

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

9 E 10/24b

An das
Bezirksgericht Leoben
Dr. Hanns Groß-Straße 7
8700 Leoben

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Betreibende Partei: WEG EZ 991 KG 60362 Trofaiach v.d.
Siedlungsgenossenschaft Donawitz
gemeinnützige reg. Wohnbaugen.m.b.H.
Kerpelystraße 69
8700 Leoben

vertreten durch: Mag. Stefan Feldbacher
Kaiserfeldgasse 23
8010 Graz, 01.Bez.: Innere Stadt
(Zeichen: SF-SGD/IRLIEGENSCH.)

Verpflichtete Partei: IR Liegenschaften GmbH
Schulgasse 27/2/2
8530 Deutschlandsberg
Firmenbuchnummer 552194a

wegen: € 2.091,35 samt Anhang (Zwangsversteigerung von
Liegenschaften und Fahrnisexekution und
Forderungsexekution)

Bewertungstichtag: 11.06.2024, Tag der Befundaufnahme

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Leoben vom 11.04.2024, 9 E 10/24b, wurde ich als Sachverständiger in der o.a. Zwangsversteigerungssache bestellt und beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert von:

BLNR 158	1/69	Anteile
-----------------	-------------	----------------

an der Liegenschaft EZ 1497, Grundbuch 60362 Trofaiach, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 688/1, zu erstellen.



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 11.04.2024 des Bezirksgerichtes Leoben erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung der Verkehrswerte von:

BLNR 158	1/69	Anteile
-----------------	-------------	----------------

an der Liegenschaft EZ 1497, Grundbuch 60362 Trofaiach, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 688/1, zu erstellen.

Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft der Siedlungsgenossenschaft Donawitz der Garagenabstellplatz Nr. 11 (im System der Siedlungsgenossenschaft Donawitz) vergeben wurde.

1.3. Schätzungsstichtag:

ist der 11.06.2024 (Tag der Befundaufnahme). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

1.4. Schätzmethode:

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahme am 11.06.2024 von 13:25 Uhr bis 13:30 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Gerichtsvollzieherin
2. Schlosser
3. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
4. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Grundbuchauszug vom 13.05.2024

1.5.3. Aktuelle monatliche Vorschreibung

1.5.4. Bescheid vom 27.12.1983

1.5.5. Bescheid „Baubewilligung“ vom Jahr 1977

1.5.6. Baubeschreibung

1.5.7. Vorausschau 2024 – Siedlungsgenossenschaft Donawitz

1.5.8. Fotos

Bestandsverhältnis:

Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme am 11.06.2024 nicht eruiert werden konnte, ob die die bewertungsgegenständliche 1/69 Anteile vermietet sind. Anzumerken ist, dass die Garage bei der der Befundaufnahme am 11.06.2024 leer stand. Bei der Bewertung wird von Bestandsfreiheit ausgegangen.

Hausverwaltung:

Die aktuelle monatliche Vorschreibung betreffend der bewertungsgegenständlichen 1/69 Anteile beträgt gesamt € 10,26.

Energieausweis:

Ein Energieausweis ist für die Liegenschaft vorhanden.

Aktuelle monatliche Vorschreibung

EDV-NR: 507233

05 0001401 0011 03 E /11ZA

1401/11, EGAR/507233



SIEDLUNGS
GENOSSENSCHAFT
DONAWITZ

Firma
IR Liegenschaften GmbH
Schulgasse 27/2/2
8530 Deutschlandsberg

Kerpelystraße 69 | 8700 Leoben
T 03842/21139 | F 03842/24197
office@donawitzer.at | www.donawitzer.at

Rechnungsnummer: M/0000089 00 2024 1

UID-Nummer:

Diese Rechnung gilt ab **01.07.2024** als Dauerrechnung im Sinne des UStG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung.

Leoben, 15.07.2024

Vorschreibung gültig ab 01.07.2024

Eigentumsgarage Langfelderstr./Bergmannngasse/11, 8793 Trofaiach

Sehr geehrte Damen und Herren,
anbei erhalten Sie die neue Vorschreibung:

Entgeltkomponenten	Zinssatz in %	Basis für Umsatzsteuer			Gesamt
		0 %	10 %	20 %	
Betriebskostenvorauszahlung		10,26			10,26
Nettovorschreibung		10,26	0,00	0,00	10,26
USt Vorschreibung					0,00
Gesamtvorschreibung	monatlich		EUR		10,26

Achten Sie bitte darauf, diesen Betrag bis spätestens 5. des Monats unter Angabe Ihrer EDV-Nummer **507233** im Feld "Zahlungsreferenz" auf das Konto IBAN **AT10 2081 5240 0090 0076** lautend auf **ETG Trofaiach, Langfelderstr./Bergmannngasse** einzuzahlen.



Rechnungsnummer: M/0000089 00 2024 1
UID-Nummer: M/0000089 00 2024 1
EGAR/507233

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 13.05.2024

KATASTRALGEMEINDE 60362 Trofaiach	EINLAGEZAHL 1497		
BEZIRKSGERICHT Leoben			

Letzte TZ 619/2024			
Plombe 721/2024			
Plombe 750/2024			
Plombe 776/2024			
Plombe 823/2024			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
688/1	GST-Fläche	5640	
	Bauf. (10)	1186	
	Landw (30)	1536	
	Sonst (50)	2918	
Legende:			
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)			
Landw (30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)			
Sonst (50): Sonstige (Betriebsflächen)			

2.1.1. Gutsbestand:

158 ANTEIL: 1/69
IR Liegenschaften GmbH (FN 552194a)
ADR: Schulgasse 27/2/2, Deutschlandsberg 8530
a 1996/2023 Kaufvertrag 2022-07-12 Eigentumsrecht

2.1.2. Eigentumsverhältnisse:

BLNR 158 1/69 Anteile IR Liegenschaften GmbH

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.2. Grundstücksausmaße:

Grundbuch 60362 Trofaiach, EZ 1497, BG Leoben

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
688/1	GST-Fläche	5640	
	Bauf. (10)	1186	
	Landw (30)	1536	
	Sonst (50)	2918	

Legende:
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Landw (30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)
Sonst (50): Sonstige (Betriebsflächen)

2.3. Lage:

Abbildung 1:

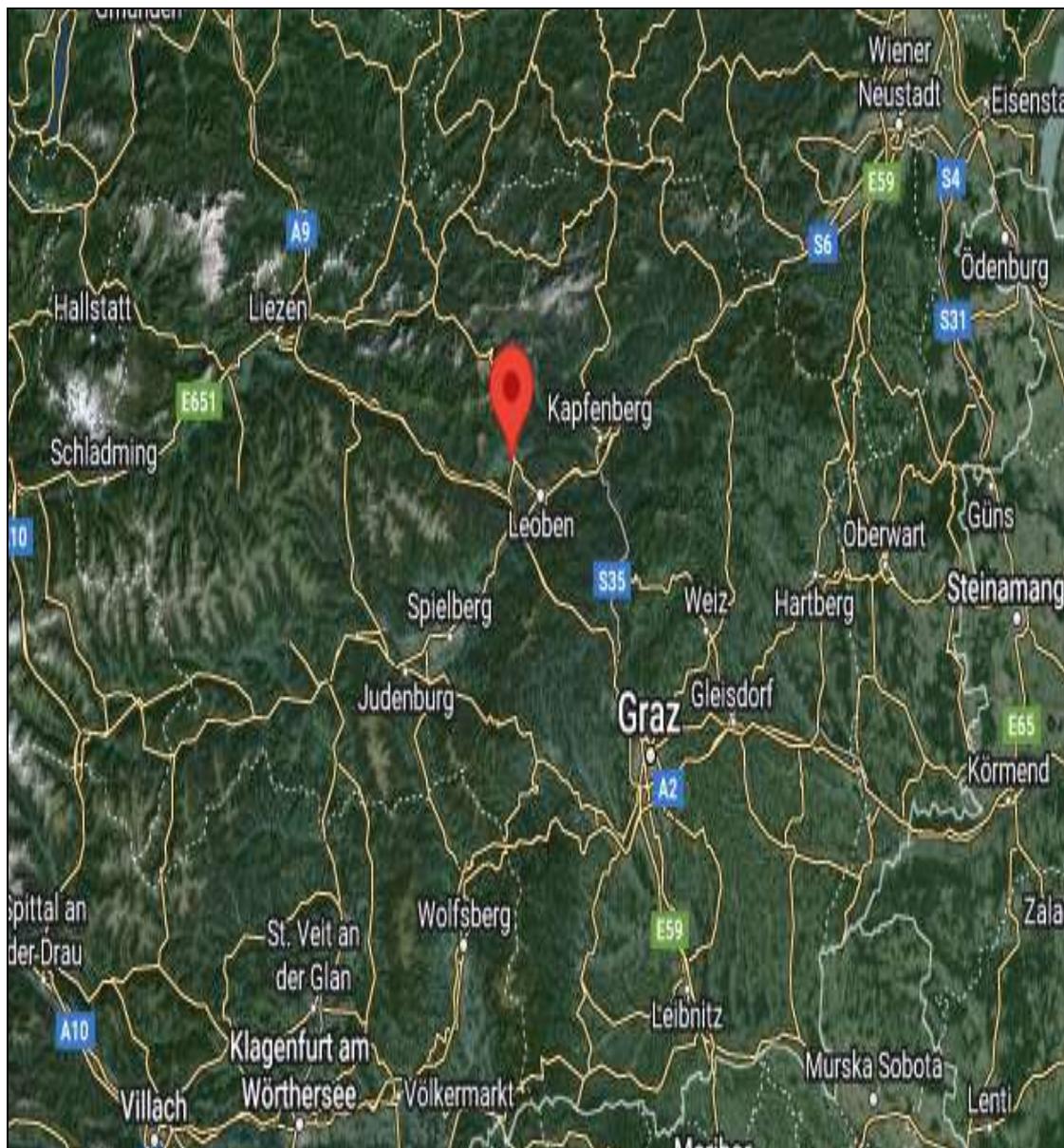


Abbildung 2:



Abbildung 3:

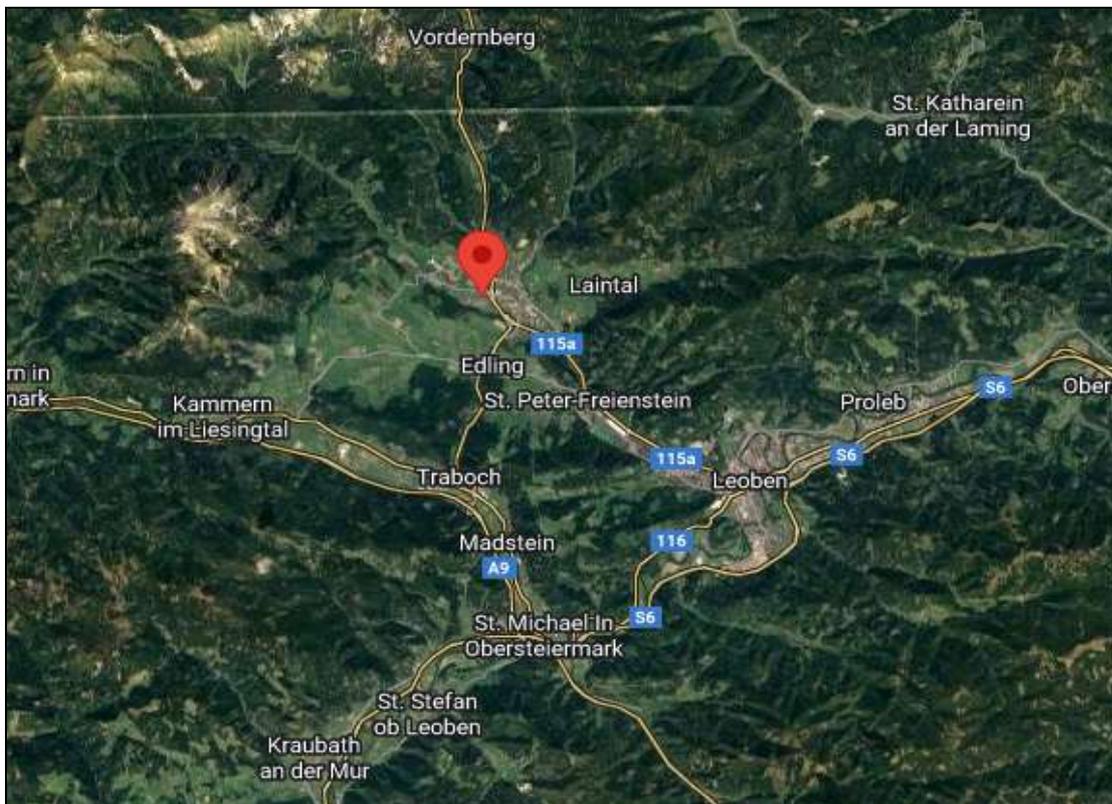


Abbildung 4:



Abbildung 5 – GST – Nr. 688/1

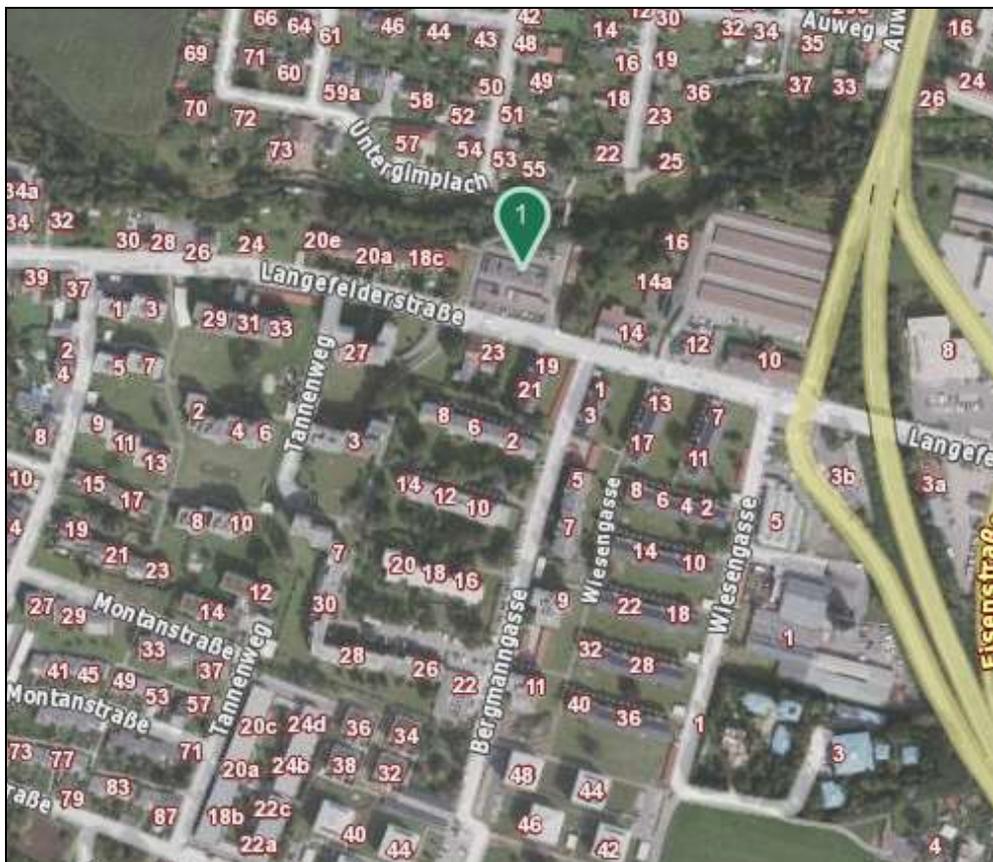
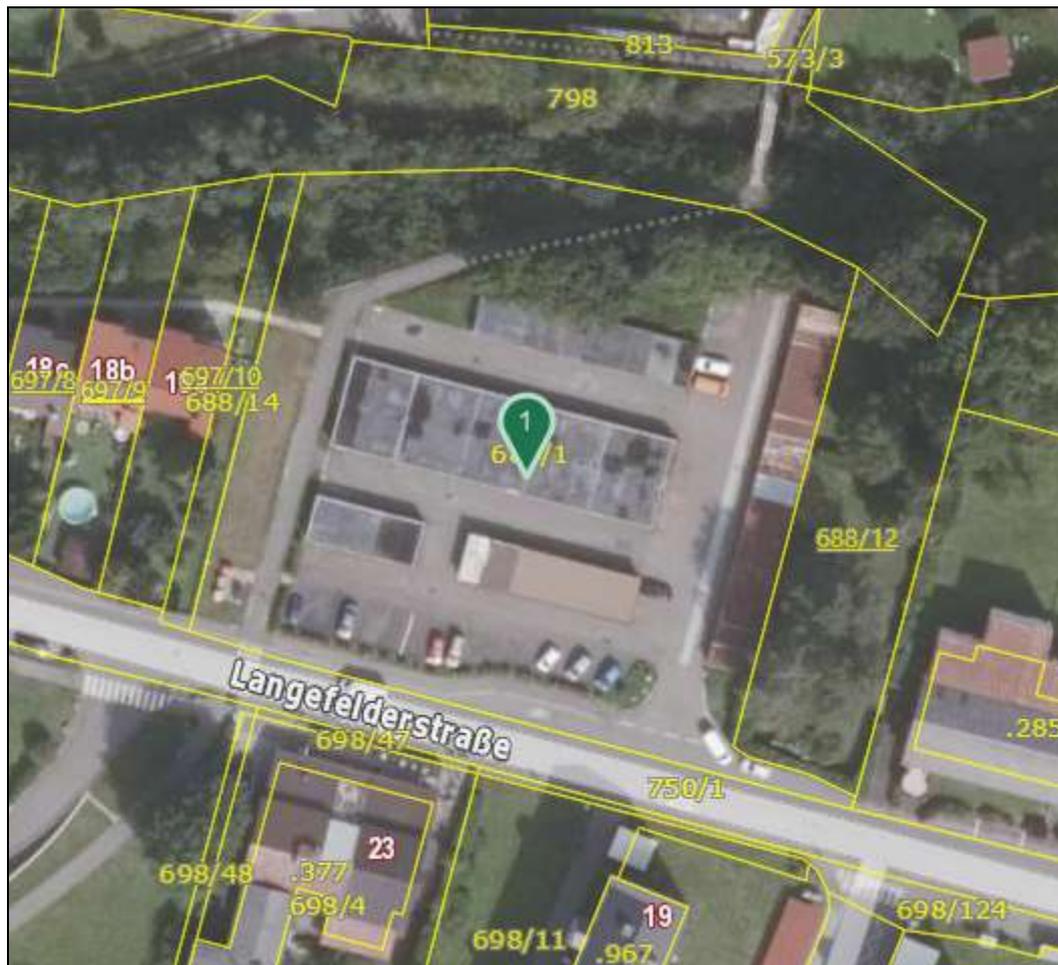
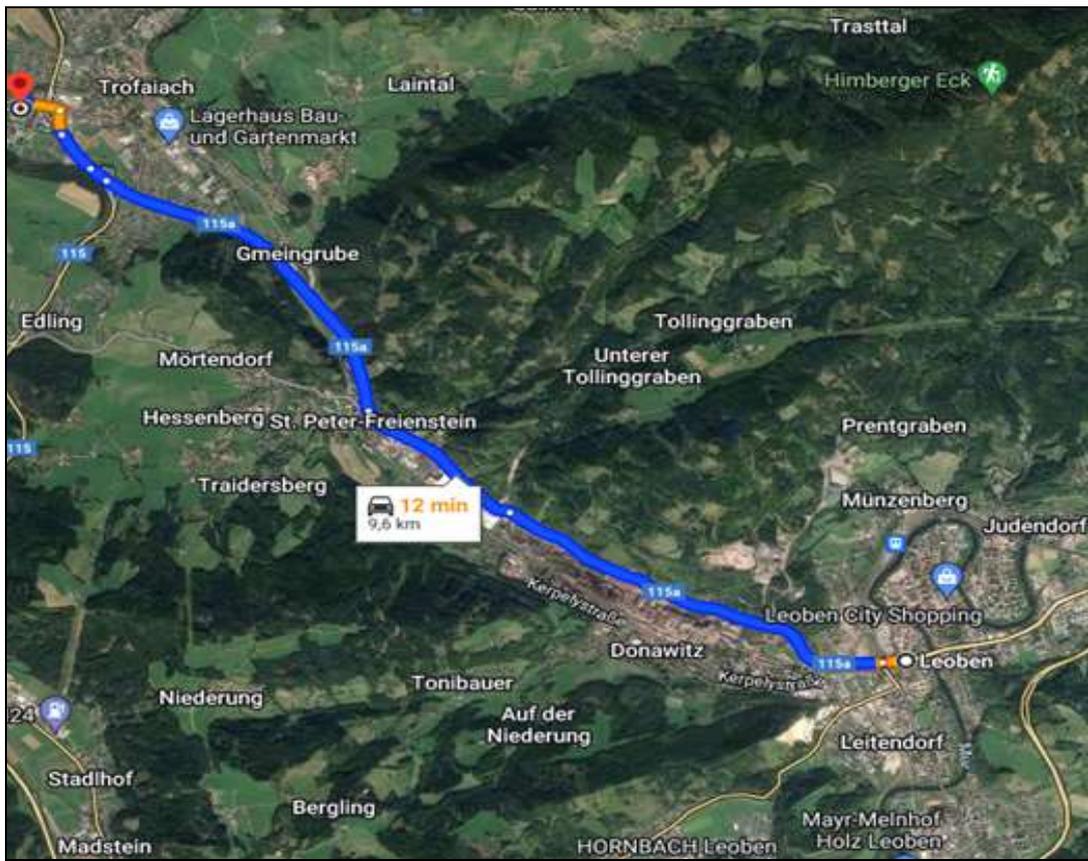


Abbildung 6 – GST – Nr. 688/1

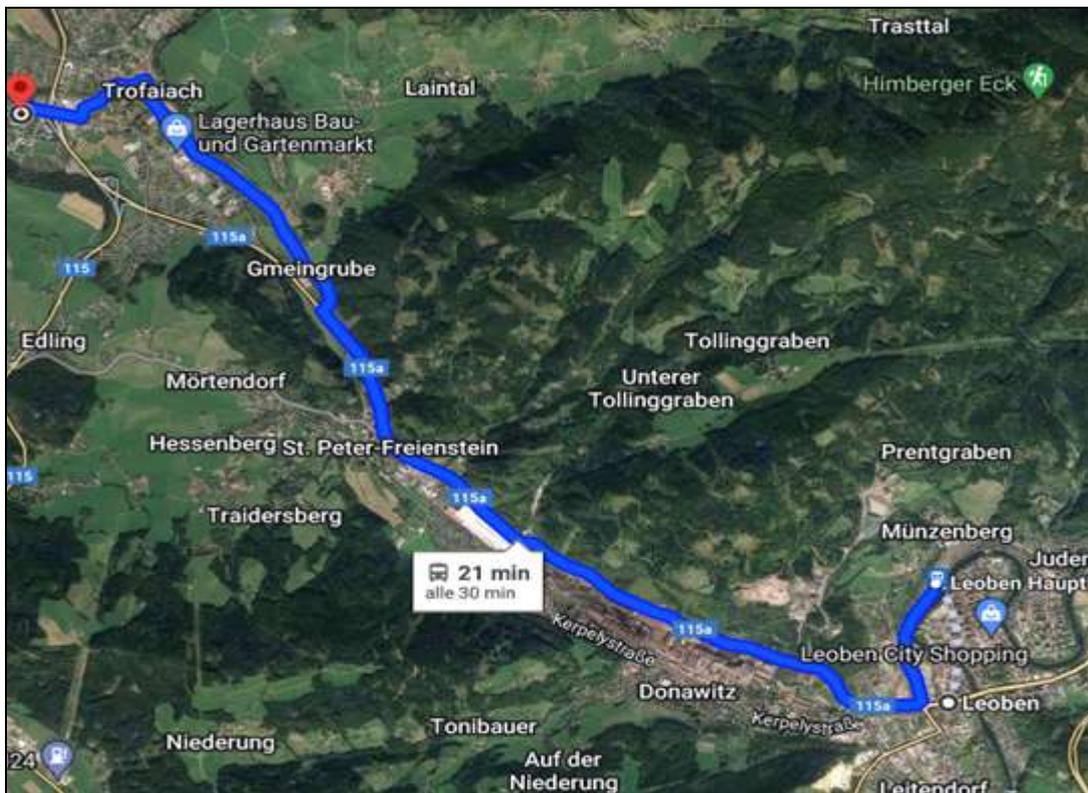


Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arztpraxen, sowie Bildungseinrichtungen sind in mittelbarer Umgebung vorhanden.

Verkehrsanbindung nach Leoben – PKW



Öffentliche Verkehrsanbindung nach Leoben



2.4. Objektbeschreibung:

Grundbuch 60362 Trofaiach, EZ 1497, BG Leoben

Bebaute Liegenschaft mit Fertigteilgaragenabstellplätzen



ECKDATEN - GARAGENABSTELLPLÄTZE

Bezeichnung: Garagenabstellplätze

Baujahr: Bescheid vom 27.12.1983

Bescheid „Baubewilligung“ vom Jahr 1977

Baubeschreibung

BLNR 158 1/69 Anteile

an der Liegenschaft EZ 1497, Grundbuch 60362 Trofaiach, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 688/1, zu erstellen.

Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft der Siedlungsgenossenschaft Donawitz der Garagenabstellplatz Nr. 11 (im System der Siedlungsgenossenschaft Donawitz) vergeben wurde.





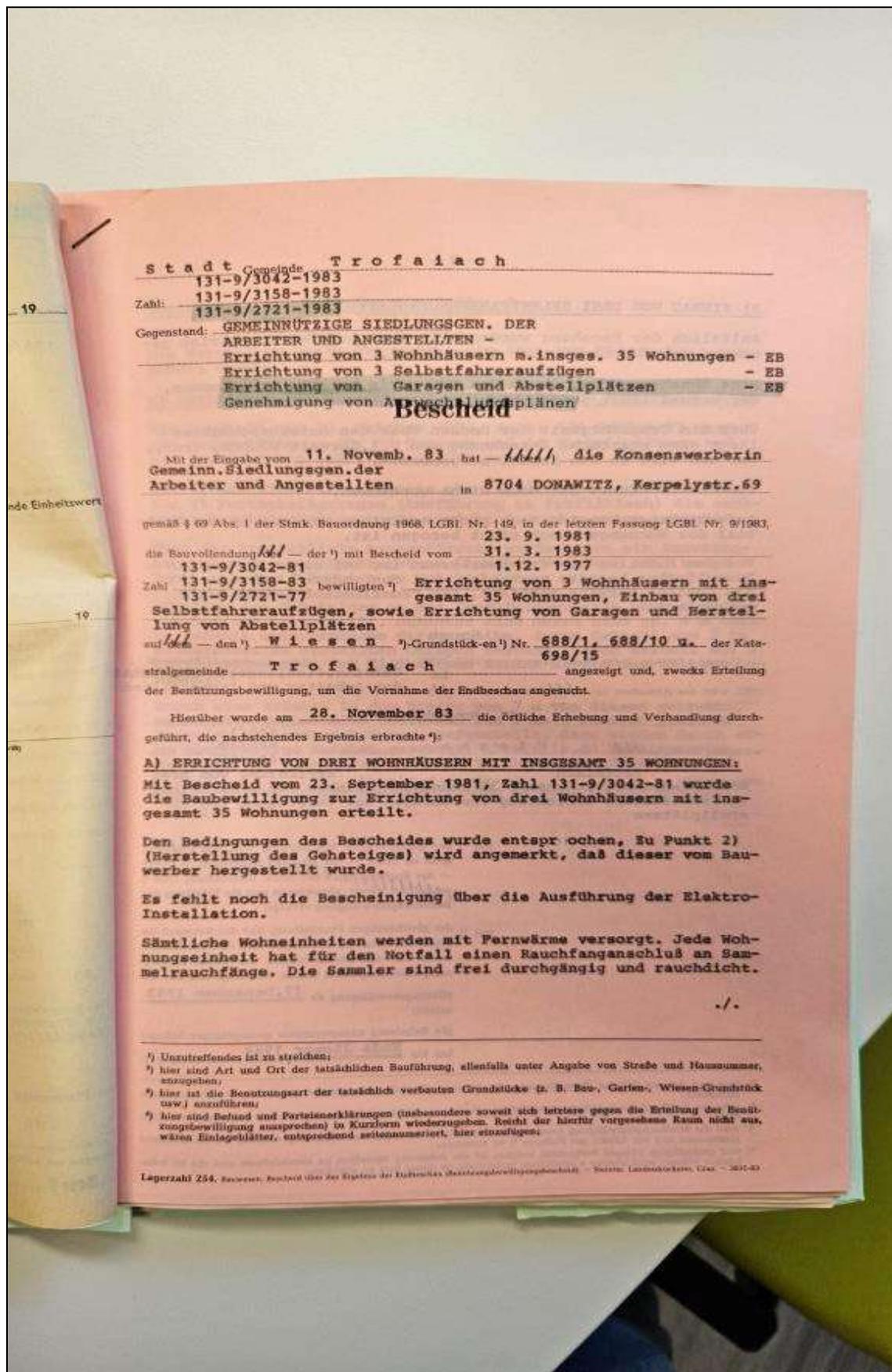
2.5. Gesamtzustand:

Der Gesamtzustand des Garagenabstellplatzes ist als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen

2.6. Objektgröße:

Aufgrund nicht vorhandener Angaben in den Plänen wurde der Garagenabstellplatz durch den Sachverständigen neu vermessen und eine Nutzfläche von ca. 15 m² ermittelt.

Für die Neuvermessung und die dadurch resultierende Größe wird keine Haftung übernommen.



Stadt Gemeinde Trofaiach

131-9/3042-1983

Zahl: 131-9/3158-1983

131-9/2721-1983

Gegenstand: GEMEINNÜTZIGE SIEDLUNGSGEN. DER ARBEITER UND ANGESTELLTEN -

Errichtung von 3 Wohnhäusern m. insges. 35 Wohnungen - EB
Errichtung von 3 Selbstfahreraufzügen - EB
Errichtung von Garagen und Abstellplätzen - EB
Genehmigung von Ansuchen über Baupläne

Bescheid

Mit der Eingabe vom 11. Novemb. 83 hat hhhh die Konsenswerberin Gemeinn. Siedlungsgen. der Arbeiter und Angestellten in 8704 DONAWITZ, Kerpelystr. 69

gemäß § 69 Abs. 1 der Stmk. Bauordnung 1968, LGBl. Nr. 149, in der letzten Fassung LGBl. Nr. 9/1983,

die Bauvollendung hh der ¹⁾ mit Bescheid vom 23. 9. 1981

Zahl 131-9/3042-81 bewilligten ²⁾ 1. 12. 1977

Zahl 131-9/3158-83 bewilligten ³⁾ Errichtung von 3 Wohnhäusern mit insgesamt 35 Wohnungen, Einbau von drei Selbstfahreraufzügen, sowie Errichtung von Garagen und Herstellung von Abstellplätzen

auf hh den ⁴⁾ W i e s e n ⁵⁾ Grundstück-en⁶⁾ Nr. 688/1, 688/10 u. 698/15 der Katastralgemeinde Trofaiach

angezeigt und, zwecks Erteilung der Benützungsbewilligung, um die Vornahme der Endbeschau angesucht.

Hierüber wurde am 28. November 83 die örtliche Erhebung und Verhandlung durchgeführt, die nachstehendes Ergebnis erbrachte⁷⁾:

A) ERRICHTUNG VON DREI WOHNHÄUSERN MIT INSGESAMT 35 WOHNUNGEN:

Mit Bescheid vom 23. September 1981, Zahl 131-9/3042-81 wurde die Baubewilligung zur Errichtung von drei Wohnhäusern mit insgesamt 35 Wohnungen erteilt.

Den Bedingungen des Bescheides wurde entspr ochen, zu Punkt 2) (Herstellung des Gehsteiges) wird angemerkt, daß dieser vom Bauwerber hergestellt wurde.

Es fehlt noch die Bescheinigung über die Ausführung der Elektro-Installation.

Sämtliche Wohneinheiten werden mit Fernwärme versorgt. Jede Wohnungseinheit hat für den Notfall einen Rauchfanganschluß an Sammelrauchfänge. Die Sammler sind frei durchgängig und rauchdicht.

./.

¹⁾ Unzutreffendes ist zu streichen;

²⁾ hier sind Art und Ort der tatsächlichen Bauführung, allenfalls unter Angabe von Straße und Hausnummer, anzugeben;

³⁾ hier ist die Bebauungsart der tatsächlich verbauten Grundstücke (z. B. Bsp., Garten-, Wiesen-Grundstück usw.) anzuführen;

⁴⁾ hier sind Befund und Fortsichernde Erklärungen (insbesondere soweit sich letztere gegen die Erteilung der Benützungsbewilligung aussprechen) in Kurzform wiederzugeben. Reicht der hierfür vorgesehene Raum nicht aus, wären Einlageblätter, entsprechend reihennummeriert, hier einzufügen;

B) EINBAU VON DREI SELBSTFAHRERAUFGÜGEN:

Anlässlich der Begehung wurden alle drei Aufzüge in Betrieb genommen und funktionierten einwandfrei.

Eine Abnahmeprüfung durch den TÜV wurde bereits vorgenommen, der Befund liegt jedoch nicht auf.

Über die Tragfähigkeit der Decken über den Aufzugsschächten liegt eine statische Berechnung von D.I. Gerwalt HÜGLER, Prof., vor und wird in den Bauakt aufgenommen.

Ein Elektroattest ist noch nicht vorhanden.

Aufzugswärter konnten noch nicht nominiert werden, da ein Großteil der Wohnungen noch nicht bezogen ist.

Vor dem Aufstieg zum Triebwerkraum ist bei einem Aufzug ein Feuerlöscher bereits vorhanden, bei den anderen Aufzügen ist die Schiene bereits montiert, der Feuerlöscher jedoch nicht aufgehängt.

Spruch

Gemäß § 69 Abs. 3 der Stmk. Bauordnung 1968, LGBl. Nr. 149, in der letzten Fassung LGBl. Nr. 6 in **Gemeinn. Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellte** 1983, wird das Ansuchen der ~~Idh~~ **Konsensinhaber/In**

vom **11. Novemb. 1983**

um Erteilung der Benützungsbewilligung für die auf ~~Idh~~ **den 1) Wiesen** ^{688/1} ^{2) Grundstücken} ^{688/10} ^{3) Nr. 698/15} der Katastralgemeinde **Trofaia** **Errichtung von drei Wohnungen mit insgesamt 35 Wohnungen, Einbau von drei Selbstfahreraufzügen, Errichtung von Garagen und Herstellung von Abstellplätzen**

mit ^{1) der gleichzeitigen Feststellung, daß ~~Idh~~ **Idh** nicht im Sinne des ~~Idh~~ **Idh** - sowie ~~Idh~~ **Idh** - der ~~Idh~~ **Idh** der Stmk. Bauordnung 1968 ~~Idh~~ **Idh** wurde, abgewiesen und die Erteilung der Benützungsbewilligung versagt;}
mit ^{2) der gleichzeitigen Feststellung, daß das Bauwerk im Sinne des erteilten Konsenses und in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der Stmk. Bauordnung 1968 ausgeführt wurde, bewilligt und die Benützungsbewilligung ab **27. Dezember 1983** erteilt;}
die Behebung nachgeannter geringfügiger Mängel hat bis **Ende Jänner 1984** zu erfolgen ^{3) hier sind Art und Ort der abgeschlossenen Beauftragung, allenfalls unter Angabe von Straße und Hausnummer, anzugeben;}

¹⁾ hier sind Art und Ort der abgeschlossenen Beauftragung, allenfalls unter Angabe von Straße und Hausnummer, anzugeben;
²⁾ wird die Erteilung der Benützungsbewilligung versagt, so ist der folgende Absatz mit Fußnote 3) zu streichen;
³⁾ wird die Benützungsbewilligung erteilt, so ist das Datum, ab wann die Benützung zulässig ist, entsprechend anzugeben und der Absatz mit Fußnote 3) zu streichen;
genügende Mängel festgestellt worden, ist die Behebung derselben zu terminisieren und die zu behegenden Mängel punktuell anzuführen, andernfalls ist dieser Satz zu streichen.

Fortsetzung

Die Warnanleihe gehört der Gemeinde...

C) ERRICHTUNG

Mit Bescheid der Baubewilligung sind die Grundstücke...

Am 17. Mai 1983 für 17 Fertighäuser das Recht zur Lieferung...

Über die tatsächliche Ausführung des Bauplanes liegt, aus dem...

Nördlich des Bestimmungsortes sind die Abstellplätze heute Zufahrt und Selbstbauweise Fertigteilegarage steht.

Durch eine Zufahrt wurde eine Doppelbauweise wie westlich der Baugruppe...

Die Entwässerung...

Fortsetzung des Befundes von Seite -2-:

Die Warnanlage wurde überprüft, sie kann vom Stiegenhaus aus gehört werden.

C) ERRICHTUNG VON GARAGEN UND HERSTELLUNG VON ABSTELLPLÄTZEN:

Mit Bescheid vom 20. Oktober 1977, Zahl: 131-9/2721-77 wurde die Baubewilligung für 92 Garagen und 14 Abstellplätze auf den Grundstücken 688/1 und 688/10 erteilt.

Am 17. Mai 1978 wurde bereits eine Teilbenützungsbewilligung für 17 Fertigteilgaragen (Ausführung in Profilblech) die senkrecht zur Langefelderstraße errichtet worden waren, erteilt.

Über die tatsächliche Bauausführung wurde heute ein Auswechslungsplan des Architekturbüros Praschag vom Juni 1983 vorgelegt, aus dem folgendes zu ersehen ist:

Nördlich des Gehsteiges an der Langefelderstraße wurden 17 Abstellplätze hergestellt, dahinter eine durch eine ca. 6 m breite Zufahrt unterbrochene Garagenreihe, deren Ostteil aus 7 in Selbstbauweise erstellten Garagen besteht, deren Westteil aus 5 Fertigteilgaragen der Lieferfirma HELMER Harald aus Zeltweg besteht.

Durch eine Zufahrt in der Breite von 7 m von diesen getrennt, wurde eine Doppelreihe bestehend aus 2 x 15 Garagen gleicher Bauweise wie vorbeschrieben, aufgestellt, dann wieder durch eine gleichartige Zufahrt getrennt, ebenfalls 10 Fertiggaragen. Westlich der Blechgaragen wurden 10 Abstellplätze angelegt.

Die Entwässerung der gesamten Fläche erfolgt in den G88bach.

Betrieb ge-

rgenommen,

schächten
GLER, Prof.,

da ein Groß-

Aufzug ein-
zufügen ist
jedoch nicht

./.

in Fassung LGBl. Nr. 9/
lungsgenossensch.
und Angestellte

zu der Benützungsb-
688/1
688/10 der Kata-
688/15
tung von drei
n drei Selbst-
zung von Ab-

g. daß ~~FFF FFFFF~~
Klosettes — sowie
k. Bauordnung 1968 *)
und die Erteilung der

daß das Bauwerk im
und in Übereinstim-
der Stmk. Bauord-
ewilligt und die Be-
ezember 1983

ringfügiger Mängel

4. zu erfolgen?;

Be und Hausnummer

Fußnote *) zu strei-

ig ist, entsprechend

und die zu behe-

A) ERRICHTUNG VON DREI WOHNHÄUSERN MIT INSGESAMT 35 WOHNUNGEN:

- 1.) Über die ordnungsgemäße Ausführung der Elektro-Installation ist dem Bauamt ein Elektro-Attest vorzulegen.

B) EINBAU VON DREI SELBSTFAHRERAUFZÜGEN:

- 1.) Die restlichen Feuerlöscher sind anzubringen.
- 2.) Der Abnahmebefund des TÜV ist vorzulegen. Darin enthaltene Auflagen sind zu erfüllen und die Erfüllung der Stadtgemeinde Trofaiach schriftlich anzuzeigen.
- 3.) Ein Elektro-Attest über die ordnungsgemäße Ausführung der Elektro-Installation einschließlich der Erdung der Anlage ist vorzulegen.
- 4.) Die Zugangstüren zum Triebwerksraum sind selbstschließend auszuführen.

|||||

DAUERAUFLAGEN:

Die Anlagen sind im genehmigten Zustand zu belassen und gemäß den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zu betreiben und zu warten.

Pro Aufzug sind zwei bis drei Aufzugswärter namhaft zu machen. Ihre Eignung ist dem TÜV nachzuweisen, welcher ein Prüfungsattest auszustellen hat.

Die Anlage ist jährlich von einem befugten Sachverständigen zu überprüfen und das Ergebnis im Aufzugsbuch festzuhalten.

C) ERRICHTUNG VON GARAGEN UND HERSTELLUNG VON ABSTELLPLÄTZEN:

Gegen die Erteilung der Benützungsbewilligung für die 59 Garagen und die 27 Abstellplätze werden keine Einwendungen erhoben.

⁷⁾ Hinsichtlich der Entscheidung über vorgebrachte Einwendungen wird auf die Bestimmungen des § 83 Abs. 2 des Stmk. Bauordnung 1968 verwiesen; reicht der hierfür vorgebrachte Raum nicht aus, wären Einlageblätter, entsprechend sequenznummeriert, hier einzufügen; sind keine Einwendungen vorgebracht worden, ist dieser Satz zu streichen. Zu bemerken ist jedoch, daß nur solche Einwendungen mit Erfolg vorgebracht werden können, die zu Recht geltend machen, daß der Konsens nicht eingehalten erscheint und durch diese unbewilligte Befahrung subjektive öffentliche Rechte verletzt werden.

258640 201-47

Kosten

A. Gemäß dem V, Teil des AVG, 1950, BGBl. Nr. 172, in der letzten Fassung BGBl. Nr. 199/1962, der haben — der — die Konsensinhaber folgende Kosten zu tragen:

a) Kommissionsgebühren gemäß der Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1954, LGBl. Nr. 50, in der Fassung LGBl. Nr. 45/1982 ¹⁾ (3 Amtsorgane, 3/2 Stunden) **aufzugtschn. Sachvt.** S 530,-
feuerpolis. Sachvt. S 370,-
 S 252,-

B. Gemäß der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1982, LGBl. Nr. 44 ¹⁾

a) Verwaltungsabgabe für diese Bewilligung nach Tarifpost **G 32 a (7x)** S 2.100,-
G 13 a (27a) S 1.850,-

insgesamt 2 Genehmigungsvermerke (Sichtvermerke ¹⁾) nach
 Tarifpost **G 30** S 60,-

c) für die Verhandlungsschrift vom **11. November 1983** nach Tarif-
 post **G 4** S 60,-

sonach insgesamt S **5.562,-**

Dieser Betrag hat 111111 der 111 Konsensinhaber ¹⁾ binnen zwei Wochen, gerechnet ab Tage der Zustellung an, bei der Gemeindekasse einzuzahlen oder binnen gleicher Frist mittels anliegenden Erlagscheines zur Überweisung zu bringen.

Begründung

Die gegenständliche Entscheidung gründet sich auf den vorherzeit erteilten Baukonsens und das Ergebnis der an Ort und Stelle vorgenommenen Endbeschau.

Die Kostenentscheidung erfolgte tarifgemäß.

Im einzelnen ist — insbesondere zu den vorgebrachten Einwendungen ¹⁾ — folgendes zu führen ²⁾:

¹⁾ Wird die Bewilligungsbewilligung nicht erteilt, können keine Kosten des Punktes B. lit. a) und b) vorgerechnet werden.
²⁾ Bei Aufhebung der Verordnung wäre die Zitierung zu korrigieren und die Kosten nach dem zarten Text zu berechnen und vorzuschreiben.
 auf die Bestimmungen des § 39 Abs. 1 und 4 der Stmk. Bauordnung 1968 wird verwiesen.
 reicht der hier vorgesehene Raum nicht aus, wären Einlageblätter, entsprechend ansonsten, anzulegen; im keine weitere Begründung erforderlich, ist dieser Satz zu streichen.

Gegen diese
 diesem Amte so
 gründeten Beruf
 Hievon werde
 1. (Der ~~111~~ Ko
 der Arbe
 unter gleichzei
 und eines Erla
 (Der Grundelge
 (Anraiser / No

- 2 Firms SCH
- 3 Herr Arch.
- 4 Firma FBA
- 5 Finanzamt
- 6 Steuerabte
- 7 Bauakt

Erl. n. Rdb.

Trofaiach

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist die binnen zwei Wochen, gerechnet vom Tage der Zustellung an, bei diesem Amte schriftlich oder telegraphisch einzubringende Berufung zulässig. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten¹⁾.

Hievon werden verständigt:

1. (Der ~~/M/~~ Konsensinhaber [Bauherren]²⁾ **Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten, Kerpelystraße 69, 8704 Donawitz**

unter gleichzeitigem Anschluß der mit dem Genehmigungsvermerk (Sichtvermerk) versehenen Pläne³⁾ und eines Erlagscheines⁴⁾.

(Der Grundeigentümer, sofern nicht mit Konsensinhaber[n] identisch⁵⁾ _____

(Anrainer / Nachbarn⁶⁾ _____

sowie

2. Firma SCHMITT & SOHN, Burgenlandstraße 8, 6020 INNSBRUCK
3. Herr Arch. Dipl. Ing. Eduard PRASCHAG, Schillerstraße 10, 8700
4. Firma FEBAU, Betonwerk, 9100 VOLKERMARKT
5. Finanzamt Leoben, Bewertungsstelle 160-2-7
6. Steuerabteilung
7. Bauakt

Erl.m.RSb.1

Der Bürgermeister:

Trofaiach am 1983 12 27



¹⁾ die Berufung ist je Berufungsverbot nach dem jeweils geltenden Gebührengesetz (dzt. nach § 14 TP. & Z. 1 BGRl. Nr. 267/1957, i. d. F. BGRl. Nr. 56/1980, mit § 160-1) je Bogen zu stampeln; eine nicht begründete Berufung ist von der Berufungsbehörde gem. § 53 Abs. 3 AVG 1950 zurückzuweisen.

²⁾ der Bescheid ist jeweils gegen delinierte Empfangsbesitzung (Zustellnachweis) vorzulegen;

³⁾ gilt nur, wenn Pläne im Sinne des § 89 Abs. 1 der Stmk. Bauordnung 1968 vorzulegen waren und diese auch mit einem Genehmigungsvermerk versehen werden und (vgl. Fußnote¹⁾ ansonsten ist dieser Satz zu streichen.

⁴⁾ werden keine Kisten vorgeschrieben (vgl. Fußnote¹⁾, sind die Worte „und eines Erlagscheines“ zu streichen.

199/1982, hat

630,--
570,--
252,--

2.100,--
1.890,--

60,--

60,--

5.562,--

n. gerechnet von
Frist mittels des

onsens und des Er-

folgendes anzu-

t. a) und b) vorgeschrie-

ch den neuen Tarifes

sen

altennummeriert, hier an-

Bescheid „Baubewilligung“ vom Jahr 1977

Markt Gemeinde Trofaiach

Zahl: 131-9/2721-1977

Gegenstand: Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft
der Arbeiter und Angestellten;
92 Garagen und
14 Abstellplätze -
Baubewilligung

Bescheid

Mit der Eingabe vom 12. Oktober 1977 hat ~~XXXXX~~ die Gemeinnützige
Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten
in 8704 Leoben-Donawitz, Kerpelystraße 69 die Erstellung der Baubewilligung
für die Errichtung v. 92 Garagen u. 14 Abstellplätzen auf ~~XXXX~~ den ^{*)}
Wiesen ^{*)}-Grundstück-en ^{*)} Nr. 688/1 und 688/10 der Katastralgemeinde
Trofaiach angesucht.

Hierüber wurde am 3. November 1977 die örtliche Erhebung und mündliche Verhandlung
durchgeführt, die nachstehendes Ergebnis erbrachte ^{*)}:

Die Grundstücke Nr. 688/1 und 688/10 haben ein Gesamtausmaß
von ca. 6.500 m² und stehen im Eigentum der VÖEST-ALPINE AG.
Von letzterem Grundstück soll ein Streifen in der Breite von
15 - 20 m abgetrennt und an Herrn Josef Windisch verkauft
werden.

Der Vertreter der VÖEST-ALPINE AG gibt an, daß gegen die Er-
teilung der Baubewilligung zur Errichtung von Garagen und Ab-
stellplätzen keine Bedenken bestehen (siehe auch Widmungsbe-
scheid vom 8. November 1977, Zl. 031-3/2722-1977), wenn ein
diesbezügliches Privatübereinkommen zwischen VÖEST-ALPINE AG
und SGD abgeschlossen wird. Auf dem Grundstück Nr. 688/10 be-
findet sich auch die Baufläche-Nr. 342 - Wohngebäude Lange-
felderstraße 16. Dieses soll gemäß Bescheid der Marktgemein-
de Trofaiach vom 24. November 1977, Zl. 131-9/2700-1977, dem-
nächst abgetragen werden.

Auf der Liegenschaft, die bereits eine ordnungsgemäße Zufahrt
von der Langfelderstraße erhalten hat, wurden Straßenbauar-
beiten insofern durchgeführt, als seinerzeit geplant war,
westlich und östlich der Zufahrt Parkplätze herzustellen. Auf
dem östlichen Parkplatzteil sollen nun 17 Profilblechgaragen

*) Unzutreffendes ist zu streichen;
*) hier ist die Besitzungsart der zu verbauenden Grundstücke (z. B. Bau-, Garten-, Wiesengrundstück etc.) an-
zuführen;
*) hier sind Art und Ort des Bauvorhabens, allenfalls unter Angabe von Straße und Hausnummer, anzugeben;
*) hier sind Befund und Parteienklärungen (insbesondere soweit sich letztere gegen die Erteilung der Baube-
willigung aussprechen) in Kurzform wiederzugeben. Bescheid der hierfür vorgesehene Revue nicht aus, waren Ein-
legelblätter, entsprechend seitennummert, hier einzufügen;

Legersatz 238, Bauwesen, Bewilligungsbescheid - Statens Ledsedrokkast, Graf - 198 19

der Type "Overmann 15" aufgestellt werden. Diese Garagen haben eine Länge von 5,80 m und eine Breite von 2,90 m und sind mit Stahlblechkipptoren ausgestattet.

Westlich der Zufahrt sind 38 Fertiggaragen in Doppelaufstellung und in zwei einfachen Reihen 37 an Ort und Stelle herzustellende Garagen geplant. Die Fertiggaragen der Type "FEBAU" haben eine Breite von 3,00 m und eine Länge von 5,99 m und sind mit Presskiesdach ausgestattet. Die andere Type soll ein Betonflachdach auf Ziegelmauern erhalten.

Die Oberflächenwässer werden in den GÖßbach eingeleitet.

Spruch

Das Ansuchen ~~des~~ der Gemeinn. Siedlungsgen. d. Arb. u. Angest. vom 12. Oktober 77 betreffend die Erteilung der Baubewilligung zur Errichtung von 92 Garagen und 14 Abstellplätzen an der Langfelderstraße auf ~~den~~ den Wiesen Grundstücken Nr. 688/1 u. 688/1e Katastralgemeinde Trofaia ch

wird ²⁾ gemäß § 61 Abs. 1 der Stmk. Bauordnung 1968 (LGBI. Nr. 149 I. d. F. der Landesgesetze LGBI. Nr. 1974 und 61/1976, allein auf Grund der vorliegenden Prüfung der eingereichten Pläne und Unterlagen, als dem Gesetz nicht entsprechend, zurückgewiesen ¹⁾ — abgewiesen ²⁾

¹⁾ wird das Bauansuchen zurückgewiesen oder abgewiesen, so ist der folgende Absatz, mit Fußnote ²⁾ zu streichen;
²⁾ der Spruch lautet auf „zurückgewiesen“, wenn dies in den §§ 58, 59 und 60 der Stmk. Bauordnung 1968 als Beilage zum Bauansuchen geforderten Unterlagen (vgl. im übrigen auch Fußnote ¹⁾ des Formulars „Ansuchen um Baubewilligung“), trotz Setzung eines Nachtrags gemäß § 13 Abs. 3 AVG 1960 unverändert bzw. in nicht gebührender Form beigebracht wurden, das Wort „abgewiesen“ ist dann zu streichen;
³⁾ der Spruch lautet auf „abgewiesen“, wenn auf Grund der gemäß der §§ 58, 59 und 60 der Stmk. Bauordnung 1968 dem Ansuchen beigebrachten bzw. innerhalb einer Nachfrist in gehöriger Form beigebrachten Unterlagen es sich erweist, dass die Bauverhandlung in der Sache schon ohne Ortsverhandlung offenkundig ist, daß die Bestimmung der bauräumlichen Verhältnisse in der Sache schon im Zuge der durchgeführten Ortsverhandlung hervorkam, daß der Bauantrag aus dem Grunde der gesetzlichen Erfordernisse, die Bewilligung zu versagen ist, das Wort „zurückgewiesen“ ist dann zu streichen;

¹⁾ wird das Lageplan, wissensmäßig, Vorschuss vom 1968 Blätter, an der Satz n

wird *) gemäß § 62 der Stmk. Bauordnung 1968, LGBl. Nr. 149, mit der Maßgabe, daß die mit dem Genehmigungsvermerk versehenen und hier anliegenden Pläne und Unterlagen *) einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, bewilligt und gleichzeitig insbesondere **) folgendes vorgeschrieben **):

- 1.) Die Garagen sind, wie im Sachverhalt beschrieben, plan- und beschreibungsgemäß zu situieren.
- 2.) Fünf normgemäße Handfeuerlöcher, deren Funktionsfähigkeit in Abständen von zwei Jahren zu überprüfen ist, sind jeweils an den Schmalseiten der Garagengruppen anzuordnen.
- 3.) In den Garagen sind das Rauchverbot und das Verbot des Hantierens mit offenem Feuer und Licht sowie das Verbot des Laufenlassens von Motoren bei geschlossenen Torflügeln deutlich sichtbar und bleibend anzuschlagen .
- 4.) Treibstoff in Form von Benzin darf nur bis zu einer Menge von höchstens 20 Liter pro Wagen in explosionsicher verschlossenen Kanistern verwahrt werden. Dieselöl darf höchstens bis zu 200 Liter in dicht abgeschlossenen Blechgefäßen gelagert werden.
- 5.) Nicht zum Garagenbetrieb gehörende Gegenstände sowie leicht brennbare Materialien dürfen in der Garage nicht gelagert werden.
- 6.) Die Bestimmungen der Reichsgaragenordnung, BGBl. f.d.L.Ü. Nr. 1447/1939, sind zu beachten und einzuhalten.
- 7.) Nach Vollendung der Bauausführung ist um die Endbeschau anzusuchen. Hiefür ist das beim Marktgemeindefrat Trofaiach aufliegende Formblatt zu verwenden.

Bauordnung 1968,
Gesetze LGBl. Nr. 39
und der vorgesehene
Pläne und Unter-
sprechend,
*)

*) Fußnote *) zu streichen
der Stmk. Bauordnung
note *) des Formulars
G. 1950 unvollständig
*) streichen;
und 60 der Stmk. Bau-
höriger Form nachge-
laß die Bestimmungen
cht beachtet und empfe-
daß der beantragte
ist; das Wort „zurück-

*) Wird das Bauansuchen bewilligt, so ist der obige Absatz mit Fußnote *) zu streichen.
Lageplan, Baupläne, Baubeschreibung etc. (im übrigen vgl. Fußnote *) des Formulars „Ansuchen um Baube-
willigung“).
*) Vorschreibungen können, insbesondere im Rahmen der Bestimmungen des § 64 Abs. 3 der Stmk. Bauord-
nung 1968, vorgenommen werden; ist der für Vorschreibungen vorgesehene Raum zu gering, waren Einlage-
blätter, entsprechend seitennummeriert, hier einzufügen.
*) Der Satz nach dem Wort „bewilligt“ ist zu streichen, wenn keine Vorschreibungen erfolgen;

Baubeschreibung



Baubeschreibung

nach § 58, lit. e der Steiermärkischen Bauordnung 1968

Name und Wohnort des Bauwerbers: Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten Lieben-Donawitz
Eintragung im Grundbuch mit Grundbuchnummer
8704 Lieben-Donawitz, Kerpelystraße 69

Art des Bauvorhabens (Neubau, Zubau, Umbau usw.) und Verwendungszweck: Neubau von Fertigteilgaragen

Lage des Bauvorhabens: Gemeinde: Trofaiach
 Katastralgemeinde: Trofaiach
 Ortschaft: Trofaiach
 Straße: Langfelderstraße
 Hausnummer: ---
 Grundstücksnummer: 688/1 688/10
 bisherige Benützungart: Bauparzelle

A. Bauplatz

Größe in m² laut Widmungsbescheid ca. 6.400 m²

Oberflächengestaltung (z. B. eben, geneigt, trocken usw.) eben, trocken

Beschaffenheit und Tragfähigkeit des Untergrundes schotterig

höchster bekannter Grundwasserstand ---

höchster bekannter Wasserstand benachbarter Gewässer samt deren Bezeichnung Gößbach ca 6 m unter Terrain

Lawinengefährdung von woher keine

Rutschgefährdung keine

Hochwassergefährdung von woher keine

Anschluß an eine öffentliche Verkehrsfläche (Bezeichnung und Entfernung) liegt direkt Langfelderstraße

Erdbewegungen zur Veränderung der Höhenlage des Bauplatzes keine

Sonstiges Marktgemeindeamt Trofaiach.
Zahl: 131-912-21-1977
Baubewilligung heute erteilt.
Trofaiach, am 1977-12-01
 (Lfd. Nummernzeichen)
Stimmung

Lapernzahl 235 a. Bauwesen, Baubeschreibung - Statuten, Landesdruckerei, Graz.

2.7. Allgemeines:

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminierungen der Liegenschaft vorliegen.

Nach Einsicht im Verdachtsflächenkataster wurde festgestellt, dass die Grundstücksnummer in diesem nicht verzeichnet ist.

Bundesland: Steiermark
Bezirk: Leoben
Gemeinde: Trofaiach 61120
Katastralgemeinde *: Trofaiach 60362
Grundstücksnummer *: 688/1
* = Pflichtfeld

Filter löschen PDF Ansicht

Ergebnis

Information: Das Grundstück 688/1 in Trofaiach (60362) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Etwasige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung der Verkehrswerte von:

BLNR 158	1/69	Anteile
-----------------	-------------	----------------

an der Liegenschaft EZ 1497, Grundbuch 60362 Trofaiach, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 688/1, zu erstellen.

Die Verkehrswertermittlung wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (BGBl. 1992/150) durchgeführt, wobei gem. § 2 LBG der Verkehrswert jener Preis ist, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere individuelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Bedacht zu bleiben.

In diesem Fall wird der Verkehrswert nach dem im gegenständlichen Gesetz dargestellten Sachwertverfahren ermittelt.

Die gegenständliche Schätzung berücksichtigt neben den bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- den Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes

- die allgemeine Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag der Gutachtenserstellung

3.1.1. Sachwert:

Ziel des Sachwertverfahrens ist es den für das Bewertungsobjekt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

an der Liegenschaft EZ 1497, Grundbuch 60362 Trofaiach, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 688/1, zu erstellen.

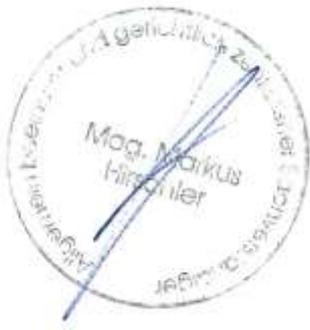
Bodenwert			
Nutzfläche ca.	15,00 m ²		
Grundkostenanteil pro m ²	€ 350,00		
		€	5 250,00
anteiliger Bodenwert		€	5 250,00
Bauzeitwert			
Baukosten		€	1 100,00
Nutzfläche	15,00 m ²	€	16 500,00
lineare Alterwertminderung gewöhnliche Nutzungsdauer	70 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Bauzustandes)			
Alter des Gebäudes ca.	47 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der Baubewilligung vom Jahr 1977)			
Wertminderung in %	67%	€	11 055,00
		€	5 445,00
Abzüglich Investitionsrückstau € 150 pro m ²		€	2 250,00
Bauzeitwert		€	3 195,00
Sachwert			
gebundener Bodenwert		€	5 250,00
Bauzeitwert		€	3 195,00
		€	8 445,00
Abschlag von 5% aufgrund der Miteigentumsanteile		€	422,25
VERKEHRSWERT		€	8 022,75

Gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung). Die Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

Der gerundete Verkehrswert, laut Grundbuch 1/69 Anteile, EZ 1497, Grundbuch 60362 Trofaiach, **BLNr. 158**, zum Bewertungsstichtag 11.06.2024 beträgt gerundet:

EUR 8.000,-
(Euro Achttausend)

Wien, am 31.07.2024



Anmerkung:

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.