

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)

Bewertungsstichtag: 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. Schätzstichtag:

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 ist eine Dauerrechnung im Sinne des UStG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung. UID-Nummer: M/0000089 00 2024 1

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:

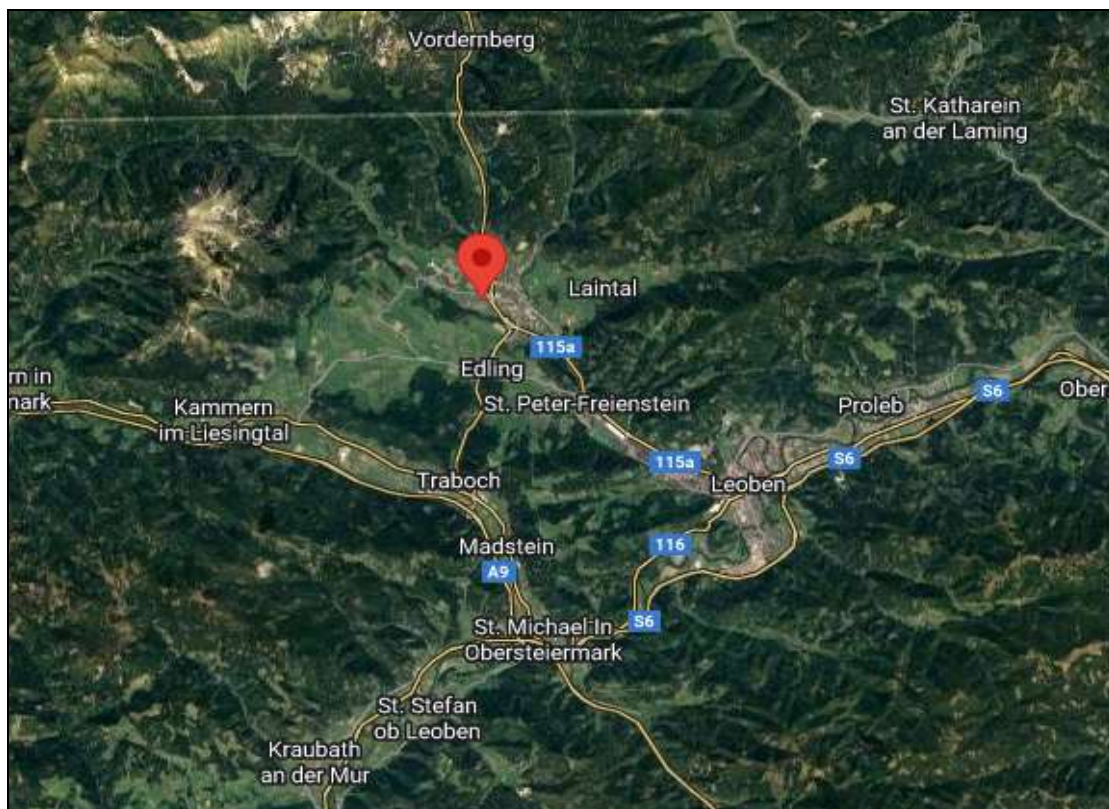


Abbildung 4:



