

Josef Suppan

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter

Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung

8741 Weißkirchen Reisstraße 19

Tel.: 0676/4264284 Email: josef.suppan-sv@aon.at

Gutachten

zur Feststellung des Verkehrswertes
im Zwangsversteigerungsverfahren

GZ: 11 E 27/23d - 5 Bezirksgericht Judenburg

Betreibende Partei:	Petautschnig Bau GmbH vertr. Mag. Gerhard Moser, Rechtsanwalt, Anna-Neumann-Straße 5, 8850 Murau
Verpflichtete Partei:	Ing. Daniel Delanoi, geb. 12.03.1993 8753 Fohnsdorf, Mozartgasse 5
Auftraggeber:	Bezirksgericht Judenburg
Bewertungsgegenstand:	Einfamilienwohnhaus mit Garage, Carport und beheizbaren Aussenpool
Liegenschaftsadresse:	8753 Fohnsdorf Mozartgasse 5
Liegenschaftsanteile:	KG 65004 EZ 130 BLNr 6, ½-Anteil Daniel Delanoi
Bewertungsstichtag:	12.02.2024



Datum der Erstellung des Gutachtens: 16.02. 2024



1. Übersicht / Zusammenfassung	4
2. Allgemeines.....	5
2.1 Auftrag.....	5
2.2 Bewertungsgegenstand	5
2.3 Bewertungsstichtag.....	5
2.4 Befundaufnahme.....	5
2.5 Grundlagen des Gutachtens	6
2.6 Unterlagen des Gutachtens	6
3. Vorbemerkungen	7
3.1 Vertraulichkeitserklärung.....	7
3.2 Aufmaß und Flächenprüfung.....	7
3.3 Prüfung von Baustoffen, Bauteilen oder Funktionstüchtigkeit von Anlagen	7
3.4 Ausrichtung der Kartenauszüge und Maßstab der Darstellungen	7
3.5 Kontaminierungsprüfung	8
3.6 Weitergabe des Gutachtens.....	8
3.7 Genauigkeitsanforderung des Gutachtens	8
3.8 Baurechtlicher Konsens	8
3.9 Wertstellung der Beträge	9
4. Befund	10
4.1 Grundbuchsrechtliche Situation des Bewertungsgegenstandes	10
4.1.1 Katasterplanauszug.....	10
4.1.2 Grundbuchsauszug der Liegenschaft.....	11
4.1.3 Grundbuch Gutbestandsblatt – Ersichtlichmachungen (A2-Blatt)	12
4.1.4 Ausserbücherliche Rechte.....	12
4.1.5 Grundbuch Lastenblatt – Dingliche Lasten (C-Blatt)	12
4.1.6 Ausserbücherliche Lasten	12
4.2 Lage	12
4.2.1 Lage Makrolage	12
4.2.2 Lage – Mikrolage	13
4.3 Standort – Tabellarische Beschreibung	13
4.3.1 Orthofoto der Liegenschaft.....	15
4.3.2 Zufahrt zur Liegenschaft u. öffentlicher Verkehr.....	15
4.3.3 Bodenstruktur und Tragfähigkeit des Bodens	15
4.3.4 Hochwasserrisikozonierung (HORA).....	15
4.3.5 Gefahrenzonenplan	16
4.3.6 Kontaminierungsrisiko	17
4.3.7 Lärmimmissionen.....	18
4.3.8 Sonstige Grundstücksimmissionen	19

4.4	Grundstück – Raumordnungsrechtliche Situation.....	20
4.4.1	Örtliches Entwicklungskonzept – Flächenwidmungsplan.....	20
4.5	Gebäude / bauliche Anlage – Objektstand der Liegenschaft.....	20
4.5.1	Fotodokumentation Außenansicht Wohnhaus	21
4.5.2	Fotodokumentation Innenansicht Wohnhaus	22
4.5.3	Fotodokumentation Aussenanlage, Carport, Garage, Pool.....	24
4.5.4	Fotodokumentation Einreichpläne	24
4.5.5	Tabellarische Beschreibung Einfamilienhaus.....	26
4.5.6	Netto-Raumflächen (NRF) des Objektes.....	28
4.5.7	Energieausweis	28
4.5.8	Beschreibung des Zubehörs.....	28
4.5.9	Beschreibung der Außenanlagen	28
5.	Bewertungsmethodik	30
5.1	Bewertungsgrundsätze	30
5.2	Auswahl des Verfahrens – Sachwertverfahren (in Verbindung mit dem Vergleichswertverfahren)	30
6.	Gutachten – unbelasteter Bodenwert der Liegenschaft.....	31
6.1	Grundstücksbestand der Liegenschaft	31
6.2	Bodenwertermittlung mittels Vergleichswertverfahren.....	31
6.3	Vergleichstransaktionen.....	31
6.3.1	Valorisierung der Verkaufspreise der selektierten Vergleichstransaktionen	32
6.4	Bebauungsabschlag.....	33
6.5	Verkehrswert des gebundenen Bodenwertes	33
6.5.1	Bodenwert der Gesamtliegenschaft	33
7.	Gutachten – Sachwert der baulichen Anlage und der Außenanlagen	34
7.1	Bauwert des Gebäudes und der baulichen Anlagen	34
7.1.1	Herstellungswert (Neubauwert)	34
7.1.2	Ausstattungsbewertung und Qualitätsstandard.....	34
7.1.3	Wertanpassung der Herstellungskosten.....	35
7.1.4	Alterswertminderung der baulichen Anlage.....	36
7.1.5	Gesamtnutzungsdauer	36
7.1.6	Alter und Restnutzungsdauer der baulichen Anlage	36
7.1.7	Herstellungskosten der Außenanlage	36
7.1.8	Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes.....	36
8.	Ergebnis der Liegenschaftsbewertung – Verkehrswert	38
8.1	Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes der gesamten Liegenschaft.....	38
8.2	Zusammenfassung des Bewertungsergebnisses	39

1. Übersicht / Zusammenfassung

Die im Folgenden zusammengestellte Übersicht ist komprimierte Zusammenfassung der wesentlichen Eckdaten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft und das Ergebnis des Gutachtens:

Auftraggeber:	Bezirksgericht Judenburg zu GZ: 11 E 27/23d – 6
Bewertungsgegenstand:	Einfamilienwohnhaus mit Garage, Carport und beheizbaren Aussenpool
Liegenschaftsadresse:	8753 Fohnsdorf Mozartgasse 5
Grundbuchsdaten:	KG 65004 EZ 130 BLNr. 6 ½-Anteil Daniel Delanoi
Grundstücksnummern:	292/27
Grundstücksflächen:	731 m ²
Flächenwidmung:	Reines Wohngebiet WR (0,2 – 0,4)
Zufahrt zur Liegenschaft:	Gemeindeftrasse

Bewertungsstichtag:	12.02.2024	
Verkehrswert des gebundenen Bodenwertes gerundet	€	43.860,00
Verkehrswert der gesamten Liegenschaft gerundet	€	550.000,00
Wert des 1/2 Anteiles der Liegenschaft	€	275.000,00
- 10% Abzug wegen eingeschränkter Verwertbarkeit	€	-27.500,00
Verkehrswert des 1/2-Anteiles an der Liegenschaft	€	247.500,00
Wert des Zubehörs (Einbauküche)	€	18.000,00
davon der Hälfteanteil von Ing. Daniel Danoi Hälfte	€	9.000,00

2. Allgemeines

2.1 Auftrag

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt über Auftrag des **Bezirksgerichtes Judenburg** zu GZ: 11 E 27/23d-5. Folgende Anknüpfungstatsachen werden ungeprüft übernommen. Es bestehen

- keine außerbücherlichen Eigentumsverhältnisse
- keine außerbücherlichen Rechte und Lasten
- keine Kontaminierungen

2.2 Bewertungsgegenstand

Gemäß Auftrag des Auftraggebers wird als Bewertungsgegenstand folgende Liegenschaft festgelegt:

Bewertungsgegenstand	
Liegenschaftsbezeichnung	Bebaute Liegenschaft
Objektart	Einfamilienwohnhaus mit Garage, Carport und beheizbaren Aussenpool
Katastralgemeinde	65004
Einlagezahl	130
Grundstücksnummern	292/27
Grundstücksadresse	8753 Fohnsdorf Mozartgasse 5

2.3 Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wird vom Auftraggeber der **12.02.2024** festgesetzt.

2.4 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme erfolgte auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft am 12.02.2024 zwischen 15 und 16.00 Uhr. Es konnte im Rahmen der Befundaufnahme die gesamte Liegenschaft besichtigt werden. Ein digitaler Planauszug der Grundrisse der Baulichkeiten wurde von Herrn Ing. Daniel Delanoi zur Verfügung gestellt.

Anwesend bei der Befundaufnahme waren:

Anwesende bei der Befundaufnahme		
Josef Suppan	Funktion	Sachverständiger für Immobilienbewertung
	Adresse	8741 Weißkirchen Reisstraße 19
Ing. Daniel Delanoi	Funktion	Verpflichteter
	Adresse	8753 Fohnsdorf Mozartgasse 5
Lena Martina Wiltsche, BSc	Funktion	½-Eigentümerin der Bewertungsliegenschaft
	Adresse	8753 Fohnsdorf Mozartgasse 5
Dipl.Ing. FH Prutti Ulrich	Funktion	Begleitung Sachverständiger
	Adresse	8755 St. Peter/Rothenthurm

Anlässlich der Befundaufnahme wurden vom beauftragten Sachverständigen Bildaufnahmen zu Dokumentationszwecken angefertigt. Die bei der Befundaufnahme anwesenden Personen wurden darüber belehrt und haben dieser Dokumentation ausdrücklich zugestimmt.

2.5 Grundlagen des Gutachtens

- Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch 1811 – ABGBG, i.d.g.F.
- Allgemeines Grundbuchsgesetz 1955 – GBG, i.d.g.F.
- Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG, i.d.g.F.
- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 – LBG, i.d.g.F.
- Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 – StROG, i.d.g.F.
- Steiermärkisches Baugesetz 1995 – StmK. BauG, i.d.g.F.
- ÖNORM B 1800, Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken und zugehörigen Außenanlagen, Ausgabe 2013-08-01
- ÖNORM B 1800 Beiblatt 1, Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken und zugehörigen Außenanlagen, Anwendungsbeispiele, Ausgabe 2014-01-01
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung Grundlagen, Ausgabe 1997-12-01
- ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung Teil 1 i.d.g.F.
- ÖNORM EN 15221-6 Facility Management, Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management, Ausgabe 2011-12-01
- Bienert / Funk (HRsg.), Immobilienbewertung Österreich, Wien, ÖVI Immobilienakademie, 3. Auflage, 2014
- Kranewitter Heimo, Liegenschaftsbewertung, Wien, Manz Verlag, 7. Auflage, 2017
- Steppan / Orlainsky, Vorschläge für Richtwerte von Baukosten, Bewertungstabellen samt Erläuterungen, Wien, SV Büro Orlainsky, Steppan, Fassung 2019
- Seminarskripten der Liegenschaftsbewertungsakademie, Graz
- Fachzeitschrift „Sachverständige“ – Offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Wien, Linde Verlag Ges.m.b.H.

2.6 Unterlagen des Gutachtens

Das vorliegende Gutachten bezieht sich auf folgende Unterlagen:

- Auftrag zur Bewertung
- Grundbuchsauszug
- Erhebungen bei der Baubehörde und Raumordnungsbehörde
- GIS-Abfragen Kataster, Orthophoto, Flächenwidmungsplan
- GIS-Abfrage Makro- und Mikrolage Übersicht
- Abfrage auf HORA Gefahrenzonenplan
- Abfrage Lärmimmission auf lärminfo.at
- Abfrage Verdachtsflächenkataster auf umweltbundesamt.at
- Besichtigung an Ort und Stelle
- Fotodokumentation
- Baupreisindex
- ÖNORM 1802 Liegenschaftsbewertung
- Erhebungen ImmonetZT Datenforum

3. Vorbemerkungen

3.1 Vertraulichkeitserklärung

Der Sachverständige erklärt als Ersteller des nachfolgenden Gutachtens ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat. Der Sachverständige erklärt, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die vom Auftraggeber oder von Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenerstellung übermittelt worden sind, sowie auch den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte, Ergebnisse und Schlussfolgerungen, im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass sich zwischen dem Zeitpunkt der Auftragserteilung bzw. Befundaufnahme und dem Erstellungsdatum des Gutachtens keine Änderungen ergeben haben oder rechtswirksam geworden sind. Sollte dies dennoch der Fall sein, so wird explizit darauf hingewiesen, dass sich diese Änderungen, sofern sie nicht im Gutachten bereits berücksichtigt worden sind, auf den ermittelten Verkehrswert auswirken können. In diesem Fall behält sich der Sachverständige eine kostenpflichtige Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.

3.2 Aufmaß und Flächenprüfung

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass kein Aufmaß der Liegenschaft oder des Objektstandes seitens des Sachverständigen durchgeführt wurde. Sollte es dennoch im Rahmen der Befundaufnahme erforderlich gewesen sein, einzelne Maße durch den Sachverständigen festzustellen, wird darauf im Befund explizit hingewiesen. Diese Werte unterliegen der üblichen Messtoleranz von nicht geeichten Messinstrumenten. Eine diesbezügliche Haftung des Sachverständigen hinsichtlich allfällige Messdifferenzen wird ausgeschlossen.

Die Ermittlung des im Gutachten ausgewiesenen Wertes wurde grundsätzlich auf Basis der Flächenangaben im Grundbuch oder in den zur Verfügung stehenden Plänen berechnet. Sollte es nachträglich zu einer für das Bewertungsergebnis relevanten Korrektur der ausgewiesenen Maß- oder Flächenangaben kommen, so behält sich der Sachverständige eine kostenpflichtige Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.

Im Zuge einer Prüfung der in den Bauplänen ausgewiesenen Flächensumme mit dem Ergebnis der Addition der Einzelflächen wird auf eine Differenz hingewiesen. Als Grundlage für die Ermittlung des Herstellungswertes wird die Berechnung gem. ÖNORM EN 15221-6 Facility Management herangezogen.

3.3 Prüfung von Baustoffen, Bauteilen oder Funktionstüchtigkeit von Anlagen

Bei der Befundaufnahme wurden keine Baustoff- oder Bauteilprüfungen vorgenommen und auch keine Überprüfung der Funktionstüchtigkeit der haustechnischen oder sonstigen Anlagen durchgeführt.

3.4 Ausrichtung der Kartenauszüge und Maßstab der Darstellungen

Sämtliche im Gutachten enthaltenen Kartenauszüge sind grundsätzlich in Richtung Norden ausgerichtet, sodass Norden zur Kopfzeile der jeweiligen Seite zeigt. Sollte aus Gründen der besseren Darstellung eine andere Ausrichtung gewählt werden, wird auf dem jeweiligen Kartenauszug mittels eines nördlichen

Richtungspfeiles darauf hingewiesen. Die im Gutachten enthaltenen Karten- oder Planauszüge sind aus Gründen der besseren Darstellbarkeit nicht maßstabsgetreu.

3.5 Kontaminierungsprüfung

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Beurteilung der Liegenschaft hinsichtlich Kontaminierung und Bodengüte nur augenscheinlich auf Grund der durchgeführten Befundaufnahme bzw. auf Grund der persönlichen Erklärung des Auftraggebers erfolgte und auftragsgemäß keine Untersuchung des Erdreichs durchgeführt wurde. Zur Beurteilung dieser Umstände ist ein eigens dafür befugter Sachverständiger zu beauftragen, was nicht Gegenstand und Zweck dieses Gutachtens war. Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt unter der Annahme, dass keine Materialien oder Stoffe vorhanden sind, die auf einer Deponie entsorgt werden müssen oder deren Verunreinigung die Grenzwerte einer Baurestmassendeponie gemäß Anhang 1 der Deponieverordnung BGBl. II Nr. 39 /2008 geändert mit BGBl. II Nr. 185/2009 in der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung überschreitet.

3.6 Weitergabe des Gutachtens

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und ist ausschließlich nur für den Auftraggeber gem. gedacht. Eine Weitergabe an Dritte sowie eine Veröffentlichung, Zitierung oder Vervielfältigung des Gutachtens zum Teil oder zur Gänze darf nur nach ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung durch den Sachverständigen erfolgen.

Anlässlich der Auftragserteilung hat der Auftraggeber ausdrücklich klargestellt, dass die Wertermittlung nur wegen des oben angeführten Gutachtenszwecks beauftragt worden ist und nur für den oben angeführten Personenkreis bestimmt ist. Allfällige Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind somit ausgeschlossen.

3.7 Genauigkeitsanforderung des Gutachtens

Gem. ÖNORM B 1802 Punkt 3.3 wird darauf hingewiesen, dass angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auch auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein kann. Der im Gutachten angeführte Wert wurde allerdings nach bestem Wissen und Gewissen ermittelt. Es wird der Auftraggeber darauf hingewiesen, dass der ermittelte Wert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

3.8 Baurechtlicher Konsens

Der baurechtliche Konsens wurde bei der Befundaufnahme augenscheinlich überprüft. Darüber hinaus wird im Gutachten davon ausgegangen, dass sämtliche Bauvorhaben Konsens gemäß errichtet wurden, entsprechend benutzungsbewilligt sind und auch rechtmäßig genutzt werden sowie keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung von den genehmigten Bauplänen vorliegen bzw. sämtliche behördlichen Auflagen erfüllt worden sind.

Sollten allfällige behördliche Bau- oder Benützungsbewilligungen für die baulichen Anlagen, oder Teile davon, nicht vorliegen, so wird zumindest im Gutachten freibleibend davon ausgegangen, dass die Bauführungen bewilligungsfähig waren bzw. sein werden. Sollte sich nach Gutachtenerstellung herausstellen, dass kein baurechtlicher Konsens erzielt werden kann, hat dieser Umstand einen entsprechenden Einfluss auf den Wert der Liegenschaft (z.B. Abbruch- oder Freilegungskosten und das vorliegende Gutachten verliert seine Gültigkeit. Der Sachverständige behält sich in diesem Fall eine kostenpflichtige Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.

3.9 Wertstellung der Beträge

Der Verkehrswert des gebundenen Bodenwertes versteht sich ohne Berücksichtigung einer Umsatzsteuer. Umsätze mit Grundstücken sind gem. § 6 lit. A UStG von der Umsatzsteuer befreit.

