

Verkaufsmappe



**Verkauf des Grundstückes Nr. .894, auf welchem sich ein
Mehrparteienwohnhauses in Form eines Baurechts (bis 12.4.2037) befindet.
Die Adresse lautet: 8605 Kapfenberg, Johann-Böhm-Straße 56**

GZ.: ABT16-383174/2021-1

Grundbuch: EZ 876, KG 60020 Hafendorf, Gst.-Nr. .894

Verkaufsfläche: 2.333 m²

Ende der Angebotsfrist

18.02.2022 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

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

Ansprechpartner für Besichtigungen:

Herr Ing. Heinz Rossbacher, MBA

Amt der Steiermärkischen Landesregierung

Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau

Tel.: +43 (0)316 877 2901

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



**Das Land
Steiermark**

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines, Liegenschaftsdaten

1.1. Grundbuch

2. Beschreibung der Liegenschaften

2.1. Lagebeschreibung

2.2. Grundrisspläne

2.3. Kurz-Baubeschreibung

2.4. Bauzustand

2.5. Energieausweis

2.5.1 Zinslisten, Baurechtszins, Annuitäten, Betriebskosten

2.6. Außenanlagen

3. Fotos

4. Geschäftsbedingungen / Kaufvertragsbedingungen des Liegenschaftseigentümers

4.1. Angebotsfrist / Verfahren

4.2. Vertragsbedingungen

a. Vertragserrichter

b. Kaufgegenstand

c. Kaufvereinbarung

d. Kaufvertrag, Kosten, Gebühren und Abgaben

e. Kaufpreis

f. Gewährleistung

g. Übergabe und Übernahme

h. Rücktritt

i. Sonstige Vertragsbedingungen

j. Unterzeichnungsklausel Kaufvertrag / Rangordnungsbeschluss

4.3. Kontakte

a. Angebot / Vertragsbedingungen

b. Besichtigung / Einsicht in Liegenschaftsunterlagen

5. Anhang: Verbindliches Angebot

1. Allgemeines, Liegenschaftsdaten

Das Land Steiermark, Direktion der Steiermärkischen Landesbahnen, Radetzkystraße 31, 8010 Graz, vertreten durch die Abteilung 16, Liegenschaften und technische Dienste, Stempfergasse 7, 8010 Graz als Eigentümer der Liegenschaft EZ 876, KG 60020 Hafendorf, 8605 Kapfenberg, Johann-Böhm-Straße 56 beabsichtigt den Verkauf dieses Mehrparteienwohnhauses.

Das Land Steiermark ist demnach Alleineigentümerin der angeführten Liegenschaft bzw. „Stammeinlage“. Diese wurde im Jahr 1977 einer Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft im Baurechtswege mit einem Wohnhaus bebaut. Das Land Steiermark beabsichtigt nun, diese Liegenschaft zu verkaufen.

Das Baurechtsgebäude bzw. die Wohnungen dieses Hauses steht bis zum Ablauf des Baurechts im Eigentum der errichtenden Genossenschaft. Danach fällt das Bauwerk entschädigungslos in das Eigentum des jeweiligen Eigentümers der Stammeinlage (dzt. das Land Steiermark).

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

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

Die Wieder- bzw. Neuvermietungs-„Miete“ nach § 13 Abs. 6 und § 14 Abs. 7 Wohnungs-Gemeinnützigkeits-Gesetz (WGG) ist mit einem Betrag von derzeit maximal € 1,87/m² Nutzfläche zuzüglich Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) + Eigenmittel (EM)-Verzinsung Grundkosten monatlich beschränkt.



1.1. Grundbuch



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 60020 Hafendorf
BEZIRKSGERICHT Bruck an der Mur

EINLAGEZAHL 876

 Letzte TZ 3759/2006
 Stammeinlage der Baurechtseinlage 881
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.894	G GST-Fläche	* 2333	
	Bauf.(10)	287	
	Gärten(10)	2046	Johann-Böhm-Straße 56

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Baufl.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
 ***** B *****
 1 ANTEIL: 1/1
 Land Steiermark (Steiermärkische Landesbahnen)
 ADR: Radetzkystr. 21 8010
 a 3390/1976 Kaufvertrag 1976-09-14 Eigentumsrecht
 ***** C *****
 2 a 1599/1965 1130/1982
 DIENSTBARKEIT des Verzichtes gegen die Errichtung, dem
 Bestand oder Betrieb von Werksanlagen Einwendungen zu
 erheben oder Schadenersatzansprüche zu stellen für
 Vereinigte Edelstahlwerke Aktiengesellschaft (VEW)
 b 3390/1976 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 738
 3 a 3390/1976
 WIEDERKAUFSRECHT für **das Wiederkaufsrecht wird lt. Stadtgemeinde gelöscht**
 Stadtgemeinde Kapfenberg
 4 a 924/1977 IM RANG 617/1977
 BAURECHT bis 2037-04-12 Baurechtseinlage EZ 881

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

KATASTRALGEMEINDE 60020 Hafendorf
BEZIRKSGERICHT Bruck an der Mur

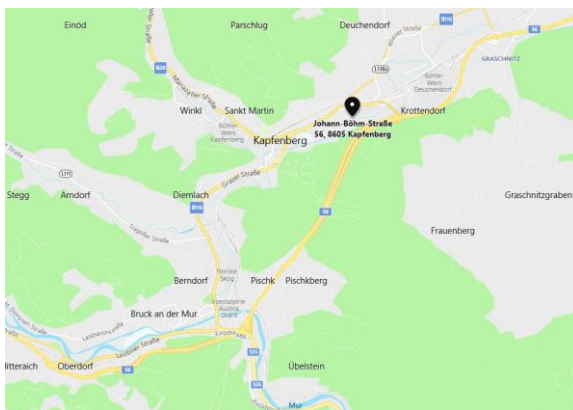
EINLAGEZAHL 881

 Letzte TZ 1165/2016
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****
 BAURECHT BIS 2037-12-31 AUF EZ 876
 ***** A2 *****
 ***** B *****
 1 ANTEIL: 1/1
 GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und
 Siedlungswesen m.b.H.
 ADR: Plüddemanngasse 107, Graz 8042
 a 924/1977 Baurechtsvertrag 1977-02-14 Baurecht
 b 924/1977 Vorkaufsrecht
 c 1857/1977 Veräußerungsverbot
 d 820/1994 Namensänderung
 f 1165/2016 Adressenänderung
 ***** C *****

2. Beschreibung der Liegenschaft

2.1. Lagebeschreibung

Allgemeine Lage



Makrolage

Bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt in der Stadt Kapfenberg, welche mit 22.753 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2019) die drittgrößte Stadt im Bundesland Steiermark sowie größte

Stadt im Gerichtsbezirk Bruck an der Mur (politischen Bezirk Bruck-Mürzzuschlag) ist. Die Stadt liegt zwischen Kindberg und Bruck an der Mur am Fluss Mürz im Mürztal.

Eine der wichtigsten Straßen durch das Gebiet von Kapfenberg ist die Semmering Schnellstraße S6, welche von Nordosten nach Südwesten verläuft und mit Hilfe des Tanzenbergtunnels die Stadt umfährt. Die S6 ist die wichtigste Verbindung nach Mürzzuschlag und Leoben. Parallel zur Mürz und ebenfalls von Nordosten nach Südwesten führt die Leobener Straße B116 als wichtigste Verbindung zur Nachbarstadt Bruck an der Mur. In Nord-Süd-Richtung verläuft die Mariazeller Straße B20, welche nach Mariazell und an die nördliche Grenze der Obersteiermark und dann weiter nach St. Pölten in Niederösterreich führt.

Wirtschaft: als ehem. „Stahlstadt“ hat Kapfenberg seit den 1970er an Bedeutung in der Stahlerzeugung verloren. Es entstanden jedoch durch den Industriepark zu den bestehenden Betrieben (Voestalpine Böhler Edelstahl GmbH, Kapsch BusinessCom AG mit dem unterirdischen Hochsicherheitsrechenzentrum earthDATAsafe) neue Betriebsansiedelungen. Mit zwei Einkaufszentren und durch die Revitalisierung des Lindenplatzes, Hauptplatzes und der Grazerstraße (Fußgängerzone) wurden Flächen für Handelsbetriebe geschaffen.

