



BESCHLUSS
Versteigerung von Liegenschaften

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Stolzenhof GmbH
Kempferstraße 23
9020 Klagenfurt am Wörthersee
Firmenbuchnummer 538991i

vertreten durch

Dr. P. BERNHART, Dr. B. FINK, Mag. K.
HASLINGLEHNER, Dr. B. PECK,
Bahnhofstraße 5
9020 Klagenfurt, Bahnhofstraße 5
Tel.: 0463/54 1 46
(Zeichen: VB/Bergner)

Verpflichtete Partei

Thomas Bergner
geb. 01.06.1974
Guldendorf 38
9360 Friesach

vertreten durch

Dr. Franz Josef Hofer Rechtsanwalt GmbH
Wiener Straße 2
9360 Friesach
Tel.: 04268/50 120, Fax: 04268/50 120-6
(Zeichen: 22/132)

Wegen:

EUR 70.000,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

I. Das seit 27.01.2022 unterbrochene Exekutionsverfahren durch Zwangsversteigerung wird amtswegig **fortgesetzt**.

II. Auf Antrag der betreibenden Partei findet am

03. November 2022, 09:00 Uhr

beim Bezirksgericht Murau, Schillerplatz 9, 8850 Murau, Saal 1, die Versteigerung folgender Liegenschaften statt:

KG	EZ	BLNr	Anteile	Bezeichnung der Liegenschaft	Wert ohne Zubehör unter Berücksichtigung der ohne Anrechnung zu	Wert des Zubehörs

					übernehmenden Lasten	
65303 Dürnstein	51	3	1/1	Diverse Grundstücke im Gesamtausmaß von ca. 581.799 m ² , vulgo Stolzenhof bzw. Krainerhof. Die Liegenschaft besteht aus zwei Teilen: Hofstelle Guldendorf 38, 9360 Friesach, mit umliegenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen, und „Hube“ mit zwei Almhütten und umliegenden Forst- und Almflächen Zu den Details wird auf die nachstehende Kurzdarstellung und das umfangreiche Gutachten hingewiesen.		€ 3.002.000,00 € 10.000,00

Änderung der gesetzlichen Versteigerungsbedingungen: keine

Geringstes Gebot: EUR 1.506.000,00.

Unter dem geringsten Gebot findet ein Verkauf nicht statt.

Das Vadium beträgt EUR 301.200,00

und kann nur in Form einer Sparurkunde erlegt werden. Es wird darum ersucht, die Einlage auf der Sparurkunde in der Höhe des Vadiums vorzunehmen.

Kurzbeschreibung der Liegenschaft:

Der Versteigerungsgegenstand liegt in den Gemeinden Neumarkt in der Steiermark und Friesach in Kärnten und setzt sich aus zwei Einheiten zusammen. Die Hofstelle mit der Liegenschaftsadresse Guldendorf 38, 9360 Friesach und den umliegenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen bilden eine Einheit. Die Hofstelle liegt im Talbereich des Flusses Olsa westlich des Flusses und östlich der ÖBB Südbahnstrecke. Im letztgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Neumarkt in der Steiermark sind die Flächen als „Freiland“ ausgewiesen, im letztgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Friesach sind die Flächen als „für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen“ ausgewiesen.

Das Wohnhaus ist ein nach den Angaben des Eigentümers mehrere hundert Jahre altes,

massiv errichtetes „Herrenhaus“. Das Bauwerk wurde mehrfach umgebaut und es wurden zu verschiedenen Zeitpunkten Ausbauten vorgenommen. Die letzte Generalsanierung erfolgte zwischen 2003 und 2015, hierfür wurden nach Angaben des Eigentümers EUR 600.000,00 aufgewendet. Das Dach, einzelne Fenster und die Außenfassade wurden dabei noch nicht saniert.

Das Haus ist nur teilweise unterkellert (46,50 m² Nutzfläche).

Das Erdgeschoss (Nutzfläche 397,78 m²) besteht aus Vorraum mit Granitplatten, hochwertig ausgestatteten Sanitärräumen, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer mit Kachelofen, Schmutzschleuse, diverse Lagerräume und Heizraum. Die Zentralheizung (Hackschnitzel) wurde 2006 eingebaut, die Heizleistung beträgt 49 kW. Es sind mehrere Heizkreise und ein Boiler mit 980 Litern Fassungsvermögen ausgeführt. 2014 wurden im südwestlichen Bereich des Hauses ein Esszimmer und ein Wäscheraumbau angebracht, 2009 im nordwestlichen Bereich ein unterkellertes Aufenthaltsraum und 2006 das Hackschnitzellager.

Im ersten Obergeschoss (Nutzfläche 367,88 m²) befinden sich Büro- und Wohnräume in hochwertiger Ausstattung, einzelne Schlafzimmer sind mit eigenem Bad und WC ausgestattet. In einem der Büroräume sind sämtliche Installationen für den Einbau einer Küche vorhanden. Im zweiten Obergeschoss (Nutzfläche 187,05 m²) sind verschiedene Zimmer derzeit als Asyl-Quartiere eingerichtet, gleiches gilt für das Dachgeschoss (Nutzfläche 80,89 m²).

Als Außenanlagen bestehen ein überdachter Müllplatz, ein Pavillon (beide Baujahr 2015), eine Lagerhalle (10 m x 8 m, Baujahr 2000), ein weiterer Pavillon (Baujahr 2015-2018), ein Stallgebäude (40m x 14 m, Baujahr 1972) mit diversen Anbauten (Baujahre 1990, 1995), eine weitere Lagerhalle (30 m x 8 m, Baujahr 2000) und eine Werkstatt (früheres Wohnhaus, desolat).