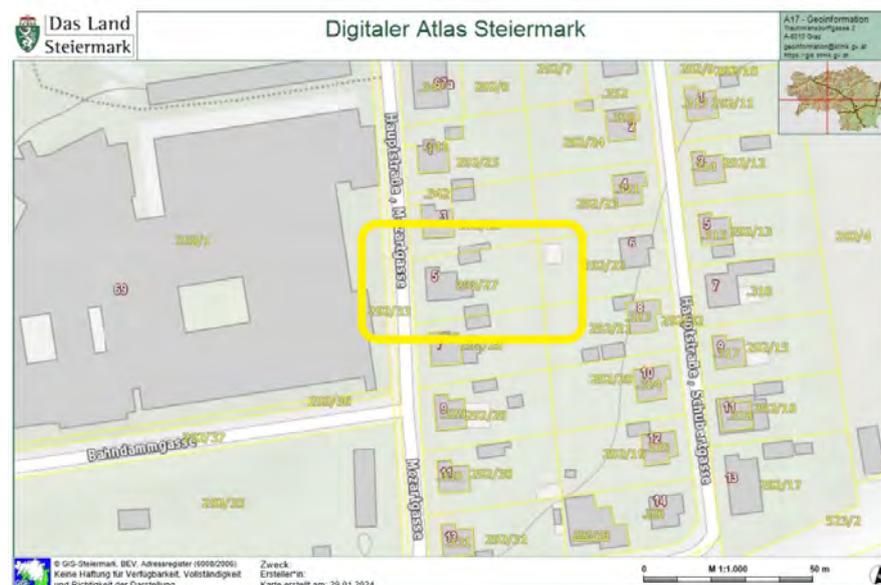
Für den gesamten Bewertungsgegenstand kommen primär Käuferinteressenten in Frage, die im Sinne des Umsatzsteuergesetzes nicht als Unternehmer gelten und somit eine allenfalls in Rechnung gestellte Umsatzsteuer nicht als Vorsteuer geltend machen können. Aus diesem Grund handelt es sich bei den angegebenen Werten um Bruttobeträge in Euro, somit inklusive nicht abziehbarer Umsatzsteuerbeträge (Vorsteuern) des Verkäufers.

4. Befund

Gem. LBG § 9 Abs. 1 lit. 2 hat das Bewertungsgutachten den Befund mit einer Beschreibung der Sache nach ihren Wertbestimmungsmerkmalen und ihren sonstigen, für die Bewertung bedeutsamen Eigenschaften tatsächlicher oder rechtlicher Art zu enthalten.

4.1 Grundbuchsrechtliche Situation des Bewertungsgegenstandes

4.1.1 Katasterplanauszug



4.1.2 Grundbuchsauszug der Liegenschaft

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 65004 Dietersdorf EINLAGEZAHL 130
BEZIRKSGERICHT Judenburg

Letzte TZ 4095/2023
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
292/27	GST-Fläche	731	
	Bauf. (10)	144	
	Gärten(10)	587	Mozartgasse 5

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A1 *****

1 a 351/1971 1209/2020 Sicherheitszone Flughafen Zeltweg
gelbe Zone hins Gst 292/27

b gelöscht

2 a gelöscht

***** B *****

5 ANTEIL: 1/2

Lena Martina Wiltsche, MSc

GEB: 1994-05-31 ADR: Mozartgasse 5, Fohnsdorf 8753

a 697/2020 Übergabevertrag 2020-02-07 Eigentumsrecht

6 ANTEIL: 1/2

Ing. Daniel Delanoi

GEB: 1993-03-12 ADR: Mozartgasse 5, Fohnsdorf 8753

a 697/2020 Übergabevertrag 2020-02-07, Übergabevertrag 2020-02-10

Eigentumsrecht

b gelöscht

***** C *****

1 a 754/1949

DIENSTBARKEIT des Bergschadensverzichtes gem Abs V
Kaufvertrag 1949-01-21 für Österreichisch-Alpine
Montangesellschaft

b 2868/1955 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 74

6 a 804/2020 Pfandurkunde 2020-02-14

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
für Raiffeisenbank Hausmannstätten eGen (FN 66741z)

b gelöscht

7 a 281/2021 Pfandurkunde 2021-01-21

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 33.000,--
für Raiffeisenbank Hausmannstätten eGen (FN 66741z)

c gelöscht

8 a 2757/2022 Pfandurkunde 2022-07-11

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 60.000,--
für Raiffeisenbank Hausmannstätten eGen (FN 66741z)

9 a 3855/2023 Pfandurkunde 2023-11-10

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 30.168,49
für Raiffeisenbank Hausmannstätten eGen (FN 66741z)

10 a 3855/2023 Pfandurkunde 2023-11-10
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 120.000,--
 für Raiffeisenbank Hausmannstätten eGen (FN 66741z)
 auf Anteil B-LNR 6

11 a 3987/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 35.890,91 s.A. für
 Petautschnig Bau GmbH (FN 213697k)
 (11 E 27/23 d)

12 auf Anteil B-LNR 6

a 4095/2023 Zahlungsbefehl 2023-10-12
 PFANDRECHT vollstr EUR 3.382,86
 samt 4 % Z aus EUR 2.748,05 ab 24.5.2023
 Kosten EUR 417,68 samt 4 % Z seit 12.10.2023
 Antragskosten EUR 401,96 für
 Raiffeisen Bank International AG (FN 122119m)
 (4E 3788/23 s)

***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

15.01.2024 15:27:03

4.1.3 [Grundbuch Gutbestandsblatt – Ersichtlichmachungen \(A2-Blatt\)](#)

Im Gutbestandsblatt (A2-Blatt) ist die Sicherheitszone Flughafen Zeltweg, gelbe Zone eingetragen.

4.1.4 [Ausserbücherliche Rechte](#)

Nach Informationen der Eigentümer bestehen zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages keine ausserbücherlichen Rechte. Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Recherchen durchgeführt.

4.1.5 [Grundbuch Lastenblatt – Dingliche Lasten \(C-Blatt\)](#)

Im Lastenblatt ist die Dienstbarkeit des Bergschadensverzichtes unter C LNr. 1 eingetragen. Diese Eintragung ist in der großräumigen Umgebung in allen Grundbüchern eingetragen und beeinflusst den Markt nicht.

4.1.6 [Ausserbücherliche Lasten](#)

Zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages waren keine ausserbücherlichen Lasten bekannt. Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Recherchen durchgeführt.

4.2 [Lage](#)

4.2.1 [Lage Makrolage](#)

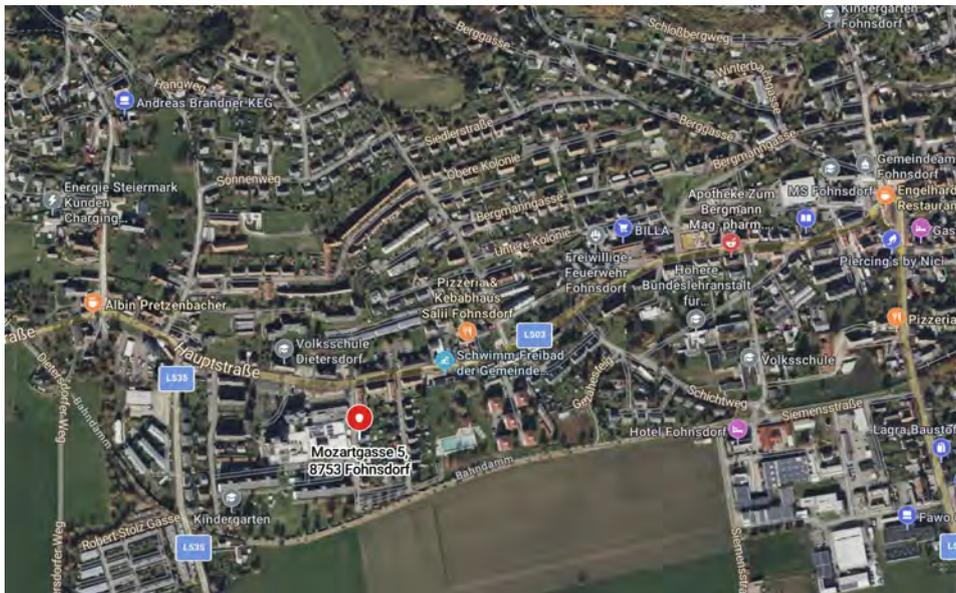
Als Makrolage wird das großräumige Verflechtungsgebiet bezeichnet, in dem sich die Liegenschaft befindet. Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt im Aichfeld Murtal.

4.2.2 Lage – Mikrolage

Als Mikrolage wird die unmittelbare Umgebung der Liegenschaft (nahes Umfeld, Stadtteil, Teilraum mit ähnlichen Merkmalen) bezeichnet.

Die Liegenschaft liegt in der Steiermark im Bezirk Murtal, im Norden des Großraumes Aichfeld-Murboden, in Fohnsdorf im Ortsteil Dietersdorf. Es gibt mehrere Zufahrten vom Zentralraum des Aichfeldes nach Fohnsdorf. Die Zufahrt zur Bewertungsliegenschaft erfolgt über die Mozartgasse, eine Gemeindestraße.

Die Erreichbarkeit der Infrastruktur der gemeindeeigenen Einrichtungen, sowie der Bezirkshauptstadt Judenburg, sowie des Einkaufszentrums Arena am Waldfeld, ist in wenigen Fahrminuten möglich. Die Infrastruktureinrichtungen von Fohnsdorf sind auch fußläufig erreichbar.



4.3 Standort – Tabellarische Beschreibung

Standort		
Standort - Kriterium	Standort - Merkmal	Beschreibung
Liegenschaftsdaten	Liegenschaftsadresse	Mozartgasse 5
	Postleitzahl und Ort	8753 Fohnsdorf
	Politische Gemeinde	Fohnsdorf
	Politischer Bezirk	Murtal
Grundbuchsdaten	Grundbuchsauszug	15.01.2024
	Grundbuchsgericht	Bezirksgericht Judenburg
	Katastralgemeinde	65004
	Einlagezahl	130
	Grundstücksnummer	292/27
	Gesamtfläche lt. Grundbuch	731m ²
	Katasterart	Grenzkataster
Flächenwidmung	Ausweisung Flächenwidmungsplan	Reines Wohngebiet WR 0,2 - 0,4

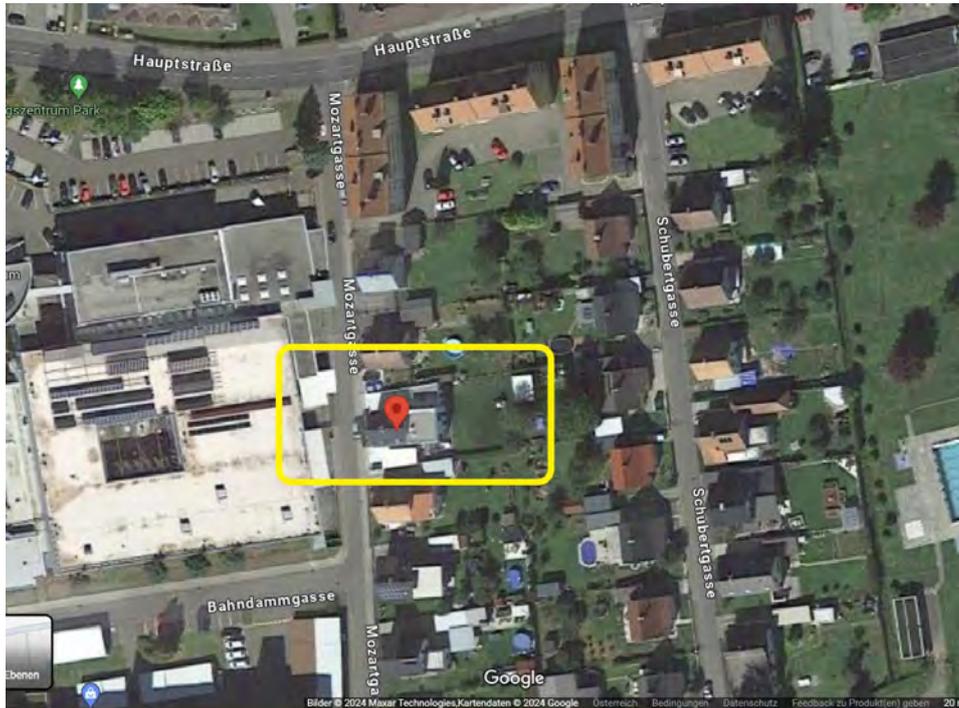
Verkehrswertgutachten

Exekutionssache: Ing. Daniel Delanoi

Bezirksgericht Judenburg GZ: 11 E 27/23d – 5

Zufahrt	Zufahrt	Öffentlich
Verkehrsinfrastruktur	Bushaltestelle Regionalbus	Regionalbuslinie vorhanden
	Autobahnanschlussstelle	Judenburg-Ost u. Zeltweg-West
Allgemein Infrastruktur	Arzt für Allgemeinmedizin	Fohnsdorf
	Apotheke	Judenburg
	Krankenhaus	LKH Judenburg u. Knittelfeld
	Nahversorger	Judenburg
	Kindergarten	Fohnsdorf
	Volksschule	Fohnsdorf
	Neue Mittelschule	Fohnsdorf
	Höhere berufsbildende Lehranstalten	Fohnsdorf, Zeltweg, Judenburg
	Gymnasien	Judenburg, Knittelfeld, Seckau
	Fachhochschule	Graz, Leoben, Kapfenberg
	Universität	Graz u. Leoben
	Parkplatzsituation	Parkplatzsituation
Anzahl der verfügbaren Parkplätze		4 PKW-Stellplätze
Lagekategorie	Wohngebiet	dörfliche Struktur
Lagemerkmale	Aussichtslage	Mittel (SZF im Westen)
	Solitärlage	nein
	Ruhelage	Örtliche Beeinträchtigung durch Anlieferung Schulungszentrum Fohnsdorf
	Sonnenlage	gut bis sehr gut
	Entfernung zum Zentrum	Judenburg ca. 1 km
	Erreichbarkeit	über öffentliches Straßennetz
Liegenschaftsbeschreibung	Grundstücksformen	rechteckig
	Topographie	ganz leicht nach Osten geneigt
	Oberfläche der Liegenschaft	Rasen, Gartenanlage
	Verkehrsflächen am Grundstück	befestigt
Ver- und Entsorgung	Wasserversorgung	Öffentlich Gemeinde
	Kanalentsorgung	Öffentlich Gemeinde
	Stromversorgung	Örtliches EVU
	Müllentsorgung	öffentlich Gemeinde
	Oberflächenentwässerung	Versickerung auf Eigengrund
Standortrisiken	Naturgefahrenrisiko	nicht ausgewiesen
	Hochwasserrisiko	Laut GIS bzw. HORA u. WLV
	Oberflächenwasserrisiko	nicht ausgewiesen
	Kontaminierungsrisiko	nicht ausgewiesen
	Lärmimmissionen	keine ausgewiesen
	Sonstige Immissionen	nicht ausgewiesen

4.3.1 [Orthofoto der Liegenschaft](#)



4.3.2 [Zufahrt zur Liegenschaft u. öffentlicher Verkehr](#)

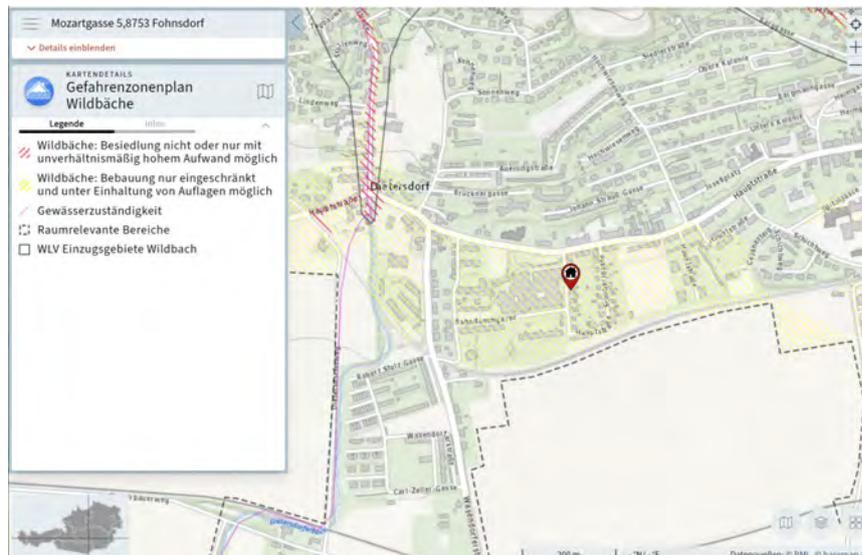
Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt ausgehend von Landesstraße Fohnsdorfer Hauptstraße in die Gemeindestraße Mozartgasse zum bewertungsgegenständlichen Grundstück. Die Erschließung über den öffentlichen Verkehr ist über den Verkehrsverbund Aichfeldbus als gut zu bezeichnen.

4.3.3 [Bodenstruktur und Tragfähigkeit des Bodens](#)

Im geografischen Informationssystem des Landes Steiermark wird für die befundgegenständliche Liegenschaft keine Naturgefahr auf Grund von Rutschungen ausgewiesen. Die Bodenstruktur der Liegenschaft wurde für die Bewertung auftragsgemäß nicht untersucht. Es wird aufgrund bestehenden Baukonsenses davon ausgegangen, dass ein tragfähiger Untergrund vorhanden ist. Setzungsrisse am Gebäude oder Geländerutschungen konnten im Rahmen der Befundung nicht festgestellt werden. Auf die Dienstbarkeit des Bergschadensverzichtes zugunsten der Österreichisch-Alpine-Montangesellschaft wird verwiesen.

4.3.4 [Hochwasserrisiko zonierung \(HORA\)](#)

In der digitalen Hochwasserrisiko zonierung des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft wird für die befundgegenständliche Liegenschaft eine Gefährdung durch Wildwasser ausgewiesen. Bei der Bebauung sind allfällige Sicherheitsauflagen der der Bau- und Wasserrechtsbehörde sowie der Wildbach- und Lawinverbauung zu berücksichtigen. Laut Auskunft der Gemeinde liegt das Grundstück in der „Gelben Zone“ gem. Gefahrenzonenplan aus 2016.



