



**EXEKUTIONSSACHE:**

**Betreibende Partei**

Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte  
eGen  
Landstraße 23  
3910 Zwettl , Niederösterreich  
Firmenbuchnummer 49470a

**vertreten durch**

Mag. Johann Juster  
Rechtsanwalt  
Landstraße 21  
3910 Zwettl

**Verpflichtete Partei**

Valentin Cociorvan  
geb. 28.03.1981  
Schulgasse 1/2  
3664 Martinsberg, Niederösterreich

**Wegen:**

EUR 70.000,00 samt Anhang (Zwangsverst. Liegen. u. Fahmis- u. Forderungsex.)

**Versteigerungsedikt und Aufforderung zur Anmeldung**

Auf Antrag der betreibenden Partei findet am **19. Juni 2026, 11.30 Uhr**, bei diesem Gericht, 1. Stock, Verhandlungssaal II, Zimmer 103, die Versteigerung folgender Liegenschaft statt:

Grundbuch	Einlagezahl	Bezeichnung der Liegenschaften (samt Adresse und Grundstücksgröße)	Schätzwert ohne Zubehör	Geringstes Gebot
<b>24253 Martinsberg</b>	<b>313</b>	Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück Nr. 32/3 Baufl. (Gebäude und Gebäudenebenenflächen) mit der Grundstücksadresse 3664 Martinsberg, Schulgasse 1, im Gesamtausmaße von 413 m <sup>2</sup> . (weitere Informationen unter <a href="http://www.edikte.justiz.gv.at">www.edikte.justiz.gv.at</a> )	<b>EUR 407.000,--</b>	<b>EUR 385.000,--</b>

In diesem Schätzwert sind die auf den Ersteher von Rechts wegen übergehenden Abgaben- und Gebührenrückstände in Gesamthöhe von EUR 2.670,79 (Stand: 23.2.2026), welche auf Grund ihrer dinglichen Wirkung auf der Liegenschaft haften, bereits berücksichtigt.

Die zu C-LNr. 1a einverleibte Dienstbarkeit des Gehens über das verfahrensgegenständliche Grundstück zu Gunsten der Grundstücke Nr. 32/2 , 33/2 und 40/13 gemäß Punkt VI des Kaufvertrages vom 25.6.2014 ist ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen.

Es ist kein gesondertes Zubehör vorhanden.

In Abänderung der gesetzlichen Versteigerungsbedingungen beträgt das geringste Gebot EUR 385.000,—.

Unter dem geringsten Gebot findet ein Verkauf nicht statt.

Das Vadium beträgt EUR 40.700,— und kann nur in Form von Sparurkunden erlegt werden.

Ein amtlicher Lichtbildausweis und ein Staatsbürgerschaftsnachweis, gegebenenfalls ein Firmenbuchauszug bzw. eine Spezialvollmacht sind mitzubringen.

---

**Bezirksgericht Zwettl, Abteilung 1**  
**Zwettl, NÖ, 7. Mai 2026**  
**Mag.Gunter Badstöber, 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. Das Gutachten und eine Kurzfassung sind in der Ediktsdatei zu ersehen.

## Allgemeine Aufforderung

Rechte, die diese Versteigerung unzulässig machen würden, sind spätestens im Versteigerungstermin vor Beginn der Versteigerung bei Gericht anzumelden, widrigenfalls 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 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. 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, widrigenfalls 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.