Die Baubewilligung für die letzten Um- und Zubauten sowie die Nutzungsänderung zur Verwendung als Wohnheim für Flüchtlinge wurde im Juli 2015 erteilt. Im aktuellsten Energieausweis erreicht das Haus Klasse C.

Der zweite Teil der Liegenschaft liegt in der Gemeinde Neumarkt in der Steiermark. Die Flächen erstrecken sich nördlich der Ortschaft Dürnstein in der Steiermark. In der „Hube“ befinden sich 2 Almhütten, wobei beide über Teichanlagen verfügen.

Die Wirtschaftsflächen bestehen aus Wald und Weiden bzw. Äckern.

Zu den Details wird ausdrücklich auf das umfassende Bewertungsgutachten hingewiesen.

Der Gesamtwert der bebauten Flächen (exkl Gebäude) sowie der Weide- und Ackerflächen bei der Hofstelle beträgt rund **EUR 1.662.621,00**, die Gebäude sind insgesamt rund **EUR 903.755,00** wert, die Waldflächen weisen inkl Baumbestand einen Wert von rund **EUR 437.092,00** auf (vgl Bewertungen Gutachten Seite 131ff). Die Außenanlagen auf der Hofstelle weisen insgesamt einen Wert von rund **EUR 10.000,00** auf.

Zur Liegenschaft gehört als Zubehör (vgl Gutachten Seite 143):

Küche im Erdgeschoss des Wohnhauses, Alter 7 Jahre, Wert rund **EUR 5.000,00**

Eckbank mit Tisch im Esszimmer, Alter 7 Jahre, Wert rund **EUR 1.000,00**

Theke mit Geschirrspüler, Gläserspüler und Unterschränken im Geschäftsraum, Alter 7 Jahre, Wert rund **EUR 1.000,00**

Mediathek bzw. Heimkinoanlage, Alter 9 Jahre, Wert rund **EUR 3.000,00**

Ohne Anrechnung auf das Meistbot sind folgende Lasten zu übernehmen:

C-LNr 1 a 203/1921 1146/2010 DIENSTBARKEIT Wasserbezug, Wasserleitung gem Abs 10 des Vertrages für EZ 151 GB 74308 St. Salvator BG St. Veit/Glan, **Bewertung: EUR 3.000,00**

C-LNr 7 a 56/2015 BESTANDRECHT bis 2029-05-01 gem Pkt II. und III. Pachtvertrag 2014-05-19 für Mag. Paul Hauser geb 1958-04-27, **Bewertung: EUR 8.000,00**

Bestehende Verträge:

Laut Angaben des Eigentümers ist die „untere“ Almhütte der in der „Hube“ **verpachtet**, der bezughabende Vertrag ist im Grundbuch eingetragen. Die im einverleibten Pachtvertrag angeführte GstNr stimmt nicht mit der in der Natur vorhandenen Hütte überein. Die Pacht beträgt EUR 10.000,00 pro Jahr, das Pachtverhältnis endet am 01.05.2029 (vgl Gutachten Seite 108ff).

Der landwirtschaftliche Betrieb ist laut Angaben des Eigentümers an Rene Krampfl **verpachtet** (gewesen), der Pachtvertrag sei mit Ende des Jahres 2021 ausgelaufen. Gesicherte Informationen zu diesem Vertrag stehen derzeit nicht zur Verfügung, nach den Angaben des Eigentümers sei er nicht verlängert worden.

Der gesamte Betrieb wurde am 01.02.2021 für die Dauer von 50 Jahren an die Stolzenhof GmbH **verpachtet**, der bezughabende Vertrag ist nicht im Grundbuch eingetragen. Der Pachtzins beträgt EUR 100,00 jährlich. Eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung des

Vertrages liegt nicht vor (vgl Gutachten Seite 113ff).

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht grundbücherlich sichergestellte Bestandverträge allenfalls (außerordentlich) aufgekündigt werden können (§ 1121 ABGB).

An die dinglich Berechtigten sowie bezüglich der Steuern und Abgaben an die öffentlichen Organe ergehen die in der folgenden Nachricht enthaltenen Aufforderungen.

Sich auf die Liegenschaft beziehende Urkunden, Schätzungsprotokolle usw. können beim Bezirksgericht Murau eingesehen werden. Ablichtungen des gesamten Schätzungsgutachtens sind gegen Kostenersatz erhältlich. Das Gutachten ist überdies in 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.

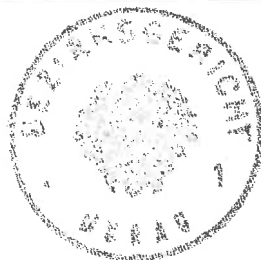
BEGRÜNDUNG:

Mit Beschluss vom 27.01.2022 (ON 23) wurde das Exekutionsverfahren zur Abklärung der allfälligen Notwendigkeit der Bestellung eines Erwachsenenvertreters für die verpflichtete Partei unterbrochen.

Mit Beschluss vom 10.08.2022 stellte das zuständige Pflegschaftsgericht das Erwachsenenschutzverfahren ein, dieser Beschluss ist mittlerweile in Rechtskraft erwachsen. Daher ist das Exekutionsverfahren fortzusetzen.

Bezirksgericht Murau, Abteilung 11
Murau, 13. September 2022
Mag. Bernhard Zechner, 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 pfandrechtlich 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 pfandrechtlich 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 pfandrechtlich 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.