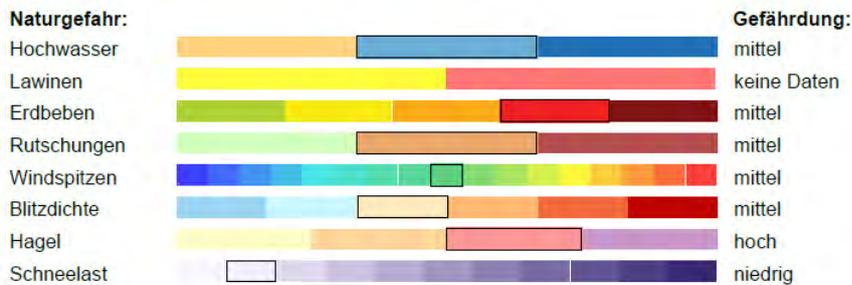
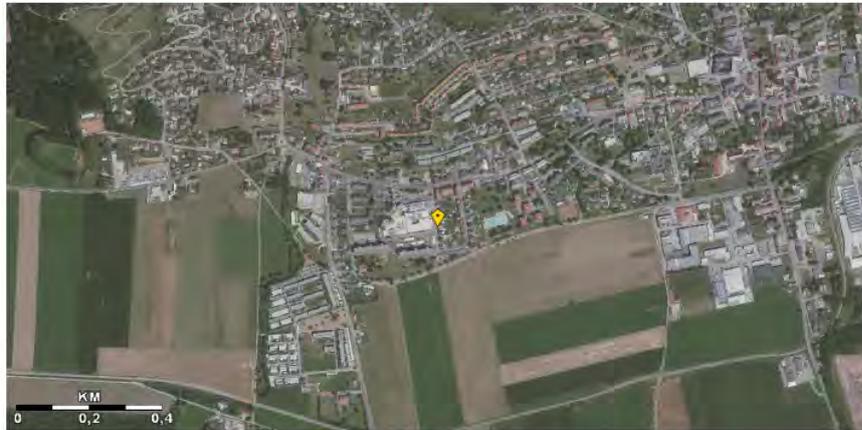
4.3.5 Gefahrenzonenplan

Der Gefahrenzonenplan ist ein Plan, in dem die wildbach- und lawinengefährdeten Bereiche und deren Gefährdungsgrad sowie jene Bereiche, für die eine besondere Bewirtschaftung oder deren Freihaltung für Schutzmaßnahmen erforderlich ist, dargestellt werden. Laut Auskunft der Gemeinde liegt das Grundstück in der „Gelben Zone“ gem. Gefahrenzonenplan aus 2016. Im geografischen Informationssystem des Landes Steiermark (GIS) wird für die befundgegenständliche Liegenschaft eine Gefahrenzone ausgewiesen. Der HORA-Pass weist folgende Daten aus.

HORA-Pass

Adresse: Mozartgasse 5, 8753 Fohnsdorf
 Seehöhe: 736 m
 Auswerteradius: 10 m
 Geogr. Koordinaten: 47,20484° N | 14,66649° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



HORA-Pass 47,20484° N; 14,66649° O; Datum: 29.01.2024

Seite 1 / 2

4.3.6 Kontaminierungsrisiko

Es wurde vom Sachverständigen im Rahmen der vorhandenen Möglichkeiten nachfolgende Recherche über das Kontaminierungsrisiko durchgeführt:

- Befragung des Liegenschaftseigentümers
- Prüfung der aktuellen Nutzung
- Befragung über die Vornutzung der Liegenschaft bei der Befundaufnahme
- augenscheinliche Prüfung der Liegenschaft bei der Befundaufnahme

- Erhebung im Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas des Umweltbundesamtes
- Erhebungen in der digitalen Katastermappe bezüglich Abbruchgebäude

Die durchgeführte Recherche und die Online-Abfrage in der Verdachtsflächendatenbank sowie im Altlastenatlas bzw. Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes unter www.umweltbundesamt.at zeigt für das befundgegenständliche Grundstück keinen Hinweis auf eine Kontaminierung. Allerdings ist diese Auskunft freibleibend und bedeutet keineswegs, dass nicht trotzdem eine Kontaminierung auf dieser Liegenschaft vorliegen könnte. Eine genauere Überprüfung einer allfälligen Kontaminierung kann nur von einem entsprechenden Sachverständigen durchgeführt werden. Eine diesbezügliche Untersuchung des Bodens ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Es wird daher im Gutachten von einer nicht kontaminierten Liegenschaft ausgegangen.

Ergebnis für:

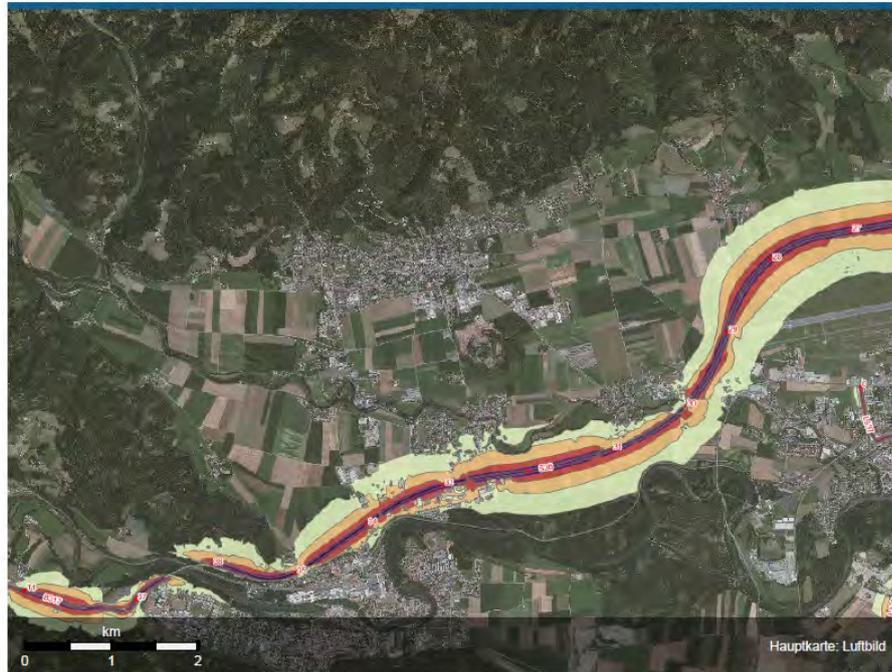
Bundesland	Steiermark
Bezirk	Murtal
Gemeinde	Fohnsdorf
Katastralgemeinde	Dietersdorf (65004)
Grundstück	292/27

Information:

Das Grundstück 292/27 in Dietersdorf (65004) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

4.3.7 Lärmimmissionen

Laut Webseite des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus liegt das bewertungsgegenständliche Grundstück in den Lärmkarten für Straßen- bzw. Schienenverkehr (Berichtsjahr 2022) nicht innerhalb der ausgewiesenen Lärmzonen. Die Lärmkarte für Schienenverkehr und Straßenverkehr (www.Laerminfo.at) weist im 24h-Durchschnitt 4M für das bebaute Grundstück **292/27 KG 65004 Dietersdorf keine Beeinträchtigung** durch Lärm laut nachstehender Karte aus. Im Westen des Grundstückes befindet sich die Anlieferung für das Schulungszentrum Fohnsdorf, daraus resultiert eine örtliche Lärmbeeinträchtigung.



2022 Straßenverkehr 24h-Durchschnitt 4m

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel kommen.

Koordinaten:
47.19993° N
14.68102° E

Maßstab:
1 : 55.000



LEGENDE

2022 Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt 4m		
> 75 dB	70 - 75 dB	65 - 70 dB
60 - 65 dB	55 - 60 dB	Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
Linienquellen Landesstraßen	Gebäude	Lärmschutzwände
Kilometrierung	Ballungsraum	Ballungsraumgrenzen

4.3.8 Sonstige Grundstücksimmissionen

Anlässlich der Befundaufnahme wurde augenscheinlich überprüft, ob auf die Liegenschaft zusätzliche Emissionen wie

- Lichtemissionen,
- Erschütterungen durch vorbeifahrenden Schwerverkehr oder Industriebetriebe,
- Staub-, Rauch- oder Geruchsemissionen,
- Elektromog oder Ähnliches

einwirken.

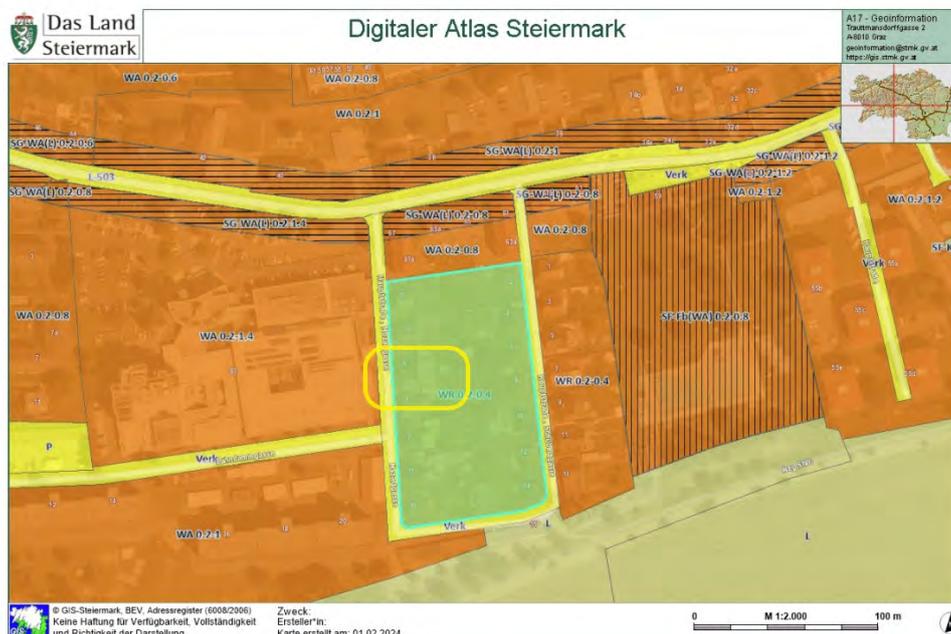
Auf die befundgegenständliche Liegenschaft wirken keine augenscheinlich erkennbaren bewertungsrelevanten sonstigen Immissionen von den benachbarten Grundstücken.

4.4 Grundstück – Raumordnungsrechtliche Situation

4.4.1 Örtliches Entwicklungskonzept – Flächenwidmungsplan

Gem. ÖEK 4.0 i.d.g.F. der Gemeinde Fohnsdorf ist für den Bereich ein örtlicher Siedlungsschwerpunkt und ein Entwicklungsgebiet „Wohnen und Wirtschaft“ festgelegt.

Flächenwidmungspläne legen die Nutzung einzelner Grundstücke fest. Laut Auskunft der Raumordnungsbehörde ist das Grundstück 292/27 KG 65004 Dietersdorf als vollwertiges Bauland der Kategorie „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 02 - 0,4 ausgewiesen. Der nachstehende Auszug datiert mit 01.02.2024 wurde aus dem geografischen Informationssystem des Landes Steiermark entnommen.



4.5 Gebäude / bauliche Anlage – Objektstand der Liegenschaft

Die Liegenschaft ist mit einem Einfamilienwohnhaus (Bestand und Zubau im Osten) mit Garage, Carport u. einem beheizbaren Außenpool bebaut. Eine Prüfung der behördlichen Baugenehmigungen und der rechtmäßigen Nutzungen des Bewertungsgegenstandes wurde vom Sachverständigen im Bauamt der Gemeinde Fohnsdorf durchgeführt.

Aus den vom Bauamt übernommenen Unterlagen ergibt sich, dass das Bauvorhaben nach den Plänen und Projektunterlagen der HABAU Hoch- und Tiefbau GmbH mit Bescheid der Gemeinde Fohnsdorf vom 25.06.2020 baubewilligt wurde. Die Baubewilligung ist dem Gutachten als Beilage angeschlossen.

Die Gemeinde hat mit Bestätigung vom 30.03.2022 festgestellt, dass die mit der Fertigstellungsanzeige vorgelegten Unterlagen vollständig, mängelfrei und zureichend sind, sodaß das Bauvorhaben benützt werden darf.

Weiters wurden der Baubehörde am 11.03.2021 zwei meldepflichtige Bauvorhaben, Errichtung einer Garage sowie Errichtung eines Carports mit Abstellraum, nach Plänen der Fa. Kaltenegger Bau GmbH, gemeldet.

Die Gemeinde Fohnsdorf hat den Eingang der Meldung mit Schreiben vom 12.03.2021 bestätigt und als meldepflichtiges Bauvorhaben qualifiziert. Es wird kein Widerspruch zum Flächenwidmungsplan festgestellt, und darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen des Stmk. Baugesetzes i.d.g.F. einzuhalten sind.

Die bestehende Gasfeuerung wurde von der Baubehörde mit Bescheid vom 08.04.1993 bewilligt.

Der Außenpool stellt gem. Stmk. Baugesetz ein meldepflichtiges Bauvorhaben dar. Eine Meldung an die Baubehörde ist nicht erfolgt.

Eine augenscheinliche Überprüfung des Wohnhausbestandes mit den genehmigten Einreichunterlagen ergibt eine Übereinstimmung.

Das ursprüngliche Wohnhausbestand wurde 1951 durch die Siedlungsgenossenschaft für Arbeiter und Angestellte errichtet. Im Zuge der Baumaßnahmen im Jahr 2020 ff wurden eine bestehende Garage, sowie eine Holzlage und der Eingangsbereich des Wohnhaus abgebrochen.

Der Zubau wurde im östlichen Anschluss an den Bestand errichtet, und dabei auch das bestehende Wohnhaus generalsaniert. Sowohl der Bestand, als auch der Zubau sind mit zeitgemäßen Baustoffen saniert bzw. errichtet. Insbesondere auch die Dacheindeckungen. Die Fassaden wurden mit einem zeitgemäßen Vollwärmeschutz ausgestattet.

Zum Wohnhausbestand ist auszuführen, dass es aufgrund der Integration des östlichen Zubaus in das Bestandsobjekt notwendigerweise zu Kompromissen beim Grundriß und der möglichen Raumnutzung kam, dieser Umstand wird beim verlorenen Bauaufwand berücksichtigt.

Die neugebaute Garage, sowie das Carport mit Abstellraum sind in gehobener Qualität ausgeführt.

Der Außenpool von der Fa. BWT hat ein Ausmaß von 3 x 7 Meter und 1,5 Meter Tiefe. Die Beheizung erfolgt über eine Luftwärmepumpe mit einer Leistung von 7,1 kW. xxx

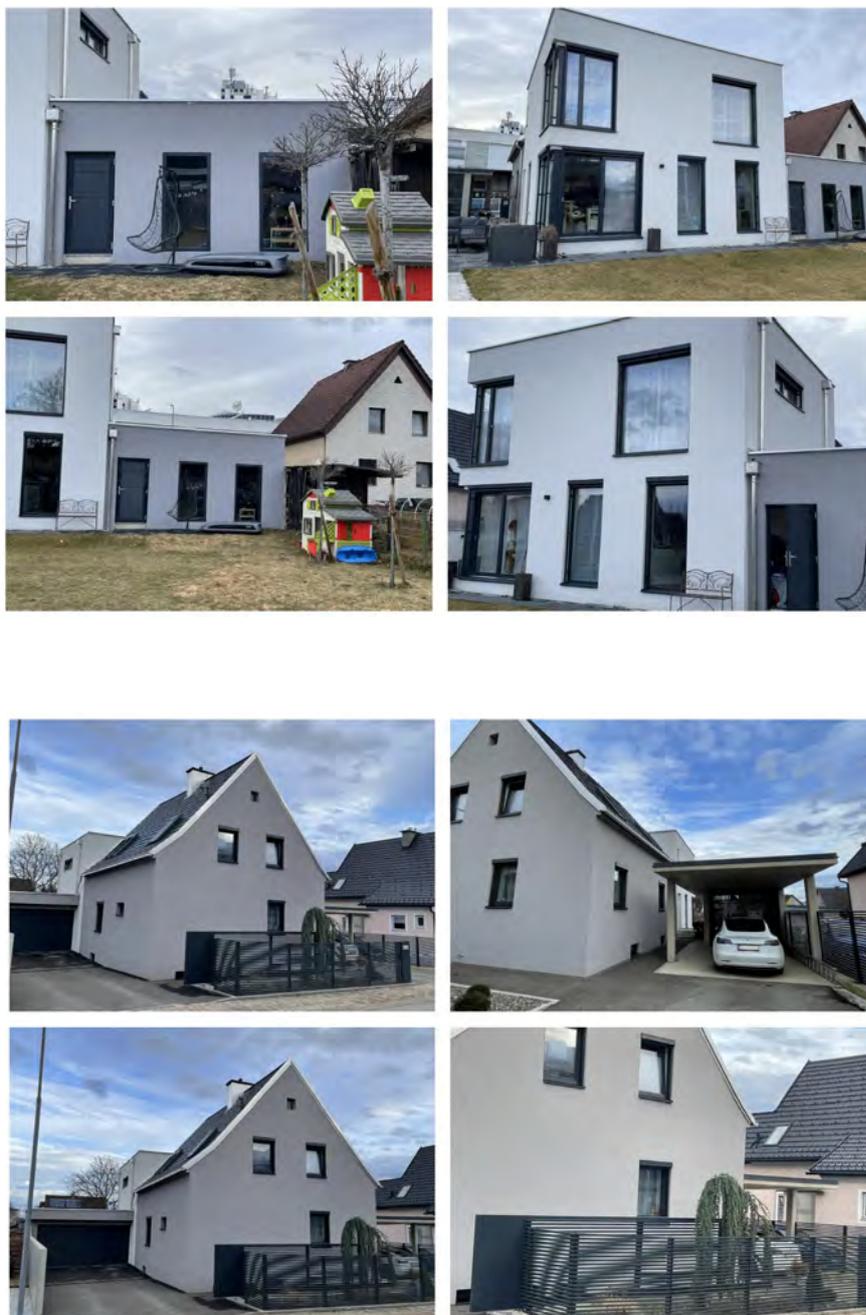
Die östlich des Carports ausgeführte Terrasse ist nicht überdacht und mit Betonplatten ausgeführt, ebenso die Gehwege im Gartenbereich.

An Fertigstellungsarbeiten ist die Reinigung, Putzsanieung und Beschichtung der Räume im Kellergeschoss, sowie die Anbringung eines Handlaufes anzuführen.

Die Ausführung des Wohnhauses erfolgte in gehobener Ausstattungsqualität.

Die weiteren technischen Daten sind der tabellarischen Gebäudebeschreibung bzw. den Einreichunterlagen zu entnehmen.

