

# Verkaufsmappe



**Verkauf der Wohnung TOP 24 der  
Liegenschaft EZ 1884, KG 63106 Jakomini,  
Schönaugasse 44/6/24, 8010 Graz**

GZ.: ABT16-96460/2017-84

**Grundbuch:** EZ 1884, KG 63106 Jakomini,  
Gst.-Nr. 517/1

**Wohnung Schönaugasse 44, 6. Stock Top 24** 80 m<sup>2</sup>

**Ende der Angebotsfrist:**  
**30.04.2025 um 09.55 Uhr**

**Infos unter:**

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

Ausschreibungen und Bekanntmachungen/Liegenschaften

**Ansprechpartner für Besichtigungen, 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)



Das Land  
Steiermark

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeine Liegenschaftsdaten.....</b>	<b>3</b>
1.1. Grundbuch .....	3
1.2. Eigentumsverhältnisse .....	4
<b>2. Beschreibung der Liegenschaft.....</b>	<b>4</b>
2.1. Lagebeschreibung.....	4
2.2. Beschreibung der Wohnung.....	6
Energieausweis / Betriebskosten .....	7
<b>3. Fotos .....</b>	<b>11</b>
<b>4. Geschäftsbedingungen / Kaufvertragsbedingungen des Liegenschaftseigentümers.....</b>	<b>14</b>
4.1. Angebotsfrist / Verfahren.....	14
4.2. Vertragsbedingungen .....	15
a. Vertragserrichter .....	15
b. Kaufgegenstand .....	15
c. Kaufvereinbarung .....	15
d. Kaufvertrag, Kosten, Gebühren und Abgaben .....	15
e. Kaufpreis .....	15
f. Gewährleistung.....	16
g. Übergabe und Übernahme .....	15
h. Rücktritt.....	16
i. Sonstige Vertragsbedingungen .....	17
j. Datenschutzrechtliche Bestimmungen.....	17
4.3. Kontakte.....	19
a. <b>Angebot / Vertragsbedingungen</b>	
<b><u>Sowie Besichtigung/Einsichtung Liegenschaftsunterlagen</u></b> .....	19
<b>5. Anhang: Verbindliches Angebot.....</b>	<b>20</b>

## 1. Allgemeine Liegenschaftsdaten

Das Land Steiermark, vertreten durch die Abteilung 16, Liegenschaften und technische Dienste, Stempfergasse 7, 8010 Graz, beabsichtigt, die Wohnung TOP 24, Schönaugasse 44, 6. Stock, 8010 Graz zu verkaufen.

Das zu veräußernde Wohnungseigentum der Liegenschaft 8010 Graz, Schönaugasse 44/6, ist im Grundbuch des BG Graz-Ost, KG 63106 Jakomini, EZ 1884 (Gst.-Nr. 517/1) mit 972/31860 Anteilen eingetragen.

### 1.1. Grundbuch



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63106 Jakomini EINLAGEZAHL 1884  
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 51 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 20327/2022

WOHNUNGSEIGENTUM

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
517/1	GST-Fläche	712	
	Bauf.(10)	462	
	Gärten(10)	250	Schönaugasse 44

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

51 ANTEIL: 972/31860

Land Steiermark

ADR: Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Stempfergasse 7, Graz  
8010

a 8207/1962 Wohnungseigentum an W 24

b 3826/2019 Beschluss 2017-12-15, Beschluss 2018-04-06 Eigentumsrecht

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

21 auf Anteil B-LNR 51

a 6462/1988 Urkunde 1988-03-03

PFANDRECHT vollstr. 142.728,10

samt 4 § § Z seit 1988-03-03 aus 142.728,10 Kosten 100,--

für Land Steiermark GZ 10-27 Au 32-1988 (9 E 246/88)

23 auf Anteil B-LNR 51

a 627/1989 Urkunde 1989-01-03

PFANDRECHT 236.259,40

4 § § Z von 236.258,40 seit 1989-01-03 Kosten 100,-- für Land

Steiermark GZ 10-27 Au 32-1989 (10 E 210/89)

27 auf Anteil B-LNR 51

a 13416/1990 Urkunde 1990-05-03

PFANDRECHT vollstr. 395.179,60

4 § § Z aus 167.138,70 seit 1990-05-03,

4 § § Z aus 228.040,90 seit 1990-05-03, Kosten 100,-- für

Land Steiermark (GZ 10-27 Au 32 - 1990)

