

BAUMEISTER
TECHNISCHER RAT, ING. MICHAEL THOMAS STVARNIK
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DAS BAUWESEN UND DIE LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG
A-8753 FOHNSDORF, LANDSTRASSE 16, TEL: 03573 / 2132, FAX: 03573 / 2132-20

GUTACHTEN
Nr. 1141b/GL/G/260924

GUTACHTEN

ÜBER DIE ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES DER

1/1 ANTEILE DER

WIRTSCHAFTLICHEN EINHEIT II

EZ 231, GB 67513 SELZTHAL, BG LIEZEN

GZ: 18 S 62/14 d Sanierungsverfahren Glaser-Schlemmer

- Energieausweise nicht erhoben
- dingliche Verbundenheiten aus Abgaben nicht erhoben

FOHNSDORF, 14.10.2024
DER SACHVERSTÄNDIGE


TECHN. RAT BAUMEISTER
ING. MICHAEL STVARNIK
8753 Fohnsdorf
Landstraße 16, Tel.: 03573/2132



AUSFERTIGUNG: 1.0

INHALT:

1.0. ALLGEMEINES

- 1.1. Auftraggeber
- 1.2. Auftrag
- 1.3. Stichtag
- 1.4. Ortsaugenschein
- 1.5. Mehrwertsteuer
- 1.6. Unterlagen
- 1.7. Literatur

2.0. BEFUND

- 2.1. Liegenschaft allgemein
 - 2.1.1. Lage der Liegenschaft
 - 2.1.2. Bebauung und Nutzung
- 2.2. Grundstücksbeschreibung
 - 2.2.1. Ver.- und Entsorgungen
 - 2.2.2. Flächenwidmungsplan
- 2.3. Gebäudebeschreibung
 - 2.3.1. Flächen und Kubaturen
 - 2.3.2. Baujahr, gewöhnliche Lebensdauer, Alterswertminderung
 - 2.3.3. Konstruktionszustand
 - 2.3.4. Abschläge wegen besonderer wertbeeinflussender Umstände
- 2.4. Außenanlagen und Nebengebäudebeschreibung
- 2.5. Grundstückspreise

- 2.6. Baupreise
- 2.7. Außenanlagen und Nebengebäudewert
- 2.8. Erträge
- 2.9. Wertminderung durch grundbücherliche Lasten
- 2.10. Kapitalisierungszinssatz
- 2.11. Instandhaltungskosten
- 2.12. Mietausfallwagnis

3.0. GUTACHTEN

- 3.1. Bewertungsgrundsätze
 - 3.1.1. Wertermittlungsverfahren
 - 3.1.2. Wertbildung
- 3.2. Sachwert
- 3.3. Ertragswert
- 3.4. Verkehrswert
- 3.5. *Bewertungsergebnis Seite 39*

4.0. ANHANG

- 4.1. Grundbuchsauszug
- 4.2. Fotodokumentation
- 4.3. Pläne
- 4.4. Diverses

1.0. ALLGEMEINES

1.1. AUFTRAGGEBER

Auftraggeber für das gegenständliche Gutachten ist
Mag. Karl Pichler, als Insolvenzverwalter, Rathausplatz 4,
8940 Liezen.

1.2. AUFTRAG

Der Sachverständige wurde beauftragt den **Verkehrswert** der wirtschaftlichen Einheiten zu ermitteln. Diese stellen sich wie folgt dar:

WE II	Hauptstraße 22	EZ 231, GB 67513 Selzthal
--------------	-----------------------	----------------------------------

1.3. STICHTAG

Stichtag für dieses Gutachten ist der Tag des Ortsaugenscheines.

1.4. ORTSAUGENSCHHEIN

Der Ortsaugenschein fand am 17.04.2024 in der Zeit von 15⁰⁰ bis 17⁰⁰ statt.
Anwesend beim Ortsaugenschein waren:

- Mag. Karl Pichler
- Herr Glaser - Schlemmer
- Sachverständiger

1.5. MEHRWERTSTEUER

Da es sich bei den Liegenschaften um Mietliegenschaften handelt, erfolgt die Bewertung, den Richtlinien entsprechend, wie folgt:

WE II Hauptstraße 22
Mietwohnhaus exklusive 20 % Mehrwertsteuer

1.6. UNTERLAGEN

Dem Sachverständigen wurden für die Erstellung des Gutachtens nachstehende Unterlagen übergeben:

- Grundbuchsauszug, durch Insolvenzverwalter
- Diverse Unterlagen, durch Insolvenzverwalter
- Flächenwidmungsplan, vom SV erhoben
- Altlastenkataster, vom SV erhoben
- HORA – Pass durch SV erhoben

1.7. LITERATUR

Vom Sachverständigen wurde für die Erstellung dieses Gutachtens nachstehende Literatur verwendet:

- „Der Sachverständige“ Ausgabe 3/2023
- „Liegenschaftsbewertung“ Kranewitter
- „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden“ F.W. Ross-R. Brachmann
- „Immobilienpreisspiegel“ Wirtschaftskammer Steiermark
- „ÖNORM B1802“
- „Zustandswertminderungstabelle“ Heideck

2.0. BEFUND

2.1. LIEGENSCHAFTEN ALLGEMEIN

Die Beschreibung der gegenständlichen Liegenschaft stellt sich wie folgt dar:

WE II Hauptstraße 22
Mietwohnhaus Baubewilligung: liegt vor Benutzungsbewilligung: liegt nicht vor Teile lt. Bescheid

Zur Liegenschaft wird allgemein wie folgt ausgeführt:

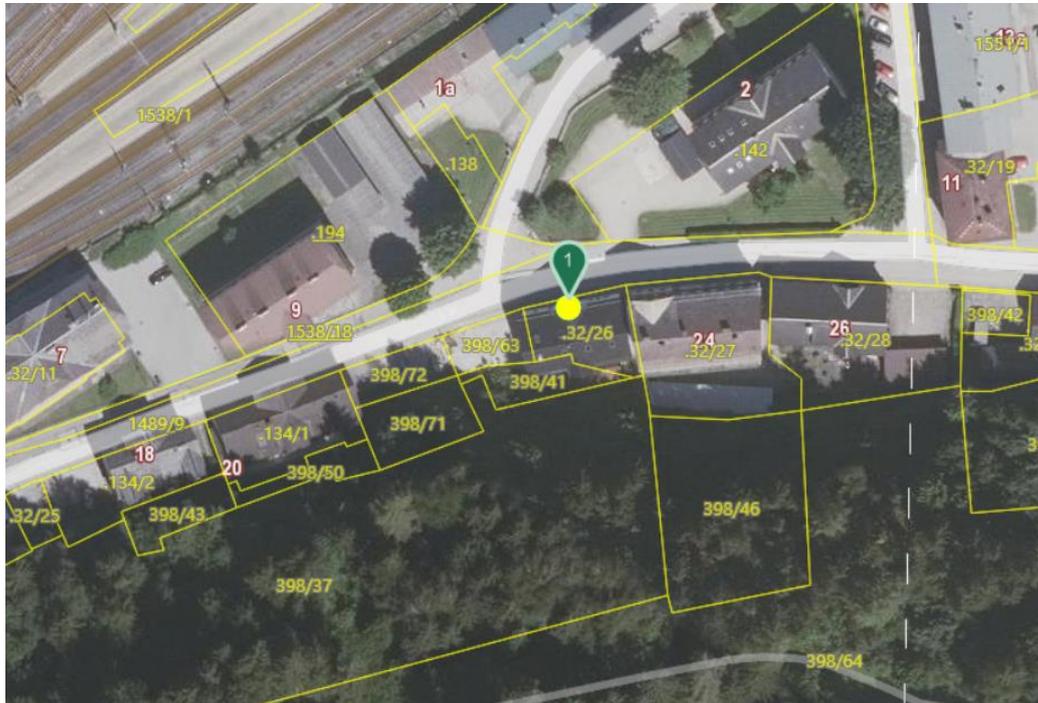
WE II Hauptstraße 22

Diese Liegenschaft besteht aus dem Grundbuchskörper EZ 231 mit den Parzellen .32/26 und 398/41 und 398/63 und ist bebaut dem Mietwohnhaus Hauptstraße 22.



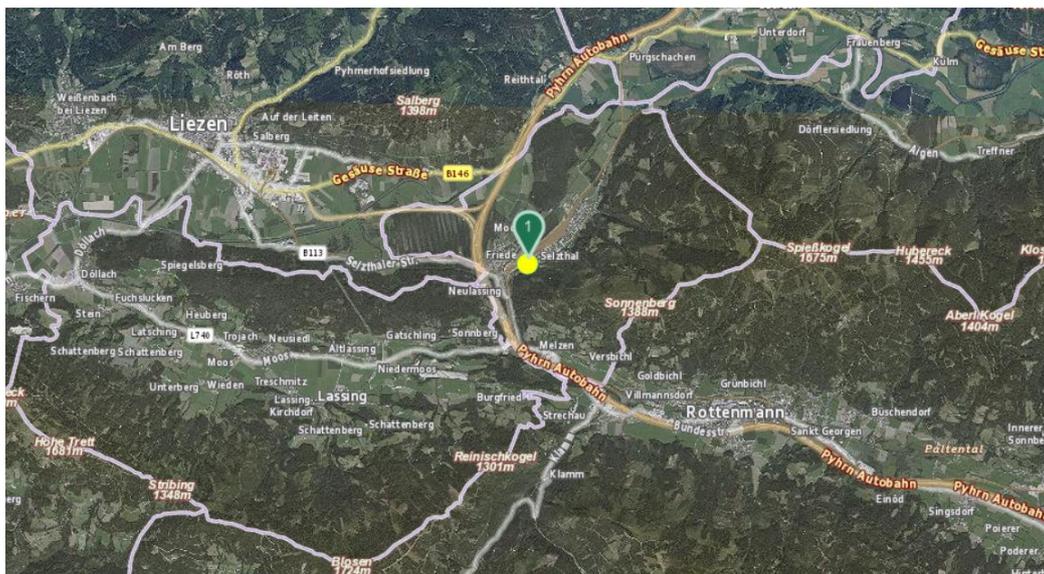
2.1.1. LAGE DER LIEGENSCHAFT

Die Liegenschaft liegt im Bundesland Steiermark, im Bezirk Liezen, in der Gemeinde Selzthal und liegt an der Hauptstraße.



Übersicht der Liegenschaften im Ortsverband, Quelle GIS

Lage der Liegenschaft übergeordnet:



Übersicht der Liegenschaft, Quelle GIS

2.1.2. BEBAUUNG UND NUTZUNG

Zum Zeitpunkt des Ortsaugenscheines lag nachstehender Bestand vor und wurde wie angeführt genutzt:

WE II Hauptstraße 22
bebaut mit: Mehrfamilienwohnh. Nutzung: teilgenutzt

2.2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Die Flächen der Liegenschaften stellen sich gemäß Grundbuchsauszügen wie folgt dar:

WE II Hauptstraße 22
EZ: 231 Grundstücke: .32/26; 398/41
Gesamtfläche: 562 m²

Die Abfrage im Verdachtsflächenkataster ergab nachstehende Ergebnisse:

Ergebnis für:

Bundesland	Steiermark
Bezirk	Liezen
Gemeinde	Selzthal
Katastralgemeinde	Selzthal (67513)
Grundstück	.32/26

Information:

Das Grundstück .32/26 in Selzthal (67513) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis für:

Bundesland	Steiermark
Bezirk	Liezen
Gemeinde	Selzthal
Katastralgemeinde	Selzthal (67513)
Grundstück	398/41

Information:

Das Grundstück 398/41 in Selzthal (67513) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Die Abfrage ergibt, dass kein Grundstück im Verdachtsflächenkataster ausgewiesen ist.