Abbildung 5 – GST – Nr. 688/1

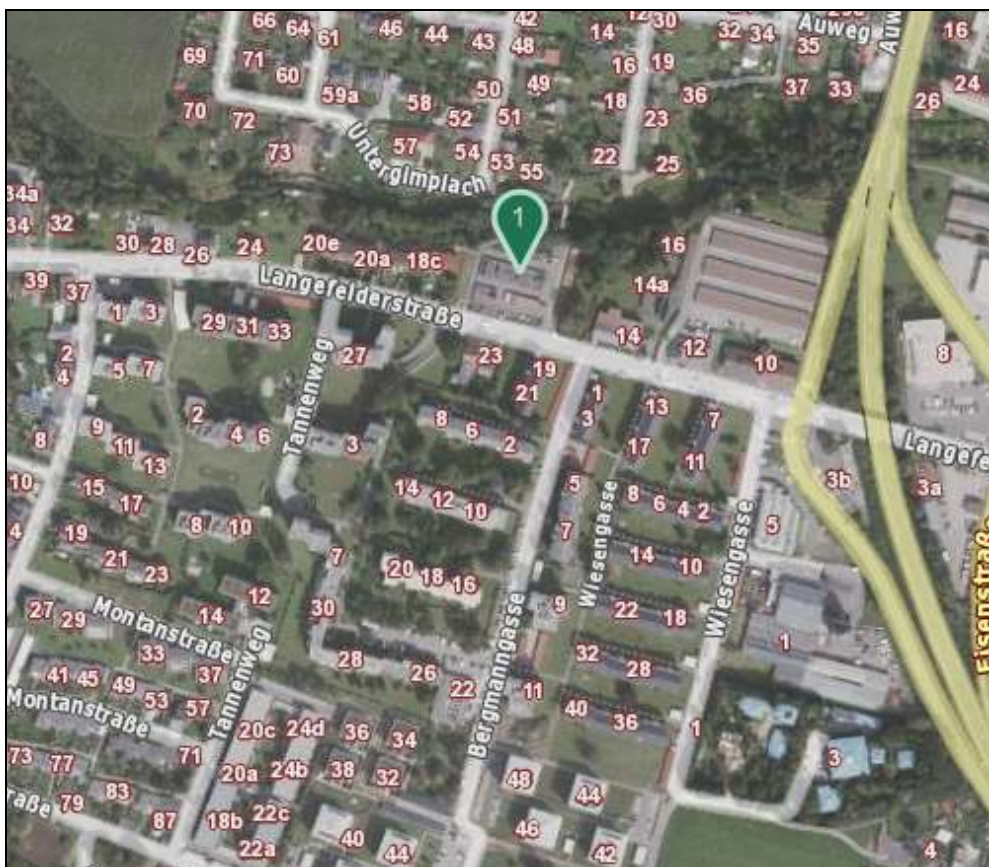