42 auf Anteil B-LNR 51

a 16079/1994 Urkunde 1994-06-09

PFANDRECHT vollstr. 461.574,60

Kosten 100,-- für Land Steiermark

(10-27 Au 32-1994 - 9 E 13807/94)

53 auf Anteil B-LNR 51

a	26121/1997 Urkunde 1997-09-25	
	PFANDRECHT	vollstr 2.445.053,37
	Antragskosten 100,-- für	
	Graz Stadt - Steueramt	
	(ABa-Ex.A5-182/1997; hg 9 E 6451/97 y)	
55	auf Anteil B-LNR 51	
a	7878/1998 Urkunde 1998-03-27	
	PFANDRECHT	vollstr 671.595,90
	Kosten 100,-- für STADT GRAZ-Steueramt	
	(GZ: ABa-Ex.A5-K-68/98)	
	(9 E 2372/98x)	
63	auf Anteil B-LNR 51	
a	11575/1999 Urkunde 1999-05-03	
	PFANDRECHT	vollstr 782.300,15
	Kosten 100,-- für STADT GRAZ - Steueramt	
	(GZ: ABa-Ex. A5/106-1999)	
	(9 E 2990/99f)	

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

## **1.2. Eigentumsverhältnisse**

---

Das Land Steiermark, p. A. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Stempfergasse 7, 8010 Graz, ist grundbücherlicher Alleineigentümer der zuvor näher bezeichneten Wohnung.

## **2. Beschreibung der Liegenschaft**

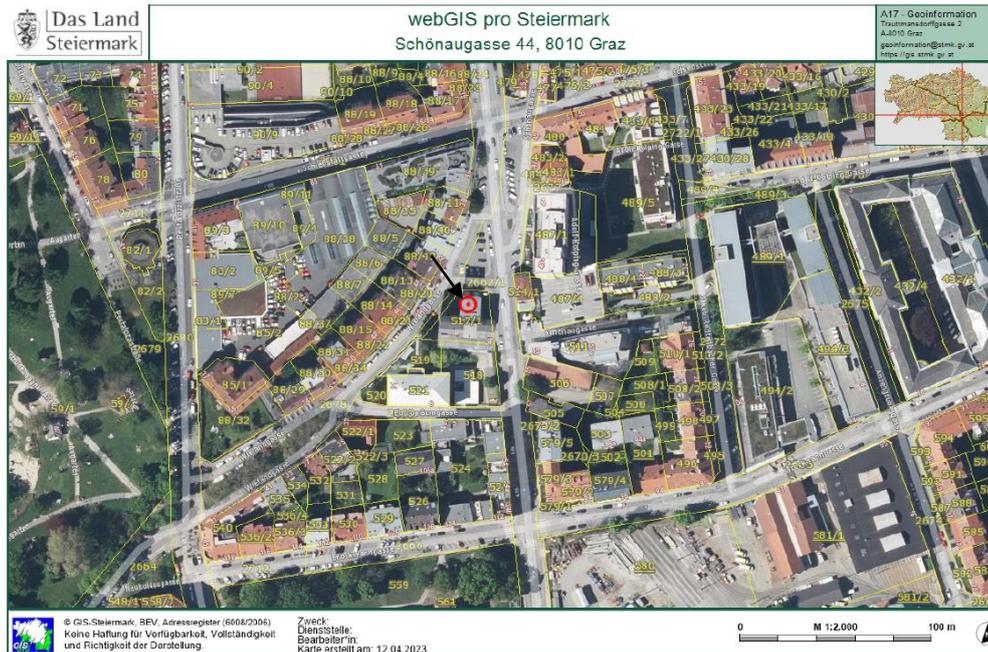
---

### **2.1. Lagebeschreibung**

---

#### **Allgemeine Lage:**

Die Bewertungsliegenschaft liegt im zentralen Teil des 6. Stadtbezirks Graz-Jakomini in guter Verkehrslage in unmittelbarer Nähe der Innenstadt (im Norden) und des Schönaugürtel (im Süden). Dieser ist als zentrale Erschließungsstrasse des Bereiches von Osten nach Westen verlaufend und situiert sich im Osten beginnend im Bereich der Messe Graz und im Westen bis zum Fluss Mur verlaufend in weiterer Folge in den in Karlauergürtel überführend. Die Bewertungsliegenschaft liegt an der Nord/Süd verlaufenden Schönaugasse auf der westlichen Straßenseite nach Süden fahrend, zwischen der Schießstattgasse und Brockmanngasse an der Wielandgasse verlaufend.



### **Beschaffenheit:**

Das Bewertungsgrundstück ist eben und vierecksförmig, es wird im Westen und Norden von der Wielandgasse, im Osten von der Schönaugasse und im Süden von privaten Grundstücken umschlossen. Es ist mit Wohnhaus Schönaugasse 44 freistehend bebaut. Das Wohnhaus mit der ON 44 besteht aus Keller, Erdgeschoss und sechs (6) Obergeschossen. Bei den nicht bebauten Grundstücksflächen handelt es sich um allgemeine Grünflächen bzw. versiegelte Parkplatzflächen.

Die benachbarten Liegenschaften sind im Süden, Osten und Norden überwiegend mit Mehrfamilienhäusern bebaut, im Westen befinden sich teilweise niedriggeschossige Vorstadthäuser. Infrastruktur und Möglichkeiten zur Deckung der Erfordernisse des täglichen Lebens sind in fußläufiger Erreichbarkeit vollständig vorhanden. Die Lage kann innerstädtisch und als infrastrukturell gut bis sehr gut bezeichnet werden.

### **Aufschließung:**

Die Liegenschaft ist der Stadtlage entsprechend aufgeschlossen und verfügt über einen Stromanschluss und einen Anschluss an das städtische Wasserversorgungsnetz, die Abwasserentsorgung erfolgt über den öffentlichen Kanal. Die Beheizung der Wohneinheit erfolgt zentral mit Gas über neue Radiatoren

### **Objektbestand, Nutzung:**

Das Wohnhaus mit der ON 44 hat 2 Teilbaukörper, wovon beide länglich rechtecksförmig, einer jedoch im 90 Grad Winkel mit Verbindungsbrücke ausgeführt ist. Das Objekt ist in offener Bauweise errichtet, die gekuppelte Bauweise besteht nur zwischen den Baukörpern. Das Wohnhaus besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und 6 Obergeschossen samt einem Dachgeschoss mit insgesamt 25 Wohnungen in der ON.

Die Bauweise und Ausstattung des Gebäudes entspricht weitgehend dem im Errichtungszeitpunkt üblichen Standard eines Geschosswohnbaues, die Fassaden sind mit braun/grauichen Kratzputz ausgeführt. Eine erneute Färbelung erfolgte vor einigen Jahren im Zuge einer Sanierungsmaßnahme. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt an der Ost- und Westseite, die vertikale Erschließung erfolgt über ein innen gelegenes Stiegenhaus durch eine Stiegenanlage mit Halbpodesten und einem Personaufzug. Das nördliche

Teilobjekt wird über den brückenähnlichen Verbindungsbau erschlossen. Den Wohnungen in den Obergeschossen sind teilweise Balkone sowie Loggien zugeordnet.

Die Wohnung TOP 24 liegt im 6. Stock des nördlichen Teilbaukörpers und sind die einzelnen Räume nach Osten, Westen sowie nach Norden (inkl. Balkon/Loggia nach Westen) orientiert.

Die Wohnung setzt sich zusammen aus:

Flur	4,06 m <sup>2</sup>
Küche	9,45 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,55 m <sup>2</sup>
Bad	5,68 m <sup>2</sup>
WC	1,12 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	29,53 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	16,15 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	11,88 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche rund	<b><u>79,42 m<sup>2</sup></u></b>
Balkon Loggia Westen	2,75 m <sup>2</sup>
Französischer Balkon (Norden)	

Die gesamte Wohnnutzfläche beträgt rund 80 m<sup>2</sup> und ist der Wohnung ein Kellerabteil (durch Lattenverschlag geteilt) als Zubehör zugeordnet. **PKW-Abstellplätze sind nicht an der Liegenschaft vorhanden. Der öffentliche Parkraum selbst ist im Rahmen der Parkraumbewirtschaftung der Stadt Graz gebührenpflichtig.**

## **2.2. Beschreibung der Wohnung**

---

Die Böden in den einzelnen Räumen weisen unterschiedliche Beläge auf, im wesentlichen sind Parkettböden, Fliesen (Vorzimmer), Kunststoffböden (Küche) sowie Fliesenbeläge im Badezimmer sowie WC vorhanden.

Die Wandoberflächen und Deckenunterschichten sind neu ausgemalt, im Badezimmer und im WC sind die Wandoberflächen teilweise bis in eine Höhe von ca. 150 cm bzw. 200 cm verflies, darüber hinaus sind die Wände in der Küche mit Fliesen im Kochbereich versehen.

Die Sanitärausstattung ist entsprechend der Bauart der 70/80er Jahre ausgestattet. Diese umfasst im Badezimmer eine Dusche, einen großvolumigen Boiler (neuerer Bauart) und ein Waschbecken, sowie einem gesondert situierten WC. Das WC besteht aus einer Standtoilette mit einem aufgesetzten Spülkasten sowie einer Entlüftung in Form eines Oberdeckenfensters.

Die Innentüren sind Vollbautüren aus Holz, welche an Holzstöcken angeschlagen sind, in der Küche mit einer Glasausnehmung, bei den Fensterkonstruktionen handelt es sich um Kunststofffenster neuer Bauart mit 2-Scheibenverglasung mit Abstandhaltern und außenliegenden Kunststoffrollos samt Rollkästen.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über die Ferngasheizung der Energie Steiermark. In sämtlichen Räumen wurden neue Heizkörper montiert.

Nach Auskunft der Hausverwaltung wurde vor rund 5 Jahren die Fassade ausgebessert und erneuert, insbesondere ein Neuanstrich durchgeführt. In der Vorausschau zu den Instandhaltungsmaßnahmen nach dem WEG gibt es keine geplanten größeren Sanierungsarbeiten in den kommenden Jahren. Das Haus wurde lt. Hausverwaltung regelmäßig auch entsprechend den behördlichen Vorgaben gewartet. Dies betrifft insbesondere auch den Personenlift.

Im Wohnungsinnen wurden vom Eigentümer die notwendigen Instandsetzungs- und Erhaltungsmaßnahmen vorgenommen. Es wurde auch der Sicherungskasten erneuert, Leitungen

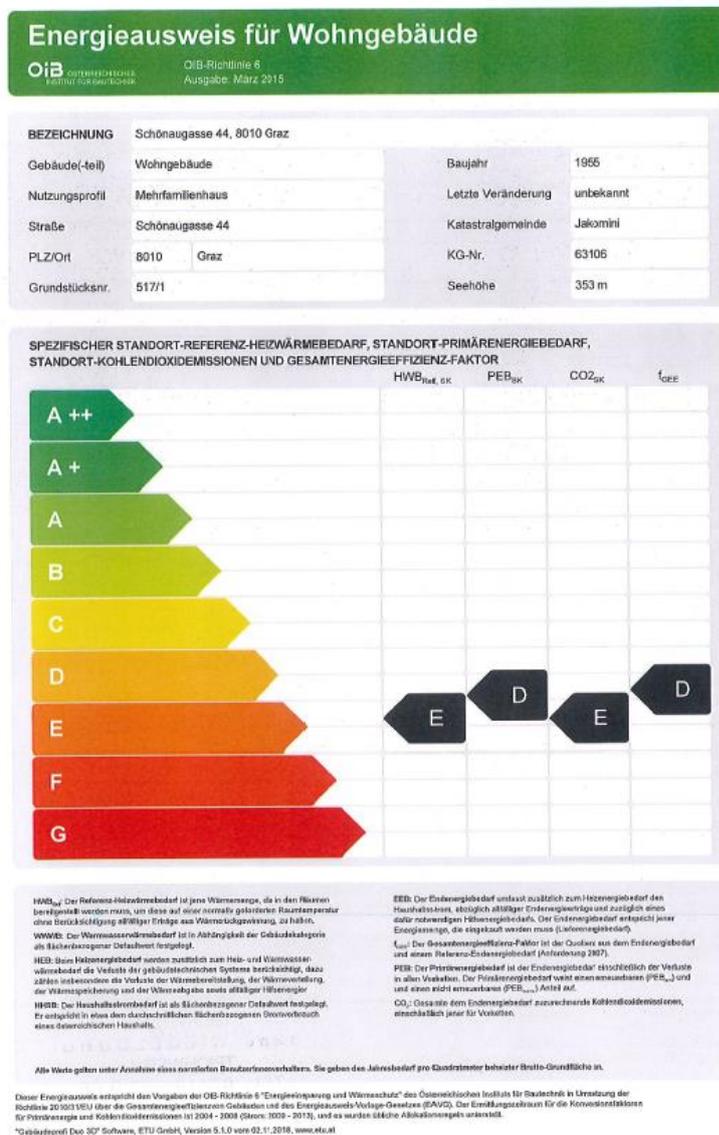
neu verlegt und entsprechen den der Elektrotechnikverordnung (ETVO) maßgeblichen Richtlinien abgenommen.