4.5.1 [Fotodokumentation Außenansicht Wohnhaus](#)

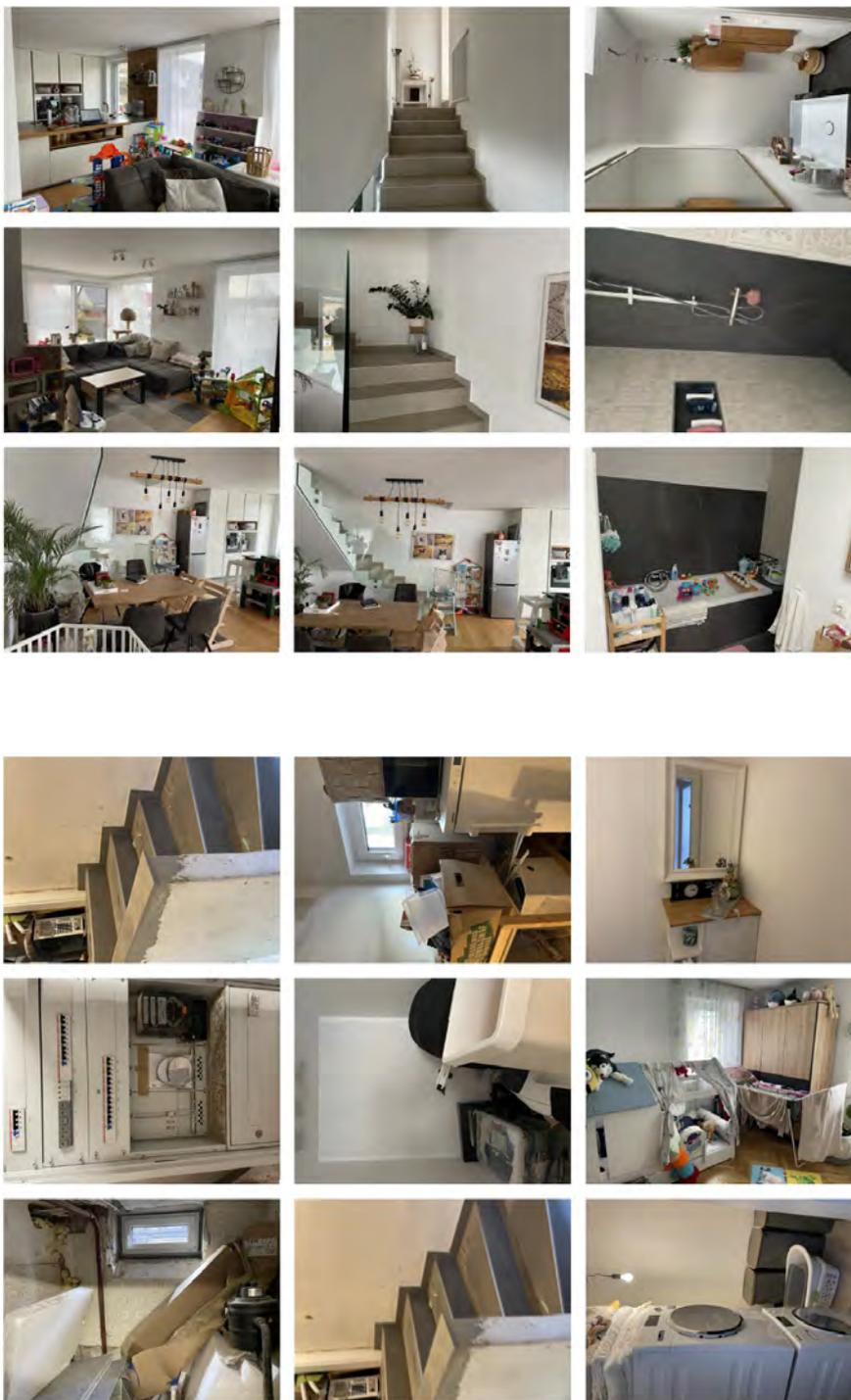


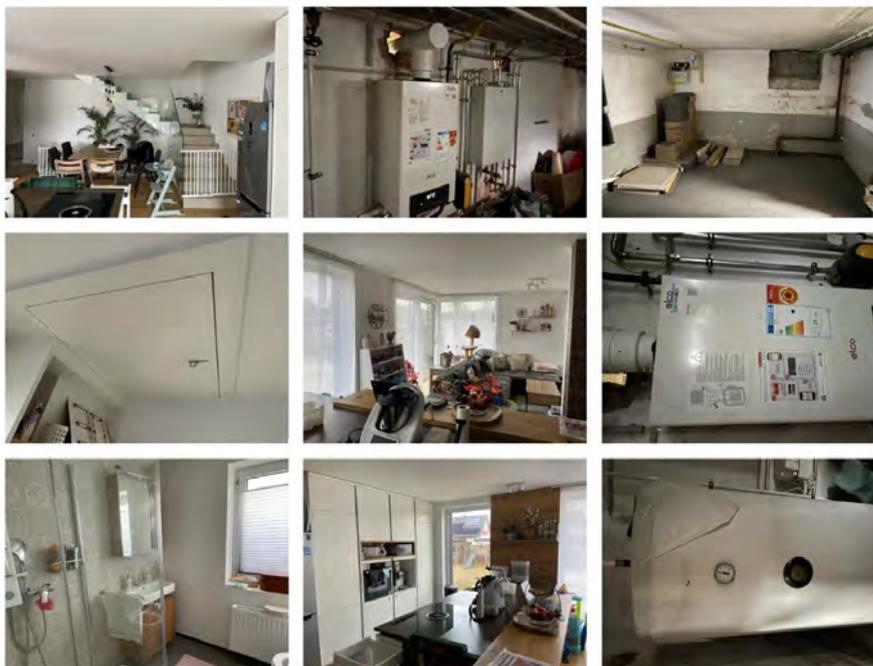
4.5.2 [Fotodokumentation Innenansicht Wohnhaus](#)

Verkehrswertgutachten

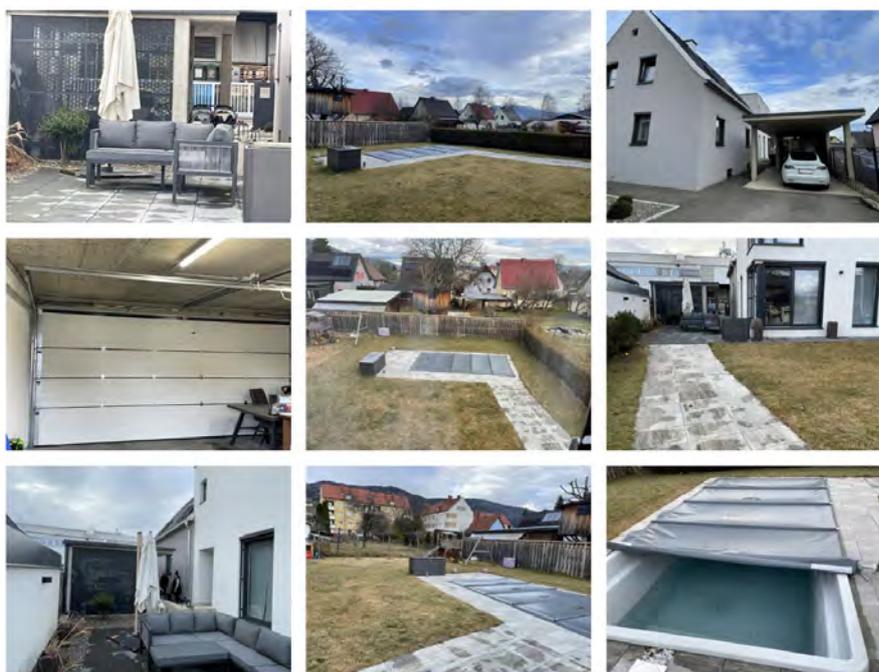
Exekutionssache: Ing. Daniel Delanoi

Bezirksgericht Judenburg GZ: 11 E 27/23d – 5



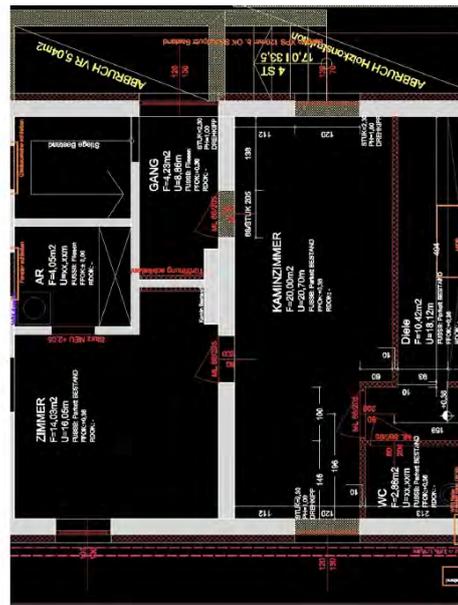
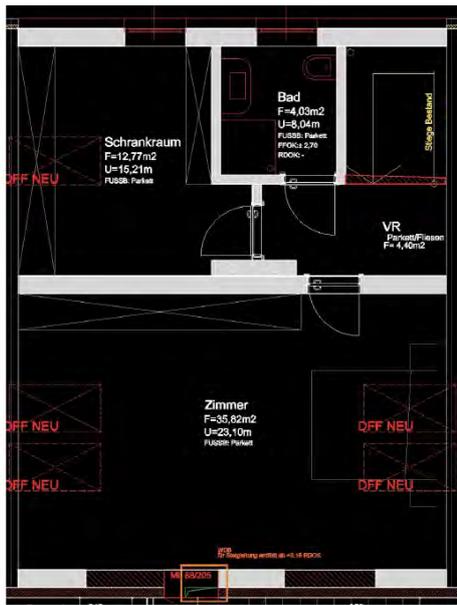


4.5.3 [Fotodokumentation Aussenanlage, Carport, Garage, Pool](#)

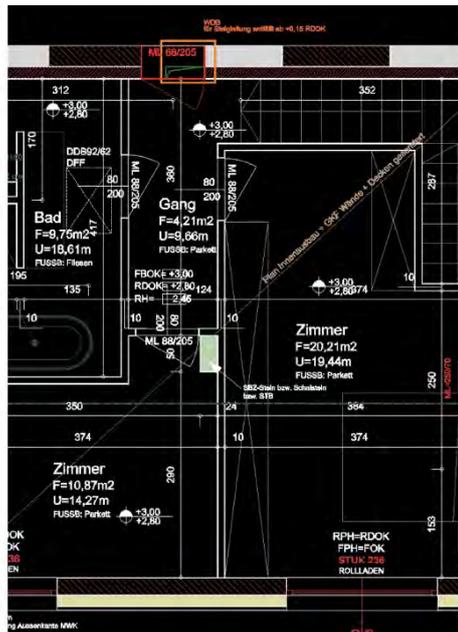
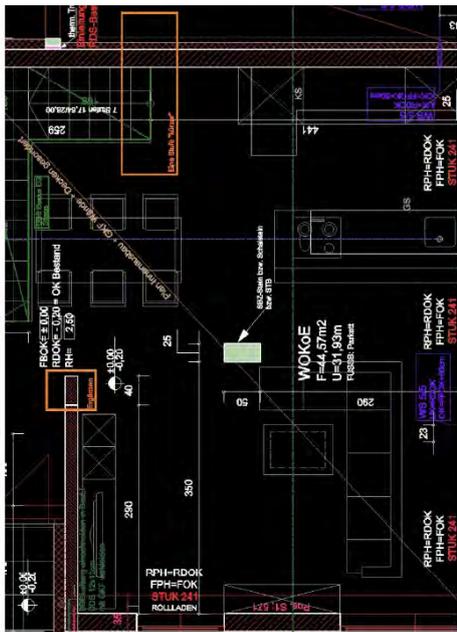


4.5.4 [Fotodokumentation Einreichpläne](#)

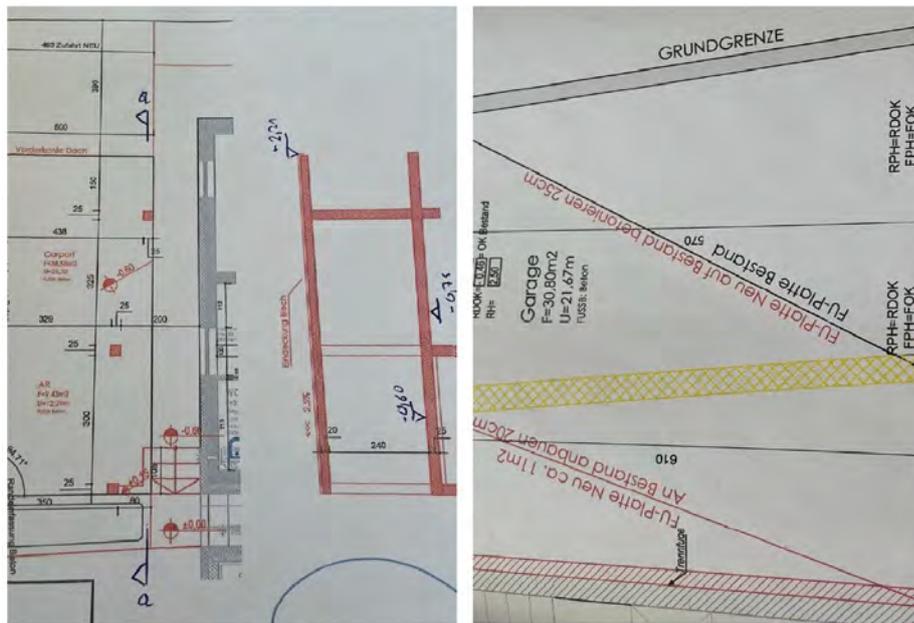
Grundriss Erd- und Dachgeschoss Bestand:



Grundriss: Erd- und Obergeschoss Zubau:



Grundriss Garage u. Carport:



4.5.5 Tabellarische Beschreibung Einfamilienhaus

Tabellarische Beschreibung Wohnhaus mit integrierter Garage		
	Merkmal	Beschreibung
Allgemeines	Gebäudebezeichnung	Einfamilienwohnhaus mit Garage, Carport und beheizbaren Aussenpool
	Baujahr	Bestand 1951, Zubau und Sanierung Wohnhaus 2020, Garagen- u. Carportneubau 2021
	Nutzung	Wohnen
	Geschosse	Wohnhaus Bestand KG, EG u. DG, Wohnhaus Zubau EG und OG
Behördliche Baubewilligung	Baubewilligung	Wohnhaus Bestand 11.09.1951
	Baufreistellung	Wohnhauszubau u. Sanierung Bestand 25.06.2020
	Meldepflichtiges Bauvorhaben	Garage u. Carport 12.03.2021
	Benützungsbewilligung	Wohnhauszubau u. Sanierung Bestand 30.03.2022
Flächenaufstellung Wohnhaus	Netto-Raumfläche KG Bestand	53,29
	Netto-Raumfläche EG Bestand	55,59
	Netto-Raumfläche DG Bestand	57,02
	Netto-Raumfläche EG Zubau	44,57
	Netto-Raumfläche OG Zubau	45,04
	Außenpool beheizbar	BWT- Pool, Maße 7 x 3 x 1,5 Meter
Flächenaufstellung Carport u. Garage	Netto-Raumfläche	Garage 30,80 m ² , Carport u. Abstellraum 38,57
Ver- und Entsorgung	Abwasserbeseitigung	Öffentlich Gemeinde
	Oberflächenwasserbeseitigung	Versicherung auf Eigengrund
	Wasserversorgung	Öffentlich Gemeinde
	Müllentsorgung	Öffentlich Gemeinde bzw. AWV
	Stromversorgung	Öffentlicher Versorger

Verkehrswertgutachten

Exekutionssache: Ing. Daniel Delanoi

Bezirksgericht Judenburg GZ: 11 E 27/23d – 5

	Telefon/Internet	Versorgung gegeben
	Photovoltaikanlage	keine vorhanden
Installation Heizung, Warmwasser, Elektro	Beheizung	Gas-Zentral neue Gastherme
	Beheizte Räume	alle, außer Kellergeschoss, Zubau Fußbodenheizung, Bestand Radiatoren
	Warmwasseraufbereitung	über die Zentralheizung
	Elektroinstallation	neuwertig
	Sonstiges	BWT Außenpool GFK
	Poolbeheizung	BWT Wärmepumpe 7,1 kW
	Technische Gebäudebeschreibung	Baustoff Aussenmauerwerk
Baustoff Innenmauerwerk		Ziegel, Trockenbau
Dachform		Satteldach, Flachdach
Decken		Bestand teilweise Holztramdecke, Neubau, Carport u. Garage massiv Beton
Dachdeckungsmaterial Wohnhaus		Satteldach Blechdach, Zubau Foliendachdeckung
Dachdeckungsmaterial Garage u. Carport		Foliendach
Einfriedung		Im osten Aluzaunelemente mit Einfahrtstor zur Garage, Carport offen, übrige Seiten einfacher Holzzaun
Aussenanlagen		Rasen, drei Bäume, Spielgeräte und Aussenpool, Terrasse
Terrasse		30 m ² Betonplatten, nicht überdacht
Ausstattung Sanitärräumlichkeiten		neuwertig
Fußböden		Parkett, Steinzeug
Fußböden Innenstiege		Fliese
Innentüren		Vollholz DANA
Allgemeiner Instandhaltungszustand		Neuwertig (ausgenommen Kellergeschoss)
Sanierungsbedarf		Kellergeschoss, Reinigung, Putzsanierung Beschichtung, Handlauf Stiege
Fertigstellungsarbeiten		KG Putzsanierung, Beschichtung, Handlauf;
Fassade		VWS mit Putzfassade
Energieausweis		keiner vorhanden
Instandhaltungszustand	Wärmedämmung	Vollwärmeschutz Zubau 20 cm, Bestand 16 cm
	Fenster	Kunststoff-Alu, 3-Scheibenverglasung
	Dach, Dachabläufe	neuwertig
	Elektroinstallation	neuwertig
	Sanitärinstallation	neuwertig
	Heizungsinstallation	neuwertig
	Innenwände und Innentüren	neuwertig
	Sanitärräumlichkeiten	neuwertig

4.5.6 Netto-Raumflächen (NRF) des Objektes

Die Netto-Raumfläche ist die Summe aller bis zur Innenfläche jedes Raumes gemessenen Grundflächen. Sie ist die aus Netto-Grundfläche (NGF) abzüglich der Trennwand-Grundfläche (TGF) berechnete Fläche. Die Daten werden aus den Einreichunterlagen der Baubewilligungen herangezogen.

Zusammenstellung der Nettoraumflächen

Erdgeschoss Bestand

Raum	m ²
Diele	10,42
WC	2,86
Kaminzimmer	20,00
Zimmer	14,03
Abstellraum	4,05
Gang	4,23
Ges. NRF EG	55,59

Kellergeschoss Bestand

Raum	m ²
Vorraum	4,40
Abstellraum	4,03
Kellerraum	12,10
Kellerraum	16,20
Heizraum	16,56
Ges. NRF Keller	53,29

Dachgeschoss Bestand

Raum	m ²
Vorraum	4,40
Schlafzimmer	35,82
Schrankraum	12,77
Bad	4,03
Ges. NRF DG	57,02

Erdgeschoss Zubau

Raum	m ²
Wohnküche	44,57
Ges. NRF Erdgeschoss Zubau	44,57

Obergeschoss Zubau

Raum	m ²
Gang	4,21
Bad	9,75
Zimmer	10,87
Zimmer	20,21
Ges. NRF Obergeschoss Zubau	45,04

Carport m²

Ges. NRF Carport u. Abstellraum	38,58
--	--------------

Garage m²

Ges. NRF Garage	30,80
------------------------	--------------

4.5.7 Energieausweis

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

4.5.8 Beschreibung des Zubehörs

Im Wohnhauszubau ist im Erdgeschoss eine moderne Einbauküche mit Unter- und Oberschränken, Arbeitsflächen, Kühleinrichtungen und diversen E-Geräten als Zubehör vorhanden. Der Zeitwert des Zubehörs wird pauschal mit € 18.000,00 festgestellt.

