

VERSTEIGERUNGSBEDINGUNGEN

Liegenschaft EZ 222 KG 61240 Stallhof

Vorbemerkung: Die ÖVG-Versteigerungs GmbH handelt ausschließlich als Versteigerer und ermittelt im Rahmen der Onlineauktion den Bestbieter. Verkäufer ist die Verlassenschaft nach Franz Josef Lex, vertreten durch Mag. Peter Handler als Verlassenschaftskurator. Der Kaufvertrag wird nach der Bestbieterermittlung unmittelbar zwischen dem Verkäufer und dem Bestbieter auf Grundlage des beigeschlossenen Kaufvertragsentwurfs abgeschlossen. Die Bestbieterermittlung durch die ÖVG bewirkt weder Übergabe noch Eigentumsübergang. Bei Widersprüchen zwischen allgemeinen Versteigerungsbedingungen und den liegenschaftsspezifischen Bestimmungen des Kaufvertragsentwurfs gehen die liegenschaftsspezifischen Bestimmungen vor.

Allgemeine Versteigerungsbedingungen der ÖVG-Versteigerungs GmbH

1. Mit der Teilnahme an unserer Auktion erkennen Bieter und Käufer die nachstehenden Versteigerungs- und Verkaufsbedingungen an.
2. An der Onlineversteigerung können nur Bieter teilnehmen, die sich bei der Fa. ÖVG-Versteigerungs GmbH (nachfolgend „Versteigerer“ genannt), als Benutzer registrieren und die Versteigerungsbedingungen akzeptieren.
3. Die Liegenschaft wird in dem tatsächlichen und rechtlichen Zustand zur Versteigerung angeboten, in dem sie sich zum Zeitpunkt der Versteigerung befindet. Die objektspezifischen Unterlagen, insbesondere der beigeschlossene Kaufvertragsentwurf und das darin angeführte Sachverständigengutachten des gerichtlich beideten Sachverständigen Mag. Harald Ganster vom 13.04.2026, sind Bestandteil der Informationen zur Versteigerung. Die Gewährleistungs- und Haftungsbestimmungen des Verkäufers richten sich ausschließlich nach Punkt e. des Kaufvertragsentwurfs. Die ÖVG-Versteigerungs GmbH haftet als Versteigerer nur für ihre eigenen Angaben und Tätigkeiten und übernimmt keine darüber hinausgehende Gewähr für die Beschaffenheit der Liegenschaft, soweit gesetzlich zulässig.
4. Ein Gebot darf nur abgegeben werden, wenn der Bieter diese Versteigerungsbedingungen sowie etwaige objektspezifische Ergänzungen, Besichtigungsunterlagen, das Sachverständigengutachten und den beigeschlossenen Kaufvertragsentwurf zur Kenntnis genommen und akzeptiert hat.
5. Der Versteigerer behält sich vor, die Auktion aus wichtigem Grund, insbesondere bei groben Irrtümern oder Rechten Dritter, vor der Bestbieterermittlung abubrechen oder die Liegenschaft aus der Auktion zu nehmen. Eine erneute Versteigerung bleibt vorbehalten. Nach der Bestbieterermittlung richten sich die Rechte und Pflichten der Beteiligten nach diesen Versteigerungsbedingungen und dem beigeschlossenen Kaufvertragsentwurf.
6. Nach Ende der Laufzeit ermittelt die ÖVG-Versteigerungs GmbH den Höchstbietenden als Bestbieter. Die Bestbieterermittlung durch die ÖVG ersetzt nicht den gesondert abzuschließenden Kaufvertrag und bewirkt weder Übergabe noch Eigentumsübergang. Werden in den letzten zwei Minuten Gebote abgegeben, wird die Laufzeit beim ersten Gebot um zwei Minuten und bei jedem weiteren Gebot um eine Minute verlängert.
7. Die Zahlung des Kaufpreises und der Nebenkosten erfolgt ausschließlich nach Maßgabe des Punktes c. des beigeschlossenen Kaufvertragsentwurfs. Der Kaufpreis ist binnen zwei Wochen nach beiderseitiger Unterfertigung des Kaufvertrages auf das Treuhandkonto des Vertragsverfassers zu überweisen. Bei nicht rechtzeitiger Zahlung gelten ausschließlich die in Punkt c. des Kaufvertragsentwurfs vorgesehenen Verzugszins-, Nachfrist- und Rücktrittsregelungen.
8. Die Bestbieterermittlung bzw. eine Mitteilung über die Bestbieterstellung bewirkt weder Übergabe noch Eigentumsübergang. Übergabe, Gefahrenübergang und Eigentumsübertragung richten sich ausschließlich nach Punkt d. des beigeschlossenen Kaufvertragsentwurfs.
9. Die Anfechtungs-, Haftungs- und Gewährleistungsregelungen richten sich ausschließlich nach Punkt e. des beigeschlossenen Kaufvertragsentwurfs.
10. Bei Besichtigungen und Abholungen erfolgt das Betreten von Gebäuden und Grundstücken auf eigene Gefahr.
11. Ein Bieter, welcher im Auftrag eines anderen ersteigert, haftet neben diesem selbstschuldnerisch.
12. Die Adressdaten der Bieter und Käufer werden zum Zwecke der Information über unsere künftigen Versteigerungen gespeichert und ausschließlich vom Versteigerer verwendet.