Der Ausstattungsstandard der Wohnung kann grundsätzlich als dem Alter entsprechend gut klassifiziert werden. Es besteht kein wesentlicher Investitionsrückstand.

Festgestellt wird, dass nach Auskunft der Hausverwaltung weder außerbücherliche Darlehen bestehen noch aushaftend sind.

## Energieausweis

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes laut Energieausweisvorlage-Gesetz (EAV-G) vom 28.02.2020 wurde in der Kurzfassung vorgelegt. Es wird daher bei der Wertermittlung eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz unterstellt.



## Energieausweis für Wohngebäude

OiB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

### GEBÄUDEKENDDATEN

Brutto-Grundfläche	2 776,0 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge	2,29 m	mittlerer U-Wert	1,46 $\frac{W}{m^2 \cdot K}$
Bezugs-Grundfläche	2 222,4 m <sup>2</sup>	Heiztage	299 d	LEK <sub>y</sub> -Wert	101,94
Brutto-Volumen	8 185,9 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3571 K·d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	3 572,9 m <sup>2</sup>	Klimaregion	Region S/SO	Bauweise	schwer
Kompaktheit(AV)	0,44 m <sup>-1</sup>	Norm-Außentemperatur	-10,5 °C	Soil-Innentemperatur	20,0 °C

### ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	<input type="text"/>	HWB <sub>ref,RK</sub>	156,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	<input type="text"/>	HWB <sub>RK</sub>	156,8 kWh/m <sup>2</sup> a
End-Lieferenergiebedarf	<input type="text"/>	E/LEB <sub>RK</sub>	211,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	<input type="text"/>	f <sub>GEE</sub>	2,23
Erneuerbarer Anteil	<input type="text"/>		

### WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	465 389 kWh/a	HWB <sub>ref,SK</sub>	167,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	465 389 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	167,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	35 488 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	578 445 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	208,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		ϕ <sub>AWZ, H</sub>	1,15
Haushaltsstrombedarf	45 628 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	624 073 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	224,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	764 188 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	275,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	737 062 kWh/a	PEB <sub>non, SK</sub>	265,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	27 127 kWh/a	PEB <sub>ren, SK</sub>	9,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen (optional)	149 120 kg/a	CO <sub>2,SK</sub>	53,7 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE</sub>	2,37
Photovoltaik-Export	<input type="text"/> kWh/a	PV <sub>Export, SK</sub>	<input type="text"/> kWh/m <sup>2</sup> a

### ERSTELLT

GWR-Zahl	<input type="text"/>
Ausstellungsdatum	28.02.2020
Gültigkeitsdatum	27.02.2030

ErstellerIn

AHRENS Schornsteintechnik GmbH

Unterschrift

**AHRENS Schornstein-technik**  
GES.M.B.H.  
3230 WOLFFSBURG  
TEICHWEG 4

TELEFON 07197 92966

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter sind bei der Nutzung des Energieausweises Abweichungen aufzutreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen voneinander abweichen.

\*Gebäudeprofil: Eco 3D® Software, ETU OneH, Version 5.1.0 vom 02.11.2018, www.ebu.at

### Energiebedarfsberechnung nach OIB-Richtlinie 6

- für Gebäude mit normalen Innentemperaturen -

Objekt                    Schönaugasse 44, 8010 Graz  
                               Bestand  
                               Schönaugasse 44  
                               8010 Graz

Auftraggeber            HV Schmuck  
                               Wielandgasse 44  
                               8010 Graz

Aussteller                AHRENS Schornsteintechnik GesmbH

Teichweg 4  
 3250 Wieselburg

Telefon            : 07416/52966-0  
 Telefax            : DW 833  
 e-mail             : office@ahrens.at

**AHRENS** schornstein-technik  
 GES.M.B.H.  
 3250 WIESELBURG  
 TEICHWEG 4  
 TEL. 07416 / 52 9 66

28.02.2020

(Datum)

(Unterschrift)

## Betriebskosten

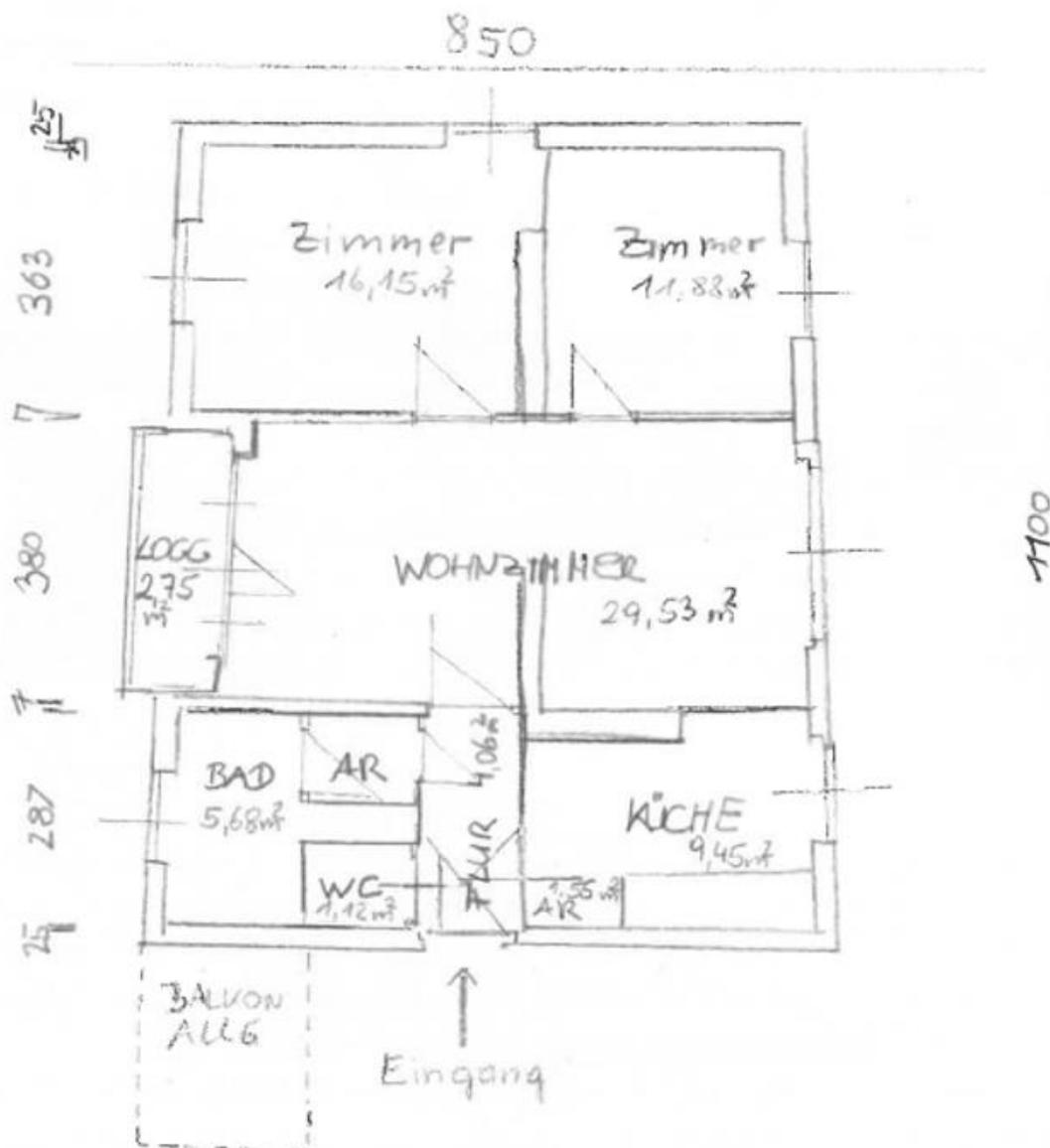
Die Betriebskosten werden von der Hausverwaltung Schmuck, Wielandgasse 44, 8010 Graz vorgeschrieben. Diese betragen derzeit € 257,00.

Betriebskostenanteil	€ 138,80
Liftkostenanteil	€ 13,80
10 % UST	€ 15,26
<u>Reparaturfondskostenanteil</u>	<u>€ 85,24</u>
Monatliche Gesamtvorschreibung	€ 253,00

Die monatlichen Heizkosten betragen derzeit ca. € 30,00 (unbewohnt)

Die Liegenschaft ist zum Zeitpunkt des Verkaufes bestandsfrei.