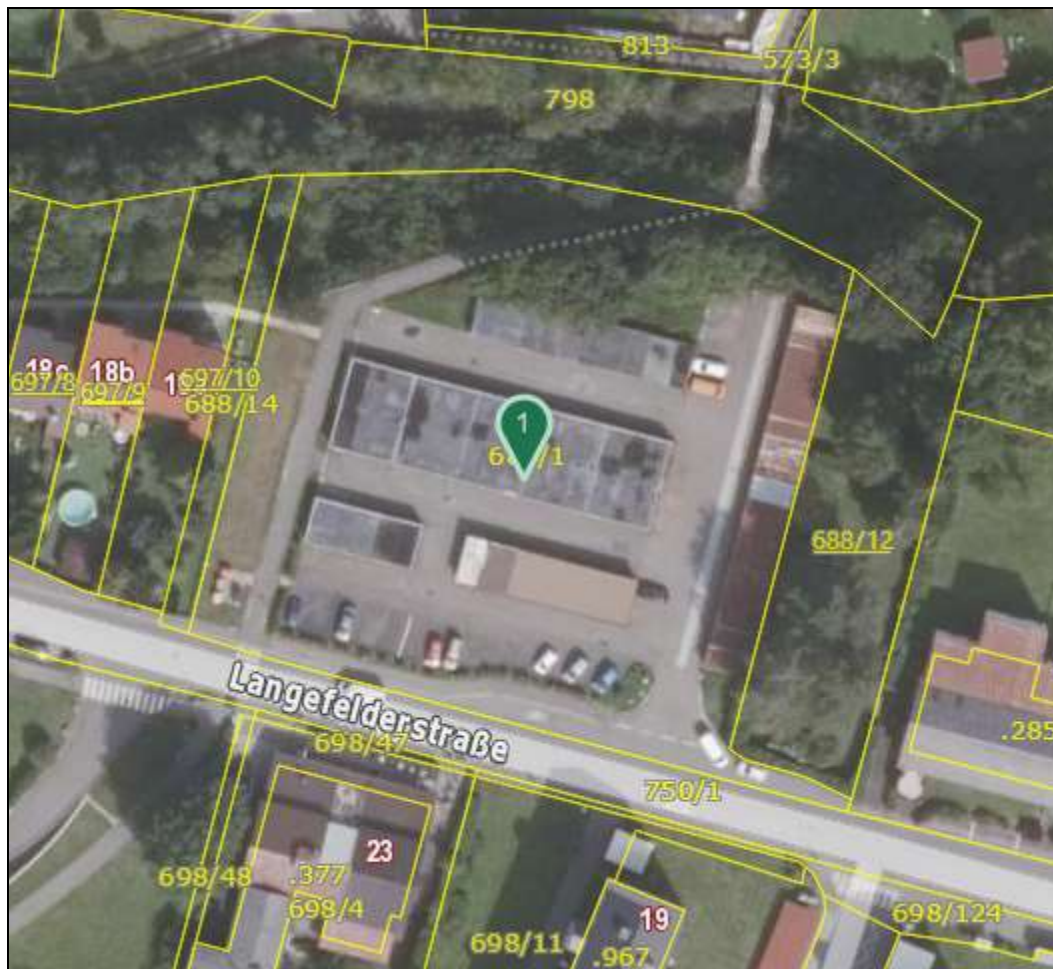
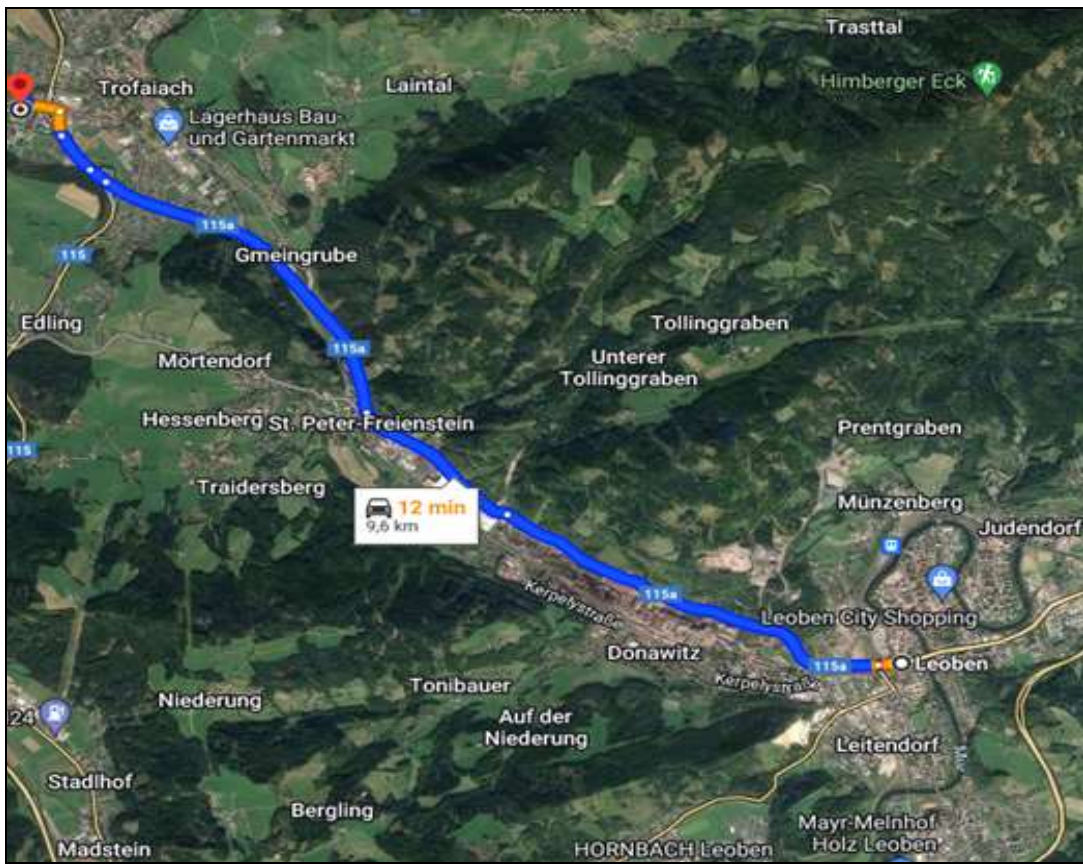


