



REPUBLIK ÖSTERREICH  
Bezirksgericht Graz-Ost

8010 Graz, Radetzkystraße 27  
Tel.: 0316 / 8074 -0  
Fax: 0316 / 8074 -4600

Bitte nachstehende Geschäftszahl  
in allen Eingaben anführen:

244 E 80/18 y-15

**Versteigerungsedikt  
und Aufforderung zur Anmeldung**

Auf Antrag der betreibenden Partei  
findet am **4.2.2019, 10.00 Uhr**, bei diesem Gericht, **Saal G/EG**,  
die **getrennte** Versteigerung folgender Liegenschaften statt:

ANGESCHLAGEN AM: 21.12.2018  
ABGEVONNEN AM:

GB	EZ	Bezeichnung der Liegenschaften (samt Adresse und Grundstücksgröße)	Schätzwert ohne Zubehör	Geringstes Gebot
A) 63213 Eggersdorf	252	siehe Beiblatt !	€ 220.000,--	€ 110.000,--
B) 63213 Eggersdorf	306		€ 317.000,--	€ 158.500,--

Unter dem geringsten Gebot findet ein Verkauf nicht statt.

Ohne Anrechnung auf das Meistbot sind zu übernehmen:

hins.A) Dienstbarkeit zu C-LNr. 1 a.

In Anrechnung auf das Meistbot sind zu übernehmen:

hins.A) Dienstbarkeit zu C-LNr. 5 a, 7 a .

Die Verpflichteten haben dem Exekutionsgericht gegenüber keine Mitteilung nach § 6 Abs 1 Z 9 lit. a UStG 1994 abgegeben.

Das Vadium beträgt:

A) € 22.000,--

B) € 31.700,--

und kann nur in Form einer Sparurkunde erlegt werden.

An die dinglich Berechtigten, insbesondere an die Pfandgläubiger einschließlich der Gläubiger, zu deren Gunsten eine Höchstbetragshypothek eingetragen ist, sowie bezüglich

A)

hievon 1/1-Anteil, B-LNR. 1, mit welchem Anteil untrennbar Eigentum an dem auf den Grundstücken Nr. .150 und 458/2 befindlichen Gebäude mit der Adresse Steinäckerstraße 15, 8063 Eggersdorf, verbunden ist (Liegenschaftsgesamtfläche: 967 m<sup>2</sup>).

Die Liegenschaft ist mit dem Wohnhaus Steinäckerstraße 15, bestehend aus Keller- bzw. Untergeschoss, Erdgeschoss, erstem Obergeschoss und nicht ausgebauten Dachraum, sowie mit einem kleinen Holzschuppen südlich davon bebaut; dem Holzschuppen kommt kein Zeitwert mehr zu.

Mit Vereinbarung vom 22.12.2014 wurde Herrn Julius Bokan, geb. am 31.10.1919, die Dienstbarkeit des Wohnungsgebrauchsrechtes an der Wohnung im Erdgeschoss des Hauses eingeräumt, und zwar verbunden mit dem Recht sich wie bisher in der Wohnung und auf der Liegenschaft aufzuhalten. Die Betriebskosten und Instandhaltungskosten werden vom Liegenschaftseigentümer getragen, die verbrauchsbezogenen Kosten (Heizung, Strom) sind von dem Dienstbarkeitsberechtigten anteilig zu tragen. Weiters wurde Frau Ingrid Kristandl, geb. am 16.01.1950, ein Wohnungsgebrauchsrecht an der Wohnung im Obergeschoss des Hauses eingeräumt. Dieses Recht weist denselben Inhalt bzw. Umfang auf. Beide Wohnungsgebrauchsrechte sind höchstpersönlich, unentgeltlich und auf Lebenszeit eingeräumt. Der Barwert des Herrn Julius Bokan eingeräumten Wohnungsgebrauchsrechtes beträgt gerundet € 14.000,--. Der Barwert des Frau Ingrid Kristandl eingeräumten Wohnungsgebrauchsrechtes beträgt gerundet € 96.900,--.

Das Wohnhaus verfügt über die erforderlichen Anschlüsse (Strom,

Wasser, Kanalisation), wobei die bewertungsgegenständliche Liegenschaft das östliche Nachbargebäude auf der Liegenschaft EZ 306 hinsichtlich Strom und Wasser mitversorgt. Über den östlichen Grundstücksteil führt vom Dachständer des Nachbargebäudes eine Stromfreileitung in Richtung Südwesten. Weiters besteht ein gemeinschaftlicher Brunnen mit der südlichen Nachbarliegenschaft.

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1953 errichtet und im Jahr 1975 umgebaut sowie aufgestockt, wobei gewisse Abweichungen gegenüber dem bewilligten Einreichplan bestehen. Der Kniestock wurde höher, die Dachfläche steiler ausgeführt, weiters wurde beim Erdgeschoss, beim Obergeschoss und beim Dachraum ein Teil des Balkons baulich geschlossen. Der Baukonsens erscheint daher fraglich, insbesondere zur Frage, ob der Grenzabstand im Norden eingehalten werden kann.

Das Gebäude ist massiv als Ziegelbau errichtet, die Fassaden sind als Putzfassaden ausgeführt, den oberen Abschluss bildet ein Satteldach.

Die Sanitärausstattung umfasst im Erdgeschoss einen Sanitärraum mit Duschkabine und Stand-WC, in einem Zimmer ist ein Handwaschbecken ausgeführt, im Obergeschoss bestehen zwei Sanitärräume sowie ein weiteres WC.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes kann insgesamt als modernisierungsbedürftig und teilweise instandsetzungsbedürftig (z.B. Fenster) beschrieben werden. Aufgrund des Baualters und des Zustandes wird von einer Restnutzungsdauer von rund 30 Jahren ausgegangen, wobei die gewöhnliche Gesamtlebensdauer derartiger Gebäude rund 70 Jahre beträgt.

---

**B)**

hievon 1/1 Anteil, B-LNR. 3 mit welchem Anteil untrennbar Eigentum an den auf dem Grundstück Nr. 459/3 befindlichen Gebäude mit der Adresse Steinäckerstraße 13, 8063 Eggersdorf, verbunden ist (Liegenschaftsgesamtfläche: 764 m<sup>2</sup>).

Die Liegenschaft ist mit dem langgestreckten, gemischt genutzten Gebäude Steinäckerstraße 13, bestehend aus Teilunterkellerung, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Bei den nicht bebauten Grundstücksflächen handelt es sich um übliche Außenanlagen. Da das Gebäude im Westen und teilweise im Süden an der Grenze zum Nachbargrundstück errichtet ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Dachüberstand die Grundstücksgrenze überragt.

Das Gebäude wurde im Jahr 1961 als Tischlerei errichtet und in den Jahren 1984 und 1989 in östliche Richtung erweitert. Der bauliche Bestand umfasst eine Unterkellerung, ein Erdgeschoss mit im Osten angebaute Garage und ein ausgebautes Dachgeschoss. Das Gebäude ist massiv als Ziegelbau errichtet, den oberen Abschluss bildet ein Schopfwalmdach. Straßenseitig besteht ein Vordach mit Anbauten in Leichtbauweise, ebenso wurde der Bereich vor der Garage baulich geschlossen.

Die Sanitärausstattung umfasst im Erdgeschoss ein WC, im Dachgeschoss ein WC, eine Badewanne, Waschtisch, Bidet und Dusche sowie ein Sanitärbereich im Gästezimmer.

Die Räume im Keller sind einfacher ausgestattet. Das Wohnzimmer im Dachgeschoss weist noch Fertigstellungserfordernisse auf (Fußboden, Deckenuntersicht, Fensterbänke etc.), beim Wintergarten im Dachgeschoss handelt es sich um eine mit einem Pultdach mit Welleterniteindeckung überdeckte Terrasse, welche

---

offen ist.

Der Bau- und Erhaltungszustand kann insgesamt als dem Baualter entsprechend und durchschnittlich bezeichnet werden. Die Restnutzungsdauer wird mit rund 35 Jahren eingeschätzt, wobei die gewöhnliche Gesamtlebensdauer derartiger Gebäude rund 70 Jahre beträgt.

Der westliche Teil des Erdgeschosses wird von der zweitverpflichteten Partei als Büro bzw. Aktenlager genutzt. Der restliche Teil wird zu Wohnzwecken genutzt, wobei nicht eruiert werden konnte, ob Bestandrechte bestehen, sodass angenommen wird, dass solche nicht vorliegen.

---

der Steuern und Abgaben an die öffentlichen Organe ergehen die  
in der folgenden Nachricht enthaltenen Aufforderungen.

Bezirksgericht Graz-Ost, Abteilung 16

Graz, 11. Dezember 2018

Mag. Martin Troger, Richter

Elektronische Ausfertigung  
gemäß § 79 GOG



## Zur Nachricht

Die Versteigerungsbedingungen, die auf die Liegenschaften sich beziehenden Urkunden, Schätzungsprotokolle usw. können von den Kauflustigen in der umstehend bezeichneten Gerichtsabteilung während der für den Parteienverkehr bestimmten Zeit eingesehen werden.

Bei dem umstehend bezeichneten Exekutionsgericht sind Ablichtungen des gesamten Schätzungsgutachtens gegen Kostenersatz erhältlich.

### Allgemeine Aufforderung

Rechte, die diese Versteigerung unzulässig machen würden, sind spätestens im Versteigerungstermin vor Beginn der Versteigerung bei Gericht anzumelden, widrigens sie zum Nachteil eines gutgläubigen Erstehers in Ansehung der Liegenschaft selbst nicht mehr geltend gemacht werden könnten.

### Allgemeine Aufforderung an die Pfandgläubiger

Diejenigen Gläubiger, für die auf dieser Liegenschaft pfandrechlich sichergestellte Forderungen haften, mit Ausnahme der Simultanpfandgläubiger und der Gläubiger mit bedingten Forderungen, werden aufgefordert, vor dem Versteigerungstermin die Erklärung abzugeben, ob sie mit der Übernahme der Schuld durch den Ersteher unter gleichzeitiger Befreiung des bisherigen Schuldners einverstanden sind.

Wird keine Erklärung abgegeben, so wird die Forderung durch Barzahlung berichtet. Der Gläubiger kann sich aber noch in der Verteilungstagsatzung mit der Übernahme der Schuld in Anrechnung auf das Meistbot durch den Ersteher und der Befreiung des früheren Schuldners einverstanden erklären.

### Aufforderung an die öffentlichen Organe bezüglich der Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben

Die öffentlichen Organe, die zur Vorschreibung und Eintreibung der von der Liegenschaft zu entrichtenden Steuern, Zuschläge, Gebühren und sonstigen öffentlichen Abgaben berufen sind, werden aufgefordert, in Ansehung aller dieser öffentlichen Abgaben, die auf der oben bezeichneten Liegenschaft pfandrechlich sichergestellt sind, die Erklärung abzugeben, ob der Übernahme der Schuld durch den Ersteher unter gleichzeitiger Befreiung des bisherigen Schuldners zugestimmt wird.

Wird keine Erklärung abgegeben, wird die Forderung durch Barzahlung berichtet. Der Gläubiger kann sich aber noch in der Tagsatzung mit der Übernahme der Schuld in Anrechnung auf das Meistbot durch den Ersteher und der Befreiung des bisherigen Schuldners einverstanden erklären.

Die bis zum Versteigerungstermin rückständigen, von der Liegenschaft zu entrichtenden Steuern, Zuschläge, Gebühren und sonstigen öffentlichen Abgaben samt Zinsen und anderen Nebengebühren, die noch nicht pfandrechlich sichergestellt sind, müssen spätestens im Versteigerungstermin vor Beginn der Versteigerung angemeldet werden, widrigens diese Ansprüche erst nach voller Befriedigung des betreibenden Gläubigers aus der Versteigerung berichtet werden würden.

### Ungültige Vereinbarungen

Vereinbarungen, wonach jemand verspricht, bei einer Versteigerung als Mitbieter nicht zu erscheinen oder nur bis zu einem bestimmten Preis oder sonst nur nach einem gegebenen Maßstab oder gar nicht mitzubieten, sind ungültig. Die für die Erfüllung dieses Versprechens zugesicherten Beträge, Geschenke oder anderen Vorteile können nicht eingeklagt werden. Was dafür wirklich gezahlt oder übergeben worden ist, kann zurückgefordert werden.