4.5.9 Beschreibung der Außenanlagen

Das Grundstück ist im westlichen Teil entlang der Mozartgasse sowie im Bereich der Einfahrten in die Garage bzw. in das Carport mit Aluzaunenelementen eingefriedet. Im Bereich der Garage befindet sich ein Einfahrtschiebetor, die Zufahrt zum Carport ist offen. Die östlich des Wohnhauses liegenden Einfriedungen sind als einfache Holzlattenzäune ausgeführt.

Auf dem Grundstück befinden mehrere Kinderpielgeräte einige neu gepflanzte Bäume, sowie der Aussenpool der Marke BWT, dieser ist nicht überdacht und wird über eine Wärmepumpe beheizt. Die Gehwege sowie die Terrasse sind mit Betonplatten befestigt.

Die Verkehrsflächen sind asphaltiert. Der Wert der Außenanlage ist, ausgenommen die Aussenpoolanlage, als Pauschalwert in % der Herstellungskosten der baulichen Anlagen berücksichtigt.

5. Bewertungsmethodik

5.1 Bewertungsgrundsätze

Gemäß Auftrag soll dieses Gutachten den Verkehrswert der im Befund beschriebenen Liegenschaft bestimmen. Daher ist gem. § 2 LBG abzuleiten, dass alle den Verkehrswert beeinflussenden Parameter objektiv zu beurteilen sind, und Faktoren, wie z.B. besondere Vorliebe, Spekulationen oder sonstige ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse nicht in der Betrachtung berücksichtigt werden dürfen.

5.2 Auswahl des Verfahrens – Sachwertverfahren (in Verbindung mit dem Vergleichswertverfahren)

Gem. § 7 LBG hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Gem. ÖNORM B 1802 – Punkt 5.4. dient das Sachwertverfahren in erster Linie zur Ermittlung des Wertes bebauter Liegenschaften, wenn deren Eigennutzung im Vordergrund steht und die Wiederbeschaffungskosten für das Grundstück und der darauf befindlichen baulichen Anlagen für die in Betracht kommenden Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind. Für die Ermittlung der unter Punkt 4. beschriebenen, bewertungsgegenständlichen Liegenschaft eignet sich daher das [Sachwertverfahren](#) im Sinne des § 6 LBG am besten und stellt daher im gegenständlichen Gutachten die zielführende Methode der Wertermittlung dar.

Für die Ermittlung des Bodenwertes im Sachwertverfahren ist gemäß ÖNORM B 1802 Punkt 5.4.2 das [Vergleichswertverfahren](#) im Sinne des § 4 LBG anzuwenden und stellt daher im gegenständlichen Gutachten die zielführende Methode für die Ermittlung des Bodenwertes dar.

6. Gutachten – unbelasteter Bodenwert der Liegenschaft

6.1 Grundstücksbestand der Liegenschaft

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück 292/27 KG 65004 Dietersdorf mit einer Grundstücksfläche von 731 m².

6.2 Bodenwertermittlung mittels Vergleichswertverfahren

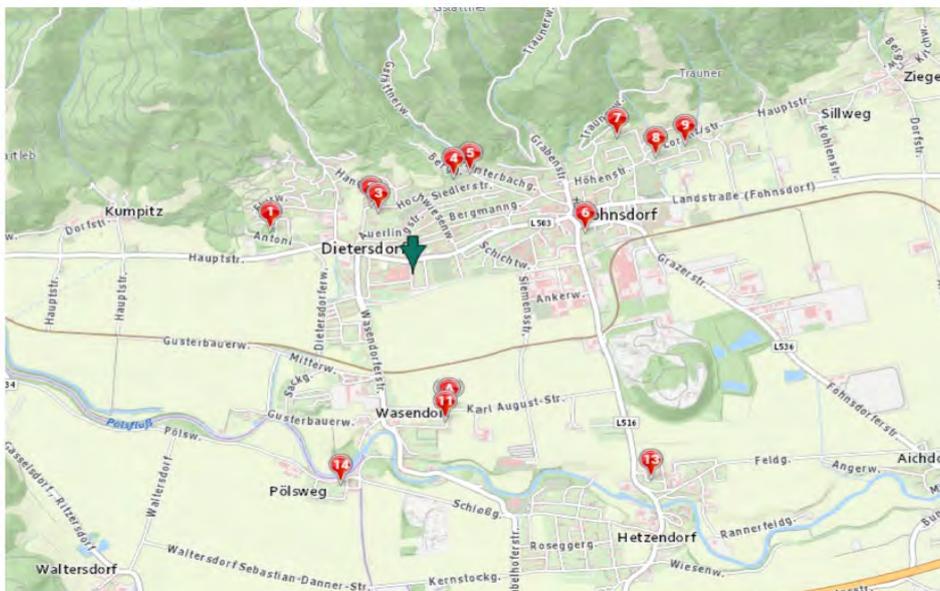
Der Bodenwert wird mittels Vergleichswertverfahren ermittelt. Hierbei wird der Wert einer Sache durch Vergleich mit den tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen, sog. Vergleichswerte, ermittelt. Vergleichbare Sachen sind jene, welche hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften sowie geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

6.3 Vergleichstransaktionen

Es wurden Vergleichstransaktionen von Grundstücken aus der Datenbank der Firma ZT Datenforum eGen, Graz, ausgewählt, die im Zeitraum von 2019 bis 2022 liegen und augenscheinlich im redlichen Geschäftsverkehr abgewickelt wurden. Es wurde darauf geachtet, dass sich die Vergleichsobjekte in räumlicher Nähe zum Bewertungsgrundstück befinden, und auch hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vergleichbar sind. Die Vergleichsobjekte sind im nachstehenden Übersichtsplan dargestellt.

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Bauland	450/2021	21.12.2020	1.014,00	61,14 €	54,61 € *
2	Bauland	2200/2020	18.06.2020	921,00	75,00 €	65,69 € *
3	Bauland	3305/2020	17.04.2020	1.140,00	97,00 €	84,39 € *
4	Bauland	2343/2022	14.04.2022	999,00	40,04 €	37,55 € *
5	Bauland	224/2020	27.11.2019	934,00	84,58 €	72,47 € *
6	Bauland	737/2020	27.09.2019	606,00	33,00 €	28,09 € *
7	Bauland	2520/2021	27.05.2021	1.091,00	29,33 €	26,63 € *
8	Bauland	1065/2020	31.01.2020	802,00	56,11 €	48,42 € *
9	Bauland	4403/2022	10.10.2022	3.200,00	60,94 €	58,16 € *
10/A	Bauland	2145/2021	09.04.2021	821,00	80,39 €	72,61 € *
11	Bauland	156/2021	15.10.2020	707,00	60,00 €	53,21 € *
12/A	Bauland	2891/2019	27.06.2019	1.783,00	60,00 €	50,56 € *
13	Bauland	7/2020	15.11.2019	739,00	70,00 €	59,90 € *
14	Bauland	846/2021	12.02.2021	709,00	63,47 €	57,00 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

6.3.1 Valorisierung der Verkaufspreise der selektierten Vergleichstransaktionen

Die Valorisierung der Verkaufspreise dient dazu, unterschiedliche Verkaufszeitpunkte auf den Bewertungsstichtag anzupassen. Die Kennzahlen werden aus Berechnungen (Regressionsanalyse) über den aktuellen Datenbestand von immonet ZT der letzten 5 Jahre ab Stichtag gewonnen. Demnach wird als Wertanpassung von einer marktüblichen, durchschnittlichen, jährlichen **Veränderung von gerundet -3,4 %** ausgegangen.

Gemeindewerte Fohnsdorf, Wohnbauland: 52,01 €/m²

Übersicht Detail Gemeindestatistik Bezirk

Fohnsdorf
65004 **Wohnbauland** 2023

Anzahl Werte	55	Stichtag	30.06.2023	52,01 €/m ² mittlerer Wert (aktuelles Jahr)
Minimum	24,00 €/m ²	Maximum	97,00 €/m ²	
Variationsko...	0,37	Standardab...	19,74 €/m ²	

-3,4 % p.a. >>
Veränderung 2018 / 2023

Die Kennzahlen werden aus Berechnungen (Regressionsanalysen) über den aktuellen Datenbestand von immonet.ZT der letzten 5 Jahre ab Stichtag gewonnen.

Bewertungsobjekt - Bauland

Statistik

Erhobene Vergleichswerte	14
Gewählte Vergleichswerte	12
Arith. Mittel	59,55 €
Standardabweichung	12,63 €
Variationskoeffizient	21,21 %
95%-Konfidenzintervall	52,40 € - 66,69 €
Stichtag	12.02.2024

6.4 Bebauungsabschlag

Der Bodenwert einer bebauten Liegenschaft leitet sich zunächst uneingeschränkt aus Vergleichswerten von unbebauten Liegenschaften ab. In einem zweiten Schritt wird untersucht, ob auf Grund der bestehenden Bebauung eine Mehr- oder Minderausnutzung der theoretisch vorgegebenen Nutzungsmöglichkeit vorliegt und ob zu erwarten ist, dass der Markt diese Abweichung reflektiert.

Im bewertungsgegenständlichen Fall wird von einer optimalen Ausnutzung des Grundstückes ausgegangen, es wird deshalb **kein Bebauungsabschlag** vorgenommen.

6.5 Verkehrswert des gebundenen Bodenwertes

6.5.1 Bodenwert der Gesamtliegenschaft

Der Grundstückswert für das als Bauland ausgewiesene Grundstücke 292/27 KG 65004 Dietersdorf mit einer Grundstücksfläche von 731 m² beträgt somit **60,00 pro m² (gerundet)**.

Baufläche	731 m ² x Vergleichspreis	€ 60,00	100%	€ 43.860,00
Summe Bodenwert				€ 43.860,00
Bodenwert gerundet auf ganze EURO				€ 43.860,00

Bei einer Grundstücksfläche von 731 m² ergibt sich daraus ein **Bodenwert** (Bauland) für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in der Höhe von **€43.860,00**.

7. Gutachten – Sachwert der baulichen Anlage und der Außenanlagen

Der Sachwert einer baulichen Anlage errechnet sich aus der Zusammenzählung des Bauwertes und des Wertes von sonstigen Bestandteilen (Außenanlagen) sowie ggf. dem Zubehör der Sache. Von diesem Wert wird die technische und wirtschaftliche Wertminderung abgezogen.

7.1 Bauwert des Gebäudes und der baulichen Anlagen

7.1.1 Herstellungswert (Neubauwert)

Der Herstellungswert oder Neubauwert ist jener fiktive Aufwand, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste. In der Bewertungswissenschaft wird dafür auch der Begriff „Gebäudenormalherstellungswert“ verwendet. Für die Bauwertermittlung sind die fiktiven Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag, sowie die Bezugsgröße Flächen oder Rauminhalt eines Gebäudes maßgeblich.

7.1.2 Ausstattungsbewertung und Qualitätsstandard

Der Neubauwert der baulichen Anlagen ist aus den marktüblichen Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag je Raum- oder Flächeneinheit durch Vervielfachung zu ermitteln.

Berechnung der Neuerstellungskosten:

unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Sachverständigenverbandes:

Ausstattungsqualität							
Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von Wohngebäuden							
Gebäudeteil/ Gewichtung	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)	(1)	(2) (3)	Σ
Konstruktion	25	Massivbauweise, zeitgemäße Bautechnik	gute Massivqualität, zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitativ hochwertige Materialien, nahe Passivhausqualität, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften	2,0	0,50	
Dach	8	hinreichendes Dach (Kaltdeck), einflächige Deckung (Blech, Tondachziegel) Fußerabdichtung bei Flachdach	hinreichendes Dach (Kaltdeck), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, Kunststoffgebundene Dachziegel, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverklebung, Grünflächen etc.	2,0	0,16	
Fassaden	9	weitere Verputz, einfache Wärmedämmputz, Blechschürble	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verklebungen, Steinverklebungen etc.	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgelagerte Fassadenfenster mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz	2,00	0,18	
Fenster und Außentüren	8	Holz- oder Kunststoff-Standardführung	Holz-, Kunststoff-, Kombibeschläge, Sonnenschutz	Holz-Alufenster, 3-Fach-Isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rolläden (automatische Belüftung), Einbruchschutz	2,0	0,16	
Innentüren	4	Stahlzagen, einfache (leichte) glatte bzw. laminierte Türblätter	laminierte Türböcke (Holzzagen oÄ), solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, „schwere“ Türblätter, Schließautomatik, Nurdiele-Elemente etc.	2,0	0,08	
Fußböden	6	einfache Treibstühle, Laminat, Parkettböden, Fliesen oÄ	Parkettböden, Holzdielenböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Holzparkett, Steinböden, solide Qualität	2,0	0,12	
Nassräume	4	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestanmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw. Naturstein, Gestaltungselemente, teure Bodenbeläge	2,0	0,08	
Sanitär-ausstattung	7	Bad mit Dusche (oder Wanne), WC	1 bis 2 WCs, 1 bis 2 Bäder nach Bedarf, Thermalstein-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mindestens 2 Bäder, 2 WCs, hochwertige Technik, Designer-Armaturen und Gegenstände	2,0	0,14	
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, evtl. im Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kanäle	2,0	0,24	
Elektro- installation	9	Mindest-Standard	weitgehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Auslastung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc.	2,0	0,18	
Sonstige Ausstattung	4	Schlüssel-Schließvorrichtungen, Türsprechanlage und -öffner	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitsmaßnahmen, Sprachsysteme, Video/TV, Zu- und Abfuhranlage, Brandmelder	wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BMS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmaßnahmen	2,0	0,08	
Energieeffizienz	4	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)	2,00	0,08	
Gesamt	100						
Einstufung		normal 1,00 bis 1,50	gehoben 1,51 bis 2,50	hochwertig 2,51 bis 3,00			2,00

Für das zu bewertende Wohngebäude erfolgt die Einstufung des **Ausstattungsstandards** mit **2,00**.

7.1.3 Wertanpassung der Herstellungskosten

Der Baupreisindex gibt die Veränderungsrate der für den Endverbraucher relevanten Baupreise wieder und ermöglicht eine Valorisierung der Baukosten.

Berechnung Wertanpassung Baupreisindex 2020		
Wert	1.Q. 2023	132,4
Wert	4.Q. 2023	133,4
Veränderung	Veränderung	0,755%

Die Basisherstellkosten beziehen sich auf den Ausgangsindex für das 1. Quartal 2023 mit 132,4 Indexpunkten und sind auf den Bewertungsstichtag zu valorisieren. Der Baupreisindex beträgt zum Bewertungsstichtag im 4. Quartal 2023 133,4 Indexpunkte, das entspricht einer Steigerung von 0,755 % gegenüber dem Ausgangsindex.

Berechnung des Herstellungswertes (Neubauwertes) des Gebäudes

Ausstattungskategorien	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)
Steiermark	€ 2.700,00	€ 3.200,00	€ 3.800,00
HK für Wohnfläche (WNF)	€ 2.700,00	€ 3.200,00	€ 3.800,00
Herstellungskosten interpoliert auf den ermittelten Wert für den Ausstattungsstandard von:		2,00	
Basiswert für Herstellkosten		€ 3.200,00	
Wertanpassung BPI %		0,755%	
Wertanpassung BPI €		€ 24,17	
Basiswert für Herstellkosten zum Bewertungsstichtag inklusive USt.		€ 3.224,17	

Gebäudeteil	Kellergeschoss	Erd- Obergeschoss	Dachgeschoss	Carport	Garage
Basiswert für Herstellkosten zum Bewertungsstichtag inklusive USt.	€ 3.224,17	€ 3.224,17	€ 3.224,17	€ 3.224,17	€ 3.224,17
Stadt-Land-Gefälle	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Basiswert für Steiermark-Land	€ 2.740,54	€ 2.740,54	€ 2.740,54	€ 2.740,54	€ 2.740,54
Abschlag w/Nutzungsart Standard 0%, Keller 30-60%, Garage 50-75%, Balkon 75%, Terrassen 85-90%	-55%	0%	-25%	-85%	-75%
Anpassung w/Größe Großprojekte bis - 10%, kleinere Objekte E/ZWH bis + 30%	10%	10%	10%	10%	10%
Summe Korrektur Basiswert	-45%	10%	-15%	-75%	-65%
Vorläufiger Basiswert	€ 1.507,30	€ 3.014,60	€ 2.329,46	€ 685,14	€ 959,19
Korrekturfaktor wegen sonstige Aufschließung, Erschwernisse, Außenanlagen	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Ergebnis Herstellkosten je m² Wohn-Nutzfläche (WNF)	€ 1.507,30	€ 3.014,60	€ 2.329,46	€ 685,14	€ 959,19
Herstellkosten je m² Nutzfläche gerundet auf volle Euro	€ 1.507,00	€ 3.015,00	€ 2.329,00	€ 685,00	€ 959,00

7.1.4 Alterswertminderung der baulichen Anlage

Die Alterswertminderung wird gem. ÖNORM B 1802 Punkt 5.4.3.2 nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage bestimmt. Dabei kann, je nach Art der Nutzung und der Pflegeintensität sowie Alter der baulichen Anlagen von einer gleichmäßigen oder von einer altersmäßig zunehmenden oder abnehmenden Wertminderung ausgegangen werden. In der Praxis hat sich in den letzten Jahren die lineare Wertminderung etabliert und somit wird auch im vorliegenden Fall eine lineare Alterswertminderung angewendet.

7.1.5 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer ist die zu erwartende Zeitspanne die ein Gebäude vom Zeitpunkt der Errichtung, bei ordnungsgemäßer Instandhaltung, bis zum Ende seiner wirtschaftlichen Nutzbarkeit erreicht. Gemäß einschlägiger Bewertungsliteratur kann man üblicherweise bei einem Ein- und Zweifamilienhaus in Massivbauweise von 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer ausgehen. Im vorliegenden Fall wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen.

7.1.6 Alter und Restnutzungsdauer der baulichen Anlage

Die Restnutzungsdauer gibt an, wie viele Jahre das Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich vertretbar genutzt werden kann. Der Wohnhausaltbestand hat laut Baubewilligung das Baujahr 1951, die Sanierung erfolgte im Zuge der Errichtung des Zubaus im Jahr 2021. Diese Sanierung hat eine Auswirkung vom 85%, daraus ergibt sich fiktives Baujahr mit 2011. Der Zubau hat laut Baubewilligung das Baujahr 2021. Daraus ergibt sich zum Bewertungsstichtag eine Restnutzungsdauer von 76 Jahren. Die Restnutzungsdauer für die Garage, das Carport und dem Aussenpool ist der Berechnung zu entnehmen.

7.1.7 Herstellungskosten der Außenanlage

Die Herstellkosten der Außenanlagen werden auf Grund der vorhandenen Ausstattung pauschal als Prozentsatz vom Herstellungswert des Gebäudes berechnet. Der Bauwert der Außenanlagen wird pauschal mit 3 % der Herstellungskosten des Gebäudes bewertet.