Auf Grund der naheliegenden Bahntrasse wurde die Liegenschaft im Bezug auf den Schienenlärm untersucht und stellt sich die Lage wie folgt dar:



Das Ergebnis der Abfrage stellt sich wie folgt dar:

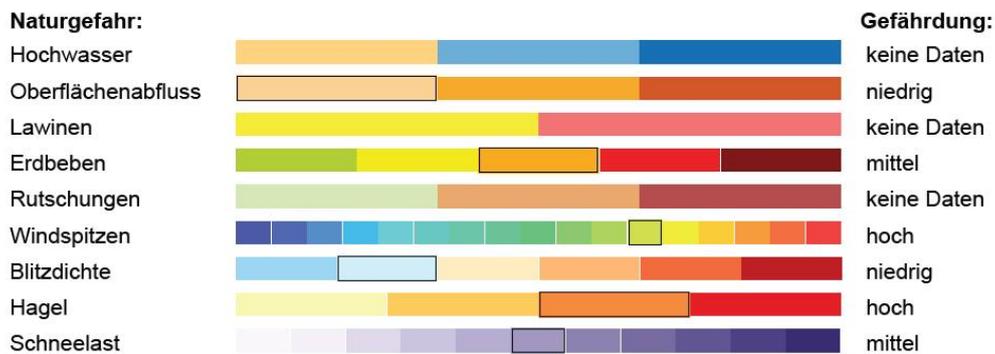
WE II Hauptstraße 22
nicht betroffen

In weiterer Folge wurden für die Liegenschaft ein HORA – Pass erstellt und stellt sich diese wie folgt dar:

HORA-Pass

Adresse: Hauptstraße 22, 8900 Selzthal
 Seehöhe: 637 m
 Auswerteradius: 30 m
 Geogr. Koordinaten: 47,54885° N | 14,31150° O

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



Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Erdbeben¹

-  Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
-  Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
-  Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

Windspitzen [km/h]

-  > 190
-  180 - 189
-  170 - 179
-  160 - 169
-  150 - 159
-  140 - 149
-  130 - 139
-  120 - 129
-  110 - 119
-  100 - 109
-  90 - 99
-  80 - 89
-  70 - 79
-  60 - 69
-  50 - 59
-  40 - 49
-  < 40

Lawinen

-  Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
-  Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

Rutschungen

-  mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
-  geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
-  keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

-  ≥ 5,0
-  ≥ 4,0 - 5,0
-  ≥ 3,0 - 4,0
-  ≥ 2,0 - 3,0
-  ≥ 1,0 - 2,0
-  < 1,0

Hagelgefährdung - max. Hagelkomgröße 30-jährlich

-  > 5 cm
-  > 4 cm - ≤ 5 cm
-  > 3 cm - ≤ 4 cm
-  ≤ 3 cm

Schneelast² [kN/m²]

-  > 10,0
-  > 8,0 - ≤ 10,0
-  > 6,0 - ≤ 8,0
-  > 5,0 - ≤ 6,0
-  > 4,0 - ≤ 5,0
-  > 3,0 - ≤ 4,0
-  > 2,5 - ≤ 3,0
-  > 2,0 - ≤ 2,5
-  > 1,5 - ≤ 2,0
-  > 1,0 - ≤ 1,5
-  ≤ 1,0

Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

 Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BML lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

Die Grundstücke sind zusammenfassend wie folgt beschrieben:

WE II Hauptstraße 22
Gesamtfläche: 562 m²
Altlasten, Verdachtsflächen: nein
Hochwassergefährdung: nein
Grundstückskonfiguration: annähernd rechteckig
Neigung: leicht ansteigend
Bewuchs: nicht nennenswert
Besonnung: eingeschränkt, Nordhang
Schienenlärm: nicht im Kataster

2.2.1. VER- UND ENTSORGUNGEN

Im Zuge der Befundung wurden nachstehende Ver.- und Entsorgungen erhoben (lt. Erhebung Ortsaugenschein)

System	WE II Hauptstraße 22
Zufahrt:	öffentliches Gut
überg. Straßensystem:	Phyrnautobahn
elektrische Energie:	Ortsnetz
Wasserversorgung:	Ortsnetz
Fäkalwässerentsorgung:	Ortsnetz
Meteorwässerentsorgung:	Versickerung

Müllentsorgung:	Gemeinde
Telefonfestnetz:	nein
Kabelfernsehen:	vorhanden
Ferngas:	angeschlossen
Fernwärme:	nicht vorhanden
Sonstiges:	-

2.2.2. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Die Ausweisungen der Liegenschaftsflächen im Flächenwidmungsplan stellen sich wie folgt dar:

WE II Hauptstraße 22
WA 0,2 – 1,0 sowie Wald (Freiland) & Verkehr

WE II Hauptstraße 22



2.3. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Im Zuge der Befundung und anhand der übergebenen Unterlagen wurden nachstehende Konstruktionen der Gebäude erhoben:

Bauteil	WE II Hauptstraße 22
Unterkellerung:	nein
Obergeschosse:	EG + 2 OG + DG
Bauweise:	Massivbauweise
Gründung:	Flachgründung
Fundierung:	Streifenfundamente
Tragende Wände KG:	-
Zwischenwände KG:	-
Geschossdecken KG:	-
Bodenkonstruktionen KG:	-
Bodenbeläge KG:	-
Wandbeläge KG:	-
Stiegen, Treppen KG:	-
Tragende Wände OG:	Mauerwerk
Zwischenwände OG:	Mauerwerk, GKP
Geschossdecken OG:	Stahlbeton
Bodenkonstruktionen OG:	Estrich
Bodenbeläge OG:	Vinyl, Fliesen
Wandbeläge OG:	verputzt, ger. Fliesen
Stiegen und Treppen OG:	Stahlbeton
Aufzugsanlagen:	-
Fensterkonstruktionen:	Kunststoff - Alu
Innentürkonstruktionen:	Holz
Eingangstüren, Portale:	Alu

Torkonstruktionen:	-
Fassadengestaltung:	WDVS
Dachstuhlkonstruktion:	Pfettendach
Dacheindeckung:	Bitumenschindel
Fassadenverblechungen:	Alu eloxiert
Heizanlage:	Gastherme
Kaminanlagen, Abgasf.:	Kunststoffeinzug
Brennstoff:	Ferngas
Brennstofflagerung:	-
Lüftungsanlage:	-
Sanitärinstallation:	einfach
Elektroinstallation:	einfach
Blitzschutz:	nein
Sonstiges:	Baumängel Bescheid
Mängel:	Standardabweichung keine vollständige Benutzungsbewilligung

2.3.1. FLÄCHEN UND KUBATUREN

Die Bruttogeschossfläche ist jene Fläche, die je Geschoss von den Außenwänden umschlossen wird, einschließlich der Außenwände. Der Bruttorauminhalt ergibt sich als Produkt der Bruttogeschossfläche mit den zugehörigen Höhen. Als Höhe ist der Abstand zwischen der Unterfläche der Fußbodenkonstruktion sowie der Oberfläche der Dachhaut anzusetzen. In den Bruttorauminhalt sind Fundamentbereiche (ausgenommen Stahlbetonfundamentplatten), Lichtschächte, Eingangsstufen, Vordächer, gestalterische Pfeilervorsprünge, Dachüberstände und Gesimse, Dachgauben, Lichtkuppeln sowie Rauchfangköpfe nach ÖNORM B1800 nicht einzubeziehen. Lediglich Durchfahrten im Erdgeschossbereich zählen zu dessen Bruttorauminhalt.

Die Nutzfläche, die in m² auszudrücken ist, ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines sonstigen Mietgegenstandes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wand befindlichen Durchbrechungen (§ 17 Abs. 2 MRG.).

Auf Grund der vorliegenden Unterlagen ergeben sich nachstehende Flächen:

WE II Hauptstraße 22
ca. 450,00 m² * aus Landesförderung

*) behördlich benutzbar alles außer DG und eine Wohnung im EG (Bescheid im Anhang)

2.3.2. BAUJAHR, GEWÖHNLICHE LEBENSDAUER, ALTERSWERTMINDERUNG

Auf Grund der vorliegenden Unterlagen ermittelt der Sachverständige das Baujahr wie folgt:

WE II Hauptstraße 22
2000 gewichtet Ursprungsbau nicht bekannt, 2019 Um.- Zubau

Die technische Lebensdauer wird von der Qualität des Baumaterials bestimmt. Die Obergrenze der Gesamtlebensdauer hängt von der Haltbarkeitsgrenze der tragenden Bauteile ab. Neben der Qualität des Baumaterials sind auch die durchgeführten Instandhaltungsarbeiten entscheidend, da bei deren Unterlassen die tragenden Teile ungehindert Witterungseinflüssen ausgesetzt sein können und daher erheblich schneller altern.

Unter der wirtschaftlichen Nutzungsdauer versteht man die Zeitspanne, in deren Gebäude zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Gründe für eine Verkürzung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer sind vor allem modernen Bedürfnissen nicht entsprechende, unwirtschaftliche Aufbauten, zeitbedingte oder persönliche Baugestaltungen, zurückbleiben hinter den allgemeinen Erfordernissen, technische und wirtschaftliche Entwicklungen.

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer.

Die gewöhnliche Lebensdauer hängt im Wesentlichen von der Bauart, der Bauweise und der Nutzung ab. Die gewöhnliche Lebensdauer berücksichtigt damit in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Zu einer Verkürzung dieser Lebensdauer können nicht behebbare Baumängel und Schäden führen, zu einer Verlängerung dieser Lebensdauer können bauliche Maßnahmen an zu einem tragenden Bauteil führen.

Im Nutzungsdauerkatalog des Arbeitskreises Seiser aus 2020 sind nachstehende **GND** * angeführt:

* GND = Gesamtnutzungsdauer, auch „übliche“ oder „gewöhnliche“ Nutzungsdauer

Gaststätten	25 – 50 Jahre
Ein und Zweifamilienwohnhäuser, massiv	60 – 80 Jahre
Garagen Massivbauweise	25 – 50 Jahre
Gewerbe und Industriebauten, massiv	30 – 50 Jahre
gemischt genutzte Gebäude, massiv	40 – 70 Jahre

Für das gegenständliche Gebäude ermittelt der Sachverständige nachstehende **gewöhnliche Lebensdauer**:

WE II Hauptstraße 22
70 Jahre RND: 46 Jahre

Die Wertminderung wegen Alters wird vom eventuell um die Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden gekürzten Herstellungswert berechnet. Damit soll die Wertminderung erfasst werden, die sich dadurch ergibt, dass das Gebäude altert und abgenutzt wird.

Zur Ermittlung werden das derzeitige Alter des Gebäudes und die zu erwartende gewöhnliche Lebensdauer benötigt.

Für die Alterswertminderung sind verschiedene Formen entwickelt worden, und zwar:

Lineare Wertminderung wegen Alters

Diese Alterswertminderungsform kommt im Allgemeinen in Betracht bei Gebäuden mit aufwendiger Innen Ausstattung (z.B. Einfamilienwohnhäuser), bei Fabrik- und Werkstättengebäuden, die einem verstärkten Verschleiß unterliegen und bei Gebäuden, die nachlässig oder gar nicht baulich instandgehalten werden.

