

# Verkaufsmappe



## **Verkauf einer Eigentumswohnung in 8850 Murau, Erzherzog-Johann-Siedlung 2**

**GZ.: ABT16-565994/2022**

**Grundbuch:** Wohnung 1, 8850 Murau Erzherzog-Johann-Siedlung 2 mit 46/444-Anteilen (B-LNR 10)  
an EZ 592, GB 65215 Murau, Gst.-Nr. .549

**Nutzfläche:** 68,76 m<sup>2</sup>

**Ende der Angebotsfrist:**

**Freitag, 5. August 2022 um 09.55 Uhr**

**Infos unter:**

**[www.verwaltung.steiermark.at](http://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](mailto:heinz.rossbacher@stmk.gv.at)

**Ansprechpartner für Besichtigungen:**

**Frau**

Brigitte Lerchbacher

Peter-Tunner-Straße 6

8700 Leoben

Tel.: +43 (0)3842/45571-274

E-mail: [brigitte.lerchbacher@stmk.gv.at](mailto:brigitte.lerchbacher@stmk.gv.at)



**Das Land  
Steiermark**



## Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Liegenschaftsdaten.....	3
1.1.	Eigentumsverhältnisse .....	3
1.2.	Grundbuchsauszug auszugsweise .....	4
2.	Beschreibung des Kaufobjektes .....	5
2.1.	Lagebeschreibung.....	5
2.2.	Beschreibung der Wohnung 1 .....	8
	<b>Katastrerauszug und Zufahrt zur Liegenschaft, Topographie.....</b>	<b>8</b>
	<b>Situierung des Objektes auf der Liegenschaft .....</b>	<b>9</b>
	<b>Beschreibung des Wohnungseigentumsobjektes .....</b>	<b>10</b>
	<b>Mietverträge, Mieterträge, Betriebskosten.....</b>	<b>10</b>
	Außenanlage.....	11
2.3.	Betriebskostenvorschreibung der Wohnung Top 1 .....	13
2.3.1.	Energieausweis .....	13
2.4.	Plan der Wohneinheit .....	14
2.5.	Fotos .....	14
3.	Geschäftsbedingungen / Kaufvertragsbedingungen der Liegenschaftseigentümerin .....	17
3.1.	Angebotsfrist / Verfahren .....	17
3.2.	Vertragsbedingungen .....	18
a.	Vertragserrichter .....	18
b.	Kaufgegenstand.....	18
c.	Kaufvereinbarung .....	20
d.	Kaufvertrag, Kosten, Gebühren und Abgaben.....	20
e.	Kaufpreis .....	20
f.	Gewährleistung.....	21
g.	Nachbesserungsklausel.....	21
h.	Übergabe und Übernahme.....	22
i.	Rücktritt .....	22
j.	Sonstige Vertragsbedingungen .....	22
3.3.	Kontakte .....	24
a.	<b>Angebot / Vertragsbedingungen.....</b>	<b>24</b>
b.	<b>Besichtigung / Einsicht in Liegenschaftsunterlagen.....</b>	<b>24</b>
4.	Anhang: Verbindliches Angebot .....	25



## **1. Allgemeine Liegenschaftsdaten**

---

Das Land Steiermark, vertreten durch die Abteilung 16, Liegenschaften und technische Dienste, Stempfergasse 7, 8010 Graz, beabsichtigt, die im Parterre des Hauses Erzherzog-Johann-Siedlung 2, 8850 Murau, gelegene Eigentumswohnung 1, mit einer Nutzfläche von 68,76 m<sup>2</sup> zu verkaufen.

Die verkaufsgegenständliche Wohnung befindet sich in einem dem Alter entsprechenden mittleren Bau- und Erhaltungszustand. Die Instandhaltungsarbeiten wurden augenscheinlich zeitgerecht durchgeführt.

### **1.1. Eigentumsverhältnisse**

---

Das Land Steiermark ist außerbücherlicher Eigentümer der Wohnung 1.



1.2. Grundbuchsauszug auszugsweise

KATASTRALGEMEINDE 65215 Murau EINLAGEZAHL 592
BEZIRKSGERICHT Murau

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 1565/2021
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

Table with 4 columns: GST-NR, G BA (NUTZUNG), FLÄCHE, GST-ADRESSE. Rows include .549, GST-Fläche, Bauf.(10), Gärten(10) with corresponding area values and address 'Erzherzog-Johann-Siedlung 2'.

Legende:
\*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

.....

10 ANTEIL: 46/444
Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung in Graz
ADR: Schillerpl. 4 8010
a 185/1958 Kaufvertrag 1956-09-29 Eigentumsrecht
b 706/1958 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 587
c 631/1962 Veräußerungsverbot
d 484/1971 Wohnungseigentum an Wohnung 1

.....