Die Infrastruktur mit Kindergärten, Kinderkrippen, NMS, allgemeinbildende höhere Schule, Fachhochschule, Seniorenheime, diverse Fachärzte etc. ist umfangreich gegeben. Auch bestehen diverse Sportstätten wie auch Kulturangebote.

Öffentliche Verkehrsanbindung: Die Mürztaler Verkehrs-Gesellschaft mbH (MVG) unterhält in der Stadt, in Bruck an der Mur und Leoben ein Busliniennetz und ist Teil des Verkehrsverbundes Steiermark. Darüber hinaus werden regionale Überlandbusverbindungen Richtung Mariazell betrieben.

Der Bahnhof Kapfenberg liegt an der Südbahnstrecke, hier halten stündlich Railjet/EC-Züge in Richtung Wien/Graz. An der Haltestelle Kapfenberg Fachhochschule halten ausschließlich S-Bahnen.

Bevölkerungsentwicklung:

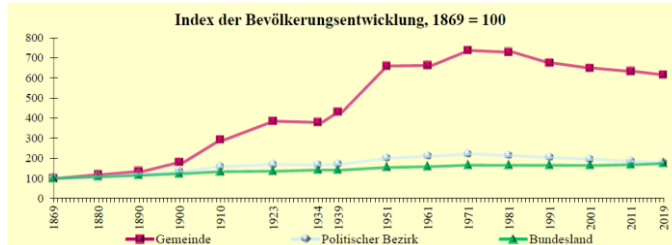


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung bis 2019; Quelle: Statistik Austria

Die Stadtgemeinde Kapfenberg hat seit 1981 eine jährlich sinkende Bevölkerungsentwicklung. Die Einwohnerzahl betrug per 1. Jänner 2019: 22.753 Personen.

Mikrolage



Verkehrstechnische Erschließung

Bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt in der Stadt Kapfenberg, welche mit 22.753 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2019) die drittgrößte Stadt im Bundesland Steiermark sowie größte Stadt im Gerichtsbezirk Bruck an der Mur (politischen Bezirk Bruck-Mürzzuschlag) ist. Die Stadt liegt zwischen Kindberg und Bruck an der Mur am Fluss Mürz im Mürztal.

Eine der wichtigsten Straßen durch das Gebiet von Kapfenberg ist die Semmering Schnellstraße S6, welche von Nordosten nach Südwesten verläuft und mit Hilfe des Tanzenbergtunnels die Stadt umfährt. Die S6 ist die wichtigste Verbindung nach Mürzzuschlag und Leoben. Parallel zur Mürz und ebenfalls von Nordosten nach Südwesten führt die Leobener Straße B116 als wichtigste Verbindung zur Nachbarstadt Bruck an der Mur. In Nord-Süd-Richtung verläuft die Mariazeller Straße B20, welche nach Mariazell und an die nördliche Grenze der Obersteiermark und dann weiter nach St. Pölten in Niederösterreich führt.

Wirtschaft: als ehem. „Stahlstadt“ hat Kapfenberg seit den 1970er an Bedeutung in der Stahlerzeugung verloren. Es entstanden jedoch durch den Industriepark zu den bestehenden Betrieben (Voestalpine Böhler Edelstahl GmbH, Kapsch BusinessCom AG mit dem unterirdischen Hochsicherheitsrechenzentrum earthDATAsafe) neue Betriebsansiedelungen. Mit zwei Einkaufszentren und durch die Revitalisierung des Lindenplatzes, Hauptplatzes und der Grazerstraße (Fußgängerzone) wurden Flächen für Handelsbetriebe geschaffen.

Die Infrastruktur mit Kindergärten, Kinderkrippen, NMS, allgemeinbildende höhere Schule, Fachhochschule, Seniorenheime, diverse Fachärzte etc. ist umfangreich gegeben. Auch bestehen diverse Sportstätten wie auch Kulturangebote.

Öffentliche Verkehrsanbindung: Die Mürztaler Verkehrs-Gesellschaft mbH (MVG) unterhält in der Stadt, in Bruck an der Mur und Leoben ein Buslinienetz und ist Teil des Verkehrsverbundes Steiermark. Darüber hinaus werden regionale Überlandbusverbindungen Richtung Mariazell betrieben.

Der Bahnhof Kapfenberg liegt an der Südbahnstrecke, hier halten stündlich Railjet/EC-Züge in Richtung Wien/Graz. An der Haltestelle Kapfenberg Fachhochschule halten ausschließlich S-Bahnen.

Standortbeurteilung

Zu den Standortcharakteristika zählt die Situierung innerhalb des Stadtgebietes von Kapfenberg in einem großteils wohnwirtschaftlich bebauten Gebiet (im Wesentlichen Mehrfamilienwohnhäuser) mit fußläufiger Entfernung zur Innenstadt. Zusammenfassend wird die

Wohnlage in einem Gebiet mit rückläufigem Bevölkerungswachstum aufgrund der mittleren bis guten Mikrolage (hoher Grünflächenanteil) als mittel beurteilt.

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

Abbildung 2: Standortbeurteilung, Lagematrix

Katastrerauszug und Zufahrt zur Liegenschaft, Topografie



Die Liegenschaft besteht aus einer Parzelle und ist eben sowie horizontal. Die nördliche Grundstücksgrenze südlich der Johann-Böhm-Straße beträgt rd. 50 m. Die durchschnittliche Tiefe des Grundstückes bemisst sich mit rd. 46 m. Die Konfiguration der Liegenschaft ist leicht trapezförmig.

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt von Norden über die Johann-Böhm-Straße (siehe o.a. Plandarstellung .3)

Situierung des Objektes auf der Liegenschaft

Das Mehrfamilienwohnhaus ist westlich an das Nachbarobjekt angebaut und ist im nordwestlichen Bereich des Grundstücks situiert. Östlich des Objektes erstreckt sich ein Parkplatz mit 13 Stellplätzen und ein Müllplatz.

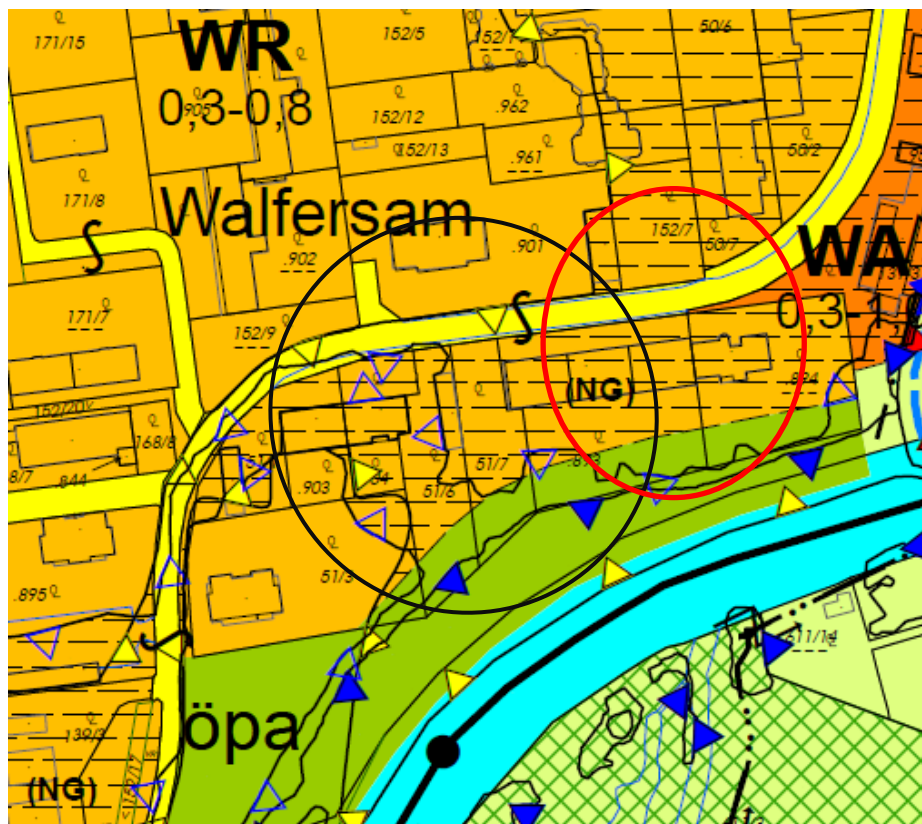


Abbildung 3: Foto Wohnhaus Westansicht;