Die Formel zur Berechnung der Wertminderung in % lautet:

$$\frac{\text{Gebäudelebensalter}}{\text{gewöhnliche Lebensdauer}} \times 100$$

Progressive Wertminderung wegen Alters (nach Ross)

Im Gegensatz zur linearen Abschreibung weist diese Form eine leichte Progression auf. Sie kann bei Wohn- und Geschäftshäusern (Büro-, Verwaltungsgebäuden, Ladengeschäften,

Warenhäusern usw.) mit einfacher bis normale Ausstattung und guter baulicher Instandhaltung angewendet werden.

Die Formel zur Berechnung der Wertminderung in % lautet:

$$\left[\frac{1}{2} \times \left(\frac{\text{Gebäudelebensalter}^2}{\text{gewöhnliche Lebensdauer}^2} + \frac{\text{Gebäudelebensalter}}{\text{gewöhnliche Lebensdauer}} \right) \right] \times 100$$

Parabolische Wertminderung wegen Alters

Diese weist eine bedeutend stärkere Progression auf. Sie eignet sich für Gebäude mit geringwertiger Innenausstattung und mittlerer Beanspruchung (Lagergebäude, nicht stark beanspruchte Gebäude der Industrie, landwirtschaftliche Gebäude) die sich, gemessen an ihrem Alter, in einem guten baulichen Zustand befinden.

Die Formel zur Berechnung der Wertminderung in % lautet:

$$\frac{\text{Gebäudelebensalter}^2}{\text{gewöhnliche Lebensdauer}^2} \times 100$$

Beim gegenständlichen Gebäude hat der Sachverständige die **lineare Wertminderung wegen Alters** gewählt und errechnet diese wie folgt:

WE II Hauptstraße 22
34,28 %

2.3.3. KONSTRUKTIONSZUSTAND

Die Bewertung des Konstruktionszustandes und die Ermittlung der daraus resultierenden Zustandswertminderung erfolgt nach „HEIDECK“. Danach werden einzelne Gebäudeteile nach einer fünfstufigen Skala bewertet, wobei 1 mängelfrei und neuwertig bedeutet, 5 wertlos und abbruchreif. Nicht untersuchte Bauteile werden mit 0 bewertet.

In der nachstehenden tabellarischen Darstellung wird eine Gesamtbenotung des Gebäudes durchgeführt.

WE II Hauptstraße 22
2,25

*) ZW Zustandswertminderungsnote

Auf Grund der durchgeführten, oben dargestellten Bewertung ergibt sich eine Zustandswertminderungsnote.

Daraus ergibt sich auf Grund der Tabelle „HEIDECK“ eine **Zustandswertminderung** von nachstehenden Prozentsätzen:

WE II Hauptstraße 22
4,78 %

2.3.4. ABSCHLÄGE WEGEN BESONDERER WERTBEEINFLUSSENDER UMSTÄNDE

Der Gebäudesachwert ist eventuell um besondere wertbeeinflussende Umstände zu korrigieren.

Ungünstige Lageverhältnisse

Die Lage eines Grundstücks wirkt sich zwar in erster Linie auf den Bodenwert aus, kann aber auch den Wert des Gebäudes beeinflussen; z.B. Einfamilienwohnhaus in unmittelbarer Nähe einer Fabrik.

Beeinträchtigung durch Immissionen

Besonders negativ können sich Verkehrs- und Industrieimmissionen, wie Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen usw., auswirken.

Beeinträchtigungen durch Lärm ergeben sich vor allem durch die Nähe zu Hauptverkehrsstraßen, Flugplätzen, größeren Bahnhöfen usw. Industriebetriebe führen des Öfteren zu Belästigung durch Rauch, Staub und Geruch. Belästigungen durch Erschütterungen treten in der Nähe von Presswerken und Steinbrüchen auf.

Unorganischer Aufbau der Gebäude

Dies kommt vor allem bei Fabriksliegenschaften vor.

Der unorganische Aufbau entsteht z.B., wenn ein Unternehmen expandiert und die notwendigen Erweiterungsbauten ohne gründliche Planung durchgeführt werden.

Mit Hilfe des Lageplans kann geprüft werden, welche Wege die Werkstoffe bei ihrer Verarbeitung zurücklegen. Zur Bemessung des Abschlags kann der Prozentsatz herangezogen werden, um den die tatsächlichen Produktionskosten von den Produktionskosten eines Normalbetriebs abweichen.

Verlorener Bauaufwand

Diesem Abschlag liegt die Überlegung zugrunde, dass bei einem eventuellen Verkauf ein Teil der tatsächlichen Baukosten dadurch verloren geht, dass ein Käufer eines Gebäudes dieses nach seinem Sinn etwas anders gebaut hätte und somit das vom Verkäufer errichtete Haus den geschmacklichen und bautechnischen Vorstellungen des nachfolgenden Käufers nicht zur Gänze entspricht. Auch besonders luxuriöse und extrem moderne Bauausführungen werden von den Käufern nicht voll honoriert.

Der Abschlag wird vom Gebäudesachwert, berichtigt um die Abschläge wegen besonderer wertbeeinflussender Umstände, berechnet. In vielen Fällen können etwa 10% angesetzt werden.

Die Abschläge werden wie folgt festgesetzt:

WE II Hauptstraße 22
10 %

2.4. AUSSENANLAGEN UND NEBENGEBÄUDEBESCHREIBUNG

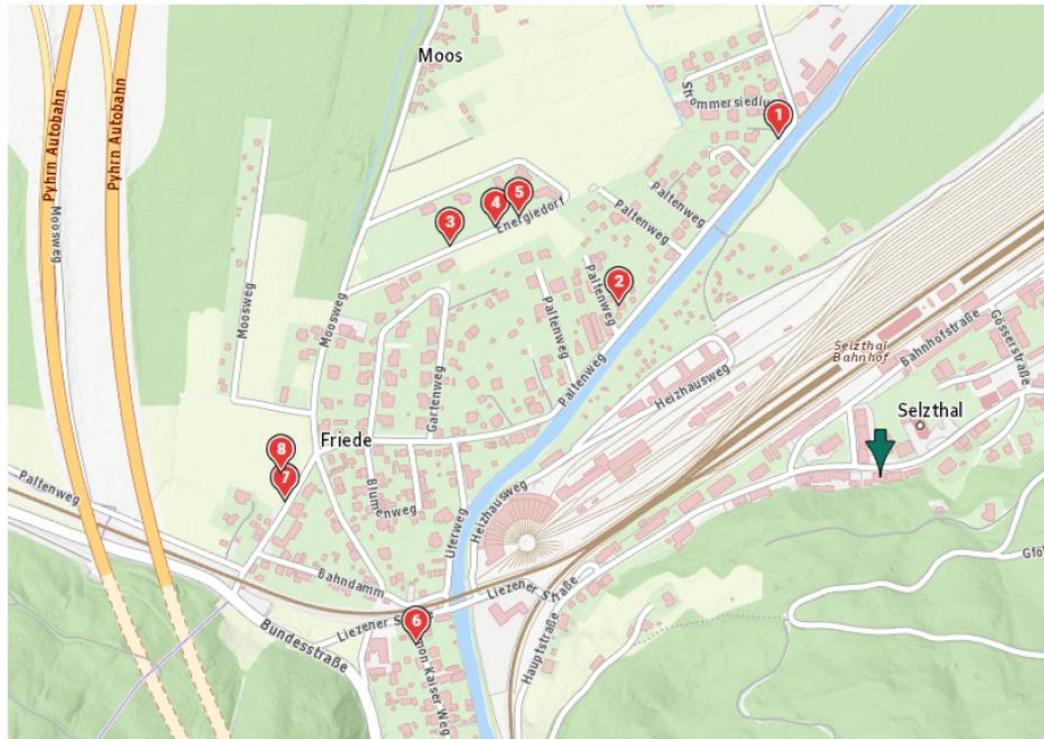
Im Zuge des Ortsaugenscheines wurde wie folgt erhoben:

WE II Hauptstraße 22
einfachst, Kellerersatzabteile

2.5. GRUNDSTÜCKSPREISE

Der Bodenwert wird anhand mehrerer erhobener Kaufvorgänge ermittelt.
Für die Bewertung werden die Vergleichspreise unbebauter Grundstücke herangezogen.

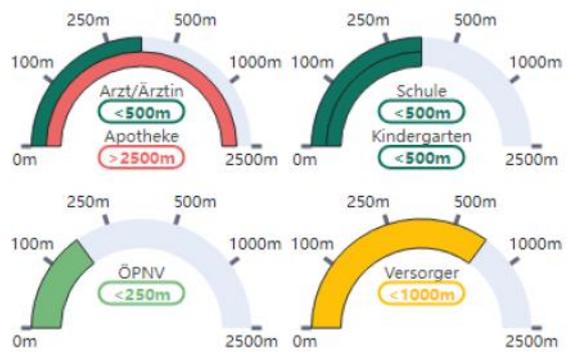
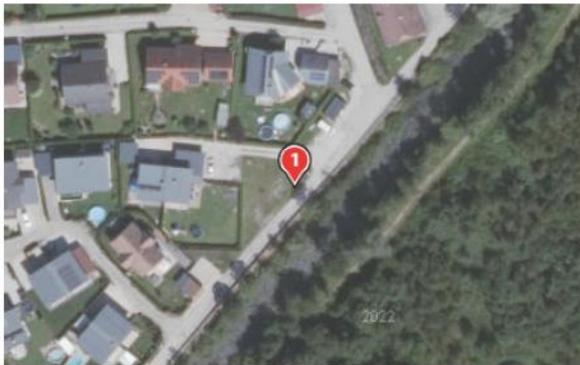
Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Bauland	3507/2021	08.07.2020	263,00	11,41 €	15,82 € *
2	Bauland	2095/2022	29.03.2022	256,00	20,00 €	24,58 € *
3	Bauland	1762/2021	17.03.2021	770,00	19,00 €	25,15 € *
4	Bauland	1979/2020	29.10.2019	770,00	19,00 €	27,56 € *
5	Bauland	1338/2019	25.01.2019	849,00	19,00 €	28,88 € *
6	Bauland	2609/2018	23.03.2018	520,00	48,08 €	76,79 € *
7	Bauland	884/2020	10.02.2020	791,00	20,00 €	28,49 € *
8	Bauland	807/2020	27.02.2020	885,00	20,00 €	28,40 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Nr. 1: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	08.07.2020
Tagebuchzahl	3507/2021
Grundbuch	67513 Selzthal
EZ	959
Adresse	Paltenweg 115 8900 Neulassing
KG-Grundstück	67513 - 1736/2
Verkäufer	Ressel Ressel
Käufer	Kardos

Flächendaten

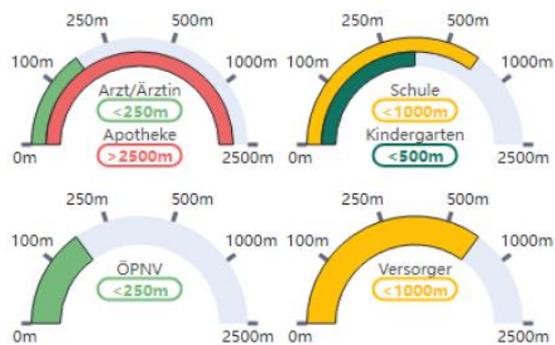
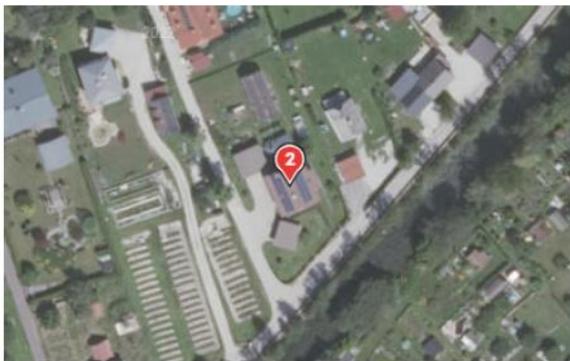
Grundstücksfläche	263,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	3.000,00 €
Grundstücksfläche	263,00 m ²
Preis/m ²	11,41 €
Valorisierungsfaktor	9,16 %
Preis korrr. / m ²	15,82 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 443 m