- 1 auf Anteil B-LNR 10
a 979/1961 Schuldschein 1961-11-30 PFANDRECHT 440.000,--
11 % Z, 12 % VuZZ, NGS 88.000,-- für Sparkasse der Stadt Murau
b 631/1962 Lösungsverpflichtung zugunsten Land Steiermark
2 auf Anteil B-LNR 10
a 631/1962 gleichzeitig mit 631/1962 Schuldschein 1962-07-03 PFANDRECHT 880.000,--
1 % Z, 10 % VuZZ, NGS 88.000,-- für Land Steiermark
3 auf Anteil B-LNR 10
a 631/1962 gleichzeitig mit 631/1962 VERÄUSSERUNGSVERBOT gem WBFG 1954 zugunsten Land Steiermark

## 2. Beschreibung des Kaufobjektes

Die verkaufsgegenständliche Wohnung befindet sich in Murau. Die genaue Adresse lautet 8055 Murau, Erzherzog-Johann-Siedlung 2.

### 2.1. Lagebeschreibung

#### Mikrolage

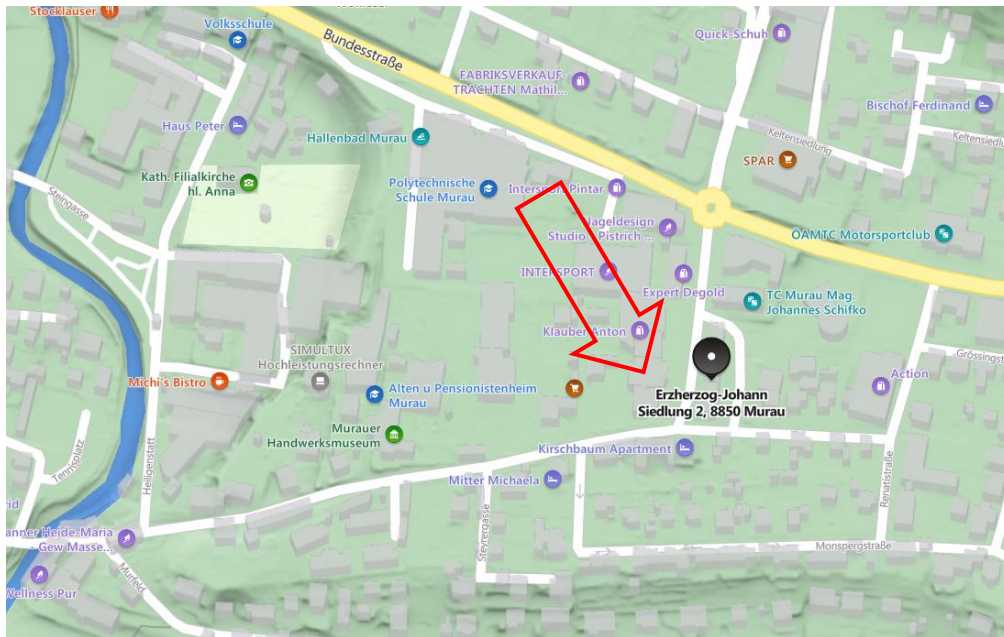


Abbildung 1: Situationsplan; Quelle: Straßenkarte; Quelle www.bing.at

Die Liegenschaft „Erzherzog-Johann-Siedlung 2“ befindet sich östlich angrenzend der Grazer Straße rd. 100m südlich des Kreisverkehrs Murtal Straße / Stolzalpenstraße, rd. 600 m östlich des Stadtzentrums von Murau in einem gemischt genutzten Gebiet (Mehrfamilienwohnhäuser, Café, Büroflächen, Kleingewerbe, Spielfachgeschäft). Die Geschäfte des täglichen Bedarfes wie Lebensmittelmärkte, Dienstleister, das Hallenbad Murau sowie diverse Schulen (Polytechnische Schule, Bundesschulzentrum) liegen in fußläufiger Entfernung.

Öffentlicher Verkehr: in rd. 120 m Entfernung liegt eine Haltestelle diverser Buslinien, welche zur Stolzalpe, zum Bahnhof Murau wie auch nach Scheifling und Tamsweg verkehren.