Abbildung 4: Foto Wohnhaus Ostansicht; aufgenommen am 27.02.2020

Flächenwidmungsplan



Laut digitalem Flächenwidmungsplan NR. 1.00 Stand 17.04.2018 der Stadtgemeinde Kapfenberg ist eine Fläche von rd. 1.743 m² der Parzelle als Baugebiet reines Wohngebiet (WR) mit einer zulässigen Bebauungsdichte 0,3 – 0,8 und dem Zusatzvermerk „Sanierungsgebiet Naturgefahren“ ausgewiesen und weitere rd. 590 m² als Sondernutzung im Freiland für öffentliche Parkanlage, wobei sich der südlich Bereich im 100-jährigen Wassergefährdungsbereich befindet.

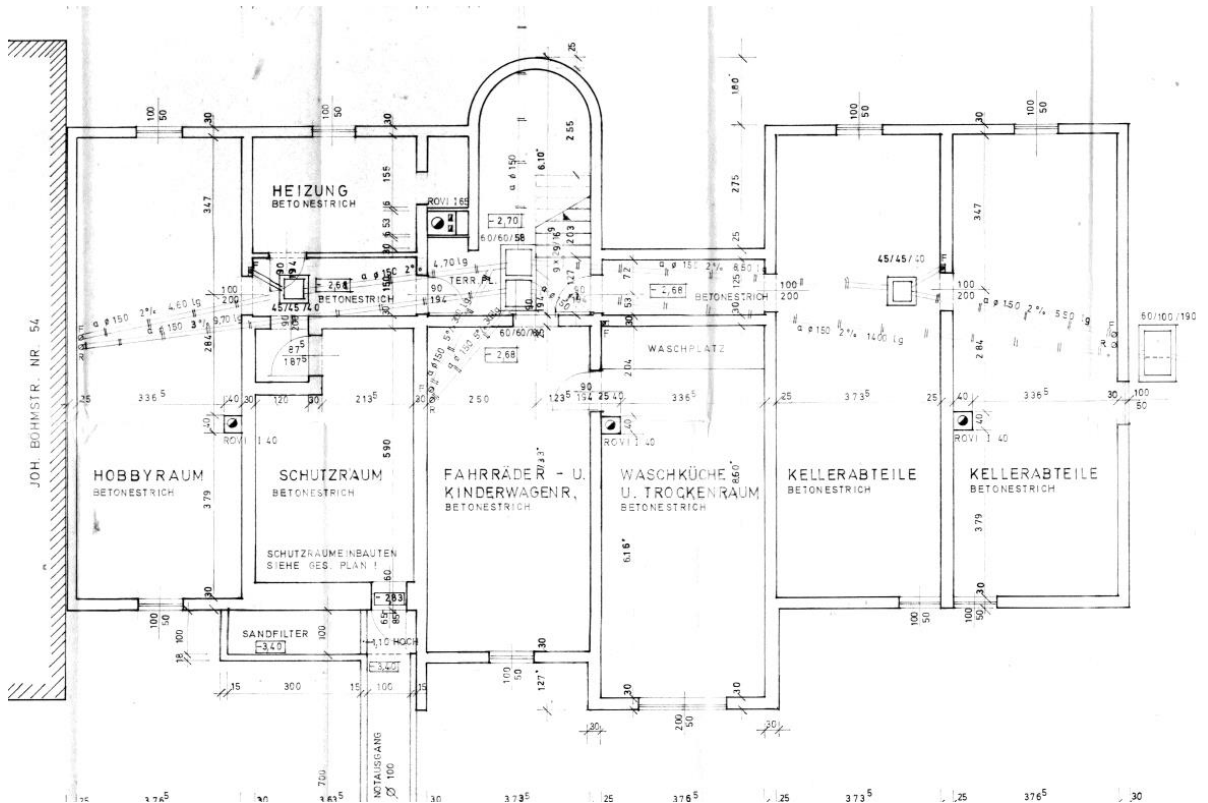
Ver- und Entsorgungseinrichtungen

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

2.2. Grundrisspläne

Das Objekt wurde im Jahr 1977 errichtet.

Kellergeschoss:



Im Kellergeschoss befinden sich die Mieterabteile bzw. die Mieterräume sowie ein Heizraum.

Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss (rd. 1,52 cm über Außenniveau) befindet sich nordseitig der Zugang zum Stiegenhaus. Es sind 3 Wohnungen: Top 1 mit 77,16 m², Top 2 mit 58,52 m² und Top 3 mit 78,58 m² im Erdgeschoss vorhanden. Jede Wohnung hat 2 oder 3 Zimmer, Vorraum, Küche, Bad, WC, ein bzw. zwei Abstellräume und ist mit einem südseitigen Balkon (6 – 12,80 m²) ausgestattet. Die Flächen lt. Grundrissplan stimmen mit jenen der vorliegenden Zinsliste überein.

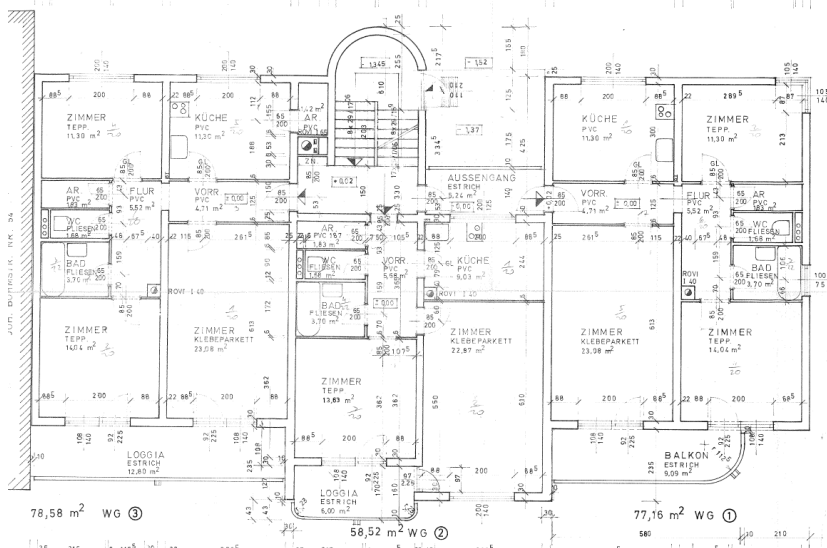


Abbildung 5: Plan: Grundriss Erdgeschoss; Stand 09.12.1976

1.- 3. Obergeschoss:

Im 1.-3. Obergeschoss befinden sich jeweils 3 Einheiten: Top 4 (bzw. 7 und 10) mit 77,16 m², Top 5 (bzw. 8 und 11) mit 58,52 m² und Top 6 (bzw. 9 und 12) mit 78,58 m². Jede Wohnung hat 2 oder 3 Zimmer, Vorraum, Küche, Bad, WC, ein bzw. zwei Abstellräume und ist mit einem südseitigen Balkon (6 – 12,80 m²) ausgestattet. Die Flächen lt. Grundrissplan stimmen mit jenen der vorliegenden Zinsliste überein.