Nr. 2: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	29.03.2022
Tagebuchzahl	2095/2022
Grundbuch	67513 Selzthal
EZ	527
Adresse	Paltenweg 59 8900 Neulassing
KG-Grundstück	67513 - 1695/3
Verkäufer	Torggler Torggler
Käufer	Kainzinger

Flächendaten

Grundstücksfläche	256,00 m ²
-------------------	-----------------------

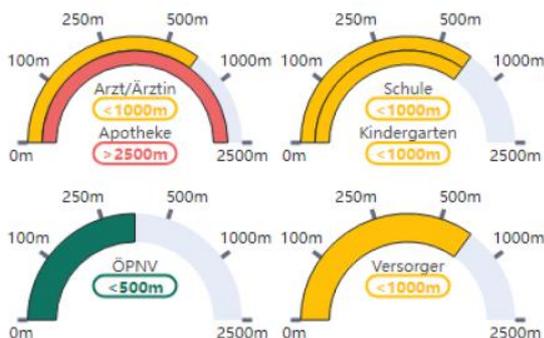
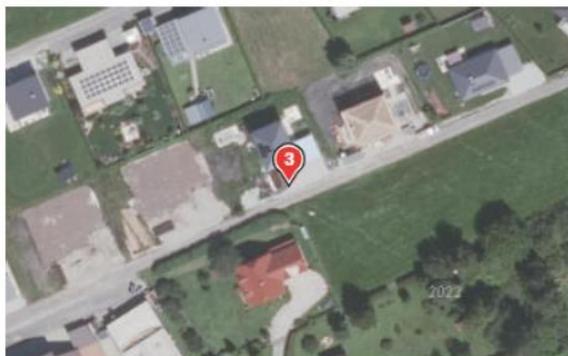
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	5.120,00 €
Grundstücksfläche	256,00 m ²
Preis/m ²	20,00 €
Valorisierungsfaktor	9,16 %
Preis korrr. / m ²	24,58 €

Aus dem KV: Widmung: allgemeines Wohngebiet; Tst 1 aus Gst 1695/2 u. Vereinigung mit Gst 1695/3

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 389 m

Nr. 3: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	17.03.2021
Tagebuchzahl	1762/2021
Grundbuch	67513 Selzthal
EZ	1024
Adresse	Energiedorf 7 8900 Neulassing
KG-Grundstück	67513 - 1680/16
Verkäufer	Gemeinde Selzthal
Käufer	Ernecker

Flächendaten

Grundstücksfläche	770,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	14.630,00 €
Grundstücksfläche	770,00 m ²
Preis/m ²	19,00 €
Valorisierungsfaktor	9,16 %
Preis korr. / m ²	25,15 €

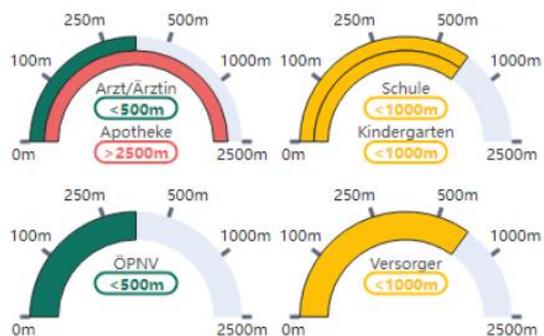
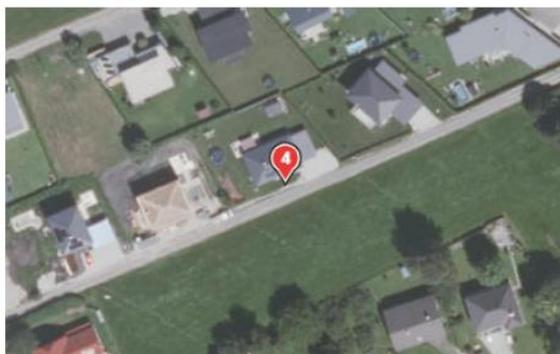
weitere Informationen

Widmung	Bauland-Aufschließungsgebiet
---------	------------------------------

Aus dem KV: Widmung: Bauland-Aufschließungsgebiet;
Grundstück ist aufgeschlossen; EZ neu; Bauverpflichtung;
Wiederkaufsrecht

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 607 m

Nr. 4: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	29.10.2019
Tagebuchzahl	1979/2020
Grundbuch	67513 Selzthal
EZ	521
Adresse	Energiedorf 11 8900 Neulassing
KG-Grundstück	67513 - 1680/18
Verkäufer	Gemeinde Selzthal
Käufer	Lippusch Stücklschweiger

Flächendaten

Grundstücksfläche	770,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

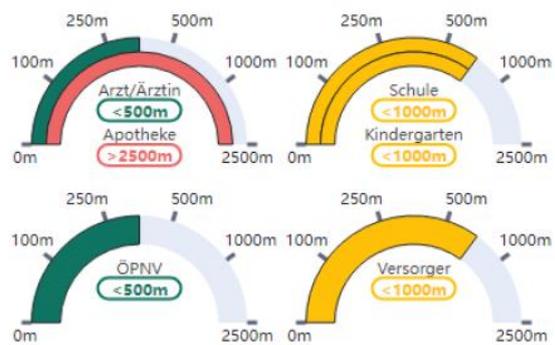
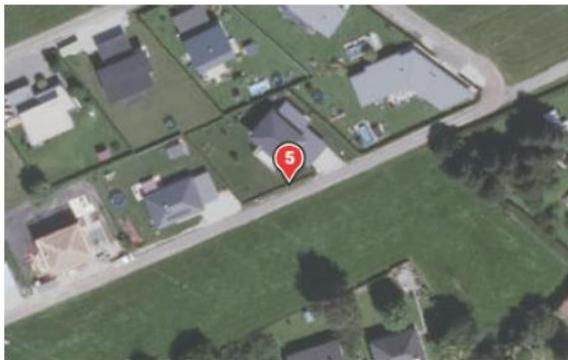
Gesamtkaufpreis	14.630,00 €
Grundstücksfläche	770,00 m ²
Preis/m ²	19,00 €
Valorisierungsfaktor	9,16 %
Preis korr. / m ²	27,56 €

weitere Informationen

Widmung	Bauland
---------	---------

Aus dem KV: Widmung: Bauland; Grundstück ist
aufgeschlossen; EZ neu; Bauverpflichtung; Wiederkaufsrecht
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 571 m

Nr. 5: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	25.01.2019
Tagebuchzahl	1338/2019
Grundbuch	67513 Selzthal
EZ	521
Adresse	Energiedorf 13 8900 Neulassing
KG-Grundstück	67513 - 1680/2
Verkäufer	Gemeinde Selzthal
Käufer	Leitner Schlögl

weitere Informationen

Widmung	Bauland
---------	---------

Flächendaten

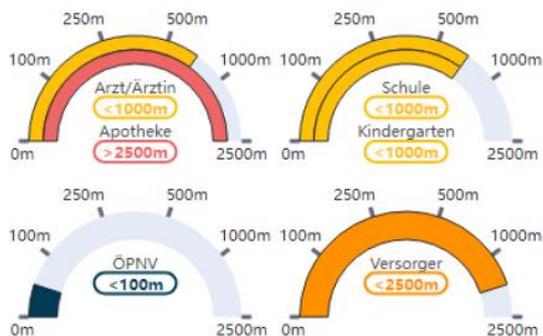
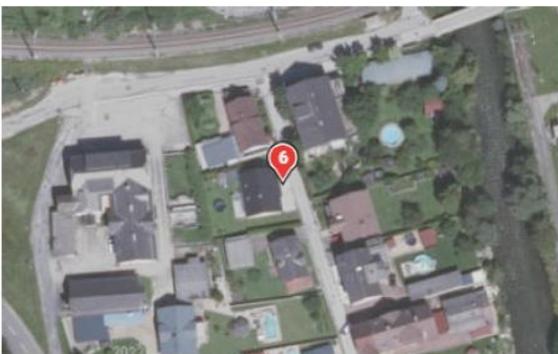
Grundstücksfläche	849,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	16.131,00 €
Grundstücksfläche	849,00 m ²
Preis/m ²	19,00 €
Valorisierungsfaktor	9,16 %
Preis korr. / m ²	28,88 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland; Grundstück ist aufgeschlossen;; Bebauungsverpflichtung; Wiederkaufsrecht
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 554 m

Nr. 6: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	23.03.2018
Tagebuchzahl	2609/2018
Grundbuch	67513 Selzthal
EZ	465
Adresse	Neulassing 63 8900 Neulassing
KG-Grundstück	67513 - .381 67513 - 1633
Verkäufer	Knechtl
Käufer	Mujkic Mujkic

Flächendaten

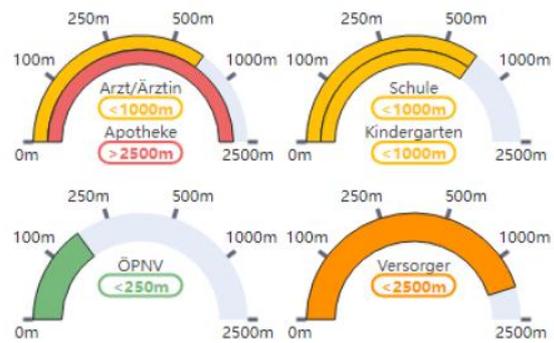
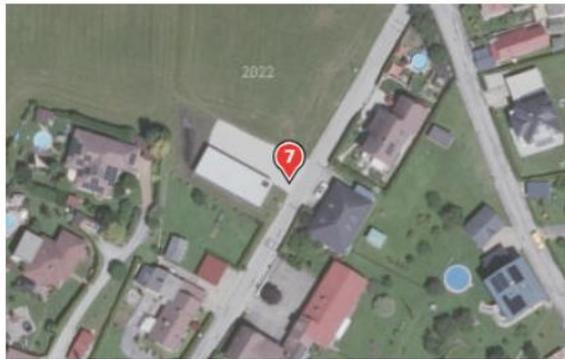
Grundstücksfläche	520,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	25.000,00 €
Grundstücksfläche	520,00 m ²
Preis/m ²	48,08 €
Valorisierungsfaktor	9,16 %
Preis korr. / m ²	76,79 €

Aus dem KV: Auslandsstransaktion;
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 611 m