Abbildung 2: öffentlicher Verkehr; Quelle: GIS-Steiermark

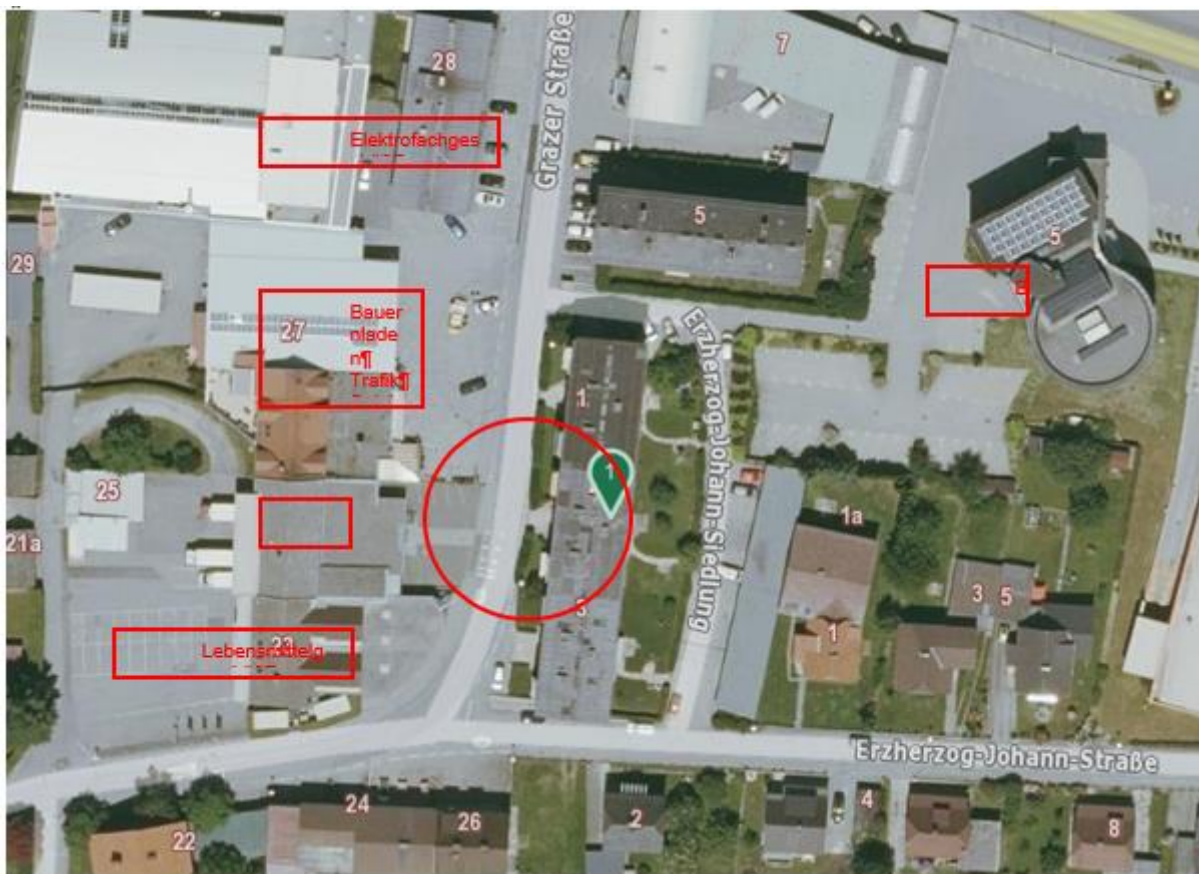
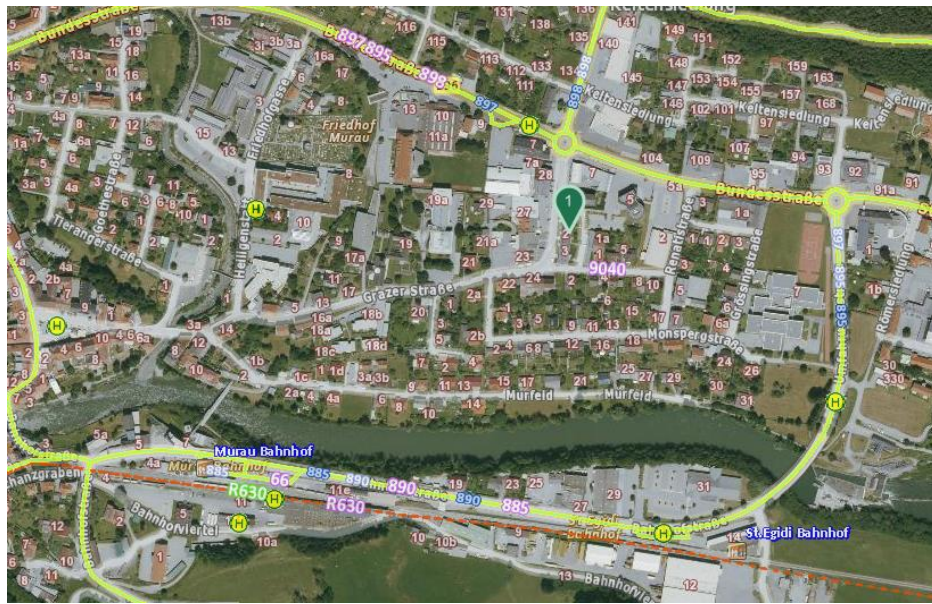


Abbildung 3: Umgebungsbebauung; Quelle: GIS-Steiermark

## Standortbeurteilung

Zu den Standortcharakteristika zählt die Situierung innerhalb des Stadtgebietes von Murau in einem gemischt genutzten 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 mit mittel beurteilt.

