



An das
Bezirksgericht Fürstenfeld
Schillerstraße 9
8280 Fürstenfeld

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 14.01.2025/evb
Unser Zeichen: **3051/24**

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 339, Gst. Nr. 152/4, Baufläche und Gärten, mit dem darauf befindlichen Gebäude, KG 64132 Oberlungitz, BG Fürstenfeld, in **8230 Oberlungitz 88**.

Auftraggeber: BG Fürstenfeld, Geschäftszahl 21 E 24/24 f-6

Betreibende Partei: Bawag PSK Bank für Arbeit und Wirtschaft und
Österreichische Postsparkasse AG
Georg Coch Platz 2, 1010 Wien
Vertreter: Eger/Gründl Rechtsanwälte OG
Joanneumring 14, 8010 Graz

Verpflichtete Partei: Karin SINGER
8324 Kirchberg an der Raab 49/2

Stichtag: 29.11.2024, das ist der Tag der Befundaufnahme

Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes der oben genannten Liegenschaft mit dem darauf befindlichen Gebäude in der o.a. Exekutionssache.

Wegen: € 271.128,94 s. A. (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

1020 WIEN
Heinestraße 1/1/2
Tel. 01 / 21 61 411
Fax: 01 / 21 40 978

www.svbayer.at
e-mail: office@svbayer.at

Gerichtsstand Oberwart

7400 OBERWART
Hauptplatz 11
Tel. 0 33 52 / 326 60
Fax: 0 33 52 / 33 715

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Lokalausweis:	3
1.2	Fragestellung an den SV:	3
1.3	Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:	3
1.4	Erklärung des Sachverständigen:	5
2	BEFUND	6
2.1	Grundbuch:	6
2.2	Lage:	7
2.3	Flächenwidmung:	9
2.4	Kontaminierung:	9
2.5	Maße:	11
2.6	Ver- und Entsorgungsleitungen:	12
2.7	Infrastruktur:	12
2.8	Nutzung:	13
2.9	Gebäudebeschreibung:	13
2.9.1	Wohngebäude:	13
2.10	Außenanlagen und Einfriedungen:	17
3	BEWERTUNG	18
3.1	Wertermittlung:	30
4	FOTODOKUMENTATION	44

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 339, Gst. Nr. 152/4, Baufläche und Gärten, mit dem darauf befindlichen Gebäude, KG 64132 Oberlungitz, BG Fürstenfeld, in 8230 Oberlungitz 88, beträgt

€ 295.000,--

Der allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige:



The image shows a green circular stamp with the text 'Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger' around the perimeter. In the center is a logo with the letters 'SV' and 'BAYER' below it. A handwritten signature in blue ink is written over the stamp.

1 ALLGEMEINES

1.1 Lokalaugenschein:

Der erforderliche Lokalaugenschein fand am 29.11.2024 statt, dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

Beginn: 12.40 Uhr

Ende: 13.15 Uhr

Anwesende Personen:

- Roman Singer – Exgatte

Anlässlich dieses Lokalaugenscheins konnten alle zu bewertenden Räumlichkeiten bzw. Objekte besichtigt werden, sodass eine einwandfreie Befundaufnahme möglich war.

1.2 Fragestellung an den SV:

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

Einlagezahl 339

Katastralgemeinde 64132 Oberlungitz

Anteil 1/1

BLNr. 3

1.3 Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:

1. Besichtigung und Aufnahme von Liegenschaft und Gebäude / Gebäuden.
2. Auszug aus der digitalen Katastermappe - DKM (die darin dargestellten Grenzen wurden für die Erstellung des Gutachtens herangezogen und nicht in der Natur überprüft).
3. Grundbuchsatzung.
4. Einreichplan – Neubau eines Kleinhauses mit Carport – vom 17.10.2017.
5. Angaben über die Bauplatzbezeichnung vom 26.09.2017.

6. Ansuchen um Baubewilligung betreffend Errichtung eines Neubaus, Errichtung von Garagen und Nebenanlagen sowie Einfriedung gegen Nachbargrundstücke.
7. Bauabgabe-Bescheid betreffend Erteilung der Baubewilligung vom 21.06.2018, GZ: BA – 14/2017.
8. Baubeschreibung vom 26.09.2017 betreffend Neubau.
9. Baubewilligung-Bescheid betreffend Neubau eines Kleinhauses mit Carport vom 31.10.2017, GZ: 14/2017.
10. Befund von Baumeister Höller Robert betreffend Ansuchen um Baubewilligung, GZ: 14/2017.
11. Energieausweis betreffend Einfamilienhaus Neubau vom 28.09.2017.
12. Verhandlungsschrift – Baubewilligung – betreffend Neubau eines Kleinhauses mit Carport, GZ: 14/2017.
13. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
14. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
15. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
16. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
17. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
18. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
19. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
20. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
21. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
22. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
23. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
24. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
25. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
26. BKI-Baukosten – Statistische Kennwerte für Gebäude.
27. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
28. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
29. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.

30. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.
31. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.
32. Donau Universität Krems – Unterlagen International Real Estate Valuation.
33. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
34. Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten.
35. Zeitschrift „Sachverständige“.
36. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.
37. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.
38. „Exekutionsordnung (EO)“ in der derzeit gültigen Fassung.

Anmerkung:

Eine Prüfung über baubehördliche Genehmigungen, öffentlich-rechtliche Auflagen und rechtmäßige Nutzungen wurden vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.

1.4 Erklärung des Sachverständigen:

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er das Gutachten als unabhängiger Gutachter (Europäische Bewertungsstandards der TEGoVA, S. 2.10), objektiv und unparteiisch erstellt.

Aufgrund der oben angeführten Unterlagen sowie meiner Kenntnis der Liegenschaft ergibt sich daher folgender Befund.

2 BEFUND

2.1 Grundbuch:



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 64132 Oberlungitz EINLAGEZAHL 339
BEZIRKSGERICHT Fürstenfeld

Letzte TZ 4839/2024

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
152/4 G GST-Fläche * 763
Bauf.(10) 119
Gärten(10) 644 Oberlungitz 88

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Karin Singer

GEB: 1993-10-17 ADR: Leitersdorf im Raabtal 17, Feldbach 8330

a 7846/2017 Kaufvertrag 2017-08-16 Eigentumsrecht

b 5859/2022 Vergleichsausfertigung 2022-01-24 Eigentumsrecht

c 5859/2022 Zusammenziehung der Anteile

***** C *****

1 a 7847/2017 Pfandurkunde 2017-08-24

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 320.400,--
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
Österreichische Postsparkasse AG (FN 205340x)

c 2990/2024 Hypothekarklage (12 Cg 37/24b, LG für ZRS Graz)

2 a 4839/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 271.128,94 samt Zinsen und
Kosten gem Beschluss 2024-08-03 für
BAWAG PSK Bank für Arbeit und Wirtschaft und
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
(FN 205340x)
(21 E 24/24 f)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden.

Anmerkung:

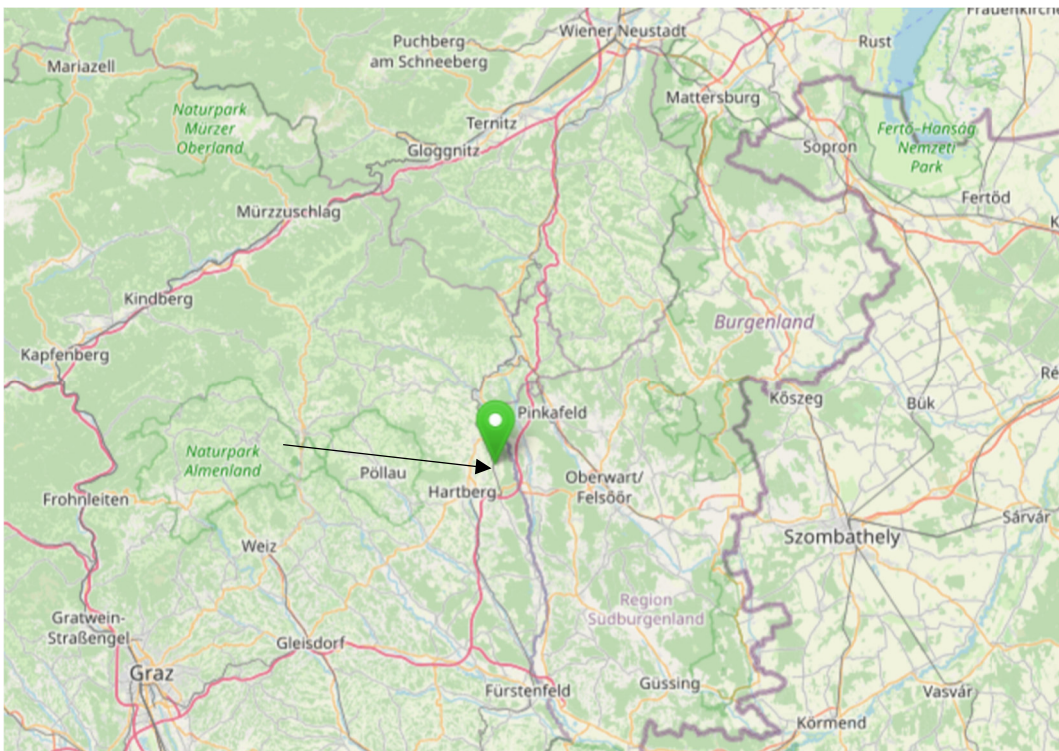
Der Bewertung wurden die grundbücherlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind somit entsprechend dem Vorbehalt anzusehen. Eine Verifizierung würde allenfalls eine Vermessung eines befugten Zivilgeometers erfordern.

Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

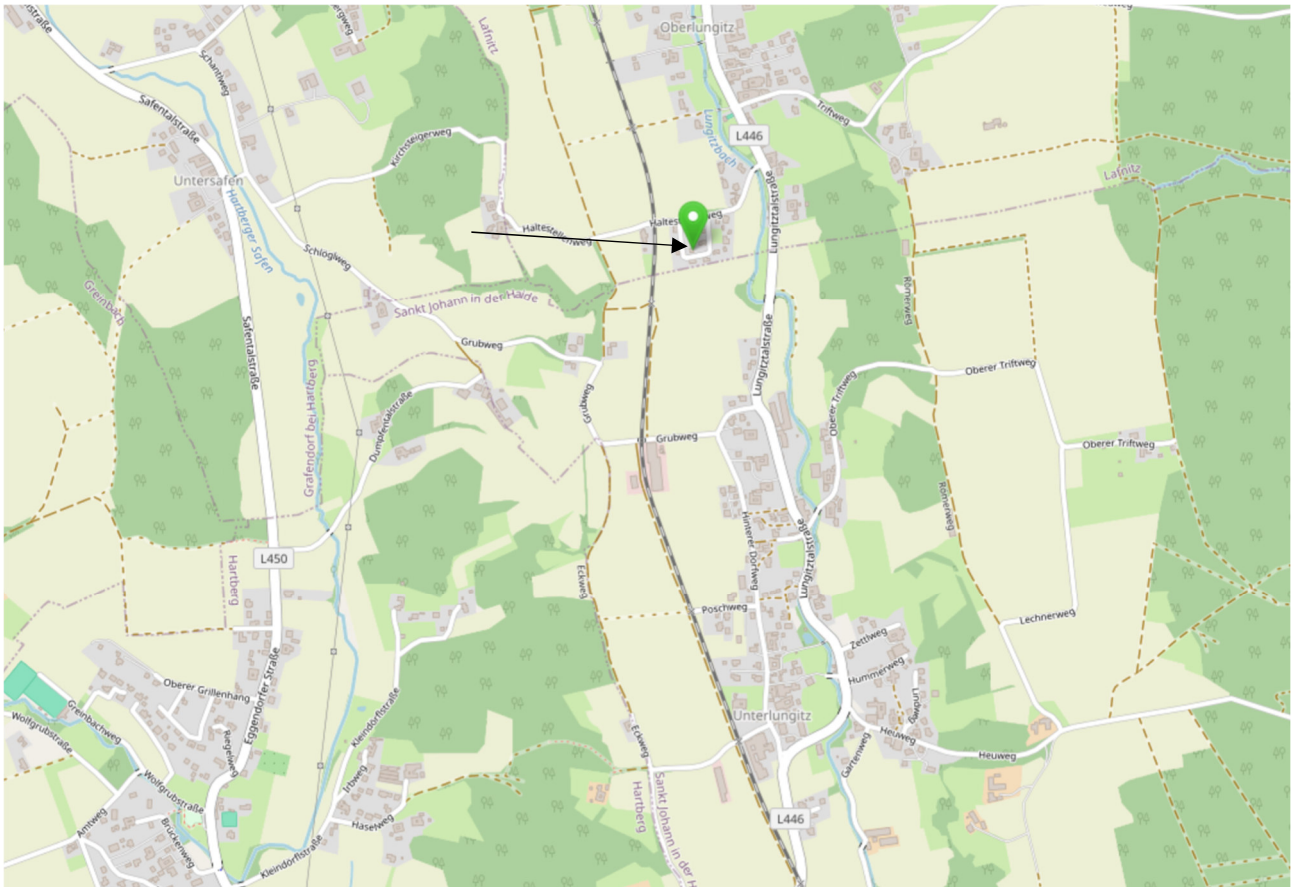
2.2 Lage:

Dieses Grundstück mit dem darauf befindlichen Wohnhaus liegt am Ortsrand von Oberlunzitz, in einem - so scheint es - neu erschlossenen Siedlungsgebiet, auf einer Anhöhe gelegen. Die Lage des Grundstückes ist leicht geneigt, die Figuration ist rechteckig. Es handelt sich um eine Eckparzelle, sodass eine zweiseitige Erschließung über eine asphaltierte Ortsstraße gegeben ist.

Die umliegenden Grundstücke sind soweit bekannt und recherchiert mit Wohngebäuden bebaut, einige der parzellierten Grundstücke noch unbebaut.



Makrostandort

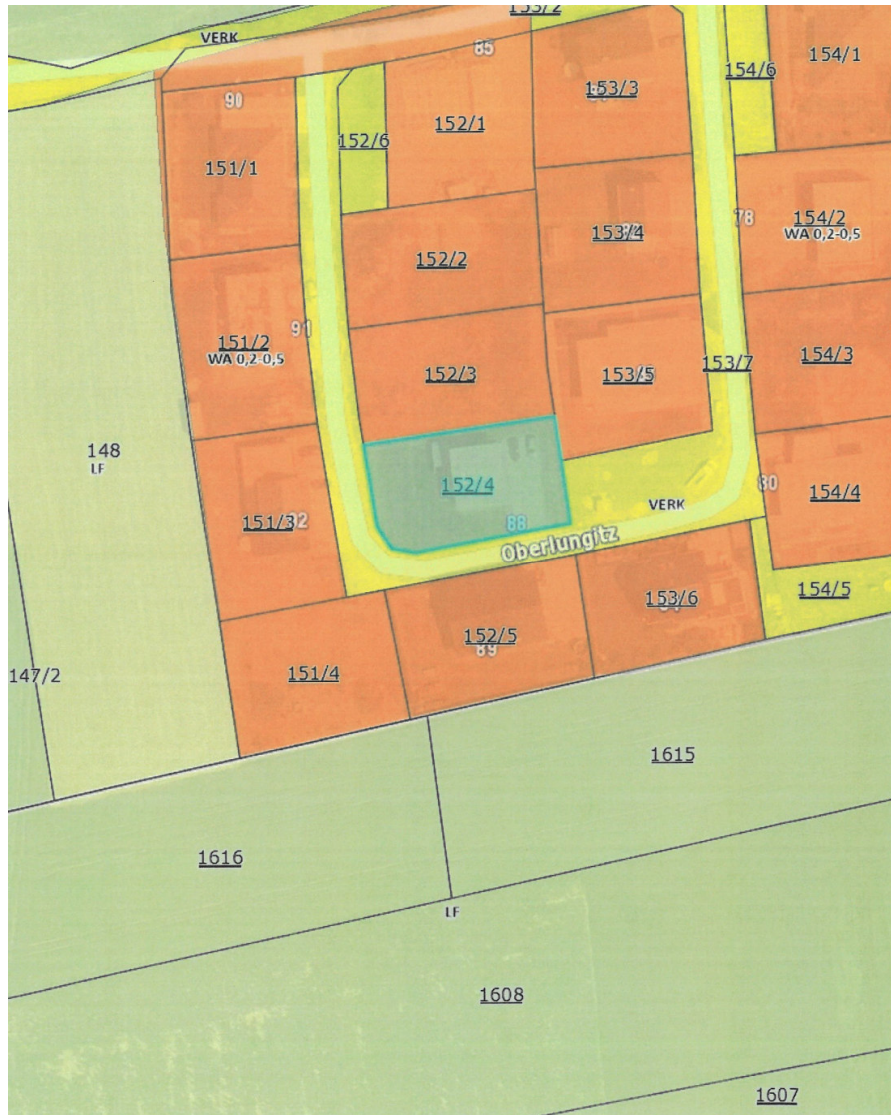


Mikrostandort



2.3 Flächenwidmung:

Wie dem GIS-SteirMark-Ausdruck zu entnehmen ist das Grundstück als „Allgemeine Wohngebiete“ gewidmet.



2.4 Kontaminierung:

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben. Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist.

Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden. Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

Die augenscheinliche Begutachtung des Grundes und die Historie des Grundstücks sowie Recherchen ergeben keinerlei Hinweise auf eine eventuelle Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft. Probebohrungen, welche zu gutachtlichen Ergebnissen zu dieser Thematik führen, liegen diesem Gutachten nicht zugrunde und werden generell nur auf ausdrückliche Anweisung des Auftraggebers durchgeführt. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass das Grundstück kontaminationsfrei ist.

Verdachtsflächenkataster:

Lt. Altlastenkataster ist das Grundstück 152/4 altlastenfrei.



Laut Erhebungen des Sachverständigen im Altlastenportal und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes sind somit keine Hinweise auf Altlasten vorhanden. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre eine Nachbewertung mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

2.5 Maße:

Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden dem vorhandenen Plan entnommen.

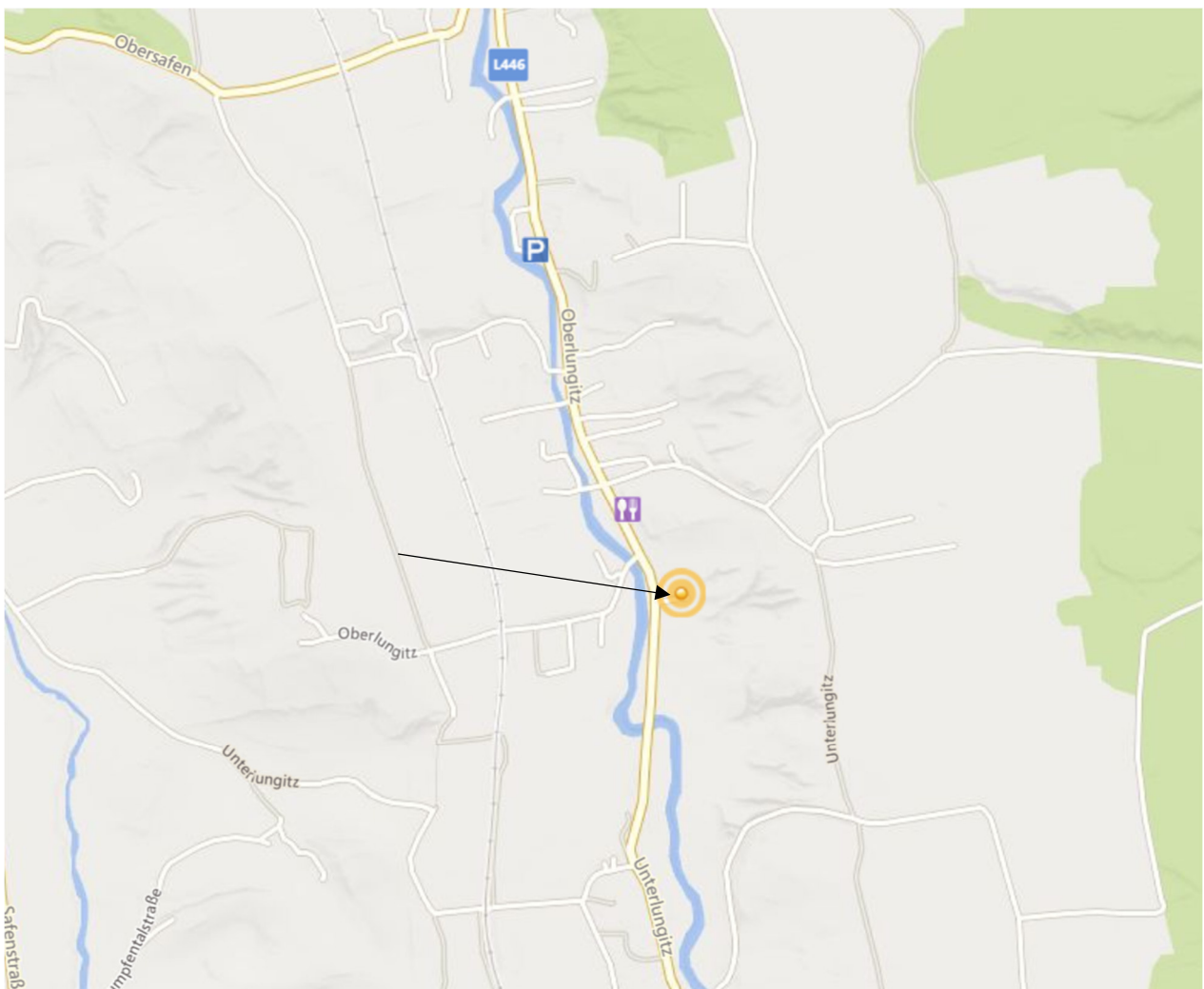
2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Die Liegenschaft ist erschlossen, d. h. Strom-, Wasser-, Kanalanschluss sind dem Haus zugeleitet.

2.7 Infrastruktur:

Lt. Mitteilung vom Gemeindeamt Lafnitz sind an infrastrukturellen Gegebenheiten vorhanden: Bushaltestellen, Autobahnzubringer (in 7 Minuten Fahrzeit erreichbar), einige Hofläden im Ort, Volksschule im Gemeindegebiet Lafnitz, nächste Einkaufsmöglichkeit im Nachbarort.

Die Stadtgemeinde Hartberg liegt in einer Entfernung von ca. 8 km, mit allen größeren infrastrukturellen Gegebenheiten.



2.8 Nutzung:

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme unbewohnt.

2.9 Gebäudebeschreibung:

2.9.1 Wohngebäude:

Wie dem Einreichplan und Baubescheid zu entnehmen, wurde dieses Haus ab 2017 errichtet und nach Fertigstellung auch bewohnt. Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme war es jedoch leergeräumt und unbewohnt. Eine Benützungsbewilligung liegt mir nicht vor.

Das Gebäude hat rechteckige Grundrissform, ist zweigeschossig (Erdgeschoss, Obergeschoss) und in Massivbauweise errichtet.

An Räumlichkeiten sind im OBERGESCHOSS vorhanden: Zimmer mit Schrankraum, 2 Zimmer, Badezimmer sowie Vorraum mit Stiege in das Erdgeschoss.

Im ERDGESCHOSS bestehen folgende Räumlichkeiten: Wohnen/Essen/Kochen, Zimmer, Vorraum, WC und Technikraum.

Die Aufschließung und Erreichung erfolgt von der asphaltierten Ortsstraße und ist eine zweiseitige Erreichbarkeit gegeben. Festgehalten wird, dass der im Plan dargestellte Abstellraum mit Carport noch nicht errichtet ist.

Technischer Bericht – soweit angegeben bzw. augenscheinlich feststellbar:

Fundierung: Streifenfundamente mit einer Stahlbetonplatte, soweit den Unterlagen zu entnehmen.

Erdgeschossmauerwerk: Ziegelmauerwerk.

Decke über Erdgeschoss: Stahlbetondecke – Massivdecke.

Obergeschossmauerwerk: Ziegelmauerwerk.

Decke über dem Obergeschoss: Dieses Obergeschoss besitzt keine massive Decke und ist als Abschluss das Pultdach vorhanden, gedämmt und mit Gipskartonplatten verkleidet.

Dachkonstruktion: Pultdach, die Dachvorsprünge mit Nut- und Federbrettern verschalt.

Dachdeckung: Soweit den Unterlagen zu entnehmen Blecheindeckung (augenscheinlich nicht einsehbar).

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre sind an das Kanalnetz angeschlossen.

Räumlichkeiten und deren Ausstattung:

OBERGESCHOSS:

Zimmer 1 mit Schrankraum:

Diese beiden Räume sind über einen Holztürstock ohne Türe verbunden, als Fußboden besteht Laminat, die Wand- und Deckenflächen sind gemalt, im Schlafraum sind zwei, im Schrankraum ein einflügeliges Kunststofffenster, jeweils mit Außenrollos händisch bedienbar, mit Fensterbretter aus Werzalit, eingebaut.

Zimmer 2:

Laminatboden, Wände/Decke gemalt, zwei einflügelige Kunststofffenster mit Rollo und Werzalitfensterbrett, der Zugang über eine Holztüre mit Stock.

Zimmer 3:

Laminatboden, Wände/Decke Malerei, Holztüre mit Stock, einflügeliges sowie kleinformatiges Kunststofffenster mit Werzalitfensterbrett, beim einflügeligen Fenster eine Rollo, beim Kleinformatigen ohne Rollo.

Badezimmer:

Fußboden und Wände verflies, die Decke gemalt, einflügeliges und kleinformatiges Kunststofffenster ohne Rollo. Vorhanden eine Dusche mit Bodenablauf und Armatur, ein Waschbecken mit Armatur sowie ein Hänge-WC mit Spülkasten in die Wand integriert. Vorgesehen sind die Anschlüsse (Druck- und Abflussleitungen) für eine Badewanne.

Vorraum mit Stiege in das Erdgeschoss:

Sowohl der Vorraum als auch die gewendelte Betonstiege sind mit Laminat belegt, die Wand- und Deckenflächen gemalt und zur Belichtung ein hochgestelltes Kunststofffenster fix verglast, ohne Rollo mit Fensterbrett, eingebaut. Bei der Stiege und beim Vorraum Dachgeschoss ein Geländer, bestehend aus Niro mit Glasausfachung. Im Vorraum ersichtlich der Verteiler für die Fußbodenheizung.

ERDGESCHOSS:

Wohnen/Essen/Kochen:

Zur Gänze mit Laminat belegt, die Wände und Decke gemalt, zur Stiege hin eine großflächige Durchgangsöffnung ohne Türe, ohne Türstock. Im Küchen- und Wohnzimmerbereich jeweils zwei Kunststofffenster mit Werzalitfensterbretter. Diese Fenster besitzen keine Rollos. Von diesem Bereich besteht eine doppelflügelige Kunststofftüre verglast zum anschließenden Garten. Die Anschlüsse für eine Abwäsche bei der Küche bestehen (Druck-/Abflussleitung). Ersichtlich ist, dass die Glasplatte im Bereich Küchenverbau entfernt wurde und daher die Beschädigungen von den Verklebungen ersichtlich sind.

Zimmer:

Laminatboden unvollständig, Wände/Decke Malerei, Holztüre mit Stock als Zugang, einflügeliges und kleinformatiges Kunststofffenster ohne Rollo, Fensterbretter bestehet aus Werzalit.

Vorraum:

Verfliester Boden, Malerei an Wänden und Decke, Eingangstüre aus Leichtmetall als Sicherheitstüre ausgeführt mit zylindrischer Verriegelung und Glaslichte, im Bereich der Eingangstüre der Elektrozähler mit automatischer Absicherung und FI sowie Starkstromsteckdose.

WC:

Fußboden und Wände ca. 1,50 m hoch verflies, darüber liegend Malerei an Wänden und Decke, Kunststofffenster kleinformatig, undurchsehbar, ohne Rollo, mit Fensterbrett und Holztüre mit Stock als Zugang. Hänge-WC mit Spülkasten in die Wand integriert sowie

Handwaschbecken mit Armatur. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Luftwärmepumpe und den Boiler im Technikraum befindlich.

Technikraum:

Fliesenboden, Malerei Wände/Decke, Kunststofffenster kleinformig ohne Rollo mit Fensterbrett, Holztüre mit Stock als Zugang. Eingebaut ist die Steuerung der Type Viessmann für die Luftwärmepumpe mit Expansionsgefäß und Pufferspeicher, soweit abschätzbar 500 Liter. Weiters befinden sich in diesem Technikraum der Anschluss für eine Waschmaschine sowie die Verteiler für die Fußbodenheizung und ist ersichtlich die Hauptwasserzuleitung mit Wasseruhr.

Hingewiesen wird, dass beim Elektroverteiler eine Leerverrohrung zum Dach hin besteht für die Montage einer Photovoltaikanlage.

Innenwandgestaltung: Die Wand- und Deckenflächen sind verputzt und gemalt, die Sanitärbereiche verflies.

Fassadengestaltung: Wärmedämmverbundsystem, lt. Angabe mit einer Dicke von 20,0 cm. Die Sohlbänke bestehen aus Metall. Im Bereich der Straße ist ein Kaltwasserhahn ersichtlich.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung: Die Beheizung erfolgt über eine Luftwärmepumpe, mittels einer Fußbodenheizung. Die Warmwasseraufbereitung über einen Pufferspeicher im Technikraum befindlich.

Anschlüsse: Strom-, Wasser- und Kanalanschluss sowie Sat-Anlage.

Bau- und Erhaltungszustand: Trotz des jungen Baujahres zeigt das Gebäude Abnutzungs- und Zeitschäden. Dies betrifft vor allem die Räumlichkeiten im Haus. An der Fassade (Wetterseite) ist beginnende Grünspanbildung ersichtlich bzw. Verwitterungserscheinungen bei den Dachvorsprüngen, welche aus Holz bestehen.

Weiters wird festgehalten, dass die Steigungsverhältnisse bei der Stufe (Antritt/Austritt) unterschiedliche Höhe aufweisen.

2.10 Außenanlagen und Einfriedungen:

Die Zufahrt zum Haus ist einfach geschottert. Beim Zugang zum Haus handelt es sich um eine Holzstiege (Provisorium). Angegeben wird, dass darunter liegend die Betonstiege bereits hergestellt ist. Umliegend um das Haus ist ein Traufenpflaster aus Kantkorn errichtet, wie augenscheinlich feststellbar unfertig und sind vor allem die An- und Abschlüsse von Noppenfolie und vermutlich auch die Abdichtung noch unvollständig hergestellt.

Eine Einfriedung am Grundstück besteht nicht. Es handelt sich um eine Grünzone, unfertig und gärtnerisch nicht gestaltet, und besteht auch der im Plan dargestellte Abstellraum und Carport noch nicht.

3 BEWERTUNG

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz 2005, 2. Auflage von Dr. Johannes Stabentheiner sind die Grundsätze für die Wertermittlung von Liegenschaften festgelegt. Laut § 7 LBG hat in der Regel der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Generell finden im Gutachten § 4 Vergleichswertverfahren
 § 5 Ertragswertverfahren und
 § 6 Sachwertverfahren

Berücksichtigung, bzw. wird in der Bewertung auf die Literaturen von Gerardy / Möckel / Troff, Simon / Kleiber / Rössler, Ross-Brachmann - Renner / Sohni, Kranewitter, Seiser / Kainz, Bienert / Funk und auf das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz Bedacht genommen. Gelangen nur bestimmte Verfahren zur Anwendung, so werden diese im Gutachten entsprechend begründet.

§ 4 LBG - VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Verkaufspreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zum Vergleich sind Verkaufspreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann.

Das Vergleichswertverfahren ist somit zur Bewertung von unbebauten Grundstücken, vor allem im ländlichen Bereich, zielführend. Im städtischen Bereich, wo Grundpreise von ver-

schiedenen Flächenwidmungen und Bebauungsrichtlinien wie Geschossflächendichte, vorgeschriebene Anzahl der Vollgeschosse und Bauweise sowie der differenzierten Wertigkeiten von Stadtteilen abhängt, ist eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren kaum sinnvoll, da direkt vergleichbare Grundstücke in der Regel kaum bestehen.

Bedingt anwendbar ist dieses Verfahren eventuell noch bei Reihenhäusern - in großen Reihenhausanlagen mit durchwegs gleichen Objekten - und eventuell bei Wohnungen in Wohnanlagen mit gleicher Ausstattung, Lage usw. Selbst bei Wohnhäusern werden für verschiedene Wohnungen in ein und demselben Objekt unterschiedliche Preise erzielt, da für die Preisgestaltung die Lage der Wohnung, die Ausstattung sowie Größe usw. ausschlaggebend sind.

§ 5 LBG - ERTRAGSWERTVERFAHREN

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielbaren Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist auf das Ausfallswagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

Sind die tatsächlich erzielten Beträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen nachhaltig ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, auszugehen. Es werden sodann fiktive Mietertragnisse angesetzt, wobei allgemein anerkannte statistische Daten (z. B. Immobilienpreisspiegel, etc.) heran gezogen werden. Diese statistischen Daten werden mit den persönlichen Erfahrungen sowie der Sachkunde des SV verglichen und daraus die fiktiven Mieten abgeleitet.

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Der Kapitalisierungszinsfuß ist der gewünschten und am Markt erhältlichen Verzinsung von Mieterträgen anzunähern.

Schlägt man nämlich den Kapitalisierungszinsfuß die voraussichtliche Wertsteigerung eines Objektes zu, so ergibt sich in etwa eine Verzinsung wie bei guten Wertpapieren. Da Objekte in sehr guten innerstädtischen Lagen in der Regel eine höhere Wertsteigerung haben, ist hier eine geringere Verzinsung notwendig, als bei den Objekten in „schlechten Lagen“, um die notwendige Gesamtrendite zu erreichen.

Der ausgewiesene Zinssatz entspricht somit der am Immobilienmarkt üblichen Verzinsung, er wird vom SV aufgrund seines Fachwissens sowie der ständigen Marktbeobachtung festgesetzt.

Das Ertragswertverfahren ist bei der Wertermittlung von Geschäftshäusern angebracht, weiters bei Mietwohnhäusern in Verbindung mit dem Sachwert sowie eventuell bei langfristig vermieteten Eigentumswohnungen.

§ 6 LBG - SACHWERTVERFAHREN

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.

Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter Liegenschaften zu ermitteln.

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

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwertes wird vom Herstellungswert am Wertermittlungstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau, wie z. B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhe) Wertminderung gekürzt. Zum Bauwert ist anzufügen, dass die jeweils ausgewiesenen Einheitspreise, wie Raum- und Flächenmeterpreise vom SV ständig mit Bauträgern sowie Bauunternehmungen verglichen, abgestimmt und dem jeweils aktuellen Stand angepasst werden. Diese Preise sind somit Erfahrungswerte im Hinblick auf den Zustand sowie die Ausstattung des Objektes. Ebenso verhält es sich beim Abschlag für die technische und wirtschaftliche Wertminderung.

Das Sachwertverfahren ist vornehmlich anzuwenden für Liegenschaften, die dem Eigengebrauch dienen, wie Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, freie und kurzfristig vermietete Eigentumswohnungen bzw. Sonder- und Luxusimmobilien. Weiters für Industrieliegenschaften, Werkshallen, etc., da diese Objekte nur ausnahmsweise in Bestand gegeben werden und somit meist keinen Ertrag abwerfen. Das Sachwertverfahren wird auch in Verbindung mit dem Ertragswertverfahren zur Bewertung von vermieteten Einheiten sowie Mietobjekten angewandt. Hier bildet der Sachwert, auch Realwert genannt, die technische Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung. Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Komponente, hierbei sind die Mietwerte, die Rentabilität und die Nutzungsdauer wesentliche Bewertungskriterien.

VERKEHRSWERT

Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2, Abs. 2 und 3 LBG).

Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Immobilien- bzw. Realitäten- und dem Kapitalmarkt.

Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse.

Wird nur ein Wertermittlungsverfahren angewendet, so ist dieser Wert jeweils als Verkehrswert heranzuziehen und zu betrachten. Wird der Verkehrswert aus mehreren Wertermittlungsverfahren abgeleitet, so ist dieser auf die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzustimmen. Der SV hat unter Einsatz seines Fachwissens und seiner beruflichen Erfahrung, besonders seiner Kenntnis der Marktlage diesen Verkehrswert dem einen oder anderen ausgewiesenen Zwischenwert (Sach- und Ertragswert) anzunähern.

RESIDUALWERTVERFAHREN LT. ÖNORM 1802-3:

Das Residualwertverfahren dient im Allgemeinen der Ermittlung des Marktwertes (=Verkehrswert) von unbebauten Liegenschaften (respektive des Bodenwertes) und Projektentwicklungen sowie unter bestimmten Voraussetzungen von bebauten Liegenschaften.

Das Residualwertverfahren ist besonders geeignet bei:

- der Bewertung von Grundstücken, wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen und somit die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (gemäß § 4 LBG) ausscheidet;
- der Beurteilung bzw. Bewertung einer bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklung bzw. eines bereits im Bau befindlichen Projektes;
- der Bewertung von bebauten Liegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und bei denen eine Revitalisierung, eine Umnutzung oder ein Abriss mit einer sich anschließenden Neuentwicklung udgl. geplant ist sowie
- zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform (highest and best use) von bebauten Liegenschaften.

Anhand der oben genannten Bereiche wird deutlich, dass der Bodenwert häufig die gesuchte Größe darstellt. Darüber hinaus kann das Verfahren jedoch auch zur Auflösung nach einer anderen Variablen als dem Bodenwert angewendet werden. Häufiger Anwendungsfall ist beispielsweise die Berechnung eines Entwicklungsgewinns.

Das Residualwertverfahren wird sohin zur Ermittlung des tragbaren Bodenwertes pro m² Grundstücksfläche eingesetzt. Das Residualwertverfahren wurde in Österreich im Jahr 2014 im Rahmen der ÖNORM B 1802-3 normiert.

Zu den Basisdaten zählen die mögliche Verbauung des Grundstückes, die Herstellungskosten lt. Auskunft des Auftraggebers, die Nebenkosten, der Finanzierungsaufwand und der Bauzeitraum.

Es werden ein Developergewinn und marktkonforme Mieten der zu errichtenden Einheiten mit eingerechnet. Unter Einbeziehung einer angemessenen Verzinsung und üblicher Vermarktungskosten ergibt sich das Residuum, aus dem sich unter Einrechnung der Erwerbsnebenkosten der tragbare Bodenwert errechnet.

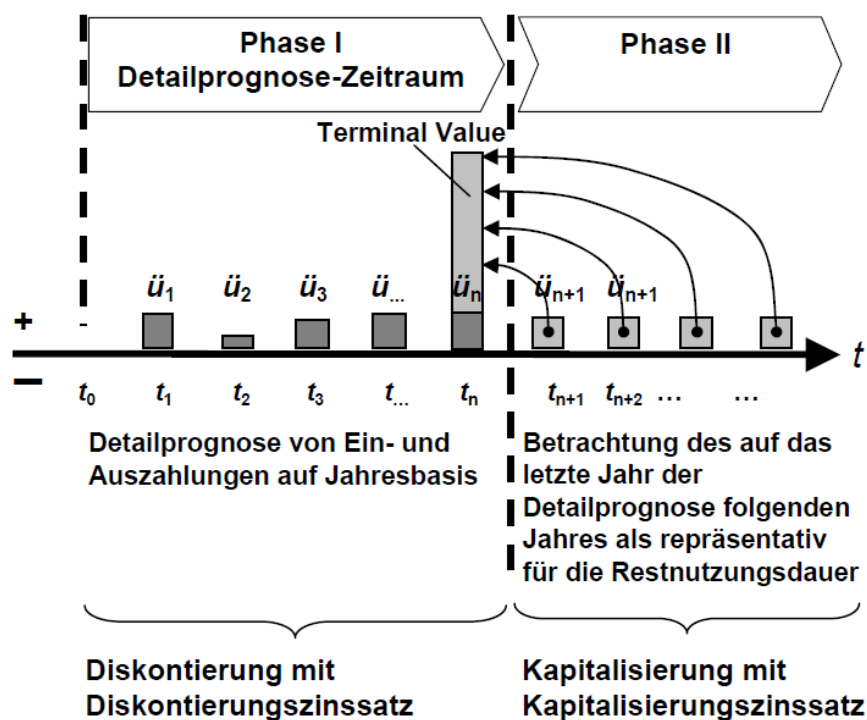
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

DISCOUNTED CASH-FLOW-VERFAHREN LT. ÖNORM B 1802-2:

Das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (kurz: DCF-Verfahren) ist ein ertragsorientiertes Bewertungsverfahren zur Marktwertermittlung. Diese international anerkannte Methode der indirekten Diskontierung ermöglicht es inhomogene Zahlungsströme abzubilden.

Diskontinuierliche Mietentwicklungen werden z.B. durch Abweichungen vom aktuellen Marktmietniveau (over-/underrent), Staffelmietverträge, strukturelle Leerstände, Modernisierungen, mietfreie Zeiten, Instandsetzungen, etc. verursacht.

Beim DCF-Verfahren wird der gesamte Beobachtungszeitraum der erfassten Zahlungsströme der Immobilie in zwei Phasen unterteilt. Zum besseren Verständnis wird die nachfolgende Grafik gemäß der ÖNORM B 1802-2 dargestellt:



Es bedeutet:

- $\ddot{U}$ Ein-/Auszahlungsüberschuss
- t Periode auf Jahresbasis
- t_0 Bewertungsstichtag
- n Anzahl Perioden des Detailprognose-Zeitraumes

Phase I – Die erste Phase wird Detailprognosezeitraum bezeichnet. Hier werden die Ein- und Auszahlungen auf Jahresbasis dargestellt und auf den Bewertungsstichtag diskontiert (abgezinst). Der Detailprognosezeitraum wird für einen Zeitraum von in der Regel 10 bis max. 15 Jahre dargestellt. Dazu bedarf es eines Zinssatzes – auch DISKONTIERUNGSZINSSATZ genannt – der Risiken und Wachstumspotenziale nicht abbilden muss, da diese schon in den Zahlungsströmen enthalten sind („non-Growth-Yield“).

Phase II – Die zweite Phase schließt sich dem Detailprognosezeitraum an und repräsentiert die verbleibende Restnutzungsdauer der Immobilie. Für den Wertbeitrag dieser Phase wird am Ende des Detailprognosezeitraumes ein **fiktiver Veräußerungserlös** der Immobilie durch Kapitalisierung errechnet, der ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinst wird. Es wird sohin der Barwert, der sich im folgenden Jahr nach der Phase I ergibt, auf den

Bewertungsstichtag diskontiert. Insofern erfolgt eine pauschale Betrachtung der zweiten Phase II auf Basis eines repräsentativen Jahres. Der zugrundeliegende KAPITALISIERUNGSSINSSATZ muss alle wertrelevanten Entwicklungen in der Phase II berücksichtigen („Growth-Yield“). In diesem Zinssatz ist nicht nur ein mögliches Wachstumspotenzial einzubeziehen (bedeutet einen reduzierten Zinssatz), sondern auch die fortschreitende Alterung der Immobilie und die zunehmende Prognoseunsicherheit (Erhöhung des Zinssatzes). Weiters wird der Kapitalisierungszinssatz als ewige Rente gerechnet, wodurch auch noch Differenzen bei kürzeren Restnutzungsdauern einzuberechnen sind (Erhöhung des Zinssatzes).

In Phase I erfolgt die Abzinsung mit dem sogenannten Diskontierungszinssatz, die Ermittlung des Barwertes des fiktiven Veräußerungserlöses der Phase II durch Kapitalisierung mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz. Der Kapitalisierungszinssatz wird somit zur Herleitung des fiktiven Veräußerungserlöses am Ende des Detailprognosezeitraumes verwendet. Dieser enthält – im Gegensatz zum Diskontierungszinssatz – die erwarteten zukünftigen Veränderungen.

VERFAHRENSAUSWAHL

Laut § 7, Abs. 1 LBG hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. Somit hat der SV das rein kalkulatorische - errechnete Ergebnis vor dem Hintergrund der ihm bekannten Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und unter Umständen auch zu korrigieren. Der ausgewiesene, rechnerische Wert kann somit bei dieser „Nachkontrolle“ nach oben oder unten berichtigt werden.

Weiters wird bei der Bewertung Bedacht auf die derzeitige Lage des Realitätenmarktes für ähnliche Grundstücke genommen. Nach § 2 Abs. 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz haben besondere Vorliebe und andere ideelle Wertmessungen bei der Ermittlung außer Betracht zu bleiben.

Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt. Allenfalls können auch mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden sein. Jedenfalls ist dabei auf die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr Bedacht zu nehmen.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder allenfalls die Kombination von solchen bleibt gemäß § 7 LBG dem Sachverständigen überlassen. Dabei ist aber auch Bedacht auf den Stand der Bewertungswissenschaften zu nehmen.

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist nach Meinung des Sachverständigen das Sachwertverfahren anzuwenden, nachdem die Eigennutzung der Liegenschaft im Vordergrund steht.

Ermittlung des gemeinen Wertes:

Die seit 01.01.2016 geltende Rechtslage schreibt zur Bemessung der Grunderwerbssteuer die Ermittlung des „gemeinen Wertes“ gemäß Bewertungsgesetz (BewG) vor.

Lt. Bewertungsgesetz § 10 Abs. 2 wird der gemeine Wert *„durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre“*, wobei alle preisbeeinflussenden Umstände – mit Ausnahme ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse – zu berücksichtigen sind.

Basierend auf den gesetzlichen Definitionen ist festzuhalten, dass der im Gutachten ermittelte Verkehrswert dem gemeinen Wert gemäß § 10 BewG entspricht und keine gesonderte Berechnung erfolgt.

ALLGEMEINES

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3)

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben. Weiters wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Immobilienwertgutachten und nicht um ein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz.

Der Einheitswert wird aufgrund des Bewertungsgesetzes vom zuständigen Finanzamt ermittelt und bildet die Grundlage für die Berechnung z.B. der Grundsteuer, usw. Dieser Wert stimmt mit dem Verkehrswert nicht überein und liegt meist deutlich darunter. Eine Wertrelation zwischen Einheitswert und Verkehrswert besteht grundsätzlich nicht, sodass aus dem Einheitswert kein Rückschluss auf den tatsächlichen Verkehrswert gezogen werden kann.

Bei der Bewertung der Gebäude handelt es sich um die reine Bausubstanz und nur um jene Installationen, die in fester Verbindung mit den Gebäuden hergestellt sind. Diese Werte beinhalten kein wie immer geartetes Mobiliar oder eventuell vorhandene technische Betriebsanlagen.

Die technische Beschreibung des Objektes erfolgte aufgrund der Angaben der / des Anwesenden bzw. aufgrund der augenscheinlichen Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme. Die Begutachtung erfolgt zerstörungsfrei. D.h. für die Beurteilung der Bausubstanz werden keine Materialproben genommen und auch keine Verkleidungen entfernt. Der Sachverständige beurteilt die Qualität der Ausführung und Erhaltung lediglich durch die Betrachtung der Oberfläche des Bauteiles (Materialies). Die Qualität der verwendeten Materialien und seine Verarbeitung können daher nicht eingeschätzt werden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Gebäude verdeckte, durch Augenschein nicht erkennbare Ausführungsmängel und Bauschäden hat. Es kann weiters nicht überprüft werden, ob die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen tatsächlich gesetzeskonform an die Hauptleitungen angeschlossen sind. Hingewiesen wird darauf, dass die Funktionsfähigkeit der technischen Gebäudeausrüstung (Heizung, Elektro- und Sanitärinstallation) bzw. sonstiger technischer Anlagen und Ausstattungen nicht überprüft wurde. Es ist davon auszugehen, dass diese dem Alter entsprechend funktionstüchtig und betriebsbereit sind. Weiters ist festzuhalten, dass die Liegenschaft nicht auf den Verlauf etwaiger im Erdreich verlegter Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen bzw. Einbauten untersucht wurde.

In der Befundaufnahme können nur augenscheinliche (offensichtliche) oder angezeigte Gegebenheiten und Zustände hinsichtlich Bauausführung, den Bauzustand oder sonstige liegenschaftseigene Umstände berücksichtigt werden. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilungen vom Auftraggeber, Mieter, etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt bzw. vorhandene Abdeckungen und Verkleidungen nicht entfernt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe, aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegte Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Der Wertminderung werden die Umstände zu Grunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Ermittlung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Begehung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Für versteckte Mängel wird keine Haftung übernommen, außerdem enthält dieses Gutachten keine rechtlichen Beurteilungen.

Nachdem es sich bei dieser Bewertung um eine Exekution handelt, wird bei der Ermittlung des Verkehrswertes darauf Rücksicht genommen, dass der Erwerber keinen Gewährleistungsanspruch besitzt.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwendet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist

dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuelle bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Gemäß der EO-Novelle 2008 (BGBl I 2008/37) wurden bei der Gemeinde Bescheide mit dinglicher Wirkung angefordert und auch übermittelt (siehe Anhang).

Im Gutachten enthalten das Gebäude samt gebäudegebundener Installationen wie Heizung, Wasser und Sanitär.

Von Mag. Brünner wird mir mitgeteilt, dass der Seitenabstand - lt. Baubewilligung - von 4 m nicht eingehalten ist und schließe ich die Vermessungsskizze dem Gutachten an. Diesbezüglich habe ich am 09.12.24 mit dem Amtsleiter, Hr. Notter, Kontakt aufgenommen und gibt er an, dass die Baubehörde davon noch nicht in Kenntnis gesetzt ist und auch keine Überprüfung vorgenommen hat. Er teilt mir weiters mit, dass - lt. Gemeinderatsitzung vom 24.10.24 - ein Rückkauf vom Grundstück 152/3 beschlossen wurde.

3.1. Wertermittlung:

1. Grundwert:

Dieser wurde aufgrund meiner Erfahrungen und Erkundigungen bzw. Vergleichswerten in diesem Raum festgesetzt. Es wird auch auf die Literaturen von Gerardy/Möckel/Troff, Simon/Kleiber/Rössler, Renner/Sohni, Kranewitter und Bienert/Funk sowie auf das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz Bedacht genommen. Insbesondere wurden bei der Preisbildung die Flächenwidmung, die Lage, die Größe, die Ausnutzung, die Ausnutzbarkeit und der Erschließungsgrad berücksichtigt.

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind.

Durch diese Zu- und Abschläge ergibt sich ein Endwert des jeweiligen Grundstückes. Die Endwerte schwanken naturgemäß in einer Bandbreite. Als Vergleichswert wird allerdings weder der höchste noch der niedrigste Wert herangezogen, sondern der Mittelwert aller Vergleichsgrundstücke.

Vergleichbare zeitnahe Grundpreise konnten nicht erhoben werden. Aufgrund von Markterfahrung und Recherchen wird der Grundpreis für gewidmete Baulandflächen mit € 35,-- bewertet.

Weiters wird die Immobilie wie befundet bewertet und gehe ich davon aus, dass die geringfügige Differenz betreffend des Seitenabstandes (siehe Vermessungsurkunde) bereinigt wird.

<u>GST.</u>	<u>152/4:</u>				
763 m ²	à	€	35 / m ²	€	26 705,00

GRUNDWERT	€	26 705,00
------------------	----------	------------------

2. Bauzeitwertermittlung:

Netto-Grundfläche nach ÖNORM B 1800.

2.1. Bauzeitwert:

Die Ermittlung des Bauzeitwertes erfolgt nach Nutzfläche, Brutto-Geschoßfläche bzw. Rauminhalt.

Auf Basis der angeführten Flächen- und Kubaturen-Ermittlung wird die Bewertung nach Nutzflächenpreis sowie nach Bruttoraummeterpreis ermittelt. Die Ermittlung ergibt die Herstellungskosten. Die Fundamentierungskosten und Kosten der Dachherstellung sind in den Geschoßpreisen enthalten. Bei Abzug der Entwertung auf Basis Abnutzung, Amortisation, Wertminderung, verlorener Bauaufwand und Zustand ergibt sich der Bauzeitwert.

2.1.1. Wohngebäude:

Topografische Aufstellung nach Nutzfläche:

OG:

Zimmer 1	=	13,61 m ²
Schrankraum	=	5,17 m ²
Zimmer 2	=	11,49 m ²
Zimmer 3	=	10,99 m ²
Bad	=	13,08 m ²
Vorraum	=	9,60 m ²
	=	63,94 m ²

EG:

Wohnen/Essen/Kochen	=	36,23 m ²
Büro	=	10,99 m ²
Vorraum	=	7,10 m ²
WC	=	1,40 m ²
Bad	=	4,06 m ²
	=	59,78 m ²

Baukosten:

Die Baukosten an diesem Gebäude werden nach vom Österreichischen Statistischen Zentralamt veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw. sowie den Richtlinien bzw. Richtsätzen der Wohnbauförderung für das jeweilige Bundesland bzw. meinen eigenen Erfahrungen ermittelt. Die dem Herstellungswert zu Grunde gelegten Preise pro m² Nutz- bzw. bebauter Fläche bzw. pro m³ umbauter Raum sind von ortsüblichen Herstellungskosten bzw. Baupreisen für vergleichbare Gebäude zum Bewertungsstichtag abgeleitet.

Jedenfalls ist beim Ansatz des Herstellungswertes nicht vom tatsächlichem Kostenaufwand, der für die Errichtung der baulichen Anlagen seinerzeit tatsächlich entstand, auszugehen, sondern vielmehr von jenem fiktiven Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste.

	NFL	x	Nutzflächenpreis	= BK	
OG:	63,94	x	€ 2 600,00	€	166 244,00
EG:	59,78	x	€ 2 600,00	€	155 428,00
				€	321 672,00
	+ 20 % Umsatzsteuer			€	64 334,00
				€	386 006,00

Hievon eine Entwertung des Gebäudes aufgrund des Alters, für die bisherige Abnutzung und Amortisation

sowie des verlorenen Bauaufwandes (individuelle und unzeitgemäße Gestaltung, ungünstige bauphysikalische Eigenschaften, unorganischer Aufbau, etc.).

15% von	€	386 006,00	-€	57 901,00
			€	328 105,00

Für die Ermittlung der zusätzlichen Wertverminderung aufgrund des Zustandes wird die Zustandsermittlung nach Heideck (Schätzung von Grundstücken und Gebäuden, Springer-Verlag Berlin, 1935) herangezogen, welche einen Zuschlag zur Alterswertminderung vorsieht. Hierbei handelt es sich um eine Wertminderung aufgrund der Verschlechterung des Gebäudezustandes über den üblichen Verschleiß hinaus. Für die Ermittlung des Zustandswertes werden einzelne Zustandsnoten von 1-5 vergeben.

1	neuwertig mängelfrei (Bez. Heideck: neu ohne Reparaturen)
2	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten (normale Unterhaltung geringen Umfangs)
3	deutlich reparatur- und instandsetzungsbedürftig (reparaturbedürftig)
4	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich (größere Reparaturen erforderlich)
5	abbruchreif, wertlos

Anerkennend ist auch eine verfeinerte Klassifizierung - in 0,25 Schritten -, wobei diesbezüglich wie nachfolgend dargestellt Abwertungen vorgenommen werden:

1,00	neuwertig, mängelfrei	0,00%
1,25		0,04%
1,50	geringfügige Instandhaltungen vornehmen	0,32%
1,75		1,07%

2,00	normal erhalten; übliche Instandhaltung vornehmen	2,49%
2,25		4,78%
2,50	über Instandhaltungen hinausg.geringere Instandsetzungen	8,09%
2,75		12,53%
3,00	deutlich instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig	18,17%
3,25		25,03%
3,50	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	33,09%
3,75		42,28%
4,00	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	52,49%
4,25		63,57%
4,50	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	75,32%
4,75		87,54%
5,00	abbruchreif, wertlos	100,00%

abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote

2,50 =	8,09%	-€	26 544,00
Bauzeitwert		€	301 561,00

Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:	€	26 705,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Wohngebäude:	€	301 561,00
SACHWERT	€	328 266,00

3. Ertragswert:

Erläuterungen zur nachfolgenden Berechnung:

Rohertrag:

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten u. Pachten einschließlich Vergütungen.

Diese Einnahmen müssen jedoch nachhaltig erzielbar sein. Darunter ist zu verstehen, dass die Einnahmen auch langfristig erzielbar sein müssen und dass es sich nicht um kurzfristig erzielbare, besonders hohe oder besonders niedrige Einnahmen handelt. So können zum Beispiel ungewöhnlich hohe Mieteinnahmen, die auf einen kurzfristigen Engpass zurückzuführen sind, in der Regel nicht als nachhaltig (dauerhaft) angesehen werden.

Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen auszugehen, die bei einer ordentlichen Bewirtschaftung der Sache nachhaltig erzielt werden können. Es sind daher der Ertragswertermittlung entweder tatsächliche erzielte oder fiktive Erträgnisse zu Grunde zu legen.

Reinertrag:

Der Jahresrohertrag ist um die so genannten Bewirtschaftungskosten, das Mietausfallwagnis zu bereinigen, um den Reinertrag zu erhalten.

Bewirtschaftungskosten:

Die im Ertragswertverfahren zu berücksichtigenden Bewirtschaftungskosten setzen sich aus folgenden Einzelpositionen zusammen:

- Verwaltungskosten
- Betriebskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Es sind jedoch nur jene Kosten zu berücksichtigen, die der Grundstückseigentümer nicht auf die Mieter umlegen kann. Bei Wohnungsvermietungen sind das insbesondere die Verwaltungskosten, das Mietausfallwagnis und größere Instandhaltungskosten. Kleinere Instandhaltungskosten, Schönheitsreparaturen und die meisten anfallenden Betriebskosten können dagegen auf den Mieter umgelegt werden. Bei Geschäftsraumvermietungen können zusätzlich die Verwaltungskosten und Kosten für umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen auf den Mieter übertragen werden.

Verwaltungskosten:

Verwaltungskosten sind Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses sowie der Geschäftsführung.

In der folgenden Aufzählung seien einige Beispiele für die bei der Verwaltung eines Objekts anfallenden Leistungen genannt:

- Buchhaltung
- Mieteingang, Mietanpassung, Mietänderung
- Rechnungsprüfung, Zahlungsverkehr
- Organisation von Instandhaltungsarbeiten
- Jahresabschlussrechnung

Die Verwaltungskosten sind bei Wohngebäuden im Wesentlichen abhängig von der Nutzungsart und der Größe des zu verwaltenden Objekts, von der Anzahl und der Sozialstruktur der Mieter sowie von der Größe der Gemeinde. Sie können in Abhängigkeit der oben genannten Faktoren 2 bis 5 % des Rohertrages betragen.

Bei Gewerbeobjekten ist der Mietvertrag daraufhin zu untersuchen ob die Verwaltungs-

kosten auf den Mieter umgelegt werden. Ist dies der Fall, so werden keine Verwaltungskosten angesetzt.

Die Verwaltungskosten betragen durchschnittlich 3 bis 8 % des Jahresrohertrags; bei nur einem oder wenigen gewerblichen Großmieter kann dieser Satz auf 1 bis 2 % des Rohertrags sinken.

Betriebskosten:

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück od. durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Die Betriebskosten sind nur anzusetzen, soweit sie nicht durch besondere Umlagen, die vom Aufwand u. Verbrauch abhängig sind, neben der Miete erhoben werden. Dies kann insbesondere bei den Kosten für die Ver- und Entsorgung, Heizung, Haus- und Straßenreinigung, Allgemeinbeleuchtung, Hausbesorger, Aufzug, Pflege der Außenanlagen, etc. der Fall sein.

Betriebskosten, die direkt vom Mieter oder Pächter getragen werden, sind nicht als Bewirtschaftungskosten zu berücksichtigen.

Insofern sind die Betriebskosten prinzipiell nach ihrer tatsächlichen Höhe anzusetzen. Um die tatsächliche Höhe festzustellen, müssen die Mietverträge eingesehen werden. Es ist jedoch stets zu überprüfen, ob die tatsächlichen Betriebskosten dem üblichen Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen.

Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen sowohl die für die laufende Instandhaltung als auch die für die Instandsetzung einzelner baulicher Teile aufzuwendender Kosten. Demzufolge dient der Ansatz der Instandhaltungskosten auch zur

Deckung der Kosten von Instandsetzungen, nicht jedoch der Kosten von Modernisierungsmaßnahmen. Die Instandhaltungskosten für Gebäude liegen je nach Alter und Zustand des Gebäudes etwa zwischen

Gebäudeart	Instandhaltungssatz
Wohnhäuser neu	0,5 %
Wohnhäuser alt	0,5 - 1,5 %
Geschäftshäuser	0,5 - 1,5 %
Bürogebäude	0,5 - 1,5 %
Gewerbliche und industrielle Objekte	0,5 - 2,0 %
sehr alte, vielfach bereits unter Denkmalschutz stehende Objekte	> 2,0 %

Da der Vermieter von Gewerbeobjekten die Instandhaltungskosten üblicherweise nur zum Teil trägt, ist stets dem Mietvertrag zu entnehmen, ob und wenn ja, welche Kosten auf den Mieter umgelegt werden.

Mietausfallwagnis:

Beim Mietausfallwagnis handelt es sich um das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder das Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Das Mietausfallwagnis ist bei Wohnungs- u. Gewerbeobjekten im Wesentlichen abhängig von der Lage des Objekts. In guten bis sehr guten Lagen ist das Risiko eines Mietausfalls sehr gering. Weniger gute Lage haben dagegen häufig Leerstände zu verzeichnen. Die Fluktuation in diesen Gebieten ist oftmals sehr hoch. Bei gewerblichen Objekten kommt eine weitere Abhängigkeit des Mietausfallwagnisses von der Bonität der Mieter sowie der konjunkturellen Lage hinzu.

In Zeiten schlechter Konjunktur kann es in bestimmten Wirtschaftszweigen vermehrt zu Geschäftsaufgaben kommen. Die aus diesem Grund leer stehenden Geschäftsräume

können dann unter Umständen kaum noch vermietet werden. Das Mietausfallwagnis kann bei Mietwohnobjekten zwischen 3 und 5 %, bei gewerblichgenutzten Objekten zwischen 5 und 10 % eingeschätzt werden.

Restnutzungsdauer:

Bei dem Bewertungsverfahren wird unterstellt, dass das Gebäude eine begrenzte, der Grund und Boden jedoch eine unbegrenzte Nutzungsdauer aufweist.

Als technische Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden können.

Die technische Lebensdauer eines Gebäudes wird im Wesentlichen durch die Dauerhaftigkeit des Rohbaus bestimmt. Die Rohbauanteile, wie Kellermauerwerk, Massivdecken, Umfassungswände, Decken, Massivtreppen usw. sind praktisch nicht auswechselbar oder erneuerungsfähig, sodass das gesamte Gebäude von dessen Güte und Stabilität abhängt.

Die Ausbauanteile sind dagegen meist von kürzerer Dauer und werden im Laufe der Lebensdauer des Gebäudes ein- oder mehrmals erneuert. Aus den verschiedenen Lebensdauerzeiten der einzelnen Bauteile entsprechend dem Gebäudetyp und der Erfahrung wird ein mittlerer Wert entwickelt: die (Gesamt-) Lebensdauer des Gebäudes. Aus der Verschiedenartigkeit der Lebensdauerzeiten der einzelnen Bauteile ergibt sich, dass von vornherein klar ist, dass die Ausbauanteile während der Lebensdauer der Gebäude ein- oder mehrmals erneuert werden müssen (Erneuerungsinvestitionen). Das bedeutet, dass diese Erneuerungsinvestitionen keine Verlängerung der Gesamtlebensdauer bewirken. Sie sind notwendige turnusmäßig erfolgende Leistungen, die die Gesamtlebensdauer sicher stellen.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Die wirtschaftliche Restlebensdauer ist nach oben hin jedenfalls mit der technischen Lebensdauer begrenzt, jedoch kann sie sich auch verkürzen, wenn das Gebäude nur mehr für einen kürzeren Zeitraum ökonomisch genutzt werden kann. Dies kann sich aus zukünftig vorhersehbaren Bedarfs- und Anforderungsveränderungen an einen konkreten Nutzungszweck ergeben und ist diese allenfalls anzunehmende verkürzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer gesondert zu erläutern.

Die gewöhnliche Lebensdauer hängt im Wesentlichen von der Bauart (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Bauweise (Massivbau, Fertigteilbau) und der Nutzung der etwaigen Adaptionmöglichkeiten ab. Die gewöhnliche Lebensdauer berücksichtigt damit in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Zu einer Verkürzung der Lebensdauer führen nicht behebbare Baumängel und -schäden sowie Schäden, die nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten behandelt werden können.

Eine Verlängerung der Restlebensdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Bauteilen wie Mauer, Decken, Treppen, Dach erneuert oder verbessert worden ist. Bauliche Maßnahmen an nicht tragenden Teilen oder normaler Instandhaltungsaufwand führen zu keiner Verlängerung der Lebensdauer.

Kapitalisierungszinssatz:

Der Kapitalisierungszinssatz drückt die Rendite aus, die ein Anleger für das Kapital erwartet.

Der Käufer wird eine Immobilie bei größerem Risiko (z. B. Gewerbeimmobilie) billiger erwerben als ein Objekt mit geringerem Risiko (z. B. Zinshaus in guter Lage in Wien). Je geringer das Risiko, um so geringer die erwarteten Zinseinnahmen und um so höher der Vervielfältiger und somit der Kaufpreis (der Anleger wird also teurer kaufen als bei gleichem Ertrag mit einer Immobilie mit hohem Risiko oder schlechter Lage).

Ein Kriterium für die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes ist daher das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Immobilienbesitz unterworfen ist. Grundsätzlich ist daher davon auszugehen, dass Einfamilienhäuser sowie land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften einem geringeren Risiko unterliegen als gewerblich oder industriell genutzte.

Wie beim Bankgeschäft gilt:

niedriges Risiko – niedrige Verzinsung

hohes Risiko – hohe Verzinsung

Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat für die Auswahl des Kapitalisierungszinssatzes folgende Empfehlung abgegeben:

Liegenschaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 - 2,5 %	1,5 - 3,5 %	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 - 5,0 %	3,5 - 6,0 %	5,0 - 6,5 %	5,5 - 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 - 6,5 %	4,5 - 7,0 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 8,5 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %	6,0 - 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 - 7,0 %	5,0 - 7,5 %	5,5 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,5 - 8,5 %	6,5 - 9,5 %
Industrielliegenschaft	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,5 - 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

Berechnung des Ertragswertes:

Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Monat - fiktiv:	€	980,00
Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Jahr:	€	11 760,00
-2,0% Verwaltungskosten	-€	235,00
-0,8% Instandhaltungskosten von den Herstellungskosten	-€	3 088,00
-3,0% Mietausfallswagnis	-€	353,00
abzügl. Verzinsungsbetrag des Grundwertes 4,5%	-€	1 202,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	€	6 882,00
Restnutzungsdauer i. M.:	64 Jahre	
Kapitalisierungszinsfuß:	4,5%	
Vervielfältiger:	20,89	
Ertragswert der baulichen Anlagen:	€	143 765,00
zuzüglich Grundwert:	€	26 705,00
ERTRAGSWERT	€	170 470,00

4. Verkehrswert:

Die Bestimmung des Verkehrswertes erfolgt gemäß novelliertem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992/150 vom 19.03.1992.

Nach Lehr- und Rechtsmeinung ist eine Beurteilung der Immobilien vorzunehmen um daraus resultierend den Verkehrswert vom Sachwert oder Ertragswert abzuleiten.

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Bei der betreffenden Immobilie handelt es sich um eine Sachwertimmobilie, sodass der Verkehrswert vom Sachwert (Grundwert + amortisierter Bauwert) unter Berücksichtigung eines marktkonformen Zu- bzw. Abschlages - wie in den Literaturen angeführt - abgeleitet wird. Um diesen Zu- bzw. Wertabschlag auch entsprechend nachvollziehbar darzustellen, wurde auch eine fiktive Ertragswertermittlung vorgenommen.

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 339, Gst. Nr. 152/4, KG 64132 Oberlungitz, BG Fürstenfeld, mit dem darauf befindlichen Gebäude in 8230 Oberlungitz 88 wird daher unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlages von 10% mit gerundet

€ 295 000,00

(in Worten: zweihundertfünfundneunzigtausend)

festgelegt.

Der allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige:



4 FOTODOKUMENTATION

Ansichten vom Wohngebäude.





OBERGESCHOSS:
Zimmer 1 mit Schrankraum.



Zimmer 2.



Zimmer 3.



Badezimmer.





Vorraum mit Stiege in das Erdgeschoss.





ERDGESCHOSS:
Wohnen/Essen/Kochen.

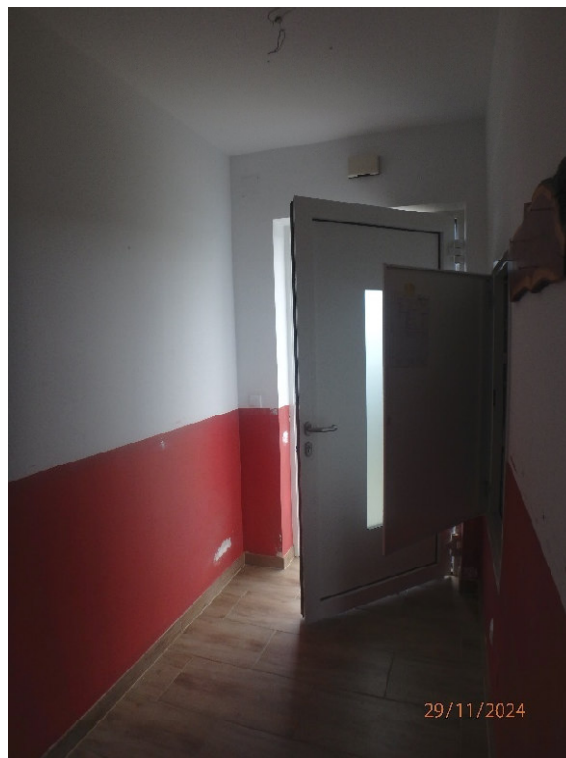




Zimmer.



Vorraum.





WC.



Technikraum.





Zählerkasten im Vorraum.



Außenanlagen.





Luftwärmepumpe – Außengerät.



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 64132 Oberlungitz
BEZIRKSGERICHT Fürstenfeld

EINLAGEZAHL 339

Letzte TZ 4839/2024

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
152/4	G GST-Fläche *	763	
	Bauf.(10)	119	
	Gärten(10)	644	Oberlungitz 88

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Karin Singer

GEB: 1993-10-17 ADR: Leitersdorf im Raabtal 17, Feldbach 8330

a 7846/2017 Kaufvertrag 2017-08-16 Eigentumsrecht

b 5859/2022 Vergleichsausfertigung 2022-01-24 Eigentumsrecht

c 5859/2022 Zusammenziehung der Anteile

***** C *****

1 a 7847/2017 Pfandurkunde 2017-08-24

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 320.400,--

für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und

Österreichische Postsparkasse AG (FN 205340x)

c 2990/2024 Hypothekarklage (12 Cg 37/24b, LG für ZRS Graz)

2 a 4839/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 271.128,94 samt Zinsen und

Kosten gem Beschluss 2024-08-03 für

BAWAG PSK Bank für Arbeit und Wirtschaft und

Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft

(FN 205340x)

(21 E 24/24 f)

***** HINWEIS *****

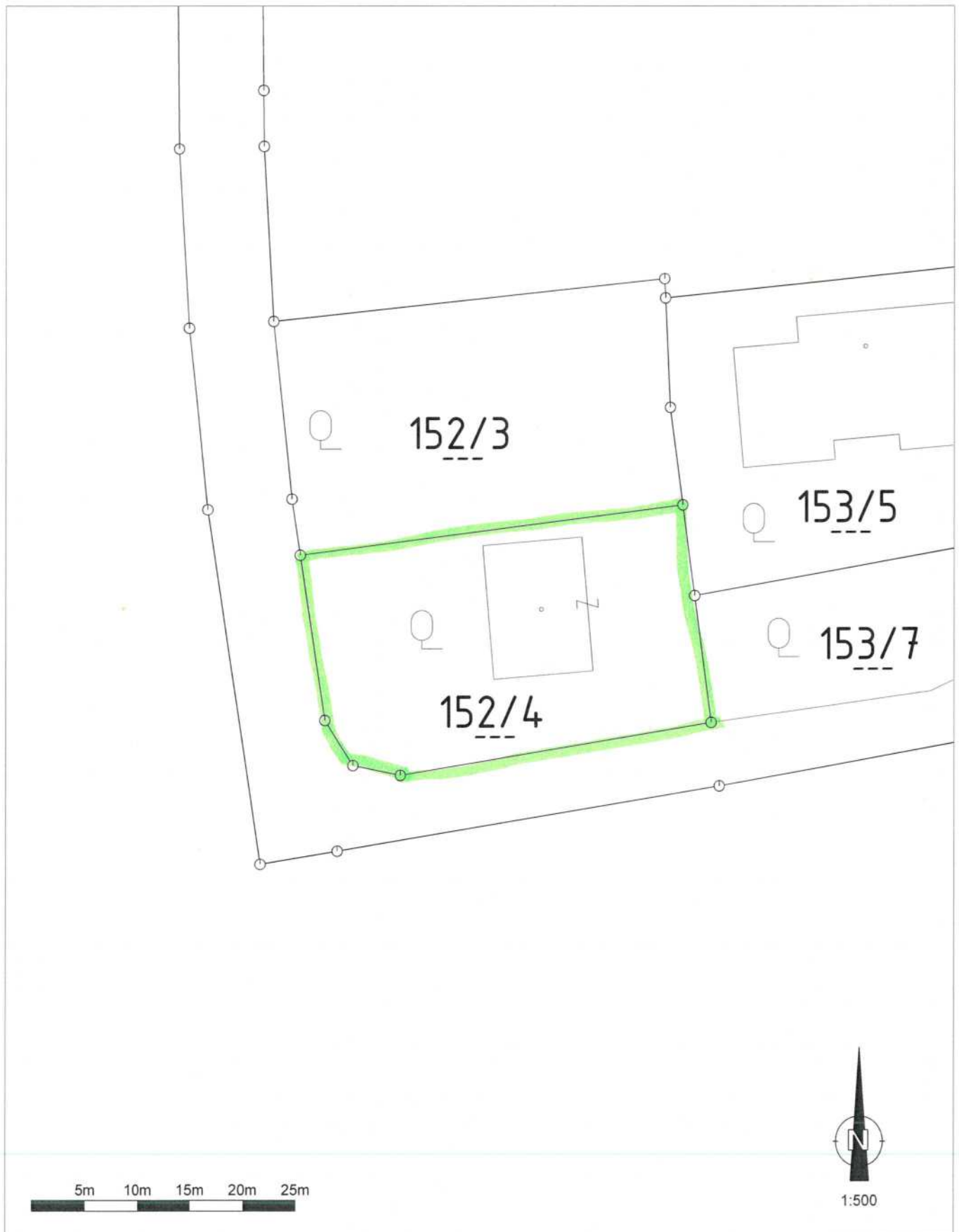
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Wichtiger Hinweis: Der Sachverständige übernimmt keinerlei Haftung bezüglich der Datengenauigkeit und der Rechtssicherheit!

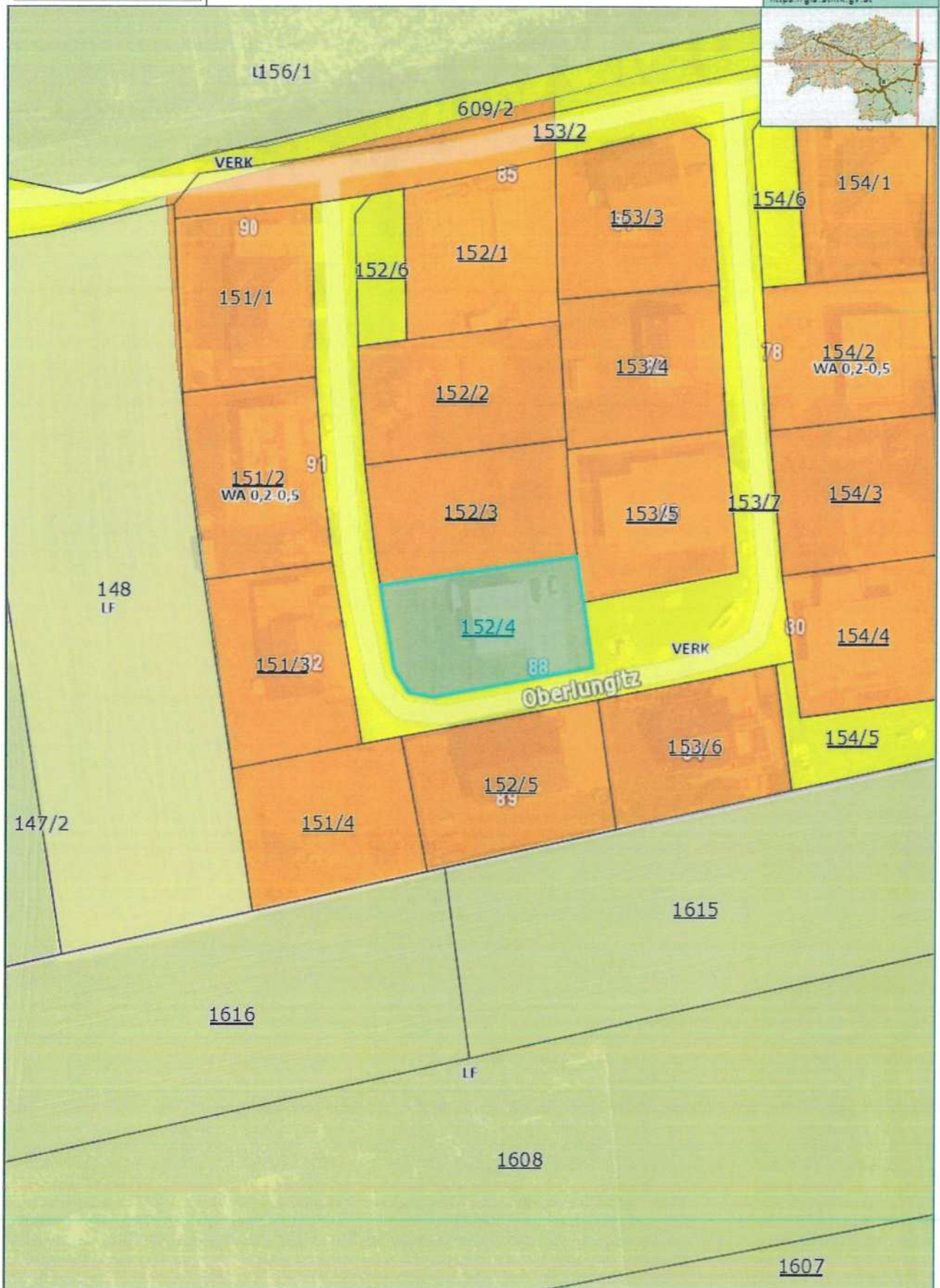


10 m









ACHE

m²

763 = 0,12

BEBAUUNGSDICHTE

EG
(10,44 x 7,64) m =
(4,80 x 2,50) m = 91,76m²OG
(10,44 x 7,64) m = 79,76m²EG: Gesamt: 171,52m²
Grundstücksgröße: 763m²
Bebauungsdichte = 171,52 / 763 = 0,22

WOHNFLÄCHE EG

55,63m²
NUTZFLÄCHE EG:
13,30m²
WOHNFLÄCHE 1OG:
59,47m²WOHNFLÄCHE Ges.
115,10m²

REGENMENGE

Dachfläche, projiziert
(11,00 x 9,00)m =
(6,00 x 7,50)m = 152,80m²
Regenmenge: 120l120l/s ha x 152,80
10000 = 1,83l/s1,83l/s x 30min x 60s
1000 = 3,29m³

FLÄCHENBERECHNUNG

EINREICHPLAN

§19 Stmk. Baugesetz Baubewilligungspflichtiges Vorhaben

BEZEICHNUNG: Neubau eines Kleinhauses mit Carport

Gemeinde: Lafnitz
KG: 64132 Oberhangitz
Parz.Nr.: 152/4
EZ: 156
GK 2

BAUWERBER:

Karin Jogi u.
Roman Singer
8295 St.Johann in der Haide 22/2

GRUNDEIGENTUMER:

Karin Jogi u.
Roman Singer
8295 St.Johann in der Haide 22/2

BAUFÜHRER:

BMS GmbH
Reichsstraße 37
8430 Leibnitz

BEHÖRDE: BM HOLLER Robert	
31. Okt. 2017	
Stempel	Stempel

GENEHMIGUNGSVERMERK	
Für das genehmigte Vorhaben wird gemäß §19 Stmk. Baugesetz die BAUBEWILLIGUNG erteilt.	
Datum: 31.10.2017	
Stempel: BM HOLLER Robert	

PLANVERFASSEN:

Architektin DI
Astrid Wildner-Kerschbaumer
Lindweg 14
8010 Graz
0699 113 69 336
office@astridwildner.at

INDEX A:

Dämmung Dach u. EA
Astrid Wildner Architektur
Astrid Wildner-Kerschbaumer
Lindweg 14/3, A-8010 Graz
+43 (0) 699 113 69 336
office@astridwildner.at

PLANINHALT:

Grundriss EG, 1OG
Schnitt A - A
Ansichten
Lageplan
FlächenberechnungM 1:100
M 1:100
M 1:100
M 1:500

LEGENDE:

Ziegel
Beton
Holz

LAGEPLAN:

Kanalanschlussleitung
Wasserzuleitung
Oberflächenentwässerung
Stromzuleitung

±0,00 = 412,00 m ü. A

PLANNR.: JS_EI_06

AND INDEX: A

GEZ: AWK

DATUM: 17.10.2017

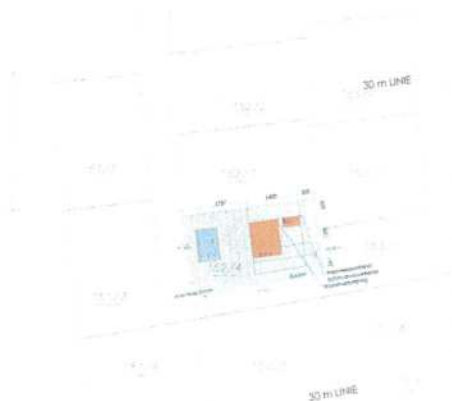
Der vorliegende Einreichplan dient ausschließlich dem Vorlage bei der Baubehörde und ist kein Ausführungsplan. Vor Beginn der Arbeiten sind daher unterschiedliche Leistungszeichnungen zu überprüfen. Höhenpunkte sind generell Naturmassen zu prüfen bzw. zu notieren.



GRUNDRISS EG 1:100



GRUNDRISS 1OG 1:100



LAGEPLAN 1:500



SCHNITT A - A 1:100



ANSICHT NORD 1:100



ANSICHT SÜD 1:100



ANSICHT OST 1:100



ANSICHT WEST 1:100

BRUTTODECKENFLÄCHE	
EG	110,00 m²
1OG	110,00 m²
2OG	110,00 m²
3OG	110,00 m²
4OG	110,00 m²
5OG	110,00 m²
6OG	110,00 m²
7OG	110,00 m²
8OG	110,00 m²
9OG	110,00 m²
10OG	110,00 m²
11OG	110,00 m²
12OG	110,00 m²
13OG	110,00 m²
14OG	110,00 m²
15OG	110,00 m²
16OG	110,00 m²
17OG	110,00 m²
18OG	110,00 m²
19OG	110,00 m²
20OG	110,00 m²
21OG	110,00 m²
22OG	110,00 m²
23OG	110,00 m²
24OG	110,00 m²
25OG	110,00 m²
26OG	110,00 m²
27OG	110,00 m²
28OG	110,00 m²
29OG	110,00 m²
30OG	110,00 m²
31OG	110,00 m²
32OG	110,00 m²
33OG	110,00 m²
34OG	110,00 m²
35OG	110,00 m²
36OG	110,00 m²
37OG	110,00 m²
38OG	110,00 m²
39OG	110,00 m²
40OG	110,00 m²
41OG	110,00 m²
42OG	110,00 m²
43OG	110,00 m²
44OG	110,00 m²
45OG	110,00 m²
46OG	110,00 m²
47OG	110,00 m²
48OG	110,00 m²
49OG	110,00 m²
50OG	110,00 m²
51OG	110,00 m²
52OG	110,00 m²
53OG	110,00 m²
54OG	110,00 m²
55OG	110,00 m²
56OG	110,00 m²
57OG	110,00 m²
58OG	110,00 m²
59OG	110,00 m²
60OG	110,00 m²
61OG	110,00 m²
62OG	110,00 m²
63OG	110,00 m²
64OG	110,00 m²
65OG	110,00 m²
66OG	110,00 m²
67OG	110,00 m²
68OG	110,00 m²
69OG	110,00 m²
70OG	110,00 m²
71OG	110,00 m²
72OG	110,00 m²
73OG	110,00 m²
74OG	110,00 m²
75OG	110,00 m²
76OG	110,00 m²
77OG	110,00 m²
78OG	110,00 m²
79OG	110,00 m²
80OG	110,00 m²
81OG	110,00 m²
82OG	110,00 m²
83OG	110,00 m²
84OG	110,00 m²
85OG	110,00 m²
86OG	110,00 m²
87OG	110,00 m²
88OG	110,00 m²
89OG	110,00 m²
90OG	110,00 m²
91OG	110,00 m²
92OG	110,00 m²
93OG	110,00 m²
94OG	110,00 m²
95OG	110,00 m²
96OG	110,00 m²
97OG	110,00 m²
98OG	110,00 m²
99OG	110,00 m²
100OG	110,00 m²

BRUTTODECKENFLÄCHE	
EG	110,00 m²
1OG	110,00 m²
2OG	110,00 m²
3OG	110,00 m²
4OG	110,00 m²
5OG	110,00 m²
6OG	110,00 m²
7OG	110,00 m²
8OG	110,00 m²
9OG	110,00 m²
10OG	110,00 m²
11OG	110,00 m²
12OG	110,00 m²
13OG	110,00 m²
14OG	110,00 m²
15OG	110,00 m²
16OG	110,00 m²
17OG	110,00 m²
18OG	110,00 m²
19OG	110,00 m²
20OG	110,00 m²
21OG	110,00 m²
22OG	110,00 m²
23OG	110,00 m²
24OG	110,00 m²
25OG	110,00 m²
26OG	110,00 m²
27OG	110,00 m²
28OG	110,00 m²
29OG	110,00 m²
30OG	110,00 m²
31OG	110,00 m²
32OG	110,00 m²
33OG	110,00 m²
34OG	110,00 m²
35OG	110,00 m²
36OG	110,00 m²
37OG	110,00 m²
38OG	110,00 m²
39OG	110,00 m²
40OG	110,00 m²
41OG	110,00 m²
42OG	110,00 m²
43OG	110,00 m²
44OG	110,00 m²
45OG	110,00 m²
46OG	110,00 m²
47OG	110,00 m²
48OG	110,00 m²
49OG	110,00 m²
50OG	110,00 m²
51OG	110,00 m²
52OG	110,00 m²
53OG	110,00 m²
54OG	110,00 m²
55OG	110,00 m²
56OG	110,00 m²
57OG	110,00 m²
58OG	110,00 m²
59OG	110,00 m²
60OG	110,00 m²
61OG	110,00 m²
62OG	110,00 m²
63OG	110,00 m²
64OG	110,00 m²
65OG	110,00 m²
66OG	110,00 m²
67OG	110,00 m²
68OG	110,00 m²
69OG	110,00 m²
70OG	110,00 m²
71OG	110,00 m²
72OG	110,00 m²
73OG	110,00 m²
74OG	110,00 m²
75OG	110,00 m²
76OG	110,00 m²
77OG	110,00 m²
78OG	110,00 m²
79OG	110,00 m²
80OG	110,00 m²
81OG	110,00 m²
82OG	110,00 m²
83OG	110,00 m²
84OG	110,00 m²
85OG	110,00 m²
86OG	110,00 m²
87OG	110,00 m²
88OG	110,00 m²
89OG	110,00 m²
90OG	110,00 m²
91OG	110,00 m²
92OG	110,00 m²
93OG	110,00 m²
94OG	110,00 m²
95OG	110,00 m²
96OG	110,00 m²
97OG	110,00 m²
98OG	110,00 m²
99OG	110,00 m²
100OG	110,00 m²

FLÄCHENBERECHNUNG

EINREICHPLAN

§16 Stmk. Baugesetz Bebauungsfähiges Vorhaben
 MITEILUNG: Vorhaben eines Kleinhauses mit Carport
 Grundstück: 1000 m²
 Fläche: 1000 m²
 Stmk. 1000 m²
 Stmk. 1000 m²

BRUNNEN
 Name: J. J. J.
 Platz: 1000 m²
 Stmk. 1000 m²

BRUNNEN
 Name: J. J. J.
 Platz: 1000 m²
 Stmk. 1000 m²

BRUNNEN
 Name: J. J. J.
 Platz: 1000 m²
 Stmk. 1000 m²

BRUNNEN
 Name: J. J. J.
 Platz: 1000 m²
 Stmk. 1000 m²

BRUNNEN
 Name: J. J. J.
 Platz: 1000 m²
 Stmk. 1000 m²

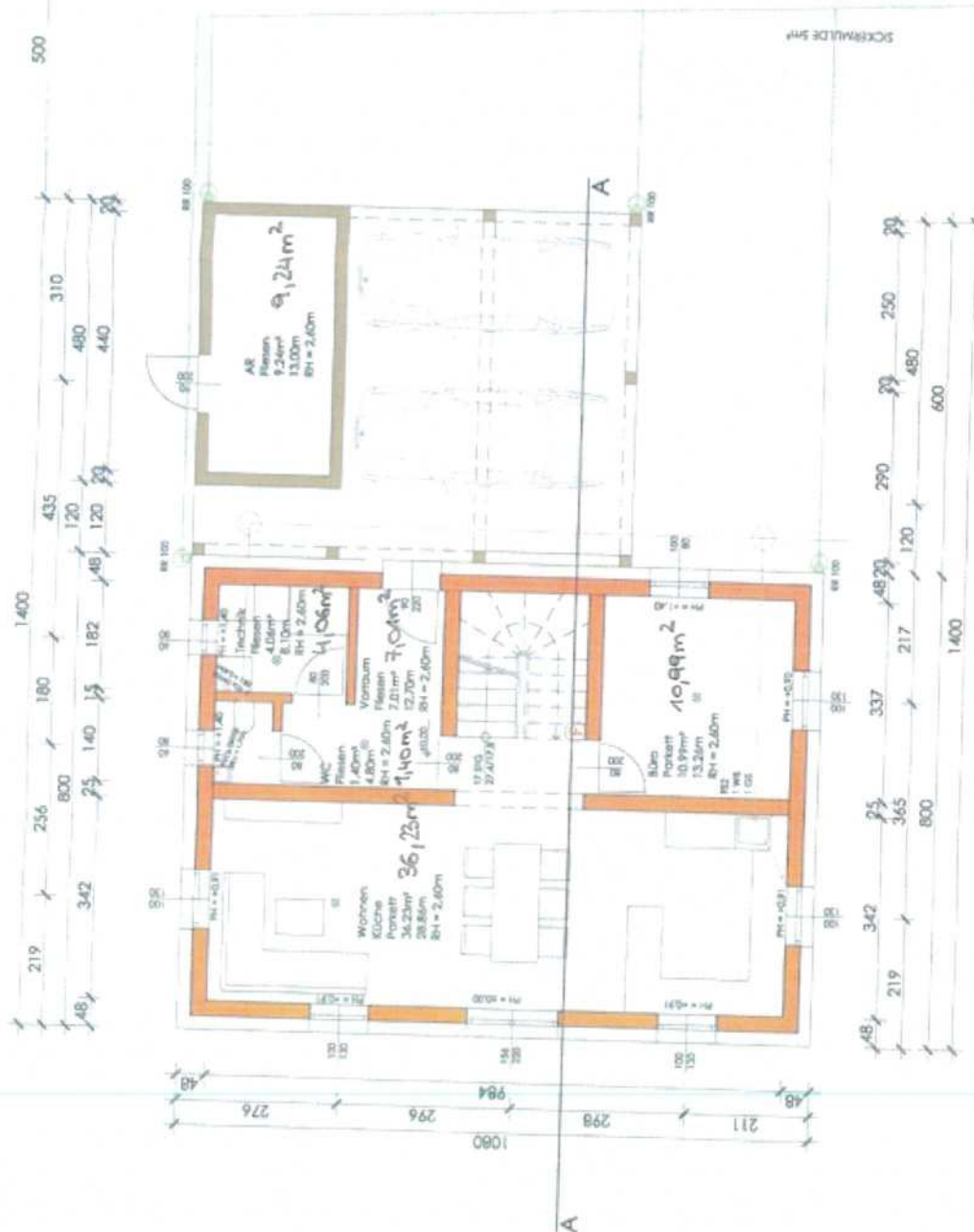
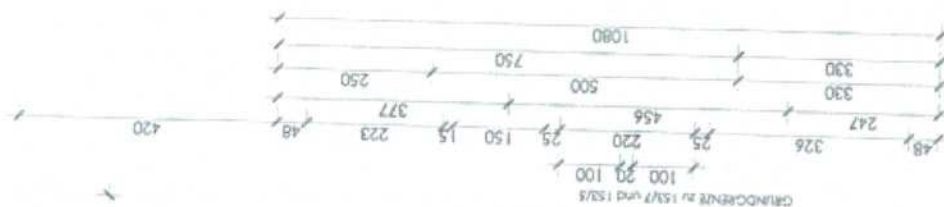
BRUNNEN
 Name: J. J. J.
 Platz: 1000 m²
 Stmk. 1000 m²

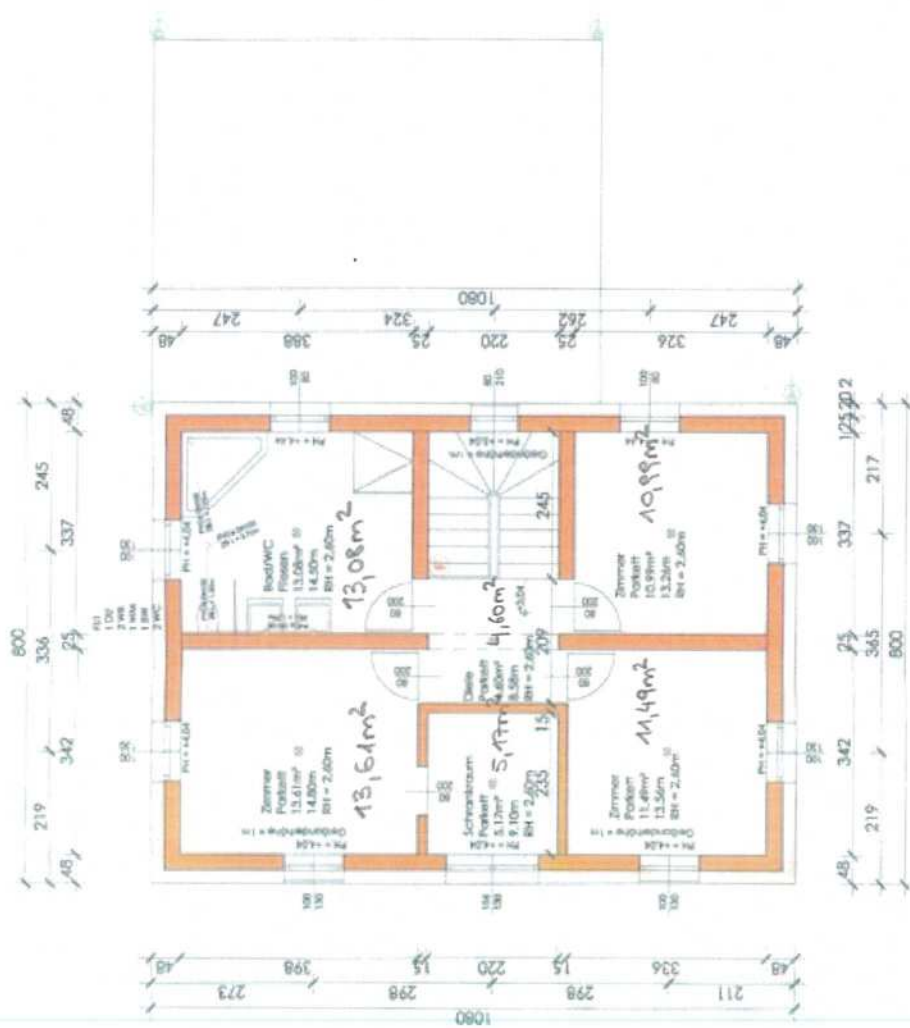
BRUNNEN
 Name: J. J. J.
 Platz: 1000 m²
 Stmk. 1000 m²