13. Mündliche Nebenabsprachen, soweit diese nicht schriftlich fixiert und der jeweils anderen Seite zur Kenntnis gebracht wurden, besitzen keine Gültigkeit.

14. Schadenersatzansprüche gegen die ÖVG-Versteigerungs GmbH als Versteigerer sind, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen. Die Haftung des Verkäufers richtet sich ausschließlich nach Punkt e. des beigeschlossenen Kaufvertragsentwurfs.

15. Der Versteigerer behält sich das Recht vor, eine Versteigerung vorzeitig zu beenden oder zu verlängern. Im Falle einer technischen Störung des Webserver oder eines Fehlers der Webseite haftet der Versteigerer nicht für die Störung und deren Auswirkung.

16. Gebote sind bindend; ein Widerruf ist nicht möglich. Der Bieter erhält bei Gebotsabgabe bzw. bei Überbietung des Höchstgebotes eine Bestätigung per E-Mail. Die elektronische Bestätigung der Gebotsabgabe bzw. die Mitteilung über die Bestbieterstellung stellt keinen Kaufvertrag, keine Übergabe und keinen Eigentumsübergang dar. Der Bestbieter ist verpflichtet, den beigeschlossenen Kaufvertrag zu den darin vorgesehenen Bedingungen zu unterfertigen. Diese Benachrichtigungen kann der Bieter in seinen Benutzereinstellungen deaktivieren.

17. Gesperrten Bietern wird untersagt, sich nochmals anzumelden.

18. Für den Fall, dass eine Bestimmung dieser Versteigerungs- und Verkaufsbedingungen ganz oder teilweise unwirksam ist oder unwirksam werden sollte, beeinträchtigt dies nicht die Wirksamkeit der übrigen Bedingungen.

19. Der Versteigerer kann diese Versteigerungsbedingungen vor Beginn der Auktion ändern. Zwingend erforderliche Korrekturen während einer laufenden Auktion werden den registrierten Bietern aktiv mitgeteilt. Bei wesentlichen Änderungen während der laufenden Auktion kann der Versteigerer die Auktion verlängern, unterbrechen oder neu ansetzen.

20. Der Bieter ist auch in Kenntnis darüber, dass der gegenständliche Kaufvertrag der rechtskräftigen verlassenschaftsgerichtlichen Genehmigung und überdies der rechtskräftigen grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, in eventu einer Negativbescheinigung der Grundverkehrsbehörde oder einer Baulandbestätigung bedarf, sodass die Abwicklung, grundbücherliche Durchführung und Übergabe mehrere Monate in Anspruch nehmen können.

21. Für Streitigkeiten aus dem Rechtsverhältnis gilt das LGZ Graz.

Kaufvertragsentwurf

Verkäufer: Verlassenschaft nach Franz Josef Lex, vertreten durch Mag. Peter Handler als Verlassenschaftskurator

Vertragsverfasser: Mag. Peter Handler, Rechtsanwalt in 8530 Deutschlandsberg, Hauptplatz 33

a. *Gegenstand dieses Kaufvertrages ist die Liegenschaft EZ 222 KG 61240 Stallhof wie folgt:*

```
KATASTRALGEMEINDE 61240 Stallhof                      EINLAGEZAHL 222
BEZIRKSGERICHT Deutschlandsberg
*****
Letzte TZ 76/2026
***** A1 *****
GST-NR   G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE   GST-ADRESSE
.15      GST-Fläche              1786
          Bauf.(10)              559
          Gärten(10)            1227   Stallhof 12
39/3     Landw(10)                *        73
GESAMTFLÄCHE                      1859

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
***** A2 *****
1 a gelöscht
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
  Franz Lex
  GEB: 1948-09-25 ADR: Hauptplatz 19, Stainz 8510
  a 1078/2020 Übergabsvertrag 2019-10-14 Eigentumsrecht
***** C *****
1 a 1078/2020
  WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT
  gem Pkt Sechstens A) Übergabsvertrag 2019-10-14 für
  Maria Lex geb 1923-01-26
2 b 76/2026 IM RANG 3721/2025 Pfandurkunde 2020-06-04
  PFANDRECHT                      Höchstbetrag EUR _____
  für Raiffeisenbank Kalsdorf-Lieboch-Stainz eGen (FN 52533f)
***** HINWEIS *****
  Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
*****
```

Die genaue Beschaffenheit dieser Liegenschaft ergibt sich aus einem im Verlassenschaftsverfahren GZ: 108 A 7/26 t des BG Deutschlandsberg eingeholten Sachverständigengutachten des gerichtlich beeideten Sachverständigen Mag. Harald Ganster vom 13.04.2026, welches der Käuferin vollinhaltlich bekannt ist. Dementsprechend ist der Käuferin auch bekannt, dass

- *Maria Lex, geboren am 26.01.1923, zu deren Gunsten im Lastenblatt unter CLNR 1 ein Wohnungsgebrauchsrecht einverleibt ist, bereits verstorben ist und das Wohnungsgebrauchsrecht somit gegenstandslos ist,*
- *die ersichtlichen Nutzungsgrenzen in der Natur von den im Kataster ersichtlichen Grenzen teilweise abweichen und demnach von möglichen wechselseitigen Überbauungen auszugehen ist,*