Nr. 7: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	10.02.2020
Tagebuchzahl	884/2020
Grundbuch	67513 Selzthal
EZ	522
Adresse	Paltenweg 9 8900 Neulassing
KG-Grundstück	67513 - 1856/3
Verkäufer	Pretterebner
Käufer	Schierl Schierl

weitere Informationen

Widmung	WA 0,2 - 0,4
---------	--------------

Flächendaten

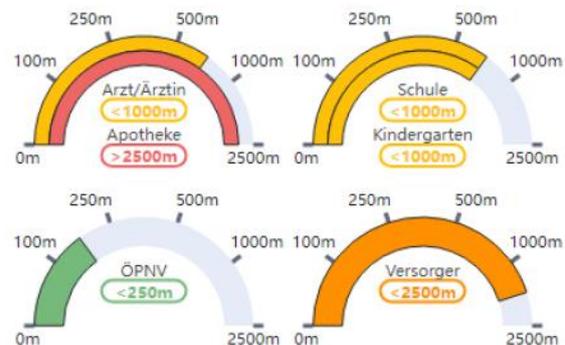
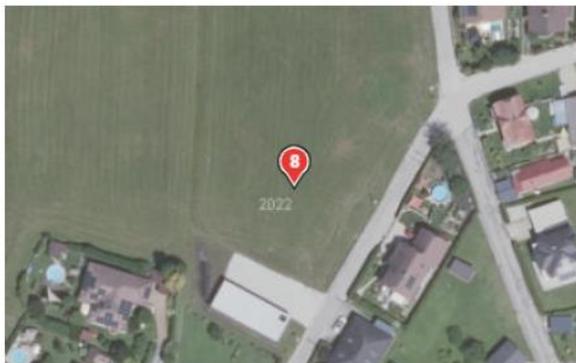
Grundstücksfläche	791,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	15.820,00 €
Grundstücksfläche	791,00 m ²
Preis/m ²	20,00 €
Valorisierungsfaktor	9,16 %
Preis korr. / m ²	28,49 €

Aus dem KV: Widmung: WA 0,2 - 0,4; Grundstück ist aufgeschlossen;; EZ neu; DB Wasserleitung
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 739 m

Nr. 8: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	27.02.2020
Tagebuchzahl	807/2020
Grundbuch	67513 Selzthal
EZ	522
KG-Grundstück	67513 - 1856/4
Verkäufer	Pretterebner
Käufer	Schierl (DE) Schierl (DE)

weitere Informationen

Widmung	WA 0, 2- 0,4
---------	--------------

Flächendaten

Grundstücksfläche	885,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

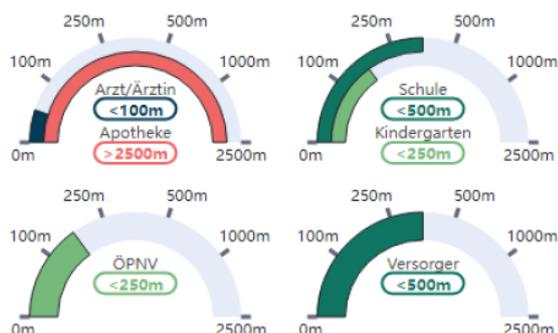
Gesamtkaufpreis	17.700,00 €
Grundstücksfläche	885,00 m ²
Preis/m ²	20,00 €
Valorisierungsfaktor	9,16 %
Preis korr. / m ²	28,40 €

Aus dem KV: Widmung: WA 0, 2- 0,4; Grundstück ist aufgeschlossen;; erschwerte Bebaubarkeit (nur mittels Pilotierung möglich)
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 742 m

Bewertungsobjekt - Bauland

Statistik

Erhobene Vergleichswerte	8
Gewählte Vergleichswerte	8
Arith. Mittel	31,96 €
Standardabweichung	18,61 €
Variationskoeffizient	58,23 %
95%-Konfidenzintervall	19,06 € - 44,85 €
Stichtag	27.09.2024



Grundstück	KG: 67513 Grundstück: .32/29 EZ: 171 Fläche: 377,00 m ²
Adresse	Hauptstraße 28, 8900 Selzthal, Österreich
Katastralgemeinde	67513 Selzthal

Auf Grund der vorangeführten Ermittlung ergibt sich ein durchschnittlicher Preis von € 31,96 / m².

Der Sachverständige versieht diesen gemittelten Wert gegebenenfalls mit werterhöhenden bzw. wertmindernden Zuschlägen.

WE II Hauptstraße 22
25.- unter Berücksichtigung Freilandanteil, Verkehr

2.6. BAUPREISE

Nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG), BGBl Nr. 150/1992, ist bei der Anwendung des Sachwertverfahrens gemäß § 6 Abs. 3 zur Ermittlung des Bauwertes in der Regel vom Herstellungswert auszugehen. Die der Ermittlung des Herstellungswertes zugrunde zu legenden, nach den Raum oder Flächenmeterpreisen bestimmten Normalherstellungskosten, sind nach § 10 Abs. 3 im Gutachten anzugeben.

Als Ansätze wurden die Herstellungskosten für mehrgeschossige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung ermittelt wobei sich die Kosten **pro 2 WNF, inklusive 20 % Mehrwertsteuer** für Hauptgeschosse verstehen.

Nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG), BGBl Nr. 150/1992, ist bei der Anwendung des Sachwertverfahrens gemäß § 6 Abs. 3 zur Ermittlung des Bauwertes in der Regel vom Herstellungswert auszugehen. Die der Ermittlung des Herstellungswertes zugrunde zu legenden, nach den Raum oder Flächenmeterpreisen bestimmten Normalherstellungskosten, sind nach § 10 Abs. 3 im Gutachten anzugeben.

In der Veröffentlichung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und zertifizierten Sachverständigen, Ausgabe 3/2024 wird für die Herstellungskosten für Wohngebäuden wie folgt angegeben:

Empfehlungen für Herstellungskosten – Bürogebäude 2024			
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Bürogebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung			
Kosten (exkl. USt.) pro m ² Brutto-Grundfläche (BGF) für Hauptgeschosse nach Ausstattungsqualität für gesamt Österreich			
Ausstattungsqualität	1 einfach	2 mittel	3 hoch
Bürogebäude	-30% Abweichung	2.100 € - 2.800 € netto pro m ² BGF	+30% Abweichung
Ergänzende Angaben:			
* Nebengeschosse (z.B. Garagen, Lager etc) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschosse bei			ca. 40% bis 70%
* In den Ansätzen für Bürogebäude ist <u>keine</u> Umsatzsteuer enthalten.			

Empfehlungen für Herstellungskosten – gewerblich-industrielle Gebäude 2024

Ansätze für Herstellungskosten für gewerblich-industrielle Gebäude
als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung.

Kosten (exkl. USt.) pro m² Brutto-Grundfläche (BGF) für Hauptgeschoße
nach Ausstattungsqualität für gesamt Österreich nach Branchen.

Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig
Abfallwirtschaft	900 €	1.100 €	1.400 €
Automotive	1.700 €	1.900 €	2.500 €
Chemie & Rohstoffe	1.700 €	2.400 €	3.000 €
Einzelhandel	1.000 €	1.400 €	2.300 €
Forschung & Entwicklung	2.800 €	3.600 €	4.300 €
Großhandel	900 €	1.400 €	1.700 €
Lagerhallen	800 €	1.100 €	1.500 €
Lebensmittel	1.700 €	2.100 €	2.800 €
Maschinen & Anlagenbau	1.300 €	1.700 €	2.200 €
Metallindustrie	1.200 €	1.700 €	2.100 €
Pharma	2.500 €	3.000 €	4.800 €
Transport & Logistik	1.000 €	1.200 €	1.500 €

Ergänzende Angaben:

* In den Ansätzen für gewerblich-industrielle Gebäude ist keine Umsatzsteuer enthalten.

Somit errechnen sich die **bewertungsrelevanten Errichtungskosten** des **Betriebsgebäudes** wie folgt:

Parameter		WE II Hauptstraße 22
Basisbetrag / m ² NF valorisiert auf 2024 Veröffentlichung		3.200.-
Zuschläge		
kleinere Bauten (Ein.- Zweifam. WH)	ca. 20 %	0.-
Abschlag Lage Land	- 15 %	0.-

Preis lageangepasst		3.200.-
Abzug Abweichung vom Standard	20 % 0 % 15 %	- 0.-
Zwischensumme brutto		3.200.-
Bautenstand angepasst	50 % 100 % 90 %	3.200.-
bewertungsrelevanter Baupreis brutto (gerundet)		3.200.-
bewertungsrelevanter Baupreis netto (gerundet)		2.670.-

2.7. AUSSENANLAGEN UND NEBENGEBÄUDEWERT

Zu den Außenanlagen zählen Einfriedungen, Gartentore, Platzbefestigungen, Stützmauern, Schwimmbecken, Tennisplätze usw. Daneben gehören auch außerhalb des Gebäudes gelegene Versorgungs- und Abwasseranlagen dazu.

Bei der Bewertung geht man vom Herstellungswert aus und berichtigt diesen um

- die Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden,
- die Wertminderung wegen Alters und
- Minderungen wegen besonderer Umstände.

Bei kleineren Außenanlagen empfiehlt sich der Ansatz eines Pauschalbetrags.

Durchschnittlich betragen die Außenanlagen in Prozent der Gebäudeherstellkosten bei

- einfachen Anlagen 2 – 4%
- durchschnittlichen Anlagen 5 – 7%
- aufwendigen Anlagen 8 – 12%

Bei aufwendigen Anlagen ist zu prüfen, ob diese überhaupt werterhöhend sind und von einem Käufer honoriert werden.

Beim gegenständlichen Bewertungsobjekt wurden die Außenanlagen wie folgt bewertet:

Bauteil	WE II Hauptstraße 22
Außenanlage Nebengebäude	im Baupreis inkludiert im Baupreis inkludiert

2.8. ERTRÄGE

Bei der Ermittlung der wirtschaftlich erzielbaren Erträge hat der Sachverständige von nachhaltig erzielbaren Werten auszugehen.

Der Immobilienpreisspiegel der WK Österreich sieht 2024 nachstehende Nettomieten im Bezirk Liezen vor:

Mietwohnungen für welche die Mietzinsobergrenzen gem. § 16 Abs 2 MRG nicht gelten												
Liezen												
Wohnlage	brauchbar bis 50 m ²			brauchbar ab 50 m ²			neuwertig bis 50 m ²			neuwertig ab 50 m ²		
	PS 23	PS 24	+/-%	PS 23	PS 24	+/-%	PS 23	PS 24	+/-%	PS 23	PS 24	+/-%
mäßig	4,83	4,92	1,76	4,41	4,63	4,99	5,44	5,57	2,39	5,12	5,21	1,76
normal	5,36	5,48	2,24	4,95	5,08	2,53	6,11	6,26	2,37	5,39	5,52	2,41
gut	6,33	6,49	2,53	5,86	6,01	2,47	6,91	7,22	4,49	6,41	6,80	6,14
sehr gut	7,24	7,42	2,49	6,42	6,59	2,57	8,28	8,71	5,19	7,49	7,94	6,12

Unter der Berücksichtigung der Nachhaltigkeit werden nachstehende, bewertungsrelevante Mieterträge angesetzt:

WE II Hauptstraße 22
5,50 *)1

*) 1 Die vorliegenden Mieten liegen, rückgerechnet von all in bei ca. 6.-, nachhaltig angesetzt werden 5,50.- / m² (erhobene all in Mieten brutto 10,62, 9,51, 10,47, 10,96)

2.9. WERTMINDERUNG DURCH GRUNDBÜCHERLICHE LASTEN

Bei den grundbücherlichen Lasten ist prinzipiell zwischen Grunddienstbarkeiten, persönlichen Dienstbarkeiten, Reallasten und Vorkaufs- und Wiederverkaufsrechten zu unterscheiden.

Bei Grunddienstbarkeiten stehen sich ein dienendes und ein herrschendes Grundstück gegenüber. Die Grundstücksdienstbarkeit ist für das dienende Grundstück eine Belastung und für das herrschende Grundstück ein Bestandteil. Grunddienstbarkeiten sind unteilbar und belasten immer das ganze Grundstück. Wird ein Grundstück geteilt, so bleibt jeder Teil mit der Dienstbarkeit belastet.