BRUNNEN
 Name: J. J. J.
 Platz: 1000 m²
 Stmk. 1000 m²

BRUNNEN
 Name: J. J. J.
 Platz: 1000 m²
 Stmk. 1000 m²

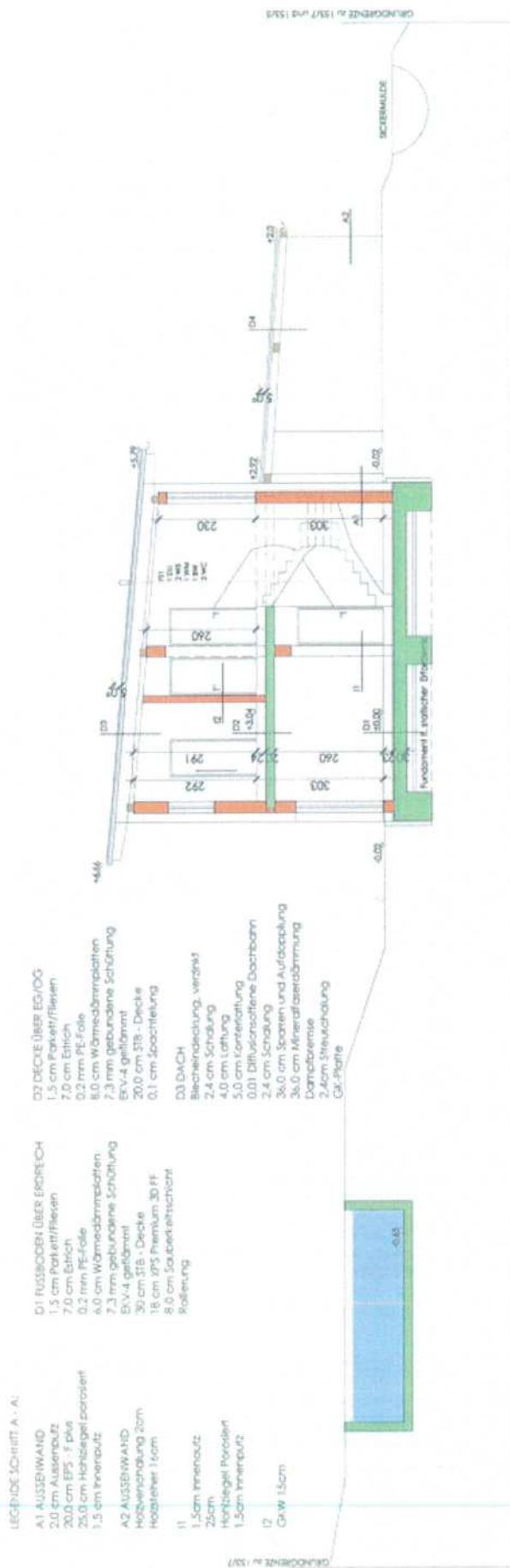
BRUNNEN
 Name: J. J. J.
 Platz: 1000 m²
 Stmk. 1000 m²





GRUNDRISS EG 1:100

GRUNDRISS



Angaben über die Bauplatzzeichnung
gemäß § 5 Abs. 1 Steiermärkisches BauG

Grundstück Nr. 152/4, EZ 156, KG 64132 Oberlungitz

1. Ausweisung im Flächenwidmungsplan:WA.....

- Bebauungsdichte0,2... bis0,4...
- Festlegungsbescheid gemäß § 18 Abs. 1 vom , Zahl liegt vor.¹⁾

2. Hygienisch einwandfreie Wasserversorgung durch:

- Anschluss an das Wasserleitungsnetz Gemeinde Lafnitz
- Hausbrunnen bestehend und ausreichend auf Grundstück Nr.¹⁾

3. Energieversorgung:

- Strom: Energie Steiermark.....¹⁾
- Fern-/Nahwärme.....⁴⁾ Solar-Photovoltaik.....⁴⁾
- Sonstiges: Luftwärmepumpe.....¹⁾

4. Abwasserentsorgung:

- öffentlicher Kanal in Gemeinde Lafnitz
- vollbiologische Abwasseranlage.....⁴⁾
- Sammelgrube.....¹⁾
- Einbringung der Regenwässer von Dächern und Verkehrsflächen
- Regenwasserkanal Gemeinde Lafnitz.....¹⁾

5. Tragfähigkeit des Untergrundes:

- gegeben: Beschaffenheit *Bodenklasse 3-4, Auskunft Nachbar, kein Schrägung!*

Bodenpressung *120-250* kN/m²

- bodenmechanisches/baugeologisches Gutachten vom des *nicht vorhanden* liegt vor.¹⁾

Die Standsicherheit benachbarter baulicher Anlagen ist/nicht/gefährdet.¹⁾

6. Gefährdung durch Lawinen, Hochwasser, Grundwasser, Vermurungen, Steinschlag, Rutschungen u. dgl. sind nicht zu erwarten/eind zu erwarten/sind nicht auszuschließen wegen:

7. Geeignete, rechtlich gesicherte Zufahrt besteht über:

☐ Öffentliche Verkehrsflächen

Gemeindestraße Grundstück-Nr. 153/7¹⁾
Landesstraße Grundstück-Nr.⁴⁾
Bundesstraße Grundstück-Nr.⁴⁾
☐ Es liegt eine Zufahrtbewilligung der vom zu GZ vor.
☐ Es wurde um Zufahrtbewilligung bei angesucht.

☐ Privatstraße, nachgewiesen und gesichert durch:

26.9.2017

Datum:

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen.

BM HÖLLER Robert		
Bausachverständiger		
8243 Pinggau, Dornegg 64 Tel. (0664) 317 33 37		
31. Okt. 2017		
Sichtvermerk	Grundlage für Befund und Gutachten	GZ: <i>14/2017</i>

BMS BAU MIT SYSTEM
Verlässlichkeit
Bauen mit System
8430 Leibnitz, Reichsstraße 37
4053 Linz-Haid, IKEA Platz 9
T: 03452 88090 office@bms-bau.at

Name und Anschrift des Antragstellers:
Karin Jogl und Roman Singer
8295 St. Johann in der Haide 22/2

An die
Baubehörde erster Instanz
der Marktgemeinde Lafnitz
8233 Lafnitz

ANSUCHEN UM BAUBEWILLIGUNG

Gemäß der gesetzliche Grundlage:	§ 22 Abs. 1 des Steiermärkischen Baugesetzes (BauG), LGBl. Nr. 59/1995 i.d.g.F.
wird von um Erteilung der Baubewilligung	☒ Errichtung eines Neubaus ☐ umfassende Sanierung ☐ Nutzungsänderung ☐ Errichtung von Abstellflächen für Kfz ☒ Errichtung von Garagen u. Nebenanlagen ☒ Einfriedung gegen Nachbargrundstücke ☐ Errichtung von Stützmauern ☐ Vornahme einer Geländeänderung
auf den Bauplatz:	Grundstück(en) Nr.: 152/4 EZ: 156 KG: 64132 angesucht.
Beilagen (Unterlagen gemäß § 22 Abs. 2 Stmk. BauG)	☒ Eigentumsnachweis ¹ ☐ Zustimmungserklärung ² ☐ Nachweis im Sinne des Vermessungsgesetzes ³ ☒ Grundstücksverzeichnis ⁴ ☒ Angaben zur Bauplatzeignung

¹ Baurecht oder amtliche Grundbuchsabschrift oder in anderer rechtlich gesicherter Form (nicht älter als 6 Wochen)

² des Grundeigentümers oder Inhabers der Bauberechtigung, wenn der Bauwerber nicht selbst Grundeigentümer oder Bauberechtigter ist.

³ Der Nachweis, dass die zu bebauende Grundstücksfläche - sofern nicht in zwei Katastralgemeinden liegt - aus einem Grundstück im Sinne des Vermessungsgesetzes, BGBl. Nr. 306/1968, i.d.F. BGBl. Nr. 480/1980, besteht. Der Nachweis kann entfallen für bestehende Bauten, für Bauten, die sich auf Grund ihrer Funktion üblicherweise über zwei Grundstücke erstrecken, wenn rechtswirksame Bebauungspläne oder Bebauungsrichtlinien bestehen sowie bei land- u. forstwirtschaftlichen Bauten im Freiland

⁴ Der Grundstücke die bis zu 30 m von den Bauplatzgrenzen entfernt liegen, jeweils mit Namen u. Anschrift der Eigentümer der Grundstücke

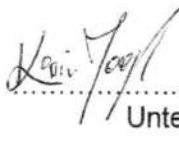
	☒ Projekt in dreifacher Ausfertigung
--	--

Beilagen (Unterlagen gemäß § 23 Stmk. BauG)	☒ Lageplan ☒ Grundrisse sämtlicher Geschosse ☒ Berechnung der Bruttogeschossfläche ☒ notwendige Schnitte ☒ Ansichten ☒ Darstellung der Geländeänderungen ☒ Darstellung Abwasserentsorgungs- Energieversorgungsanlagen u. Düngerstätten
	☒ Energieausweis gem. § 81 oder ☐ Nachweis gem. § 23 (1) Z8 lit b) oder ☐ Nachweis gem. § 23 (1) Z8 lit c) ☐ Darstellung der Vorsorge für Heizungsanlagen, Aufzüge, Klimaanlagen u.dgl. ☐ Beschreibung des Bauplatzes

Für den Bauplatz liegt eine rechtskräftiger

- ☐ Bebauungsgrundlagenbescheid, vom _____, Zahl _____, vor.
☐ Bebauungsrichtlinie, vom _____, Zahl _____, vor.
☐ Bebauungsplan, vom _____, Zahl _____, vor.
☐ Sonstiger Nachweis der Bauplatzbezeichnung:

St. Johann in der Haide, am




 Unterschrift des Antragstellers

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 64132 Oberlungitz
BEZIRKSGERICHT Fürstenfeld

EINLAGEZAHL 156

Letzte TZ 5892/2017

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
151/1	Gärten(10)	*	788	
151/2	G Gärten(10)	*	829	
152/1	Gärten(10)	*	802	
152/2	G Gärten(10)	*	810	
152/3	G Gärten(10)	*	799	
152/4	G Gärten(10)	*	763	
152/6	G Gärten(10)	*	242	
153/2	Sonst(10)	(*	1352)	Änderung in Vorbereitung
153/7	G Landw(10)	*	2358	
154/1	Gärten(10)	*	816	
154/2	G Gärten(10)	*	797	
154/3	G Gärten(10)	*	806	
154/5	G Gärten(10)	*	430	
154/6	G Gärten(10)	*	253	
GESAMTFLÄCHE			(11845)	Änderung in Vorbereitung

BM HÖLLER Robert Bausachverständiger 8243 Pinggau, Dimegg 64 Tel. (0664) 317 33 37		
31. Okt. 2017		
Sichtvermerk <i>[Signature]</i>	Grundlage für Befund und Gutachten	GZ.: <i>14/2017</i>

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

- 1 a 77/1951 Grunddienstbarkeit Gehen, Fahren an Gst 169
- 2 a 5344/2004 Kaufvertrag 2001-11-30 Zuschreibung Gst 152 154 aus EZ 18,
151 aus EZ 35
- 13 a gelöscht

***** B *****

- 3 ANTEIL: 1/1
Gemeinde Lafnitz
ADR: Lafnitz 210 8233
a 5344/2004 IM RANG 6238/2003 Kaufvertrag 2001-11-30, Urkunde 2004-01-09
Eigentumsrecht

***** C *****

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.07.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Hartberg.



GEMEINDEAMT LAFNITZ

A-8233 Lafnitz 31,
Bezirk Hartberg-Fürstenfeld/Stmk.

Parteienverkehr: MO-DI-DO 8.00 – 12.00 Uhr, Freitag 8.00 – 12.00 u. 13.00 – 16.00 Uhr oder nach tel. Vereinbarung

Familie
Karin Jogl und Roman Singer
St. Johann in der Haide 22/2
8295 St. Johann in der Haide

Tel.: 03338/2307
Fax: 03338/2307-4
E-Mail: gde@lafnitz.gv.at
Homepage: www.lafnitz.at

Lafnitz, am 21.06.2018

GZ: BA – 14/2017

Bauabgabe

BESCHEID

Spruch

Grundstück Nr.: 152/4 in der KG Oberlungitz

Frau Karin Jogl und Herrn Roman Singer, 8295 St. Johann in der Haide 22/2 wird gemäß § 15 Stmk. Baugesetz 1995, LGBl.Nr. 59/1995 i.d.g.F. anlässlich der Erteilung der Baubewilligung mit der GZ: 14/2017 eine Bauabgabe in Höhe von

€ 1.234,75

vorgeschrieben.

Berechnung der Bruttogeschosßflächen:

Für die Berechnung der Geschosßflächen wurde der am 31.10.2017 genehmigte Einreichplan herangezogen.

Geschoß	Bruttogeschosßfläche [m ²]	Berechnungsfaktor [%]	Eff. Geschosßfläche [m ²]
Kellergeschoß	--	50%	--
Erdgeschoß	98,40	100%	98,40
Obergeschoß	86,40	50%	43,20
Summe			141,60

Berechnung der Bauabgabe:

Der Einheitssatz beträgt gem. § 15 Abs. 4 Stmk. Baugesetz € 8,72 je m²,
=> die Bauabgabe demnach € 1.234,75

Dieser Betrag ist binnen einem Monat nach Zustellung dieses Bescheides fällig.

Begründung

Gemäß § 15 des Steiermärkischen Baugesetzes, LGBl. Nr. 59/1995 ist anlässlich der Erteilung der Baubewilligung oder der Genehmigung der Baufreistellung dem Bauwerber von der Abgabenbehörde eine Bauabgabe vorzuschreiben.

Mit dem im Spruch angeführten Datum wurde die Baugenehmigung erteilt bzw. die Baufreistellung genehmigt.

Für die Bauabgabe samt Nebengebühren haftet auf dem Grundstück, bei Superädifikaten oder Objekten nach dem Baurechtsgesetz auf den baulichen Anlagen, ein gesetzliches Pfandrecht.

Wird von der Baubewilligung nicht Gebrauch gemacht, so ist die vorgeschriebene Bauabgabe bei späteren Baubewilligungen auf demselben Grundstück anzurechnen.

Bei Zu- und Umbauten ist die Bauabgabe entsprechend der neu gewonnenen Bruttogeschosßfläche zu berechnen.

Die Bauabgabe errechnet sich aus dem Produkt von Einheitssatz je Quadratmeter und der Bruttogeschosßfläche. Dabei sind Erdgeschoße zur Gänze, die übrigen Geschoße (Tiefgaragenschoße, Keller, Obergeschoße, Dachgeschoße und dergleichen) zur Hälfte zu berechnen.

Der Einheitssatz beträgt gemäß § 15 Abs. 4 BauG 8,72 Euro je Quadratmeter.

Bei Geschosßflächen eines Betriebsobjektes für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, die nicht dem Wohnen dienen (§ 15 Abs. 7 Steiermärkisches Baugesetz), handelt, waren von der errechneten Bauabgabe nur 25 Prozent vorzuschreiben.

Gemäß § 119 Abs. 8 des Steiermärkischen Baugesetzes, LGBl. Nr. 59/1995 sind bisher vorgeschriebene Aufschließungsbeiträge bei der Vorschreibung der Bauabgabe anzurechnen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist als Rechtsmittel die Berufung gegeben. Die Berufung ist bis zum Ablauf eines Monats, gerechnet vom Ende des Tages, an dem der Bescheid dem Abgabepflichtigen zugestellt worden ist, bei dem umseitig bezeichneten Amt einzubringen. Die Berufung muss die Bezeichnung des Bescheides, gegen den sie sich richtet, die Erklärung, in welchen Punkten der Bescheid angefochten wird, welche Änderungen beantragt werden sowie eine Begründung enthalten.

Durch Einbringen einer Berufung wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung der Abgabe nicht aufgehalten.

Der Bürgermeister


Rudolf Schuch

69

Baubeschreibung

gemäß § 23 Abs. 1 Z. 11 Steiermärkisches BauG

1. **Bauwerber:** Karin Jogl und Roman Singer

wohnhaft in:
8295 St. Johann in der Haide 22/2

BM HÖLLER Robert Bausachverständiger 8243 Pinggau, Dornegg 64 Tel: 0664 317 33 57		
31. Okt. 2017		
Sichtvermerk <i>[Signature]</i>	Grundlage für Befund und Gutachten	GZ.: 14/2017

2. Art des Vorhabens:

- a) ☒ Neubau ☐ Zubau ☐ Umbau: ¹⁾
Art des Gebäudes mit Angabe des Verwendungszweckes Kleinhaus mit Pultdach, 1 Wohneinheit, mit Carport und Lagerraum
- b) Nutzungsänderung:
- c) ☒ Errichtung ☐ Änderung ☐ Erweiterung ¹⁾ einer: Abstellfläche für 2 Kraftfahrzeuge mit Schutzdach; Garage für Kraftfahrzeuge und Nebenanlagen, wie
- d) Errichtung einer Einfriedung gegen Nachbargrundstück(e) Nr. 153/5, 152/3
öffentliche Verkehrsfläche(n): , Grundstück-Nr. 153/7,
Höhe 1,50 m, Gesamtlänge: 108,00 m, Einfahrtstor, Breite: 3 m, Eingangstüre, Breite: m,
Art der Einfriedung: Maschendrahtzaun
- e) Sonstige Baumaßnahme:

3. Angaben zu Grundstücksfläche/Bauplatz:

Gemeinde: Lafnitz, Straße Stainzerstraße, Nr. ?,
Grundstück-Nr. 152/4, Teil von Grundstück-Nr.
EZ 156, KG 64132 Oberlungitz, Grundstücksgröße 763 m²
§ 5 Bauplatzzeichnung: siehe ☒ Beilage ☐ Widmungsbewilligung ☐ Widmungsänderungsbewilligung ¹⁾
vom , GZ , liegt vor.
☒ Grundstücksfläche ☐ Bauplatz ¹⁾ ist unbebaut mit
☐ Grundstücksfläche ☐ Bauplatz ¹⁾ liegt im Geltungsbereich ☒ des Bebauungsplanes Bebauungsplan 02 Oberlungitz
☐ der Bebauungsrichtlinie ¹⁾ , GZ. , vom
Festlegung der Bebauungsgrundlagen gemäß § 18, Bescheid vom , GZ.

4. Angaben zur baulichen Anlage (Bauwerk):

Gebäudehöhe gemäß § 4 Zif. 30 BauG von 5,73 m bis 6,60 m, Gesamthöhe gemäß § 4 Zif. 31 leg. cit. 6,60 m, Geschosshöhen 3,03 m, Kniestockhöhe: m,
Anzahl der anzurechnenden Geschosse an der Traufenseite gemäß § 13 Abs. 4 und 5 EG+OG
Anzahl der anzurechnenden Geschosse an der Giebelseite gemäß § 13 Abs. 4 und 5 EG + OG
Anzahl der Kellergeschosse:
Raumhöhen: Erdgeschoss 2,60 m, Obergeschoss(e) 2,30-2,92 m,

¹⁾ Zutreffendes bitte ankreuzen!

88

GENEHMIGUNGSVERMERK	
Für das gegenständliche Bauvorhaben wird gemäß ☒ § 29, Zif. 1 Stmk. BauG. die BAUGENEHMIGUNG erteilt ☐ § 33, Zif. 6 Stmk. BauG. die BAUFREISTELLUNG erteilt	
Datum: 31.10.2017	GZ.: 14/2017
Bausachverständiger: BM HÖLLER Robert	Der Bürgermeister: <i>[Signature]</i>



Kellergeschoss(e) m, Dachgeschoss(e) m.

Bruttogeschossfläche	Neubau	Bestand	Zubau	Gesamt	Umbau
1 Kellergeschoss(e)					
Erdgeschoss	98,40			98,40	
1 Obergeschoss(e)	86,40			86,40	
Gesamtbruttogeschossfläche	184,80 ✓			184,80	
Bebaute Fläche	98,40			98,40	
Bebauungsgrad	0,12			0,12	
Bebauungsdichte	0,22			0,22	

Nutzfläche der Garage für 2 Pkw/Lkw/ , insgesamt 39,54 m².

5. Stiegen/Rampen/Gänge/Aufzüge:

Breite und Steigungsverhältnis der Stiegen: 1m, 17 STG 27,4/17,8cm

Breite und Gefälle in Prozent der Rampen:

Gangbreite(n): 1,00 lichte Durchgangshöhe(n): 2,60m,

Geländer-/Brüstungshöhe(n): 1m

Stiegen-/Rampen-/Gangbeläge: Fliesen/Parkett

Aufzug/Art/Lage Triebwerksraum:

6. Beheizung:

Einzelheizung mit ☐ festen Brennstoffen ☐ Ölöfen ☐ Gasöfen ☐ Elektroöfen

Zentralheizung mit ☐ festen ☐ flüssigen ☐ gasförmigen Brennstoffen ☐ elektrischer Energie ☐

Fernwärme ¹⁾ Luftwärmepumpe

Nennheizleistung 5,40 kW, Lagerraum für Brennstoffe, Größe m²
Rauch- und Abgasfänge/Material/System/Querschnitt:

7. Besondere Anlagen/Maßnahmen:

Besondere Brandschutzmaßnahmen: Rauchwarnmelder, Feuerlöscher

Blitzschutzanlage: ja

Besondere Maßnahmen für Lärm- und Schallschutz: keine

Lüftungseinrichtungen/Dunstabzug: keine

8. Äußere Gestaltung:

Dachform: Pultdach, Dachneigung: 5°,

¹⁾ Zutreffendes bitte ankreuzen!

Dachdeckung: Blecheindeckung Prefa Prefalz, Farbe: Anthrazit
Gestaltung der Außenflächen(-wände) mit Angabe der Materialien: verputzt,
, Farbgebung: Perlweiß (ca. RAL 1013), Sockelzone grau (RAL 7005)

¹⁾ Zutreffendes bitte ankreuzen!

9. Konstruktive Angaben (Angabe der Baustoffe, Wandstärken):

Gesamtkonstruktion:

Massivbau (zum Beispiel Ziegelbau) Ziegelbau, 25 cm Hohlziegel porosiert

Skelettbau (Stahlbeton-, Holzriegel-, Stahl-)

Art der Gründung: Flachgründung mit ☒ Streifen- ☒ Platten- ☐ Einzel-/ fundament ¹⁾

Tiefgründung mit ☐ Block- ☐ Pfahl-/ fundament ¹⁾

Kellermauerwerk: - tragend

- nicht tragend

Außenwände: - tragend ☒ Brandwiderstandsklasse EI30

- nicht tragend ☐ Brandwiderstandsklasse ☐ Brennbarkeitsklasse nicht zutreffend

Innenwände: - tragend ☒ Brandwiderstandsklasse 25cm, EI30

- nicht tragend ☐ Brandwiderstandsklasse ☐ Brennbarkeitsklasse nicht zutreffend

Stiegenhauswände tragend ☒ nicht tragend ☐ Brandwiderstandsklasse EI30

Brandwände ☐ Brandwiderstandsklasse

Kellerdecke ☐ Tragfähigkeit ☐ Brandwiderstandsklasse

Geschossdecke ☒ Tragfähigkeit ☐ Brandwiderstandsklasse EI30

Stiegenkonstruktion/Tragfähigkeit/Brandwiderstandsklasse

Dachkonstruktion Holzkonstruktion, Pultdach, Sparren 22cm + Aufopplung 6cm

Dachraumausbau/Verwendungszweck/Wand-, Deckenaufbauten/Brandwiderstandsklasse keiner

Bodenbeläge/Fußböden Parkett, Fliesen

Fenster: Holz/Leichtmetall/Stahl/Kunststoff/Oberfläche/Farbe Kunststoff / Alu, weiß

Parapethöhe/ Ausbildung/ 91, 100, 140cm, Fensterbank weiß

Innentüren: Holz/Stahl/Kunststoff/Leichtmetall/Glas Holztüren

Verglasung(en): Wände/Brüstungen/Überkopfverglasungen 3-fach, Sicherheitsglas nach Bedarf

Sonstiges:

10. Ver-/Entsorgungseinrichtungen:

a) Wasserversorgung:

- Anschluss an das Wasserleitungsnetz Gemeinde Lafnitz

- Anschluss an bestehende Hausbrunnenanlage auf Grundstück-Nr.

b) Abwasserbeseitigung Schmutzwässer: Anschluss an

- öffentlichen Kanal in Gemeinde Lafnitz

- zu errichtende Hauskanalanlage auf Grundstück-Nr.

- zu errichtende Abwasserreinigungsanlage

auf Grundstück-Nr.

- zu errichtende Sammelgrube, Rauminhalt m³, auf Grundstück-Nr.

c) Abwasserbeseitigung Niederschlagswässer:

☒ von Dächern ☐ von ☐ durch Versickerung

auf Grundstück-Nr. , ☒ durch Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal

in

☒ von Hofflächen durch Versickerung Regenwasserkanal in der

, durch Einleitung in den Vorfluter ; durch Einleitung in zu errichtende Sickeranlage, bestehend aus

durch (sonstige Maßnahmen): Sickergrube

¹⁾ Zutreffendes bitte ankreuzen!

d.) Müll- und Abfallbeseitigung durch: Fa. FCC (ASA)

e.) Energieversorgung durch: EVU ...Energie Steiermark

11. Außenanlagen:

Freiflächen (unbebaute Flächen) und deren Gestaltung: Zufahrt - Kies, Weg - Pflasterung, ansonsten begrünt

Bepflanzungsmaßnahmen (für Kfz-Abstellflächen/Flachdächer/Höfe/Betriebsanlagen):

Kinderspielplatz: Mindestgröße gemäß § 10: m², geplant m²

Weitere Gestaltungsmaßnahmen (zum Beispiel Stützmauern, Freitreppen, Terrassen usw.): Pool, ca. 5 x 8m

12. Sonstiges/allfällige Entwurfserläuterung:

Verfasser:

Astrid Wildner Architektur

Architektin DI

Arch DI Astrid Wildner
Lindweg 14/3
8010 Graz



Astrid Wildner-Kerschbaumer
Lindweg 14/3, A-8010 Graz
+43 (0) 699 113 69 336
office@astridwildner.at
Staatlich befugte und beeidete Ziviltechnikerin
UID Nr.: ATU68745799

Bauwerber:

Karin Jogl und Roman Singer
8295 St. Johann in der Haide 22/2

Bauführer:

BMS baumanagement systeme GmbH

Bauwerk-IT-System

4430 Leibnitz, Reichstraße 37
4053 Linz-Haid, IKEA Platz 9
T: 03452 89090 office@bms-bau.at

Grundeigentümer:

Karin Jogl und Roman Singer
8295 St. Johann in der Haide 22/2

Beilagen:

Einreichplan 3 - fach
Baubeschreibung 3 - fach
Ansuchen um Baubewilligung 1 - fach
Grundbuchsauszug
Bauplatzeignung
Energieausweis

Datum:

26.09.2017

¹⁾ Zutreffendes bitte ankreuzen!



GZ: 14/2017

Tel.: 03338/2307
Fax: 03338/2307-4
E-Mail: gde@lafnitz.gv.at
Homepage: www.lafnitz.at

Betrifft:

Neubau eines Kleinhauses mit Carport

Baubewilligung
BESCHIED

Spruch!

Dem Ansuchen vom **02.10.2017** der Bauwerber **Frau Karin Jogl und Herrn Roman Singer, 8295 St. Johann i.d.H. 22/2** um Erteilung der Baubewilligung für das Bauvorhaben

„Neubau eines Kleinhauses mit Carport“

auf den **Grundstück(en) 152/4** in der **KG 64132, Oberlungitz** kann gem. §29 des Stmk. BauG i.d.g.F., sowie auf Grund der vorliegenden Pläne und Projektunterlagen sowie der durchgeführten Projektprüfung und den daraus gewonnenen Erkenntnissen von Seiten der Baubehörde **ZUGESTIMMT** werden.

Die beiliegenden mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Projektunterlagen bilden einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Gleichzeitig werden folgende Auflagen vorgeschrieben:

- 1.) Die Ableitung von Niederschlagswässern auf Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke ist unzulässig. Sämtliche Dachwässer sind in einen Retentions-Sickerschacht oder ein Retentionsbecken einzuleiten und nach Möglichkeit auf Eigengrund zur Versickerung zu bringen. Der Überlauf kann mit gedrosseltem Ablauf (z.B. max. Ø 70 mm) geordnet in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Eine Sickeranlage auf Eigengrund ist mit einem ausreichenden Abstand von der Nachbargrundgrenze entfernt zu situieren und so auszuführen, dass keine Sickerwässer unter- oder oberirdisch auf Nachbargrund abgeleitet werden.

- 2.) Niederschlagswässer von Abstellflächen für Kraftfahrzeuge und von Verkehrs- und Zufahrtsflächen dürfen nicht in Sickergruben eingeleitet werden, sondern sind auf Eigengrund oberflächlich zu verrieseln.

- 3.) Die Einfriedung darf lt. Bebauungsplan nur als Maschendraht-, Aluminium- oder Holzzaun ausgeführt werden und darf eine max. Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Der Einfahrtsbereich ist so auszubilden, dass ein Tor mind. 5,00 m von der Straßenfluchtlinie zurückversetzt ausgeführt wird, damit ausreichend PKW-Abstellfläche auf Eigengrund zu Verfügung stehen.
- 4.) Für die erste Löschhilfe sind im Wohnhaus sowie beim Zugang zum überdachten Kfz.-Abstellplatz tragbare Handfeuerlöscher zu montieren. Je begonnenen 200 m² Geschossfläche sind jeweils 6 Löschmitteleinheiten erforderlich. Insgesamt ist daher mindestens ein Feuerlöscher (z.B. ABC, G6, S6 o.glw.) zu montieren.
- 5.) In der Wohnung muss in allen Wohn- und Aufenthaltsräumen (ausgenommen Küche) und im Bereich von Gängen über die Fluchtwege von Aufenthaltsräume führen, jeweils mind. ein unvernetzter Rauchmelder angeordnet werden.
- 6.) Alle im gewöhnlichen Gebrauch zugänglichen Stellen eines Bauwerkes oder des Freibereiches (z.B. Stützmauer, Terrasse usw.) mit einer Fallhöhe von 60 cm oder mehr, bei denen die Gefahr eines Absturzes besteht, jedenfalls ab einer Fallhöhe von 100 cm, sind mit einer geeigneten Absturzsicherung (Geländer, Brüstungsmauern u.d.gl.) abzusichern. Absturzsicherung dürfen im Bereich bis 60 cm über der fertigen Stufenvorderkante oder der Standhöhe keine horizontalen oder schrägen Umwehrungsteile haben oder sind so auszubilden das ein hochklettern erschwert wird (z.B. in der vertikalen max. 2 cm Abstand).
- 7.) Bei Treppen mit mehr als zwei Stufen sind mindestens einseitig Handläufe in einer Höhe von 85 bis 110 cm anzubringen. Handläufe können mit dem Geländer kombiniert werden.
- 8.) Nach Vollendung des Bauvorhabens ist eine Bescheinigung einer befugten Fachfirma für die erforderlichen Sicherheitsverglasungen dem Ansuchen um die Erteilung der Benützungsbewilligung anzuschließen.
- 9.) Werden während der Bauarbeiten öffentliche Verkehrsflächen durch Baufahrzeuge verschmutzt, so hat der Bauerwerber die sofortige Beseitigung der Verschmutzung zu veranlassen.
- 10.) Alle unter der Rückstauenebene liegenden Entwässerungsgegenstände und Schachtabdeckungen sind gegen Rückstau zu sichern.
- 11.) Die Erteilung der Baubewilligung für die Aufstellung der Luft-Wasser Wärmepumpe erfolgt nicht im Zuge dieses Bauverfahren. Es sind detaillierte, ergänzende Unterlagen der Baubehörde vorzulegen, aus denen ersichtlich ist, dass die Aufstellung der Außeneinheit so erfolgt, das an Nachbargrundgrenzen der Basispegel in der Nachtzeit von 22:00 bis 6:00 Uhr bei max. 30 dB liegt. Falls erforderlich sind zusätzlich Lärmschutzmaßnahme für die Luft-Wasser Wärmepumpe vorzusehen. Die ÖNORM S 5021:2010, die ÖAL-Richtlinie Nr. 6/18 und das Informationsblatt des Umweltbundesamtes / Lebensministeriums ist dabei zu beachten! Gegebenenfalls sind für die Luft-Wasserwärmepumpe zusätzliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. schallabschirmende Aufstellung, Drehzahlabsenkung in der Nacht oder gänzliche Abschaltung der Anlage in der Nacht) erforderlich. Um Bewilligung für die

Aufstellung der Luft-Wasser Wärmepumpe ist gesondert gem. § 19 (Baubewilligung) oder § 20 (Bauanzeige) gem. Stmk. BauG. bei der Baubehörde anzusuchen!