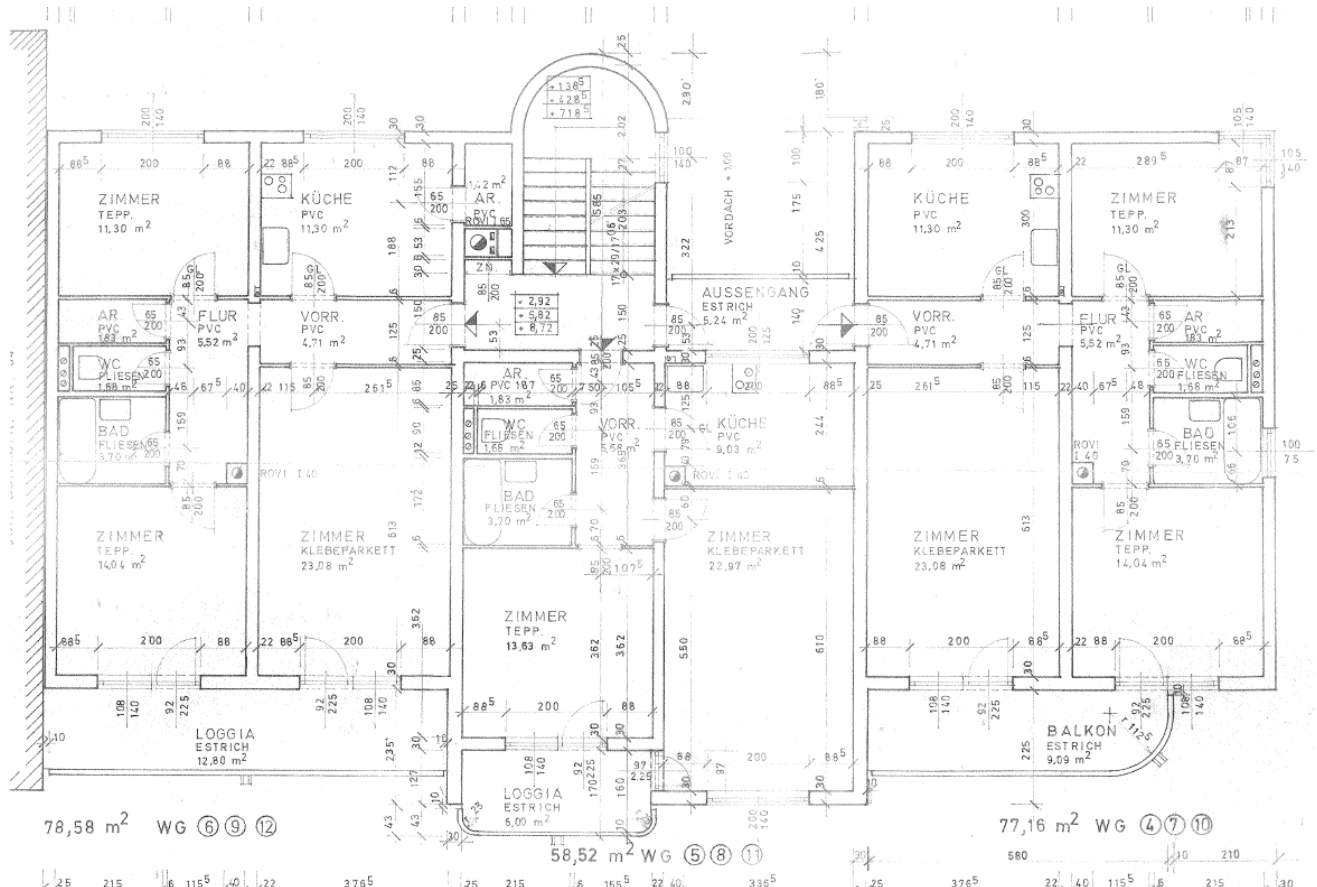


Abbildung 6: Plan: Grundriss 1.-3. Obergeschoss; Stand 09.12.1976

Wohnnutzflächen, Nutzflächen

Die in der Zinsliste 07/2020 vom 15.07.2020 angeführten „Nutzflächen“ werden als Wohn-Nutzflächen in der Bewertung übernommen.

Geschoss	Wohnung	m ²
Erdgeschoss	1	77,16
	2	58,52
	3	78,58
1. Obergeschoss	4	77,16
	5	58,52
	6	78,58
2. Obergeschoss	7	77,16
	8	58,52
	9	78,58
3. Obergeschoss	10	77,16
	11	58,52
	12	78,58
Summe		857,04

Abbildung 7: Zusammenfassung der Wohn-Nutzflächen lt. Zinsliste 07/2020 vom 15.07.2020

2.3. Kurz-Baubeschreibung

Die Baubeschreibung bezieht sich auf die im Zuge der nur eingeschränkt möglichen Besichtigung festgestellten Bau- und Ausstattungsmerkmale sowie auf den vorliegenden Energieausweis nach Sanierung Stand 14.01.2019.

Außenwände /Fassade:	massiv, VWS
Dach:	Flachdach, bituminöse Dachbahnen 3-lagig
Decken:	Stahlbetondecke
Zwischenwände:	massiv
Stiege:	massiv
Fenster / Türen:	Kunststofffenster 2-Scheibenisoliervglas mit Jalousien, Alu-Glasportal
Wohnungseingangstüren:	Holztüren
Böden:	Keller: Betonboden, Wohnungen: Parkett, Fliesen, PVC, Teppich
Heizung:	zentraler Brennwert-Gaskesselanlage, Radiatoren mit Thermostatventilen
Warmwasser:	Elektro-Warmwasserspeicher je Einheit
Sanitärausstattung:	mittlere bis einfache Sanitärausstattung wird unterstellt

2.4. Bauzustand

Im Zuge der Befundaufnahme konnten nur die Allgemeinbereiche besichtigt werden. Augenscheinlich besteht ein dem Alter entsprechender mittlerer bis guter Bau- und Erhaltungszustand. Die Instandhaltungsarbeiten wurden bzw. werden augenscheinlich zeitgerecht durchgeführt.

Das Objekt wurde 1977 errichtet. Die Fenster wurden 2003 getauscht bzw. lt. Angabe die Heizung saniert. 2019 bzw. 2020 wurde das Dach und die Balkone saniert sowie eine thermische Sanierung (Vollwärmeschutzfassade, Dämmung Kellerdecke) durchgeführt – laut Angabe durch Herrn Harald Tieber (GWS-Techn. Hausverwaltung) sind die getätigten Sanierungsarbeiten zum gegenständlichen Zeitpunkt endabgerechnet.

Eine Sanierung der Kanalanlagen insbesondere für Regenwasser ist im Gange. Im Bereich des derzeit bestehenden Parkplatzes werden bis Oktober 2020 11 Carports und ein Freistellplatz errichtet. Die technischen Anlagen des Objektes weisen soweit augenscheinlich ersichtlich, einen normalen Erhaltungszustand auf. (Anm.: Eine Funktionsüberprüfung bzw. eine Kontrolle etwaiger Prüfberichte wurde nicht durchgeführt!). Laut Herrn Tieber (GWS-Techn. Hausverwaltung) ist derzeit bei Mieterwechsel nur eine Brauchbarmachung der Einheit im geringeren Umfang erforderlich.

2.5. Energieausweis

Der Auszug aus dem Energieausweis nach Sanierung mit dem Ausstellungsdatum 14.01.2019 über den spezifischen Standort-Referenz-Heizwärmebedarf $HWB_{Ref,SK}$ 44,12 kWh/m²a und f_{GEE} 0,932 wurde übermittelt.

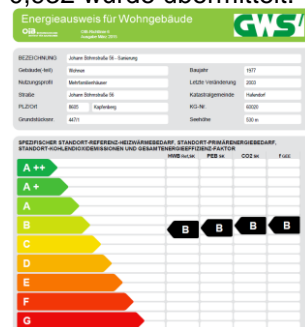


Abbildung 8: Auszug Energieausweis vom 22.06.20113; Quelle: GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H.