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

Abbildung 4: Standortbeurteilung, Lagematrix

## 2.2. Beschreibung der Wohnung 1

### Katastrerauszug und Zufahrt zur Liegenschaft, Topographie

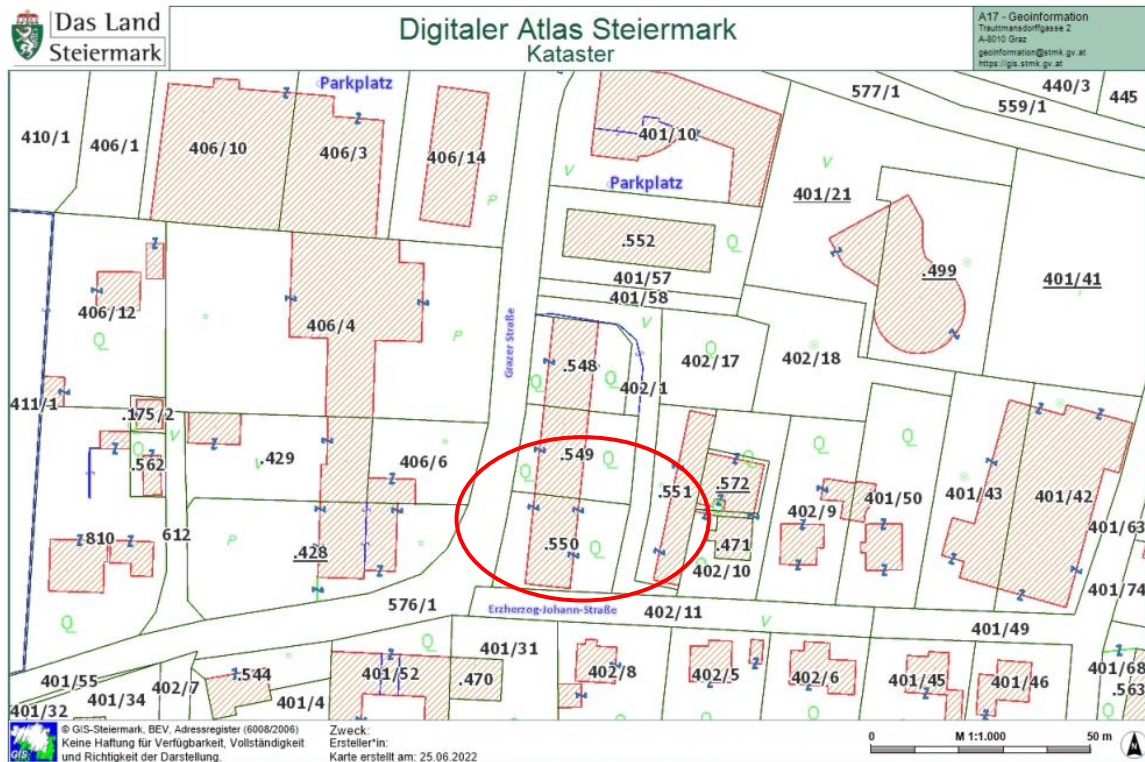


Abbildung 5: Katasterplan, Quelle: GIS-Steiermark; Abfrage am 25.06.2022

Die Liegenschaft wird aus einer Parzelle gebildet und ist eben. Die Grundstücksgrenze entlang der Grazer Straße (westliche Grundstücksgrenze) beträgt rd. 20 m und entlang der Erzherzog-Johan-Siedlung (östliche Grundstücksgrenze) rd. 21 m. Die Grundstückstiefe bemisst sich mit rd. 25,5 m. Im Westen besteht zur Grazer Straße ein kleiner Vorgarten und im Osten des Wohnhauses erstreckt sich ein Garten.

Die Konfiguration der Liegenschaft ist leicht trapezförmig.

Die HAUPTERSCHLIEßUNG der Liegenschaft insbesondere des Objekts erfolgt von Westen über die Grazer Straße. Im Osten steht ebenfalls ein Zugang zur Liegenschaft über den Garten zur Verfügung.



Abbildung 6: Foto Zugang von der Grazer Straße (Westen); aufgenommen am 15.06.2022



Abbildung 7: Foto Zugang von Osten über den Garten; aufgenommen am 15.06.2022



Das Grundstück befindet 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.

### Situierung des Objektes auf der Liegenschaft

Das Mehrfamilienwohnhaus ist ein Mittelhaus und befindet sich im Verbund mit dem nördlichen wie auch südlichen Nachbarobjekt, welche ebenfalls als Mehrfamilienwohnhäuser genutzt werden.



Abbildung 8: Foto Wohnhaus Westansicht;  
aufgenommen am 15.06.2022



Abbildung 9: Foto Wohnhaus Ostansicht;  
aufgenommen am 15.06.2022

## Beschreibung des Wohnungseigentumsobjektes

Aufgrund der Ergebnisse der Befundaufnahme, der zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie der durchgeführten Erhebungen, werden die wesentlichen Bestands- und Ausstattungsmerkmale in stichwortartig zusammengefasster Kurzform dargestellt.

Das Mehrfamilienwohnhaus wurde ca. im Jahr 1970 errichtet und hat ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss und 3 Obergeschosse. In den Geschossen EG – 2. OG bestehen jeweils 3 Wohnungen und im 3. OG 2 Wohnungen.



Abbildung 10: Foto Ostansicht; aufgenommen am 15.06.2022



Abbildung 11: Foto Westansicht; aufgenommen am 15.06.2022



Abbildung 12: Foto Eingang; aufgenommen am 15.06.2022



Abbildung 13: Foto Balkon; aufgenommen am 15.06.2022

### **Kellergeschoss:**

Im Kellergeschoss befinden sich die Kellerabteile sowie eine Fernwärmeübergabestation.

Der Kellerraum, welcher durch die ehem. Mieterin der Wohnung 1 genutzt wurde, beträgt rd. 7,5 m<sup>2</sup> - eine spezifische Zuteilung der Kellerabteile zu den Wohnungen bzw. Angabe der Nutzfläche des Kellerabteiles erfolgt im Sachverständigen – Gutachten, erstellt durch SV Ferdinand Panhofer vom 23.08.1968 nicht.