Grunddienstbarkeiten sind z.B. Hausservitute, Feldservitute (Wegerechte, Notwegerechte), Wasserrechte (Wasserschöpfrecht, Viehtränke, Wasserzu- und ableitung), Weiderechte, Waldrechte (z.B. Holzbezugsrecht) und Leitungsrechte (einem Elektrizitätsversorgungsunternehmen kann das Recht, eine elektrische Leitung über fremden Grund zu führen, zu betreiben und zu erhalten, zwangsweise eingeräumt werden).

Nicht jede Grunddienstbarkeit wirkt sich werterhöhend oder –mindernd aus, sondern es hängt von der Bedeutung und der Größe des Vor- bzw. Nachteils ab.

Die persönliche Dienstbarkeit ist an die Person des Berechtigten gebunden, nicht übertragbar und nicht vererblich, und erlischt mit dessen Tod. Persönliche Dienstbarkeiten sind z.B. Dienstbarkeit der Wohnung, Fruchtgenussrecht.

Die Reallast verpflichtet den Eigentümer eines Grundstücks, an den Berechtigten wiederkehrende Leistungen zu erbringen. Der Eigentümer, der die Reallast begründet hat, haftet für diese Leistungen nicht nur mit dem Grundstück, sondern auch mit seinem gesamten Vermögen (z.B. das Recht auf lebenslangen Unterhalt beim Ausgedinge).

Die dinglichen Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte haben keinen oder wenig Einfluss auf den Wert des Grundstücks, da der Vorkaufsberechtigte den gleichen Kaufpreis zahlt wie ein anderer Interessent. Ein Nachteil für das belastete Grundstück liegt nur dann vor, wenn das Wiederkaufsrecht mit einem festen Grundstückspreis verbunden ist, der unter dem Marktwert liegt.

Die angeführten Pfandrechte besitzen keinen Einfluss auf den Wert der Liegenschaft, lediglich auf deren Preis.

Zu den anderen Lasten und Rechten und Lasten führt des SV wie folgt aus:

WE II Hauptstraße 22
keine Rechte und Lasten

2.10. KAPITALISIERUNGSZINSSATZ

Die Höhe des Kapitalisierungszinssatzes ist für die Berechnung des Bauwerts des Gebäudes von besonderer Bedeutung. Nach den Regeln der Rentenrechnung ergibt sich, je niedriger die Verzinsung, desto höher der Vervielfältiger und damit der Bauwert des Gebäudes und je höher die Verzinsung, desto niedriger der Vervielfältiger und damit der Bauwert des Gebäudes. Mit

abnehmender Restnutzungsdauer nimmt allerdings die Auswirkung der Höhe des Zinssatzes ab.

Ein Kriterium für die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes ist das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Realbesitz unterworfen ist. Einfamilienwohnhäuser sowie land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften unterliegen einem geringeren Risiko als gewerblich oder industriell genutzte Objekte.

Wie im Bankgeschäft gilt der Grundsatz:

- geringes Risiko: kleine Verzinsung
- großes Risiko: hohe Verzinsung

Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs veröffentlichte in Heft 1/2023 nachstehende Richtwerte:

Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen

Bezug nehmend auf die in den Heften SV 1995/3, berichtigt in SV 1997/2, 21, SV 1999/2, 56, SV 2000/2, 49, SV 2002/1, 25, SV 2005/1, 14, SV 2006/2, 78, SV 2007/3, 170, SV 2008/2, 103, SV 2007/2, 108, SV 2008/2, 73, SV 2008/1, 20, SV 2010/1, 53, SV 2011/3, 177, SV 2012/3, 137, SV 2013/3, 138, SV 2014/2, 115, SV 2015/2, 106, SV 2016/2, 91, SV 2017/2, 86, SV 2018/2, 63, SV 2019/2, 57, SV 2020/2, 88, SV 2021/2, 104 und SV 2022/2, 90 veröffentlichten Empfehlungen wird nach Rücksprache mit den Landesämtern für Liegenschaftsbewertung mitgeteilt, dass folgende abgeänderte Kapitalisierungszinssätze empfohlen werden.

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,0 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,0 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,0 – 6,0 %	4,5 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	3,5 – 6,5 %	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Industrielliegenschaft	4,0 – 7,5 %	4,5 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,0 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

Bei der gegenständlichen Liegenschaft wird auf Grund der Tabelle unter Berücksichtigung der derzeitigen Kapitalmarktlage ein **Kapitalisierungszinssatz** wie folgt angesetzt:

WE II Hauptstraße 22
5 %

2.11. INSTANDHALTUNGSKOSTEN

Die Instandhaltungskosten sind Kosten, die durch Hintanhaltung oder Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen entstehen. Sie dienen somit zur Aufrechterhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs der Gebäude während der Nutzungsdauer. Die Instandhaltungskosten werden üblicherweise vom Eigentümer getragen.

Zu beachten ist, dass nicht die tatsächlichen Kosten des maßgebenden Jahres berücksichtigt werden, da besonders hohe oder niedrige Kosten den Wert in einem ungerechtfertigten Ausmaß

beeinflussen würden. Auch ein Kostendurchschnitt der letzten Jahre ist in der Regel nicht brauchbar.

Die jährlichen Instandhaltungskosten werden daher in % der Herstellungskosten am Bewertungsstichtag berechnet.

Je nach Art der Bauausführung und des Bauzustandes betragen die Instandhaltungssätze:

- Wohnhäuser: 0,5 bis 1,5 % der Herstellungskosten
- Geschäftshäuser: 0,5 bis 2,0 % der Herstellungskosten
- sehr alte, vielfach bereits unter Denkmalschutz stehende Objekte: durchschnittlich 4 % der Herstellungskosten

Bei den gegenständlichen Gebäuden wird auf Grund der soliden, herkömmlichen Bauweise der **Instandhaltungsaufwand** wie folgt angesetzt.

WE II Hauptstraße 22
0,5 % vom NBW

2.12. MIETAUSFALLWAGNIS

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringlich Miet- und Pachtrückstände oder Leerstehen zwischen zwei Mietverträgen entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Kündigung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Bei gewerblich genutzten Räumen ist das Risiko größer, da diese oft schwieriger zu vermieten sind.

Das Mietausfallwagnis wird mit einem Prozentsatz des Rohertrages berechnet. Die Sätze betragen bei:

- Wohnobjekten: 2 %
- Büros und Praxen: 2,5%
- gewerblich genutzten Objekten: 2,5 bis 4%

Das **Mietausfallwagnis** wird unter Berücksichtigung des Zustandes und Lage der Objekte als auch des örtlichen Wohnungsmarktes wie folgt angesetzt:

WE II Hauptstraße 22
10 % *)

*) auf Grund der regionalen Verhältnisse und der Lage der Liegenschaft angehoben auf 10 %

3.0. GUTACHTEN

3.1. BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

3.1.1. WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

Soweit nichts anderes angeordnet ist, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren unter Beachtung des Standes der Wissenschaft und der im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. (§7 Abs.(1) des LBG. 1992)

Der Verkehrswert ist in der Regel über

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren
- oder mehrere dieser Verfahren

zu ermitteln.

Aus dem Ergebnis des/der gewählten Verfahren(s) ist der Verkehrswert begründet abzuleiten.

Dazu ist der errechnete Betrag vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und allenfalls zu korrigieren.

3.1.2. WERTBILDUNG

Der Bodenwert ist als Vergleichswert durch heranziehen von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Grundstücke zu ermitteln.

Der Bauwert wird durch den Gebäudewert und den Wert durch die Außenanlagen gebildet, wozu die Herstellungskosten aus den Normalherstellungskosten vergleichbarer baulichen Anlagen zum Stichtag unter Berücksichtigung der jeweiligen tatsächlichen Bauweise, Konstruktion und Ausstattung abgeleitet werden. Der Bauwert ist um die Alterswertminderung sowie um Abschläge wegen besonderer wertbeeinflussender Umstände wie ungünstige Lageverhältnisse, Beeinträchtigung durch Immissionen, unorganischen Aufbau der Gebäude sowie den verlorenen Bauaufwand zu vermindern.

Der Gebäudeertragswert ergibt sich aus der Kapitalisierung des Gebäudereinertrages, der sich aus der Aufspaltung des Reinertrages in einen auf Grund und in einen auf das Gebäude entfallenden Teil ergibt.

Für die Ableitung des Verkehrswertes ist davon auszugehen, dass für das zu bewertende Objekt eine Gewichtung aus Sachwert und Ertragswert zu erfolgen hat.

Die Anpassung des ermittelten gewichteten Wertes an den Verkehrswert hat durch einen Marktanpassungszuschlag oder Abschlag zu erfolgen.

Damit fließen die Werte wie folgt in die Bewertung ein:

WE II Hauptstraße 22
100% Ertragswert reines Ertragsobjekt als Mietwohnhaus

3.2. SACHWERT

Das Sachwertverfahren dient in erste Linie zur Ermittlung des Wertes bebauter Liegenschaften, wenn deren Eigennutzung im Vordergrund steht und die Beschaffungskosten für die Liegenschaft einschließlich der darauf befindlichen baulichen Anlagen für die in Betracht kommenden Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind.

Dabei sind der Bodenwert, der Bauwert und der Wert sonstiger Bestandteile und des Zubehörs zu ermitteln.

Es ist der gebundene Bodenwert, getrennt von den übrigen Werten, anzusetzen. Dieser wird aus dem Bodenwert der fiktiv unverbauten Liegenschaft (Ermittlung in der Regel über das Vergleichswertverfahren) unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Aufschließung abgeleitet. Dazu allenfalls erforderliche Zu- und Abschläge sind nach Erfahrungswerten zu bestimmen.

Berechnungseinheit	WE II Hauptstraße 22
Neubauwert (NF * € / m ² NF)	2.670.- * 450 m ² 1.201.500.-
Abzug verlorener Bauaufwand WE I Hauptstraße 28: 10 % WE I Hauptstraße 22: 10 % WE I Hauptstraße 10: 10 %	- 120.150.- 1.081.350.-
Abzug Zustandswertminderung WE I Hauptstraße 28: 25,03 % WE I Hauptstraße 22: 4,78 % WE I Hauptstraße 10: 4,78 %	- 50.043.- 1.031.307.-
Abzug Alterswertminderung WE I Hauptstraße 28: 77,14 % WE I Hauptstraße 22: 34,28 % WE I Hauptstraße 10: 34,28 %	- 353.532.- 677.775.-
zuzüglich Grundanteil	25.- * 562 m ² 14.050.-
Nebengebäude, Außenanlagen Zeitwert	0.-
Sachwert 1/1	691.825.-

3.3. ERTRAGSWERT

Das Ertragswertverfahren ist in der Regel dann anzuwenden, wenn die zu bewertende Liegenschaft üblicherweise zu Ertragszwecken verwertet wird.

Im Ertragswertverfahren ist der Wert durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder zuletzt erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer zu ermitteln.

Hiebei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Liegenschaft tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Bewirtschaftungsaufwandes 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 überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

Sind die tatsächlichen erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielbaren Erträgen ab. So ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Liegenschaften oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

Berechnungseinheit	WE II Hauptstraße 22
Jahresertrag	$5,50 * 450 \text{ m}^2 * 12 \text{ Mo}$ 29.700.-
Abzug Mietausfall WE I Hauptstraße 22: 10 %	- 2.970.- 26.730.-
Abzug Instandhaltung 0,50 % vom NBW	$1.201.500.- * 0,005$ - 6.007.-
Abzug Verzinsung Grund Zinssatz: 5 %	$14.050.- * 0,05$ - 752.-
Jahresreinertrag Liegenschaft	19.971.-
kapitalisierter Wert 46 Jahre; 5 %	Faktor 17,88 357.081.-
zuzüglich Grundanteil	14.050.-
Ertragswert der Liegenschaft	371.131.-

3.4. VERKEHRSWERT

Der gewichtete Wert aus Sachwert und Ertragswert ist mit Abschlägen an den Verkehrswert anzupassen. Dabei sind neben der Berücksichtigung der Marktlage ungünstige Objektgrößen, starke Zweckgebundenheiten, ungünstige Standorte und der Denkmalschutz von Ausschlag.

	WE II Hauptstraße 22
100 % vom Sachwert	0.-
100 % vom Ertragswert	371.131.-
Sonstiges	- 35.000.- *)1 336.131.-
Marktanpassung	3.869.-*)3
Verkehrswert der Liegenschaft unbelastet	340.000.-
Abzug Grundbuchlasten Zuschlag Grundbuchsrechte	0.-
Verkehrswert der Liegenschaft mit Grundbuchlasten und Grundbuchsrechten	340.000.- exkl. 20 % MwSt.

*)1 Um die gesamte Liegenschaft in den Ertrag stellen zu können sind Umbaumaßnahmen bei den Stiegen in den DG Wohnungen erforderlich sowie eine Adaption der EG Wohnung, die Kosten dafür werden in Anlehnung an die Aussgane den Eigentümers im Rahmen der Befundung mit ca. 35.000.- veranschlagt.

*)3 Geringer Zuschlag auf Grund der derzeit geplanten weiteren Leitzinssenkung der EZB

3.5. BEWERTUNGSERGEBNIS

DER VERKEHRSWERT DER 1/1 ANTEILE DER

WIRTSCHAFTLICHEN EINHEIT II

EZ 231, BG 67513 SELZTHAL, BG LIEZEN

BETRÄGT

€ 340.000.- exklusive 20 % Mwst

4.0. ANHANG

FOHNSDORF, AM 14.10.2024
DER SACHVERSTÄNDIGE


TECHN. RAT. BAUMEISTER
ING. MICHAEL STVARNIK
8753 Föhnsdorf
Landstraße 16, Tel.: 03573/2132



WE II
Hauptstraße 22



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 67513 Selzthal EINLAGEZAHL 231
BEZIRKSGERICHT Liezen

Letzte TZ 678/2024

Plombe 2502/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.32/26	GST-Fläche	270	
	Bauf.(10)	198	
	Bauf.(20)	72	Hauptstraße 22
398/41	GST-Fläche	167	
	Bauf.(10)	26	
	Gärten(10)	141	
398/63	Gärten(10)	125	
GESAMTFLÄCHE		562	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

4 ANTEIL: 1/1

Gerald Glaser-Schlemmer

GEB: 1994-03-04 ADR: Hauptstraße 10, Selzthal 8900

a 4773/2018 IM RANG 4296/2018 Kaufvertrag 2018-10-19 Eigentumsrecht

***** C *****

8 a 283/2022 Pfandurkunde 2021-12-07

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--
für Raiffeisenbank Zirbenland eGen (FN 077960y)

c 283/2022 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 171 KG 67513 Selzthal C-LNR 7

EZ 231 KG 67513 Selzthal C-LNR 8

EZ 291 KG 67513 Selzthal C-LNR 6

EZ 361 KG 67513 Selzthal C-LNR 8

9 a 1276/2022 Rückstandsausweis 2022-03-29

PFANDRECHT vollstr. EUR 617,09

(darin enthaltene Nebenforderung EUR 16,56)

Antragskosten EUR 60,--

für Gemeinde Selzthal

(4 E 1178/22b)

10 a 678/2024 Zahlungsbefehl 2023-05-15

PFANDRECHT vollstr zusammen EUR 2.147,40

4 % Z aus EUR 1.442,09 ab 2023-04-28

Kosten EUR 327,50 samt 4 % Z seit 2023-05-15

4 % Z aus EUR 705,31 ab 2023-08-25

Kosten EUR 258,60 samt 4 % Z seit 2023-08-30

Kosten aus Verfahren 4 E 2237/23 i EUR 301,00

Kosten aus Verfahren 4 E 3448/23 b EUR 232,10

Seite 1 von 2

Exekutionsantragskosten EUR 378,68 für
Dr. Secklehner Rechtsanwalts KG
(4 E 789/24 z)

- b 678/2024 Simultan haftende Liegenschaften
- EZ 171 KG 67513 Selzthal C-LNR 9
- EZ 231 KG 67513 Selzthal C-LNR 10
- EZ 291 KG 67513 Selzthal C-LNR 7
- EZ 361 KG 67513 Selzthal C-LNR 10

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

Grundbuch

01.08.2024 09:08:47

WE II
Hauptstraße 22

ARCHIV:		Glaser-Schlemmer Gerald Tel.: 0664 - 506 20 45 geraldglaser-schlemmer@gmx.at	
			
PLANSTAND: <h1 style="margin: 0;">EINREICHPLAN</h1> <p style="color: red; margin: 0;">Korrigierte Grundrisse, und Schnitt für die Erteilung der Benützungsbewilligung</p>			
KATASTRALGEMEINDE: 67513 Selzthal	BAUVORHABEN: UMBAU und Nutzungsänderung des Wohnhauses Hauptstraße Nr. 22 zur Schaffung von 6 Wohneinheiten; Sanierung und Zubau des best. Nebengebäudes und Veränderung des Geländes mit Steinwurfmauer zur Schaffung von 3 überdachten PKW-Abstellplätzen und 3 nicht überdachten PKW-Abstellplätzen.		
EINLAGEZAHL: 231,	GRUNDEIGENTUMER: PEER Ludmilla Hauptstraße 66 8900 Selzthal Nachlassverwaltung (GLASER-SCHLEMMER Gerald Hauptstraße 10 8900 Selzthal)		
GRUNDSTÜCKSNUMMER: Bfl. 32/36, 398/41, 398/63, GRUNDSTÜCKSVEREINIGUNG			
GRUNDSTÜCKSFÄCHE: 270m2+167m2+125m2=562m2	BAUWERBER: GLASER-SCHLEMMER Gerald Hauptstraße 10 8900 Selzthal Tel. 0664 - 506 20 45		
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN: WA. / 0,2 - 1,0	GRUNDEIGENTUMER: PEER Ludmilla Hauptstraße 66 8900 Selzthal Nachlassverwaltung (GLASER-SCHLEMMER Gerald Hauptstraße 10 8900 Selzthal)		
BEBAUTE FLÄCHE: 254,36m2	BRUTTO GESCHOSSFLÄCHE: 545,54m2		
BB - DICHTHE: 0,45	BB - GRAD: 0,97	UNTERSCHRIFT:	
SEEHÖHE: ~+ 636,50 m ü. Adria		BEHÖRDE:	
GRUNDSTÜCKSADRESSE: Selzthal Nr.22, ehemaliges Peerhaus in Selzthal,		UNTERSCHRIFT:	
MASSTAB: 1 : 100, 1 : 500,		PLANVERFASSER:	
GEZEICHNET: RS technik@pilz-woerschach.at r.seebacher@pilz-woerschach.at		BAUFÜHRER:	
PLANNUMMER: 2019/03	INDEX: (B)		
DATUM: 19.01.2019 kor. 09.03.2020		<small>Am Lungengraben 67 8942 Wörschach Tel.: 03682-22365-0 Fax: 03682-22365-18 Email: baustoffe@pilz-woerschach.at www.pilz-woerschach.at</small>	
		<small>Dieser Plan ist ein baubehördlicher Einreichplan und KEIN Ausführungsplan ! Dieser Plan ist geistiges Eigentum der Firma PILZ-WÖRSCHACH Bau-GesmbH., und ist urheberrechtlich geschützt !</small>	





Gemeindeamt Selzthal

PLZ: 8900 Bezirk Liezen ☎03616/213 Fax: 03616/213-7

E-Mail: gde@selzthal.at Internet: www.selzthal.at

UID Nr. ATU28590003

Gegenstand: Erteilung der **Teil-Benützungsbewilligung**
für den Umbau einschließlich Nutzungsänderung
des Wohnhauses Hauptstraße 22
Glaser-Schlemmer Gerald, 8900 Selzthal, Hauptstraße 10
AZ: 131-9/201901
Grundstück(e). Nr. .32/26, 398/41 und 398/63, EZ.: 231,
KG. Selzthal;

Selzthal, 05.05.2020

BESCHEID

Spruch I

Aufgrund der Fertigstellungsanzeige und dem gleichzeitigen Ansuchen des **Herrn Gerald Glaser-Schlemmer**, wohnhaft in 8900 Selzthal, Hauptstraße 10, vom 20.04.2020 wird die

Benützungsbewilligung

für den mit Bescheid vom 27.02.2019, Zahl 131-9/201901, genehmigten **Umbau einschließlich Nutzungsänderung des Wohnhauses Hauptstraße 22 beschränkt auf das Erdgeschoss ohne Wohnung Nr. 1, das 1. Obergeschoss und das 2. Obergeschoss ohne Dachgeschoss**, auf dem Bauplatz, bestehend aus den Grundstücken Nr.: .32/26, 398/41 und 398/63, EZ: 231, KG: Selzthal

zur Gänze¹⁾/zum Teil^{1), 2)}
erteilt.

Gleichzeitig wird festgestellt, dass

die bauliche Anlage der Bewilligung entspricht¹⁾,
die Ausführung vom genehmigten Projekt nur geringfügig abweicht^{1), 3)},
siehe Begründung.
geringfügige Mängel vorliegen^{1), 3)}.

Zur Behebung der geringfügigen Mängel werden folgende Auflagen vorgeschrieben:

Die bauliche Anlage darf ab sofort **beschränkt auf das Erdgeschoss ohne Wohnung Nr. 1, das 1. Obergeschoss und das 2. Obergeschoss ohne Dachgeschoss** benützt werden.

Die Rechtsgrundlagen für diese Bewilligung nach dem Steiermärkischen Baugesetz (BauG), LGBl. Nr. 59/1995 idgF, sind: § 38,

Seite 1 von 5

Spruch II Verfahrenskosten

Der/Die Antragsteller hat/haben 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 vorgenommene Amtshandlungen) gemäß der Gemeinde-Kommissionsgebühren-Verordnung 1954, LGBl. Nr. 50, zuletzt in der Fassung LGBl. Nr. 56/2010, für jede angefangene halbe Stunde und für jedes teilnehmende Amtsorgan € 20,--: ... Amtsorgane, Stunden	
b) Barauslagen gemäß § 76 AVG 1991 für Befund und Gutachten des Sachverständigen ... Arch. DI Martina Kaml Rauchfangkehrermeister	
B. Gemäß der Gemeinde-Verwaltungsabgabenordnung 2012, LGBl. Nr. 104 Verwaltungsabgabe	
a) für diese Bewilligung gemäß Tarifpost	€ 30,00
b) für die Ortsaugenscheinsverhandlung vom gemäß Tarifpost TP 2	
C. Genehmigungsvermerke auf Projektunterlagen gem. § 29 Abs. 9 Stmk. BauG	
Genehmigungsvermerke gem. TP A3 und TP A6 à € 6,00	€ 12,00
	Summe a: € 42,00
D. Feste Gebühren gemäß § 14 TP 5 Abs 1 [Beilagen] / TP6 Abs 1 [Eingaben] / TP 7 Abs 1 Z 2 [Protokolle, Niederschriften] und TP 14 Abs 1 Z 1 (Zeugnisse) Gebührengesetz 1957 ⁴⁾	
Antrag:	€ 14,30
Beilagen:	
Änderungsplan, datiert mit kor. 09.03.2020	€ 11,70
Befund des Elektroinstallateurs HTP Haustechnik PlanungsgesmbH, eingelangt am 04.05.2020	€ 7,80 € 3,90
Befund des Rauchfangkehrermeisters Harald Gruber vom 30.12.2019	€ 3,90
Befund des Bauführers Firma Pilz Wörschach, eingelangt 20.04.2020	
Bescheinigung eines Sachverständigen oder befugten Unternehmers über die ordnungsgemäße Ausführung der Feuerlösch- und Brandmeldeeinrichtungen etc. Verhandlungsschrift	
	Summe b: € 41,60
	Gesamtsumme a) und b): € 83,60

Dieser Betrag ist binnen zwei Wochen, gerechnet vom Tage der Zustellung des Bescheides an, entsprechend beiliegender Kostennote an die Gemeinde zu überweisen.

Begründung

Sachverhaltsdarstellung:

Mit Eingabe vom 20.04.2020 hat/haben Herr Gerald Glaser-Schlemmer, wohnhaft in 8900 Selzthal, Hauptstraße 10, die Fertigstellungsanzeige gemäß § 38 Abs. 1 Stmk. Baugesetz eingereicht und – mangels Vorliegens einer Bescheinigung gem. § 38 Abs. 2 Z. 1 Stmk. Baugesetz – zugleich um Erteilung einer **Teil-Benützungsbewilligung** für die im Spruch angeführte/n genehmigte/n Baulichkeit/en angesucht.

Dem Ansuchen wurden die gemäß § 38 Abs. 2 Z 2, Z 3, Z 4 BauG geforderten Unterlagen angeschlossen. ¹⁾⁾

Folgende geringfügige Abweichungen wurden bekannt gegeben:

Änderungen lt. beiliegenden Änderungsplan vom 09.03.2020 mit dem Vermerk „**Abänderungen gegen den am 14.02.2019 bauverhandelten EINREICHPLAN**“

Da keine Bescheinigung gemäß § 38 Abs. 2 BauG vorgelegt wurde, wurde am gemäß § 38 Abs 5 BauG ⁵⁾⁾ die Endbeschau durchgeführt, die nachstehendes Ergebnis erbrachte¹⁾⁾:

Rechtliche Beurteilung:

Zu Spruch I.: Gemäß § 38 Abs. 6 BauG ist die Benützungsbewilligung zu erteilen, wenn die bauliche Anlage der Bewilligung entspricht, bei Vorliegen geringfügiger Mängel unter der Vorschreibung von Auflagen oder wenn die Ausführung vom genehmigten Projekt nur geringfügig abweicht.

Nachdem keine Bescheinigung eines Bauführers gemäß § 38 Abs. 2 Z. 1 BauG vorgelegt wurde, hatte die Behörde gemäß § 38 Abs. 5 BauG zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung der Benützungsbewilligung vorliegen. ¹⁾⁾

Im Einzelnen ist - zu den vorgeschriebenen Auflagen/zum Zeitpunkt, ab welchem die bauliche Anlage benützt werden darf/zur Teilbenützungsbewilligung - Folgendes begründend auszuführen¹⁾⁾:

Zu Spruch II.: Die Kostenentscheidung erfolgte tarifgemäß.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Zu Spruch I.: Sie haben das Recht, gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben. Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei der Gemeinde Selzthal einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Die Beschwerde kann in jeder technischen Form übermittelt werden. Für sämtliche Formen der elektronischen Einbringung haben Sie die im Internet unter der Adresse: www.selzthal.at bekannt gemachten technischen Voraussetzungen und organisatorischen Beschränkungen des elektronischen Verkehrs zu beachten

Seite 3 von 5

Sie haben das Recht, im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht eine mündliche Verhandlung zu beantragen. Die Beschwerde hat – soweit in diesem Bescheid nicht ausdrücklich ausgeschlossen – aufschiebende Wirkung, das heißt, der Bescheid kann bis zur abschließenden Entscheidung nicht vollstreckt werden.

Hinweis zur Gebührenpflicht:

Für die Beschwerde ist eine Eingabegebühr in Höhe von 30,-- Euro zu entrichten. Die Gebühr ist unter Angabe des Verwendungszwecks (Geschäftszahl des Bescheides) durch Überweisung auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel bei der BAWAG P.S.K. IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109 BIC: BUNDATWW] zu entrichten. Die Entrichtung ist durch einen Zahlungsbeleg oder einen Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung nachzuweisen. Dieser Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE – Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum und der Betrag anzugeben.

Hinweis für Rechtsanwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer:

Rechtsanwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer können die Entrichtung der Gebühr auch durch einen schriftlichen Beleg des spätestens zugleich mit der Eingabe weiterzuleitenden Überweisungsauftrages nachweisen, wenn sie darauf mit Datum und Unterschrift bestätigen, dass der Überweisungsauftrag unter einem unwiderruflich erteilt wird.

Zu Spruch II: Gegen diesen Bescheid ist die binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich in jeder technisch 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. Für sämtliche Formen der elektronischen Einbringung haben Sie die im Internet unter der Adresse: www.selzthal.at bekannt gemachten technischen Voraussetzungen und organisatorischen Beschränkungen des elektronischen Verkehrs zu beachten

Hinweis: Im Falle einer Berufung gegen die Kostenfestsetzung 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.

Der Bürgermeister:



Gernot Hejlik

Ergeht an:

1. Herrn Gerald Glaser-Schlemmer, 8900 Selzthal, Hauptstraße 10, unter Anschluss einer Kostennote
2. Firma Pilz Wörschach, 8942 Wörschach, Am Lungengraben 67
per Email: baustoffe@pilz-woerschach.at

- 1) Nichtzutreffendes streichen.
- 2) Gemäß § 38 Abs. 6 BauG kann die Benützungsbewilligung bei einer der genannten Voraussetzungen für einen in sich abgeschlossenen Teil der baulichen Anlage erteilt werden.
- 3) Die geringfügigen Mängel und Abweichungen vom genehmigten Projekt sind im Begründungsteil dieses Bescheides genauestens zu beschreiben.
- 4) **Hinweis:** Die in Spruch II. D angeführten festen Gebühren entstehen anlässlich der Zustellung des vorliegenden Bescheides. Im Falle einer Berufung entstehen diese Gebühren erst mit der Zustellung der Berufung bzw. Berufungsvorentscheidung. Sollten die festen Gebühren von Ihnen nicht entrichtet werden, würde die zuständige Finanzbehörde verständigt werden, die mit einer Erhöhung der Gebühren vorzugehen hat.
- 5) Bei Erteilung einer Benützungsbewilligung für Hauskanalanlagen und Sammelgruben ist keine Bescheinigung im Sinne § 38 Abs 2 BauG erforderlich
- 6) Einem Nachbarn kommt im Benützungsbewilligungsverfahren Parteistellung und damit das Recht auf Bescheidzustellung nur dann zu, wenn im Rahmen der Bewilligung Projektänderungen mit bewilligt wurden, die Nachbarrechte im Sinne § 26 BauG betreffen könnten.



Gemeindeamt Selzthal

PLZ: 8900 Bezirk Liezen ☎03616/213 Fax: 03616/213-7

E-Mail: gde@selzthal.at Internet: www.selzthal.at

UID Nr. ATU28590003

Aktenvermerk zu Bauakt

GZ: 131-9/201901

Gerald Glaser-Schlemmer, Wohnhaus Hauptstraße 22

Besprechung am 27.04.2020 mit Frau Arch. DI Martina Kaml, Bausachverständige der Gemeinde Selzthal sowie AL Gerhard Reisenauer in deren Büro bezüglich der Fertigstellungsanzeige für das Bauvorhaben

Umbau einschließlich Nutzungsänderung des Wohnhauses Hauptstraße 22.

Es wird folgendes festgehalten:

Per Mail vom 20.04.2020 sind folgende Ansuchen beim Gemeindeamt eingegangen:

- Fertigstellungsanzeige für das oben erwähnte Vorhaben
- Ansuchen um Baubewilligung für eine Nutzungsänderung im Erdgeschoss (Bereich Wohnung 1) sowie für den Ausbau des Dachgeschosses zur Errichtung von je 2 Zimmern (mit Erschließung über je eine Spindeltreppe, ausgehend von den Wohnungen Nr. 5 und 6 im 2. Obergeschoss)

Nach eingehender Begutachtung der Unterlagen wird festgehalten:

- Bauführerbescheinigung für Benützungsbewilligung des mit Bescheid vom 27.02.2019 bewilligten Bauvorhabens **Umbau einschließlich Nutzungsänderung des Wohnhauses Hauptstraße 22** und der zugrundeliegenden Planunterlagen (Änderungspläne)
- ❖ Deckblatt Korrektur Einreichplan, datiert mit 09.03.2020sr mit dem Vermerk *Abänderungen gegen den am 14.02.2019 bauverhandelten Einreichplan* mit den dazugehörigen Planunterlagen unter Anführung der geringfügigen Änderungen.

Die Änderungen sind laut Arch. DI Kaml in Ordnung und es kann eine Teilbenützung erteilt werden, **allerdings eingeschränkt auf**

**Erdgeschoß ohne Wohnung Nr. 1,
1. Obergeschoss,
2. Obergeschoss (ohne Dachgeschoss)**

Der Ausbau des Dachgeschosses war nicht Teil des bewilligten Projektes vom 27.02.2019.

- Ansuchen um Nutzungsänderung, datiert mit 31.03.2020, eingelangt am 20.04.2020
 - ❖ Deckblatt Korrektur Einreichplan, datiert mit 09.03.2020sr **ohne Vermerke** mit den dazugehörigen Planunterlagen unter Anführung der geplanten Maßnahmen.

Dazu wird festgehalten, dass sowohl die Nutzungsänderung im Erdgeschoss als auch der Ausbau des Dachgeschosses zur Errichtung von je 2 Zimmern (mit Erschließung über je eine Spindeltreppe, ausgehend von den Wohnungen Nr. 5 und 6 im 2. Obergeschoss) gemäß § 19 baubewilligungspflichtig ist und daher eine Bauverhandlung stattzufinden hat.

Es wird allerdings bereits vorab darauf hingewiesen, dass die lichte Durchgangsbreite der Spindeltreppe vom 2. Obergeschoss in das Dachgeschoss zu gering bemessen ist. Eine Wohnungstreppe, die zu Aufenthaltsräumen führt, hat lt. OIB-RL 4 eine lichte Breite von mindestens 90 zu betragen. (Darüber hinaus wird bzgl. der Gestaltung der Treppe im Detail auf die ÖNorm B 5371 hingewiesen.)

Frau Arch. DI Kaml schlägt daher vor, unter Anwesenheit folgender Personen eine Besichtigung durchzuführen:

Arch. DI Kaml, Bgm. Hejlik, AL Reisenauer, Bmstr. Pilz und Herrn Glaser-Schlemmer

Selzthal, 27.04.2020

Arch. DI Martina Kaml eh.

AL Gerhard Reisenauer eh.

WE II
Hauptstraße 22



