



BEZIRKSGERICHT JUDENBURG

Gemeinde St. Peter ob Judenburg
am
- 7. Juli 2025
EINGELANGT
Zahl:.....

11 E 37/24a - 17

(Bitte in allen Eingaben anführen)

Herrngasse 11
8750 Judenburg

Tel.: +43 3572 83165 225

Personenbezogene Ausdrücke in diesem Schreiben umfassen jedes Geschlecht gleichermaßen.

Gemeinde St. Peter ob Judenburg
Hauptstraße 17
8755 St. Peter ob Judenburg

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

UniCredit Bank Austria AG
Rothschildplatz 1
1020 Wien

vertreten durch

ScherbaumSeebacher Rechtsanwälte
GmbH

Schmiedgasse 2
8010 Graz

Tel.: 0316/83 24 60-0, Fax: 0316/83 24 60-10

(Zeichen: 2024/0925)

Verpflichtete Partei

Christina Zeiler (vormals Harreiter)
Neuprater 368a/1
8990 Bad Aussee

Wegen:

EUR 65.358,85 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

- mit dem Ersuchen um ortsübliche Verlautbarung -

Bezirksgericht Judenburg, Abteilung 4
Judenburg, 27. Juni 2025
Mag. Julia Wiltsche-Kienleitner, Richterin

Elektronische Ausfertigung
gemäß § 79 GOG

1 Beilage(n):

Nr	Bezeichnung	Datum	ON/Beilage	Zeichen (Einbr.)
1	Beschluss - Versteigerungsedikt	27.06.2025	ON 17	

 <p>JUSTIZ</p> <p>SIGNATUR</p>	Datum/Zeit	2025-07-03T14:59:37+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur



BESCHLUSS

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

UniCredit Bank Austria AG
Rothschildplatz 1
1020 Wien

vertreten durch

ScherbaumSeebacher Rechtsanwälte GmbH
Schmiedgasse 2
8010 Graz
Tel.: 0316/83 24 60-0, Fax: 0316/83 24 60-10
(Zeichen: 2024/0925)

Verpflichtete Partei

Christina Zeiler (vormals Harreiter)
Neuprater 368a/1
8990 Bad Aussee

Wegen:

EUR 65.358,85 samt Anhang (Zwangsvorsteigerung von Liegenschaften)

I.) Auf Antrag der betreibenden Partei findet am

**03. September 2025, um 10.00 Uhr, Verhandlungssaal 101 des Bezirksgerichtes
Judenburg**

die Versteigerung folgender Liegenschaft statt:

KG	EZ	BLNr	Anteil	Wert ohne Zubehör	Wert des Zubehörs
65026 Rothenturm	73	13	69/239	EUR 32.900,00	EUR 0,00
65026 Rothenturm	22	12	69/239		

BESCHREIBUNG:

Die Grundstücke Nr. 28 (EZ 73) und 464 (EZ 22) bilden eine wirtschaftliche Einheit, sind insgesamt mehrwinkelig sowie nahezu eben konfiguriert. Das Grundstück 28 ist mit dem Mehrfamilienwohnhaus Dorfstraße 17 samt Nebengebäude bebaut. Bei der Ursubstanz des Mehrfamilienwohnhauses handelt es sich um einen mehr als 100 Jahre alten Bestand. Laut Planunterlagen erfolge im Jahr 1994 eine „Revitalisierung bzw. ein Zubau“.

Das Grundstück 464 ist als Freigrund konzipiert. Beginnend mit dem Jahr 2002 erfolgte im Wesentlichen die Adaptierung in den Iststand sowie der Zubau eines Stiegenhauses. Der nicht unterkellerte Baukörper gliedert sich nunmehr in ein Erd-, Ober- und Dachgeschoß mit jeweils einer parifizierten Wohneinheit. Es ist keine Liftanlage vorhanden. Das Mehrfamilienwohnhaus entspricht im Wesentlichen dem Umbauzeitpunkt 2002. In Teilbereichen ist Fertigstellungsbedarf gegeben – teilweise Fassade, Fenster im Dachgeschoß nur teilweise eingeputzt; fehlende Putzarbeiten im Bereich der Traufe sowie der Giebelmauern; fehlender Sockelputz.

Baubewilligung über die Revitalisierung sowie Ausbaurbeiten im EG und DG für eine Wohneinheit vom 20.06.1994

Baufreistellung für einen Um- und Zubau (Zubau des Stiegenhauses in Holzbauweise, Zubau eines Heizraums bzw. Umbaus des bestehenden Wohnhauses in ein Mehrfamilienwohnhaus) und Carport (nicht ausgeführt) vom 07.02.2002

Für die bewertungsgegenständliche Wohneinheit ist keine Benützungsbewilligung / Fertigstellungsanzeige aufliegend!! Laut Bauakt erfolgten offensichtlich mehrere Aufforderungsschreiben – zuletzt am 14.01.2008. Gegenständlich ist von einem benützungsbewilligungsfähigen Vorhaben auszugehen. **Die Bewertung erfolgt unter der Prämisse der Ausmachung eines baubehördlichen Konsenses.**

Der Dachraum (Allgemeinfläche) konnte nicht besichtigt werden – der Zugang ist laut Miteigentümer lediglich über die im Dachgeschoss befindliche Top 3 gegeben.

Wohnung Top 1:

Die Wohnung Top Nr. 1 mit einer Nutzfläche von rund 72 m² (lt. Nutzwertgutachten und Naturmaß 72,50 m²) befindet sich im Erdgeschoss. Die Raumhöhen reichen von ca. 2,41 m bis ca. 2,50 m, die Decken sind zum Teil abgehängt. Westseitig ist das Straßenniveau ca. 1,10 m höher liegend als das Bodenniveau der westseitigen Räumlichkeiten (Schlafzimmer, Vorraum, Bad). **Anmerkung: Der Plan entspricht in Teilbereichen nicht der Natur.**

Raumaufteilung (laut Plan bzw. lt. Naturmaß ermittelt):

Raum	Größe in m ²	Böden/Sonstiges
Vorraum, Flur	18,60	keramische Beläge, PVC-Belägen, teils Gewölbedecken
WC	2,40	halbhoch verflies, mit WC-Schale
Wohnen-Essen-Kochen	25,70	PVC-Belag
Zimmer	7,50	PVC-Belag
Schlafzimmer	12,40	PVC-Belag
Bad	5,90	raumhoch verflies, mit Fenster, Wanne, Waschbecken und Boiler
Gesamtfläche	72,50	
Balkon	5,00	Stahlrahmengeländer mit Faserplatten verkleidet, Rasenteppich, Markisse

Der Wohnung ist kein Abstellraum zugeordnet. Autoabstellplätze sind vor dem Haus vorhanden bzw. laut Wohnungseigentumsvertrag ist nach „freier Wahl“ ein Stellplatz zugeordnet. Das Objekt wird von den Eigentümern eigen verwaltet, es wird keine Instandhaltungsrücklage gebildet. Die Wohnung war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme seit Jahren leer stehend bzw. ist eine teilweise Lagernutzung gegeben (offensichtlich prekaristische Nutzung).

In sämtlichen Räumlichkeiten wurden mit einem Feuchteindikator teilweise massiv erhöhte Werte gemessen (Luftfeuchte teilweise ca. 70 – 80 % / Normalwert bei ca. 20 Grad Temperatur ca. 40 – 60 %).

Schadensbilder: Putzkanten mit Korrodierungen; aufsteigende Feuchte mit Ausblühungen und punktuellen Abplatzungen sowie Schimmelsporenbildungen; muffiger Geruch.

Aus Sicht des SV sind die Räumlichkeiten für eine Wohnnutzung aufgrund der Feuchtethematik sowie der Gesamtkonzeption bedingt geeignet. Die durch den Einbau der Heizleitungen gegebenen Wanddurchbrüche sind nicht verschlossen.

Im Wohness-/ Küchenbereich sind 2 Rohrbelüfter an der oberen Wand montiert – diese dienen zur Belüftung der darüberliegenden Sanitäreinheiten der Top 2; eine diesbezügliche Vereinbarung konnte nicht verifiziert werden bzw. konnte eine Rechtmäßigkeit nicht geprüft werden.

Insgesamt ist ein umfangreicher Sanierungs- und Fertigstellungsbedarf gegeben.

Die Grundstücke sind nicht im Grenzkataster verzeichnet (demnach ist von keiner Verbindlichkeit der Flächen und Grenzen auszugehen; laut GIS besteht hinsichtlich der EZ 73 KG 65026 Rothenthurm eine Fläche von 341 m² und hinsichtlich der EZ 22 KG 65026 Rothenthurm eine Fläche von 113 m²); die Bewertung erfolgte geldlastenfrei; die Grundstücke Nr. 28 und Nr 464 sind im FWP als Freiland ausgewiesen; die Grundstücke sind zum größten Teil in der roten Gefahrenzone für Hochwasser und zu einem kleinen Teil in der gelben Hochwasserzone gelegen; die Zufahrt erfolgt von der Dorfstraße direkt abbiegend; die das Haus arrondierenden Zufahrtsflächen befinden sich im öffentlichen Gut (Grundstück 513 / geschotterte Wegfläche); laut HORA-Abfrage hohe Gefährdung für Hochwasser und Hagel; insgesamt ist von einer eher mäßigen Gesamtlage auszugehen; es sind alle öffentlichen Anschlüsse vorhanden; ein Energieausweis ist nicht aufliegend; die Grundstücke sind nicht im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster verzeichnet.

Auf das im Akt erliegende Schätzwertgutachten wird ausdrücklich verwiesen!!

Zubehör:

Es ist kein bewertungsgegenständliches Zubehör vorhanden.

Ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmende Lasten:

Sonstiges:

Mit Beschluss vom 05.05.2025 (ON 5) wurden die Versteigerungsbedingungen gemäß § 146 Abs 1 Z 2 EO von Amts wegen derart geändert und festgelegt, dass die zu versteigernden Grundbuchskörper

Katastralgemeinde	Einlagezahl	B-LNr	Anteil
65026 Rothenthurm	73	13	69/239
65026 Rothenthurm	22	12	69/239

gemeinsam ausgedoten werden.

Das **geringste Gebot** hat **EUR 16.450,00**

zu betragen.

Das **Vadium** beträgt **EUR 3.290,00**

und kann **nur in Form von Sparurkunden** erlegt werden.

Bieterinteressenten müssen einen **amtlichen Lichtbildausweis**, einen **Staatsbürgerschaftsnachweis**, gegebenenfalls einen **Firmenbuchauszug** bzw. eine öffentlich **beglaubigte Spezialvollmacht** mitbringen.

WICHTIGER BEISATZ ZUR BEACHTUNG: Die Bieterinteressenten werden zum Zwecke der besseren Vorbereitung gebeten, **bis längstens 02. September 2025** vor der Versteigerung unter der E-Mail-Adresse: hildegard.streibl@justiz.gv.at bekanntzugeben, dass Sie zur Versteigerung erscheinen werden. Sie mögen dazu Name, Beruf, Geburtsdatum, Anschrift und eine Kopie eines amtlichen Lichtbildausweises übermitteln. Bei Juristischen Personen wird ersucht, die Firmenbuchnummer sowie die Daten des Vertreters (Name, Geburtsdatum, Adresse) samt Kopie der beglaubigten Vollmacht und einen Lichtbildausweis mittels mail zu übermitteln. Die Liegenschaft unterliegt dem Steiermärkischen Grundverkehrsgesetz.

An die dinglich Berechtigten, insbesondere an die Pfandgläubiger einschließlich der Gläubiger, zu deren Gunsten eine Kredit- oder Kautionshypothek eingetragen ist, sowie bezüglich der Steuern und Abgaben an die öffentlichen Organe ergehen die in der folgenden Nachricht enthaltenen Aufforderungen.

Sich auf die Liegenschaft beziehenden Urkunden, Schätzungsprotokolle usw. können beim Bezirksgericht Judenburg nur nach vorheriger telefonischer Anfrage unter 03572/83165-225, eingesehen werden. Ablichtungen des gesamten Schätzungsgutachten sind gegen Kostenersatz erhältlich. Das Gutachten ist aus der Ediktsdatei des BMJ im Internet (<http://www.edikte.justiz.gv.at>) zu ersehen.

Die verpflichtete Partei hat fristgerecht nicht erklärt, auf die Steuerbefreiung gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a) UStG 1994 zu verzichten.

II. Gemäß § 176 EO wird als Besichtigungstermin der

01. August 2025 von 13.00 Uhr bis 14.00 Uhr

festgesetzt.

Der verpflichteten Parteien sowie sonstigen Personen, die die Liegenschaft bewohnen, wird ausgetragen, Interessenten die Besichtigung der Liegenschaft und den Zutritt zu den Räumlichkeiten zu ermöglichen. Geschieht dies nicht, erfolgt die Öffnung von verschlossenen Haus- und Wohnungstüren des Objektes zwangsweise unter Beiziehung eines Schlossers und auf Kosten der verpflichteten Parteien oder den sonstigen Personen, die die Liegenschaft bewohnen.

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 berichtigt. 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 berichtigt. 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 berichtigt 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.

Bezirksgericht Judenburg, Abteilung 4
Judenburg, 27. Juni 2025
Mag. Julia Wiltsche-Kienleitner, Richterin

Elektronische Ausfertigung
gemäß § 79 GOG