7.1.8 Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß § 7 Abs. 1 LBG ist nach der rechnerischen Ermittlung des Wertbetrages aus dem Wertermittlungsverfahren eine Überprüfung der Marktverhältnisse und der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr durchzuführen und eine allfällige Korrektur vorzunehmen.

Für die Wertermittlung der Liegenschaft sind allerdings auch noch zusätzliche Faktoren, die eine Reflexion des Marktes erwarten lassen, maßgeblich. Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist eine "Nachkontrolle" anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Marktanpassung im Sachwertverfahren in Anlehnung an den Sachverständigen TR Ing. Franz Kainz und der Veröffentlichung des Sachverständigenverband LV Steiermark / Kärnten:

Marktanpassung im Sachwertverfahren in Anlehnung
SV TR Ing. Franz Kainz und der Veröffentlichung des
Sachverständigenverband LV Steiermark / Kärnten

Sachwert in Tausend €	Zu / Abschlag in % für die eingeschätzte Marktgängigkeit				
	sehr gut - gut	durchschnittlich	eingeschränkt	schwierig - schlecht	schlecht keine
50	5	0	-11	-27	-48
100	1	-4	-14	-29	-50
110	0	-5	-15	-30	-50
120	0	-5	-15	-30	-50
130	-1	-6	-16	-31	-51
140	-1	-6	-16	-31	-51
150	-1	-6	-16	-31	-51
200	-3	-8	-18	-32	-52
250	-4	-9	-18	-33	-52
300	-6	-10	-20	-35	-53
350	-6	-10	-20	-35	-53
400	-6	-10	-20	-35	-53
450	-6	-10	-20	-35	-53
500	-6	-10	-20	-35	-53
550	-7	-11	-21	-36	-53
600	-7	-11	-21	-36	-53
650	-7	-11	-21	-36	-53
700	-7	-11	-21	-36	-53
750	-7	-11	-21	-36	-53
800	-8	-12	-22	-37	-54
850	-8	-12	-22	-37	-54
900	-8	-12	-22	-37	-54
950	-8	-12	-22	-37	-54
1000	-8	-12	-22	-37	-54

Die Marktbeobachtung ergibt, dass aufgrund der Ausführung und Ausstattung, insbesondere aber auch der Kaufkraft in der Region der Bewertungliegenschaft mit einem durchschnittlichen bis eingeschränkten Interessentenkreis zu rechnen sein wird. Es wird daher in Anlehnung an den Sachverständigen TR Ing. Franz Kainz und der Veröffentlichung des Sachverständigenverbandes Landesverband Steiermark/Kärnten im Sachwertverfahren eine Marktanpassung des Sachwertes in Höhe von -18 % vorgenommen.

8. Ergebnis der Liegenschaftsbewertung – Verkehrswert

8.1 Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes der gesamten Liegenschaft

Berechnung Bauwert der baulichen Anlagen

Kellergeschoss Bestand	53,29	€ 1.507,00	€ 80.302,00
Erdgeschoss Bestand	55,59	€ 3.015,00	€ 167.603,85
Dachgeschoss Bestand	57,02	€ 2.329,00	€ 132.799,58
Erdgeschoss Zubau	44,57	€ 3.015,00	€ 134.378,55
Obergeschoss Zubau	44,54	€ 3.015,00	€ 134.288,10
Carport u. Abstellraum	38,58	€ 685,00	€ 26.427,30
Garage	32,00	€ 959,00	€ 30.688,00
Neubauwert baulicher Anlagen			€ 706.487,38

Bauliche Anlage	NHK	Baujahr	fiktives Baujahr	Jahr Bewertung			AWM €	Wert
				2024				
Neubauwert Wohnhauszubau	€ 268.666,65	2020	2020	80	76	5,00%	-€ 13.433,33	€ 255.233,32
Neubauwert Sanierung Bestand	€ 380.705,43	1951	2014	80	70	12,50%	-€ 47.588,18	€ 333.117,25
Carport mit Abstellraum u. Garage	€ 57.115,30	2021	2021	25	22	12,00%	-€ 6.853,84	€ 50.261,46
Aussenpool beheizbar	€ 30.000,00	2023	2023	25	24	4,00%	-€ 1.200,00	€ 28.800,00
Ausstehende Fertigstellung (Kellergeschoss)								-€ 10.000,00
Zwischensumme								€ 657.412,03
Wertminderung wegen Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs	Basis	€ 657.412,03				0%		€ 0,00
Zwischensumme								€ 657.412,03
Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands, wirtschaftliche Wertminderung	Basis	€ 333.117,25				-15%		-€ 49.967,59
Bauwert der baulichen Anlagen								€ 607.444,45

Berechnung Bauwert der Außenanlagen

Außenanlagen in Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen								€ 18.223,33
Außenanlage: einfach gestaltet	3%	von	€	607.444,45				

Berechnung Sachwert der Liegenschaft		gerundet auf volle €
Bodenwert		€ 43.860,00
+ Bauwert der baulichen Anlagen		€ 607.444,00
+ Bauwert der Außenanlagen		€ 18.223,00
= Sachwert der Liegenschaft ohne Berücksichtigung von Lasten		€ 669.527,00
Marktwertanpassung gem. § 7 LBG	-18%	-€ 120.515,00
Verkehrswert nach Marktanpassung zum Bewertungsstichtag ohne Lasten		€ 549.012,00
Verkehrswert nach Marktanpassung zum Bewertungsstichtag ohne Lasten gerundet		€ 550.000,00

8.2 Zusammenfassung des Bewertungsergebnisses

Nach sorgfältig recherchiertem und erstelltem Befund ergibt sich für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft folgender Verkehrswert:

Bewertungsgegenstand:	Einfamilienwohnhaus mit Garage, Carport u. beheizbaren Aussenpool
Liegenschaftsadresse:	8753 Fohnsdorf Mozartgasse 5
Grundbuchsdaten:	KG 65004 Dietersdorf EZ 130
Grundstücksnummer:	292/27
Grundstücksfläche:	731 m ²
Liegenschaftsanteil:	BLNr. 6 $\frac{1}{2}$ -Anteil Ing. Daniel Delanoi
Flächenwidmung:	Reines Wohngebiet WR (0,2 – 0,4)
Zufahrt zur Liegenschaft:	Gemeindestraße

Bewertungstichtag:	12.02.2024	
Verkehrswert des gebundenen Bodenwertes gerundet	€	43.860,00
Verkehrswert der gesamten Liegenschaft gerundet	€	550.000,00
Wert des 1/2 Anteiles der Liegenschaft	€	275.000,00
- 10% Abzug wegen eingeschränkter Verwertbarkeit	€	-27.500,00
Verkehrswert des 1/2-Anteiles an der Liegenschaft	€	247.500,00
Wert des Zubehörs (Einbauküche)	€	18.000,00
davon der Hälfteanteil von Ing. Daniel Danoi Hälfte	€	9.000,00

Der Verkehrswert des gebundenen Bodenwertes versteht sich ohne Umsatzsteuer. Für den gesamten Bewertungsgegenstand kommen primär Käuferinteressenten in Frage, die im Sinne des Umsatzsteuergesetzes nicht als Unternehmer gelten und somit eine allenfalls in Rechnung gestellte Umsatzsteuer nicht als Vorsteuer geltend machen können. Aus diesem Grund, handelt es sich bei den angegebenen Werten um Bruttobeträge in Euro, somit inklusive nicht abziehbarer Umsatzsteuerbeträge (Vorsteuern) des Verkäufers.

Der Verkehrswert definiert sich im Sinne des § 2 Abs. 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 als jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann.

Judenburg, 16.02.2024





DS

GEMEINDE FOHNSDORF STEIERMARK

8753 Fohnsdorf Hauptplatz 3 Pol. Bez. Murtal
Homepage: www.fohnsdorf.at E-Mail: gde@fohnsdorf.gv.at ATU: 28574600

DVR-NR. 0033626
Tel.: 03573/2431-131
Fax.: 03573/2431-107 oder 109
Sachbearbeiter :
Ing. Ambroschütz / Ra
georg.ambroschuetz@fohnsdorf.gv.at

Fohnsdorf, 25.06.2020

Zahl: 131-9/27-BV-2019/D/14029/2020

Betrifft: Delanoi Daniel, 8740 Zeltweg, Linderwaldsiedlung 23 und Wiltsche Lena, 8753 Dietersdorf, Mozartgasse 5/1; Zubau zum bestehenden Einfamilienwohnhaus, Abbruch Nebengebäude, sowie Sanierung Dach und Fassade des Bestandsgebäudes, Grundstück Nr. 292/27, u. .327, KG Dietersdorf - Baubewilligung

BESCHEID Spruch

Das Ansuchen von Herrn und Frau

Daniel Delanoi u. Lena Wiltsche

wohnhaft in Linderwaldsiedlung 23, 8740 Zeltweg und Mozartgasse 5, 8753 Dietersdorf vom 24.05.2019 und 10.02.2020, betreffend die Erteilung der **Baubewilligung** für

Zubau zum bestehenden Einfamilienwohnhaus, Abbruch Nebengebäude, sowie Sanierung Dach und Fassade des Bestandsgebäudes

auf dem Grundstücken Nr. **292/27** u. Nr. **.327** der Katastralgemeinde **Dietersdorf** wird gemäß der §§ 19 und 29 Abs. 1 des Stmk. Baugesetzes 1995, i.d.g.F., **bewilligt** und gleichzeitig insbesondere **folgendes vorgeschrieben**. Die genehmigten Projektteile der Projektunterlagen bilden einen wesentlichen Bestandteil dieser Bewilligung.

Auflagen:

1. Der Gebäudeabstand des Zubaues zum südlichen Nebengebäude auf Grundstück 292/29, KG Dietersdorf, ist mit 5,00m einzuhalten.
2. Vor Fertigstellung des Bauvorhabens ist der bauphysikalische Nachweis der Unterschreitung der Grenzwerte für den EG Boden-, OG Decken- sowie Außenwandbereich der Baubehörde vorzulegen.
3. Für sämtliche Verglasungen mit Parapethöhen unter 85cm ist der Nachweis der Verglasung aus geeignetem ESG im EG sowie geeigneten VSG im OG vor Benutzung der Behörde vorzulegen.

Unicredit Bank Austria AG: 481 999 902 (BLZ 12000)
Raiffeisenbank: 9.009.879 (BLZ 38346)
Stmk. Sparkasse: 264 001 001 24 (BLZ 20815)
Postsparkasse: 798 565 4 (BLZ 60000)

AT95 1200 0004 8199 9902 (BKAUATWW)
AT56 3834 6000 0900 9879 (RZSTAT2G346)
AT04 2081 5264 0010 0124 (STSPAT2GXXX)
AT12 6000 0000 0798 5654 (OPSKATWW)

Auf das beiliegende Merkblatt:

*„Wesentliche baugesetzliche Bestimmungen
die bei der Durchführung von bewilligungspflichtigen / anzeigepflichtigen Bauvorhaben
zu beachten bzw. einzuhalten sind“*

wird hingewiesen.

Kosten

A. Gemäß dem V. Teile des AVG 1991, i.d.g.F., haben die Einschreiter folgende Kosten zu tragen:

a) Kommissionsgebühren gemäß der Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1954, LGBl.Nr.50, in der geltenden Fassung LGBl.Nr.56/2010

2 Amtsorgan(en) und einer Verhandlungsdauer von 1 halben Stunde(n)	€	40,00
2 Amtsorgan(en) und einer Verhandlungsdauer von 1 halben Stunde(n)	€	40,00

b) Barauslagen gemäß § 76 AVG 1991

€

B. Gemäß der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 2012, LGBl. Nr. 104/2012, i.d.g.F.:

Verwaltungsabgabe für die Bewilligung nach Tarifpost

A 2	Bauverhandlung	€	26,00
A 3	Ausstellung Bestätigung	€	42,00
A 6	Sichtvermerke (Vidierungen)	€	84,00
B 32	Genehmigungsvermerke auf Projektunterlagen	€	35,00
B 11a	Gen. für Neu-und Zubauten	€	73,22
B 21	Genehmigung zum Abbruch von Gebäuden	€	90,00
GB	Grundbuchabfrage	€	10,50
B 12	Genehmigungen für Umbauten	€	40,00

sonach insgesamt € 480,72

Diesen Betrag sowie die in der Begründung angegebenen festen Gebühren haben die Bauwerber binnen zwei Wochen, gerechnet vom Tage der Zustellung an, zu entrichten.

Begründung

Mit der Eingabe vom 24.05.2019 und 10.02.2020 haben Herr u. Frau

Daniel Delanoi u. Lena Wiltsche

in Linderwaldsiedlung 23, 8740 Zeltweg und Mozartgasse 5, 8753 Dietersdorf um die Erteilung der **Baubewilligung** für die Grundstücke Nr. **292/27**, u. Nr. **.327**, Katastralgemeinde **Dietersdorf** zwecks

Zubau zum bestehenden Einfamilienwohnhaus, Abbruch Nebengebäude, sowie Sanierung Dach und Fassade des Bestandsgebäudes

angesucht.

Hierüber wurden am 11.06.2019 und 05.03.2020 die örtliche Erhebung und mündliche Verhandlung durchgeführt.

Aus dem Gutachten des amtlichen Sachverständigen geht hervor:

BEFUND

Mit Ansuchen vom 10.02.2020
wurde vom Bauwerber, Delanoi Daniel
wohnhaft Linderwaldsiedlung 23, 8740
um Genehmigung für geänderte Bauführung – Zubau Einfamilienwohnhaus
angesucht.

Hierzu wurden folgende Unterlagen von den Bauwerbern beigebracht:

- Ansuchen um Genehmigung vom 10.02.2020
- Grundbuchsauzug: Grundstück Nr.: 292/27 und .327
KG: Dietersdorf
EZ: 130
vom: 04.03.2020
- Zustimmungserklärung des Grundeigentümers
Herrn/Frau/Fa.: Lena Martina Wiltsche, Mozartgasse 5, 8753 und Ing. Daniel Delanoi
in Form von: Unterfertigung der Einreichunterlagen
- Einreichplan inkl. Baubeschreibung
erstellt von: HABAU Hoch- und TiefbaugmbH, 4320
Datum: 27.01.2020
in 2-facher Ausführung.
- Der Nachweis, dass die zu bebauende Grundstücksfläche aus einem Grundstück i.S. des Vermessungsgesetzes, BGBl.Nr. 306/1968, i.d.F. BGBl.Nr. 480/1980, besteht, besteht in Form von: Antrag auf Zusammenlegung der Grundstücke 292/27 und BFl. .327
- Angaben über die Bauplatzzeichnung in Form von
Formblatt gem. §5 (1) Stmk BauG; Version 1.0
- Energieausweis,
in Form von: --
erstellt von: --
Datum: --

Die Pläne und Beschreibung sind vom Bauwerber, Grundeigentümer oder Bauberechtigten und dem Verfasser der Unterlagen unterfertigt.

Sonstige Unterlagen:

- Übergabevertrag RA Pacher & Partner
- Stellungnahme der KWM Fohnsdorf Versorgungsbetriebe GmbH v. 20.02.2020

Grundlagen Raumordnung:

- Flächenwidmungsplan der Gemeinde Fohnsdorf 3.0, i.d.g.F.

Der Bauplatz/Grundstück/Baufläche:	292/27 und .327	KG	Dietersdorf
ist gemäß gültigem FWP der Gemeinde Fohnsdorf als:	WR		
mit einer Bebauungsdichte von:	0,2-0,4		
ausgewiesen.			
Militärflughafen-Sicherheitszone:	gelb		
Fluglärm - Isophonen:	außerhalb	der 60 dB/Tag	
	außerhalb	der 65 dB/Tag	
Gefahrenzonenplan WLV:	gelb		

Grundlagen Baurecht:

Beschreibung des Bauplatzes:

Der Bauplatz ist annähernd rechteckig, eben und besitzt einen rechtlich gesicherten Anschluss an die öff. Straßenanlage „Mozartgasse“ entlang der westlichen Grundgrenze. Der Bauplatz ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Im östlichen Anschluss mittig an das Wohnhaus anschließend verläuft der öff. Wasseranschluss Richtung Osten. Der Hauskanalanschluss ist im Westen Bestand.

Beschreibung der geänderten Bauführung:

Den Ersteinreichunterlagen zur Genehmigung vom 05.03.2020 ist die Ausführung eines erdgeschoßigen, südöstlichen Zubau samt überdachter Terrasse nordöstlich, jeweils östlich anschließend an das bestehende Wohnhaus der Aktenlage entnehmbar. Weiters ist der Abbruch der nördlichen Garage, des nördlichen Windfanges des Wohnhauses sowie einer südlichen Nebengebäudes dargestellt.

Nunmehr ist vorgesehen, anstatt des ersteingereichten Projektes dieses insofern auszuweiten, als dass östlich an das Wohnhaus entlang der gesamten Ostfassade ein nichtunterkellertes, zweistöckiger Zubau mit Flachdachabschluss in thermisch gedämmter Massivbauweise hergestellt werden soll. Hierbei würde der bestehende öff. Wasserleitungsanschluss überbaut werden. Gemäß Niederschrift zur Bauverhandlung vom 05.03.2020 wurde bereits das Einvernehmen mit der KWM Fohnsdorf GmbH hergestellt, sodass der Anschluss zukünftig südliche zum Gesamtkomplex verlaufen soll und in den bestehenden Keller südseitig eingebunden wird.

Abwasserbeseitigung:

- Schmutzwasser
 - Bestand
- Meteorwässer
 - Verrieselung auf Eigengrund
- Dachwässer
 - Versickerung

Heizung:

Anschluss an die bestehende Gas-Zentralheizungsanlage

Abstellflächen:

Keine Darstellung

Garagen:

Abbruch nördliche Garage

Abstände:

- Nachbargrenzabstände:
 - Norden >4,0m
 - Süden >4,0m
 - Osten >4,0m
- Nachbargebäudeabstände:
 - Norden ca. 5,50m zu Nebengebäude
 - Osten >10,0m
 - Süden 4,98 zu Nebengebäude

Verglasungen:

Bodenniveaugleiche Glaselemente an der Nord-, Süd- und Ostfassade im EG und OG

GUTACHTEN

Gegenstand der Begutachtung ist die Überprüfung der Einhaltung der bau- und raumordnungsrechtlichen Vorschriften und die Beurteilung gemäß Stand der Technik.

Grundlagen der Beurteilung:

- Stmk. Baugesetz 1995, LGBl. Nr. 59/1995, i.d.F. LGBl. Nr. 11/2020
- Stmk. Raumordnungsgesetz 2010, LGBl. Nr. 49/2010, i.d.F. LGBl. Nr. 6/2020
- OIB Richtlinien, i.d.F. Ausgabe 2015
- Einreichunterlagen wie im Befund angeführt
- Aktensachverhalt

Raumordnung:

Aus raumordnungstechnischer Sicht erscheint das Vorhaben als zulässig.