Mietverträge, Mieterträge, Betriebskosten

Z i n s l i s t e		in EURO		per: 07/2020		seite: 1	
GWS Gemeinn. Alpenl. Ges. für Wohnbau u. Siedlungswesen mbH		für Objekt 06060 JOHANN-BOHMSTR. 56+8605 KAPFENBERG				15.07.2020	
06060-00012-9		Adr: 8605 Kapfenberg		Johann Böhmstraße 56/1			
Top: 1	Bezug: 15.03.2019	Za: E2	WOHNU				
SCHLÜSSEL:Nutzfläche	77,16	Parifizierung	823: 00000 BK-Schlüssel	8,3900			
HK-Schlüssel	7,29443	VK-Schlüssel	00100 IK-Schlüssel	0,3000			
EMVZ-Schlüssel	0,000	IKSZ-Schlüssel	00000 VK Tabelle	2,3000			
KOMPONENTEN:Annuität	63,78	(1) Rücklage \$14(1)8 WGG	0,00 (1) Erh.+Verbess.Beitrag	150,40	(1)		
Verwaltungskosten	13,63	(1) Betriebskosten	127,02 (1) Heizung	79,02	(2)		
Ust.f.Verwohnung	1,94	(0) Erh.+Verb.Bei.II	441,71 (1) Grobchenausgleich	0,00	(1)		
		Netto	Ust	51,98	Brutto *****493,1		

06060-00027-7		Adr: 8605 Kapfenberg		Johann Böhmstraße 56/2			
Top: 2	Bezug: 15.03.2019	Za: E2	WOHNU				
SCHLÜSSEL:Nutzfläche	58,52	Parifizierung	6462:00000 BK-Schlüssel	6,46200			
HK-Schlüssel	7,33975	VK-Schlüssel	0,00100 IK-Schlüssel	0,00000			
EMVZ-Schlüssel	0,000	IKSZ-Schlüssel	0,00000 VK Tabelle	2,00000			
KOMPONENTEN:Annuität	56,03	(1) Rücklage \$14(1)8 WGG	0,00 (1) Erh.+Verbess.Beitrag	117,96	(1)		
Verwaltungskosten	15,39	(1) Betriebskosten	99,62 (1) Heizung	79,51	(2)		
Ust.f.Verwohnung	1,52	(0) Erh.+Verb.Bei.II	364,03 (1) Grobchenausgleich	0,00	(1)		
		Netto	Ust	44,20	Brutto *****408,23		

06060-00030-5		Adr: 8605 Kapfenberg		Johann Böhmstraße 56/3			
Top: 3	Bezug: 15.03.2019	Za: ZS	WOHNU				
SCHLÜSSEL:Nutzfläche	76,58	Parifizierung	8562:00000 BK-Schlüssel	8,56200			
HK-Schlüssel	13,61128	VK-Schlüssel	0,00100 IK-Schlüssel	0,00000			
EMVZ-Schlüssel	0,000	IKSZ-Schlüssel	0,00000 VK Tabelle	2,00000			
KOMPONENTEN:Annuität	66,28	(1) Rücklage \$14(1)8 WGG	0,00 (1) Erh.+Verbess.Beitrag	156,30	(1)		
Verwaltungskosten	20,40	(1) Betriebskosten	132,00 (1) Heizung	147,46	(2)		
Ust.f.Verwohnung	2,02	(0) Erh.+Verb.Bei.II	524,46 (1) Grobchenausgleich	0,00	(1)		
		Netto	Ust	66,99	Brutto *****591,45		

06060-00040-1		Adr: 8605 Kapfenberg		Johann Böhmstraße 56/4			
Top: 4	Bezug: 01.07.2019	Za: E2	WOHNU				
SCHLÜSSEL:Nutzfläche	77,16	Parifizierung	9209:00000 BK-Schlüssel	9,20900			
HK-Schlüssel	7,00300	VK-Schlüssel	0,00100 IK-Schlüssel	0,00000			
EMVZ-Schlüssel	0,000	IKSZ-Schlüssel	0,00000 VK Tabelle	2,00000			
KOMPONENTEN:Annuität	71,29	(1) Rücklage \$14(1)8 WGG	0,00 (1) Erh.+Verbess.Beitrag	168,11	(1)		
Verwaltungskosten	21,94	(1) Betriebskosten	141,97 (1) Heizung	75,87	(2)		
Ust.f.Verwohnung	2,17	(0) Erh.+Verb.Bei.II	481,35 (1) Grobchenausgleich	0,00	(1)		
		Netto	Ust	55,50	Brutto *****536,65		

06060-00053-3		Adr: 8605 Kapfenberg		Johann Böhmstraße 56/5			
Top: 5	Bezug: 01.07.2019	Za: ZS	WOHNU				
SCHLÜSSEL:Nutzfläche	58,52	Parifizierung	7108:00000 BK-Schlüssel	7,10800			
HK-Schlüssel	9,10935	VK-Schlüssel	0,00100 IK-Schlüssel	0,00000			
EMVZ-Schlüssel	0,000	IKSZ-Schlüssel	0,00000 VK Tabelle	2,00000			
KOMPONENTEN:Annuität	53,03	(1) Rücklage \$14(1)8 WGG	0,00 (1) Erh.+Verbess.Beitrag	129,76	(1)		
Verwaltungskosten	16,93	(1) Betriebskosten	109,58 (1) Heizung	98,69	(2)		
Ust.f.Verwohnung	1,67	(0) Erh.+Verb.Bei.II	411,66 (1) Grobchenausgleich	0,00	(1)		
		Netto	Ust	50,87	Brutto *****462,53		

06060-00060-2		Adr: 8605 Kapfenberg		Johann Böhmstraße 56/6			
Top: 6	Bezug: 15.03.2019	Za: E2	WOHNU				
SCHLÜSSEL:Nutzfläche	78,58	Parifizierung	9532:00000 BK-Schlüssel	9,53200			
HK-Schlüssel	8,47467	VK-Schlüssel	0,00100 IK-Schlüssel	0,00000			
EMVZ-Schlüssel	0,000	IKSZ-Schlüssel	0,00000 VK Tabelle	2,00000			
KOMPONENTEN:Annuität	73,79	(1) Rücklage \$14(1)8 WGG	0,00 (1) Erh.+Verbess.Beitrag	174,01	(1)		
Verwaltungskosten	22,71	(1) Betriebskosten	146,95 (1) Heizung	91,81	(2)		
Ust.f.Verwohnung	2,24	(0) Erh.+Verb.Bei.II	511,51 (1) Grobchenausgleich	0,00	(1)		
		Netto	Ust	60,11	Brutto *****571,62		