### **Mietverträge, Mieterträge, Betriebskosten**

Die Bewertung erfolgt lt. Auftrag im bestandsfeien Zustand.

Zur Information der Betriebskosten wurde der Sachverständigen die Vorschreibung 01.06.2022 übermittelt.

## Lfd. Vorschreibung

Gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG.  
Der Beleg gilt bis zum Ergehen eines neuen Belegs, oder wenn das Vertragsverhältnis beendet wird.

Pos	Bezeichnung	Nettobetrag	Steuersatz	Steuerbetrag	Bruttobetrag
1	Reparaturrücklage	41,44	0,00 %	0,00	41,44
2	Betriebskosten	72,52	10,00 %	7,25	79,77
3	Verwaltungskosten	19,77	10,00 %	1,98	21,75
<b>Gesamtsumme:</b>		<b>133,73</b>		<b>9,23</b>	<b>142,96</b>

Abbildung 14: Auszug monatliche Vorschreibung Wohnung 1 vom 01.06.2022; Quelle: Hausverwaltung Köchl

Die Vorschreibung der monatlichen Betriebskosten, Verwaltungskosten beträgt 101,52 EUR (brutto) und entspricht rd. 1,5 EUR/m<sup>2</sup>. Diese liegen in einer marktüblichen Bandbreite. Zusätzlich wurde eine Reparaturrücklage von 41,44 EUR p.m. verrechnet – dies entspricht 0,6 EUR/m<sup>2</sup> p.m.

## Außenanlage

Die Außenanlage umfasst einen Garten (Wiese), Traufenpflaster, befestigte Flächen, Bewuchs.



Abbildung 15: Foto Vorgarten West; aufgenommen am 15.06.2022



Abbildung 16: Foto Garten Ost; aufgenommen am 15.06.2022



Abbildung 17: Foto KG Eingang; aufgenommen am 15.06.2022



Abbildung 18: Foto Kellerraum; aufgenommen am 15.06.2022



### Wohnung 1:

Im Erdgeschoss befindet sich westseitig der Zugang zum Stiegenhaus. Es sind 3 Wohnungen im Erdgeschoss vorhanden – bewertungsgegenständlich ist die Wohnung 1, welche sich im nördlichen Bereich befindet.

Die Wohnung 1 umfasst lt. Sachverständigen – Gutachten, vom 23.08.1968, **68,76 m<sup>2</sup>**. Diese Fläche ist auch im ehem. Mietvertrag vom 29.05.1981 (hier Verrechnungswohnnutzfläche) ausgewiesen. In der „Verrechnungswohnnutzfläche“ sind anteilige Flächen des Balkons inkludiert. Da anteilige Balkonflächen auch bei den Vergleichsobjekten (ebenfalls im Zeitraum 1965 – 1975 errichtet) enthalten sind, wird der Bewertung die im Sachverständigen – Gutachten, vom 23.08.1968 ausgewiesene Fläche zugrunde gelegt.

Lage der Wohnung	Wohnungsnummer	Fläche m <sup>2</sup>	Wohn- und Neb						Abstellraum	Balkon	Kellerabteil	Friedensmietwert jährlich	Betriebskosten-schlüssel	Wohnfläche
			Zimmer	Küche	Speise	nische	Vorraum	Bad						
Erdgeschoss	1	68,76	3	1	1			1	1		552,--	10,36	41	
"	2	26,76	1								192,--	3,60	11	
"	3	64,71	3	1	1			1	1		516,--	9,68	41	
1. Stock	4	68,87	3	1	1			1	1		568,--	11,04	41	
"	5	26,50	1					1	1		228,--	4,28	11	
"	6	64,71	3	1	1			1	1		552,--	10,36	41	
2. Stock	7	68,76	3	1	1			1	1		538,--	11,04	41	
"	8	26,50	1					1	1		228,--	4,28	11	
"	9	64,81	3	1	1			1	1		552,--	10,36	41	
3. Stock	10	68,23	3	1	1			1	1		576,--	10,81	41	
"	11	87,46	4	1	1			1	1		756,--	14,19	61	

Abbildung 19: Wohnungseigentumsanteile; Quelle: Sachverständigen – Gutachten, vom 23.08.1968

Vom Auftraggeber konnte kein Grundrissplan zur Verfügung gestellt werden. Im Zuge der Befundaufnahme konnte ein Grundrissplan der Wohnung 4, welche über der Wohnung 1 situiert ist, organisiert werden.

Die Wohnung umfasst einen Vorraum, ein WC, einen Abstellraum, eine Küche mit Zugang zum Badezimmer ein Wohnzimmer mit Zugang zum westseitig gelegenen Balkon und zwei weitere Zimmer.

### **Baurechtliche Unterlagen**

Es wurden keine baurechtlichen Unterlagen übergeben. Es wird der Bewertung unterstellt, dass das Objekt konsensgemäß errichtet wurde.