Bautechnik:

Aus bautechnischer Sicht wäre ein südlicher Nachbargebäudeabstand von 5,0m einzuhalten. Der vorhandene Abstand von 4,98m erscheint auf Grund der Geringwertigkeit aus technischer Sicht unbedenklich. Die Grenzabstände sind als ausreichend anzusehen. Durch das Einvernehmen mit der KWM Fohnsdorf GmbH erscheint die Wasserversorgung gesichert. Die nicht nachgewiesene Versickerungsfähigkeit erscheint erfahrungsgemäß aus technischer Sicht auf Eigengrund möglich. Die energetische Prüfung fehlt auf Grund fehlenden Energieausweise aus.

Unter der Voraussetzung der Erfüllung der vorgeschlagenen Auflagen erscheint das BV als zulässig.

Vorgeschlagenen Auflagen:

- Vor Fertigstellung des Bauvorhabens ist der bauphysikalische Nachweis der Unterschreitung der Grenzwerte für den EG Boden-, OG Decken- sowie Außenwandbereich der Baubehörde vorzulegen.

OIB:

Es ist kein Widerspruch zu den Bestimmungen der OIB ersichtlich. Hinsichtlich der bodenniveaugleichen Verglasungen sind die Bestimmungen der OIB 4 Punkt 5.1 maßgebend.

Unter der Voraussetzung der Erfüllung der vorgeschlagenen Auflagen erscheint das BV als zulässig.

Vorgeschlagenen Auflagen:

- Für sämtliche Verglasungen mit Parapethhöhen unter 85cm ist der Nachweis der Verglasung aus geeignetem ESG im EG sowie geeigneten VSG im OG vor Benutzung der Behörde vorzulegen.

Die Behörde hat erwogen:

Die gegenständliche Entscheidung gründet sich auf die beigebrachten Einreichunterlagen, den gesetzlichen Erfordernissen für eine Baubewilligung, sowie den Befund und Gutachten des amtlichen Sachverständigen unter Festsetzung der im Spruch angeführten Auflagen.

Erläuternd wird festgehalten:

Die eingereichten Unterlagen entsprechen den Bestimmungen der §§ 22 und 23 Stmk. BauG 1995, i.d.g.F.

Im Bauverfahren wurden keine Einwände erhoben.

Das Bauvorhaben befindet sich im vollwertigen Bauland gemäß den Bestimmungen der §§ 29 und 30 Stmk. ROG 2010, i.d.g.F. Die Bebauungsdichte entspricht der ausgewiesenen Bebauungsdichte.

Der Mindestabstand zu Nachbargrundgrenzen und Nachbargebäuden entspricht, bis auf den Nachbargebäudeabstand im Süden zu Grundstück Nr. 292/29, den gem. § 13 Stmk. BauG 1995, i.d.g.F., geforderten Mindestabständen. Der Mindestgebäudeabstand im Süden wird um 2cm unterschritten. Eine Zulassung der Ausnahme der verringerten Gebäudeabstände iSd §13 (8) Stmk BauG ist nicht ersichtlich, sodass das BV den Mindestabstand von 5,0m einzuhalten hat.

Die Anforderungen des II. Hauptstückes, I. Teil, sowie der OIB, Ausgabe 2015, sind durch die Vorschreibung der Ausführung der Glaselemente als Einscheibensicherheitsglas (ESG) bzw. Verbundsicherheitsglas (VSG) gemäß den Bestimmungen der OIB 4, als erfüllt anzusehen.

Ausgehend von Befund und Gutachten des amtlichen Sachverständigen in Verbindung mit dem aufliegenden Aktensachverhalt sind keine weiteren Widersprüche zu den baurechtlichen Vorschriften des Stmk. BauG 1995, i.d.g.F., erkennbar, so dass spruchgemäß zu entscheiden war.

Die Kostenentscheidung erfolgte tarifgemäß.

Hinweis:

Sie werden darauf hingewiesen, dass zusätzlich zu den Kosten dieses Bescheides folgender Betrag an Gebühren zur Einzahlung zu bringen ist:

Gebührenhinweis: Feste Gebühren gemäß § 14 TP 5 Abs. 1 [Beilagen] / TP 6 Abs. 1 [Eingaben] / TP 7 Abs. 1 Z 2 [Protokolle, Niederschriften] und TP 14 Abs. 1 Z 1 (Zeugnisse) Gebührengesetz 1957

Ansuchen, schriftliches, je Bauvorhaben	€	71,50
14,30 Bundesgebühr/Bogen - Verhandlungsschrift	€	28,60
3,90 Bundesgebühr Beilagen	€	93,60
	€	193,70

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht, gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht zu erheben. Die Beschwerde ist innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei der **Gemeinde Fohnsdorf, Hauptplatz 3, 8753 Fohnsdorf**, einzubringen. Die Beschwerde kann auch fernschriftlich, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise eingereicht werden. Für sämtliche Formen der elektronischen Einbringung von Eingaben (einschließlich der Einbringung per E-Mail) haben Sie die im Internet unter der Adresse www.fohnsdorf.at bekannt gemachten technischen Voraussetzungen und organisatorischen Beschränkungen (besondere Übermittlungsformen, zulässige Datenträger, Dateiformate und Dateigrößen) des elektronischen Verkehrs zu beachten.

Für die Einbringung der Beschwerde per Fax steht Ihnen die Fax-Nummer: 03573/2431-107 zur Verfügung. Für die Einbringung der Beschwerde per E-Mail steht Ihnen die E-Mail-Adresse gde@fohnsdorf.gv.at zur Verfügung.

Die Beschwerde hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Erklärung, in welchen Punkten der Bescheid angefochten wird, die Erklärung, welche Änderungen beantragt werden und eine Begründung zu enthalten.

Sie haben das Recht, im Verfahren vor dem Landesverwaltungsgericht eine mündliche Verhandlung zu beantragen. Sie verzichten auf Ihr Recht auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung, wenn Sie dies in Ihrer Beschwerde nicht beantragen.

Die Beschwerde hat eine aufschiebende Wirkung.

Hinweis zur Gebührenpflicht:

Für die Beschwerde ist eine Eingabegebühr in Höhe von € 30,00 zu entrichten. Die Gebührenschuld entsteht im Zeitpunkt der Einbringung der Beschwerde und ist sofort fällig. Die Gebühr ist unter Angabe des Verwendungszweckes durch Überweisung auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuerung und Glücksspiel bei der BAWAG P.S.K., IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW zu entrichten. Die Entrichtung ist durch einen Zahlungsbeleg oder einen Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung nachzuweisen. Dieser Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

Ergeht an:
Bauwerber

Daniel Delanoi, Linderwaldsiedlung 23, 8740 Zeltweg
unter Anschluss je einer mit dem Genehmigungsvermerk und Sichtver-
merk versehenen Ausfertigung der eingereichten Baupläne und
Unterlagen, des Merkblattes sowie eines Erlagscheines
Lena Wiltsche, Mozartgasse 5/1, 8753 Dietersdorf
Bauamt der Gemeinde Fohnsdorf
Rechnungswesen der Gemeinde Fohnsdorf
zur Durchführung der Gebührenverrechnung

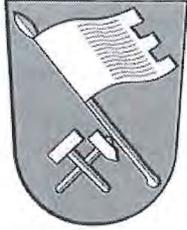
sowie

Der Bürgermeister:



(Gernot Lobnig)

DS



GEMEINDE FOHNSDORF

STEIERMARK

8753 Fohnsdorf Hauptplatz 3 Pol.Bez. Murtal

Homepage: www.fohnsdorf.at E-Mail: gde@fohnsdorf.gv.at ATU: 28574600

Delanoi Daniel
Mozartgasse 23
8753 Fohnsdorf

DVR-NR. 0033626
Tel.: 03573/2431-138
Fax.: 03573/2431-107 oder 109

Dokumentenzahl: E21-03047

AZ: 131-9/27-BV-2019

Bitte in der Antwort die Zahl
dieses Schreibens anführen

Sachbearbeiter:

BSc Stummer / Ri
bauamt@fohnsdorf.gv.at

Fohnsdorf, 30.03.2022

**Betreff: Zubau Einfamilienwohnhaus, Abbruch Nebengebäude und Sanierung,
 Grundst.Nr. 292/27 und .327, KG Dietersdorf**

BESTÄTIGUNG

Die mit der Fertigstellungsanzeige vorgelegten Unterlagen sind vollständig, mängelfrei und
zureichend, so dass die anzeigegenständlichen Bauwerke, Zubau Einfamilienwohnhaus, Abbruch
Nebengebäude und Sanierung, Grundst.Nr.292/27 und .327, KG Dietersdorf, benützt werden dürfen.

Kosten:

Abgaben nach der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 2012,

LGBl.Nr.104/2012, i.d.g.F.

TP A 3 € 6,00

Gebühren nach § 14 Gebührengesetz 1957, BGBl.Nr.267/1957, i.d.g.F.

TP 6 Abs.1: Eingabe € 42,90

TP 14 Abs. 1: Bestätigung € 14,30

Somit insgesamt € 63,20

Dieser Betrag ist vom Antragsteller innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung zu entrichten.

Für den Bürgermeister:
Der Bauamtsleiter:

(Ing. Georg Ambroschütz)

Unicredit Bank Austria AG
Raiffeisenbank:
Stmk. Sparkasse:
Postsparkasse:

AT95 1200 0004 8199 9902 (BKAUATWW)
AT56 3834 6000 0900 9879 (RZSTAT2G076)
AT04 2081 5264 0010 0124 (STSPAT2GXXX)
AT12 6000 0000 0798 5654 (OPSKATWW)



DS

GEMEINDE FOHNSDORF

STEIERMARK

8753 Fohnsdorf Hauptplatz 3 Pol. Bez. Murtal
Homepage: www.fohnsdorf.at E-Mail: gde@fohnsdorf.gv.at ATU: 28574600

Daniel Delanoi
Mozartgasse 5
8753 Fohnsdorf

DVR-NR. 0033626
Tel.: 03573/2431-138
Fax.: 03573/2431-107 oder 109
Dokumentenzahl: E21-00659
AZ: A/0241/2021
Bitte in der Antwort die Zahl
dieses Schreibens anführen
Sachbearbeiter:
BSc Stummer/Ri
bauamt@fohnsdorf.gv.at

Fohnsdorf, 12.03.2021

**Betreff: Errichtung eines Carports, Grundst.Nr. 292/27, KG Dietersdorf
Bestätigung des Einganges eines meldepflichtigen Vorhabens**

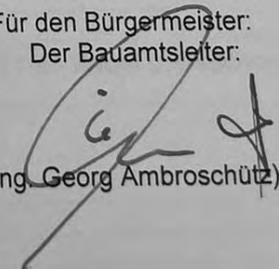
Gemäß Ihrer Mitteilung vom 11.03.2021 wird die vorgesehene Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Nr. 292/27, KG Dietersdorf, entsprechend Ihren Angaben als meldepflichtiges Vorhaben im Sinne des § 21 des Stmk.Baugesetzes 1995 qualifiziert.

Aufgrund Ihrer Angaben besteht kein Widerspruch zum Flächenwidmungsplan.

Die Durchführung Ihres Vorhabens ist somit zulässig, ohne dass Sie weitere baubehördliche Maßnahmen einleiten oder abwarten müssen.

Es darf jedoch darauf hingewiesen werden, dass auch meldepflichtiges Vorhaben den Bestimmungen des Stmk.Baugesetzes 1995 unterliegen (z.B. Abstandsregelungen usw.) und dass die Baubehörde bei Verstößen gegen die Bauvorschriften entsprechend den gesetzlichen Regelungen einzuschreiten hat, was gegebenenfalls auch die Erlassung eines Beseitigungsauftrages einschließen kann.

Für den Bürgermeister:
Der Bauamtsleiter:


(Ing. Georg Ambroschütz)



DS
GEMEINDE FOHNSDORF
STEIERMARK

8753 Fohnsdorf Hauptplatz 3 Pol. Bez. Murtal
Homepage: www.fohnsdorf.at E-Mail: gde@fohnsdorf.gv.at ATU: 28574600

Daniel Delanoi
Mozartgasse 5
8753 Fohnsdorf

DVR-NR. 0033626
Tel.: 03573/2431-138
Fax.: 03573/2431-107 oder 109
Dokumentenzahl: E21-00651
AZ: A/0241/2021
Bitte in der Antwort die Zahl
dieses Schreibens anführen
Sachbearbeiter:
BSc Stummer/Ri
bauamt@fohnsdorf.gv.at

Fohnsdorf, 12.03.2021

**Betreff: Errichtung einer Garage, Grundst. 292/27, KG Dietersdorf
Bestätigung des Einganges eines meldepflichtigen Vorhabens**

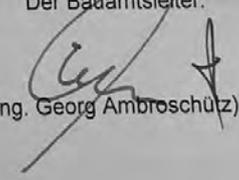
Gemäß Ihrer Mitteilung vom 11.03.2021 wird die vorgesehene Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Nr. 292/27, KG Dietersdorf, entsprechend Ihren Angaben als meldepflichtiges Vorhaben im Sinne des § 21 des Stmk. Baugesetzes 1995 qualifiziert.

Aufgrund Ihrer Angaben besteht kein Widerspruch zum Flächenwidmungsplan.

Die Durchführung Ihres Vorhabens ist somit zulässig, ohne dass Sie weitere baubehördliche Maßnahmen einleiten oder abwarten müssen.

Es darf jedoch darauf hingewiesen werden, dass auch meldepflichtiges Vorhaben den Bestimmungen des Stmk. Baugesetzes 1995 unterliegen (z.B. Abstandsregelungen usw.) und dass die Baubehörde bei Verstößen gegen die Bauvorschriften entsprechend den gesetzlichen Regelungen einzuschreiten hat, was gegebenenfalls auch die Erlassung eines Beseitigungsauftrages einschließen kann.

Für den Bürgermeister:
Der Bauamtsleiter:


(Ing. Georg Ambroschütz)

Unicredit Bank Austria AG
Raiffeisenbank:

AT95 1200 0004 8199 9902 (BKAUATWW)
AT56 3834 6000 0900 9879 (RZSTAT2G076)
AT04 2081 5264 0010 0124 (STSPAT2GXXX)
AT12 6000 0000 0798 5654 (OPSKATWW)

BAUBESCHREIBUNG

GEMÄSS § 23 ABS 1 Z 11 STMK BAUG¹
SAMT ZUSTIMMUNGSERKLÄRUNG NACH § 22 ABS 2 Z 2 STMK BAUG
IN VERBINDUNG MIT DEM BAUPLATZEIGNUNGSFORMULAR
Stand: Jänner 2019

1. Bauwerber/in

Name: Anita Wiltsche

vertreten durch: _____

Anschrift: Sonnenweg 12, 8753 Fohnsdorf

E-Mail: delonoi@boh-wohnraum.at

Telefonnummer: 0664/4156884

Fax: _____

2. Art des Bauvorhabens (gem. § 19 oder § 20 Stmk BauG)

Zubau zu bestehenden BFA, Abbruch Nebengebäude, Sanierung Dach + Fassade
Bestandsgebäude

Grundstück Nr.: 292/27

EZ: 130

KG: 65004

3. Verwendungszweck der baulichen Anlage

Wohnen Privat

4. Angaben zur baulichen Anlage

4.1. Gesamtfläche der Geschoße gem. BebauungsdichteVO [m²]

	Neubau	Bestand	Zubau	Gesamt
lt. Beilage	15,75	100,74		116,49

4.2. Bebauungsdichte (gem. § 1 BebauungsdichteVO)

gesamt: 0,24

4.3. Bebauungsgrad

gesamt: 0,17

4.4. Bruttogeschoßfläche zur Berechnung der Bauabgabe gem. § 15 Abs 3

Bruttogeschoßfläche	Neubau	Bestand	Zubau	Gesamt
Kellergeschoß				
Erdgeschoß	14,63	81,15		100,78
Obergeschoße				
Dachgeschoß		74,68		74,68

4.5. Angaben zur Konstruktion

Art der Gründung: Strukturfundament

Art der Fundierung: Plattenfundament

Art der Bauweise: Massivbau STB+HLZ

Kellermauerwerk tragend: - Bestand

Geschossmauerwerk tragend: - Bestand

HLZ Neubau

Deckenkonstruktionen: - Bestand

STB Neubau

Stiegenkonstruktionen: - Bestand

Dachkonstruktion: - Bestand

Flachdach Neubau

¹ Hinweis: Ergänzungen zu den planlichen Darstellungen

4.6. Angaben zur äußeren Gestaltung

Dachdeckung mit Farbangabe: Blechdeckung Anthrazit Bestandsgeb + Flachdach Zubau

Fassadenausführung mit Farbangabe: Weiß + Grün Alt-Ansichten

Fenster- und Türkonstruktionen mit Farbangabe: Kunst-Stein Fenster Anthrazit

Sonstiges:

4.7. Barrierefreie Gestaltung von Bauwerken, § 76 Stmk BauG

- Gebäude barrierefrei ausgeführt
- Gebäude anpassbar ausgeführt
- Aufzugsanlage

ergänzende Angaben: _____

4.8. Angaben zu Einfriedungen

zu Grundstück Nr.:	Länge:	Höhe:	Ausführung:
<input type="checkbox"/>	_____ m	_____ m	_____
zum öffentlichen Gut:	Länge:	Höhe:	Ausführung:
<input type="checkbox"/>	_____ m	_____ m	_____

4.9. Angaben zu Abstellflächen für KFZ und Abstellanlagen für Fahrräder, gemäß § 89 und § 92 Stmk BauG

<input type="checkbox"/>	KFZ-Abstellplätze	im Freien:	davon überdacht:	in Garagen:
<input type="checkbox"/>	Fahrrad-Abstellplätze	Gesamt:	davon überdacht:	

4.10. Angaben zur Verwendung von Recyclingbaustoffen

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist vorgesehen ist nicht vorgesehen

4.11. Sonstige bauliche Maßnahmen

5. Angaben gemäß Steiermärkische Bautechnikverordnung 2015 - StBTv 2015

LGBl Nr. 115/2015 idF LGBl Nr. 126/2015 iVm den OIB-Richtlinien 2015

5.1. Mechanische Festigkeit und Standsicherheit, OIB-RL 1

Tragwerksspezifische Überwachungsmaßnahmen durch unabhängige und befugte Dritte, gemäß OIB-RL 1, Punkt 2.1.2

- erforderlich nicht erforderlich

5.2. Brandschutz, OIB-RL 2

- Gebäudeklasse 1 2 3 4 5 Fluchtniveau > 22 m (OIB-RL 2.3)

- Brandabschnitte, brandabschnittsbildende Wände sowie Trennwände und Trenndecken gemäß OIB-RL 2, Punkt 3.1 und 3.2