- Klarheit über den tatsächlichen Grenzverlauf nur eine Grenzfeststellung gemeinsam mit den benachbarten Liegenschaften bringen könnte, sodass das tatsächliche Flächenausmaß erst nach einer durchzuführenden Vermessung festgestellt werden kann,
- das GST-NR .15 als „Dorfgebiet-Sanierungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,8 ausgewiesen ist, wobei sich aus dem GIS die Lage innerhalb des Geruchsschwellenabstandes eines Tierhaltungsbetriebes ergibt, und auf größeren Teilflächen Naturgefahren ersichtlich gemacht sind (100-jährliches bzw. 300-jährliches Hochwasser),
- das GST-NR 250/1 als „Aufschließungsgebiet“ zu „Allgemeinem Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,6 ausgewiesen ist und dieses innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes liegt sowie aus dem GIS ersichtlich ist, dass das Grundstück im südlichen und im westlichen Teil innerhalb des HQ 100 bzw. HQ 300 liegt,
- für das Wohnhaus Stallhof 12 kein Bauakt vorliegt, sondern nur Baubewilligungen vom 25.04.1981 und 20.04.2001, jedoch keine Benützungsbewilligungen für die genannten Bauvorhaben vorliegen,
- Teile des Obergeschosses nicht an die Ölfeuerungsanlage angeschlossen sind,
- im Bereich des Stallgebäudes Überbauungen der Katastergrenze nicht ausgeschlossen werden können,
- eine Baubewilligung und eine Benützungsbewilligung für den Ausbau des Stallgebäudes im Bauakt nicht vorliegen,
- für das Carport zwar ein Bauansuchen im Bauakt liegt, eine Bewilligung zur Errichtung jedoch nicht vorliegt,
- zusammengefasst daher für den Zubau zum Wohnhaus sowie für die Balkonerweiterung beim Wohnhaus keine Benützungsbewilligungen erhoben werden konnten, für die Nutzungsänderung und den Umbau beim Stallgebäude keine Baubewilligung erhoben werden konnte, sowie für die Errichtung des Carports und für die Errichtung der Einfriedung keine Baubewilligung erhoben werden konnte, sodass aufgrund des teilweise fehlenden bzw. nicht feststellbaren Baukonsens ein Risiko für den Erwerber der Liegenschaft EZ 222 KG 61240 Stallhof besteht, entsprechende Bau- bzw. Benützungsbewilligungen zu erwirken oder allenfalls Rückbaumaßnahmen durchführen zu müssen.

Inventar ist nicht Gegenstand dieses Vertrages.

b. Der zwischen den Vertragsparteien vereinbarte und angemessene Pauschalkaufpreis für die unter Punkt I. näher bezeichnete Liegenschaft EZ 222 KG 61240 Stallhof beträgt EUR _____ (in Worten: _____), wobei auf eine Aufgliederung des Kaufpreises ausdrücklich verzichtet wird.

c. Die Käuferin verpflichtet sich, den Kaufpreis von EUR _____ zuzüglich Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr, Grundverkehrsgebühren, Kosten des Vertragsverfassers und Barauslagen binnen 2 Wochen nach beiderseitiger Unterfertigung dieses Kaufvertrages (einlangend) auf ein Treuhandkonto des Vertragsverfassers zu überweisen.

Sollte der gesamte Kaufpreis zuzüglich Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr, Grundverkehrsgebühren, Kosten des Vertragsverfassers und Barauslagen nicht innerhalb der oben genannten Frist beim Treuhänder hinterlegt sein, so ist der Verkäufer berechtigt, unter Setzung einer 14-tägigen Nachfrist durch einseitige schriftliche Erklärung an die Käuferin vom Vertrag zurückzutreten.

Für den Fall der nicht rechtzeitigen Bezahlung werden Verzugszinsen von 4 % per anno vereinbart.

d. Die tatsächliche Übergabe des Kaufgegenstandes in den Besitz und das Eigentum der Käuferin gilt mit dem auf den Tag der rechtskräftigen verlassenschaftsgerichtlichen Genehmigung und rechtskräftigen grundverkehrsbehördlichen Genehmigung oder Negativbescheinigung folgenden Monatsersten als vollzogen.

Dieser Tag gilt auch als Stichtag für den Übergang von Besitz, Gefahr, Schaden und Zufall sowie Last und Vorteil und verpflichtet sich die Käuferin von diesem Zeitpunkt an alle diesbezüglichen Realsteuern, Abgaben, Betriebskosten und sonstigen Lasten zu tragen.

Dies unter der Bedingung, dass zu diesem Zeitpunkt der gesamte Kaufpreis zuzüglich Nebenkosten beim Treuhänder hinterlegt ist.

Für den Fall, dass die Überweisung zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen sollte, erfolgt die Übergabe am Tag des Einlangens des gesamten Kaufpreises zuzüglich Nebenkosten auf dem Treuhandkonto.

e. Der Verkäufer haftet nicht für ein bestimmtes Ausmaß oder für eine bestimmte Beschaffenheit, Erträgnis, Widmung, Verwend- oder Verwertbarkeit des Kaufgegenstandes, sondern leistet lediglich Gewähr dafür, dass der Kaufgegenstand frei von bürgerlichen Lasten in das Eigentum der Käuferin übergeht.