Spruch II

Die Grundeigentümer werden verpflichtet, den zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen 1,5 m breiten Grundstücksstreifen entlang der Grundgrenzen der Baufläche unentgeltlich und lastenfrei an die Gemeinde Lafnitz in das öffentliche Gut abzutreten.
Rechtsgrundlage § 14 BauG

Spruch III

Die Bauwerber werden verpflichtet, die Kosten für die erstmalige Herstellung des Gehsteiges entlang des antragsgegenständlichen Bauplatzes der Gemeinde zu ersetzen.

Die Kosten werden nach Fertigstellung des Gehsteiges mit gesondertem Bescheid vorgeschrieben.

Rechtsgrundlage § 16 BauG.

Hinweise:

- Spruch II und III treten nur bei zutreffenden Ereignissen in Kraft.
- Gemäß §31 Stmk. BauG. erlischt die erteilte Baubewilligung, wenn mit dem Vorhaben nicht binnen fünf Jahren nach Rechtskraft der Bewilligung begonnen wird.
- Die gemäß §15 des BauG zu leistende Bauabgabe wird mit einem gesonderten Abgabenbescheid vorgeschrieben.
- Der Kanalanschluss ist lt. planlicher Darstellung nach den Vorgaberichtlinien der Gemeinde zu tätigen. Die Kanalanschluss- sowie die Kanalbenützungsgebühr werden gesondert vorgeschrieben.

Spruch IV

VERFAHRENSKOSTEN

Der Bauwerber hat folgende Kosten zu tragen:

A. Gemäß dem V. Teil des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes
AVG 1991, BGBl. Nr. 51, in der jeweils geltenden Fassung:

- a.) Kommissionsgebühren (für außerhalb der Amtsräume vorgenommenen Amtshandlungen) gemäß der Gemeinde- Kommissionsgebühren-Verordnung 1954, LGBl. Nr. 50, zuletzt geändert durch LGBl. 2/1995, für jede angefangene halbe Stunde und für jedes teilnehmende Amtsorgan € 20.--

1 Amtsorgan, 1 x 1/2 Stunden € 20,00

- b.) Barauslagen gemäß § 76 AVG 1991 für Befund und Gutachten des Sachverständigen. SV f. BM Höller R. Re.Nr.: 20170159 v. 21.11.2017 € 316,68

B. Gemäß der Gemeinde Verwaltungsabgabenordnung 1995, LGBl.Nr.57
Verwaltungsabgabe

- | | | | |
|---|------|---|--------|
| a.) für die Baubewilligung gemäß Tarifpost | G20a | € | 97,50 |
| | G15a | € | 20,00 |
| | G11a | € | 110,88 |
| b.) für die auf den eingereichten Projektunterlagen zu erteilenden - insgesamt 5 Genehmigungsvermerke (Sichtvermerke) gemäß Tarifpost G32 | | € | 25,00 |
| b.) für die Verhandlungsschrift vom 31.10.2017 gemäß Tarifpost G 2.) | | € | 13,00 |

Summe € 603,06

Dieser Betrag ist binnen zwei Wochen, gerechnet vom Tage der Zustellung des Bescheides an, beim Gemeindeamt einzuzahlen oder mittels beiliegenden Erlagscheins an die Gemeinde zu überweisen.

Nr. 212 v. 12.4.18 Verwaltungsabgabe v. € 206,38

entrichtet Post 219201856

Kommissionsgeb. v. € 20.-

entrichtet Post 219201857

Begründung

Mit schriftlicher Eingabe vom 02.10.2017 haben die beiden Bauwerber **Roman SINGER und Karin JOGL, beide whft. in 8295 St. Johann in der Haide Nr. 22/2** um Erteilung der Baubewilligung für den Neubau eines Wohnhaus mit überdachten Kfz.-Abstellplatz auf dem Grundstück 152/4, EZ. 156 der KG Oberlungitz angesucht.

Vor Beginn der Bauverhandlung wurden vom Planverfasser neue Planunterlagen der Baubehörde übergeben. Gegenüber der ersten ursprünglich eingereichten Planvariante wurden lediglich die Bauteilaufbauten um wenige Zentimeter verändert – so, dass beim geplanten Wohnhaus Wohnbauförderung möglich ist.

Aus den vorliegenden Projektunterlagen ist ersichtlich, dass folgende bewilligungspflichtige Maßnahmen geplant sind:

- **Neubau eines Wohnhaus mit einer Wohneinheit**
- **Errichtung eines überdachten Kfz.-Abstellplatz**
- **Durchführung von Geländeänderungen**
- **Errichtung eines Schwimmbecken**
- **Errichtung einer Grundstückseinfriedung**

Am heutigen Tag wird im Zuge der Bauverhandlung ein Ortsaugenschein durchgeführt und das Projekt allen anwesenden Parteien erläutert. Auf Grundlage des Ortsaugenschein und der vorliegenden Unterlagen wird das geplante Bauvorhaben vom nichtamtlichen Bausachverständigen beurteilt.

Die Baubewilligungspflicht wird gemäß folgenden Gesetzen abgeleitet:

- § 19, Zif. 1 – Stmk. BauG.; Neu-, Zu- und Umbau von baulichen Anlagen
- § 19, Zif. 3 – Stmk. BauG.; Errichtung von Abstellflächen für Kraftfahrzeuge und Garagen
- § 19, Zif. 4 – Stmk. BauG.; Grundstückseinfriedungen
- § 19, Zif. 5 – Stmk. BauG.; Veränderungen des natürlichen Gelände
- § 19, Zif. 8 – Stmk. BauG.; Projekte gem. § 22, Abs. 6 - Wahlmöglichkeit ein Gesamtbauvorhaben welches aus anzeigepflichtigen oder baubewilligungsfreien Vorhaben besteht (§ 21, Zif. 2, Pkt. 2d [Wasserbecken bis 100 m³ Rauminhalt] sowie § 20 Zif. 1, Pkt. 3c und § 21 Zif. 2 Pkt. 5 [Einfriedungen]), als baubewilligungspflichtiges Vorhaben einzureichen
- § 30, Zif. 2 – Stmk. ROG.; Bauland – allgemeines Wohngebiet

Angewendete Landesgesetze:

- Stmk. BauG. 1995, LGBL. Nr. 75/2015
- Stmk. ROG 2010, LGBL. Nr. 139/2015
- Stmk. Bauproduktengesetz 2000, LGBL. Nr. 83/2013
- Stmk. Abfallwirtschaftsgesetz 2002, LGBL. Nr. 149/2016
- Stmk. Feuer- und Gefahrenpolizeigesetz, LGBL. 87/2013

Stmk. Landesstraßenverwaltungsgesetz 1964, LGBl. 137/2016
 Stmk. Feuerungsanlagengesetz 2016, LGBl. 57/2016
 Stmk. Kanalgesetz 1988, LGBl. 87/2013
 Stmk. Ortsbildgesetz 1977, LGBl. 87/2013
 Bundesgesetz über die Koordination von Bauarbeiten, BGBl. 72/2016
 Bundesgesetz – Energieausweis Vorlagegesetz, BGBl. 27/2012

Angewendete Verordnungen:

Flächenwidmungsplan der Gemeinde Lafnitz
 Bauarbeiterschutverordnung
 Stmk. Feuerungsanlagenverordnung 2016, LGBl. 58/2016
 Steiermärkische Bautechnikverordnung 2012, LGBl. 115/2015
 und damit verbunden die OIB-Richtlinien Ausgabe 2015
 Bebauungsplan Oberlungitz, Verordnung der Gem. Lafnitz vom 16.07.2004
 1. Änderung des Bebauungsplan, Verordnung der Gem. Lafnitz vom 18.07.2014

Weitere Beurteilungsgrundlagen:

Diverse ÖNORMEN
 TRVB 124 – Löschhilfe
 TRVB 134 – Flächen für die Feuerwehr

Projektunterlagen:

Bauansuchen
 Einreichplan vom 17.10.2017, verfasst von Archⁱⁿ DI Astrid Wildner
 Baubeschreibung
 Anrainerverzeichnis
 Grundbuchauszug
 Energieausweis

Sonstiges:

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

Bauplatzeignung gem. § 5 Stmk. BauG.

Flächenwidmungsplan:	vollwertiges Bauland – allgemeines Wohngebiet
Energieversorgung:	Möglichkeit des Anschlusses an die örtl. Energieversorgung
Trinkwasserversorgung:	Möglichkeit des Anschlusses an die örtl. Trinkwasserversorgung
Schmutzwasserentsorgung:	Möglichkeit der Ableitung in den örtl. Schmutzwasserkanal
Regenwasserentsorgung:	Versickerungsmöglichkeit auf Eigengrund für Regenwasser
Tragfähigkeit des Untergrund:	Augenscheinlich ist der Untergrund für das geplante Bauvorhaben ausreichend tragfähig. Es wurde kein Bodengutachten erstellt, da benachbarte bauliche Anlagen nicht gefährdet sind.



Bild: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan GIS-Steiermark, Stand per 27.10.2017

Gefährdungen:	keine
Sonstige Ersichtlichmachung im FläWi.:	keine

Zufahrt: Bestehende Zufahrt über öffentliches Gut und Siedlungsaufschließungsstraße. Eine geeignete Zufahrt für Einsatzfahrzeuge ist durch den Bestand gegeben.

Beschreibung des Grundstücks

Das gegenständliche Grundstück befindet sich in der KG Oberlungitz im Bauland in einer Wohnsiedlung. Im unmittelbaren Nahbereich des gegenständlichen Grundstück befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe mit einer Geruchszahl von $G > 20$ deren Geruchskreis an das gegenständliche Grundstück heranreicht.

Grundstückseigentümer: Derzeit ist die Gemeinde Lafnitz grundbücherlicher Eigentümer des gegenständlichen Baugrundstück. Es wurde mit den beiden Bauwerbern jedoch ein Kaufvertrag für das gegenständlichen Grundstück abgefasst und zukünftig sind Roman Singer und Karin Jogl mit einem Anteil von jeweils $\frac{1}{2}$ grundbücherliche Eigentümer. Die beiden Liegenschaftseigentümer errichten gemeinsam das geplant Bauvorhaben.

Grundstücksgröße:	763 m ²
Grundstücksform:	Rechteckig
Beschaffenheit:	leichtes Gefälle
Vorhandene Bauten:	unbebaut

Vorhandene unterirdische Einbauten auf dem Grundstück:

Schmutzwasserkanal: keine Angabe
Trinkwasserleitung: keine Angabe
Strom: keine Angabe
Fernwärme: keine Angabe

Allgemeine Beschreibung der geplanten Baumaßnahmen:

Geplant ist die Errichtung eines zweigeschossigen Wohnhauses in Massivbauweise mit einer Wohneinheit. Das Gebäude wird nicht unterkellert und als Dachform ist ein flach geneigtes Pultdach geplant. An das Wohnhaus angrenzend wird auf dem Niveau des Erdgeschoss ein überdachter Kfz.-Abstellplatz mit Lagerraum angebaut.

Größten Außenabmessungen:

Wohnhaus	10,80 x 8,00 m
Überd. Abstellraum mit Lager	6,00 x 7,50 m

Dachfläche:	Wohnhaus	11,00 x 9,80 m
	Überd. Abstellraum mit Lager	6,00 x 7,50 m

Anzahl der Geschosse:	Wohnhaus	2 = EG + 1. OG
	Überd. Abstellraum mit Lager	1 = EG

Zugang zum Gebäude: Der Zugang zum Wohngebäude erfolgt auf dem Niveau des Erdgeschoss im Bereich des überd. Kfz.-Abstellplatz direkt vom Freien aus. Das 1. Obergeschoss wird über eine Treppe im Gebäudeinneren erschlossen.

Der überdachte Kfz.-Abstellplatz ist zweiseitig offen und wird direkt vom Freien erschlossen. Der Lagerraum nördlich des Kfz.-Abstellraums ist von außen zugänglich.

Verbaute Fläche:	131,40 m ²	(überdachte Fläche)
	98,40 m ²	(von Wänden umschlossen)

Bruttogeschossfläche:	EG: 98,40 m ²
	OG: 86,40 m ²
	Σ: 184,80 m ²

Bebauungsdichte: Bei einer maßgebenden Geschossfläche von 184,80 m² ergibt sich bei einer Grundstücksgröße von 763 m² eine rechnerische Bebauungsdichte von 0,22 und dies entspricht den Vorgaben des Flächenwidmungsplans.

Raumwidmungen:	Wohnhaus: Wohn- und Aufenthaltsräume – Wohnung 1
	Anbau im EG: Kfz.-Abstellplatz und Lagerraum (Kellerersatzraum)

Raumhöhen: EG: 2,60 m, 1.OG: 2,30 – 2,92 m

Kniestockhöhe: kein Kniestock

Gebäudehöhe: 2,90 – 5,81 m

größte Firsthöhe: 6,68 m

Die geplanten Gebäude- und Firsthöhen entsprechen dem Bebauungsplan.

Abstände des Gebäudes zu Nachbargrundgrenzen gem. § 13 Stmk. BauG:

Das Wohnhaus ist für die Abstandsbestimmung zweigeschossig (EG + 1. OG) und der Anbau im EG eingeschossig. Das Gebäude hat eine übliche Geschosseinteilung. Folgende Abstände sind geplant:

Richtung	zu GSt.-Nr	Geschossanzahl	gepl. Abstand	Erforderlich gem. Baugesetz	Vorgabe im Bebauungsplan	erfüllt
Norden	152/3	2 (EG+OG)	4,20m	4,00 m	keine	JA
Osten	153/7	1 (EG)	5,00 m	4,00 m	5,00 m	JA
Süden	153/7	1 (EG+OG)	5,61 m	4,00 m	3,00 m	JA
Westen	153/2	2 (EG+OG)	17,57 m	4,00 m	17,57 m	JA

Weiters sind die Vorgaben im Bebauungsplan zu beachten, welche Bau-grenzlinien vorschreiben. Der bebaubare Bereich innerhalb der Baugrenzlinien beträgt 14,00 m in der Breite. Diese Baugrenzlinien dürfen von den Außenfronten des Gebäudes nicht überschritten werden. Ausnahmen bestehen nur für Nebengebäude und bauliche Anlagen ohne Gebäudeeigenschaften (z.B. offene Überdachungen oder Terrassen sowie Schwimmbecken)

Gemäß Darstellung im Einreichplan bzw. Lageplan werden die Erfordernisse des § 13 Stmk. BauG. und die Vorgaben gem. Bebauungsplan erfüllt.

Höhenbezugspunkt:

Als Höhenbezugspunkt wurde im Einreichplan das Fußbodenniveau im EG des Bestandsgebäudes mit $\pm 0,00$ angegeben. Dieses Niveau liegt um 0,60 m höher als der südöstlich Grundgrenzpunkts. Alle weiteren Höhenangaben beziehen sich auf diese Bezugshöhe.

Gebäudeklasse gem. OIB - RL:

Das geplante Bauvorhaben (Wohnhaus mit überd. Kfz.-Abstellplatz) wird in die **Gebäudeklasse 1** gem. OIB-Richtlinie Ausgabe 2015 eingestuft:

- ☒ freistehend, an mind. drei Seiten von außen zur Brandbekämpfung zugänglich
- ☒ nicht mehr als drei oberirdische Vollgeschosse
- ☒ Fluchtniveau max. 7,00 m
- ☒ insgesamt nicht mehr als 400 m² Bruttogeschossfläche oberirdisch
- ☒ bestehend aus max. zwei Wohnungen oder Betriebseinheiten

Bautechnische Beschreibung des Gebäudes:

Fundament: Flachgründung – Streifenfundamente aus Beton mit monolithischer Bodenplatte aus Stahlbeton

Kellergeschoss: zur Gänze nicht unterkellert

Oberirdische Geschosse - Wohnhaus:

Außenwände: Ziegelwände mit Innenputz und Wärmedämm-Verbundsystem EPS-F an der Außenseite, ohne besondere Brandschutzanforderungen (GK 1)

Säulen: keine

tragende Innenw.: Ziegelwände mit beids. Innenputz, ohne besondere Brandschutzanforderungen (GK 1)

Zwischenwände: nichttragende Ziegelwände mit beids. Innenputz oder wahlweise Gipskarton-Ständerwände, ohne besondere Brandschutzanforderungen (GK 1)

Brandwände: keine

Zwischendecke: Stahlelendecke, ohne besondere Brandschutzanforderungen (GK 1)

Außendecke: keine

Treppe: Stiegenlauf und Stufenkern aus Stahlbeton, ohne besondere Brandschutzanforderungen (GK 1), Ausgeführt als viertelgewendelte Treppe, b= 1,05 m, 17 Steig. 17,8 / 27,4

Dachstuhl: Pultdach mit Sparren und Pfetten aus Holz und mineralischer Zwischensparrendämmung. Raumseitig mit Gipskartonplatten verkleidet, ohne besondere Brandschutzanforderungen (GK 1)

Dachausbau: über dem 1. Obergeschoss wird keine Zwischendecke ausgeführt. Das Pultdach bildet den oberen Raumabschluss

Dachneigung: 5°

Dacheindeckung: Blecheindeckung verzinkt.

Oberirdische Geschosse – überd. Kfz.-Abstellplatz und Lagerraum:

Außenwände: Holzriegelwände mit waagrechter Holzverschalung, ohne besondere Brandschutzanforderungen (GK 1)

Säulen: Holzstützen auf Punktfundamenten gelagert, ohne besondere Brandschutzanforderungen (GK 1)

tragende Innenw.: keine

Zwischenwände: keine

Brandwände: keine

Zwischendecke: keine

Außendecke: keine

Treppe: keine

Dachstuhl: Pultdach mit Sparren und Pfetten aus Holz ohne Dämmung und ohne besondere Brandschutzanforderungen (GK 1)

Dachausbau: keiner

Dachneigung: 5°

Dacheindeckung: Blecheindeckung verzinkt.

Farbgestaltung des Gebäudes lt. Darstellung im Einreichplan:

Fassadenfarbe: Folgende Farbgebung ist im Einreichplan dargestellt bzw. in der Baubeschreibung angegeben

Außenwände Wohnhaus:	Verputz in der Farbe „perlweiß“, RAL 1013
	Sockelzone „mausgrau“, RAL 7004
Stahlbeton	Sichtbeton, grau
Holzverschalung	hell- / mittelbraun

Fensterfarbe: weiß

Farbe der Eindeckung: Blech verzinkt, anthrazit beschichtet

Allgemeines: Zulässig sind bei der Fassade und Säulen, bei Verkleidungen, bei Fenster und Türen sowie bei der Dacheindeckung ausschließlich ortsübliche Farben. Der geplante Bau hat mit dem Bestand und den umliegenden Gebäuden zu harmonisieren und muss dem Orts-, Straßen- und Landschaftsbild entsprechen.

Daher sind alle Außenflächen des Gebäudes in ortsüblicher Farbgebung zu gestalten. Es dürfen jedoch keine glänzenden oder spiegelnden Oberflächen ausgeführt werden. Sollten keine ortsüblichen Farben geplant sein, so muss die gewünschte Farbgebung gesondert nach Vorlage eines Farbkonzept vor der geplanten Ausführung durch die Baubehörde zu beurteilen werden. Ebenso sollten großflächige Verkleidungen mit Kunststeinen oder Natursteinflächen möglichst vermieden werden!

Folgende Farben sind ortsüblich:

Fassadenfarbe: alle Farben, ausgen. grelle Farben oder Signalfarben

Sockelfarbe: möglichst in gleichem Farbton wie Fassade, jedoch mit dunklerem Hellbezugswert oder harmonisch zur Fassadenfarbe passend

Fenster: weiß, hellgrau, dunkelgrau, anthrazit, jede Art von Brauntönen (hell- bis dunkelbraun)

Dacheindeckung: anthrazit, mittelgrau, hellgrau bzw. rot oder rotbraun. Keine glänzende oder spiegelnde Oberfläche.

Holzverkleidung: naturfärbig, hell- bis mittelbraun, in Ausnahmefällen auch dunkelbraun, sofern dies zu Nachbargebäuden passt.

Beschreibung der sonstigen baulichen Maßnahmen:

- Regenwasserableitung: Regenwasser von allen Dachflächen wird über Dachrinnen abgeleitet und in eine Retentions-Sickermulde auf Eigengrund eingeleitet. Ein öffentlicher Regenwasserkanal ist für das gegenständliche Grundstück vorhanden. Überlaufwasser vom Retentionsschacht kann in abgeminderter Form (gedrosselter Ablauf – z.B. max. $\varnothing$ 70 mm) in den Oberflächenwasserkanal eingeleitet werden.
- Rauchfang: nicht geplant
- Beheizung: Das Wohnhaus soll lt. Baubeschreibung über eine Luft-Wasser Wärmepumpe mit einer Nennheizleistung von 5,4 kW beheizt werden. Genauere Angaben (Aufstellungsort und Angaben über Immissionen) über die Luftwärmepumpe fehlen in den Projektunterlagen. Die Errichtung einer solchen Heizung ist zumindest anzeigepflichtig im Sinne des § 20 des Stmk. BauG.
- Die Außeneinheit einer Luft-Wasser Wärmepumpe ist jedenfalls so aufzustellen, das an den Nachbargrundgrenzen ein max. zulässige Luftschallpegel an Nachbargrundgrenzen (mit Wohnbebauung) von max. 30 dB in den Nachtstunden nicht überschritten wird. Das Informationsblatt des Umweltbundesamtes / Lebensministeriums ist dabei zu beachten und wurde bei der Bauverhandlung dem Bauwerber zur Information übergeben!
- Gegebenenfalls sind für die Außeneinheit einer Luft-Wasserwärmepumpe zusätzliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. schallabschirmende Aufstellung, Drehzahlab senkung in der Nacht oder gänzliche Abschaltung der Anlage in der Nacht) erforderlich!
- Vor Erteilung der Baubewilligung bzw. Baufreistellung für die Luft-Wasser Wärmepumpe sind jedenfalls noch genauere, ergänzende Projektunterlagen der Baubehörde vorzulegen!
- Energieausweis: Für das geplante Bauvorhaben liegt ein Energieausweis vor. Bei einer beheizten Bruttogeschossfläche von 173,00 m² und einer Kompaktheit von 0,75 1/m beträgt der rechnerische Heizwärmebedarf (Referenzklima) 34,6 kWh/m²a. Dies entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6, Ausgabe 2015. Das Gebäude erfüllt voraussichtlich die Erfordernisse der steiermärkischen Wohnbauförderung. Eine gesonderte Prüfung des Energieausweis erfolgt im Zuge des Wohnbauförderansuchen durch eine Energieberatungsstelle.
- Freiflächen: Zufahrt und Zugang zum Wohnhaus und zum überd. Abstellplatz werden geschottert und wahlweise asphaltiert oder gepflastert.

Sonstige geplante Baumaßnahmen:

Nebengebäude: kein weiteres bewilligungspflichtiges Nebengebäude geplant.
Abbrucharbeiten: keine

Einfriedung / Stützmauer: Gemäß Baubeschreibung ist entlang der Grundgrenzen eine Einfriedung in Form eines max. 1,50 m hohen Zaunes geplant. Sämtliche Bauteile des Zaunes müssen auf Eigengrund errichtet werden – kein Bauteil darf auf Nachbargrund ragen. Die Einfriedung darf lt. Bebauungsplan als Maschendraht-, Aluminium- oder Holzzaun ausgeführt werden und darf eine max. Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Weiters ist die Errichtung eines 3,00 m breiten Einfahrtstores geplant. Der Einfahrtsbereich ist so anzuordnen, dass dieses Tor mind. 5,00 m von der Straßenfluchtlinie zurückversetzt ausgeführt wird, damit ausreichend PKW-Abstellfläche auf Eigengrund zu Verfügung stehen.

Geländeveränderungen: Es ist laut planlicher Darstellung Geländeveränderungen in geringem Umfang (Aufschüttungen bzw. Abgrabungen). Weiters wird der Vorplatz und die Zufahrt zum Kfz.-Abstellplatz eingeebnet und befestigt. Die Geländeveränderungen sind so auszubilden, dass kein Oberflächenwasser auf Nachbargrund oder öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet wird (z.B. Rigolrinne oder Pflastersteinmulde).

Der Geländeverlauf im Bereich der Nachbargrundgrenzen wird nicht verändert.

Brandschutztechnische Beurteilung des geplanten Bauvorhabens:

Brandabschnittsbildung: Der neue überdachte Abstellplatz für 2 PKW mit einer Nutzfläche von 30,00 m² wird unmittelbar an das Wohnhaus der Gebäudeklasse 1 angebaut und das gesamte Gebäude bildet einen Brandabschnitt.

Alle tragenden Bauteile (Wände, Decken und Dach) werden entsprechend der OIB-Richtlinie 2, Ausgabe 2015 ausgebildet.

Brandbekämpfung: Eine ausreichend geeignete Zufahrt für Einsatzfahrzeuge ist gegeben. Die gesamte bauliche Anlage ist rundum von außen für die Brandbekämpfung zugänglich. Für das gegenständliche Baugrundstück stehen im Nahbereich Löschwasserentnahmestellen für die Feuerwehr bereit. Die örtlich zuständige Freiwillige Feuerwehr verfügt über ausreichende Mittel zur Brandbekämpfung.

Blitzschutzanlage: Eine Blitzschutzanlage für das Gebäude ist geplant und jedoch entsprechend der gesetzlichen Vorgaben nicht zwingend erforderlich.

Entstehungsbrandbekämpfung:

Im gesamten Gebäude sind an zentralen Stellen tragbarer Handfeuerlöscher mit mind. 6 Löschmitteleinheiten erforderlich. Je begonnener 200 m² Geschossfläche sind mind. 6 Löschmitteleinheiten notwendig.

Heimrauchmelder: In der Wohnung sind für alle Gänge, Wohn- und Aufenthaltsräume (ausgen. Küche) Heimrauchmelder geplant.

Allgemeines:

Bei der Projektvorprüfung wurde durch den nichtamtlichen Bausachverständigen festgestellt, dass die Unterlagen den Anforderungen der §§ 22 und 23 des Stmk. BauG. entsprechen und das geplante Bauvorhaben entsprechend den vorliegenden Unterlagen ausreichend baurechtlich beurteilt werden kann.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist die binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich in jeder technischen möglichen Form bei der Gemeinde einzubringende Berufung zulässig. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet und einen begründeten Antrag zu enthalten. Zur Einbringung auf elektronischem Weg steht die im Briefkopf angeführte E-Mail Adresse zur Verfügung.

Hinweis: Im Falle einer Berufung entsteht die feste Gebühr von € 14,30 für den Berufungsschriftsatz bzw. von € 3,90 pro Bogen jeder Beilage (aber höchstens € 21,80 pro Beilage) mit der Zustellung der Berufungserledigung und ist binnen zwei Wochen zu entrichten. Berufungen zur Geltendmachung von Nachbarrechten unterliegen gemäß § 14 TP6 Z 20 GebG keiner Eingabegebühr.

Lafnitz, am 31.10.2017



Der Bürgermeister:

Ergeht an:

Bauwerber:

Karin Jogl und Roman Singer

St. Johann i.d.H. 22/2

8295 St. Johann i.d.H.



Betr.: GZ. 14/2017

Gegenstand: Ansuchen um Baubewilligung

Im Auftrag der Baubehörde der Gemeinde Lafnitz wird das gegenständliche Bauvorhaben wie folgt vom nicht-amtlichen Bausachverständigen beurteilt:

BEFUND:

Mit schriftlicher Eingabe vom 02.10.2017 haben die beiden Bauwerber **Roman SINGER und Karin JOGL, beide whft. in 8295 St. Johann in der Haide Nr. 22/2** um Erteilung der Baubewilligung für den Neubau eines Wohnhaus mit überdachten Kfz.-Abstellplatz auf dem Grundstück 152/4, EZ. 156 der KG Oberlungitz angesucht.

Vor Beginn der Bauverhandlung wurden vom Planverfasser neue Planunterlagen der Baubehörde übergeben. Gegenüber der ersten ursprünglich eingereichten Planvariante wurden lediglich die Bauteilaufbauten um wenige Zentimeter verändert – so dass beim geplanten Wohnhaus Wohnbauförderung möglich ist.

Aus den vorliegenden Projektunterlagen ist ersichtlich, dass folgende bewilligungspflichtige Maßnahmen geplant sind:

- **Neubau eines Wohnhaus mit einer Wohneinheit**
- **Errichtung eines überdachten Kfz.-Abstellplatz**
- **Durchführung von Geländeänderungen**
- **Errichtung eines Schwimmbecken**
- **Errichtung einer Grundstückseinfriedung**

Am heutigen Tag wird im Zuge der Bauverhandlung ein Ortsaugenschein durchgeführt und das Projekt allen anwesenden Parteien erläutert. Auf Grundlage des Ortsaugenschein und der vorliegenden Unterlagen wird das geplante Bauvorhaben vom nichtamtlichen Bausachverständigen beurteilt.

Die Baubewilligungspflicht wird gemäß folgenden Gesetzen abgeleitet:

- § 19, Zif. 1 – Stmk. BauG.; Neu-, Zu- und Umbau von baulichen Anlagen
- § 19, Zif. 3 – Stmk. BauG.; Errichtung von Abstellflächen für Kraftfahrzeuge und Garagen
- § 19, Zif. 4 – Stmk. BauG.; Grundstückseinfriedungen



§ 19, Zif. 5 – Stmk. BauG.; Veränderungen des natürlichen Gelände

§ 19, Zif. 8 – Stmk. BauG.; Projekte gem. § 22, Abs. 6 - Wahlmöglichkeit ein Gesamtbauvorhaben welches aus anzeigepflichtigen oder baubewilligungsfreien Vorhaben besteht (§ 21, Zif. 2, Pkt. 2d [Wasserbecken bis 100 m³ Rauminhalt] sowie § 20 Zif. 1, Pkt. 3c und § 21 Zif. 2 Pkt. 5 [Einfriedungen]), als baubewilligungspflichtiges Vorhaben einzureichen

§ 30, Zif. 2 – Stmk. ROG.; Bauland – allgemeines Wohngebiet

Angewendete Landesgesetze: Stmk. BauG. 1995, LGBl. Nr. 75/2015

Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 139/2015

Stmk. Bauproduktengesetz 2000, LGBl. Nr. 83/2013

Stmk. Abfallwirtschaftsgesetz 2002, LGBl. Nr. 149/2016

Stmk. Feuer- und Gefahrenpolizeigesetz, LGBl. 87/2013

Stmk. Landesstraßenverwaltungsgesetz 1964, LGBl. 137/2016

Stmk. Feuerungsanlagengesetz 2016, LGBl. 57/2016

Stmk. Kanalgesetz 1988, LGBl. 87/2013

Stmk. Ortsbildgesetz 1977, LGBl. 87/2013

Bundesgesetz über die Koordination von Bauarbeiten, BGBl. 72/2016

Bundesgesetz – Energieausweis Vorlagegesetz, BGBl. 27/2012

Angewendete Verordnungen: Flächenwidmungsplan der Gemeinde Lafnitz

Bauarbeiterschutzverordnung

Stmk. Feuerungsanlagenverordnung 2016, LGBl. 58/2016

Steiermärkische Bautechnikverordnung 2012, LGBl. 115/2015

und damit verbunden die OIB-Richtlinien Ausgabe 2015

Bebauungsplan Oberlungitz, Verordnung der Gem. Lafnitz vom 16.07.2004

1. Änderung des Bebauungsplan, Verordnung der Gem. Lafnitz vom 18.07.2014

Weitere Beurteilungsgrundlagen: Diverse ÖNORMEN

TRVB 124 – Löschhilfe

TRVB 134 – Flächen für die Feuerwehr

Projektunterlagen:

Bauansuchen

Einreichplan vom 17.10.2017, verfasst von Archⁱⁿ DI Astrid Wildner

Baubeschreibung

Anrainerverzeichnis

Grundbuchauszug

Energieausweis

Sonstiges:

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

Bauplatzeignung gem. § 5 Stmk. BauG.

Flächenwidmungsplan:	vollwertiges Bauland – allgemeines Wohngebiet
Energieversorgung:	Möglichkeit des Anschlusses an die örtl. Energieversorgung
Trinkwasserversorgung:	Möglichkeit des Anschlusses an die örtl. Trinkwasserversorgung
Schmutzwasserentsorgung:	Möglichkeit der Ableitung in den örtl. Schmutzwasserkanal
Regenwasserentsorgung:	Versickerungsmöglichkeit auf Eigengrund für Regenwässer
Tragfähigkeit des Untergrund:	Augenscheinlich ist der Untergrund für das geplante Bauvorhaben ausreichend tragfähig. Es wurde kein Bodengutachten erstellt, da benachbarte bauliche Anlagen nicht gefährdet sind.

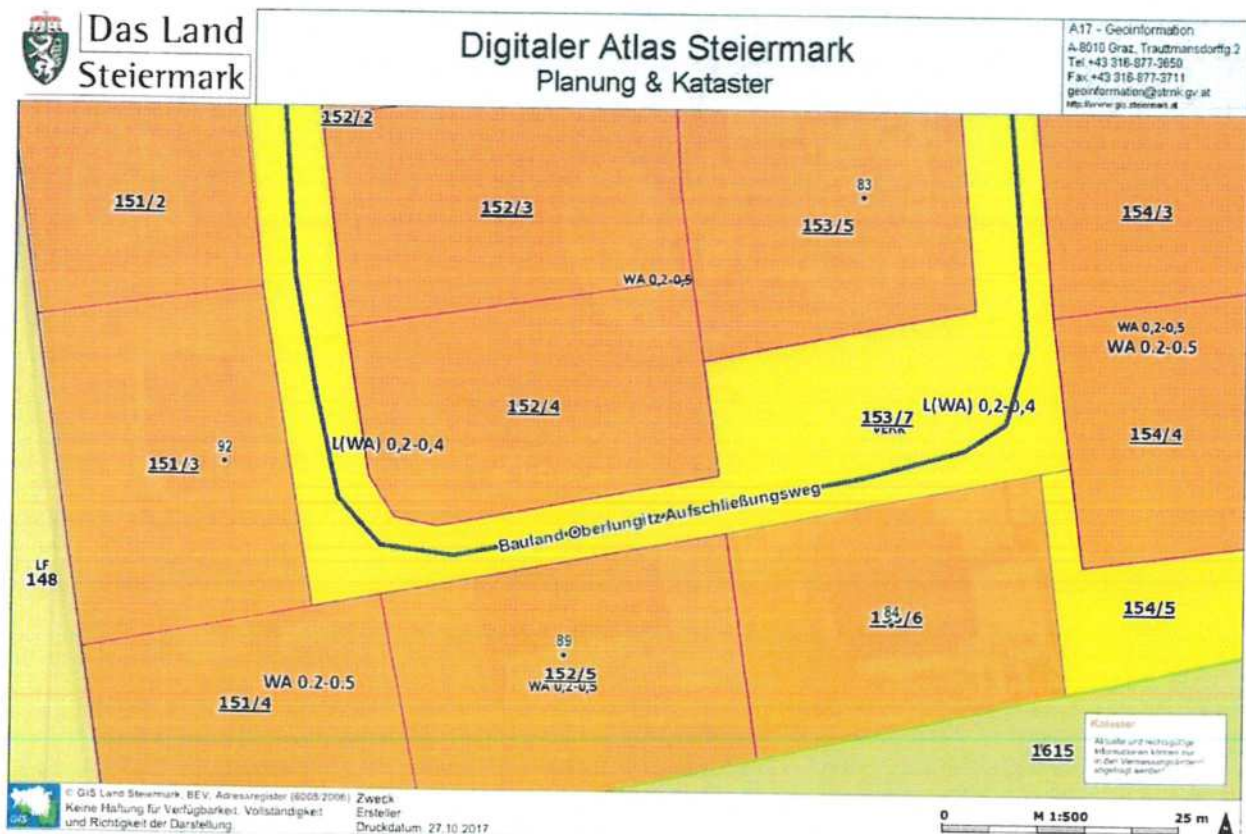


Bild: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan GIS-Steiermark, Stand per 27.10.2017



Gefährdungen: keine

Sonstige Ersichtlichmachung im FläWi.: keine

Zufahrt: Bestehende Zufahrt über öffentliches Gut und Siedlungsaufschließungsstraße. Eine geeignete Zufahrt für Einsatzfahrzeuge ist durch den Bestand gegeben.

Beschreibung des Grundstücks

Das gegenständliche Grundstück befindet sich in der KG Oberlungitz im Bauland in einer Wohnsiedlung. Im unmittelbaren Nahbereich des gegenständlichen Grundstück befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe mit einer Geruchszahl von $G = > 20$ deren Geruchskreis an das gegenständliche Grundstück heranreicht.

Grundstückseigentümer: Derzeit ist die Gemeinde Lafnitz grundbücherlicher Eigentümer des gegenständlichen Baugrundstück. Es wurde mit den beiden Bauwerbern jedoch ein Kaufvertrag für das gegenständlichen Grundstück abgefasst und zukünftig sind Roman Singer und Karin Jogl mit einem Anteil von jeweils $\frac{1}{2}$ grundbücherliche Eigentümer. Die beiden Liegenschaftseigentümer errichten gemeinsam das geplant Bauvorhaben.

Grundstücksgröße: 763 m²

Grundstücksform: Rechteckig

Beschaffenheit: leichtes Gefälle

Vorhandene Bauten: unbebaut

Vorhandene unterirdische Einbauten auf dem Grundstück:

Schmutzwasserkanal: keine Angabe

Trinkwasserleitung: keine Angabe

Strom: keine Angabe

Fernwärme: keine Angabe



Allgemeine Beschreibung der geplanten Baumaßnahmen:

Geplant ist die Errichtung eines zweigeschossigen Wohnhauses in Massivbauweise mit einer Wohneinheit. Das Gebäude wird nicht unterkellert und als Dachform ist ein flach geneigtes Pultdach geplant. An das Wohnhaus angrenzend wird auf dem Niveau des Erdgeschoss ein überdachter Kfz.-Abstellplatz mit Lagerraum angebaut.

Größten Außenabmessungen: Wohnhaus 10,80 x 8,00 m
Überd. Abstellraum mit Lager 6,00 x 7,50 m

Dachfläche: Wohnhaus 11,00 x 9,80 m
Überd. Abstellraum mit Lager 6,00 x 7,50 m

Anzahl der Geschosse: Wohnhaus 2 = EG + 1. OG
Überd. Abstellraum mit Lager 1 = EG

Zugang zum Gebäude: Der Zugang zum Wohngebäude erfolgt auf dem Niveau des Erdgeschoss im Bereich des überd. Kfz.-Abstellplatz direkt vom Freien aus. Das 1. Obergeschoss wird über eine Treppe im Gebäudeinneren erschlossen.

Der überdachte Kfz.-Abstellplatz ist zweiseitig offen und wird direkt vom Freien erschlossen. Der Lagerraum nördlich des Kfz.-Abstellraums ist von außen zugänglich.

Verbaute Fläche: 131,40 m² (überdachte Fläche)
98,40 m² (von Wänden umschlossen)

Bruttogeschossfläche: EG: 98,40 m²
OG: 86,40 m²
Σ: 184,80 m²

Bebauungsdichte: Bei einer maßgebenden Geschossfläche von 184,80 m² ergibt sich bei einer Grundstücksgröße von 763 m² eine rechnerische Bebauungsdichte von 0,22 und dies entspricht den Vorgaben des Flächenwidmungsplans.



Raumwidmungen:	Wohnhaus: Wohn- und Aufenthaltsräume – Wohnung 1 Anbau im EG: Kfz.-Abstellplatz und Lagerraum (Kellerersatzraum)
Raumhöhen:	EG: 2,60 m, 1.OG: 2,30 – 2,92 m
Kniestockhöhe:	kein Kniestock
Gebäudehöhe:	2,90 – 5,81 m
größte Firsthöhe:	6,68 m

Die geplanten Gebäude- und Firsthöhen entsprechen dem Bebauungsplan.

Abstände des Gebäudes zu Nachbargrundgrenzen gem. § 13 Stmk. BauG:

Das Wohnhaus ist für die Abstandsbestimmung zweigeschossig (EG + 1. OG) und der Anbau im EG eingeschossig. Das Gebäude hat eine übliche Geschosseinteilung. Folgende Abstände sind geplant:

Richtung	zu GSt.-Nr	Geschossanzahl	gepl. Abstand	Erforderlich gem. Baugesetz	Vorgabe im Bebauungsplan	erfüllt
Norden	152/3	2 (EG+OG)	4,20m	4,00 m	keine	JA
Osten	153/7	1 (EG)	5,00 m	4,00 m	5,00 m	JA
Süden	153/7	1 (EG+OG)	5,61 m	4,00 m	3,00 m	JA
Westen	153/2	2 (EG+OG)	17,57 m	4,00 m	17,57 m	JA

Weiters sind die Vorgaben im Bebauungsplan zu beachten, welche Baugrenzlinien vorschreiben. Der bebaubare Bereich innerhalb der Baugrenzlinien beträgt 14,00 m in der Breite. Diese Baugrenzlinien dürfen von den Außenfronten des Gebäudes nicht überschritten werden. Ausnahmen bestehen nur für Nebengebäude und bauliche Anlagen ohne Gebäudeeigenschaften (z.B. offene Überdachungen oder Terrassen sowie Schwimmbecken)

Gemäß Darstellung im Einreichplan bzw. Lageplan werden die Erfordernisse des § 13 Stmk. BauG. und die Vorgaben gem. Bebauungsplan erfüllt.



Höhenbezugspunkt: Als Höhenbezugspunkt wurde im Einreichplan das Fußbodenniveau im EG des Bestandsgebäudes mit $\pm 0,00$ angegeben. Dieses Niveau liegt um 0,60 m höher als der südöstlich Grundgrenzpunkts. Alle weiteren Höhenangaben beziehen sich auf diese Bezugshöhe.

Gebäudeklasse gem. OIB - RL: Das geplante Bauvorhaben (Wohnhaus mit überd. Kfz.-Abstellplatz) wird in die **Gebäudeklasse 1** gem. OIB-Richtlinie Ausgabe 2015 eingestuft:

- ☒ freistehend, an mind. drei Seiten von außen zur Brandbekämpfung zugänglich
- ☒ nicht mehr als drei oberirdische Vollgeschosse
- ☒ Fluchtniveau max. 7,00 m
- ☒ insgesamt nicht mehr als 400 m² Bruttogeschossfläche oberirdisch
- ☒ bestehend aus max. zwei Wohnungen oder Betriebseinheiten

Bautechnische Beschreibung des Gebäudes:

Fundament: Flachgründung – Streifenfundamente aus Beton mit monolithischer Bodenplatte aus Stahlbeton

Kellergeschoss: zur Gänze nicht unterkellert

Oberirdische Geschosse - Wohnhaus:

Außenwände: Ziegelwände mit Innenputz und Wärmedämm-Verbundsystem EPS-F an der Außenseite, ohne besondere Brandschutzerfordernisse (GK 1)

Säulen: keine

tragende Innenwände: Ziegelwände mit beids. Innenputz, ohne besondere Brandschutzerfordernisse (GK 1)

Zwischenwände: nichttragende Ziegelwände mit beids. Innenputz oder wahlweise Gipskarton-Ständerwände, ohne besondere Brandschutzerfordernisse (GK 1)

Brandwände: keine

Zwischendecke: Stahlbetondecke, ohne besondere Brandschutzerfordernisse (GK 1)

Außendecke: keine



Treppe:	Stiegenlauf und Stufenkern aus Stahlbeton, ohne besondere Brandschutzanforderungen (GK 1), Ausgeführt als viertelgewendelte Treppe, b= 1,05 m, 17 Steig. 17,8 / 27,4
Dachstuhl:	Pulldach mit Sparren und Pfetten aus Holz und mineralischer Zwischensparrendämmung. Raumseitig mit Gipskartonplatten verkleidet, ohne besondere Brandschutzanforderungen (GK 1)
Dachausbau:	über dem 1. Obergeschoss wird keine Zwischendecke ausgeführt. Das Pulldach bildet den oberen Raumabschluss
Dachneigung:	5°
Dacheindeckung:	Blecheindeckung verzinkt.

Oberirdische Geschosse – überd. Kfz.-Abstellplatz und Lagerraum:

Außenwände:	Holzriegelwände mit waagrechter Holzverschalung, ohne besondere Brandschutzanforderungen (GK 1)
Säulen:	Holzstützen auf Punktfundamenten gelagert, ohne besondere Brandschutzanforderungen (GK 1)
tragende Innenwände:	keine
Zwischenwände:	keine
Brandwände:	keine
Zwischendecke:	keine
Außendecke:	keine
Treppe:	keine
Dachstuhl:	Pulldach mit Sparren und Pfetten aus Holz ohne Dämmung und ohne besondere Brandschutzanforderungen (GK 1)
Dachausbau:	keiner
Dachneigung:	5°
Dacheindeckung:	Blecheindeckung verzinkt.

Farbgestaltung des Gebäudes lt. Darstellung im Einreichplan:

Fassadenfarbe:	Folgende Farbgebung ist im Einreichplan dargestellt bzw. in der Baubeschreibung angegeben
----------------	---



Außenwände Wohnhaus:	Verputz in der Farbe „perlweiß“, RAL 1013 Sockelzone „mausgrau“, RAL 7004
Stahlbeton	Sichtbeton, grau
Holzverschalung	hell- / mittelbraun

Fensterfarbe: weiß
Farbe der Eindeckung: Blech verzinkt, anthrazit beschichtet

Allgemeines: Zulässig sind bei der Fassade und Säulen, bei Verkleidungen, bei Fenster und Türen sowie bei der Dacheindeckung ausschließlich ortsübliche Farben. Der geplante Bau hat mit dem Bestand und den umliegenden Gebäuden zu harmonisieren und muss dem Orts-, Straßen- und Landschaftsbild entsprechen.

Daher sind alle Außenflächen des Gebäudes in ortsüblicher Farbgebung zu gestalten. Es dürfen jedoch keine glänzenden oder spiegelnden Oberflächen ausgeführt werden. Sollten keine ortsüblichen Farben geplant sein, so muss die gewünschte Farbgebung gesondert nach Vorlage eines Farbkonzept vor der geplanten Ausführung durch die Baubehörde zu beurteilen werden. Ebenso sollten großflächige Verkleidungen mit Kunststeinen oder Natursteinflächen möglichst vermieden werden!

Folgende Farben sind ortsüblich:

Fassadenfarbe:	alle Farben, ausgen. grelle Farben oder Signalfarben
Sockelfarbe:	möglichst in gleichem Farbton wie Fassade, jedoch mit dunklerem Hellbezugswert oder harmonisch zur Fassadenfarbe passend
Fenster:	weiß, hellgrau, dunkelgrau, anthrazit, jede Art von Brauntönen (hell- bis dunkelbraun)
Dacheindeckung:	anthrazit, mittelgrau, hellgrau bzw. rot oder rotbraun. Keine glänzende oder spiegelnde Oberfläche.



Holzverkleidung: naturfärbig, hell- bis mittelbraun, in Ausnahmefällen auch dunkelbraun, sofern dies zu Nachbargebäuden passt.

Beschreibung der sonstigen baulichen Maßnahmen:

Regenwasserableitung: Regenwasser von allen Dachflächen wird über Dachrinnen abgeleitet und in eine Retentions-Sickermulde auf Eigengrund eingeleitet. Ein öffentlicher Regenwasserkanal ist für das gegenständliche Grundstück vorhanden. Überlaufwasser vom Retentionsschacht kann in abgeminderter Form (gedrosselter Ablauf – z.B. max. Ø 70 mm) in den Oberflächenwasserkanal eingeleitet werden.

Rauchfang: nicht geplant

Beheizung: Das Wohnhaus soll lt. Baubeschreibung über eine Luft-Wasser Wärmepumpe mit einer Nennheizleistung von 5,4 kW beheizt werden. Genauere Angaben (Aufstellungsort und Angaben über Immissionen) über die Luftwärmepumpe fehlen in den Projektunterlagen. Die Errichtung einer solchen Heizung ist zumindest anzeigepflichtig im Sinne des § 20 des Stmk. BauG.

Die Außeneinheit einer Luft-Wasser Wärmepumpe ist jedenfalls so aufzustellen, das an den Nachbargrundgrenzen ein max. zulässige Luftschallpegel an Nachbargrundgrenzen (mit Wohnbebauung) von max. 30 dB in den Nachtstunden nicht überschritten wird. Das Informationsblatt des Umweltbundesamtes / Lebensministeriums ist dabei zu beachten und wurde bei der Bauverhandlung dem Bauwerber zur Information übergeben!

Gegebenenfalls sind für die Außeneinheit einer Luft-Wasserwärmepumpe zusätzliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. schallabschirmende Aufstellung, Drehzahlabsenkung in der Nacht oder gänzliche Abschaltung der Anlage in der Nacht) erforderlich!



Vor Erteilung der Baubewilligung bzw. Baufreistellung für die Luft-Wasser Wärmepumpe sind jedenfalls noch genauere, ergänzende Projektunterlagen der Baubehörde vorzulegen!

Energieausweis:

Für das geplante Bauvorhaben liegt ein Energieausweis vor. Bei einer beheizten Bruttogeschossfläche von 173,00 m² und einer Kompaktheit von 0,75 1/m beträgt der rechnerische Heizwärmebedarf (Referenzklima) 34,6 kWh/m²a. Dies entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6, Ausgabe 2015. Das Gebäude erfüllt voraussichtlich die Erfordernisse der steiermärkischen Wohnbauförderung. Eine gesonderte Prüfung des Energieausweis erfolgt im Zuge des Wohnbauförderansuchen durch eine Energieberatungsstelle.

Freiflächen:

Zufahrt und Zugang zum Wohnhaus und zum überd. Abstellplatz werden geschottert und wahlweise asphaltiert oder gepflastert.

Sonstige geplante Baumaßnahmen:

Nebengebäude:

kein weiteres bewilligungspflichtiges Nebengebäude geplant.

Abbrucharbeiten:

keine

Einfriedung / Stützmauer:

Gemäß Baubeschreibung ist entlang der Grundgrenzen eine Einfriedung in Form eines max. 1,50 m hohen Zaunes geplant. Sämtliche Bauteile des Zaunes müssen auf Eigengrund errichtet werden– kein Bauteil darf auf Nachbargrund ragen. Die Einfriedung darf lt. Bebauungsplan als Maschendraht-, Aluminium- oder Holzzaun ausgeführt werden und darf eine max. Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Weiters ist die Errichtung eines 3,00 m breiten Einfahrtstores geplant. Der Einfahrtsbereich ist so anzuordnen, dass dieses Tor mind. 5,00 m von der Straßenfluchtlinie zurückversetzt ausgeführt wird, damit ausreichend PKW-Abstellfläche auf Eigengrund zu Verfügung stehen.

Geländeveränderungen: Es ist laut planlicher Darstellung Geländeänderungen in geringem Umfang (Aufschüttungen bzw. Abgrabungen). Weiters wird der Vorplatz und die Zufahrt zum Kfz.-Abstellplatz eingeebnet und befestigt. Die Geländeänderungen sind so auszubilden, dass kein Oberflächenwasser auf Nachbargrund oder öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet wird (z.B. Rigolrinne oder Pflastersteinmulde).

Der Geländeverlauf im Bereich der Nachbargrundgrenzen wird nicht verändert.

Brandschutztechnische Beurteilung des geplanten Bauvorhabens:

Brandabschnittsbildung: Der neue überdachte Abstellplatz für 2 PKW mit einer Nutzfläche von 30,00 m² wird unmittelbar an das Wohnhaus der Gebäudeklasse 1 angebaut und das gesamte Gebäude bildet einen Brandabschnitt.

Alle tragenden Bauteile (Wände, Decken und Dach) werden entsprechend der OIB-Richtlinie 2, Ausgabe 2015 ausgebildet.

Brandbekämpfung: Eine ausreichend geeignete Zufahrt für Einsatzfahrzeuge ist gegeben. Die gesamte bauliche Anlage ist rundum von außen für die Brandbekämpfung zugänglich. Für das gegenständliche Baugrundstück stehen im Nahbereich Löschwasserentnahmestellen für die Feuerwehr bereit. Die örtlich zuständige Freiwillige Feuerwehr verfügt über ausreichende Mittel zur Brandbekämpfung.

Blitzschutzanlage: Eine Blitzschutzanlage für das Gebäude ist geplant und jedoch entsprechend der gesetzlichen Vorgaben nicht zwingend erforderlich.

Entstehungsbrandbekämpfung: Im gesamten Gebäude sind an zentralen Stellen tragbarer Handfeuerlöscher mit mind. 6 Löschmitteleinheiten erforderlich. Je begonnener 200 m² Geschossfläche sind mind. 6 Löschmitteleinheiten notwendig.



Heimrauchmelder: In der Wohnung sind für alle Gänge, Wohn- und Aufenthaltsräume (ausgen. Küche) Heimrauchmelder geplant.

Allgemeines:

Bei der Projektvorprüfung wurde durch den nichtamtlichen Bausachverständigen festgestellt, dass die Unterlagen den Anforderungen der §§ 22 und 23 des Stmk. BauG. entsprechen und das geplante Bauvorhaben entsprechend den vorliegenden Unterlagen ausreichend baurechtlich beurteilt werden kann.

GUTACHTEN:

Dem Ansuchen um Erteilung der Bewilligung für die geplanten Maßnahmen kann Aufgrund des rechtskräftigen Flächenwidmungsplan und gem. § 29 des Stmk. BauG i.d.g.F., sowie auf Grund der vorliegenden Projektunterlagen sowie der durchgeführten Projektvorprüfung und den daraus gewonnenen Erkenntnissen und des verfassten Befund von Seiten des nichtamtlichen Bausachverständigen zugestimmt werden, wobei jedoch folgende Auflagen und Vorschriften erteilt werden:

- 1.) Die Ableitung von Niederschlagswässern auf Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke ist unzulässig. Sämtliche Dachwässer sind in einen Retentions-Sickerschacht oder ein Retentionsbecken einzuleiten und nach Möglichkeit auf Eigengrund zur Versickerung zu bringen. Der Überlauf kann mit gedrosseltem Ablauf (z.B. max. Ø 70 mm) geordnet in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Eine Sickeranlage auf Eigengrund ist mit einem ausreichenden Abstand von der Nachbargrundgrenze entfernt zu situieren und so auszuführen, dass keine Sickerwässer unter- oder oberirdisch auf Nachbargrund abgeleitet werden.



- 2.) Niederschlagswasser von Abstellflächen für Kraftfahrzeuge und von Verkehrs- und Zufahrtsflächen dürfen nicht in Sickergruben eingeleitet werden, sondern sind auf Eigengrund oberflächlich zu verrieseln.
- 3.) Die Einfriedung darf lt. Bebauungsplan nur als Maschendraht-, Aluminium- oder Holzzaun ausgeführt werden und darf eine max. Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Der Einfahrtsbereich ist so auszubilden, dass ein Tor mind. 5,00 m von der Straßenfluchtlinie zurückversetzt ausgeführt wird, damit ausreichend PKW-Abstellfläche auf Eigengrund zu Verfügung stehen.
- 4.) Für die erste Löschhilfe sind im Wohnhaus sowie beim Zugang zum überdachten Kfz.-Abstellplatz tragbare Handfeuerlöscher zu montieren. Je begonnenen 200 m² Geschossfläche sind jeweils 6 Löschmitteleinheiten erforderlich. Insgesamt ist daher mindestens ein Feuerlöscher (z.B. ABC, G6, S6 o.glw.) zu montieren.
- 5.) In der Wohnung muss in allen Wohn- und Aufenthaltsräumen (ausgenommen Küche) und im Bereich von Gängen über die Fluchtwege von Aufenthaltsräume führen, jeweils mind. ein unvernetzter Rauchmelder angeordnet werden.
- 6.) Alle im gewöhnlichen Gebrauch zugänglichen Stellen eines Bauwerkes oder des Freibereiches (z.B. Stützmauer, Terrasse usw.) mit einer Fallhöhe von 60 cm oder mehr, bei denen die Gefahr eines Absturzes besteht, jedenfalls ab einer Fallhöhe von 100 cm, sind mit einer geeigneten Absturzsicherung (Geländer, Brüstungsmauern u.d.gl.) abzusichern. Absturzsicherung dürfen im Bereich bis 60 cm über der fertigen Stufenvorderkante oder der Standhöhe keine horizontalen oder schrägen Umwehrungsteile haben oder sind so auszubilden das ein hochklettern erschwert wird (z.B. in der vertikalen max. 2 cm Abstand).
- 7.) Bei Treppen mit mehr als zwei Stufen sind mindestens einseitig Handläufe in einer Höhe von 85 bis 110 cm anzubringen. Handläufe können mit dem Geländer kombiniert werden.
- 8.) Nach Vollendung des Bauvorhabens ist eine Bescheinigung einer befugten Fachfirma für die erforderlichen Sicherheitsverglasungen dem Ansuchen um die Erteilung der Benützungsbewilligung anzuschließen.
- 9.) Werden während der Bauarbeiten öffentliche Verkehrsflächen durch Baufahrzeuge verschmutzt, so hat der Bauerwerber die sofortige Beseitigung der Verschmutzung zu veranlassen.



- 10.) Alle unter der Rückstauenebene liegenden Entwässerungsgegenstände und Schachtabdeckungen sind gegen Rückstau zu sichern.
- 11.) Die Erteilung der Baubewilligung für die Aufstellung der Luft-Wasser Wärmepumpe erfolgt nicht im Zuge dieses Bauverfahren. Es sind detaillierte, ergänzende Unterlagen der Baubehörde vorzulegen, aus denen ersichtlich ist, dass die Aufstellung der Außeneinheit so erfolgt, dass an Nachbargrundgrenzen der Basispegel in der Nachtzeit von 22:00 bis 6:00 Uhr bei max. 30 dB liegt. Falls erforderlich sind zusätzlich Lärmschutzmaßnahmen für die Luft-Wasser Wärmepumpe vorzusehen. Die ÖNORM S 5021:2010, die ÖAL-Richtlinie Nr. 6/18 und das Informationsblatt des Umweltbundesamtes / Lebensministeriums ist dabei zu beachten! Gegebenenfalls sind für die Luft-Wasserwärmepumpe zusätzliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. schallabschirmende Aufstellung, Drehzahlabsenkung in der Nacht oder gänzliche Abschaltung der Anlage in der Nacht) erforderlich. Um Bewilligung für die Aufstellung der Luft-Wasser Wärmepumpe ist gesondert gem. § 19 (Baubewilligung) oder § 20 (Bauanzeige) gem. Stmk. BauG. bei der Baubehörde anzufordern!

Der nichtamtliche Bausachverständige:
BM Höller Robert

Pinggau, 31.10.2017



Anhang 1 – Allgemeine Hinweis für den Bauwerber:

Das Bauvorhaben ist plan-, beschreibungs- und befundgemäß unter Beachtung der Bestimmungen des Stmk. Baugesetzes 1995 in der geltenden Fassung und nach dem Stand der Technik sowie den gesetzlichen Vorschriften herzustellen.

Mehr als geringfügige Abweichungen des Bauvorhabens gegenüber den genehmigten Projektunterlagen bedürfen vor ihrer Ausführung der Genehmigung durch die Baubehörde und sind unter Vorlage der entsprechenden Projektunterlagen zu beantragen.



Das Bauvorhaben darf nur unter verantwortlicher Bauführung eines hierzu gesetzlich berechtigten Bauführers ausgeführt werden. Jeder Wechsel des Bauführers oder die Zurücklegung der Bauführung durch den Bauführer ist vom Bauherrn oder vom Bauführer der Baubehörde anzuzeigen.

Der Baubewilligungsbescheid bzw. die Baufreistellung ist dem Bauführer zur Kenntnis zu bringen.

Der Baubeginn ist vom Bauführer der Baubehörde schriftlich anzuzeigen. Weiters ist vom Bauführer bei der Baubehörde die Ausfolgung der Bauplakette ("Roter Ring") zu beantragen. Die Bauplakette ist gut sichtbar für die Zeit der Bauführung an der Baustelle anzubringen.

Die Baubewilligung erlischt, wenn mit dem Vorhaben nicht binnen fünf Jahren nach Rechtskraft der Bewilligung begonnen wird.

Der Bauherr hat die Bestimmungen des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes (BGBL. I Nr. 37/1999 in der geltenden Fassung) einzuhalten.

Im Hinblick auf die Vorlagepflicht eines Überprüfungsergebnisses für die Abgasanlagen wird empfohlen vor deren Errichtung einen Rauchfangkehrermeister beizuziehen.

Bei der Baudurchführung ist darauf zu achten, dass die Sicherheit von Menschen und Sachen gewährleistet ist und unzumutbare Belästigungen vermieden werden. Insbesondere ist der Erlass betreffend Maßnahmen zur Verringerung der Staubproblematik bei Bauarbeiten (auf Baustellen) der Fachabteilung 13B des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung zu beachten.

Bei Bauführungen dürfen grundsätzlich nur Bauprodukte eingebaut werden, die den Verwendungsbestimmungen des Steiermärkischen Bauprodukte- und Marktüberwachungsgesetzes 2013 entsprechen.

Die Fertigstellung des Rohbaues ist nach Installation aller Leitungsführungen der Baubehörde anzuzeigen und nach Möglichkeit gleichzeitig die Bestätigung über die konsensmäßige Ausführung durch den Bauführer vorzulegen. Wird diese Bestätigung nicht vorgelegt, wird von der Behörde eine Rohbaubeschau auf Kosten des Bauherrn durchgeführt. Vor der Rohbaubeschau dürfen der Verputz oder Wandverkleidungen nicht aufgebracht und die Decken nicht geschlossen werden.

Der Bauherr hat nach Vollendung des Bauvorhabens und vor dessen Benützung der Baubehörde die Fertigstellung anzuzeigen und gleichzeitig eine Bescheinigung des Bauführers, eines Ziviltechnikers mit einschlägiger Befugnis, eines konzessionierten Baumeisters oder eines Holzbau-Meisters im Rahmen seiner gewerberechtlichen Befugnis über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung unter Angabe allfälliger geringfügiger Abweichungen vorzulegen. Wird die vorgenannte Bescheinigung nicht vorgelegt, hat der Bauherr gleichzeitig um die Erteilung der Benützungsbewilligung anzusuchen und erfolgt durch die Baubehörde eine Überprüfung des Bauvorhabens an Ort und Stelle.

Der Fertigstellungsanzeige bzw. dem Ansuchen um Benützungsbewilligung sind des Weiteren üblicherweise anzuschließen:

- a) Überprüfungsergebnis eines befugten Elektrotechnikers über die vorschriftsmäßige Ausführung der Elektroinstallation.



- b) Überprüfungsbefund eines Rauchfangkehrermeisters über die vorschriftsmäßige Ausführung der Abgasanlagen von Feuerstätten.
- c) Bescheinigung eines Sachverständigen oder befugten Unternehmers über die ordnungsgemäße Ausführung der Feuerlösch- und Brandmeldeeinrichtungen (ausgenommen Handfeuerlöscher), Brandrauchabsauganlagen, mechanische Lüftungsanlagen und CO-Anlagen.
- d) Hinsichtlich Hauskanalanlagen und Sammelgruben eine Dichtheitsbescheinigung eines Sachverständigen oder befugten Unternehmers.

Um Genehmigung beabsichtigter Geländeänderungen ist gemäß dem Stmk. Baugesetz vor deren Herstellung planbelegt bei der Baubehörde anzusuchen.

Vor Errichtung einer Einfriedung mit einer Höhe von mehr als 1,50 m gegen öffentliche Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke sowie von Stützmauern über 1,50 m Höhe ist um die Genehmigung planbelegt bei der Baubehörde anzusuchen. Die Errichtung einer Einfriedung mit einer Höhe bis 1,50 m gegen öffentliche Verkehrsflächen sowie von Stützmauern bis 1,50 m Höhe ist planbelegt bei der Baubehörde anzuzeigen.

Grabungen im Bereich der unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Einvernehmen mit dem Leitungsinhaber und nach dessen Anordnung durchzuführen.

Die Lagerung von Baustoffen und Aufstellung von Baumaschinen, Geräten und Gerüsten auf öffentlichen Straßengrundstücken ist nur mit Genehmigung der zuständigen Straßenverwaltung gestattet.

Werden öffentliche Verkehrsflächen während der Bauarbeiten durch Baufahrzeuge verunreinigt, so hat der Bauherr die sofortige Beseitigung der Verschmutzung zu veranlassen.

Eine Behinderung des natürlichen Ablaufes der Straßenwässer durch Errichtung eines Zaunsockels oder andere bauliche Maßnahmen darf nach straßenrechtlichen Vorschriften nicht erfolgen.

Der Zufahrtbereich von der öffentlichen Straße ist nach straßenrechtlichen Vorschriften so auszubilden, dass die Niederschlagswässer nicht auf die Fahrbahn abfließen können.

Die Anforderungen der OIB-Richtlinien 1 bis 6, Ausgabe März 2015, sind einzuhalten.

Bei mehr als geringfügigen Abweichungen von genehmigten Bauplänen ist bei Neubauten von Gebäuden bzw. bei größeren Renovierungen von Gebäuden, wenn diese Auswirkungen auf den erstellten Energieausweis haben, ein neuer Energieausweis auszustellen und der Baubehörde vorzulegen.

Der bauliche Mindestschallschutz hat den Anforderungen der OIB-Richtlinie 5 Schallschutz, Ausgabe März 2015, zu entsprechen.



Für die Entsorgung des anfallenden Abbruchmaterials ist die Recycling-Baustoffverordnung (BGBl. Nr. 181/2015), einzuhalten.

Abgasanlagen sind entsprechend der OIB-Richtlinie 2, Ausgabe März 2015, Pkt. 3.8, auszuführen. Bauteile mit brennbaren Baustoffen müssen von Abgasanlagen einen solchen Abstand aufweisen, dass diese unter allen beim Betrieb auftretenden Temperaturen nicht entzündet werden können. In diesem Zusammenhang wird auf die Zertifizierung der Abgasanlagen verwiesen.

Abgasanlagen dürfen nicht belastet werden (z.B. durch Deckenkonstruktionen oder Unterzüge) und nicht durch Installationen (z.B. Schlitz, Durchbrüche, Anbauten) geschwächt werden.

Die Errichtung von Ölfeuerungsanlagen und Feuerungsanlagen für feste (fossile und biogene) Brennstoffe ist bei der Baubehörde planbelegt anzuzeigen.

Die Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Feuerungsanlagen für feste und flüssige Brennstoffe bis zu einer Nennheizleistung von 8,0 kW sind, sofern Nachweise über das ordnungsgemäße Inverkehrbringen im Sinne des Steiermärkischen Feuerungsanlagengesetzes (LGBl. Nr.73/2001 in der geltenden Fassung) vorliegen, als baubewilligungsfreie Vorhaben vor ihrer Ausführung der Baubehörde schriftlich mitzuteilen.

Räume mit erhöhter Brandgefahr (Heizräume, Brennstofflagerräume, Abfallsammelräume) sind gemäß OIB-Richtlinie 2, Ausgabe März 2015, auszuführen.

Die Elektroinstallation ist von einem befugten Elektrotechniker gemäß den geltenden Vorschriften zu errichten.

Hinsichtlich Errichtung von Photovoltaik-Anlagen wird auf die OVE-Richtlinie R 11-1 „PV-Anlagen – Zusätzliche Sicherheitsanforderungen / Teil 1: Anforderungen zum Schutz von Einsatzkräften“ verwiesen.

Die innenliegenden Sanitärräume sind mit ausreichend wirksamen, mechanischen Entlüftungen zu versehen und sind die Lüftungsleitungen ins Freie zu führen

Leitungen von Küchendunst-Abzugsgeräten sind nicht brennbar auszuführen und müssen in der Feuerwiderstandsklasse EI 30 über Dach geführt werden oder sind so herzustellen, dass eine Brandausbreitung verhindert wird.

Die Mindestbreite von Türen muss 0,80 m betragen, bei barrierefreien Wohngebäuden bei Haupteingängen bzw. bei Wohnungseingängen mind. 0,90 m. Toilettentüren bei einer Raumgröße unter 1,8 m dürfen nicht nach innen öffnend ausgeführt werden.

Ganzglastüren und Verglasungen in Türen bis 1,50 m Höhe über der Standfläche sind mit geeignetem Sicherheitsglas, z.B. ESG, oder mit Schutzvorrichtungen auszuführen.

Verglasungen mit absturzsichernder Funktion sind aus geeignetem Verbundsicherheitsglas auszuführen.

Hinsichtlich der Ausführung von Verglasungen wird auf die Bestimmungen in der OIB-Richtlinie 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, Ausgabe März 2015, verwiesen.



Die tragbaren Feuerlöscher sind gemäß ÖNORM EN 3-7 periodisch, mindestens jedoch alle 2 Jahre, von einem Sachverständigen überprüfen zu lassen.

Die gesamte Hauskanalanlage ist gemäß den einschlägigen NORMEN auszuführen.

Bei der Herstellung des Kanalanschlusses sind die Richtlinien des Abwasserverbandes / der Gemeinde einzuhalten.

Befestigte wasserundurchlässige Flächen sind auf das äußerst notwendige Minimum zu beschränken.

Die Ableitung von Niederschlagswässern auf öffentliche Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke ist unzulässig.

Die Niederschlagswässer dürfen gemäß § 2 des Kanalgesetzes nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, sondern sind auf eigenem Grundstück wirksam zur Versickerung / zur Verrieselung zu bringen / sind in den Regenwasserkanal / in den Vorfluter einzuleiten. Das Ableiten auf fremden Grund ist ohne privatrechtliche Vereinbarungen verboten!

Bei überdachten Stellplätzen bis 50 m Nutzfläche (mind. an einer Seite nicht umschlossen) ist zu beachten:

Wird der Abstand zur Nachbargrundstücksgrenze von 2,00 m unterschritten, muss die der jeweiligen Nachbargrundstücks- bzw. Bauplatzgrenze zugekehrte Wand über die gesamte Länge und bis zur Dacheindeckung in REI 30 bzw. EI 30 errichtet werden, außer das Nachbargrundstück bzw. der Bauplatz ist von einer künftigen Bebauung ausgeschlossen oder aufgrund der baulichen Umgebung ist eine Brandübertragung auf Bauwerke der Nachbargrundstücke nicht zu erwarten.

Bei überdachten Stellplätzen über 50 bis 250 m² Nutzfläche ist die Tabelle 1 der OIB-Richtlinie 2.2 Brandschutz bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Parkdecks, Ausgabe März 2015 zu beachten, wobei bei Türen ins Gebäude der Gebäudeklasse 1 und 2 (GK1 und GK2) keine Anforderungen bestehen und Türen ins Gebäude der Gebäudeklasse 3 bis 5 (GK3 bis GK5) in EI 2 30-C auszuführen sind.

Bei Garagen bis 250 m² Nutzfläche ist zu beachten:

- a) Bodenbeläge, Wandbekleidungen und Deckenverkleidungen sind gemäß Tabelle 1 der OIB-Richtlinie 2.2 Brandschutz bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Parkdecks, Ausgabe März 2015, auszuführen.
- b) Bei Garagen bis 50 m² Nutzfläche sind Lüftungsöffnungen von mind. 200 cm² Querschnittsfläche pro Stellplatz auszuführen.
- c) Bei Garagen mit mehr als 50 m² Nutzfläche sind Zu- und Abluftöffnungen von insgesamt mind. 1.000 cm² Querschnittsfläche pro Stellplatz auszuführen sodass eine geeignete natürliche Querdurchlüftung gewährleistet ist, wenn jeder Stellplatz direkt vom Freien anfahrbar ist, sind Lüftungsöffnungen von mind. 200 cm² Querschnittsfläche pro Stellplatz erforderlich.
- d) Verbindungen von Garagen ins Gebäudeinnere :



Türen sind als selbstständig zufallend in der Feuerwiderstandsklasse EI 2 30-C auszuführen, bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1 (GK1) und bei Reihenhäusern der Gebäudeklasse 2 (GK2) genügen Türen der Feuerwiderstandsklasse EI 2 30.

Bei Einstellung von erdgas- bzw. flüssiggasbetriebenen Fahrzeugen sind die Bestimmungen der OIB-Richtlinie 2.2, Ausgabe März 2015, zu beachten.

Auf dem Baugrundstück ist ein leicht zugänglicher, jedoch von der Straße nicht einsehbarer, Mülltonnenplatz zu errichten.

Die Hausnummerntafel ist an gut sichtbarer Stelle anzubringen und leserlich zu erhalten.

Feuerbrandwirtspflanzen sollen wegen der Gefahr der Verbreitung der gefährlichen Feuerbrandkrankheit (Bakterienerkrankung) nicht gepflanzt werden. Für die Bekämpfung des Feuerbrandes ist die Feuerbrandverordnung der Stmk. Landesregierung vom 28.04.2003, LGBl. Nr. 33/2003 i.d.g.F. LGBl. Nr. 109/2013 einzuhalten.

Bauhütten sind nach der Baufertigstellung aufzulassen.

Bauliche Anlagen sind in einem der Baubewilligung und den baurechtlichen Vorschriften entsprechenden Zustand zu erhalten.

Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen sind bewilligungspflichtig.

Anhang 2 – Allgemeine Hinweis für den Bauwerber für Abbrucharbeiten:

Vor Beginn der Abbrucharbeiten ist bei der angrenzenden Liegenschaft eine Beweissicherung vorzunehmen.

Der mit dem Abbruch beauftragten Firma ist eine Bescheidausfertigung einschließlich Auflagen vor Beginn der Abbrucharbeiten nachweislich zur Kenntnis zu bringen.

Für die Abbruch-, Rückbau- und Demontearbeiten sind die ÖNORMen B 2251 und B 3151 maßgebend.

Für die Verwertung des anfallenden Abbruchmaterials sind die Vorgaben der Recycling-Baustoffverordnung, BGBl. Nr. 181/2015, maßgebend.

Vor dem Abbruch ist das Gebäude vollständig zu räumen. Die bei der Räumung anfallenden Abfälle sind einer nachweislichen Wiederverwendung bzw. Entsorgung zuzuführen.

Vor Beginn der Abbrucharbeiten ist das Objekt einschließlich der umgebenden Freiflächen auf das Vorhandensein von Ver- und Entsorgungsleitungen (frei und unterirdisch verlegt), einschließlich Anlageneinrichtungen, wie Schächte, Verteilerkasten u. ä. zu untersuchen und ist dazu mit allen Leitungsträgern (EVU, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Ferngas, Fernwärme, Telekommunikation udgl.) das Einvernehmen herzustellen.



Der Abschluss und die Entfernung von bestehenden Leitungen und Einrichtungen sind einvernehmlich mit den jeweiligen Leitungsträgern durchzuführen.

Werden öffentliche Verkehrsflächen im Zuge der Abbrucharbeiten in Anspruch genommen, ist bei der zuständigen Behörde (Gemeinde, BH, Land) ein diesbezügliches Ansuchen zu stellen.

Begonnene Abbrucharbeiten sind möglichst in einem Zug ohne wesentliche Verzögerungen zu erledigen.

Werden während der Abbruchmaßnahmen Bodenverunreinigungen oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt, ist dies der zuständigen Behörde sofort mitzuteilen.

Die Abbruchbewilligung erlischt, wenn mit den Abbrucharbeiten nicht binnen 5 Jahren nach Rechtskraft der Bewilligung begonnen wird.

Vor Abbruch des Gebäudes (> 3.500 m³ umbauter Raum und mehr als 100 t Abbruchabfälle) ist eine umfassende Schad- und Störstofferkundung gem. ONRegel 192130 durch eine externe befugte Fachperson oder Fachanstalt durchzuführen.

Vor Abbruch des Gebäudes (mehr als 100 t Abbruchabfälle) ist eine orientierende Schad- und Störstofferkundung gem. ÖNORM B 3151 durch eine rückbaukundige Person durchzuführen.

Die Dokumentation der Schad- und Störstofferkundung ist mindestens sieben Jahre nach Abschluss des Abbruches aufzubewahren.

Ingenieurbüro Trapp
Wartingergasse 30
8010 Graz
+43 6644095366
trappelke@gmail.com

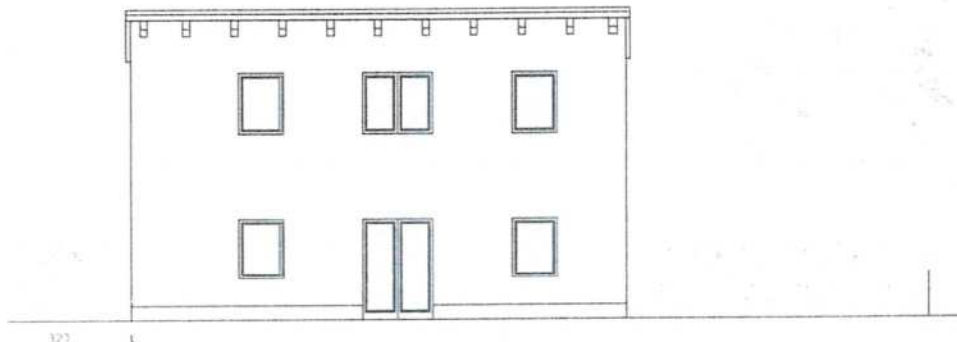
ENERGIEAUSWEIS

Planung

Einfamilienhaus Neubau

8233 Lafnitz

BM HÖLLER Robert Bausachverständiger 8243 Pinggau, Dornegg 64 Tel (0664) 317 33 37		
31. Okt. 2017		
Sichtvermerk	Grundlage für Befund und Gutachten	GZ.: 14/2017



28.09.2017

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIKOIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG Einfamilienhaus Neubau

Gebäude(-teil)

Baujahr

2017

Nutzungsprofil

Einfamilienhaus

Letzte Veränderung

Straße

Katastralgemeinde

Oberlungitz

PLZ/Ort

8233 Lafnitz

KG-Nr.

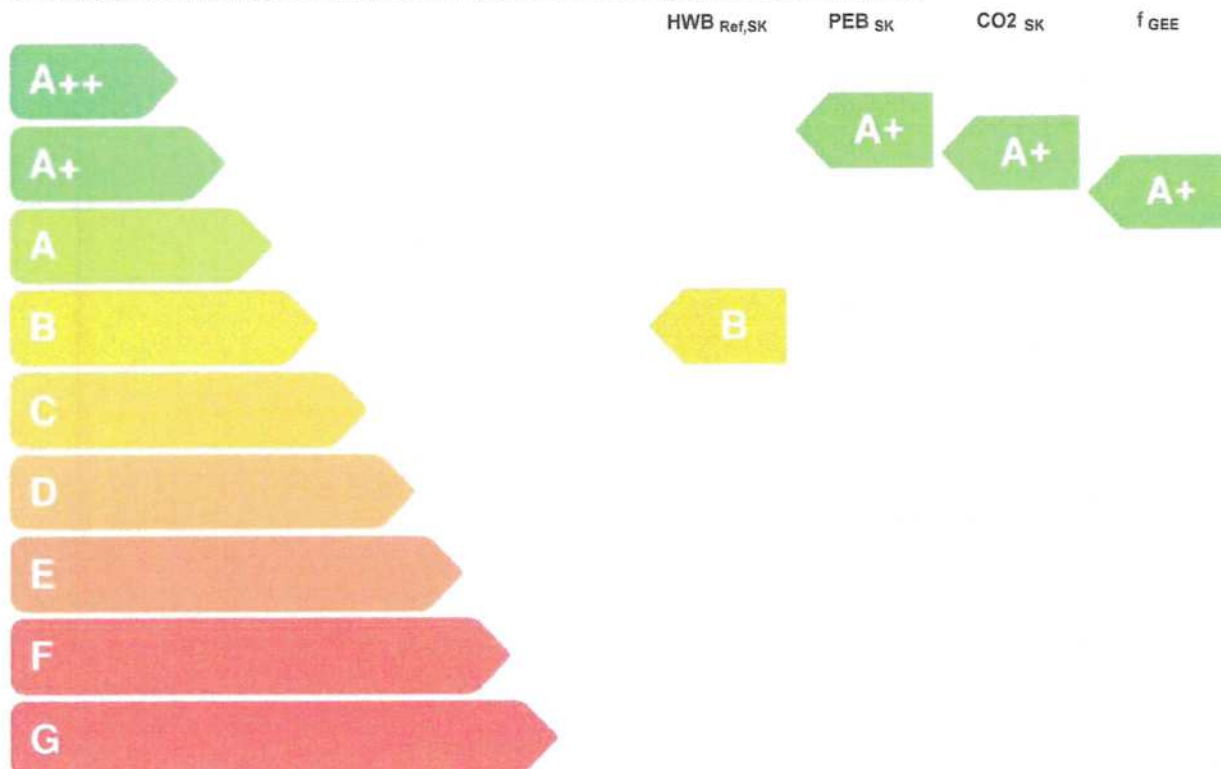
64132

Grundstücksnr.

152/4

Seehöhe

412 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF,
STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ern}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n ern}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.



Energieausweis für Wohngebäude

ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIKOIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	173 m ²	charakteristische Länge	1,34 m	mittlerer U-Wert	0,19 W/m ² K
Bezugsfläche	138 m ²	Heiztage	212 d	LEK _T -Wert	17,4
Brutto-Volumen	552 m ³	Heizgradtage	3574 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	413 m ²	Klimaregion	NSO	Bauweise	schwer
Kompaktheit (A/V)	0,75 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,2 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	51,9 kWh/m ² a	erfüllt	HWB _{Ref,RK}	34,6 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf			HWB _{RK}	34,6 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf			E/LEB _{RK}	31,2 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	0,85	erfüllt	f _{GEE}	0,69
Erneuerbarer Anteil	alternatives Energiesystem	erfüllt		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	6.441 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	37,3 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	6.441 kWh/a	HWB _{SK}	37,3 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	2.208 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	2.676 kWh/a	HEB _{SK}	15,5 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	0,31
Haushaltsstrombedarf	2.838 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	5.514 kWh/a	EEB _{SK}	31,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	10.532 kWh/a	PEB _{SK}	60,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	7.278 kWh/a	PEB _{n.ern.,SK}	42,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	3.253 kWh/a	PEB _{ern.,SK}	18,8 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	1.522 kg/a	CO ₂ _{SK}	8,8 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	0,69
Photovoltaik-Export		PV _{Export,SK}	

ERSTELLT

GWR-Zahl
Ausstellungsdatum 28.09.2017
Gültigkeitsdatum Planung

ErstellerIn Ingenieurbüro Trapp
Wartingergasse 30
8010 Graz

Unterschrift

ingenieurbüro trapp
Dipl.-Ing. Elke Trapp
Ingenieurkammer Steiermark
Graz

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Datenblatt GEQ

Einfamilienhaus Neubau

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Lafnitz

HWB_{SK} 37 f_{GEE} 0,69

Energiekennzahl Förderung Steiermark

HWB_{BGF, Förderung}

36 kWh/m²a

HWB_{BGF, Förderung max}

36 kWh/m²a

Gebäudedaten - Neubau - Planung 1

Brutto-Grundfläche BGF

173 m²

Konditioniertes Brutto-Volumen

552 m³

Gebäudehüllfläche A_B

413 m²

charakteristische Länge l_C

1,34 m

Kompaktheit A_B / V_B

0,75 m⁻¹

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten: Einreichplan, 15.09.2017

Bauphysikalische Daten: Einreichplan, 15.09.2017

Haustechnik Daten: lt. Angaben des Auftraggebers,

Ergebnisse Standortklima (Lafnitz)

Transmissionswärmeverluste Q_T

8.074 kWh/a

Lüftungswärmeverluste Q_V

Luftwechselzahl: 0,4

4.947 kWh/a

Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$

3.126 kWh/a

Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$

schwere Bauweise

3.437 kWh/a

Heizwärmebedarf Q_H

6.441 kWh/a

Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q_T

7.424 kWh/a

Lüftungswärmeverluste Q_V

4.553 kWh/a

Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$

2.699 kWh/a

Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$

3.231 kWh/a

Heizwärmebedarf Q_H

5.972 kWh/a

Haustechniksystem

Raumheizung: Wärmepumpe monovalent

Warmwasser: Wärmepumpe monovalent

Lüftung: Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at

Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Unkonditionierte

Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:

ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB Richtlinie 6

Anmerkung:

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

Anforderungsniveaus Steiermark Einfamilienhaus Neubau

Anforderungsniveaus an die Energiekennzahl Steiermark

Projekt:	Einfamilienhaus Neubau		
Oberfläche A	= 413 m ²	Kompaktheit A/V	= 0,75 1/m
Bruttorauminhalt V	= 552 m ³	charakt. Länge l _c	= 1,34 m
Bruttogeschoßfläche BGF	= 173 m ²		
EKZ ₃₄₀₀	= 34,6 kWh/m ² a		
EKZ _{WBF}	= 36 kWh/m ² a		

	Referenz	Anforderung max.	
Wohnbauförderung ab 1.1.2012			
EKZ _{WBF}	36 kWh/m ² a	36 kWh/m ² a	erfüllt
Passivhaus			
EKZ _{WBF}	36 kWh/m ² a	10 kWh/m ² a	nicht erfüllt

Ab 1.1.2012 darf die Förderungsenergiekennzahl maximal 36 kWh/m²a betragen.
Die Förderungsenergiekennzahl wird in Abhängigkeit vom Oberflächen-Volumsverhältnis (A/V) gemäß Artikel 15a-B-VG Vereinbarung korrigiert.

Quelle: Informationsblatt der Energieberatungseinrichtung



Projektanmerkungen

Einfamilienhaus Neubau

Allgemein

Von Seiten des Auftraggebers wurden die Unterlagen und Daten zu Verfügung gestellt.
Die Vollständigkeit der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Daten und Unterlagen kann keine Haftung übernommen werden.

Bauteile

lt. Einreichplan vom 15.09.2017

Fenster

Internorm 3-Scheiben - Isolierglas light Ug= 0,6

Geometrie

lt. Einreichplan vom 15.09.2017

Haustechnik

lt. Angaben des Auftraggebers

**Bauteil Anforderungen**
Einfamilienhaus Neubau**BAUTEILE**

	R-Wert	R-Wert min	U-Wert	U-Wert max	Erfüllt
AW01 Außenwand			0,13	0,35	Ja
DS01 Dachschräge hinterlüftet			0,13	0,20	Ja
EB01 erdanliegender Fußboden ($\leq 1,5\text{m}$ unter Erdbreich)	10,20	3,50	0,10	0,40	Ja

FENSTER

	U-Wert	U-Wert max	Erfüllt
Haustür (unverglaste Tür gegen Außenluft)	1,10	1,70	Ja
Prüfnormmaß Typ 1 (T1) (gegen Außenluft vertikal)	0,78	1,40	Ja
Prüfnormmaß Typ 2 (T2) (gegen Außenluft vertikal)	0,74	1,40	Ja

Einheiten: R-Wert [$\text{m}^2\text{K/W}$], U-Wert [$\text{W/m}^2\text{K}$]

U-Wert berechnet nach ÖNORM EN ISO 6946

Quelle U-Wert max: OIB Richtlinie 6

**ÖI3-Klassifizierung - Ökologie der Bauteile**
Einfamilienhaus Neubau

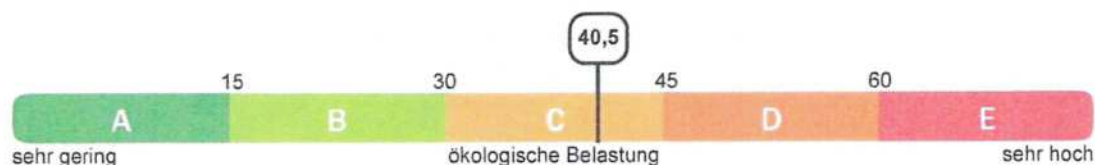
Datum BAUBOOK: 18.09.2017

V_B	552,13 m ³	I_c	1,34 m
A_B	413,41 m ²	KOF	499,81 m ²
BGF	172,80 m ²	U_m	0,19 W/m ² K

Bauteile	Fläche A [m ²]	PEI [MJ]	GWP [kg CO ₂]	AP [kg SO ₂]	ΔÖI3
AW01 Außenwand	211,5	175.252,4	12.186,1	26,2	53,7
DS01 Dachschräge hinterlüftet	86,7	43.295,4	-7.423,7	19,6	32,5
EB01 erdanliegender Fußboden (<=1,5m unter Erdreich)	86,4	190.951,7	13.619,2	42,4	165,4
ZD01 warme Zwischendecke	86,4	119.831,9	8.770,4	27,8	106,1
FE/TÜ Fenster und Türen	28,8	38.594,7	1.830,0	10,7	104,8
Summe		567.926	28.982	127	

PEI (Primärenergieinhalt nicht erneuerbar)	[MJ/m ² KOF]	1.136,32
Ökoindikator PEI	OI PEI Punkte	63,63
GWP (Global Warming Potential)	[kg CO ₂ /m ² KOF]	57,98
Ökoindikator GWP	OI GWP Punkte	53,99
AP (Versäuerung)	[kg SO ₂ /m ² KOF]	0,25
Ökoindikator AP	OI AP Punkte	17,41
ÖI3-Ic (Ökoindikator)		40,48
ÖI3-Ic = (PEI + GWP + AP) / (2+Ic)		

ÖI3-Berechnungsleitfaden Version 1.7 2006



OI3-Schichten

Einfamilienhaus Neubau

Schichtbezeichnung OI3-Bezeichnung	Dichte [kg/m³]	im Bauteil
Bauder Bitumen-Dampfsperrbahnen	1.100	ZD01, EB01
AUSTROTHERM EPS W20	20	ZD01
Bauder Elastomerbitumen-Dampfsperrbahnen	1.000	ZD01, EB01
Stahlbeton 120 kg/m³ Armierungsstahl (1,5 Vol.%)	2.350	ZD01, EB01
POROTHERM 17-38 Objekt Plan	1.043	AW01
AUSTROTHERM EPS F PLUS	15	AW01
Gipskartonplatte - Flammenschutz (700kg/m³)	700	DS01
Luft steh., W-Fluss n. oben 21 < d ≤ 25 mm Luft steh., W-Fluss n. oben 21 < d ≤ 25 mm	1	DS01
Dampfbremse Polyethylen (PE) flammgeschützt	980	DS01
Nutzholz (475kg/m³ -Fi/Ta) rauh, techn. getro.	475	DS01
Steinwolle MW(SW)-W (30 kg/m³)	30	DS01
Bitumenbahnen Bauder Bitumenbahnen	1.100	DS01
Nutzholz (425 kg/m³) - gehobelt, techn. getrocknet	425	DS01
Rauhschalung Nutzholz (475kg/m³ -Fi/Ta) rauh, techn. getro.	475	DS01
Massivparkett	740	ZD01, EB01
Baumit Estriche	2.000	ZD01, EB01
AUSTROTHERM EPS W25 PLUS	23	EB01
Gebundenes EPS-NEU Granulat Typ BEPS-WD 82 kg/m³	82	ZD01, EB01
AUSTROTHERM XPS Premium 30 SF	30	EB01

**Heizlast Abschätzung**
Einfamilienhaus Neubau**Abschätzung der Gebäude-Heizlast auf Basis der
Energieausweis-Berechnung**

Berechnungsblatt

Bauherr

Baumeister / Baufirma / Bauträger / Planer

8233 Lafnitz

Tel.:

Norm-Außentemperatur: -12,2 °C
 Berechnungs-Raumtemperatur: 20 °C
 Temperatur-Differenz: 32,2 K

Standort: Lafnitz
 Brutto-Rauminhalt der
 beheizten Gebäudeteile: 552,13 m³
 Gebäudehüllfläche: 413,41 m²

Bauteile

	Fläche A [m²]	Wärmed.- koeffizient U [W/m² K]	Korr.- faktor f [1]	Korr.- faktor ffh [1]	Leitwert [W/K]
AW01 Außenwand	211,50	0,133	1,00		28,06
DS01 Dachschräge hinterlüftet	86,73	0,128	1,00		11,09
FE/TÜ Fenster u. Türen	28,78	0,832			23,95
EB01 erdanliegender Fußboden (<=1,5m unter Erdreich)	86,40	0,095	0,70	1,47	8,43
Summe OBEN-Bauteile	86,73				
Summe UNTEN-Bauteile	86,40				
Summe Außenwandflächen	211,50				
Fensteranteil in Außenwänden 12,0 %	28,78				

Summe [W/K] **72**

Wärmebrücken (vereinfacht) [W/K] **8**

Transmissions - Leitwert L_T [W/K] **79,78**

Lüftungs - Leitwert L_V [W/K] **48,88**

Gebäude-Heizlast Abschätzung Luftwechsel = 0,40 1/h [kW] **4,1**

Flächenbez. Heizlast Abschätzung (173 m²) [W/m² BGF] **23,98**

Die Gebäude-Heizlast Abschätzung dient als Anhaltspunkt für die Auslegung des Wärmeeerzeugers
 Für die exakte Dimensionierung ist eine Heizlast-Berechnung nach ÖNORM H 7500 erforderlich

Bauteile

Einfamilienhaus Neubau

ZD01 warme Zwischendecke

	von Innen nach Außen	Dicke	λ	d / λ
Massivparkett		0,0150	0,160	0,094
Baumit Estriche	F	0,0700	1,400	0,050
Bauder Bitumen-Dampfsperrbahnen		0,0020	0,170	0,012
AUSTROTHERM EPS W20		0,0800	0,038	2,105
Gebundenes EPS-NEU Granulat Typ BEPS-WD 82 kg/m³		0,0730	0,050	1,460
Bauder Elastomerbitumen-Dampfsperrbahnen		0,0002	0,170	0,001
Stahlbeton 120 kg/m³ Armierungsstahl (1,5 Vol.%)		0,2000	2,400	0,083
	Rse+Rsi = 0,26	Dicke gesamt 0,4402	U-Wert	0,25

AW01 Außenwand

	von Innen nach Außen	Dicke	λ	d / λ
POROTHERM 17-38 Objekt Plan		0,2500	0,273	0,916
AUSTROTHERM EPS F PLUS		0,2000	0,031	6,452
	Rse+Rsi = 0,17	Dicke gesamt 0,4500	U-Wert	0,13

DS01 Dachschräge hinterlüftet

	von Außen nach Innen	Dicke	λ	d / λ
Rauhschalung		0,0240	0,120	0,200
Nutzholz (425 kg/m³) - gehobelt, techn. getrocknet	*	0,0400	0,110	0,364
Nutzholz (425 kg/m³) - gehobelt, techn. getrocknet	*	0,0500	0,110	0,455
Bitumenbahnen		0,0002	0,170	0,001
Nutzholz (475kg/m³ -Fi/Ta) rauh, techn. getro. dazw.	12,5 %	0,2800	0,120	0,292
Steinwolle MW(SW)-W (30 kg/m³)	87,5 %		0,042	5,833
Nutzholz (475kg/m³ -Fi/Ta) rauh, techn. getro. dazw.	12,8 %	0,0800	0,120	0,085
Steinwolle MW(SW)-W (30 kg/m³)	87,2 %		0,042	1,661
Dampfbremse Polyethylen (PE) flammgeschützt		0,0002	0,500	0,000
Nutzholz (475kg/m³ -Fi/Ta) rauh, techn. getro. dazw.	12,8 %	0,0240	0,120	0,026
Luft steh., W-Fluss n. oben 21 < d <= 25 mm	87,2 %		0,167	0,125
Gipskartonplatte - Flammenschutz (700kg/m³)		0,0150	0,210	0,071
		Dicke 0,4234		
	RTo 8,0719 RTu 7,5717 RT 7,8218	Dicke gesamt 0,5134	U-Wert	0,13
Nutzholz (475kg/m³)	Achsabstand 0,800 Breite 0,100	Rse+Rsi	0,2	
Nutzholz (475kg/m³)	Achsabstand 0,625 Breite 0,080			
Nutzholz (475kg/m³)	Achsabstand 0,625 Breite 0,080			

EB01 erdanliegender Fußboden (<=1,5m unter Erdoberfläche)

	von Innen nach Außen	Dicke	λ	d / λ
Massivparkett		0,0150	0,160	0,094
Baumit Estriche	F	0,0700	1,400	0,050
Bauder Bitumen-Dampfsperrbahnen		0,0020	0,170	0,012
AUSTROTHERM EPS W25 PLUS		0,0600	0,031	1,935
Gebundenes EPS-NEU Granulat Typ BEPS-WD 82 kg/m³		0,0730	0,050	1,460
Bauder Elastomerbitumen-Dampfsperrbahnen		0,0002	0,170	0,001
Stahlbeton 120 kg/m³ Armierungsstahl (1,5 Vol.%)		0,3000	2,400	0,125
AUSTROTHERM XPS Premium 30 SF		0,1800	0,027	6,667
	Rse+Rsi = 0,17	Dicke gesamt 0,7002	U-Wert	0,10

Dicke = wärmetechnisch relevante Dicke

Einheiten: Dicke [m] Achsabstand [m] Breite [m] U-Wert [W/m²K] Dichte [kg/m³] λ [W/mK]

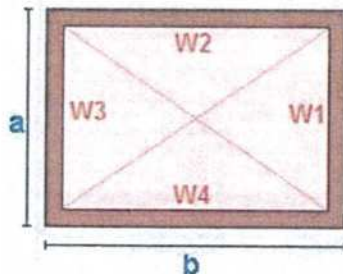
* Schicht zählt nicht zum U-Wert # Schicht zählt nicht zur D13-Berechnung F enthält Flächenheizung B Bestandsschicht

RTu unterer Grenzwert RTo oberer Grenzwert laut ONORM EN ISO 6946

Geometrieausdruck Einfamilienhaus Neubau

EG Grundform

Nr 2



a = 8,00 b = 10,80
lichte Raumhöhe = 2,60 + obere Decke: 0,44 => 3,04m
BGF 86,40m² BRI 262,67m³

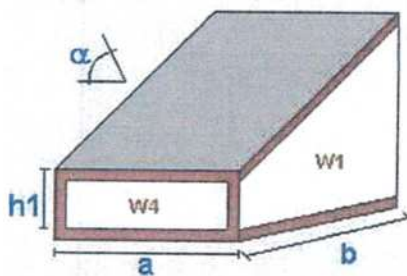
Wand W1	24,32m ²	AW01 Außenwand
Wand W2	32,83m ²	AW01
Wand W3	24,32m ²	AW01
Wand W4	32,83m ²	AW01
Decke	86,40m ²	ZD01 warme Zwischendecke
Boden	86,40m ²	EB01 erdanliegender Fußboden (<=1,5m unter

EG Summe

EG Bruttogrundfläche [m²]: 86,40
EG Bruttorauminhalt [m³]: 262,67

DG Dachkörper

Nr 75



Dachneigung a(°) 5,00
a = 10,80 b = 8,00
h1 = 2,30
lichte Raumhöhe = 2,57 + obere Decke: 0,43 => 3,00m
BGF 86,40m² BRI 228,96m³

Dachfl.	86,73m ²	
Wand W1	21,20m ²	AW01 Außenwand
Wand W2	32,40m ²	AW01
Wand W3	21,20m ²	AW01
Wand W4	24,84m ²	AW01
Dach	86,73m ²	DS01 Dachschräge hinterlüftet
Boden	-86,40m ²	ZD01 warme Zwischendecke

DG Summe

DG Bruttogrundfläche [m²]: 86,40
DG Bruttorauminhalt [m³]: 228,96

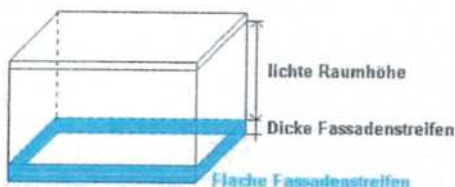
Deckenvolumen EB01

Fläche 86,40 m² x Dicke 0,70 m = 60,50 m³

Bruttorauminhalt [m³]: 60,50

Fassadenstreifen - Automatische Ermittlung

Wand	Boden	Dicke	Länge	Fläche
AW01	EB01	0,700m	37,60m	26,33m ²





Geometrieausdruck Einfamilienhaus Neubau

Gesamtsumme Bruttogeschoßfläche [m²]:	172,80
Gesamtsumme Bruttorauminhalt [m³]:	552,13

**Fenster und Türen**
Einfamilienhaus Neubau

Typ	Bauteil Anz. Bezeichnung			Breite m	Höhe m	Fläche m²	U _g W/m²K	U _f W/m²K	PSI W/mK	Ag m²	U _w W/m²K	AxU _{xf} W/K	g	fs
	Prüfnormmaß Typ 1 (T1)			1,23	1,48	1,82	0,60	0,97	0,035	1,37	0,78		0,50	
	Prüfnormmaß Typ 2 (T2) - Fenstertür			1,48	2,18	3,23	0,60	0,97	0,035	2,60	0,74		0,50	
3,97														
N														
180°														
T1	EG	AW01	1	1,00 x 1,30	1,00	1,30	1,30	0,60	0,97	0,035	0,92	0,81	1,06	0,50 0,85
T1	EG	AW01	2	0,60 x 0,80	0,60	0,80	0,96	0,60	0,97	0,035	0,52	0,92	0,88	0,50 0,85
T1	DG	AW01	2	1,00 x 1,30	1,00	1,30	2,60	0,60	0,97	0,035	1,84	0,81	2,11	0,50 0,85
5				4,86				3,28				4,05		
O														
-90°														
T1	EG	AW01	1	1,00 x 0,80	1,00	0,80	0,80	0,60	0,97	0,035	0,51	0,86	0,69	0,50 0,85
	EG	AW01	1	Haustür	0,90	2,20	1,98					1,10	2,18	0,62 0,85
T1	DG	AW01	2	1,00 x 0,80	1,00	0,80	1,60	0,60	0,97	0,035	1,02	0,86	1,38	0,50 0,85
T1	DG	AW01	1	0,80 x 2,10	0,80	2,10	1,68	0,60	0,97	0,035	1,19	0,81	1,37	0,50 0,85
5				6,06				2,72				5,62		
S														
0°														
T1	EG	AW01	2	1,00 x 1,30	1,00	1,30	2,60	0,60	0,97	0,035	1,84	0,81	2,11	0,50 0,85
T1	DG	AW01	2	1,00 x 1,30	1,00	1,30	2,60	0,60	0,97	0,035	1,84	0,81	2,11	0,50 0,85
4				5,20				3,68				4,22		
W														
90°														
T1	EG	AW01	2	1,00 x 1,30	1,00	1,30	2,60	0,60	0,97	0,035	1,84	0,81	2,11	0,50 0,85
T2	EG	AW01	1	1,56 x 2,20	1,56	2,20	3,43	0,60	0,97	0,035	2,65	0,79	2,73	0,50 0,85
T1	DG	AW01	2	1,00 x 2,30	1,00	2,30	4,60	0,60	0,97	0,035	3,48	0,78	3,59	0,50 0,85
T1	DG	AW01	1	1,56 x 1,30	1,56	1,30	2,03	0,60	0,97	0,035	1,47	0,83	1,67	0,50 0,85
6				12,66				9,44				10,10		
Summe		20		28,78				19,12				23,99		

U_g Uwert Glas U_f Uwert Rahmen PSI Linearer Korrekturkoeffizient Ag Glasfläche
g Energiedurchlassgrad Verglasung fs Verschattungsfaktor
Typ Prüfnormmaßtyp



Rahmen

Einfamilienhaus Neubau

Bezeichnung	Rb.re. m	Rb.li. m	Rb.o. m	Rb.u. m	%	Stulp Anz.	Stb. m	Pfost Anz.	Pfb. m	H-Sp. Anz.	V-Sp. Anz.	Spb. m	
Typ 1 (T1)	0,090	0,090	0,090	0,090	25								Internorm Kunststoff-Fensterrahmen KF 405
Typ 2 (T2)	0,090	0,090	0,090	0,090	19								Internorm Kunststoff-Fensterrahmen KF 405
1,00 x 1,30	0,090	0,090	0,090	0,090	29								Internorm Kunststoff-Fensterrahmen KF 405
1,00 x 0,80	0,090	0,090	0,090	0,090	36								Internorm Kunststoff-Fensterrahmen KF 405
0,80 x 2,10	0,090	0,090	0,090	0,090	29								Internorm Kunststoff-Fensterrahmen KF 405
1,00 x 2,30	0,090	0,090	0,090	0,090	24								Internorm Kunststoff-Fensterrahmen KF 405
1,56 x 1,30	0,090	0,090	0,090	0,090	28			1	0,070				Internorm Kunststoff-Fensterrahmen KF 405
0,60 x 0,80	0,090	0,090	0,090	0,090	46								Internorm Kunststoff-Fensterrahmen KF 405
1,56 x 2,20	0,090	0,090	0,090	0,090	23			1	0,070				Internorm Kunststoff-Fensterrahmen KF 405

Rb.li. Rb.o. u. Rahmenbreite links rechts oben unten (m)

Stb. Stulpbreite (m)

Pfb. Pfostenbreite (m)

Typ Profnormmaßtyp

H-Sp. Anz.

V-Sp. Anz.

Anzahl der horizontalen Sprossen

Anzahl der vertikalen Sprossen

%

Spb.

Rahmenanteil des gesamten Fensters

Sprossenbreite (m)

Heizwärmebedarf Standortklima Einfamilienhaus Neubau

Heizwärmebedarf Standortklima (Lafnitz)

BGF 172,80 m² L_T 79,78 W/K Innentemperatur 20 °C tau 128,74 h
BRI 552,13 m³ L_V 48,88 W/K a 9,046

Monat	Tage	Heiz- tage	Mittlere Außen- tempertur °C	Ausnut- zungsgrad	Transmissions- wärme- verluste kWh	Lüftungs- wärme- verluste kWh	nutzbare Innere Gewinne kWh	nutzbare Solare Gewinne kWh	Verhältnis Heiztage zu Tage	Wärme- bedarf *) kWh
Jänner	31	31	-2,12	1,000	1.313	804	386	179	1,000	1.552
Februar	28	28	-0,12	1,000	1.079	661	348	270	1,000	1.122
März	31	31	3,81	0,999	961	589	385	391	1,000	774
April	30	29	8,46	0,970	663	406	362	467	0,977	234
Mai	31	0	13,02	0,682	414	254	263	398	0,000	0
Juni	30	0	16,16	0,376	221	135	140	215	0,000	0
Juli	31	0	18,06	0,188	115	71	72	114	0,000	0
August	31	0	17,52	0,252	147	90	97	140	0,000	0
September	30	0	14,19	0,649	333	204	242	292	0,006	0
Oktober	31	31	8,99	0,990	654	401	382	328	1,000	344
November	30	30	3,39	1,000	954	584	373	193	1,000	972
Dezember	31	31	-0,55	1,000	1.220	747	386	139	1,000	1.443
Gesamt	365	212			8.074	4.947	3.437	3.126		6.441

$$HWB_{SK} = 37,27 \text{ kWh/m}^2\text{a}$$

*) Wärmebedarf = (Verluste - nutzbare Gewinne) x (Verhältnis Heiztage zu Tage)

**Referenz-Heizwärmebedarf Standortklima**
Einfamilienhaus Neubau**Referenz-Heizwärmebedarf Standortklima (Lafnitz)**

BGF 172,80 m² L_T 79,78 W/K Innentemperatur 20 °C tau 128,74 h
 BRI 552,13 m³ L_V 48,88 W/K a 9,046

Monat	Tage	Heiz- tage	Mittlere Außen- tempertur °C	Ausnut- zungsgrad	Transmissions- wärme- verluste kWh	Lüftungs- wärme- verluste kWh	nutzbare Innere Gewinne kWh	nutzbare Solare Gewinne kWh	Verhältnis Heiztage zu Tage	Wärme- bedarf *) kWh
Jänner	31	31	-2,12	1,000	1.313	804	386	179	1,000	1.552
Februar	28	28	-0,12	1,000	1.079	661	348	270	1,000	1.122
März	31	31	3,81	0,999	961	589	385	391	1,000	774
April	30	29	8,46	0,970	663	406	362	467	0,977	234
Mai	31	0	13,02	0,682	414	254	263	398	0,000	0
Juni	30	0	16,16	0,376	221	135	140	215	0,000	0
Juli	31	0	18,06	0,188	115	71	72	114	0,000	0
August	31	0	17,52	0,252	147	90	97	140	0,000	0
September	30	0	14,19	0,649	333	204	242	292	0,006	0
Oktober	31	31	8,99	0,990	654	401	382	328	1,000	344
November	30	30	3,39	1,000	954	584	373	193	1,000	972
Dezember	31	31	-0,55	1,000	1.220	747	386	139	1,000	1.443
Gesamt	365	212			8.074	4.947	3.437	3.126		6.441

$$HWB_{Ref,SK} = 37,27 \text{ kWh/m}^2\text{a}$$

*) Wärmebedarf = (Verluste - nutzbare Gewinne) x (Verhältnis Heiztage zu Tage)

Heizwärmebedarf Referenzklima Einfamilienhaus Neubau

Heizwärmebedarf Referenzklima

BGF 172,80 m² L_T 79,71 W/K Innentemperatur 20 °C tau 128,81 h
BRI 552,13 m³ L_V 48,88 W/K a 9,051

Monat	Tage	Heiz- tage	Mittlere Außen- temperatur °C	Ausnut- zungsgrad	Transmissions- wärme- verluste kWh	Lüftungs- wärme- verluste kWh	nutzbare Innere Gewinne kWh	nutzbare Solare Gewinne kWh	Verhältnis Heiztage zu Tage	Wärme- bedarf *) kWh
Jänner	31	31	-1,53	1,000	1.277	783	386	159	1,000	1.515
Februar	28	28	0,73	1,000	1.032	633	348	255	1,000	1.062
März	31	31	4,81	0,999	901	552	385	379	1,000	689
April	30	23	9,62	0,950	596	365	355	442	0,769	126
Mai	31	0	14,20	0,568	344	211	219	335	0,000	0
Juni	30	0	17,33	0,259	153	94	97	151	0,000	0
Juli	31	0	19,12	0,085	52	32	33	52	0,000	0
August	31	0	18,56	0,148	85	52	57	81	0,000	0
September	30	0	15,03	0,570	285	175	213	246	0,000	0
Oktober	31	28	9,64	0,987	614	377	381	308	0,889	269
November	30	30	4,16	1,000	909	557	373	166	1,000	928
Dezember	31	31	0,19	1,000	1.175	720	386	126	1,000	1.384
Gesamt	365	202			7.424	4.553	3.231	2.699		5.972

$$HWB_{RK} = 34,56 \text{ kWh/m}^2\text{a}$$

*) Wärmebedarf = (Verluste - nutzbare Gewinne) x (Verhältnis Heiztage zu Tage)

Referenz-Heizwärmebedarf Referenzklima Einfamilienhaus Neubau

Referenz-Heizwärmebedarf Referenzklima

BGF 172,80 m² LT 79,71 W/K Innentemperatur 20 °C tau 128,81 h
BRI 552,13 m³ Lv 48,88 W/K a 9,051

Monat	Tage	Heiz- tage	Mittlere Außen- temperatur °C	Ausnut- zungsgrad	Transmissions- wärme- verluste kWh	Lüftungs- wärme- verluste kWh	nutzbare Innere Gewinne kWh	nutzbare Solare Gewinne kWh	Verhältnis Heiztage zu Tage	Wärme- bedarf *) kWh
Jänner	31	31	-1,53	1,000	1.277	783	386	159	1,000	1.515
Februar	28	28	0,73	1,000	1.032	633	348	255	1,000	1.062
März	31	31	4,81	0,999	901	552	385	379	1,000	689
April	30	23	9,62	0,950	596	365	355	442	0,769	126
Mai	31	0	14,20	0,568	344	211	219	335	0,000	0
Juni	30	0	17,33	0,259	153	94	97	151	0,000	0
Juli	31	0	19,12	0,085	52	32	33	52	0,000	0
August	31	0	18,56	0,148	85	52	57	81	0,000	0
September	30	0	15,03	0,570	285	175	213	246	0,000	0
Oktober	31	28	9,64	0,987	614	377	381	308	0,889	269
November	30	30	4,16	1,000	909	557	373	166	1,000	928
Dezember	31	31	0,19	1,000	1.175	720	386	126	1,000	1.384
Gesamt	365	202			7.424	4.553	3.231	2.699		5.972

HWB_{Ref,RK} = 34,56 kWh/m²a

*) Wärmebedarf = (Verluste - nutzbare Gewinne) x (Verhältnis Heiztage zu Tage)

RH-Eingabe
Einfamilienhaus Neubau

Raumheizung

Allgemeine Daten

Wärmebereitstellung gebäudezentral

Abgabe

Haupt Wärmeabgabe Flächenheizung

Systemtemperatur 40°/30°

Regelfähigkeit Einzelraumregelung mit elektronischem Regelgerät

Heizkostenabrechnung Individuelle Wärmeverbrauchsermittlung und Heizkostenabrechnung (Fixwert)

Verteilung

			Leitungslängen lt. Defaultwerten		
	gedämmt	Verhältnis Dämmstoffdicke zu Rohrdurchmesser	Dämmung Armaturen	Leitungslänge [m]	konditioniert [%]
Verteilleitungen	Ja	2/3	Ja	14,14	0
Steigleitungen	Ja	2/3	Ja	13,82	100
Anbindeleitungen	Ja	1/3	Ja	48,38	

Speicher

kein Wärmespeicher vorhanden

Bereitstellung

Bereitstellungssystem monovalente Wärmepumpe

Hilfsenergie - elektrische Leistung

Umwälzpumpe 106,96 W Defaultwert

**WWB-Eingabe**
Einfamilienhaus Neubau**Warmwasserbereitung****Allgemeine Daten**

Wärmebereitstellung gebäudezentral
kombiniert mit Raumheizung

Abgabe

Heizkostenabrechnung Individuelle Wärmeverbrauchsermittlung und Heizkostenabrechnung (Fixwert)

Wärmeverteilung ohne Zirkulation

Leitungslängen lt. Defaultwerten

	gedämmt	Verhältnis Dämmstoffdicke zu Rohrdurchmesser	Dämmung Armaturen	Leitungslänge [m]	konditioniert [%]
Verteilleitungen	Ja	2/3	Ja	8,80	100
Steigleitungen	Ja	2/3	Ja	6,91	100
Stichleitungen				27,65	Material Kunststoff 1 W/m

Speicher

Art des Speichers direkt elektrisch beheizter Speicher
Standort konditionierter Bereich mit Anschluss Heizregister Solaranlage
Baujahr Ab 1994 Anschlusssteile gedämmt
Nennvolumen 207 l Defaultwert

Täglicher Bereitschaftsverlust Wärmespeicher $q_{b,WS} = 1,65 \text{ kWh/d}$ Defaultwert

Bereitstellung

Bereitstellungssystem monovalente Wärmepumpe

WP-Eingabe
Einfamilienhaus Neubau

Wärmepumpe

Wärmepumpenart	Abluft / Wasser		
Betriebsart	Monovalenter Betrieb		
Anlagentyp	Warmwasser und Raumheizung		
Nennwärmeleistung	1,70 kW	freie Eingabe	
Jahresarbeitszahl	4,2	berechnet lt. ÖNORM H5056	
COP	3,7	Defaultwert	Prüfpunkt: A7/W35
Betriebsweise	gleitender Betrieb		
Baujahr	ab 2005		
Modulierung	modulierender Betrieb		



GEMEINDEAMT LAFNITZ

A-8233 Lafnitz 31,
Bezirk Hartberg-Fürstenfeld/Stmk.

Parteienverkehr: MO-DI-DO 8.00 – 12.00 Uhr, Freitag 8.00 – 12.00 u. 13.00 – 16.00 Uhr oder nach tel. Vereinbarung

Tel.: 03338/2307
Fax: 03338/2307-4
E-Mail: gde@lafnitz.gv.at
Homepage: www.lafnitz.at

GZ: 14/2017

Gegenstand:

Neubau eines Kleinhauses mit Carport

Verhandlungsschrift Baubewilligung

Mit Eingabe vom 02.10.2017 haben Frau Karin Jogl und Herr Roman Singer, 8295 St. Johann i.d.H. 22/2, gemäß §22 Abs.1 des Steiermärkischen Baugesetzes (BauG) LGBl. Nr. 59/1995, in der geltenden Fassung, um die Baubewilligung für das Bauvorhaben

„Neubau eines Kleinhauses mit Carport“

auf dem Bauplatz, bestehend aus

Grundstück Nr.: 152/4

Katastralgemeinde: 64132 Oberlungitz angesucht.

Der Verhandlungsleiter eröffnet am Dienstag, den 31.10.2017 um 08:00 Uhr die Verhandlung und stellt fest, dass nach zeitgerechter und ordnungsgemäßer Verständigung zur Verhandlung erschienen sind:

Verhandlungsleiter:	Bgm Schuch Rudolf
Bautechnischer Sachverständiger:	BM Höller Robert
Bauwerber:	Jogl Karin u. Roman Singer
Grundeigentümer:	Jogl Karin u. Roman Singer (noch Grundbücherl. = Gemeinde Lafnitz)
Planverfasser:	DI Alfred Wildner-Kerschbaum
Bauführer:	BMS GmbH Gerhard Zimmermann
Nachbarn:	Gmeiner Markus
	Gemeinde Lafnitz - Bgm Schuch R.

Sonstige Beteiligte:

Der Verhandlungsleiter stellt die Persönlichkeit der Erschienenen fest, prüft ihre Stellung als Parteien oder sonst. Beteiligte, die Vertretungsbefugnis und legt den Gegenstand der Verhandlung dar.

Die Nachbarn werden belehrt, dass sie wenn sie sich, ohne Einwendungen zu erheben, vor Schluss der Verhandlung entfernen, dem Parteiantrag, der den Gegenstand der Verhandlung bildet, als zustimmend angesehen werden und ihre Parteistellung verlieren, so dass Einwendungen, welche von ihnen nach Schluss der Verhandlung vorgebracht werden, keine Berücksichtigung finden.

Der Verhandlungsleiter befragt den/die Sachverständigen gemäß §§ 49, 50, 52 und 53 AVG 1991, BGBl. Nr. 51, i.d.g.F., über die für die Vernehmung maßgebenden persönlichen Verhältnisse, belehrt ihn/sie über die gesetzlichen Gründe der Verweigerung der Aussage und ermahnt ihn/sie, die Wahrheit anzugeben, und nichts zu verschweigen. Er macht den/die Sachverständigen auf die strafrechtlichen Folgen einer falschen Aussage (§ 289 StGB) aufmerksam und verpflichtet ihn/sie mit Handschlag zur Angabe der Wahrheit.

Das geplante Bauvorhaben wird an Hand der mit dem Ansuchen zugleich vorgelegten Unterlagen erörtert und der Ortsaugenschein durchgeführt.

Der Verhandlungsleiter legt den Verhandlungsverlauf dergestalt fest, dass zunächst der/die beigezogene/n Sachverständige/n Befund und Gutachten erstattet/erstatten und sodann den Parteien Gelegenheit gegeben wird, ihr Rechte und rechtlichen Interessen geltend zu machen, alle zur Sache gehörenden Gesichtspunkte vorzubringen und unter Beweis zu stellen sowie sich zu Tatsachen, Anträgen und Ermittlungsergebnissen zu äußern.

Sodann erstattet der beigezogene bautechnische Sachverständige Befund und Gutachten wie folgt: siehe Anhang „Befund und Gutachten“

Nach Beendigung von Befund und Gutachten des/der Sachverständigen geben die anwesenden Parteien keine/folgende Erklärung/en ab:

Die Nachbarn erheben folgende Einwendungen:

/

Keine

Hierzu wird vom Verhandlungsleiter/von dem/den Sachverständigen folgendes festgestellt:

Nach Beendigung von Befund und Gutachten des/der Sachverständigen stellt der Verhandlungsleiter durch Umfrage fest, dass die Anwesenden das Verhandlungsergebnis zur Kenntnis nehmen und mit der Protokollierung, auch hinsichtlich der etwa von ihnen vorgebrachten Erklärungen/Einwendungen, einverstanden sind.

Des Weiteren stellt der Verhandlungsleiter fest, dass hinsichtlich der vorgebrachten privatrechtlichen Einwendungen auf die gütliche Einigung der Parteien seitens der Amtsabordnung hinzuwirken versucht wurde. Dieser Versuch hatte/keinen Erfolg. Hierbei wurde folgendes privatrechtliches Übereinkommen getroffen, das vom Verhandlungsleiter zugleich bekundet wird:

Letztlich beurkundet der Verhandlungsleiter die richtige und vollständige Wiedergabe des Verhandlungsablaufes.

Die Beteiligten haben auf die Verlesung der Verhandlungsschrift verzichtet.
Die Verhandlungsschrift wird verlesen.

Hierauf schließt der Verhandlungsleiter die Verhandlung um ^{8²⁵} Uhr.

Dauer der Amtshandlung:

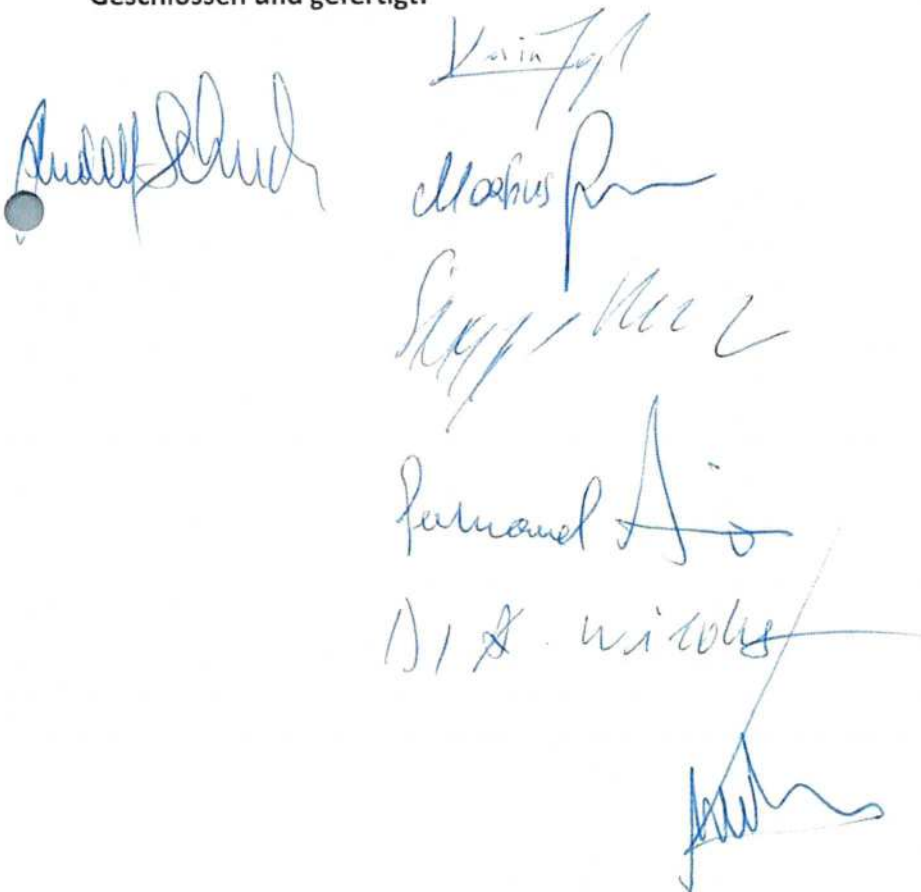
Außerhalb des Amtes:

.....¹..... Amtspersonen¹ / 2 Stunden

Innerhalb des Amtes:

..... Amtspersonen / 2 Stunden.

Geschlossen und gefertigt:


The block contains several handwritten signatures in blue ink. From left to right, the signatures are: a large, stylized signature; a signature that appears to be 'König'; a signature that appears to be 'Marius'; a signature that appears to be 'Sipp/Mer'; a signature that appears to be 'Friedrich'; and a signature that appears to be 'D. S. W.'.

Rückstandsausweis

Gemäß § 229 Bundesabgabenordnung (BAO) BGBl 194/1961 i.d.g.F.

Name des Abgabenschuldners: Frau Singer Karin
Anschrift: Kirchberg an der Raab 49/2
8324 Kirchberg an der Raab

Abgabennummer: 3088000
Objekt: 8230 Oberlungitz 88

Abgabenart		Abgaben	Nebenan- sprüche	Summe
(201) Grundsteuer B sonst. Grundstücke		€ 10,00		
(401) Kanalben. Lungitz-Wage je m ²		€ 174,30		
(301) Grundgebühr Trinkwasser		€ 252,00		
(402) Kanalben. Lungitz-Wag Pro Person		€ 0,00		
(601) Müllbeseitigungsgebühr 120l Gefäß		€ 157,71		
(611) Biomüllbeseitigungsgeb. 120l Var. 2		€ 284,00		
(701) Wasser		€ 201,79		
Gesamtrückstand €		€ 1079,80		€ 1079,80

Dieser Rückstand ist vollstreckbar

Datum: 23.10.2024

Der Bürgermeister



Andreas Hofer

VERMESSUNG UND GEOINFORMATION

Von: office@bruenner-immobilien.at
Gesendet: Sonntag, 1. Dezember 2024 10:22
An: Office | SV Bayer
Betreff: Bewertung GZ: 21E 24/24 f (Karin Singer)
Anlagen: Vermessung Natur GEOGIS - Singer Oberlungitz 88.pdf

Sehr geehrter Herr Kollege,

ergänzend übersende ich zu meinem Mail von Freitag nun noch die Nachvermessung zum bewertungsgegenständlichen Grundstück.

Hierin ist ersichtlich, dass der Abstand zum Nachbargrundstück in nördlicher Richtung nicht die notwendigen 4 m aufweist und daher auch eine Benützungsbewilligung nicht möglich ist. Es war der Grundstücksnachbar in der Vergangenheit auch nicht bereit, hier einen entsprechenden Grundstücksstreifen abzutreten bzw. zu veräußern.

Vielen Dank.

SG Martin Brünner



Brünner-Immobilien e.U.

Mag. iur. Martin Brünner

Staatlich geprüfter Immobilitentreuhänder

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung,

Nutzwertfeststellung und Landwirtschaft

Unterlungitz 37/2

8230 Hartberg

Tel. 0664/3306960

www.bruenner-immobilien.at