### **Kurz-Baubeschreibung**

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

Außenwände /Fassade: massiv, VWS

Dach: Satteldach, Faserzementplatten, Verblechungen

Decken: Stahlbetondecke

Zwischenwände: massiv

Wandbeschichtungen: gemalen, Tapeten

Stiege: massiv

Fenster / Türen: in Wohnung 1 Holzfenster gestrichen mit 2-fach Verglasung, Jalousien, ansonsten großteils Kunststofffenster mit Jalousien

Wohnungseingangstüren: einfache Holztüre beschichtet

Böden: Keller: Betonboden, Wohnungen 1 Parkett, Fliesen, PVC



Heizung:	die Beheizung des Objektes erfolgt größtenteils mittels Fernwärme, Wohnung 1: Einzelöfen: ein Elektrospeicher im südwestlichen Zimmer, Kohle/Koksofen im Wohnzimmer, im Bad Elektrokonvektor – ansonsten nicht beheizt
Sanitärausstattung:	mittlere bis einfache Sanitärausstattung: Badewanne, Waschbecken, WM-Anschluss, Warmwasser mittels E-Boiler im Badezimmer, separates WC
Küche:	einfache zweckdienliche Ausstattung

### **2.3. Betriebskostenvorschreibung der Wohnung Top 1**

Die Bewertung erfolgt lt. Auftrag im bestandsfeien Zustand.  
Zur Information der Betriebskosten wurde der Sachverständigen die Vorschreibung 01.06.2022 übermittelt

#### **Lfd. Vorschreibung**

*Gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG.*

*Der Beleg gilt bis zum Ergehen eines neuen Belegs, oder wenn das Vertragsverhältnis beendet wird.*

Pos	Bezeichnung	Nettobetrag	Steuersatz	Steuerbetrag	Bruttobetrag
1	Reparaturrücklage	41,44	0,00 %	0,00	41,44
2	Betriebskosten	72,52	10,00 %	7,25	79,77
3	Verwaltungskosten	19,77	10,00 %	1,98	21,75
<b>Gesamtsumme:</b>		133,73		9,23	<b>142,96</b>

Die Vorschreibung der monatlichen Betriebskosten, Verwaltungskosten beträgt 101,52 EUR (brutto) und entspricht rd. 1,5 EUR/m<sup>2</sup>. Diese liegen in einer marktüblichen Bandbreite. Zusätzlich wurde eine Reparaturrücklage von 41,44 EUR p.m. verrechnet – dies entspricht 0,6 EUR/m<sup>2</sup> p.m.

#### **2.3.1. 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.

## 2.4. Plan der Wohneinheit

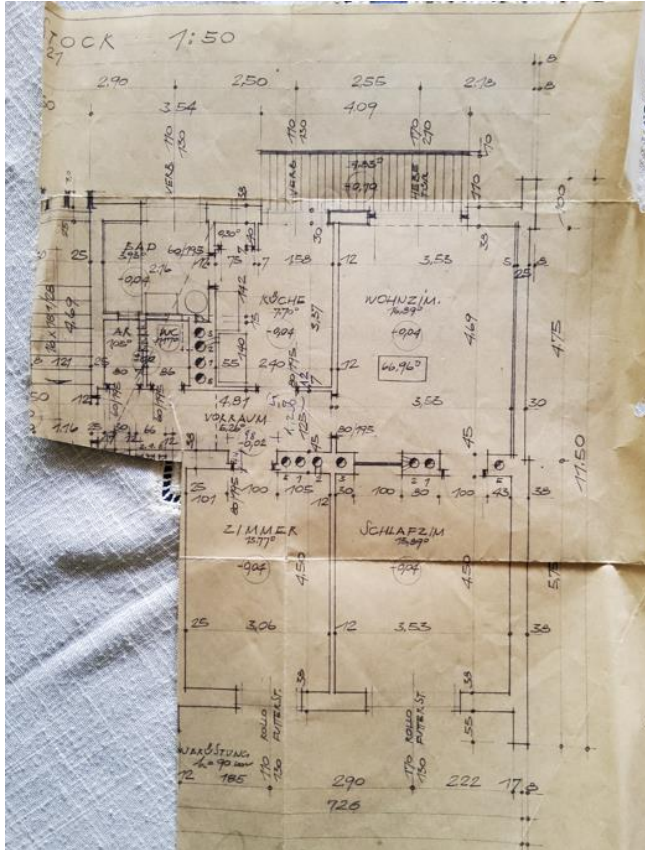


Abbildung 20: Grundrissplan Wohnung 4 (über Wohnung 1); Quelle: von Bewohnerin Wohnung 4 zur Verfügung gestellt