Beschreibung event. Brandabschnitte bzw. brandabschnittsbildender Wände sowie Trennwände und Trenndecken:

- **Deckenübergreifender Außenwandstreifen für Gebäude**
gemäß OIB-RL 2, Punkt 3.1.7 oder Punkt 3.3

gewählte Ausführung: _____

- **Gebäudetechnische Anlagen**
gemäß OIB-RL 2, Punkt 3.4, Punkt 3.7 und Punkt 3.8

gewählte Ausführung: (Schächte, Kanäle, Leitungen, Feuerstätten, Abgasanlagen)

- **Fassaden bei Gebäuden der GK 4 und 5**
gemäß OIB-RL 2, Punkt 3.5

gewählte Ausführung: _____

- **Aufzüge**
gemäß OIB-RL2, Punkt 3.6

gewählte Ausführung: _____

- **Räume mit erhöhter Brandgefahr**
gemäß OIB-RL 2, Punkt 3.9

vorhanden, Ausführungsbeschreibung derselben: _____

- **Erste und erweiterte Löschhilfe**
gemäß OIB-RL 2, Punkt 3.10

gewählte Ausführung: *Handfeuerlöscher 59*

- **Rauchwarnmelder**
gemäß OIB-RL 2, Punkt 3.11

werden ausgeführt werden nicht ausgeführt

- **Rauchableitung aus unterirdischen Geschossen ab GK 2 (ausgenommen Reihenhäuser)**
gemäß OIB-RL2, Punkt 3.12

gewählte Ausführung: _____

- **Schutzmaßnahmen gegen Ausbreitung von Feuer auf andere Bauwerke**
gemäß OIB-RL 2, Punkt 4

erforderlich, gewählte Maßnahmen: _____

- **Flucht- und Rettungswege**
gemäß OIB-RL 2, Punkt 5

Fluchtweg erfüllt, gemäß OIB-RL 2, Punkt 5.1 (höchstens 40 m Gehweglänge), sowie alternativ Punkt 5.1.2

Rettungsweg nicht erforderlich, gemäß OIB-RL 2, Punkt 5.2

Rettungsweg erforderlich, Beschreibung: _____

- **Fluchtwegorientierungsbeleuchtung**
gemäß OIB-RL 2, Punkt 5.4

erforderlich, ab GK 4, bei Wohngebäuden ab GK 5

- **Brandbekämpfung**
gemäß OIB-RL 2, Punkt 6

Beschreibung der Zufahrt und Aufstellflächen für die Feuerwehr:

- **Ausführungen nach den besonderen Bestimmungen**
gemäß OIB-RL 2, Punkt 7

- Land- und forstwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude
- Schul- und Kindergartengebäude sowie andere Gebäude mit vergleichbarer Nutzung
- Beherbergungsstätten, Studentenheime sowie Gebäude mit vergleichbarer Nutzung
- Verkaufsstätten

Beschreibung:

- **Sondergebäude**
gemäß OIB-RL 2, Punkt 11

- Brandschutzkonzept erforderlich, liegt bei

- **Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten**
gemäß OIB-RL 2, Tabelle 1a

- werden eingehalten
- alternative Ausführung:

- **Allgemeine Anforderungen an den Feuerwiderstand von Bauteilen**
gemäß OIB-RL 2, Tabelle 1b

- werden eingehalten
- alternative Ausführung:

- **Anforderungen an Treppenhäuser bzw. Außentreppen im Verlauf des einzigen Fluchtweges gemäß Punkt 5.1.1 (b) in Gebäuden der Gebäudeklassen 2, 3 und 4**
gemäß OIB-RL 2, Tabelle 2a

- werden eingehalten
- alternative Ausführung:

- **Anforderungen an Treppenhäuser bzw. Außentreppen im Verlauf des einzigen Fluchtweges in Gebäuden der Gebäudeklasse 5**
gemäß OIB-RL 2, Tabelle 2b

- werden eingehalten
- alternative Ausführung:

- **Anforderungen an Treppenhäuser bzw. Außentreppen im Verlauf von Fluchtwegen gemäß Punkt 5.1.1 (c)**
gemäß OIB-RL 2, Tabelle 3

- werden eingehalten
- alternative Ausführung:

- **Anforderungen an Brandabschnitte von Verkaufsflächen**
gemäß OIB-RL 2, Tabelle 4

- werden eingehalten
- alternative Ausführung:

5.3. Brandschutz bei Betriebsbauten, OIB-RL 2.1

Netto-Grundflächen der Hauptbrandabschnitte in oberirdischen Geschossen, gemäß OIB-RL 2.1

Ergänzende Angaben für Betriebsbauten:

5.4. Brandschutz bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Parkdecks, OIB-RL 2.2

- überdachte Stellplätze und Garagen $\leq 50 \text{ m}^2$
- überdachte Stellplätze und Garagen $\geq 50 \text{ m}^2, \leq 250 \text{ m}^2$
- überdachte Stellplätze und Garagen mit Nutzfläche über 250 m^2
- Parkdecks bis 22m

gewählte brandschutztechnische Ausführung:

5.5 Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, OIB-RL 3

- Sammlung und Ableitung von Niederschlagswässern gemäß OIB-RL 3, Punkt 3.1 (erforder. Berechnungen liegen bei)

	Dachflächen	Parkplätze	Verkehrsflächen	Hofflächen
Versickerung auf Grundstück Nr. <u>242/21</u>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verrieselung auf Grundstück Nr. <u>242/21</u>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einleitung öffent. Regenwasserkanal	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einleitung öffent. Mischwasserkanal	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einleitung Vorfluter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

- Sammlung und Entsorgung von Abwässern und sonstigen Abflüssen gemäß OIB-RL 3, Punkt 3.2

- öffentlichen Schmutzwasserkanal
- Kleinkläranlage
- bestehend
- bestehend
- öffentlichen Mischwasserkanal
- neu auf Grundstück Nr.: _____
- neu auf Grundstück Nr.: _____

Rauminhalt m^3 : _____

- Abfallbeseitigung

durch: Gemeinde

Ausführung der Sammelstelle, gemäß OIB-RL 3, Punkt 4:

- Stellfläche (lt. Lageplan)
- Abfallsammelraum (lt. Plan)

ART:
Betreff:

Grabmaier Daria
AW: Kundmachung - Wilsche Antia
kanal und wasser moztartgasse 5.pdf

▪ **Beheizung und Warmwasserbereitung, Energiegewinnungen**

<input type="checkbox"/>	Nah-/Fernwärme	Netzbetreiber:
<input checked="" type="checkbox"/>	Zentralheizung	Art des Brennstoffes: <u>Gas</u>
<input type="checkbox"/>	Einzelheizung	Nennheizleistung (KW): <u>32000</u>
<input type="checkbox"/>	Abgasanlage	Art:
<input type="checkbox"/>	alternative Energiegewinnungen	Querschnitt:
<input type="checkbox"/>	Warmwasseraufbereitung	Art:

▪ **Wasserversorgung**

gemäß OIB-RL 3, Punkt 7 (sofern nicht bei Bauplatzzeichnung nachgewiesen)

Anschluss an das Wasserleitungsnetz, Versorger: Gm. Fohnsdorf

Anschluss an die Eigenanlage, Art:

▪ **Radonemission**

gemäß OIB-RL 3, Punkt 8.2

Radonpotentialklasse: 1 2 3

Der Vorsorgetypus gemäß Ö-Norm S 5280-2 wird eingehalten

▪ **Angaben der Belüftung von Räumlichkeiten**

ergänzende Angaben gemäß OIB-RL 3

Aufenthaltsräume: Fensterlüftung

Sanitärräume: Abzug bzw. Fensterlüftung

Heizräume: Fensterlüftung

Garagen: —

Sonstige: —

▪ **Lagerung gefährlicher Stoffe**

gemäß OIB-RL 3, Punkt 12

Art und Menge des Lagergutes:

Art der Lagerung:

5.6. Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, OIB-RL 4

- Erschließung und Fluchtwege, gemäß OIB-RL 4, Punkt 2 ausgeführt
- Schutz vor Rutsch- und Stolperunfällen, gemäß OIB-RL 4, Punkt 3 ausgeführt
- Handläufe, gemäß OIB-RL 4, Punkt 3 ausgeführt
- Absturzsicherung, gemäß OIB-RL 4, Punkt 4 ausgeführt
- Verglasungen, gemäß OIB-RL 4, Punkt 5.1 sowie Punkt 5.3 ausgeführt
- Abrutschen von Schnee und Eis, gemäß OIB-RL 4, Punkt 5.2 ausgeführt

abweichende Ausführungen:

- Blitzschutz, gemäß OIB-RL 4, Punkt 6 ausgeführt
- kein Blitzschutz, Risikoanalyse liegt bei
- kein Blitzschutz $\leq 400 \text{ m}^2$ (Bruttogrundfläche der oberirdischen Geschosse)

5.7. Schallschutz, OIB-RL 5

Schallschutz, gemäß OIB-RL 5 ausgeführt

abweichende Ausführungen:

Beilagen:
(beispielhaft, je nach Erfordernis)

- Bruttogeschossflächenberechnung
- Bebauungsdichteberechnung
- Nutzflächenberechnung
- Berechnung des Bebauungsgrades
- Energieausweis bzw. Bauphysik (Anforderung an wärmeübertragende Bauteile)
- Nachweis der Überwachungsmaßnahmen für Tragwerke und Tragwerksteile (gem. OIB 1, Pkt. 2.1.2)
- Brandschutzkonzept (gem. OIB 2)
- Oberflächenentwässerungskonzept samt erforderlichen Berechnungen (gem. OIB 3)
- Nachweis der ausreichenden Anzahl von Toiletten (gem. OIB 3)
- Nachweis über die Belichtung und Sichtverbindung nach Außen (gem. OIB 3)
- Betriebsbeschreibung (z.B.: Betriebsart, Betriebszeiten, Anlieferungszeiten, Nutzungsart, Anzahl Angestellte/Personal/Gästebetten und dgl.)
- Angaben für die Berechnung der Verwaltungsabgaben (z.B. m² der Flugdächer, Terrassen, Geländeveränderungen, Einfriedungen, Stützmauern, Werbeflächen, ...)

a. Bauvorhaben

sionierung
@fohnsd

HABAU

Hoch- und Tiefbau-Gesellschaft m.b.H.
A-4320 Pöchlarn, Feiner Straße 63
Tel. (+43 316 262) 555-0
office@habau.at, www.habau.com

Verfasser

Bauwerber

Zustimmungserklärung
Grundeigentümer § 22 Abs 2 Z 2 Strmk BauG

HABAU

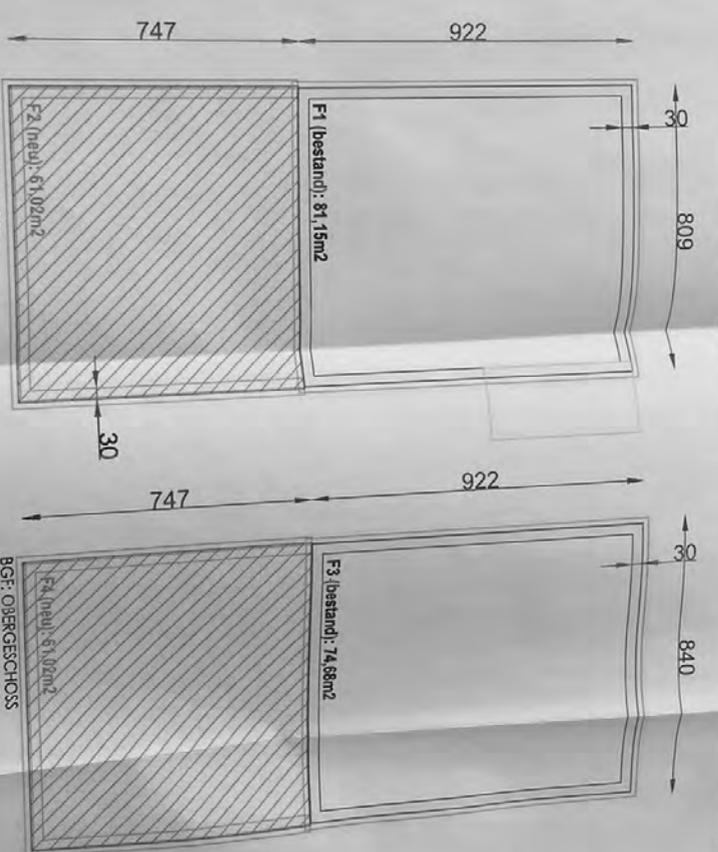
Hoch- und Tiefbau-Gesellschaft m.b.H.
A-4320 Pöchlarn, Feiner Straße 63
Tel. (+43 316 262) 555-0
office@habau.at, www.habau.com

Bauführung übernommen am

Bauführer (Unterschrift)

BGF Berechnung	
Flächen lt. Planskizze	BGF [m ²]
EG	F1 74,69
	F2 61,02
summe	135,7
1.OG	F3 74,69
	F4 61,02
summe	135,7
BGF Gesamt Bestand	140,36
BGF Gesamt Neu	271,4
Dichte Bestand	122,04
Dichte Neu	0,37

Berechnung der BGF und der Baulichte entsprechend der Stmk. Baulichtverordnung, Flächen computergeneriert, M 1:200



HABAU
 Hoch- und Zehnringgesellschaft mbH
 Kogelbergstr. 10
 1150 Wien
 Tel: +43 (0)1 4781 55-0
 office@habau.com www.habau.com

Ergänzungsplan: Ansuchen um geänderte Baubewilligung, hinsl. Zubau Gartenseitig	
Mozartgasse 5, 8153 Fohnsdorf	planinh.
gest-nr: 29227	gez: 130
kg.: 65004	m.: 1:100
Berechnung BGF	datum: 27.01.2020
	plannr.

(Handwritten signature)

ANGABEN ÜBER DIE BAUPLATZEIGNUNG

GEMÄSS § 5 ABS 1 STMK BAUG
VERSION 1.0
Stand: November 2017

für Grundstück Nr. 292/27 .327 EZ 130 KG 65004

1. Raumordnungsrechtliche Grundlagen

a. Flächenwidmungsplan, Ausweisung

- Nummer FWP: rechtskräftig seit
- Ausweisung FWP: WR
- Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4
- Ersichtlichmachungen: /

b. Bebauungsplan

- bestehend, rechtskräftig seit /

c. Festlegungsbescheid

- GZ / rechtskräftig seit

d. Sonstige raumordnungsrechtliche Vorgaben

/

2. Ver- und Entsorgungen

a. Wasserversorgung

- Anschluss an das Wasserteilungsnetz, Betreiber Bestand, Gem Fohnsdorf
- Anschluss an bestehende Hausbrunnenanlage
- Nachweis durch (z.B. Vertrag, Vereinbarung):
- Eignungsnachweis:

b. Energieversorgung, Versorgungsunternehmer

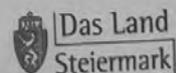
- Strom: Bestand
- Nah-/Fernwärme:
- Gas: Bestand
- Sonstiges:

Gen. Fohnsdorf
Diese/r Plan/Entscheidung wurde mit
Bescheid
vom: 25.06.20 1312/27-N-2014
baubehorand 14078/2020
.....ster:
Gernot Lobnig
Gernot Lobnig

GEMEINDE FOHNSDORF
Zu entrichtende Bundesgebühr:
Euro 3,00
Fohnsdorf, am 25.06.20



GEMEINDE FOHNSDORF



c. Abwasserentsorgung

▪ Schmutzwässer

Einleitung in öffentliches Kanalnetz, Betreiber: Berond

Sonstiges:

▪ Niederschlagswässer

Einleitung in öffentliches Kanalnetz, Betreiber: /

Sonstiges:

3. Beschaffenheit des Untergrundes

a. Tragfähigkeit des Untergrundes

gegeben

gegeben, unter Einhaltung des bodenmechanischen Gutachtens vom GZ:

b. Die Standsicherheit benachbarter baulicher Anlagen ist

nicht gefährdet

gefährdet

gewählte Schutzmaßnahme:

4. Gefährdung durch Lawinen, Hochwasser, Grundwasser, Vermurungen, Steinschlag, Rutschungen u. dgl.

a. Gefahrenzonenplan nach WLV

Grundstück nicht im Regelungsbereich

Grundstück im Regelungsbereich

Ausweisung:

b. Hochwassergefährdung nach Bundeswasserbauverwaltung

keine Gefährdung zu erwarten

vorliegende Gefährdung:

HQ 100

HQ 30

Sonstige:

c. Grundwasser

keine Gefährdung zu erwarten

Gefährdung:

höchster bekannter Grundwasserstand:

ANSICHT OST

d. Gefährdungen durch Vermurung, Steinschlag, Rutschung udgl.

keine Gefährdung zu erwarten

Gefährdung:

gewählte Schutzmaßnahme:

e. Sonstige mögliche Gefährdungen

keine Gefährdung zu erwarten

Gefährdung:

gewählte Schutzmaßnahme:

5. Geeignete, rechtlich gesicherte Zufahrt besteht über

a. Öffentliche Verkehrsflächen

Gemeindestraße

öffentlicher Interessentenweg

Landesstraße

Sonstige:

b. Privatstraße

Eigentum/Miteigentum

Servitut

HABAU

Hoch- und Tiefbaugesellschaft m.b.H.
A-4320 Pöchlarn, Pöchlerner Straße 63
Tel. 02271 555-0
office@habau.at www.habau.com

23.05.2019

Datum

Verfasser

Bauw



Mitteilung gemäß § 194 Abs 4 BAO
Bescheiddatum: 16. Jänner 2021
ab 1. Jänner 2021

EWAZ 71/020-2-3243/6

Miteigentum (siehe Liste der Miteigentümer)
Zustellung an:
z.H. Wiltsche Lena Martina
Linderwaldsiedlung 23
8740 Zeltweg
Österreich



del
4430
Wiltsche idunte

Betreff:

Katastralgemeinde: Dietersdorf
Einlagezahl: 130 GstNr. 292/27
Liste der Grundstücke siehe Anhang B
Lageadresse: Dietersdorf Mozartgasse 5

Änderung der Abgabepflicht

Für den im Betreff angeführten Grundbesitz wurde festgestellt:

Zurechnung

Name	geboren	Anteil	Kennzeichen
Wiltsche Lena Martina	31.05.1994	1/2	1)
Delanoi Daniel	12.03.1993	1/2	1)

Kennzeichen:

- 1) Der Anteil ist von der Änderung der Abgabepflicht betroffen.
- 2) Anteil von der Grundsteuer befreit
- 3) Anteil ist von der Änderung der Abgabepflicht betroffen und von der Grundsteuer befreit

EWAZ 12 717,75
H.B. 12,73

Anhang B: Liste der bewerteten Grundstücke

Katastralgemeinde 65004 Dietersdorf

GstNr.	Fläche (m ²)	GB-Nr	Einlagezahl
292/27	649	65004	130