## Wohnungsplan



### 3. Fotos

---



Eingangsbereich



Loggia allgemein



Blickrichtung Wohnung



Blickrichtung Stiegenhaus/Lift



Badezimmer Wandheizung



Dusche / Boiler



Blick Vorraum vor dem Bad



WC – eigener Raum neben Bad



Küche zweizeilig ohne E-Geräte/Kühlschrank -



Spüle/Armatur und UT-Boiler NEU



Wohn/Esszimmer Blick westlich



Balkon



Wohn/Esszimmer Blick östlich



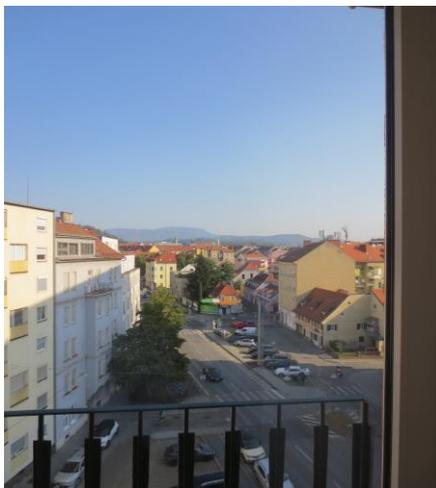
Blick vom Wohn/Esszimmer zu zwei Schlafz.



Blick vom Schlafzimmer 1 Richtung Osten



Blick Schlafzimmer 2 Richtung Norden



Blick Richtung Norden



Gastherme NEU



## 4. Geschäftsbedingungen / Kaufvertragsbedingungen des Liegenschaftseigentümers

### 4.1. Angebotsfrist / Verfahren

---

Kaufinteressenten haben die Möglichkeit, ein verbindliches, bedingungsfreies Angebot mit dem Vermerk „**Verkauf Wohnung Schönaugasse 44/6/24**“

**bis spätestens 30.04.2025, 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 Bieterrunde durchgeführt.

Die öffentliche Anbotseröffnung findet am 30.04.2025 **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 Wohnung der Beschluss der Steiermärkischen Landesregierung und des Landtages Steiermark erforderlich ist.

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 Wohnung TOP 24, Grst. 517/1, Liegenschaft EZ 1884, KG 663106 Jakomini, im unverbürgten Ausmaß von 972/31860 Anteilen (80 m<sup>2</sup>).

### c. Kaufvereinbarung

Die Veräußerung dieser Wohnung erfolgt so wie sie 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-, Heizungs- 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 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 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 Wohnung TOP 44 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, ein bestimmtes Ausmaß 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 Wohnung gehaftet werden müsste.

In Kenntnis der Bestimmungen der §§ 934 ff ABGB verzichten die Vertragsteile auf eine Anfechtung dieses Rechtsgeschäftes wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes. Die Vertragsteile stellen einvernehmlich und unwiderruflich fest, dass die ausbedungenen Gegenleistungen dem gemeinen Wert der gekauften Sache entsprechen. Sie erklären selbst für den Fall des Bestehens eines Missverhältnisses zwischen Leistungen und Gegenleistungen, sich zu diesem Rechtsgeschäft im Sinne der Bestimmungen des § 935 ABGB verstanden zu haben. Ferner verzichten sie auf das Recht, diesen Vertrag wegen Zwang, Irrtum oder aus welchem Rechtsgrund immer, soweit dies nach den derzeit geltenden gesetzlichen Bestimmungen möglich ist, anzufechten.

#### g. Übergabe und Übernahme

Die tatsächliche Übergabe durch den Verkäufer und Übernahme des Vertragsobjektes durch den Käufer mit Lasten und Vorteil, Zufall, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit dem auf die Vertragsunterfertigung durch die letztfertigende Vertragspartei folgenden Monatsersten.

Ab der tatsächlichen Besitzübergabe und -übernahme des Kaufgegenstandes gehen Lasten und Vorteil, Zufall, Nutzen und Gefahr, somit auch die Verpflichtung zur Instandhaltung und

Instandsetzung, sowie Betriebsaufwand und Begleichung der auf den Kaufgegenstand jeweils entfallenden Aufwendungen, Steuern und öffentlichen Abgaben auf den Käufer über.

#### h. Rücktritt

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

#### i. Sonstige Vertragsbedingungen

Der Käufer erklärt österreichischer Staatsbürger/Deviseninländer/österreichische Gesellschaft mit beschränkter Haftung/ ..... zu sein.

Erfüllungsort ist Graz. Sämtliche Vertragsparteien vereinbaren, dass auf das gegenständliche Rechtsgeschäft österreichisches Recht anzuwenden ist und bestimmen für alle aus diesem Vertrag etwa entstehenden Rechtsstreitigkeiten gemäß § 104 JN einvernehmlich den ausschließlichen Gerichtsstand des jeweils sachlich zuständigen Gerichtes mit Sitz in Graz.

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit ausnahmslos der Schriftform.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, wird hierdurch der übrige Inhalt dieses Vertrages nicht berührt. Die Vertragsteile verpflichten sich jedoch, in einem solchen Fall unverzüglich die nichtige Vertragsbestimmung durch eine solche rechtsgültige Vertragsbestimmung zu ersetzen, die der nichtigen Bestimmung, gemessen an der Absicht der Vertragspartner bei Vertragsabschluss und dem wirtschaftlichen Gehalt der Vertragsbestimmungen, am nächsten kommt.

Sofern das Rechtsgeschäft einer Zustimmung der Grundverkehrskommission bedarf, wäre es als bedingt abgeschlossen anzusehen.

### ***j. Datenschutzrechtliche Bestimmungen***

1. *Der Verkäufer ist gemäß Art. 6 Abs. 1 lit. b Datenschutz-Grundverordnung ermächtigt, zum Zweck der Abwicklung des Vertrages und allfälliger daraus resultierender Rechtsstreitigkeiten die ihm vom Käufer 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 Verkäufer 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 Verwaltungs-behörden sowie die Rechtsvertretung des Verkäufers zu übermitteln.*

4. *Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass auf der Datenschutz- Informationsseite des Vertragsgebers (<https://datenschutz.stmk.gv.at>) alle relevanten Informationen, insbesondere zu folgenden sie/ihn betreffenden Punkten veröffentlicht sind:*
- zu den ihm zustehenden Rechten auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung, Widerruf und Widerspruch sowie auf Daten-übertragbarkeit;*
  - zu dem ihm zustehenden Beschwerderecht bei der Österreichischen Datenschutzbehörde;*
  - zum Verantwortlichen der Verarbeitung und zum Datenschutzbeauftragten.*

Graz, am .....

Für das Land Steiermark:  
Der Abteilungsvorstand  
i.V.

Der Käufer/die Käuferin

.....  
(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.*

### **4.3. Kontakte**

---

a. **Angebot / Vertragsbedingungen /Besichtigung /Einsicht in Liegenschaftsunterlagen**

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

Frau Andrea Meißlitzer  
Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
Abteilung 16 – Verkehr und Landeshochbau

Telefon: + 43 (0)316 877 2959

Mobil: + 43 (0)676 8666 2959

E-mail: [andrea.meisslitzer@stmk.gv.at](mailto:andrea.meisslitzer@stmk.gv.at)

**5. Anhang: Verbindliches Angebot**

---

An das  
Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
Abteilung 16 - Verkehr und Landeshochbau  
**Angebot „Verkauf Wohnung TOP 24“**  
**!! Nicht ÖFFNEN !!**  
Stempfergasse 7/1/Zimmer 147  
8010 Graz

Abgabe bis spätestens  
**30.04.2025, 09.55 Uhr** in einem  
verschlossenen Kuvert mit der Aufschrift  
„Verkauf Wohnung Schönaugasse  
44/6/TOP 24“  
**>>„NICHT ÖFFNEN“<<**

**GZ.: ABT16-96460/2017-100**

Name: .....

Adresse: .....

Tel.-Nr.: .....

E-Mail: .....

**Angebotsblatt „Verkauf Wohnung Schönaugasse 44/6/TOP 24“**

Grundbuch 63106 Jakomini, EZ 1884, Wohnung TOP 24, Schönaugasse 44, 8010 Graz

Bedingungsfreies Kaufangebot  
**Mindestanbotspreis € 197.200,-**

**Angebotener Kaufpreis: € .....**

Einladung zur Nachbesserung meines Angebotes:  Ja  Nein

Mit der Unterschrift werden die Kaufvertragsbedingungen des Landes vollinhaltlich akzeptiert.

Datum: .....

Unterschrift, Stempel: .....