## 2.5. Fotos

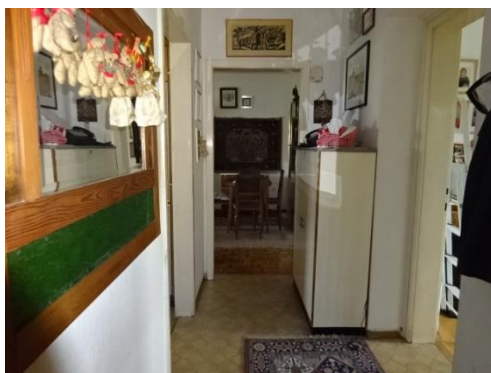


Abbildung 21: Foto Vorraum; aufgenommen am 15.06.2022



Abbildung 22: Foto Küche; aufgenommen am 15.06.2022



Abbildung 23: Foto Badezimmer;  
aufgenommen am 15.06.2022



Abbildung 24: Foto Wohnzimmer;  
aufgenommen am 15.06.2022

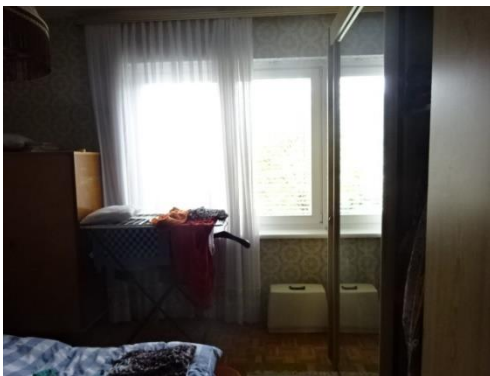


Abbildung 25: Foto Zimmer; aufgenommen  
am 15.06.2022



Abbildung 26: Foto Zimmer; aufgenommen  
am 15.06.2022



Abbildung 27: Foto WC;  
aufgenommen am  
15.06.2022



Abbildung 28: Foto  
Abstellraum;  
aufgenommen am  
15.06.2022

### Bauzustand

Im Zuge der Befundaufnahme konnten nur die Allgemeinbereiche und die Wohnung 1 begangen werden. Augenscheinlich besteht ein dem Alter entsprechender mittlerer Bau- und Erhaltungszustand. Die Instandhaltungsarbeiten wurden augenscheinlich zeitgerecht durchgeführt.

Der Standard der gegenständlichen Wohnung ist im Gegensatz zu einem Großteil der anderen Wohnungen im Objekt als geringer einzustufen. In gegenständlicher Einheit bestehen Einzelöfen für die Beheizung und Holzfenster (in den sanierten Einheiten des Objektes gibt es bereits einen Fernwärmeanschluss und Kunststofffenster).

Die Fassade sowie das Eingangsportal wurden bereits thermisch saniert.



Laut Protokoll über die Eigentümersammlung der Hausgemeinschaft am 25.05.2022, datiert mit 27.05.2022 ist eine Dachsanierung mittelfristig (Zeitraumen rd. 5 Jahre) vorgesehen - hierfür wurden auch Kostenvoranschläge eingeholt (Bestbieter 52.500 EUR + zusätzliche nicht kalkulierbare Kosten wie Sanierung Kaminköpfe).

Die Kellerfenster wurden im Zuge der thermischen Sanierung nicht berücksichtigt und sollen im Jahr 2022 saniert werden - Kosten inkl. Ust rd. 4.000 EUR.

## RÜCKLAGENABRECHNUNG

Objekt: EHJ2 - 8850, Erz.-Joh.-Siedl. 2  
Anschrift: Erzherzog-Johann-Siedlung 2, 8850 Murau  
Abrechnungszeitraum: 01.01.2021 - 31.12.2021 (365 Tage)  
Rücklage: Instandhaltung

### Beginnsaldo

Saldo per 01.01.2021 27.542,35 EUR

### Ausgaben

#### Instandhaltung

Datum	Belegnummer	Fremdbelegnummer	Text	Steuersatz	Nettobetrag
23.02.2021	ER000828	20210806	ET-König, Sprechanlage beschriften	20,000 %	29,50
05.05.2021	ER000851	1277	Lindschinger, Dach kontrollieren	20,000 %	196,70
25.06.2021	ER000872	20212735	ET König, Stiegenhauslicht reparieren	20,000 %	95,20
Summe Instandhaltung					321,40

#### Spesen Sparkonto

Datum	Belegnummer	Fremdbelegnummer	Text	Steuersatz	Nettobetrag
31.12.2021	UB000038	UB000038	Zinsen Sparkonto 2021	0,000 %	-0,15
Summe Spesen Sparkonto					-0,15

Summe Ausgaben 321,25

### Steuern

10,00 % Steuer von USt relevante Beträge (Ausgaben) 321,40 32,14

### Vorschreibungen

Summe Vorschreibungen 4.800,00

### Endsaldo

Saldo per 31.12.2021 31.988,96 EUR

Abbildung 29: Auszug Rücklagenabrechnung vom 21.01.2022; Quelle: Hausverwaltung Köchl

Die Wohnung 1 ist in einem einfachen Standard – Elektroinstallationen insbesondere der Schalt- bzw. Verteilerschrank, Bodenbeläge sowie Wandbeschichtungen sind zu sanieren. Die Heizungsanlage ist zu erneuern bzw. auf eine zentrale Versorgung umzustellen.

Eine Funktionsüberprüfung bzw. eine Kontrolle der technischen Anlagen wurde nicht durchgeführt!

Die Möblierung sowie die Geräte der Küche, sonstiges Inventar und Gegenstände werden, da diese laut Auskunft im Eigentum der ehem. Mieterin Frau Elisabeth Tunner stehen, in der Bewertung nicht berücksichtigt. Es wird in der Bewertung unterstellt, dass die Wohnung bei Verkauf geräumt ist.





Abbildung 30: Foto Parkettboden;  
aufgenommen am 15.06.2022



Abbildung 31: Foto Schalt- bzw.  
Verteilerschrank; aufgenommen am  
15.06.2022



Abbildung 32: Foto Küche; aufgenommen  
am 15.06.2022



Abbildung 33: Foto  
Warmwasserboiler;  
aufgenommen am  
15.06.2022

### 3. Geschäftsbedingungen / Kaufvertragsbedingungen der Liegenschaftseigentümerin

#### 3.1. Angebotsfrist / Verfahren

Kaufinteressenten haben die Möglichkeit, ein verbindliches, bedingungsfreies Angebot mit dem Vermerk „**Verkauf Eigentumswohnung 1 in Murau, Erzherzog-Johann-Siedlung 2**“ in einem

**!!! verschlossenen Kuvert mit dem Vermerk „NICHT ÖFFNEN“ !!!**

bis spätestens

**05.08.2022, 09.55 Uhr**

an das

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

zu schicken 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 Bieterrunde durchgeführt.

Die öffentliche Anbotseröffnung findet **am 05.08.2022 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.

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**

Der Verkäufer ist außerbücherlicher Miteigentümer der Wohnung Top 1 mit 46/444-Anteilen (B-LNR 10) an der EZ 592, Grundbuch 65215 Murau.



KATASTRALGEMEINDE 65215 Murau  
BEZIRKSGERICHT Murau

EINLAGEZAHL 592

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 1565/2021

WOHNUNGSEIGENTUM

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.549	GST-Fläche *	530	
	Bauf.(10)	206	
	Gärten(10)	324	Erzherzog-Johann-Siedlung 2

Legende:

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

.....

10 ANTEIL: 46/444

Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung in Graz

ADR: Schillerpl. 4 8010

a 185/1958 Kaufvertrag 1956-09-29 Eigentumsrecht

b 706/1958 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 587

c 631/1962 Veräußerungsverbot

d 484/1971 Wohnungseigentum an Wohnung 1

.....

1 auf Anteil B-LNR 10

a 979/1961 Schuldschein 1961-11-30

PFANDRECHT

440.000,--

11 % Z, 12 % VuZZ, NGS 88.000,-- für

Sparkasse der Stadt Murau

b 631/1962 Lösungsverpflichtung zugunsten

Land Steiermark

2 auf Anteil B-LNR 10

a 631/1962 gleichzeitig mit 631/1962 Schuldschein 1962-07-03

PFANDRECHT

880.000,--

1 % Z, 10 % VuZZ, NGS 88.000,-- für

Land Steiermark

3 auf Anteil B-LNR 10

a 631/1962 gleichzeitig mit 631/1962

VERÄUSSERUNGSVERBOT gem WBFG 1954 zugunsten

Land Steiermark



c. Kaufvereinbarung

Die Veräußerung der Wohnung erfolgt samt allem Zugehör, 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 68.100,00. (in Worten: Euro achtundsechzigtausendeinhundert) 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 berichtigt gilt.

Ferner wird der Käufer die Abgabendepots für die Grunderwerbsteuer i. H. v. 3,5 % des Kaufpreises, also	EUR ...2.383,50
sowie für die grundbücherliche Eintragungsgebühr i. H. v. 1,1 % des Gesamtkaufpreises, also	<u>EUR 749,10</u>
insgesamt daher	EUR 3.132,60

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 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.

#### 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-Informationssseite 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.*

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.*



### **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](tel:+433168772901)

Mobil: [+ 43 \(0\)676 8666 2901](tel:+433168772901)

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

b. **Besichtigung / Einsicht in Liegenschaftsunterlagen**

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

Frau  
Brigitte Lerchbacher  
Peter-Tunner-Straße 6  
8700 Leoben  
Tel.: +43 (0)3842/45571-274  
E-mail: [brigitte.lerchbacher@stmk.gv.at](mailto:brigitte.lerchbacher@stmk.gv.at)





**4. Anhang: Verbindliches Angebot**

An das  
Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
Abteilung 16 – Verkehr und Landeshochbau  
**Angebot „Verkauf Eigentumswohnung 1  
in Murau, Erzherzog-Johann-Siedlung 2“**

Abgabe bis spätestens  
**05.08.2022, 09.55 Uhr** in einem  
verschlossenen Kuvert mit der  
Aufschrift  
**>> „NICHT ÖFFNEN“ <<**

**GZ.: ABT16-565994/2022**

Name: .....

Adresse: .....

Tel.-Nr.: .....

**Angebotsblatt „Verkauf Eigentumswohnung 1  
in 8850 Murau, Erzherzog-Johann-Siedlung 2“**

**Grundbuch 65215 Murau, EZ 592, Gst.-Nr. .549**

Bedingungsfreies Kaufangebot

**Mindestkaufpreis € 68.100,-**

**Angebotener Kaufpreis: € .....**

Einladung zur Nachbesserung meines Angebotes:  Ja  Nein

Mit der Unterschrift werden die Kaufvertragsbedingungen des Landes vollinhaltlich akzeptiert.

**Datum:** .....

**Unterschrift, Stempel:** .....