Der Verkäufer haftet daher auch nicht für verdeckte Mängel, unerfüllte behördliche Auflagen und Abbruchaufträge, Sonderabfall oder sonstige Ablagerungen, die zum Entstehen einer Altlast geführt haben oder führen können.

Vielmehr erklärt die Käuferin den Vertragsgegenstand wiederholt besichtigt und geprüft zu haben und somit – auch unter nochmaligen Verweis auf das Gutachten des unter Punkt a. zitierten Gutachtens des gerichtlich beeideten Sachverständigen Mag. Harald Ganster vom 13.04.2026 - über dessen Zustand vollinhaltlich informiert zu sein.

Die Käuferin erklärt daher mit Unterfertigung dieses Vertrages ausdrücklich und unwiderruflich, die Verlassenschaft, den Verlassenschaftskurator und den Vertragsverfasser diesbezüglich ausdrücklich aus jeder wie immer gearteten Haftung zu entlassen.

Dementsprechend werden eine Haftung aus dem Titel der Gewährleistung, des Schadenersatzes, der Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes und aus dem Titel des Irrtums sowie Kaufpreisminderungsansprüche, aus welchen Gründen immer, ausgeschlossen. Ebenso wird eine Haftung für allfällige außerbücherliche Rechte Dritter, aus welchen Gründen immer, ausdrücklich ausgeschlossen.

Vielmehr übernimmt die Käuferin den Kaufgegenstand in „Bausch und Bogen“ aus besonderer Vorliebe und verpflichtet sich, diesen auch auf eigene Kosten von allfälligen Fahrnissen und allfälligem Müll zu räumen.

Die Käuferin ist auch in Kenntnis darüber, dass der gegenständliche Kaufvertrag nach den Regeln des Außerstreit- und Erbrechts abgeschlossen wird und überdies der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedarf, sodass die Abwicklung, grundbücherliche Durchführung und Übergabe mehrere Monate in Anspruch nehmen können.

f. Alle mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Verkehrssteuern und Gebühren tragen die Käufer, die auch den Auftrag zur Errichtung dieses Vertrages erteilt haben.

Hingegen sind die Kosten für die Lastenfreistellung, die Kosten für die Berechnung der Immobilienwertsteuer, die Immobilienwertsteuer und die Spesen für die Führung des Treuhandkontos zur Gänze vom Verkäufer zu tragen und von dem an den Verkäufer zu überweisenden Kaufpreis in Abzug zu bringen.

g. Dieser Vertrag ist in Ansehung des Verkäufers aufschiebend bedingt durch die rechtskräftige verlassenschaftsgerichtliche Genehmigung.

Weiters ist dieser Vertrag aufschiebend bedingt durch die rechtskräftige grundverkehrsbehördliche Genehmigung, in eventu der Negativbescheinigung der Grundverkehrsbehörde.

h. Sämtliche Vertragsteile beauftragen Mag. Peter Handler, Rechtsanwalt in 8530 Deutschlandsberg, Hauptplatz 33, mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages.

Der Vertragsverfasser wird auch ermächtigt, allfällige Nachträge und Ergänzungen zum vorliegenden Vertrag sowie wiederholt Rangordnungen für die beabsichtigte Veräußerung selbst in grundbuchsfähiger Form zu unterzeichnen, sofern dadurch nicht der wirtschaftliche Zweck dieses Vertrages hintangehalten oder geändert wird.

Bestätigung und Unterschrift des Bieters

Der Bieter bestätigt mit seiner Unterschrift, die vorstehenden Versteigerungsbedingungen sowie den angeschlossenen Kaufvertragsentwurf vollständig erhalten, gelesen und zur Kenntnis genommen zu haben und diese als Grundlage seiner Teilnahme an der Versteigerung anzuerkennen.

Name / Firma des Bieters: _____

Ort, Datum

Unterschrift des Bieters