Abbildung 6 – GST – Nr. 688/1

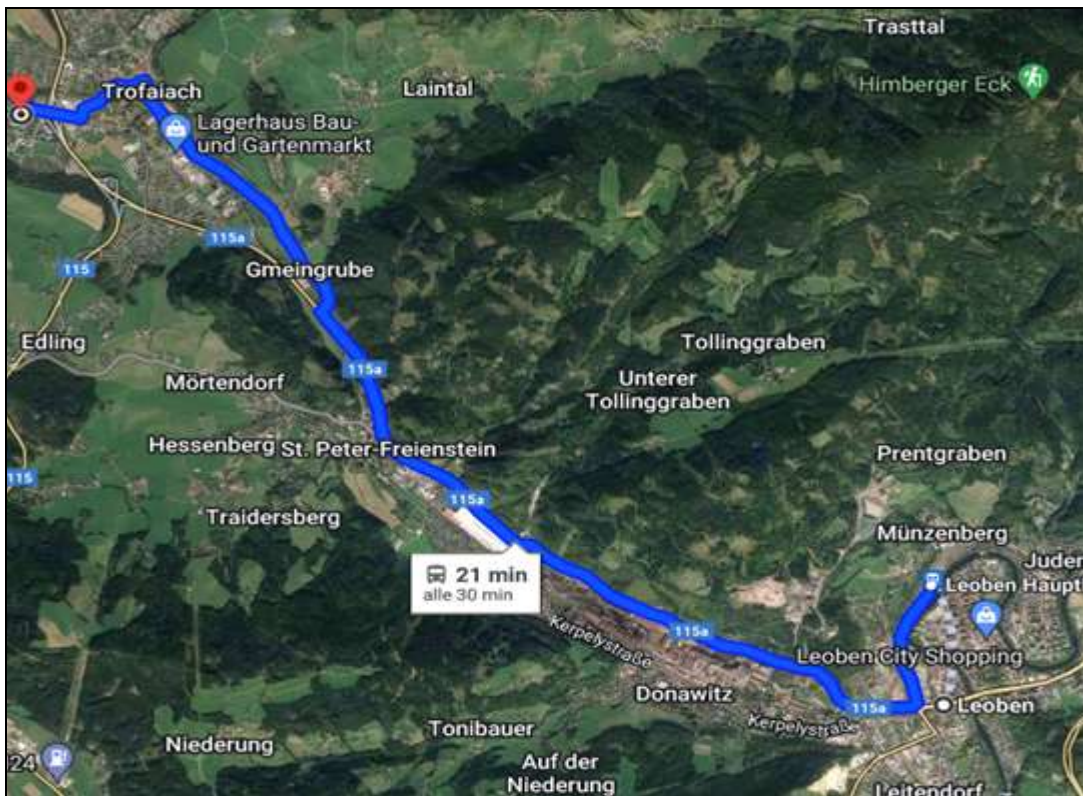


Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arztpraxen, sowie Bildungseinrichtungen sind in mittelbarer Umgebung vorhanden.

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.

Bescheid vom 27.12.1983

19

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 Bauplänen

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 *) mit Bescheid vom 23. 9. 1981
131-9/3042-81 31. 3. 1983
Zahl 131-9/3158-83 bewilligten *) 1. 12. 1977
131-9/2721-77 Errichtung von 3 Wohnhäusern mit insgesamt 35 Wohnungen, Einbau von drei Selbstfahreraufzügen, sowie Errichtung von Garagen und Herstellung von Abstellplätzen
auf hh - den *) W i e s e n *)-Grundstück-en *) Nr. 688/1, 688/10 u. 698/15 der Katastralgemeinde T r o f a i a c h 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 erbrachte *):

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.

./.

*) Unzutreffendes ist zu streichen;
*) hier sind Art und Ort der tatsächlichen Bauführung, allenfalls unter Angabe von Straße und Hausnummer, anzugeben;
*) hier ist die Bebauungsart der tatsächlich verbauten Grundstücke (z. B. Bsp., Garten-, Wiesen-Grundstück usw.) anzuführen;
*) hier sind Befund und Fortsicherklärungen (insbesondere soweit sich letztere gegen die Erteilung der Benützungsbewilligung aussprechen) in Kurzform wiederzugeben. Reicht der hierfür vorgesehene Raum nicht aus, wären Einlageblätter, entsprechend seitennummeriert, hier einzufügen.

Lagerzahl 254, Bauwesen, Bescheid über den Eintrag der Endbescheinigung über Baubewilligungsbefreiung - System: Landesarchiv, Graz - 304-43

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
aufzügen 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 ABSTELLPLATZEN:

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 der 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,-
feuerpoliz. Sachvt. S 370,-
S 252,-

B. Gemäß der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1982, LGBl. Nr. 44 ²⁾

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 ³⁾ nach
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 1111 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.
³⁾ Auf die Bestimmungen des § 39 Abs. 1 und 4 der Stmk. Bauordnung 1968 wird verwiesen, falls der hier vorgesehene Kurs 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 ~~1111~~ Ko
der Arbe
unter gleichzei
und eines Erla
(Der Grundeige
(Ausrainer / 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 Grundstückseigentümer, 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 Berufungsverfasser nach dem jeweils geltenden Gebührengesetz (dzt. nach § 14 TP. & Z. 1 BGRl. Nr. 267/1957, i. d. F. BGRl. Nr. 563/1980, 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 delimitierte Empfangsbescheinigung (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. Fußnote²⁾ 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-

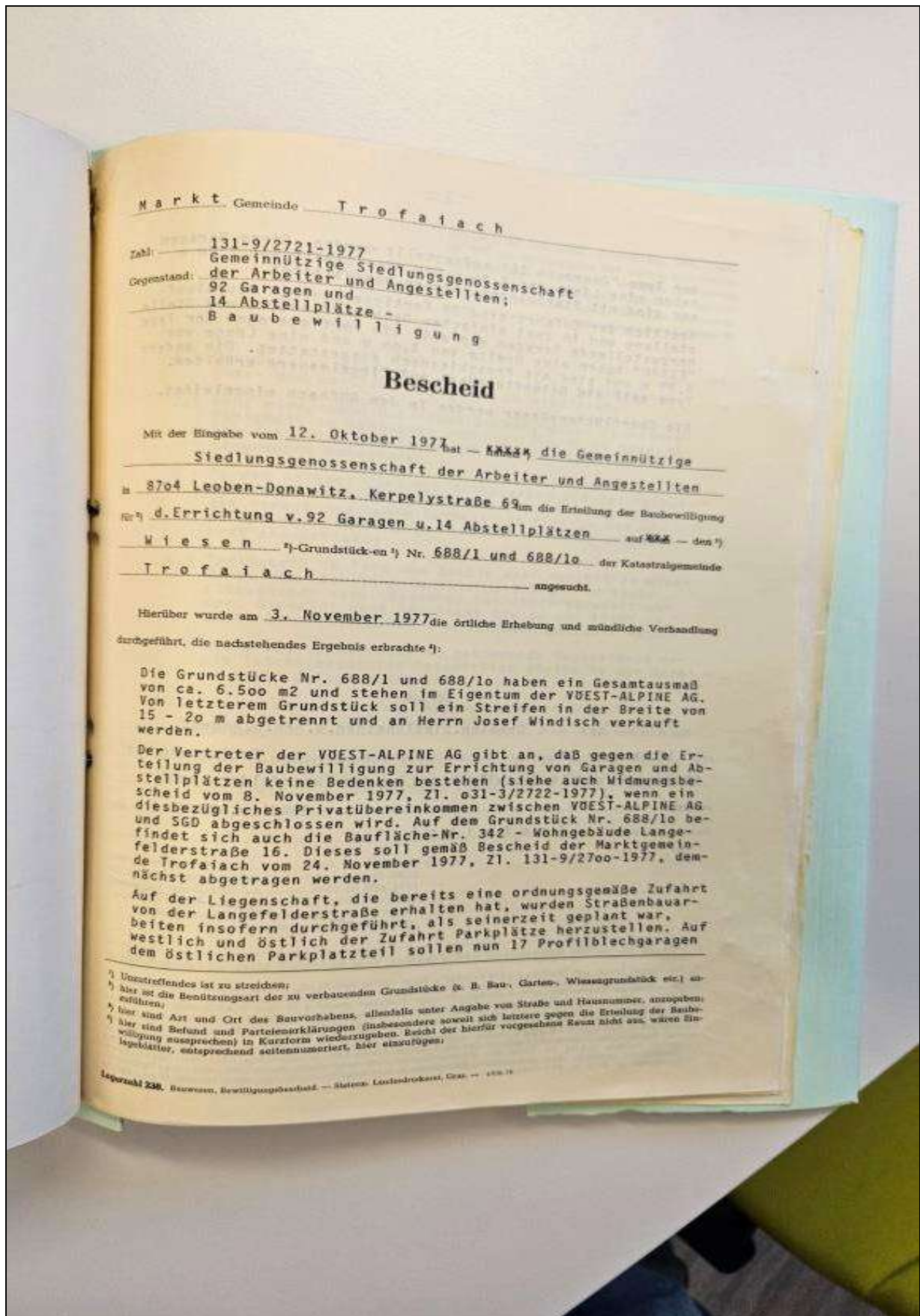
folgendes anzu-

t. a) und b) vorgeschrie-

ch den neuen Tarifes

sen...
altennummeriert, hier...

Bescheid „Baubewilligung“ vom Jahr 1977



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 ~~xxx~~ der 1) 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 ~~xxx~~ - den 1) W i e s e n - 2) Grundstücken Nr. 1) 688/1 u. 688/1e
Katastralgemeinde T r o f a i a c h

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 vorgenannten 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 unvollständig 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 im § 4 Abs. 1 der Stmk. Bauordnung 1968 geforderten Unterlagen unvollständig sind, wenn die Bauverhandlung insbesondere die in den §§ 4 bis 5b bestimmten Erfordernisse nicht beachtet und die Ausführung mangels 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

Baubeschreibung



Baubeschreibung

nach § 58, lit. e der Steiermärkischen Bauordnung 1968

Name und Wohnort des Bauwerbers: Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten Lieben-Donawitz
Eintragung: Grundbuchamt mit Sachverständigenratung
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. Hauptnummer: 131/1977-12-01)

Stimmung

Lagerzahl 235 a. Bauwesen, Baubeschreibung. — Statist. Landesamt, 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.