GWS Gemeinn. Alpenl. Ges. für Wohnbau u. Siedlungswesen MOH		Z i d e r l i s t e in EURO		Det: 07/2020		Seite: 2	
06060-00071-1		Objekt 06060 JOHANN-BOHMSTR.56+8605 KAPFENBERG		06060-00071-1		15.07.2020	
[Redacted]		Adr: 8605 Kapfenberg		Johann Böhmstraße 56/7			
Top: 7	Bezug: 01.06.2009	Za: EZ	WOHNU				
SCHLÜSSEL:Nutzfläche	77,16	Parifizierung	9208,00000	BK-Schlüssel	9,20800		
HK-Schlüssel	9,28470	VK-Schlüssel	0,00100	IK-Schlüssel	0,00000		
EMV2-Schlüssel	0,000	IKSZ-Schlüssel	0,00000	VK Tabelle	2,00000		
KOMPONENTEN:Annuität	7,28	(1) Rücklage \$14(1)18	WGG	0,00	(1) Erb.+Verbess.Beitrag	168,09	(1)
Verwaltungskosten	21,93	(1) Betriebskosten	141,96	(1) Heizung	100,58	(2)	
Ust.f.Verwohnung	2,17	(0) Erb.+Verb.Bei.II	506,01	Ust	0,00	(0)	
		Netto			60,45	Brutto	*****566,46
			Adr: 8605 Kapfenberg				Johann Böhmstraße 56/8
Top: 8	Bezug: 01.09.2001	Za: EZ	WOHNU				
SCHLÜSSEL:Nutzfläche	58,52	Parifizierung	7108,00000	BK-Schlüssel	7,10800		
HK-Schlüssel	4,82507	VK-Schlüssel	0,00100	IK-Schlüssel	0,00000		
EMV2-Schlüssel	0,000	IKSZ-Schlüssel	0,00000	VK Tabelle	2,00000		
KOMPONENTEN:Annuität	55,03	(1) Rücklage \$14(1)18	WGG	0,00	(1) Erb.+Verbess.Beitrag	129,76	(1)
Verwaltungskosten	16,93	(1) Betriebskosten	109,58	(1) Heizung	52,27	(2)	
Ust.f.Verwohnung	1,67	(0) Erb.+Verb.Bei.II	365,24	Ust	0,00	(0)	
		Netto			41,58	Brutto	*****406,82
			Adr: 8605 Kapfenberg				Johann Böhmstraße 56/9
Top: 9	Bezug: 01.12.2016	Za: EZ	WOHNU				
SCHLÜSSEL:Nutzfläche	78,58	Parifizierung	9532,00000	BK-Schlüssel	9,53200		
HK-Schlüssel	6,93793	VK-Schlüssel	0,00100	IK-Schlüssel	0,00000		
EMV2-Schlüssel	0,000	IKSZ-Schlüssel	0,00000	VK Tabelle	2,00000		
KOMPONENTEN:Annuität	73,79	(1) Rücklage \$14(1)18	WGG	0,00	(1) Erb.+Verbess.Beitrag	174,01	(1)
Verwaltungskosten	22,71	(1) Betriebskosten	146,95	(1) Heizung	75,16	(2)	
Ust.f.Verwohnung	2,24	(0) Erb.+Verb.Bei.II	494,86	Ust	0,00	(0)	
		Netto			56,78	Brutto	*****531,64
			Adr: 8605 Kapfenberg				Johann Böhmstraße 56/10
Top: 10	Bezug: 01.07.2002	Za: EZ	WOHNU				
SCHLÜSSEL:Nutzfläche	77,16	Parifizierung	8885,00000	BK-Schlüssel	8,88500		
HK-Schlüssel	8,04764	VK-Schlüssel	0,00100	IK-Schlüssel	0,00000		
EMV2-Schlüssel	0,000	IKSZ-Schlüssel	0,00000	VK Tabelle	2,00000		
KOMPONENTEN:Annuität	68,78	(1) Rücklage \$14(1)18	WGG	0,00	(1) Erb.+Verbess.Beitrag	162,20	(1)
Verwaltungskosten	21,16	(1) Betriebskosten	136,98	(1) Heizung	87,18	(2)	
Ust.f.Verwohnung	2,09	(0) Erb.+Verb.Bei.II	478,39	Ust	0,00	(0)	
		Netto			56,35	Brutto	*****534,74
			Adr: 8605 Kapfenberg				Johann Böhmstraße 56/11
Top: 11	Bezug: 01.07.2002	Za: EZ	WOHNU				
SCHLÜSSEL:Nutzfläche	58,52	Parifizierung	6947,00000	BK-Schlüssel	6,94700		
HK-Schlüssel	8,30792	VK-Schlüssel	0,00100	IK-Schlüssel	0,00000		
EMV2-Schlüssel	0,000	IKSZ-Schlüssel	0,00000	VK Tabelle	2,00000		
KOMPONENTEN:Annuität	56,78	(1) Rücklage \$14(1)18	WGG	0,00	(1) Erb.+Verbess.Beitrag	126,82	(1)
Verwaltungskosten	16,55	(1) Betriebskosten	107,10	(1) Heizung	90,00	(2)	
Ust.f.Verwohnung	1,64	(0) Erb.+Verb.Bei.II	395,89	Ust	0,00	(0)	
		Netto			48,43	Brutto	*****404,32
			Adr: 8605 Kapfenberg				Johann Böhmstraße 56/12
Top: 12	Bezug: 01.10.2018	Za: ZS	WOHNU				
SCHLÜSSEL:Nutzfläche	78,58	Parifizierung	9208,00000	BK-Schlüssel	9,20800		
HK-Schlüssel	9,76426	VK-Schlüssel	0,00100	IK-Schlüssel	0,00000		
EMV2-Schlüssel	0,000	IKSZ-Schlüssel	0,00000	VK Tabelle	2,00000		
KOMPONENTEN:Annuität	71,28	(1) Rücklage \$14(1)18	WGG	0,00	(1) Erb.+Verbess.Beitrag	168,09	(1)
Verwaltungskosten	21,93	(1) Betriebskosten	141,96	(1) Heizung	105,78	(2)	
Ust.f.Verwohnung	2,17	(0) Erb.+Verb.Bei.II	511,21	Ust	0,00	(0)	
		Netto			61,49	Brutto	*****572,70

Abbildung 9: Mieterliste ohne Angabe der Mieter 04.2020_Teil 1; Quelle: GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H.

Seite: 3
15.07.2020

GWS Gemeinn. Alpenl. Ges. für
Wohnbau u. Siedlungsweesen mbH
GESAMT: Objekt 6060 JOHANN-BOEHMSTR.56*8605 KAFFENBERG

per: 07/2020
per: 07/2020
per: 07/2020

Z i n s l i s t e
in EURO
für Objekt 06060 JOHANN-BOEHMSTR.56*8605 KAFFENBERG

	Basis 0%	Basis 10%	Basis 20%	Gesamt
Annuität		774,14		774,14
Summe Mietzins/Ann.		774,14		774,14
Erh.+Verbess.Beitrag		1.825,51		1.825,51
Verwaltungskosten		238,21		238,21
Betriebskosten		1.541,67		1.541,67
Heizung			1.083,33	1.083,33
Ust.f.Verwohnung	23,54			23,54
Summe BK/Sonstiges	23,54	3.605,39	1.083,33	4.712,26

	Summe 0%	Summe 10%	Summe 20%	Summe 20%	Ust 10%	Ust 20%
Summe 0%	23,54	Summe 10%	4.379,53	Summe 20%	1.083,33	Ust 20%
					437,97	216,66

	Netto	5.486,40	USt	654,63	Btto.	6.141,03
Objektschlüssel:						
Nutzfläche	857,04	Parifizierung	100000,00000	BK-Schlüssel	100,00000	
BK-Schlüssel	100,00000	VK-Schlüssel	0,01200	IK-Schlüssel	100,00000	
EMVZ-Schlüssel	0,000	IKSZ-Schlüssel	0,00000			
SUMME BN:Nutzfläche	857,04	Parifizierung	100000,00000	BK-Schlüssel	100,00000	
BK-Schlüssel	100,00000	VK-Schlüssel	0,01200	IK-Schlüssel	0,00000	
EMVZ-Schlüssel	0,000	IKSZ-Schlüssel	0,00000			

Abbildung 10: Zusammenfassung der Zinsliste 04/2020

Geschoss	Wohnung	m ²	Verwaltungs- gebühr	EVb §14	Ust. f. Verwohung	Betriebs- kosten	Annuität	EVb + Ust. Verwohen m ² p.m.	Annuität EUR/m ² p.m.	Summe Vorschreibung netto	Summe Vorschreibung EUR/m ²
Erdgeschoss	1	77,16	19,63	150,4	1,94	127,02	63,78	1,97	0,83	362,77	4,70
	2	58,52	15,39	117,96	1,52	99,62	50,03	2,04	0,85	284,52	4,86
	3	78,58	20,40	156,3	2,02	132,00	66,28	2,01	0,84	377,00	4,80
1. Obergeschoss	4	77,16	21,94	168,11	2,17	141,97	71,29	2,21	0,92	405,48	5,26
	5	58,52	16,93	129,76	1,67	109,58	55,03	2,25	0,94	312,97	5,35
	6	78,58	22,71	174,01	2,24	146,95	73,79	2,24	0,94	419,70	5,34
2. Obergeschoss	7	77,16	21,93	168,09	2,17	141,96	71,28	2,21	0,92	405,43	5,25
	8	58,52	16,93	129,76	1,67	109,58	55,03	2,25	0,94	312,97	5,35
	9	78,58	22,71	174,01	2,24	146,95	73,79	2,24	0,94	419,70	5,34
3. Obergeschoss	10	77,16	21,16	162,2	2,09	136,98	68,78	2,13	0,89	391,21	5,07
	11	58,52	16,55	126,82	1,64	107,10	53,78	2,20	0,92	305,89	5,23
	12	78,58	21,93	168,09	2,17	141,96	71,28	2,17	0,91	405,43	5,16
Summe		857,04	238,21	1825,51	23,54	1541,67	774,14	2,16	0,90	4403,07	
je m ² Wohn-Nutzfläche			0,278	2,13	0,03	1,80					

Laut Zinsliste 07/2020 besteht kein Leerstand.

Im Aktenvermerk GWS vom 06.02.2020 wurde festgehalten, dass allenfalls auftretende Mietausfälle bei der Stmk. Landesbahnen geltend gemacht werden können.

In der Bewertung wird unterstellt, dass nach Ablauf des Baurechtes keine Mietausfallhaftung seitens der Stmk. Landesbahnen mehr besteht.

Baurechtszins: Laut Besprechung vom 15.07.2020 kommt es zu keiner direkten Verrechnung des Baurechtszinses. In der Bewertung wird unterstellt, dass keine Verrechnung erfolgt bzw. sollte es nach einer Veräußerung innerhalb der Laufzeit des Baurechtes kommen, die Kosten von den Mietern getragen werden.

Position Annuitäten: diese beziehen sich laut Auskunft auf die im Jahr 2003 durchgeführten Sanierungen (Heizung und Fenster), wobei laut Besprechung vom 15.07.2020 das Förderdarlehn bereits beendet ist.

Die Förderdarlehn hinsichtlich der Sanierungen 2019/2020 werden erst abgerechnet. Laut Herrn Tieber wurden die Sanierungsmaßnahmen so kalkuliert, dass sämtliche daraus entstehenden Zahlungen wie Annuitäten bis zum Ablauf des Baurechtsvertrages getilgt sind.

Der **EVb §14** wird mit 1,95 – 2,2 EUR/m² p.m. und der Betrag für **Ust. f. Verwohung** wird mit 0,03 EUR/m² p.m. vorgeschrieben.

Die Summen der vorgenannten Teilbeträge ergeben rd. 1,97 – 2,25 EUR/m² p.m. – diese Beträge befinden sich ca. in selber Höhe wie die verrechenbaren EVBs gem. WGG Nov. 2015 ab 01.04. 2020 (2,13 EUR/m² p.m.; Objekte mit Bezug älter 30 Jahre).

In der Zinsliste wird kein **Mietzins** ausgewiesen.

Betriebskosten:

Laut Mietzinsliste werden für die Wohnungen Betriebskosten von durchschnittlich 1,8 EUR/m² p.m. an die Mieter verrechnet.

Die Nettogesamtbelastung (ohne Kosten für Strom und Wärme) beträgt somit ca. 4,7 – 5,35 EUR/m² p.m.

2.6. Außenanlage

Die Außenanlage umfasst einen Garten (Wiese, bestockt), einen Parkplatz für 13 Stellplätze (Asphalt) sowie einen Müllplatz.



Abbildung 11: Foto Parkplatz; aufgenommen am 22.04.2020



Abbildung 12: Foto befestigt Fläche; aufgenommen am 22.02.2020

Im Bereich des Parkplatzes sollen bis Oktober 2020 11 Carports und 1 Freistellplatz errichtet werden. Laut Angabe durch Herrn Tieber (GWS-Techn. Hausverwaltung) soll die Finanzierung der Carports über Carport-Mieten erfolgen und vor Ablauf des Baurechtes getilgt sein. Die Mieten wurden mit den Mietern bereits mit 22,50 EUR/Stellplatz p.m.(Netto) fixiert.

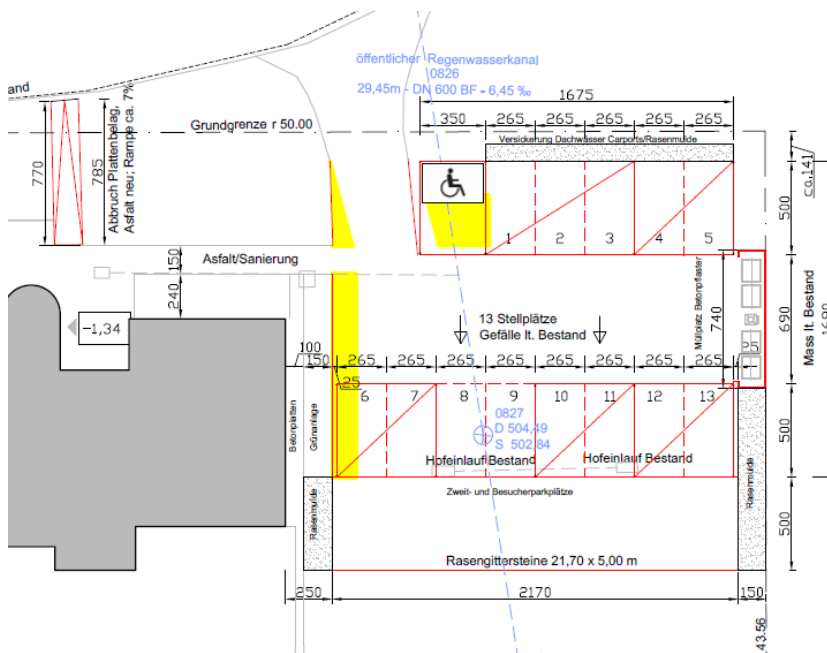
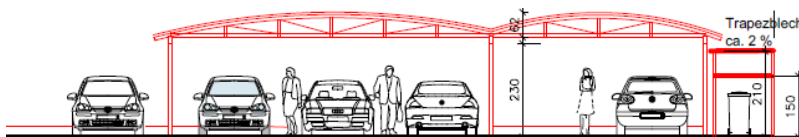


Abbildung 13: Carport Grundriss; Quelle Ausschnitt aus Einreichplan Stand 29.10.2019



3 Fotos

Foto Nordfassade



Foto Südansicht



Foto Stiegenhaus



Foto Wohnungstüren





Foto Wohnhaus Nordansicht



Foto Wohnhaus Südansicht



Foto Grundstück südlich des Parkplatzes



Foto Grundstück südlich des
Wohnhauses

4 Geschäftsbedingungen / Kaufvertragsbedingungen des Liegenschaftseigentümers

4.1 Angebotsfrist / Verfahren

Kaufinteressenten haben die Möglichkeit, ein verbindliches, bedingungsfreies Angebot mit dem Vermerk „**Verkauf des Mehrparteienwohnhauses in 8605 Kapfenberg, Johann-Böhm-Straße 56**“

bis spätestens 18.02.2022 um 09.55 Uhr in einem verschlossenen Kuvert

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

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

Weiteres Verkaufsprozedere / Verkaufsprozedere:

- Liegt zum o.g. Anbotsöffnungszeitpunkt nur ein Angebot vor und entspricht dieses den Angebotsbedingungen, so erhält dieser Bieter den Zuschlag. Der Kaufpreis ist auszufüllen und die Kaufvertragsbedingungen sind durch Unterschrift am Angebotsblatt zu bestätigen. Andernfalls ist das Angebot auszuscheiden.

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

Die öffentliche Anbotseröffnung findet am **18.2.2022 um 09.55 Uhr in der Stempfergasse 7, 1. Stock, Zimmer Nr. 147**, statt. Die Ermittlung des Bestbieters erfolgt für alle Bieter mit der Möglichkeit der Nachbesserung.

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

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

4.2 Vertragsbedingungen

a. Vertragserrichter

Der Vertragserrichter kann vom Käufer bestimmt werden.

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

b. Kaufgegenstand

Die Verkäufer gemäß beiliegendem Grundbuchsauszug ist bürgerliche Eigentümer der Liegenschaft EZ 719, KG 65215 Murau, Gst.Nr. 401/64.

c. Kaufvereinbarung

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

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

Ebenso sind sämtliche, allfällig bestehenden Verpflichtungen aus behördlichen Anordnungen, die sich auf den Kaufgegenstand beziehen, vom Käufer ohne Anrechnung auf den Kaufpreis mit zu übernehmen.

d. Kaufvertrag, Kosten, Gebühren und Abgaben

Der Kaufvertrag ist zumindest in einem Original zu errichten, welches der Käufer erhält. Der Verkäufer erhält auf Kosten des Käufers eine beglaubigte Kopie.

Alle mit der Errichtung und der grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages verbundenen Kosten, Gebühren und öffentliche Abgaben, insbesondere auch die Grunderwerbsteuer und die Kosten der Errichtung der Treuhandvereinbarung, trägt der Käufer. Lediglich die seit 01.04.2012 in Kraft getretene Immobilienertragsteuer trägt der Verkäufer. Kosten für eine rechtsfreundliche Vertretung trägt jeder Vertragsteil selbst.

e. Kaufpreis

Als Kaufpreis für die kaufgegenständliche Liegenschaft wird ein Betrag in Höhe von EUR (in Worten: Euro) vereinbart.

Der Käufer wird diesen Kaufpreis binnen 2 Wochen nach beiderseits grundbuchsfähiger Unterfertigung dieses Vertrages auf Konto des Landes Steiermark, Landeshypothekenbank, BLZ 56000, Kto.-Nr. 20141005201 erlegen.

Der Verkauf erfolgt umsatzsteuerfrei gemäß § 6 Abs. 1 Z 9 lit. a UStG 1994. Auf eine grundbücherliche Sicherstellung und Verzinsung des Kaufpreises bis zur Fälligkeit sowie auf eine allfällige Vereinbarung einer Wertsicherung wird von Seiten des Verkäufers verzichtet. Die Vertragsparteien kommen überein, dass mit Eingang des Kaufpreises auf dem Konto des Verkäufers dieser jedenfalls als berichtet gilt.

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

binnen gleichfalls 2 Wochen nach beiderseits grundbuchsfähiger Unterzeichnung dieses Vertrages auf das dafür eigens eingerichtete Anderkonto für Mandantengelder bei der, BLZ, Kto.-Nr., des bestellten Treuhänders zu treuen Händen erlegen.

Der gemäß dieser Urkunde bestellte Treuhänder wird binnen 14 Tagen nach Vorliegen der oben genannten Voraussetzungen den Kaufpreis samt während des Treuhand- erlages angereifter Erlagszinsen, abzüglich KEST und Kontoeinrichtungs- sowie Kontoführungsspesen, an den Verkäufer zur Auszahlung bringen.

f. Gewährleistung

Die Liegenschaft wird im derzeitigen Zustand verkauft. Der Käufer erklärt, das Kaufobjekt sowie den Zustand der Liegenschaft aus eigenen Wahrnehmungen zu kennen. Der Verkäufer übernimmt keine Gewähr für einen bestimmten Zustand (insbesondere auch nicht für das Freisein von Altlasten, Bodenkontaminationen, Betonfundamenten oder dergleichen), ein bestimmtes Ausmaß, eine bestimmte Ertragserzielungsmöglichkeit oder bestimmte Eigenschaften des kaufgegenständlichen Objektes oder dafür, dass sämtliche behördlichen Bewilligungen vorliegen bzw. übergeben werden können. Für die kaufgegenständlichen Objekte bestehen keine Zahlungsrückstände, für die mit der Liegenschaft gehaftet werden müsste.

Weiters müssen vom Käufer sämtliche, eventuell vorhandene, nicht verbücherte Wegerechte oder durch den täglichen Gebrauch ersessene Rechte, ohne Anrechnung auf den Kaufpreis, übernommen werden.

Seitens des Verkäufers kann keine Garantie bzw. Gewährleistung für die Eignung und Machbarkeit einer etwaigen Änderung der Bebaubarkeit der Liegenschaft etc. gegeben werden.

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

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

g. Übergabe und Übernahme

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

Ab der tatsächlichen Besitzübergabe und -übernahme des Kaufgegenstandes gehen Lasten und Vorteil, Zufall, Nutzen und Gefahr, somit auch die Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung, sowie Betriebsaufwand und Begleichung der auf den Kaufgegenstand jeweils entfallenden Aufwendungen, Steuern und öffentlichen Abgaben auf den Käufer über.

h. Rücktritt

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

i. Sonstige Vertragsbedingungen

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

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

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

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, wird hierdurch der übrige Inhalt dieses Vertrages nicht berührt. Die Vertragsteile verpflichten sich jedoch, in einem solchen Fall unverzüglich die nichtige Vertragsbestimmung durch eine solche rechtsgültige Vertragsbestimmung zu ersetzen, die der nichtigen

Bestimmung, gemessen an der Absicht der Vertragspartner bei Vertragsabschluss und dem wirtschaftlichen Gehalt der Vertragsbestimmungen, am nächsten kommt.
Sofern das Rechtsgeschäft einer Zustimmung der Grundverkehrskommission bedarf, wäre es als bedingt abgeschlossen anzusehen.

Datenschutzrechtliche Bestimmungen

1. *Der 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-Informationseite des Vertragsgebers (<https://datenschutz.stmk.gv.at>) alle relevanten Informationen, insbesondere zu folgenden sie/ihn betreffenden Punkten veröffentlicht sind:*
 - *zu den ihr/ihm zustehenden Rechten auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung, Widerruf und Widerspruch sowie auf Datenübertragbarkeit;*
 - *zu dem ihr/ihm zustehenden Beschwerderecht bei der Österreichischen Datenschutzbehörde;*
 - *zum Verantwortlichen der Verarbeitung und zum Datenschutzbeauftragten.*

j. Unterzeichnungsklausel Kaufvertrag/Rangordnungsbeschluss

Graz, am

Für das Land Steiermark
Der Abteilungsvorstand
i.V.

.....
(Ing. Heinz Rossbacher, MBA)

*Eine im Namen des Landes Steiermark ausgestellte Privaturkunde bedarf keiner Beglaubigung,
wenn diese vom zuständigen Mitglied der Landesregierung oder von einem hierzu ermächtigten
Bediensteten unterfertigt wird und mit dem Landessiegel versehen ist (Art. 44 L-VG 2010).*

4.3 Kontakte

a. **Angebot / Vertragsbedingungen**

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

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

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

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

b. **Besichtigung / Einsicht in Liegenschaftsunterlagen**

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

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

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



5 Anhang: Verbindliches Angebot

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

Abgabe bis spätestens 18.2.2022 um
09.55 Uhr in einem verschlossenen Kuvert
mit der Aufschrift
„Verkauf des Mehrparteienwohn-
hauses in 8605 Kapfenberg, Johann-
Böhm-Strasse 56“
>>NICHT ÖFFNEN<<

für „Verkauf des Mehrparteienwohn-
hauses in 8605 Kapfenberg, Johann-Böhm-Straße 56“
!! Nicht ÖFFNEN !!

ANGEBOT zu GZ.: ABT16-383174/2021-1

„Verkauf des Mehrparteienwohnhauses
in 8605 Kapfenberg, Johann Böhm-Straße 56

Name des Bieters
bzw. Firmenname:

Adresse/Tel.Nr../E-Mail

Kaufangebot für die Liegenschaft:

EZ 876, KG 60020 Hafendorf, Gst.-Nr. .894

Mindestangebotspreis: € 390.000,00

ANGEBOTSSUMME: €

Einladung zur Nachbesserung meines Angebotes: Ja Nein

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

.....
Datum:

.....
Unterschrift, Stempel: