



Herrengasse 11
8750 Judenburg

Tel.: +43 3572 83165 225

BESCHLUSS

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei
Steiermärkische Bank und Sparkassen AG
Sparkassenplatz 4
8010 Graz
Firmenbuchnummer 34274d

vertreten durch
ASCHMANN & PFANDL Rechtsanwälte
GmbH
Herrengasse 28
8010 Graz
Akt:AC 24-134
(Zeichen: EXS-000059)

1. Verpflichtete Partei

Sabine Walzl
geb. 07.04.1987
Landstraße 28/1
8753 Fohnsdorf

2. Verpflichtete Partei

Thomas Peinhaupt
geb. 24.10.1987
Lorenzistraße 58
8753 Fohnsdorf

Wegen:

EUR 90.226,39 samt Anhang (Zwangsvorst. Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)

I.) Auf Antrag der betreibenden Partei findet am

12. Februar 2026, um 09.00 Uhr, Verhandlungssaal 6 des Bezirksgerichtes Judenburg

die Versteigerung folgender Liegenschaft statt:

KG	EZ	BLNr	Anteil	Bezeichnung der Liegenschaft	Wert ohne Zubehör	Wert des Zubehörs
65010 Fohnsdorf	548	4	1/2	Lorenzistraße 58	EUR 87.900,00	EUR 00,00
65010 Fohnsdorf	548	5	1/2			

BESCHREIBUNG:

Wohnhaus auf der EZ 548, KG 65010 Fohnsdorf, Grundstücke Nr. .184 und 551/2 mit insgesamt 2.213 m² mit der Liegenschaftsadresse Lorenzistraße 58, 8753 Fohnsdorf; die Grundstücke sind nicht im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster verzeichnet; die Grundstücke sind nicht im Grenzkataster verzeichnet (es ist von keiner Verbindlichkeit der Grenzen und Größe auszugehen); im Flächenwidmungsplan als Reines Wohngebiet (WR) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4 ausgewiesen; die Liegenschaft ist in keiner Gefahrenzone verzeichnet; die Grundstücke Nr. .184 und 551/2 bilden in der Natur eine wirtschaftliche Einheit und sind insgesamt mehrförmig (annähernd dreieckig) konfiguriert; der Freigrund präsentiert sich überwiegend als verwildert und zugewucherte Fläche; am nordseitigen Freigrund befindet sich ein Strommasten (Holzmast); die Zufahrt bzw. der Zugang erfolgen von der Lorenzistraße abbiegend; laut HORA-Abfrage besteht insbesondere eine hohe Gefährdung für Rutschungen; öffentlicher Anschluss bezüglich Wasser, Energie und Fäkalien vorhanden.

Bebauung:

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut; ein Energieausweis im Sinne des EAVG konnte für das Gebäude nicht erhoben werden; die Ursubstanz geht auf die Zwischenkriegsjahre zurück; Zubau: im Jahre 1949 ein Zubau eines Zimmers mit Unterkellerung sowie im Jahre 1968 an der Nordseite durch Windfang, Bad und WC im EG; es handelt sich um einen teilunterkellerten, eingeschoßigen Gebäudebestand (Außenabmessungen des Gesamtobjekts betragen ca. 13,00 m x 8,00 m);

Baubewilligung für einen Wohnhausumbau (Zubau eines Zimmers mit Unterkellerung) vom 01.06.1949; Benützungsbewilligung hierzu vom 19.09.1951

Baubewilligung für den Zubau (Windfang, Bad, WC) zum bestehenden Wohnhaus vom 31.10.1968, Benützungsbewilligung hierzu vom 24.10.1970

Für die südseitig ausgeführte Terrassenüberdachung / Dachverlängerung ist im Sinne des Steiermärkischen Baugesetztes (§ 21 / Meldepflichtige Vorhaben) gegenwärtig kein baubehördlicher Konsens gegeben; die nachstehende Bewertung erfolgt unter der Prämisse der Ausmachung eines baubehördlichen Konsenses.

Aufteilung:**Kellergeschoß:**

Raumhöhe ca. 2,00 m; der Zugang erfolgt über den ostseitigen Außenzugang; das Kellergeschoss befindet sich überwiegend im Rohzustand.

Raumaufteilung	Größe in m ²	Boden/Sonstiges
Kellerraum I	5,70	Rohbetonboden
Kellerraum II	11,70	Rohbetonboden, Boiler
Kellerraum III	16,10	Rohbetonboden
Nutzfläche gesamt	33,50	

Erdgeschoß:

Raumhöhe reichen von ca. 2,14 m bis ca. 2,48 m; der Eingang erfolgt nordseitig

Raumaufteilung	Größe in m ²	Boden/Sonstiges
Windfang	0,70	keramischer Belag
Vorraum	5,34	keramischer Belag, Paneeldecke
Zimmer	7,80	Laminat, Nut&Feder Holzdecke
Wohnzimmer	17,30	Laminat, Decke mit Porocell-Platten verkleidet; als Durchgangszimmer konzipiert
Abstellraum	4,80	keramischer Belag, Belichtung über Glassteine
Küche	12,00	Laminat, Ausgang auf die Terrasse
Schlafzimmer	12,60	Laminat, über Küche begehbar
Bad	4,70	halbhoch verfliesst, mit Fenster, Wanne, Waschmaschinenanschluss und Handwaschbecken
WC	1,30	halbhoch verfliesst, mit Fenster und WC-Schale
Nutzfläche gesamt	66,54	
Terrassenfläche ca.	35,00	Holzdielen, teilweise überdacht

Dachraum:

Der Dachraum ist nicht begehbar.

Der Baukörper wurde in mehreren Bauabschnitten in einfachem Ausführungsstandard bzw. teilweise in minderwertiger Ausführungsqualität errichtet.

Zustandsmerkmale:

Kellergeschoß: teilweise flächige, konstruktionsbedingte Feuchtehochzüge, mäßig brauchbarer Zustand (überwiegend im Rohzustand – Wände unverputzt, vollgeräumt mit Gerümpel)

Wohngeschoße: Es ist eine erhöhte Wohnabnutzung gegeben; insgesamt ist von einem massiven Modernisierungsbedarf auszugehen (Heizanlage, Elektroinstallation, Türen mit Türstöcken, Bodenbeläge mit Unterbodenkonstruktion, Sanitär, Malerei, etc.)

Außenbereich: eine Dach- bzw. Fassadensanierung ist kurzfristig erforderlich

Zubehör:

Beim vorgefundenen Zubehör (Küchenzeile) handelt es sich um veraltetes und ständig in Verwendung gestandenes Inventar ohne Zeitwert.

Ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmende Lasten:

C-LNR 1a:

Dienstbarkeit Schadensverzicht [...] für Österreichische-Alpine Montangesellschaft;

- diese Eintragungen erfolgten im Zuge der ursprünglichen Kohlegewinnung in Fohnsdorf; zwischenzeitlich als wertneutral einzustufen.

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei. Keine weiteren, bewertungsrelevanten Eintragungen vorhanden.

Auf das im Akt erliegende Schätzgutachten wird ausdrücklich hingewiesen!

Sonstiges:

Mit Beschluss vom 04.11.2025 (ON 11), rechtskräftig und vollstreckbar mit 26.11.2025, wurden die Versteigerungsbedingungen gemäß § 146 Abs 1 Z 5 EO über rechtzeitigen Antrag der betreibenden Partei vom 16.10.2025 (ON 10) derart geändert, als das **geringste Gebot** mit

EUR 87.900,00

festgesetzt wurde.

Das **geringste Gebot** hat daher EUR 87.900,00

zu betragen.

Das **Vadium** beträgt EUR 8.790,00

und kann nur in Form von Sparukunden erlegt werden.

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

08. Jänner 2026 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 zwangsläufig 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 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 zurückgefördert werden.

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

Elektronische Ausfertigung
gemäß § 79 GOG

 JUSTIZ SIGNATUR	Datum/Zeit	2025-12-03T09:31:02+01:00
	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: https://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur

angeschlagen am: 05.12.2025

abgenommen am: