



An das
Bezirksgericht Weiz
Radmannsdorfasse 22
8160 Weiz

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 22.10.2025/evb
Unser Zeichen: **1259/25**

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 91, Gst. Nr. 567/8, 573, 581/6 und 581/9, mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 68139 Postelgraben, BG Weiz, in **8200 Postelgraben 29.**

Auftraggeber: BG Weiz, Geschäftszahl 12 E 9/25 m-5

Betreibende Partei: Raiffeisenbank Altenmarkt-Flachau-Eben
5541 Altenmarkt, Marktplatz 155

Vertreter: Mag. Christian Maurer, Mag. Daniel Schöpf, Mag. Daniel Maurer
5020 Salzburg, Paris-Lodron-Straße 3a

Verpflichtete Partei: Markus WASSHUBER
8071 Hausmannstätten, Haydnweg 12

Stichtag: 22.08.2025, das ist der Tag der Befundaufnahme

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

Wegen: 300.000,-- 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:	4
1.3	Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:.....	4
1.4	Erklärung des Sachverständigen:	6
2	BEFUND.....	7
2.1	Grundbuch:.....	7
2.2	Lage:	8
2.3	Flächenwidmung:.....	10
2.4	Kontaminierung:.....	11
2.5	Maße:	13
2.6	Ver- und Entsorgungsleitungen:.....	13
2.7	Infrastruktur:	13
2.8	Nutzung:	14
2.9	Gebäudebeschreibung:.....	14
2.9.1	Wohngebäude:	14
2.9.2	Wirtschaftsgebäude:	18
2.9.3	Nebengebäude – Lagergebäude - Einstellgebäude:	21
2.9.4	Terrasse mit Terrassenüberdachung / Pool / Brunnen:	23
2.10	Außenanlagen, Einfriedungen und Anpflanzungen:	23
3	BEWERTUNG.....	25
3.1	Wertermittlung:	37
4	FOTODOKUMENTATION.....	55

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 91, Gst. Nr. 567/8, 573, 581/6 und 581/9, mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 68139 Postelgraben, BG Weiz, in **8200 Postelgraben 29**, beträgt

€ 425.000,--

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

1 ALLGEMEINES

1.1 Lokalaugenschein:

Der erforderliche gerichtliche Lokalaugenschein fand am 22.08.2025 statt, dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

Beginn: 14.00 Uhr

Ende: 15.25 Uhr

Anwesende Personen:

- Niemand anwesend.

Anmerkung:

Relativ kurz vor dem Besichtigungszeitpunkt teilt der Verpflichtet telefonisch mit, dass er im Tunnelbau tätig sei und daher bei der Befundaufnahme nicht anwesend sein kann. Aufgrund der Mitteilung, kurz vor dem Termin, habe ich ihn bekannt gegeben, dass eine Abberaumung nicht mehr möglich ist, nachdem auch die Betreibende Partei bzw. der Betreibendenvertreter davon in Kenntnis gesetzt werden müsste. Ich habe daher den Termin wie vom Gericht festgelegt wahrgenommen und hat sich herausgestellt, dass die gesamte Liegenschaft mit allen Räumlichkeiten offenstand. Um weitere Kosten zu vermeiden, habe ich eine Befundaufnahme in gewohnter Form vorgenommen und mit einem handgeschriebenen Zettel, welchen ich in an der Tür befestigt habe, dem Verpflichteten mitgeteilt, dass aufgrund des Offenstehens aller Räumlichkeiten ich die Aufnahme vorgenommen habe. Sollten Rückfragen bestehen, habe ich meine Telefonnummer hinterlassen.

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 91

Katastralgemeinde 68139 Postelgraben

Anteil 1/1

BLNr. 2

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. Grundbuchsauszug.
4. Kataster und Natur vom 25.01.2023 von Vermessung Huber ZT GmbH, GZ: 7775.
5. Geoinformationssystem vom 24.07.2025 von der Gemeinde Albersdorf-Prebuch.
6. Einreichplan zum Ausbau von Wohnungen für Mitarbeiter vom 20.12.1968.
7. Baubeschreibung zum Einreichplan zum Ausbau von Wohnungen für Mitarbeiter vom 08.01.1969.
8. Verhandlungsschrift vom 26.02.1969, ZI: 221/69, betreffend Umbau des bestehenden Wohn- und Wirtschaftsobjektes.
9. Bescheid – Erteilung der Baubewilligung – vom 20.03.1969 betreffend Umbau des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes, ZI: 382/69.
10. Einreichplan über die Errichtung eines Lagerschuppens vom 15.02.1973.
11. Baubeschreibung vom 15.02.1973 betreffend Errichtung eines Lagerschuppens.
12. Bescheid - Erteilung der Baubewilligung - vom 05.05.1973, ZI: 212/73, betreffend Errichtung eines Schuppens.
13. Verhandlungsschrift vom 04.04.1973, ZI: 213/73, betreffend Errichtung eines Schuppens.
14. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
15. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.

16. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
17. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
18. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
19. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
20. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
21. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
22. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
23. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
24. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
25. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
26. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
27. BKI-Baukosten – Statistische Kennwerte für Gebäude.
28. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
29. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
30. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.
31. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.
32. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.
33. Donau Universität Krems – Unterlagen International Real Estate Valuation.
34. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
35. Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten.
36. Zeitschrift „Sachverständige“.
37. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.
38. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.
39. „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 Neubewertung 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:

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 68139 Postelgraben EINLAGEZAHL 91
BEZIRKSGERICHT Weiz

Letzte TZ 2213/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
567/8	G	GST-Fläche	* 1050	
		Bauf. (10)	282	
		Bauf. (20)	159	
		Landw (10)	609	Postelgraben 29
573		Wald (10)	4275	
581/6		GST-Fläche	1931	
		Bauf. (10)	181	
		Landw (20)	1750	
581/9		GST-Fläche	25581	
		Landw (20)	25563	
		Gewässer (20)	18	
GESAMTFLÄCHE			32837	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gewässer (20): Gewässer (Stehende Gewässer)

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

Landw (20): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Dauerkulturanlagen oder Erwerbsgärten)

Wald (10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

Markus Wasshuber

GEB: 1981-10-31 ADR: Haydnweg 12, Hausmannstätten 8071

a 473/2021 Kaufvertrag 2020-10-23 Eigentumsrecht

b gelöscht

***** C *****

3 a 473/2021 Pfandurkunde 2020-11-13

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 600.000,--

für Raiffeisenbank Süd-Weststeiermark eGen

(FN 59179d)

b gelöscht

6 a 2213/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 300.000,-- s.A. für

Raiffeisenbank Altenmarkt-Flachau-Eben eGen (FN 70820y)

(12 E 9/25m)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.07.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Gleisdorf.

Grundbuch

24.07.2025 14:45:29

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.

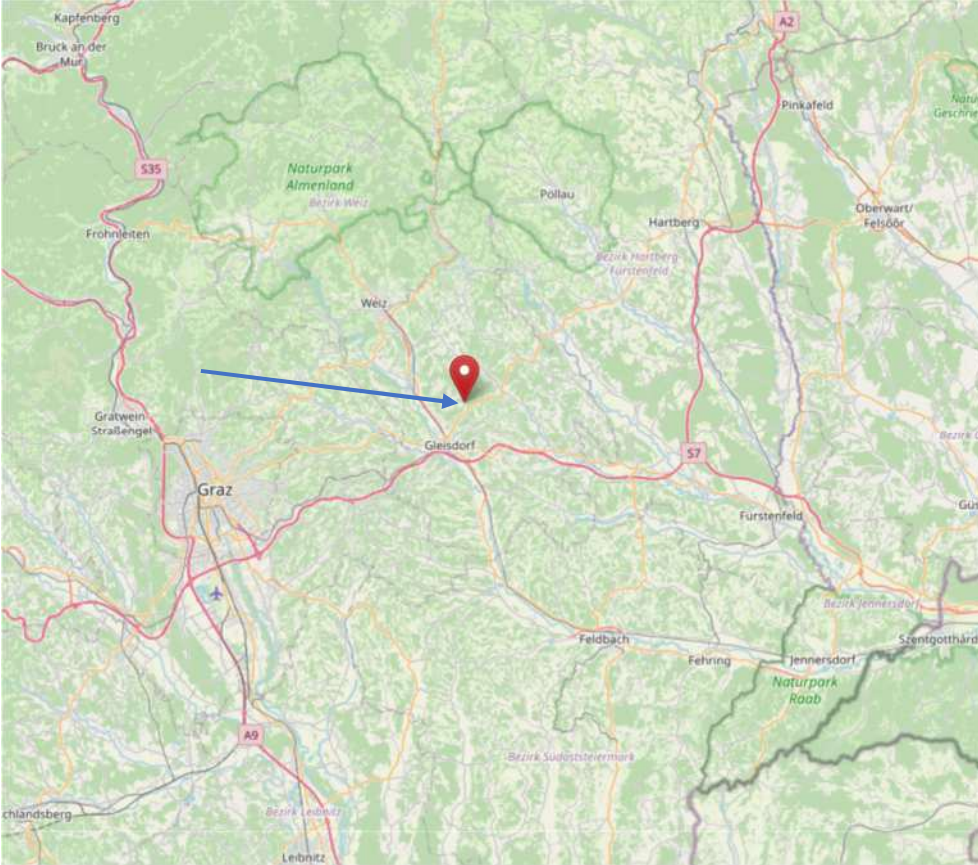
2.2 Lage:

All diese Grundstücke bilden in der Natur eine wirtschaftliche Einheit und liegen im aufgelockert verbauten Gebiet von Postelgraben.

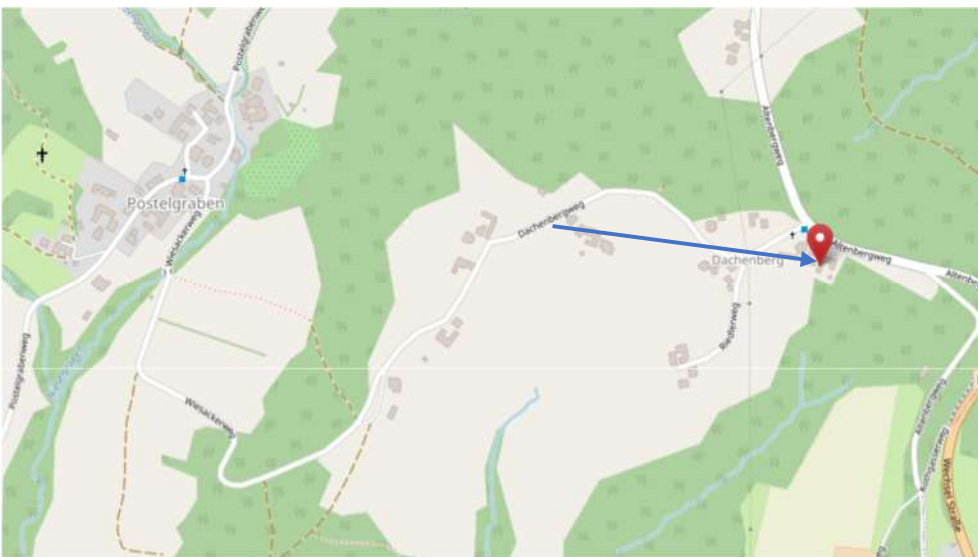
Die Lage des Grundstückes 567/8 mit den darauf befindlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden ist relativ eben, die Grundstücke 573, 581/6 und 581/9 haben Hanglage. Festgehalten wird, dass auch das Grundstück 581/6 im Gebäudebereich eingeebnet ist.

Die Figuration aller zusammenhängenden Grundstücke ist unregelmäßig, die Erreichbarkeit erfolgt (Haupterschließung) von der nordseitig, asphaltierten, am Grundstück vorbeiführenden Straße Postelgraben. Ein weiterer Erschließungsweg besteht auch ostseitig beim Lagerschuppen – Einstellgebäude. Dieser Weg steht, soweit auf dem Mappenblatt ersichtlich, im Eigentum der Anrainer.

Die umliegenden Grundstücke nordost- und südseitig sind unbebaut, das anschließende Grundstück westseitig ist bebaut. Ansonsten handelt es sich um eine aufgelockerte Verbauung im Umfeld der Liegenschaft.



Makrostandort



Mikrostandort

2.3 Flächenwidmung:

Wie dem Auszug aus dem digitalen Atlas Steiermark zu entnehmen, sind die Grundstücke zum überwiegenden Teil als „LF – land- und forstwirtschaftliche Nutzung, Nutzung im Freiland“ und ein kleiner Bereich bei den Gebäuden als „DO – Dorfgebiete“ gewidmet.



2.4 Kontaminierung:

Laut § 13 (1) des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 idgF) hat die Behörde (§ 33 sofern nicht anders bestimmt der Landeshauptmann) Altlagerungen und Altstandorte zu erfassen und der Bundesministerin / dem Bundesminister für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie bekannt zu geben. Laut § 18 (1) hat die Bundesministerin / der Bundesminister für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie hat eine Datenbank über Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten zu führen und laut (4) auf der Webseite www.altlasten.gv.at (Altlasten GIS) zu veröffentlichen. (laut ALSAG)

Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

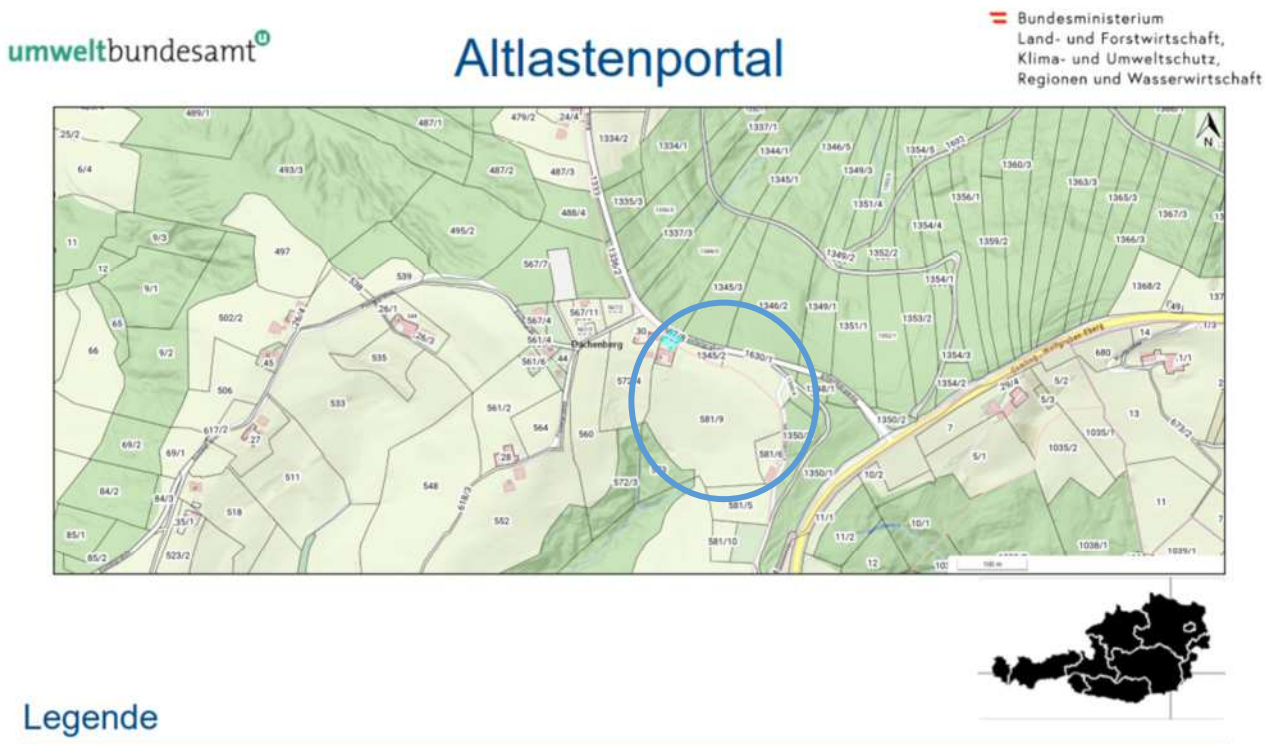
Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“ (Altlasten GIS). Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM).

Im Altlasten GIS sind jene Flächen angeführt, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und deshalb in der AltlastenatlasVO als Altlasten ausgewiesen sind (Abfrage der Gefährdungseinschätzung der Altlast sowie Beschreibung durchgeführter Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen).

Die augenscheinliche Begutachtung des Grundes und die Historie der Grundstücke 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 die Grundstücke kontaminationsfrei sind.

Altlasten-GIS:



Legende

Flächen

Flächentyp

Altlast

Altablagerung

Altstandort

Status

erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet

beurteilt "keine Altlast"

Altlast vorgeschlagen

Altlast

dekontaminiert vorgeschlagen

dekontaminiert

gesichert vorgeschlagen

gesichert

Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen

Beobachtung abgeschlossen

Laut Erhebungen des Sachverständigen im Altlastenatlas laut GIS Altlasten des Umweltbundesamtes sind 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 in natura gemessen.

2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen:

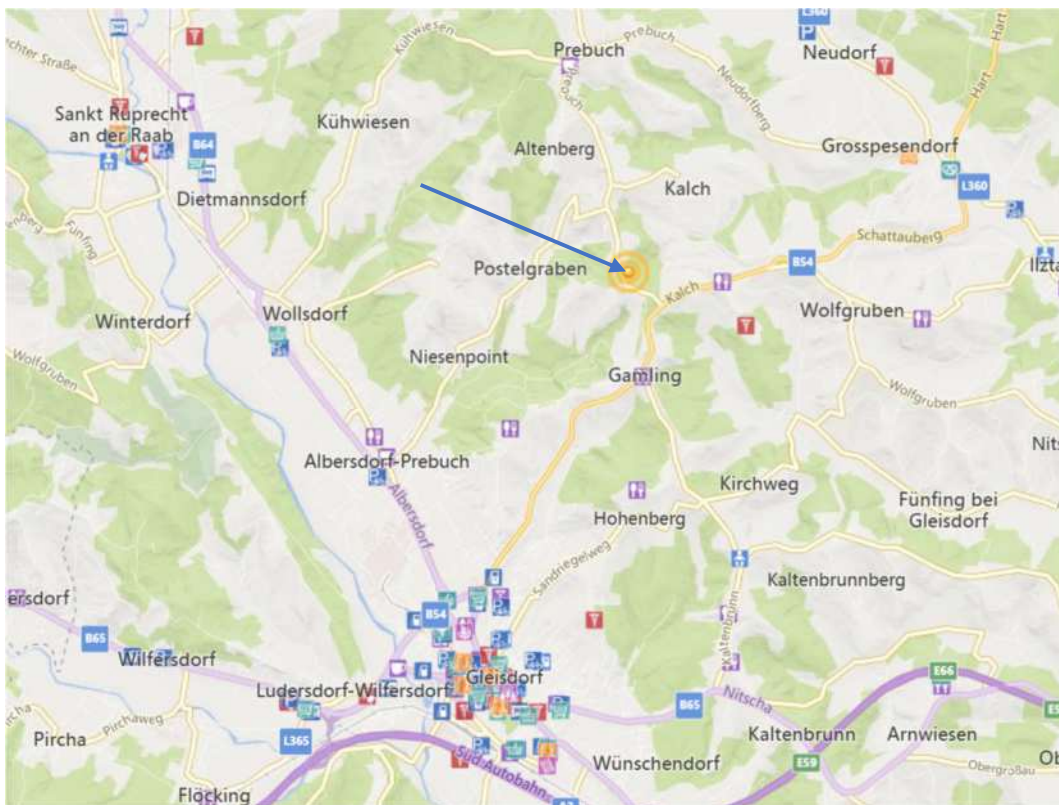
Soweit ersichtlich sind Strom-, Wasser-, Kanal- und Telefonanschluss auf dem Grundstück vorhanden. Ein Brunnen besteht am Grundstück. Lt. Angabe wird das Wasser ausschließlich für Gebrauchszwecke verwendet (wenig Wasser).

2.7 Infrastruktur:

In unmittelbarer Nähe vom Haus befindet sich eine Bushaltestelle.

Postelgraben gehört gemeindemäßig zu Albersdorf-Prebuch, welche sich in ca. 5 km Entfernung befindet.

Gleichfalls in einer Entfernung von ca. ca. 5 km befindet sich die Stadtgemeinde Gleisdorf. In Gleisdorf sind alle infrastrukturellen Gegebenheit vorhanden.



2.8 Nutzung:

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme leer stehend.

2.9 Gebäudebeschreibung:

2.9.1 Wohngebäude:

Dieses Wohngebäude - am Grundstück 567/8 gelegen - wurde l.t Angabe vor 1945 erbaut. Lt. Verhandlungsschrift, Baubescheid und Plan erfolgte 1969 ein Um-, Ausbau und Restaurierung sowie Instandsetzung. Das Gebäude hat L-förmige Grundrissform und ist abgesehen von einem kleinen Erdkeller zweigeschossig (Erdgeschoss, Dachgeschoss) und in Massivbauweise errichtet.

Im ERDGESCHOSS vorhanden sind an Räumlichkeiten: Badezimmer, WC, Zwischenflur, 3 Zimmer, Vorraum, Küche und Abstellraum unter der Stiege.

Das DACHGESCHOSS ist ausgebaut und sind an Räumen hergestellt: 3 Zimmer, Waschraum, Vorraum und Gangflächen sowie Abstellraum.

Das Haus besitzt nur einen kleinen KELLER, welcher für Lagerzwecke Verwendung findet.

Die Aufschließung und Erreichung erfolgen von der asphaltierten, nordseitig vorbeiführenden Straße, sodass Zugang und Zufahrt von dieser Straße aus gegeben sind. Der Eingang in das Haus erfolgt über eine Vorlegstufe von der Straßenseite und besteht auch ein Zugang von der Hofseite. Erdgeschoss und Dachgeschoss sind über eine Stiege im Haus verbunden. Der Keller ist ausschließlich vom Hof aus erreichbar.

Technischer Bericht – soweit ersichtlich und den Unterlagen zu entnehmen:

Fundierung: Aufgrund des Alters vermutlich Stein- ev. auch Betonfundamente.

Keller: Ziegelgewölbe.

Erdgeschossmauerwerk: Aufgrund der Wandstärken schließend Ziegelmauerwerk.

Decke über Erdgeschoss: Lt. Unterlagen besteht eine Fertigteildecke.

Dachkonstruktion: Satteldach mit Dachgauben zum Innenhof hin.

Dachdeckung: Die Eindeckung besteht aus Eternitrohombenplatten.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre bestehen.

Räumlichkeiten und deren Ausstattung:

ERDGESCHOSS:

Badezimmer:

Fußboden und Wände 1,50 m hoch verflies, darüberliegend Wände/Decke Kalkanstrich, Holztüre mit Stock, zweiteiliges Holzfenster. Eingebaut Liegewanne, Waschbecken und Bidet mit Armaturen, sowie vorhanden ein Waschmaschinenanschluss.

WC:

Fußboden und Wände auf eine Höhe von 1,50 m verflies, darüberliegend Wände/Decke Malerei, zweiteiliges Holzfenster vergittert, Holztüre mit Stock, Stand-WC und Radiator.

Zwischenflur:

Fliesenboden, Wände/Decke Kalkanstrich, furnierte Türe mit Stock zum Zimmer.

Im Bereich der Zimmer bestehen teilweise Holzbalken bei den Fenstern.

Zimmer 1:

Holzboden, Wände/Gewölbe Malerei, zwei zweiteilige Holzfenster vergittert mit beschichteten Fensterbrettern und zwei Radiatoren im Nischenbereich.

Zimmer 2:

Holzboden, Wände/Decke Malerei, drei zweiflügelige Holzfenster vergittert, Holztüre mit Stock als Zugang, sowie eine weitere Holztüre zum Zimmer 1.

Vorraum:

PVC-Boden, Wände/Gewölbe gemalt, Eingangstüre aus Holz verglast, vergittert mit zylindrischem Schloss, zweiteiliges Holzfenster vergittert mit beschichtetem Fensterbrett und Radiator, offener Zugang zur Stiege in den Dachraum, sowie ein Elektrozähler mit automatischer Absicherung und FI, eine Sprechanlage vorhanden, Funktionalität nicht gegeben.

Küche:

PVC-Boden, Wände/Decke Malerei, das Küchenschild ist verflies, zweiteiliges Holzfenster vergittert, Holztüre mit Stock als Zugang, dem Gebäude zugehörig eine Niro-Doppelabwäsche mit Armatur, sowie vorhanden ein Etagenofen der Type Windhager mit festen Brennstoffen befeuerbar.

Abstellraum unter der Stiege:

Betonboden, Kalkanstrich an Wänden und Laufplatten, eingeschränkte Höhe, Holztüre mit Stock als Zugang von der Küche.

Zimmer 3:

Holzboden, Wände/Decke Malerei, zwei zweiteilige Holzfenster vergittert, Zugang über eine Holztüre mit Stock, zwei Radiatoren, sowie ein fixverglastes einfaches Fenster mit Kunststeinfensterbrett.

Stiege Erdgeschoss – Dachgeschoss:

Betonwendelstiege mit Malerei an Wänden und Decken und einen Kunststoffhandlauf, zur Belichtung ein zweiteiliges Holzfenster.

DACHGESCHOSS:

Zimmer 1:

Teppichboden, Wände/Dachschräge/Decke Malerei, zweiteiliges Holzfenster, ein Heizkör-

per, Holztüre mit Stock.

Waschraum:

Fußboden/Wände auf eine Höhe von 1,70 m verflies, darüberliegend die Wände und Decke gemalt, zweiteiliges Holzfenster, Holztüre mit Zarge, Dusche, Waschbecken mit Armatur, sowie Stand-WC und ein Heizkörper.

Zimmer 2:

Teppichboden, Wände/Dachschräge/Decke gemalt, Holzlastüre mit Zarge ohne Heizkörper, Belichtung über ein zweiflügeliges Holzfenster.

Zimmer 3:

Teppichboden, Wände/Dachschräge gemalt, zweiteiliges Holzfenster, Holztüre mit Stock und Ausgleichsstufe zum Zimmer 2.

Vorraum und Gangfläche:

PVC-Boden, Malerei, offener Zugang zur Stiege, als Absturzsicherung ein Metallgeländer.

Abstellraum:

Betonboden, Malerei, in diesem Abstellraum eingebaut der Boiler zur Warmwasseraufbereitung. Ersichtlich der Kamin mit der Putztüre.

Stiege in den Keller:

Der Keller ist über eine Natursteinstiege mit einer Flügelmauer erreichbar, der Zugang über eine doppelflügelige Holztüre. Im Bereich Kellerabgang der Elektroverteiler ersichtlich.

KELLER:

Ziegelpflasterboden, Gewölbe im unteren Bereich unverputzt, im Gewölbebereich mit Verputz, Ausgleichsstufe zur doppelflügeligen Türe, drei Entlüftungsöffnungen, ersichtlich die Hauptwasserzuleitung mit Wasseruhr, sowie eine Wasserpumpe, Wasser wird vom Brunnen in das Gebäude gepumpt.

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

Fassadengestaltung: Einfacher Fassadenputz, tw. Edelputz, ohne Verbundsystem, im Bereich des Einganges (straßenseitig) an der Fassade ein Vordach montiert.

Beheizung und Warmwasserbereitung: Etagenofen in der Küche, mit festen Brennstoffen befeuerbar und bestehen Radiatoren.

Anschlüsse: Strom-, Wasser-, Kanal- und Telefonanschluss sind eingeleitet. Weiters besteht am Grundstück ein Brunnen, welcher für Gebrauchszwecke Verwendung findet.

Bau- und Erhaltungszustand: Das Gebäude zeigt unübersehbare Abnutzungs- und Zeitschäden sowie einen Instandhaltungsrückstau. In Teilbereichen ist kapillare Feuchte ersichtlich.

2.9.2 Wirtschaftsgebäude:

An dieses Wohnhaus angebaut, mit L-förmigen Grundriss, ist ein Wirtschaftsgebäude, so dass Wohn- und Wirtschaftsgebäude einen nach Süden hin U-förmigen, offenen Grundriss aufweisen.

Dieses Wirtschaftsgebäude dürfte gleichaltrig sein, wie das Wohngebäude. Pläne und Bescheide liegen auch hier – vom Errichtungszeitpunkt – nicht vor, sondern ausschließlich der Bescheid von 1969 für den Umbau und die Restaurierung.

Das Wirtschaftsgebäude ist großteils eingeschossig, mit Ausnahme eines kleinen Teilbereiches, wo das Dachgeschoss ausgebaut ist, errichtet.

Im ERDGESCHOSS bestehen an Räumlichkeiten (Wirtschaftsräume): Ein- und Durchfahrt, Werkstätte, Ehemaliger Stall und Einstellraum sowie Garage/Einstellraum.

An diesen Wirtschaftsbereich angeschlossen ist eine aufgelassene *Wohnung* mit folgenden Räumen: Vorraum und Zimmer mit Küche.

Ein kleiner Teilbereich ist ausgebaut und bestehen in diesem Teil (DACHGESCHOSS): Zimmer und Waschraum.

Die Aufschließung und Erreichung dieser Räume erfolgen vom Innenhof aus, über die Ein- und Durchfahrt. Der Zugang zum dachgeschossigen Bereich ist über eine im Haus befindliche Stiege gegeben.

Technischer Bericht – soweit ersichtlich und den Unterlagen zu entnehmen:

Fundierung: Vermutlich Betonfundamente.

Erdgeschossmauerwerk: Ziegelmauerwerk.

Decke über Erdgeschoss: Vermutlich im Wohnbereich eine Massivdecke, im restlichen Bereich Holzdecken bzw. Gewölbe.

Dachgeschoss: Leichtbau aus Gipskarton.

Dachkonstruktion: Holzsatteldach. Der Einstellraum am Ende des Gebäudes besitzt ein Pultdach. Der hofseitige Dachstuhl ragt über die Außenmauer aus und ist die Untersicht mit Holz verschalt.

Dachdeckung: Ziegeldeckung beim Satteldach. Wellplattendeckung beim Pultdach.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre bestehen.

Räumlichkeiten und deren Ausstattung:

ERDGESCHOSS:

Ein- und Durchfahrt:

Naturboden, Ziegelmauerwerk, großteils unverputzt, eine Wand verputzt, offene Holzdecke zum Hof hin offen, zur Straße ein defektes Holzlattentor in Segmentbogenform.

Werkstätte:

Betonboden, Wände/Gewölbe gekalkt, zweiteiliges und kleinformatiges Fenster, Metalltüre mit Zarge als Zugang.

Ehemaliger Stall:

Ziegelpflaster, Wände/Gewölbe verputzt, großteils abfallend, zwei kleinformatige Holzfenster, eine Metalltüre zum Hof, eingebaut ist eine Stiege aus einer Metallkonstruktion mit Holztrittbrettern zum darüberliegenden Dachraum. Vorhanden noch der alte Barren.

Einstellraum:

Betonboden mit Montagegrube, welche mit Pfosten abgedeckt ist, Wände/Decke Kalkanstrich, vierteiliges Metalltor zum Hof und eine Metalltüre mit Glaslichte zum Garten.

Garage/Einstellraum:

Über ein doppelflügeliges, segmentförmiges Tor erreichbar. Betonboden, Wände verputzt, keine Decke, ausschließlich ein Pultdach.

Aufgelassene Wohnung:Vorraum:

PVC-Boden, Kalkanstrich, Holztüre mit Stock als Zugang und ersichtlich der Kamin mit der Putztüre, sowie der Elektroverteiler.

Zimmer mit Küche:

Holzboden, im Küchenbereich Fliesenboden, Wände/Decke Kalkanstrich, zweiteiliges Holzfenster, sowie kleinformatiges Holzfenster, furnierte Glastüre mit Zarge zum Vorraum. Eingebaut ist eine Abwäsche mit Armatur und einem verfliesen Küchenschild. Von diesem Bereich ein kleiner Abstellraum unter der Stiege mit Holztüre und Zarge erreichbar.

Stiege Erdgeschoss – Dachboden:

Gewendelte Betonstiege, Wände/Dachschräge gemalt, Handlauf mit Kunststoffüberzug und kleinformatiges Fenster.

DACHGESCHOSS:

Zimmer:

Teppichfliesen, Wände/Decke Kalkanstrich, zweiteiliges Holzfenster, furnierte Glastüre mit Zarge.

Waschraum:

Fußboden und Wände auf Türstockhöhe verflies, Dachschräge/Decke gemalt, Dachflächenfenster aus Holz, furnierte Türe mit Zarge, eingebaut Dusche und Waschbecken mit Armatur, sowie aufgestellt ein Stand-WC (Armaturen defekt).

Innenwandgestaltung: Wand- und Deckenflächen, soweit keine offenen Holzdecken bestehen, sind verputzt. Sanitärbereich ist verflies.

Fassadengestaltung: Einfacher Fassadenputz mit Färbelung.

Beheizung und Warmwasserbereitung: Keine eingebaut.

Anschlüsse: Strom ist im gesamten Bereich zugeleitet. Im Wohnbereich Wasser- und Kanalanschluss - so scheint es - vorhanden.

Bau- und Erhaltungszustand: Das Gebäude erscheint gebrauchsfähig, hohe Abnutzungs- und Zeitschäden sind jedoch unübersehbar bzw. besitzt das Gebäude im Niveaubereich auch kapillare Durchfeuchtung.

2.9.3 Nebengebäude – Lagergebäude - Einstellgebäude:

Dieses Objekt befindet sich am Grundstück 581/6 und wurde wie dem Baubescheid und dem Einreichplan zu entnehmen 1973 errichtet.

Es ist in Massivbauweise hergestellt und dient – wie bei der Befundaufnahme ersichtlich – diversen Einstell- und Abstellzwecken. Dieses Nebengebäude stellt einen relativ großflächigen Lagerraum dar und besteht – soweit augenscheinlich ersichtlich – ein kleiner Kühlraum.

Die Zufahrt und Erreichbarkeit erfolgen über den ostseitigen Weg an den Grundstücken 581/6 und 581/9 vorbeiführend.

Technischer Bericht:

Fundierung: Streifenfundament.

Erdgeschossmauerwerk: Ziegelmauerwerk.

Decke über Erdgeschoss: Eine Decke über dem Nebengebäude besteht nicht.

Dachkonstruktion: Satteldach in Brettelbinder-Ausführung, mit Styroporplatten verkleidet.

Dachdeckung: Welleternitplatten.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre bestehen.

Fußboden: Betonboden. Eine Montagegrube besteht, welche mit Holzpfeilen abgedeckt ist.

Fenster: Die Belichtung erfolgt über Profilitglasfenster.

Türen/Tore: Schiebe- und Drehtor aus Holz. Verzinkte Metalltüre mit Zarge ins Freie.

Innenwand- und

Fassadengestaltung: Kalk-Zement-Mörtel-Putz.

Anschlüsse: Stromanschluss.

Bau- und Erhaltungszustand: Das Gebäude befindet sich in einem gebrauchsfähigen und durchaus guten Zustand, abgesehen von Abnutzungs- und Zeitschäden.

2.9.4 Terrasse mit Terrassenüberdachung / Pool / Brunnen:

Der Zugang zu dieser Terrasse sowie zum Poolbereich ist mit Natursteinplatten belegt. Das gleiche betrifft die Terrassenfläche. Aufgrund der Geländesituation besteht zur Absturz-sicherung eine Natursteinmauer bzw. ist aufgrund der Geländeneigung auch eine Aufmaue-rung in Natursteinen vorhanden. Diese Terrasse ist überdacht, bestehend aus einer zeltfö-rmigen Dachkonstruktion auf vier Holzsäulen gestützt. Die Eindeckung besteht aus Schin-deln. Von dieser Terrasse besteht ein Natursteinplattenbelag zu einem Pool, welcher unge-nutzt ist und keine Wertigkeit aufweist. Diesbezüglich verweise ich auf das angeschlossene Foto und wird von einer umfangreichen Beschreibung Abstand genommen.

2.10 Außenanlagen, Einfriedungen und Anpflanzungen:

Grundstück 581/9 bzw. das bewaldete Grundstück 573.

Straßenseitig besteht eine Einfriedung aus Betonsäulen mit Maschenzaun und ist ein dop-pelflügeliges Einfahrtstor sowie eine einflügelige Eingangstüre, jeweils aus Metall vorhan-den. Ersichtlich in diesem Bereich ist eine Sprechanlage. Die Funktionalität wurde nicht überprüft. Die Zufahrt beim Haus ist asphaltiert und der Vorgartenbereich begrünt. In diesem Vorgartenbereich besteht der Eingang in das Wohnhaus (Haupteingang) mit einer Vorleg-stufe mit Platten belegt.

Die Zufahrt zum Wirtschaftstrakt ist asphaltiert, mit dem Zugang vom Wohnhaus. Im Bereich des Kellerabganges zum Wohnhaus ist der Brunnen vorhanden.

Die Zugänge zur Terrasse und Pool sind in Natursteinen ausgelegt, wie bereits festgehalten und bestehen aufgrund der Geländesituation Natursteinabgrenzungsmauern.

Im Gebäude- und Hofbereich ist Grundstück mit einer Maschenzauneinfriedung abgegrenzt.

Beim Grundstück 581/9 handelt es sich um eine angepflanzte Edelkastanienbaum- und Nussbaumkultur. Diese Kultur befindet sich in einem guten Zustand und erscheint laufend

bewirtschaftet zu sein. Lt. Angabe bestehen 150 Edelkastanienbäume und 100 Nussbäume, welche ca. 60 Jahre alt sind.

An das Gst. 581/9 schließt zur Südseite hin das Grundstück 573 an, ausschließlich über das Gst. 581/9 erreichbar. Dieses Grundstück besitzt bereits relativ steile Hanglage. Der Mischwald ist abgeholzt.

Im südostseitigen Bereich liegt das Grundstück 581/6 auf welchem sich das Nebengebäude befindet. Wie bereits festgehalten ist das Grundstück im Gebäudebereich eingeebnet bzw. besitzt es zur Straßenseite hin eine starke Hanglage (vermutlich Rutschhang), nachdem in diesem Bereich eine Vliesfolie aufgelegt ist.

Weiters am Grundstücke 581/9 ersichtlich – bei der Begehung – sind Bienenvölker. Diese stehen, lt. Angabe, nicht im Eigentum des Verpflichteten.

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 Reihenhäuseranlagen 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 Gesamterträge 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 Developergeinn 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.

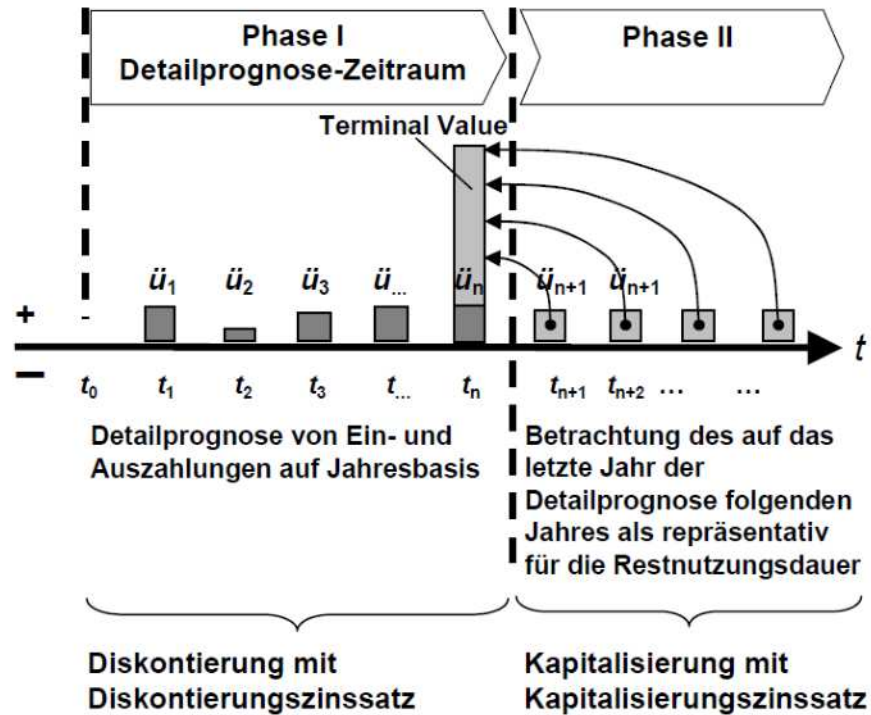
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

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 KAPITALISIERUNGSZINSSATZ 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 Betriebs-einrichtungen.

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.

Die technische Beschreibung des Objektes erfolgte aufgrund der augenscheinlichen Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme bzw. in Bezugnahme auf die vorhandenen Bauakte.

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.

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Auch wurde ein solcher zur Bewertung nicht erstellt, nachdem sich die Beauftragung ausschließlich auf eine Bewertung der Immobilie bezieht.

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. Es wurden keine auf der Liegenschaft lastenden Beträge von der Gemeinde bekannt gegeben.

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

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.

Vergleichspreise

Ausreichende Kaufverträge im Nahen Umfeld waren nicht auffindbar. Aufgrund von Erfahrung und Recherchen werden die Grundpreise wie nachfolgend festgelegt.

Das als Bauland gewidmete Grundstück wird als solches bewertet. Das Grundstück 581/6 (LF) ist bebaut, sodass zu dem landwirtschaftlichen Grundstückspreis ein Zuschlag vorgenommen wird. Die Edelkastanien- und Nussbaumkultur, welche bewirtschaftet wird, wird aufgrund von Erfahrungswerten (Vergleichswerte stehen nicht zur Verfügung) festgelegt.

<u>GST.</u>	<u>567/8</u>	"DO"	(Wohn- und Wirtschaftsgebäude)			
	1 050 m ²	à €	85 / m ²	€		89 250,00
<u>GST.</u>	<u>573</u>	"LF"	(geschlägerter Wald)			
	4 275 m ²	à €	2 / m ²	€		8 550,00
<u>GST.</u>	<u>581/6</u>	"LF"	(mit einem Nebengebäude bebaut)			
	1 931 m ²	à €	20 / m ²	€		38 620,00
<u>GST.</u>	<u>581/9</u>	"LF"	(Terrasse u. angepflanzte Edelkastanien- und Nussbaumkultur)			
	25 581 m ²	à €	4 / m ²	€		102 324,00
	32 837 m ²		(Gesamtquadratmeter Grundfläche)			
GRUNDWERT				€		238 744,00

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:KG:

7,88	x	4,60	=	<u>36,25 m²</u>
			=	36,25 m ²

EG:

Badezimmer	2,62	x	1,41	=	3,69 m ²
WC	0,72	x	1,47	=	1,06 m ²
Zwischenflur	1,63	x	0,86	=	1,40 m ²
Zimmer 1	4,42	x	4,01	=	17,72 m ²
Zimmer 2	3,03	x	4,84	=	14,67 m ²
Vorraum	1,71	x	5,52	=	9,44 m ²
Küche	2,86	x	3,62	=	10,35 m ²
	1,30	x	0,48	=	0,62 m ²
Abstellraum	1,26	x	1,54	=	1,94 m ²
Zimmer 3	4,66	x	4,93	=	<u>22,97 m²</u>
			=	83,86 m ²	

DG:

Zimmer 1	5,24	x	2,95	=	15,46 m ²
Waschraum	1,21	x	1,98	=	2,40 m ²
Zimmer 2	3,36	x	4,05	=	13,61 m ²
Zimmer 3	6,22	x	3,77	=	23,45 m ²
Vorraum und Gang	5,46	x	1,60	=	8,74 m ²
Abstellraum	1,85	x	1,85	=	<u>3,42 m²</u>
			=	67,08 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	
KG:	36,25	x	€ 800,00	€	29 000,00
EG:	83,86	x	€ 2 200,00	€	184 492,00
DG:	67,08	x	€ 1 400,00	€	93 912,00
				€	307 404,00
				€	61 481,00
				€	368 885,00

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.).

	56% von	€	368 885,00	-€	206 576,00
				€	162 309,00

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

2,75 =	12,53%	-€	20 337,00
Bauzeitwert		€	141 972,00

2.1.2. Wirtschaftsgebäude:

Topografische Aufstellung nach Nutzfläche:

EG:

Nebenräume:

Ein- und Durchfahrt	6,80	x	5,50	=	37,40 m ²
Werkstätte	4,42	x	3,06	=	13,53 m ²
Ehem. Stall	4,11	x	4,53	=	18,62 m ²
Einstellraum	5,06	x	4,92	=	24,90 m ²
Garage	3,95	x	5,15	=	20,34 m ²
				=	114,79 m ²

Aufgelassene Wohnung:

Vorraum	1,15	x	2,05	=	2,36 m ²
Zimmer mit Küche	4,35	x	4,36	=	18,97 m ²
	0,97	x	2,95	=	2,86 m ²
				=	24,19 m ²

DG:

Zimmer	4,28	x	3,35	=	14,34 m ²
Waschraum	2,18	x	1,48	=	3,23 m ²
	-0,41	x	0,48	=	<u>-0,20 m²</u>
				=	17,37 m ²

Baukosten:

	NFL	x	Nutzflächenpreis	= BK	
EG:	114,79	x	€ 650,00	€	74 614,00
	24,19	x	€ 2 000,00	€	48 380,00
DG:	17,37	x	€ 1 200,00	€	20 844,00
				€	143 838,00
				€	28 768,00
				€	<u>172 606,00</u>

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.).

60% von	€	172 606,00	-€	103 564,00
			€	69 042,00
abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote				
3,00 =	18,17%		-€	12 545,00
<u>Bauzeitwert</u>			€	<u>56 497,00</u>

2.1.3. Nebengebäude - Lagergebäude - Einstellgebäude:

Topografische Aufstellung nach Nutzfläche:

$$10,11 \quad \times \quad 10,13 \quad = \quad 102,41 \text{ m}^2$$

Baukosten:

NFL	x	Nutzflächenpreis	= BK	
102,41	x	€ 600,00	€	61 446,00
			€	61 446,00
+ 20 % Umsatzsteuer			€	12 289,00
			€	73 735,00

Hiervon 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.).

57% von	€	73 735,00	-€	42 029,00
			€	31 706,00
abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote				
3,00 =	18,17%		-€	5 761,00
<u>Bauzeitwert</u>			€	<u>25 945,00</u>

2.1.4. Terrasse mit Terrassenüberdachung / Pool / Brunnen:

<u>Bauzeitwert</u>	€	<u>9 000,00</u>
--------------------	---	-----------------

Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:	€	238 744,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Wohngebäude:	€	141 972,00
2.1.2. Wirtschaftsgebäude:	€	56 497,00
2.1.3. Nebengebäude - Lagergebäude - Einstellgebäude:	€	25 945,00
2.1.4. Terrasse mit Terrassenüberdachung / Pool / Brunnen:	€	9 000,00
SACHWERT	€	472 158,00

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 Verwaltungskosten 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 Großmietern 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 Er-

haltung 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 Gesamt-

lebensdauer 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 %
Industrieliegenschaft	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:	€	1 730,00
Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Jahr:	€	20 760,00
-2,0% Verwaltungskosten	-€	415,00
-0,8% Instandhaltungskosten von den Herstellungskosten	-€	4 922,00
-3,0% Mietausfallswagnis	-€	623,00
abzügl. Verzinsungsbetrag des Grundwertes	4,0% -€	9 550,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	€	5 250,00
Restnutzungsdauer i. M.:		35 Jahre
Kapitalisierungszinsfuß:		4,0%
Vervielfältiger:		18,66
Ertragswert der baulichen Anlagen:	€	97 965,00
zuzüglich Grundwert:	€	238 744,00
ERTRAGSWERT	€	336 709,00

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 91, KG 68139 Postelgraben, BG Weiz, mit den darauf befindlichen Gebäuden in **8200 Postelgraben 29**,

wird daher unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlages von 10% mit gerundet

€ 425 000,00

(in Worten: vierhundertfünfundzwanzigtausend)

festgelegt.

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

4 FOTODOKUMENTATION

Wohngebäude







ERDGESCHOSS

Badezimmer



WC



Zwischenflur



Zimmer



Zimmer



Vorraum



Küche



Abstellraum unter der Stiege



Zimmer



Stiege EG – DG



DACHGESCHOSS

Zimmer



Waschraum



Zimmer



Zimmer



Vorraum und Gangflächen



Abstellraum



Kellerabgang.



KELLER - Lagerzwecke



Wirtschaftsgebäude



ERDGESCHOSS Ein- und Durchfahrt



Ehemaliger Stall

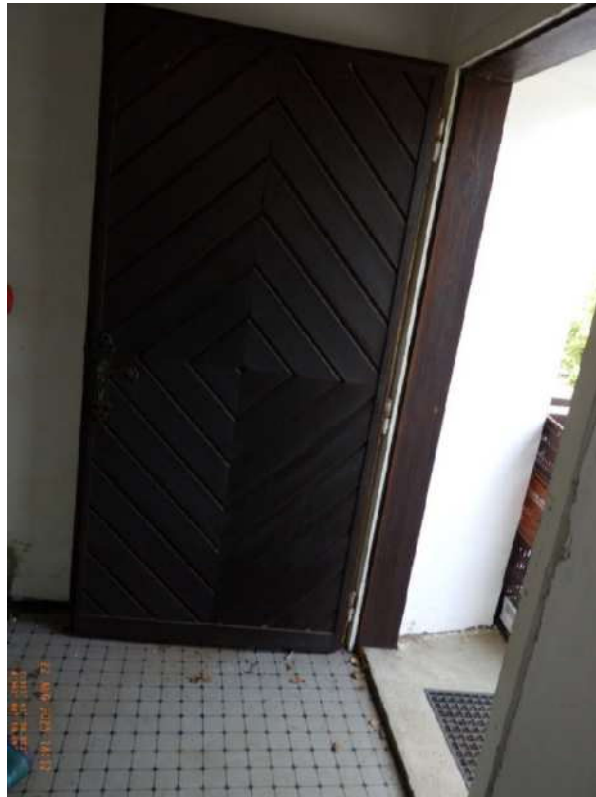


Einstellraum



Aufgelassene *WOHNUNG* im Wirtschaftsgebäude.

Vorraum



Zimmer mit Küche



Stiege EG - DG



DACHGESCHOSS Zimmer



Waschraum



Nebengebäude – Lagergebäude – Einstellgebäude





Lagerraum.







Terrasse mit Terrassenüberdachung / Pool / Brunnen









Außenanlagen, Einfriedungen und Anpflanzungen

Eingangsbereich



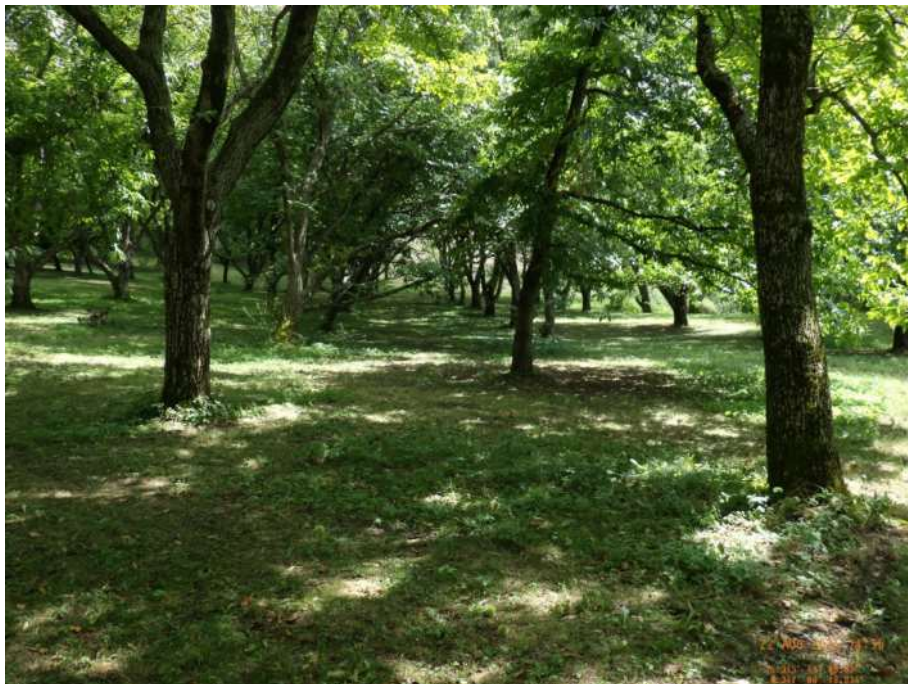
Hoffläche



Edelkastanien- und Nussbaumkultur.











Rutschhang.



Bienenvölker.



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 68139 Postelgraben
BEZIRKSGERICHT Weiz

EINLAGEZAHL 91

Letzte TZ 2213/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
567/8	G GST-Fläche	* 1050	
	Bauf.(10)	282	
	Bauf.(20)	159	
	Landw(10)	609	Postelgraben 29
573	Wald(10)	4275	
581/6	GST-Fläche	1931	
	Bauf.(10)	181	
	Landw(20)	1750	
581/9	GST-Fläche	25581	
	Landw(20)	25563	
	Gewässer(20)	18	
GESAMTFLÄCHE		32837	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gewässer(20): Gewässer (Stehende Gewässer)

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

Landw(20): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Dauerkulturanlagen oder Erwerbsgärten)

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

Markus Wasshuber

GEB: 1981-10-31 ADR: Haydnweg 12, Hausmannstätten 8071

a 473/2021 Kaufvertrag 2020-10-23 Eigentumsrecht

b gelöscht

***** C *****

3 a 473/2021 Pfandurkunde 2020-11-13

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 600.000,--

für Raiffeisenbank Süd-Weststeiermark eGen

(FN 59179d)

b gelöscht

6 a 2213/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 300.000,-- s.A. für

Raiffeisenbank Altenmarkt-Flachau-Eben eGen (FN 70820y)

(12 E 9/25m)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.07.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Gleisdorf.

Grundbuch

24.07.2025 14:45:29



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



Baumeister Ing. Werner Bayer

Hauptplatz 11
7400 Oberwart

Maßstab:

1:500

Datum:

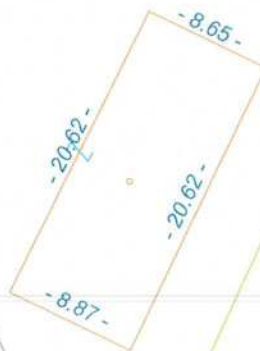
24.07.2025

Bearbeiter:

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

1350/3

581/6

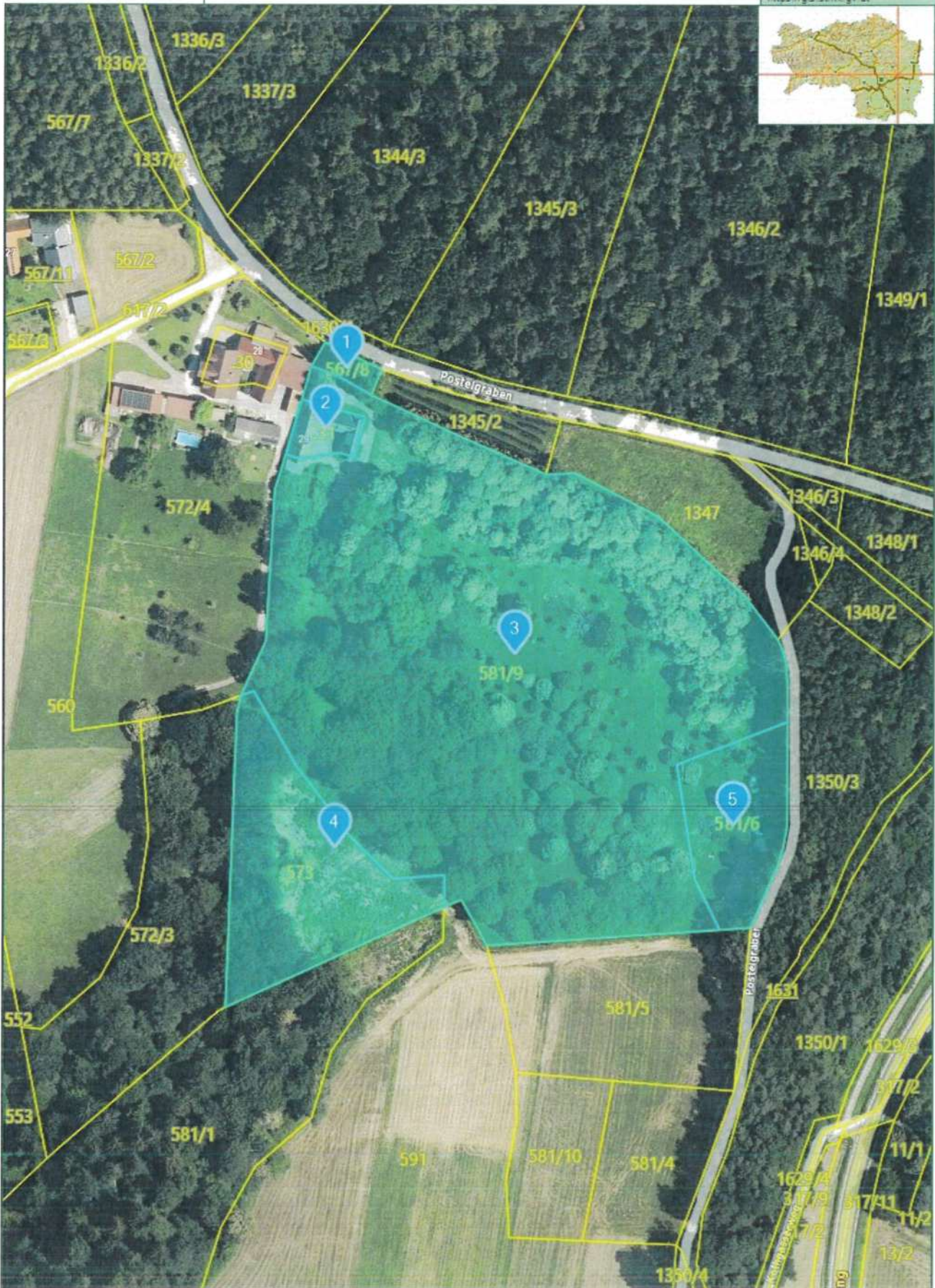


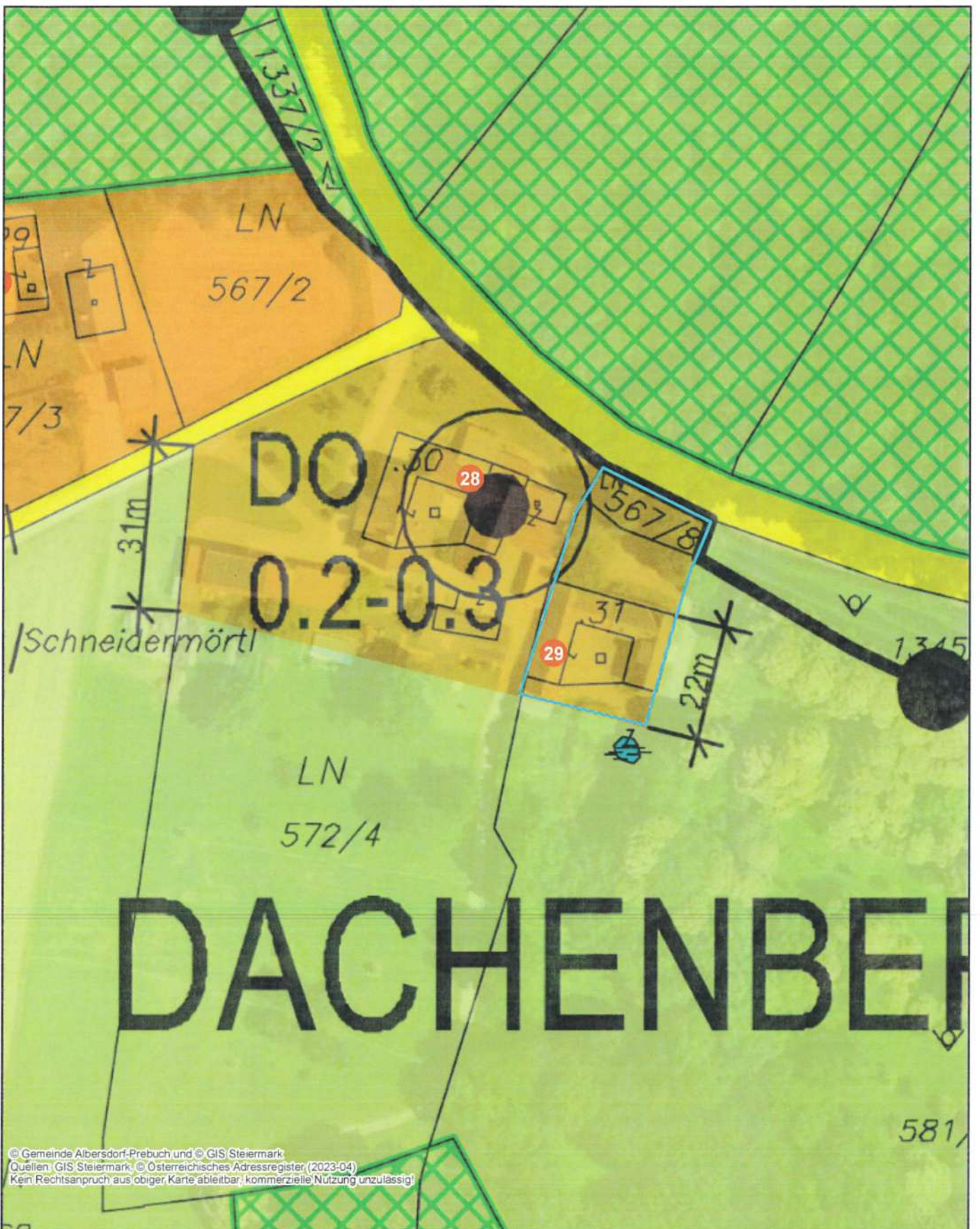
LN

581/5

10 m







© Gemeinde Albersdorf-Prebuch und © GIS Steiermark
 Quellen: GIS Steiermark; © Österreichisches Adressregister (2023-04)
 Kein Rechtsanspruch aus obiger Karte ableitbar; kommerzielle Nutzung unzulässig!

Geoinformationssystem		Plotdatum: 24.07.2025	
Gemeinde Albersdorf-Prebuch 8200 Gleisdorf - Albersdorf 160		Erstellt durch: Albersdorf-Prebuch Maßstab (im Original): 1:1 000	
HINWEIS: Kein Rechtsanspruch aus dieser Darstellung ableitbar! Keine Haftung für fehlerhafte oder unvollständige Darstellung!			
WebOFFICE – GEOdaten powered by PSC Public Software und Consulting			



VERMESSUNG



Mariatroster Str. 243
8044 Graz-Mariatrost

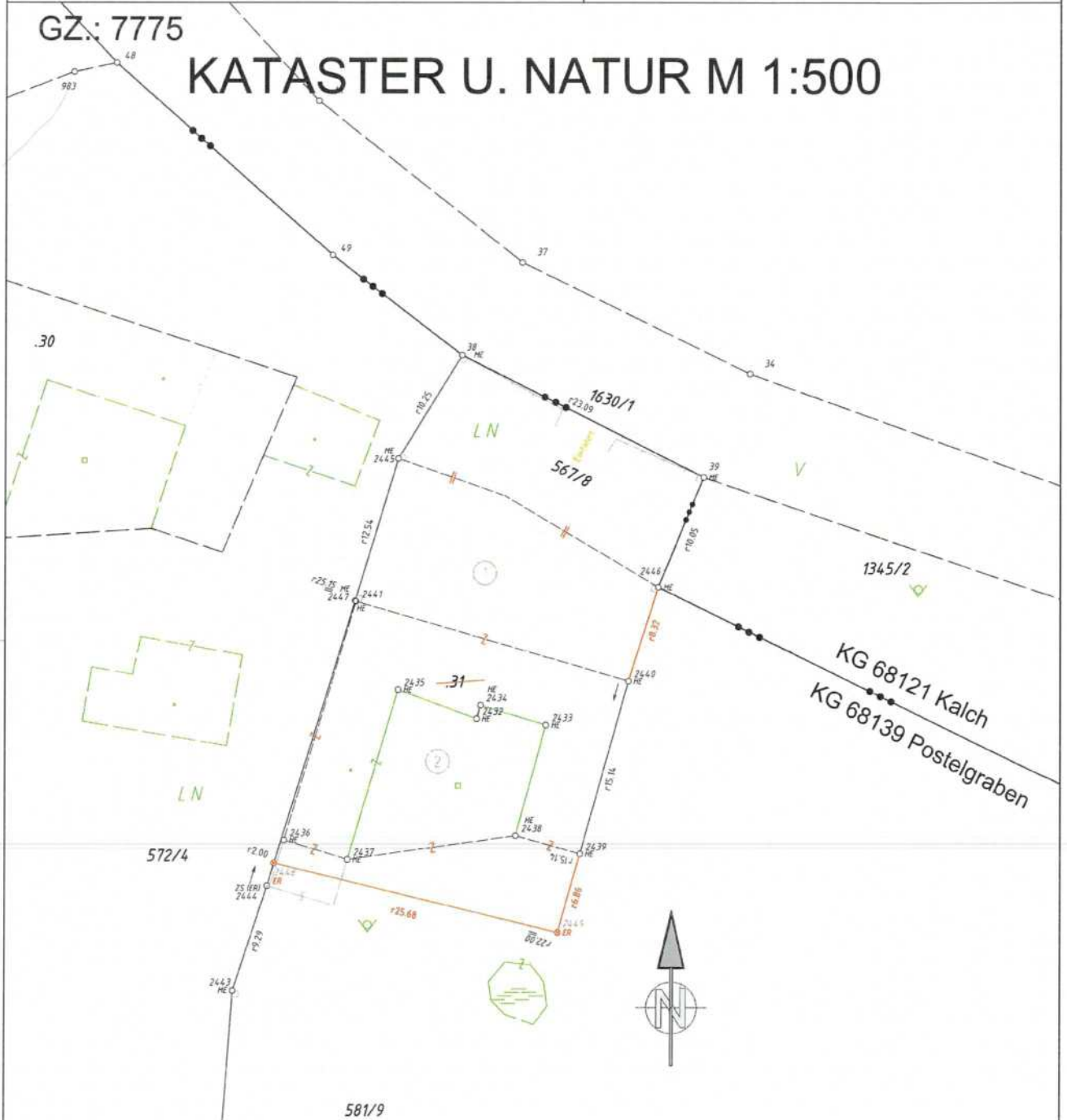
T: 0316 464630 (0)
F: 0316 464630 (6)

office@dihuber.at
www.dihuber.at

KG.: 68139 Postelgraben
Ger.Bez.: Weiz

GZ.: 7775

KATASTER U. NATUR M 1:500



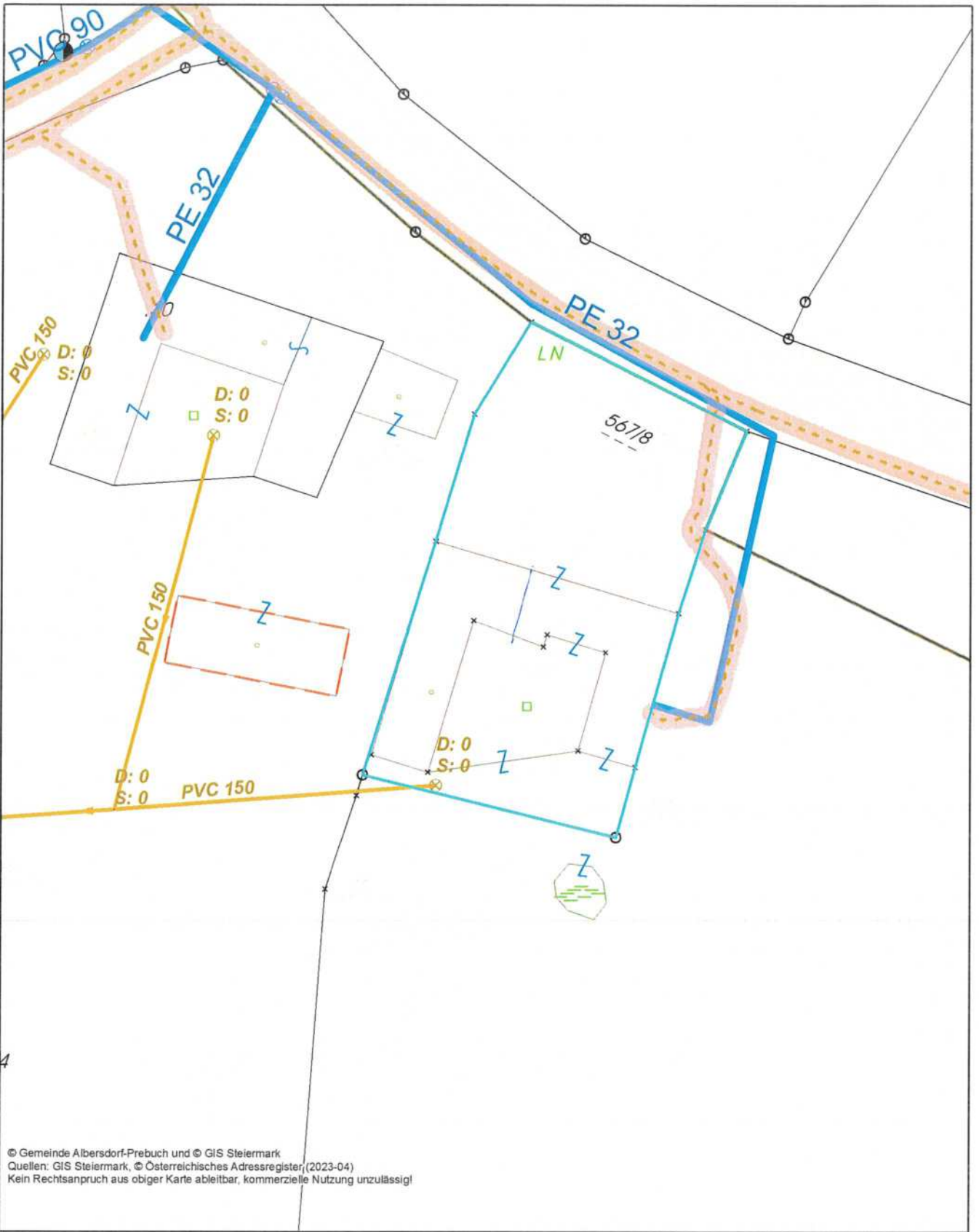
Datum der Vermessung: 25.01.2023

Maßstab M: 1: 500


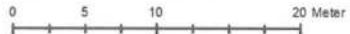


Planverfasser:

Befugnis: 09.04.2018, Zahl 91.514/0251-I/3/2018















© Gemeinde Albersdorf-Prebuch und © GIS Steiermark
 Quellen: GIS Steiermark, © Österreichisches Adressregister, (2023-04)
 Kein Rechtsanspruch aus obiger Karte ableitbar, kommerzielle Nutzung unzulässig!

Geoinformationssystem	
Gemeinde Albersdorf-Prebuch 8200 Gleisdorf - Albersdorf 160	Plotdatum: 24.07.2025 Erstellt durch: Albersdorf-Prebuch Maßstab (im Original): 1:500
HINWEIS: Kein Rechtsanspruch aus dieser Darstellung ableitbar! Keine Haftung für fehlerhafte oder unvollständige Darstellung!	 
WebOFFICE – GEOdaten powered by PSC Public Software und Consulting	

Strom\Strom- und DL-Kabeltrassenstreifen


Strom- und DL-Kabeltrassenstreifen

-  <alle anderen Werte>
-  GPS (1 Frequenzempfänger) + VRS
-  GPS (2 Frequenzempfänger)
-  konstruiert (Skizze)
-  terrestrisch vermessen
-  Orthophotoabgriff Bildschirm
-  unbekannt (Alt-Daten-Migration)
-  GPS (1 Frequenzempfänger)
-  Planabgriff (Planmaßstab 1: 200 - 1:3000)
-  Planabgriff (Planmaßstab 1: 3500 - 1:10000)
-  Abgriff aus Karte (1: 15000 - ...)
-  Geoschematisch

Strom\Strom- und DL-Freileitungstrassenachse

-  Strom- und DL-Freileitungstrassenachse

Strom\Strom- und DL-Kabeltrassenachse

-  Strom- und DL-Kabeltrassenachse


KANKAT61430_GES_HOLDUNG

-  SW, AL

KANKAT61430_GES_SCHACHT

-  FS
-  HA

WA Leitungen

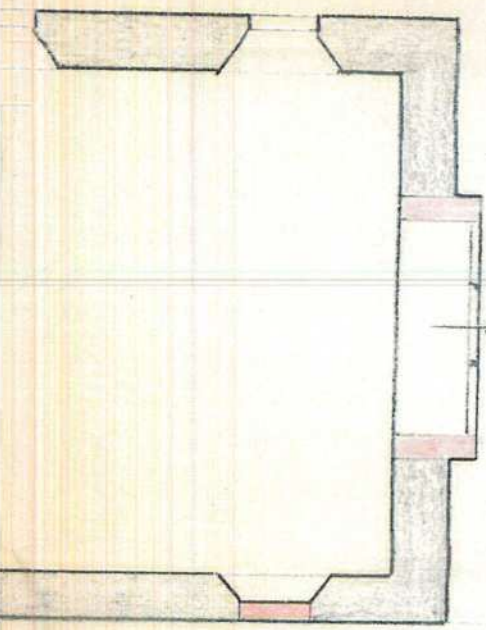
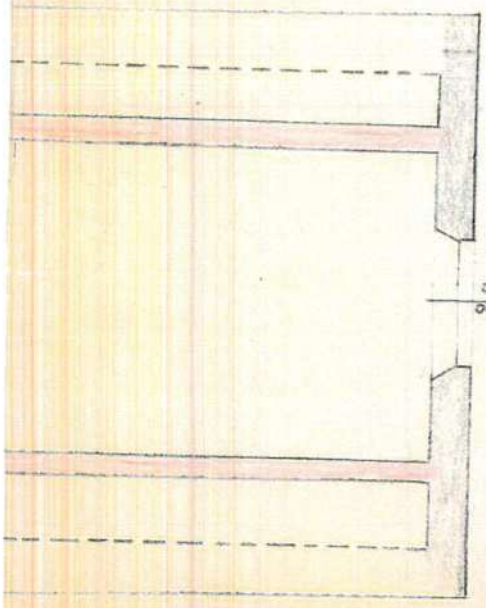
-  <all other values>

WA Einbauten

-  Oberflurhydrant
-  Absperrarmatur
-  T-Stück

Gemeinde



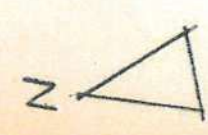


EINREICHPIAN ZUM
AUSBAU VON
WOHNUNGEN für
MITARBEITER auf
PARZ. NR. 31 K.G. POSTELGRABEN
POSTELGRABEN NR. 29 8200 Gletsdorf

MASSSTAB 1:50 LINZ, 20. 12. 1968

BAUWERBER: Jrg. FRANZ FELITSCH
LAHOLDSTRASSE 24
4020 LINZ DONAU

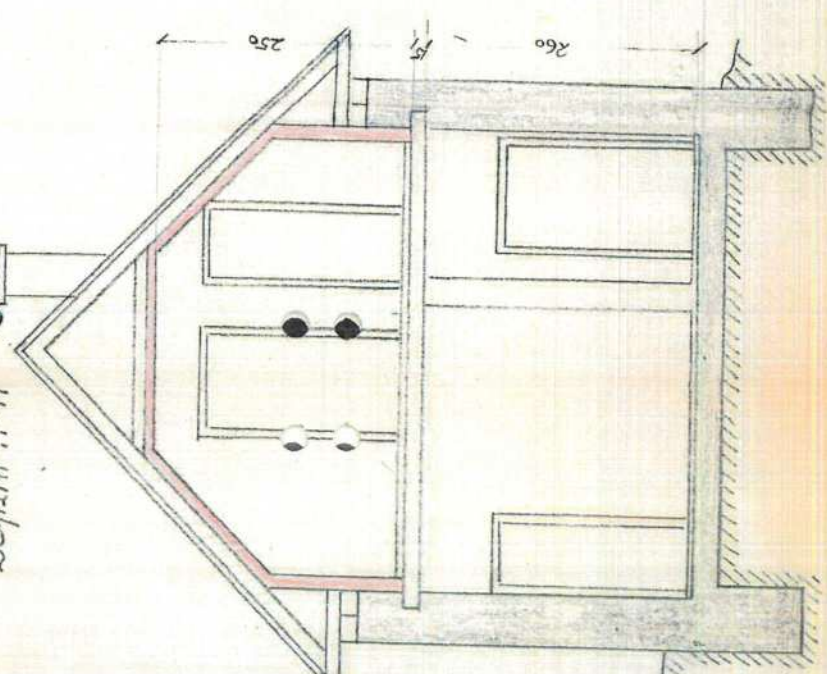
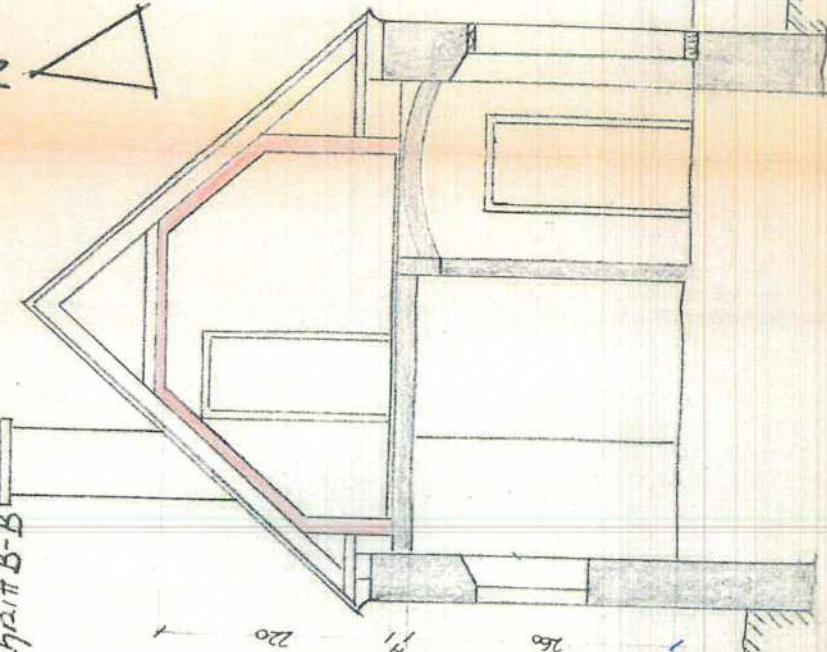
BAUFÜHRER:



Schnitt B-B

300

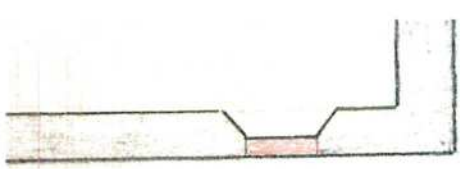
Schnitt A-A



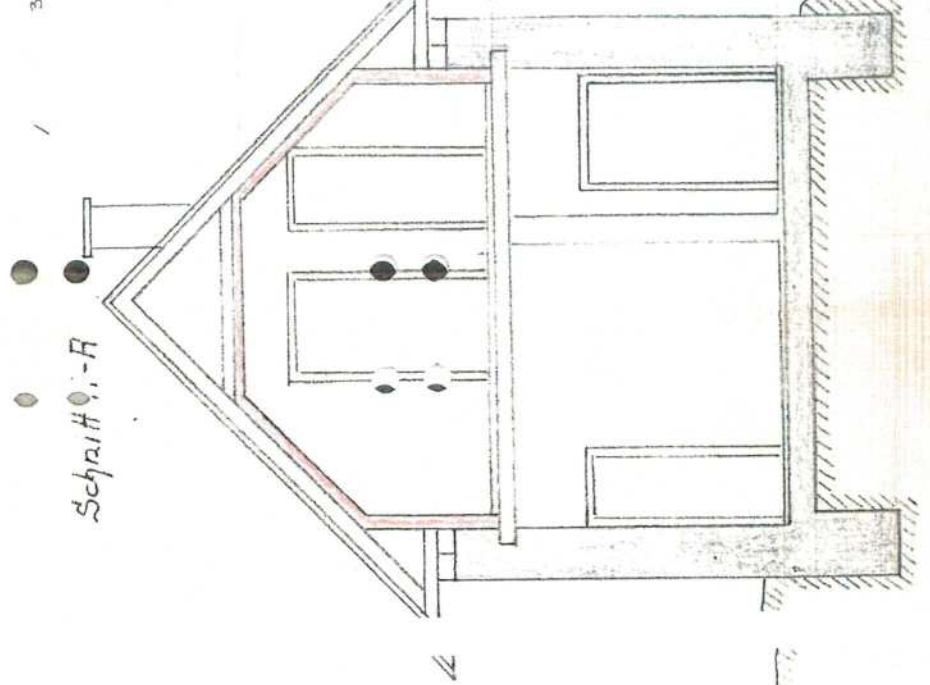
Dipl.-Ing. Paul Mayr
Baumeister
Geplanteinstr. 2
1020 Wien

Finanzamt Weiz
Steueruntersuchungsstelle Gletsdorf
Notiert am 31. 07. 1970



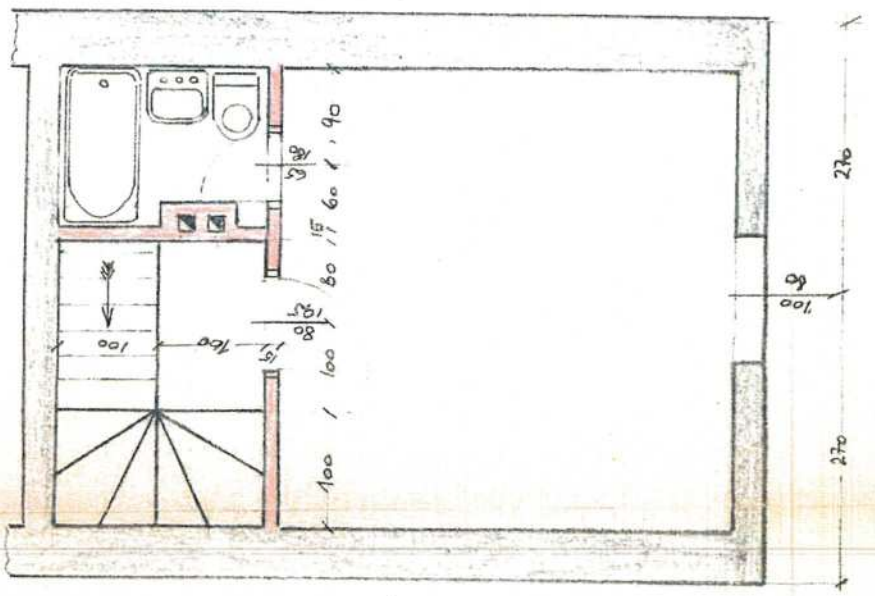


3



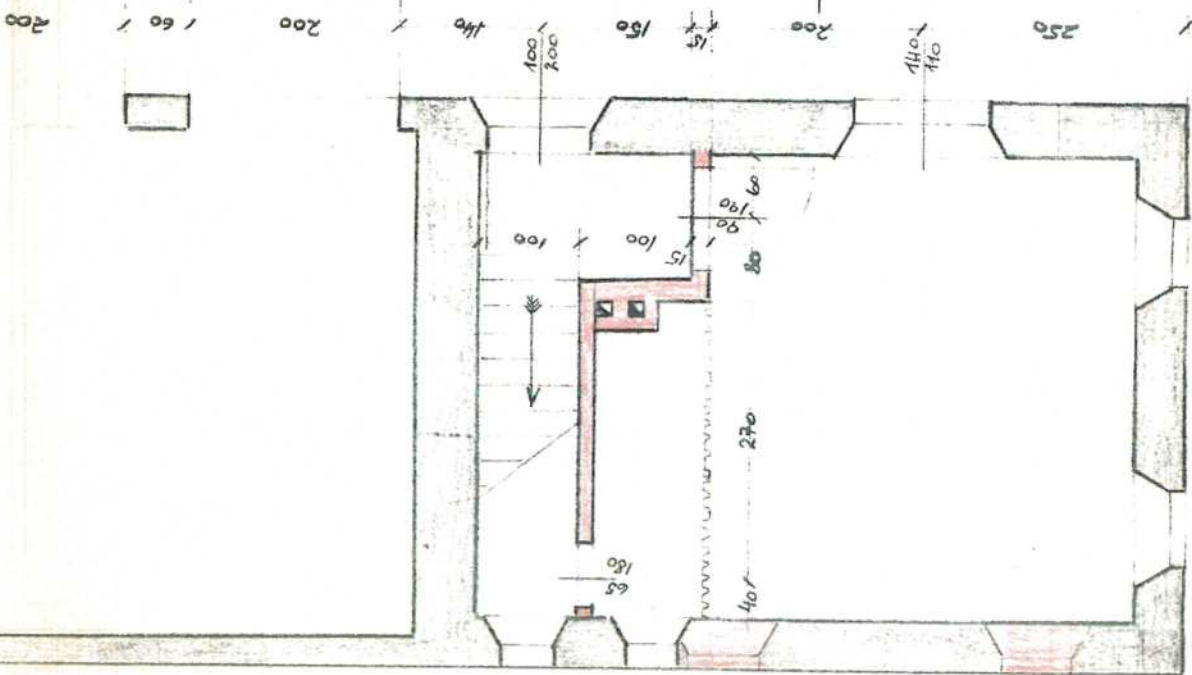
Schnitt A-A

A



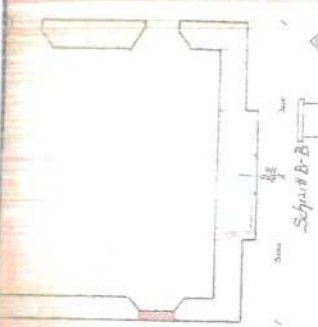
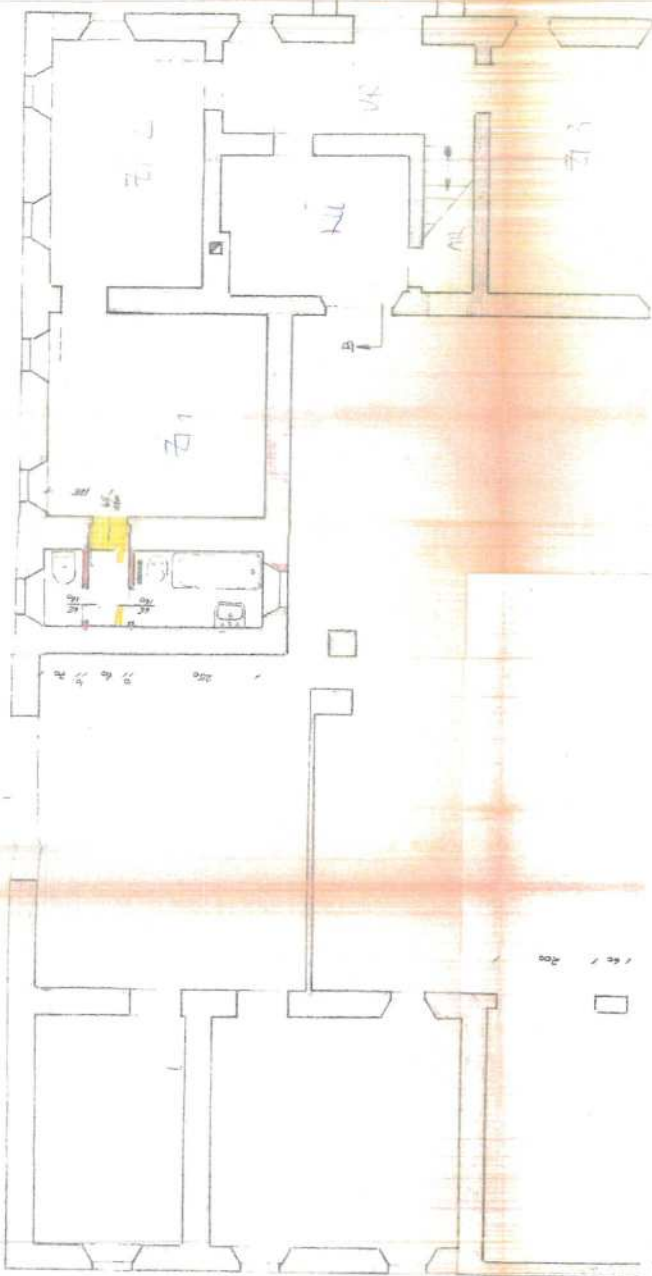
270
100
60

270

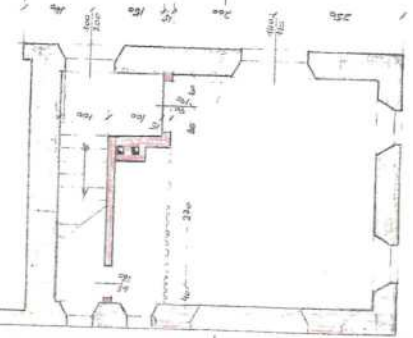
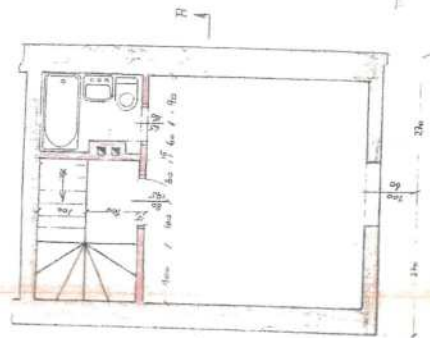


250
200
140
150
100
200
200
60
200

A

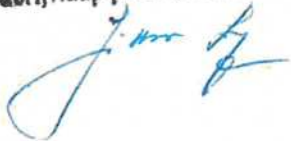


Schreibtisch
Schreibtisch



Der Kommission am 26.2.1969
vorgelegt und genehmigt.

Architekt Dipl. Ing.
Hamp
staat. befug. u. w. techniker
Eisdorf, Hauptplatz 1, Tel. 206 u. 141



DIPL. ING. PAUL MAYDL
BAUMEISTER
LINZ/D., GOETHESTRASSE 7/III
TEL. 2-22-17



Linz, am 8. Jänner 1969

Betr.: Baubeschreibung zum Einreichplan zum Ausbau von
Wohnungen für Mitarbeiter auf Parz. 31 KG Postel-
graben vom 20.12.1968

Das aus dem vergangenen Jahrhundert stammende Objekt soll durch folgende Änderungen den derzeitigen Wohnbedürfnissen angepasst bzw. durch Ausbau soll weiterer Wohnraum geschaffen werden, wobei der Charakter eines Bauernhauses bewahrt werden soll.

- 1.) Vergrößerung der vorhandenen Fenster.
- 2.) Einbau einer Zentralheizung in der bestehenden Wohnung.
- 3.) Einbau eines Badezimmers in der bestehenden Wohnung.
- 4.) Ausbau der Mansarde über der bestehenden Wohnung, einschließlich eines Bades.
- 5.) Ausbau einer Wohnung im bestehenden Presshaus, wobei im Erdgeschoß ein Wohnzimmer mit Kochnische und unter der in die Mansarde führende Stiege aus Beton eine Vorratskammer und in der Mansarde ein Schlafzimmer mit Bad und WC errichtet werden soll.

Während in der bestehenden Wohnung der derzeitige Kamin für die Zentralheizung benützt und kein anderer errichtet wird, wird in der neuen Wohnung ein Kamin mit zwei Schläuchen für Erdgeschoß und Mansarde, neu errichtet.

Wir bitten um Bewilligung und zeichnen

mit vorzüglicher Hochachtung!

DIPL. ING. PAUL MAYDL
BAUMEISTER
LINZ/D., GOETHESTRASSE 7/III
TEL. 2-22-17

als Baupolizeibehörde

Finanzamt Weiz
Steueraufsichtsstelle Gleisdorf
Notioniert am 31. MRZ 1971

Zl. 221/69

Datum: 26.2.1969

Verhandlungsschrift

über die am 26.2.1969 in Präbuch durchgeführte
Umbau des bestehenden Wohn- und Wirtschaftsobjektes
Bauverhandlung, den Neubau — Zubau — Umbau eines Wohn- — Stall- — Wirtschaftsgebäudes
des Ing. Franz Felitsch, vlg. Labholdstr. 24, Linz, betreffend
Kat.-Gemeinde: Postelgraben Bauparzelle: 31

Anwesend sind:

als Verhandlungsleiter Herr Bürgermeister Hitter
als technischer Sachverständiger Herr Arch. Dipl. Ing. Hannes Kump
der Rauchfangkehrermeister Silvester Geyer
der Bauwerber Ing. Franz Felitsch
der Bauführer Dipl. Ing. Paul Maydl, Linz
als Behördenvertreter —
die Anrainer und sonstigen Interessenvertreter —

Die örtliche Erhebung und mündliche Verhandlung wurde ordentlich verlautbart und die Anrainer verständigt.

Befund und Gutachten:

1. Baubeschreibung (Art und Zweck des Bauwerkes) Umbau und Sanierung des bestehenden Wohn- und Wirtschaftsobjektes laut vorliegenden Plan der Baufirma Maydl, Linz.
2. Lage: Abstand von öffentlichen Verkehrsflächen m. bestehende Bauflucht
Wirtschaftstreckt: 41,25 m²
3. Ausmaße: Verbaute Fläche 122,10 m², Keller — m², Stockwerke —
37,50 m² 179,40 m³.
Dachausbau 32,60 m², umbauter Raum 407,90 m³.
4. Dachsaumhöhe 3,10 m.
5. Widmungsverpflichtungen: Niveaueherstellungen

Straßendecken

(Nichtzutreffendes ist zu streichen.)

Das Bauwerk steht mit der Ortsplanung — nicht — in Widerspruch.

Besondere Konstruktionen siehe beiliegende Baubeschreibung der Baufirma Maydl, vom 8.1.1969: "Das aus dem vergangenen neu errichtet."

Heizung mit zentrale Warmwasserheizung befeuert vom Küchenherd aus

Wasserversorgung bestehende Brunnenanlage mit Pumpenanlage

Entwässerung und Mehrungsabfuhr Die anfallenden Fäkalstoffe werden in eine Kläranlage genehmigten Systems eingeleitet und der Überlauf mit den übrigen Abwässern auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht.

Besondere Bauverhältnisse (Zufahrt, Einfriedung, Servitute u. a.) Im Wohngebäude werden die bestehenden Räume insofern saniert, indem der gesamte Verputz, die Fußbodenausbildung und teilweise die Deckenkonstruktion erneuert werden. Im Westtrakt des Wohngebäudes wird ein WC und ein Baderaum eingebaut, welcher durch einen Stichflur Verbindung mit dem Schlafzimmer besitzt. Im Dachraum wird ein Zimmer im Ausmaß von 14,70 m², mit Vorraum, Bad und WC eingebaut. Die Wände werden in massiver Leichtwandkonstruktion ausgeführt. Ferner wird im westlichen Teil des Wirtschaftsgebäudes durch Einziehen einer massiven Wandkonstruktion, unterteilt in Küche, Zimmer, Vorraum, Geschoßstiege und im Dachraum ein Zimmer mit WC und Bad ausgebaut.

A.) Wohntrakt:

<u>Erdgeschoß:</u>	
1 Raum	22,09 m ²
1 Raum	10,15 m ²
1 Raum	28,20 m² 14,10 m ²
1 Raum	17,20 m ²
1 Vorraum	3,75 m ²
1 Bad	3,75 m ²
1 WC	1,15 m ²
<u>Dachraum:</u>	
1 Raum	14,70 m ²
1 Bad u. WC	3,75 m ²
1 Vorraum	2,50 m ²

B.) Wirtschaftstrakt:

<u>Erdgeschoß:</u>	
1 Raum	21,30 m ²
1 Vorraum	2,40 m ²
<u>Dachraum:</u>	
1 Raum	18,45 m ²
1 Bad u. WC	3,-- m ²
1 Vorraum	1,60 m ²

Der Bauentwurf entspricht den einschlägigen Vorschriften in bau- und feuerpolizeilicher sowie gesundheitlicher Beziehung, wenn die beantragten Bedingungen und nachstehend angeführten Vorschriften genauestens eingehalten werden. Der Bauplan ist ein wesentlicher Bestandteil dieser Verhandlungsschrift.

Bei diesem Bauwerk werden Sanierungsmaßnahmen beim Außenmauerwerk notwendig sein, da sich dieses Gebäude am Tage der Kommission in schlechtem Bauzustand befindet. Die Deckenkonstruktion wird in massiver Fertigteildecke ausgeführt. Die Zufahrt ist als Altbestand vorhanden.

Bedingungen:

- 1.) Sämtliche Abbrucharbeiten sind von einer befugten Baufirma nach den Bestimmungen der Stmk. Bauordnung und den anerkannten Regeln der Technik ausführen zu lassen und sind hiebei alle Maßnahmen vorzusehen, die eine Gefährdung der Sicherheit und Gesundheit aller am Abbruch Beschäftigten und sonstiger Personen verlässlich ausschließen.
- 2.) Vor Beginn der Abbrucharbeiten ist das Einvernehmen mit dem zuständigen EVU herzustellen, damit die im Abbruchbereich befindlichen Lichtleitungen zeitgerecht entfernt bzw. abgesichert werden können.
- 3.) siehe aus Beilage

Partei-Außerung:

Von in Betracht kommenden Anrainern werden keine Einwendungen privat- oder öffentlich-rechtlicher Natur erhoben.

Die erschienenen Interessenten

entfernten sich vor Verfassung der Verhandlungsschrift nach Abgabe der mündlichen Erklärung des bedingungslosen Einverständnisses zur Bauabsicht.

Folgende Einwendungen wurden erhoben:

Der Sachverständige äußert sich zu diesen Einwendungen wie folgt:

Der Bauwerber und der Bauführer nehmen den Befund und das Gutachten sowie die beantragten Baubedingungen zustimmend zur Kenntnis und sichern die zeitgerechte Einhaltung der Vorschriften bzw. Bauausführungen zu.

Dauer der Verhandlung von Uhr bis Uhr.

Vorgelesen, geschlossen und gefertigt:

Der Verhandlungsleiter:

Der Bauführer:

Der Bauwerber:

Anrainer:

Beteiligte Behördenvertreter:



Beiblatt:

- 1.) Das geplante Objekt hat zumlich bestehenden Objekt einen Abstand vonm zu erhalten.
- 1.) Das geplante Objekt ist an daslich bestehende Objekt mit einer eigenen Feuermauer direkt anzubauen.
- 1.) Das geplante Objekt hat zurGrundgrenze einen Abstand von m und zurGrundgrenze von m zu erhalten.
- 1.) Das geplante Objekt hat an derseite eine Gebäudehöhe vonm zu erhalten.
- 1.) Entlang der Straßenlinie der Gst.Nr.....an der öffentlichen Verkehrsfläche ist einm breiter Gehsteig zu errichten. Der Gehsteig ist ausreichend zu grundieren, sowie mit Schwarzdecke und Naturrandsteinen auszustatten.
Der Gehsteig ist bis.....herzustellen.
- 1.) Die Herstellung des Gehsteiges erfolgt durch den Konsenswerber. Der Ausführungsbeginn ist der Genehmigungsbehörde zeitgerecht schriftlich anzuzeigen und hat die Durchführung dieser Arbeiten einvernehmlich zu erfolgen.
- 1.) Die Herstellung des Gehsteiges erfolgt durch die Stadtgemeinde; der Ersatz der Kosten wird mit Bescheid nach Fertigstellung vorgeschrieben.
- 1.) Das zur Bebauung gelangende Grundstück ist an den freien Seiten mit einer gefälligen, einheitlichen Einfriedung von 1,30 m Höhe zu umgeben. Diese ist als Staketenzaun-, Drahtgeflechtfelder zwischen Beton- oder Natursteinsäulen auf Beton- oder Natursteinsockelmauerwerk - lebendige Umzäunung herzustellen. Der obere Zaunabschluß ist in die Schnur zu richten und darf keine Verzierungen erhalten. Die Errichtung von Bretterzäunen oder gespanntem Drahtgeflecht zwischen Säulen ist nicht gestattet, desgleichen die Anbringung von Stacheldrähten sowie die Verwendung von Industrieabfällen.
Der Ausführungsbeginn ist der Genehmigungsbehörde zeitgerecht schriftlich anzuzeigen und hat die Durchführung dieser Arbeiten einvernehmlich zu erfolgen.
- 1.) Der Geflügelauslauf ist mit einer geflügeldichten Einfriedung von mind. 1,80 m Höhe zu umgeben.
- 3.) Einfahrtstore und Gektürchen dürfen nicht auf öffentliche Verkehrsfläche oder fremden Grund aufschlagen.
- 1.) Der Neubau erhält die Straßenbezeichnung
.....
sowie die Ident.Nr,.....
und ist die Hausnummertafel bei der Stadtgemeinde Gleisdorf zu beziehen und an gut sichtbarer Stelle in dauerhafter Weise zu befestigen.
- 1.) Die Stiegenhäuser und Wohnungen sind fortlaufend zu nummerieren.
- A.) Das Bauvorhaben ist plan-, beschreibungs- und befundgemäß, unter Beachtung der Bestimmungen der Steiermärkischen Bauordnung u. nach den Erfahrungen der Technischen Wissenschaften so herzustellen, daß es nach seinem Verwendungszweck und den örtlichen Verhältnissen, den Anforderungen der Sicherheit, der Festigkeit, des Brandschutzes, des Wärme- und Schallschutzes und der Hygiene entspricht.

- 5.) Sämtliche Bauarbeiten dürfen nur von befugten Baugewerbetreibenden unter Verwendung von nur tauglichen Baustoffen, Bauteilen und bauchemischen Mitteln, ausgeführt werden.
- 6.) Sämtliche Mauern des Neubaues sind durch Einlage einer horizontalen Isolierung gegen Bodenfeuchtigkeit zu schützen. Außerdem sind die nicht unterkellerten Räume unter dem Fußboden mit einem Isolierbeton und die Kelleraußenwände mit einem gut deckenden Isolieranstrich zu versehen.
- 7.) Die erforderlichen Mauerschließen sind einzuziehen oder sind Verteilungsroste aus Stahlbeton in erforderlicher Anzahl und Bemessung anzuordnen.
- 8.) Sämtliche Deckenkonstruktionen sind so herzustellen, daß ihre Brandwiderstandsfähigkeit sowie ihr Wärme- und Schallschutz dem Verwendungszwecke entsprechen.
- 9.) Über Kellerräumen dürfen nur Massivdecken versetzt werden.
- 10.) Die Decke unter der Dachkonstruktion muß von solcher Festigkeit hergestellt werden, daß sie im Brandfalle der Trümmerlast standhält. An der Oberfläche ist eine mind. 3 cm starke unbrennbare Schicht (Betonestrich u.dgl.) aufzubringen.
- 11.) Alle Feuchträume haben Massivböden mit flüssigkeitsundurchlässigem Belag zu erhalten, die gegen einen in Raummitte mit Geruchsverschluß versehenen Bodenablauf ins Gefälle zu richten und hohlkehlenartig in die Wände überzuleiten sind.
- 12.) In den Bädern und in der Waschküche ist der flüssigkeitsundurchlässige Bodenbelag bis auf ~~100~~ ¹⁶⁰ cm über Boden hochzuziehen.
- 13.) Alle Feuchträume, die Fallstränge sowie die Senkgrube bzw. Kläranlage sind ausreichend über Dach zu entlüften.
- 14.) Die Fenster in den sanitären Räumen sind undurchsichtig zu verglasen oder verhüllbar einzurichten.
- 15.) Stiegenhäuser und Gänge sind brandhemmend auszustatten, ebenso der Zugang zu Dachausbauten.
- 16.) Die Einstiegsöffnung in den Dachraum ist mind. 80/120 cm groß auszusparen und mit einer Klappstiege mit brandhemmend ausgebildeter Klappe zu verschließen.
- 17.) Die zum Dachboden führenden Türen müssen in das Stiegenhaus aufschlagend, selbstzufallend und mind. brandhemmend ausgeführt werden.
- 18.) Die Stiegen haben angemessene Steigungsverhältnisse zu erhalten, sind unfallsicher zu geländern und mit Anhalteholmen zu versehen.
- 19.) Alle im gewöhnlichen Gebrauch zugänglichen absturzgefährlichen Stellen eines Bauwerkes sind mit standsicheren 1 m hohen Geländern oder mit Brüstungen zu sichern. Der Abstand von Geländersprossen darf 12 cm lichte Weite nicht überschreiten und sind waagrechte Geländerteilungen, die ein Klettern erleichtern, verboten.
- 20.) Bei Verwendung von Eternit als Dachdeckungsmaterial darf kein hellgraues oder rhombisches Material verwendet werden.
- 20.) Das Bauobjekt ist mit Dachrinnen und Ablaufrohren zu versehen, die in die Hauskanalisation zu entwässern sind.

- 1.) Die Dachflächen sind mit ausreichend bemessenen Schneefängernseitig auszustatten.
- 2.) Der Erdgeschoßfußboden muß mind. 15 cm über dem angrenzenden Gelände bzw. mind. 1 m über der Verkehrsfläche liegen.
- 21.) Die lichte Höhe von Aufenthaltsräumen muß mind. 2,60 2,50 m betragen; von Kellerräumen mind. 2,10 m; von Aufenthaltsräumen in Dachräumen 2,40 m über der halben Fußbodenfläche; ~~von Arbeitsräumen mind. 3,00 m.~~
- 22.) Alle Wohn- und Nutzräume sind ausreichend natürlich zu belichten und zu belüften.
- 23.) Die Lichteinfallfläche von Wohnräumen muß mind. 1/10 der Fußbodenfläche betragen.
- 3.) Kellerlichtschächte sind massiv und in ausreichender Bemessung herzustellen sowie unfallsicher, begbar, erforderlichenfalls befahrbar abzudecken sowie schliesslich mit einer Entwässerungsmöglichkeit auszustatten.
- 4.) Für die Lagerung von Brennstoffen ist ein eigener Raum an entsprechender Stelle vorzusehen.
- 24.) Sämtliche Wohn- und Aufenthaltsräume müssen beheizbar eingerichtet werden.
- 5.) Unabhängig von der Art der Beheizung muß in jeder Wohnung wenigstens ein Aufenthaltsraum einen Rauchfanganschluß haben.
- 25.) Bei Errichtung einer Ölfeuerungsanlage ist gesondert unter Vorlage von Plänen und technischer Beschreibung um die baubehördliche Genehmigung anzusuchen.
- 26.) Die Wände im Bereich von Feuerstätten sind in voller Höhe der Wand und in einer Breite von mind. 40 cm nach beiden Seiten über die Feuerstätte hinaus brandbeständig auszuführen.
- 27.) Vor bzw. unter Feuerstätten und Reinigungsöffnungen der Rauchfänge sind die Fußböden im ausreichenden Ausmaße brandbeständig auszubilden.
- 28.) Rauchrohre und Abgasrohre sind rauch- und gasdicht, aus nicht brennbaren und ausreichend hitzebeständigen Baustoffen herzustellen und dürfen nur mit nicht brennbaren Vorrichtungen aufgehängt oder gestützt werden. Die Verbindungsstücke müssen möglichst kurz sein und zur Einmündung ansteigen. Längere Verbindungsstücke bzw. bei Richtungsänderungen derselben sind mit Reinigungsöffnungen zu versehen.
- 9.) Rauchrohre aus Metall müssen von ungeschützten Bauteilen aus brennbaren Baustoffen in lotrechter Richtung mind. 1,00 m, nach allen anderen Richtungen mind. 50 cm entfernt sein. Sind diese Bauteile brandhemmend umkleidet, so genügen 50 cm vom Verbindungsstück aufwärts und 25 cm nach allen anderen Richtungen.
- 10.) Rauchrohre, die nicht aus Metall bestehen, müssen von ungeschützten Bauteilen aus brennbaren Stoffen in lotrechter Richtung mind. 40 cm, nach allen anderen Richtungen mind. 20 cm entfernt sein. Sind diese Bauteile brandhemmend umkleidet, so genügen Abstände von 30 cm vom Verbindungsstück aufwärts und von 15 cm nach allen anderen Richtungen.

- 29.) Sämtliche Rauch- und Abgasfänge sind aus nicht brennbaren, ausreichend widerstandsfähigen Baustoffen brandbeständig herzustellen. Sie müssen dauernd betriebsdicht sein. Die Seitenlänge oder der Durchmesser eines Rauchfangquerschnittes darf 18 cm nicht unterschreiten.
- 30.) Gemauerte Rauchfänge sind auf die gesamte Länge mit einem satten Außenverputz zu versehen; über Dach genügt das Verfugen.
- 31.) Für die Beheizung des Objektes müssen ~~zwei~~ ^{zwei} schlauchige undschlauchige Rauchfänge errichtet werden.
- .) Rauchfangziehungen dürfen vom Lot 30 Grad nicht überschreiten.
- 32.) Brennbare Bauteile dürfen nicht in das Rauchfangmauerwerk eingebaut oder unmittelbar daran angebaut werden; sie müssen von der Innenfläche eines Rauchfanges mind. 20 cm entfernt sein. Im Holzdeckenbereich sind die Rauchfänge mit einem mind. 8 cm starkem Betonmantel allseitig und auf die Höhe der Deckenkonstruktion zu verstärken.
- 33.) In ein und denselben Rauchfang dürfen nur geschößgleiche Einschlauchungen aus der jeweils zugehörigen Wohn- und Betriebseinheit erfolgen.
- 34.) Wenn mehrere Feuerstätten für feste oder flüssige Brennstoffe (nur Öleinzelofer) an denselben Rauchfang angeschlossen werden, müssen die Einmündungen mind. 40 cm von Mitte zu Mitte übereinander liegen.
- 35.) 30 cm über dem unteren Ende des Rauchfanges und 1,10 m über Dachboden- bzw. -spitzbodenniveau sind Reinigungsöffnungen anzubringen und sind diese mit nicht brennbaren betriebsdichten und versperrbaren doppelten Verschlüssen zu versehen. Die Reinigungsöffnungen sind mit der zugehörigen Stockwerks- und Wohnungsnummer zu bezeichnen.
- .) Ventilationsschläuche sind aus nicht brennbaren Baustoffen herzustellen und über die Dachhaut zu führen.
- 36.) Sollte eine zentrale Heizungsquelle zur Ausführung gelangen, so ist der betreffende Rauchfang auf einen Mindestinnendurchmesser von 20 cm zu vergrößern, bzw. der Rauchfangquerschnitt und allenfalls die besondere Ausführung nach Angabe der ausführenden Heizungsinstallationsfirma herzustellen.
- 37.) Der Heizraum ist allseitig massiv auszuführen und der Betonboden gegen einen mit Geruchsverschluß versehenen Bodenablauf ins Gefälle zu richten sowie hohlkehlenartig in die Wände überzuleiten.
- 38.) Die Heizraumentüre ist als Stahlblechtüre in gleichem Stock auszubilden und mit einem einfachen Selbstschließer auszustatten.
- .) Die Heizraumentüre hat bodenseits eine ausreichend bemessene Zuluftöffnung zu erhalten, die innenseitig mit engmaschigem Drahtnetz und außenseitig mit grob gelochtem Blech zu bedecken ist.
- .) Das Heizraumfenster ist als Metallprofil in gleichem Stock mit Drahtglasverglasung auszuführen und hat eine Abluftöffnung, ausgestattet im Sinne von Punkt vor, zu erhalten.
- .) Die Heizraumentlüftung hat mittels eines Entlüftungsschlauches aus unbrennbarem Material, ausreichend bemessen, direkt ins Freie (gegen eigenen Grund gerichtet) geführt, zu erfolgen.

- 39.) Der Heizraumkessel ist gegen die Brennstofflagerseite mittels einer standfesten Massivwand auf volle Kesselhöhe und -breite abzuschirmen.
- 40.) Außerhalb des Heizraumes ist an geeigneter Stelle neben der Heizraumentüre ein Handfeuerlöscher nach ÖNORM F 1050 anzubringen. Dieser ist gemäß ÖNORM F 1051 periodisch mind. alle 2 Jahre von einem Fachmann überprüfen zu lassen und sind entsprechende Vermerke am Gerät zu führen.
- 41.) Für die Lagerung von Abfallstoffen aller Art sind..... Stück Mülltonnen (Type Austria Email-Ringtonne, 90 L) an leicht erreichbarer Stelle auf Massivunterlage außerhalb der öffentl. Verkehrsfläche aufzustellen.
- 41.) Eine Müllgrube ist außerhalb des Gebäudes so anzulegen, daß durch sie keine unzumutbare Belästigung eintritt. Sie ist aus nicht brennbaren Baustoffen wasserdicht herzustellen und mit einem nicht brennbaren Deckel dicht zu verschließen.
- 41.) Jauchen-, Senk-, Faul-, Sickergruben und Kläranlagen u.dgl. müssen außerhalb der Gebäude, leicht zugänglich und so angelegt werden, daß dadurch weder eigene noch benachbarte Bauten, Brunnen, Quellen und Wasserversorgungen gefährdet werden. Die Wände dieser Bauwerke müssen von Gebäuden einen Mindestabstand von 50 cm und von den Nachbargrundgrenzen mind. 3 m haben.
- 41.) Bis zur Errichtung der Ortsschwemmkanalisation im Verpflichtungsbereich ist an geeigneter Stelle eine ausreichend dimensionierte, mind. 3 kammerige Kläranlage mit nachgeschalteter Filteranlage, behördlich zugelassener Type flüssigkeitsundurchlässig herzustellen. Die Kläranlage ist innenseitig mit Zementglattstrich und doppeltem Schutzanstrich zu versehen, sowie geruchsdicht, begehrbar (befahrbar) und unfallsicher abzudecken.
- 42.) Für die Verwahrung der Oberflächenwässer sowie der Überwässer aus der Kläranlage ist eine Sickergrube zu errichten.
- 42.) Die Sohle und der untere Teil der Sickergrube müssen wasser¹ durchlässig sein. Sie sind als Filter mit einer von unten nach oben kleiner werdenden Korngröße anzulegen, die oberste Schichte ist als dünne, wasseraufnahmefähige Feinsandebicht auszubilden. Die nutzbare Sickerfläche ist nach der Bodendurchlässigkeit zu bestimmen und ist mit mind. ein m² je Bewohner, d.h. also mind.....m² zu bemessen.
- 42.) Die Sickergrube ist mind. vierteljährlich auf ihre Durchlässigkeit zu prüfen. Bei Verschlämmung ist die verschlammte Sandschichte abzuheben und durch eine neue Sandlage zu ersetzen. Durchstochern des Sandes ist zu vermeiden, da sonst die darunterliegenden Filterschichten verschlammten. Verschlammte Filter sind auszuräumen und zu erneuern oder es sind neue Sickerflächen zu schaffen.
- 42.) Für die Verwahrung von Fäkalien ist an geeigneter Stelle eine ausreichend dimensionierte Senkgrube flüssigkeitsundurchlässig herzustellen, innenseitig mit Zementglattstrich und doppeltem Schutzanstrich zu versehen, sowie geruchsdicht, begehrbar (befahrbar) und unfallsicher abzudecken. Zur Aufnahme der übrigen anfallenden Abwässer ist ein ausreichend dimensioniertes Absitzbecken der Senkgrube nachgeschaltet zu errichten und gleich wie diese auszuführen. Der Abstand der Senkgrube und des Absitzbeckens zum nächsten Bauobjekt muß mind. 50 cm betragen und ist der Zwischenraum mit Lehm auszuschlagen.

- 42.) Die gesamte Abwasseranlage ist unter Beachtung der Richtlinien der ÖNORM B 2501, 2502 und 2503 herzustellen, zu betreiben und zu erhalten.
- 44.) Vor der ersten Inbetriebnahme sowie nach jeder Reinigung und Entleerung ist die Kläranlage mit reinem Wasser zu füllen und der ersten Kammer ausgefauter Schlamm oder Kalk (etwa $\frac{1}{6}$ d. Inhaltes der ersten Kammer) zum Impfung des nachfolgenden Schlammes beizugeben.
- 45.) Faul- und Schwimmschlamm der Kläranlage sind je nach Bedarf, aber mind. 1-mal jährlich zu räumen und entweder der direkten landwirtschaftlichen Verwertung zuzuführen (keine Kopfdüngung!) oder aber an einem abseits gelegenen Ort so zu verwahren, daß weder ober- noch unterirdische Gewässer verunreinigt werden.
- 46.) Die Einstiegsöffnungen der Kläranlage und der Schächte haben jeweils eine Mindestlichtweite von 60 cm zu erhalten und dürfen nicht mit Erdreich, Steinen u. dgl. abgedeckt werden.
- 47.) Die von der ausführenden Firma der Kläranlage beizustellende Bedienungsanleitung ist stets zu beachten und einzuhalten.
- 48.) Nach Ausbau der Städt. Kanalisation in diesem Bereich ist in diese der Anschluß bei gleichzeitiger Auffassung der Kläranlage herzustellen.
- 48.) Oberflächenwässer dürfen erst nach der Kläranlage an die Überlaufleitung angeschlossen werden.
- 49.) Die Kanalstränge sind bei Gefälls- und Richtungsänderungen sowie bei Entfernungen von über 20 m mit Normenrevisionsschächten zu versehen.
- 49.) Die Sohlen dieser Schächte sind rinnenartig auszubilden, wobei die Rinnen den gleichen Durchmesser wie die anschließenden Rohrleitungen erhalten müssen.
- 49.) Das Gefälle der Leitungen darf 1% nicht unter- bzw. 7% nicht überschreiten.
- 50.) Rohrleitungen sind frostsicher zu verlegen.
- 50.) Bei Kreuzungen von Kanal- und Wasserleitungen ist letztere stets oberhalb der Kanäle zu führen. Sollte dies nicht möglich sein, so sind beide Leitungen (Wasserleitung und Kanal) auf eine Länge von mind. 3 m beiderseits der Kreuzung mit wasserundurchlässigen und wasserundurchlässig angeschlossenen Über Schubrohren zu umgeben. Dies gilt auch bei Parallelführung von Kanälen und Wasserleitungen mit einem Abstand von weniger als 1,50 m.
- 51.) Die Kläranlage ist für eine ständige Einwohnerzahl von Personen, unter Zugrundeliegung eines Einwohnergleichwertes von 0,4 m³/Personen, zu bemessen, womit sich ein Gesamtnutzzinhalt von 3.000 m³ ergibt.
- 51.) Für die Wasserversorgung ist ein ausreichend dimensionierter Hausbrunnen bis zu einer Mindestdiefe von 3,00 m flüssigkeitsundurchlässig zu betonieren.

- .) Für die Wasserversorgung ist ein ausreichend bemessener artesischer Brunnen zu errichten. Vor Ausführung desselben ist ein plan- und beschreibungsbelegtes Ansuchen um Erteilung der wasserrechtlichen Bewilligung der Bezirkshauptmannschaft Weiz vorzulegen.
- .) Die Brunnenstube ist mit einer Filterschichte aus gewaschenem Kies oder Schottermaterial zu versehen, der Brunnenschacht gut zu reinigen und muß der Brunnen vor der ersten Inbetriebnahme mind. 2 mal gut ausgepumpt werden.
- .) Vor der ersten Inbetriebnahme ist eine Wasserprobe im Beisein eines Vertreters d. Bezirkshauptmannschaft Weiz zu entnehmen und von einer befähigt anerkannten Lebensmitteluntersuchungsanstalt auf die menschl. Genußfähigkeit hin untersuchen zu lassen. Das diesbezügliche Gutachten ist vor Inbetriebnahme der Genehmigungsbehörde vorzulegen.
- .) Die Brunnenkammer ist mit einer massiven und flüssigkeitsundurchlässigen Abdeckung zu versehen sowie mit einer witterungs- und insektengeschützten Entlüftung die mind. 0,50 m über Tag zu führen ist, auszustatten.
- .) Der oberste Brunnenring muß mind. 30 cm über Terrain ragen.
- .) Die Entfernung der Brunnenanlage von Gebäuden und Grundgrenzen, sowie Verkehrsflächen muß mind. 6,00 m und von allen Abwässeranlagen mind. 8,00 m betragen.
- .) Bei Bestand oder Herstellung der örtlichen Wasserleitung im Verpflichtungsbereich der Liegenschaft ist an diese der Anschluß durch eine befugte Unternehmung nach den örtlichen Bestimmungen herstellen zu lassen.
- .) Jede Wohnung muß eine eigene Wasserentnahmestelle haben. Außerdem muß an geeigneter Stelle mind. eine für alle Hausbewohner zugängliche Entnahmestelle mit entsprechender Abflußvorrichtung vorhanden sein.
- .) Das Bauobjekt ist mit einer fachmännisch einwandfreien und den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden Blitzschutzanlage auszustatten. Die Anlage ist stets wirksam zu erhalten und muß mind. jedes zweite Jahr von einem Sachverständigen überprüft werden. Die Überprüfungsbefunde sind aufzubewahren und über Verlangen der Genehmigungsbehörde vorzulegen. Eine Bescheinigung der ausführenden, befugten Unternehmung über die ordnungsgemäße Herstellung ist der Genehmigungsbehörde vor der Endbeschau vorzulegen.
- 52.) Das Objekt ist mit elektrischem Strom aus dem Ortsnetz zu versorgen und ist mit dem Lieferwerk ein diesbezügliches Übereinkommen rechtzeitig zu treffen.
- 53.) Die Elektroinstallationen sind nach den derzeit gültigen Verordnungen und Bestimmungen unter besonderer Beachtung der Feuchtraumbestimmungen für feuchte Räume von einem Befugten herstellen zu lassen. Nach Beendigung der Installationsarbeiten ist eine Bescheinigung über die ordnungsgemäße Ausführung der Genehmigungsbehörde vor der Benützung des Objektes vorzulegen.
- 54.) Bis zur Errichtung einer allgemeinen Straßenbeleuchtung ist über der Eingangstüre, bzw. straßenseitig, eine stets funktionierende Außenleuchte anzubringen.

- 55.) Eingangsdifferenzstufen dürfen in ihren Eintrittten nicht geschliffen werden.
- Der statische Nachweis über die besonderen Tragkonstruktionen, in leicht überprüfbarer Form zusammengestellt, ist in zweifacher Ausfertigung vor Baubeginn der Genehmigungsbehörde vorzulegen.
- 56.) Die Ableitung von Wässern aller Art auf fremden Grund oder Verkehrsflächen ist verboten.
- 57.) Die Außengestaltung (Fassadierung des Objektes) ist mit hellen und freundlichen Farben vorzunehmen. Bei Ausführung einer farblich kräftigen natur- bzw. kunststeinverkleideten Fassade (wie kräftige Dispersionsfarben, keramische oder Natur- und Kunststeinverkleidungen, usw.) muß vor Durchführung derselben der Genehmigungsbehörde ein entsprechender Färbelungs- bzw. Ausführungsplan (farbiger Detailplan) vorgelegt werden.
- 58.) Während des Baues hat ein genehmigter Bauplan für die amtlichen Baukontrollen auf der Baustelle aufzuliegen.
- Die Bedingungen des gegenständlichen Widmungsbescheides vom.....GZ.:..... sind vor Baubeginn zu erfüllen bzw. genauestens einzuhalten.
- 59.) Der Bauwerber hat von der bauausführenden Unternehmung über die plan- und ordnungsgemäße Herstellung des Bauwerkes eine Bescheinigung der Genehmigungsbehörde vor der Endbeschau vorzulegen.
- 60.) Die Lagerung von Materialien aller Art auf öffentlichem Grund und Verkehrsflächen (Wege, Straßen, Gassen, Plätze, Gehsteige usw.) ist ausnahmslos verboten.
- 61.) Der Bauführer hat den Beginn der Bauarbeiten der Baubehörde schriftlich anzuzeigen.
- 62.) Die Fertigstellung des Rohbaues ist nach Installation aller Leitungsführungen der Baubehörde schriftlich anzuzeigen. Vor der Rohbaubeschau darf der Verputz nicht aufgebracht und dürfen Decken nicht geschlossen werden. Bauherr und Bauführer sind verpflichtet, zur Überwachung und Herstellung der Rauchfänge und Abgasfänge den zuständigen Rauchfangkehrermeister beizuziehen.
- 63.) Die endgültige Fertigstellung ist der Genehmigungsbehörde unaufgefordert anzuzeigen und gleichzeitig um die Vornahme der Endbeschau sowie Erteilung der Benützungsbewilligung anzusuchen.

Gemeindeamt: Albersdorf - Pöchlarn

Zl. 387/69

Gegenstand: umben widendes
Wirtschaftsgebäude

Bescheid

Mit der Eingabe vom 8.1.1969 19... hat (haben)

Name Jug. Franz Fuchs in Limz

um die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung umben des Wägen und
Wirtschaftsgebäude

auf Parz.-Nr. 31, KG. Posthofgraben 20 angesucht.

Hierüber wurde am 26.2.69 19... die örtliche Erhebung und mündliche Verhandlung durchgeführt, die nachstehendes Ergebnis hatte:

Siehe Verbaumitteilung schriftl. vom 26. Februar 69

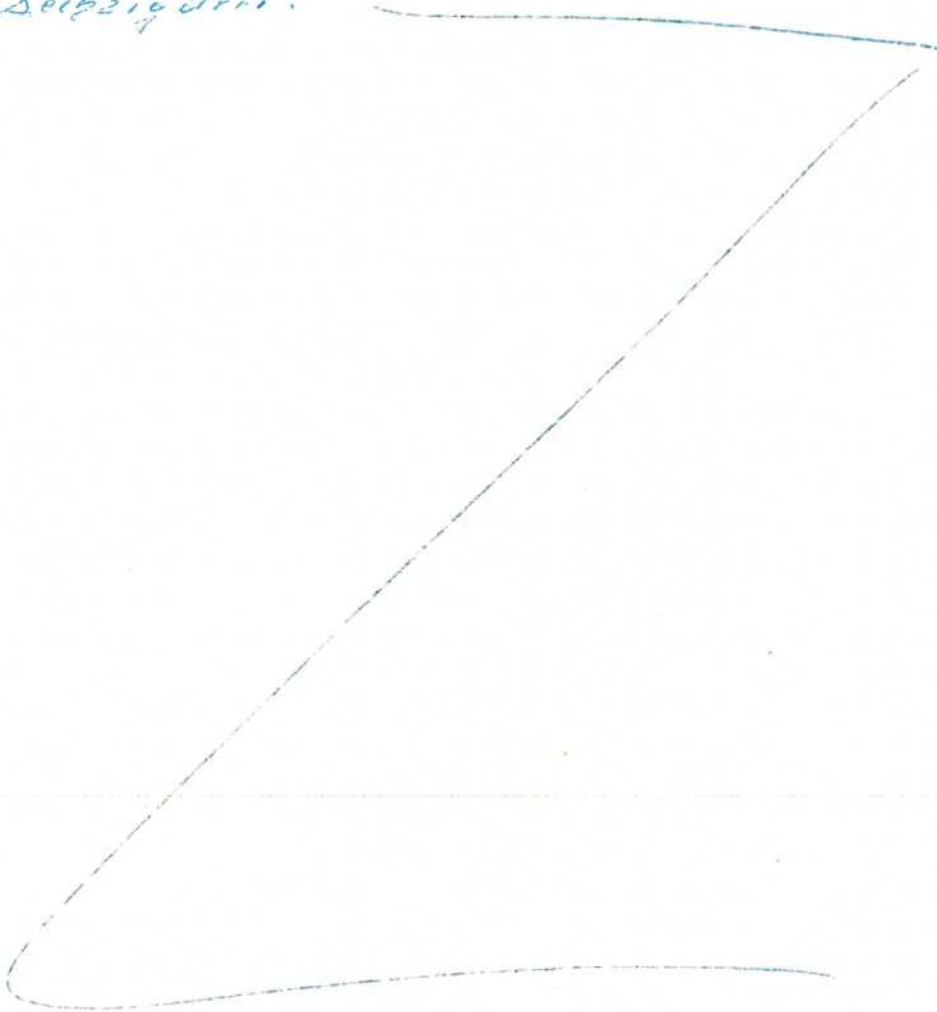


Spruch:

Für das gegenständliche Bauvorhaben wird gemäß §§ 136 und 149 der 1. Abt. — und § 26 der 2. Abt. — der Bauordnung für das Land Steiermark, LGBl. Nr. 5/1857, II. Abt.)

die baupolizeiliche Bewilligung unter den folgenden Bedingungen und Vorschriften**) erteilt:

Siehe Verbandsbeschluss vom 26. II. 69 Punkt eins bis Sechzig drei.



*) Bei der Erteilung der baupolizeilichen Bewilligung für eine Garage bzw. einen Aufzug sind noch folgende Gesetzesbestimmungen anzuführen:

bei Garagen: „sowie gemäß §§ 54 ff. der Verordnung über Garagen und Einstellplätze vom 17. Februar 1939, DRGBl. I, S. 618 — Gesetzblatt für das Land Österreich Nr. 1447/1939“,

bei Aufzügen: „sowie gemäß § 3 der Verordnung über die Einrichtung und den Betrieb von Aufzügen vom 15. Juni 1943 (Aufzugsverordnung, RMinBl. S. 46).

**) Es wird empfohlen, die Bedingungen und Vorschriften wie folgt zu reihen:

Hinsichtlich Lage, Geländeerschließung, äußerer Gestaltung und Denkmalschutz, in technischer und feuerpolizeilicher Hinsicht und schließlich allfällige auf andere Verwaltungsgebiete sich beziehende Bedingungen (Bundesstraßen-, Landesstraßenverwaltungsgesetz).

Die mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Pläne vom 26. II 1969 Nr. bilden einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Abweichungen hievon und von dieser Bewilligung ohne vorherige baubehördliche Genehmigung sind verboten und nach § 170 der Bauordnung für Steiermark strafbar.

Baufrist: Die Baubewilligung erlischt gemäß § 154 der Bauordnung für Steiermark binnen 3 Jahren nach Rechtskraft dieses Bescheides, wenn von ihr kein Gebrauch gemacht wird.

Der Baubeginn ist unter Namhaftmachung des befugten und verantwortlichen Bauführers vor Inangriffnahme der Arbeiten hieher anzuzeigen.

Die Fertigstellung des Rohbaues ist sofort anher zu melden.

Nach Bauvollendung ist hieramts gemäß § 159 der Bauordnung für Steiermark unverzüglich um die Enduntersuchung und Erteilung der Benützung(Bezieh)bewilligung anzusuchen. Vor letzterer darf das Gebäude nicht benützt werden.

Verfahrenskosten:

Gemäß dem V. Teile des AVG 1950 hat der Bauwerber folgende Kosten zu tragen:

- a) Kommissionsgebühr gemäß der Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1954, LGBl. Nr. 50 (..... Amtorgane Stunden) S 30
- b) Barauslagen S

- c) Verwaltungsabgabe für diese Bewilligung nach Tarifpost
 - der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1957, LGBl. Nr. 57 S 60
 - d) Verwaltungsabgabe für die Sichtvermerke auf dem Bauentwurfe nach Tarifpost 7 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1957 (..... Beilagen) S 5
- Zusammen S 95

Dieser Betrag ist vom Bauwerber binnen 2 Wochen, gerechnet vom Tage der Zustellung an, bei der Gemeindekasse einzuzahlen.

Begründung:

Die Genehmigung stützt sich auf das Ergebnis der am 6. Februar 1949 durchgeführten örtlichen Erhebung und mündlichen Verhandlung. Ferner wird folgendes bemerkt:

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid ist die binnen 2 Wochen, gerechnet vom Tage der Zustellung an, bei diesem Amte schriftlich oder telegraphisch einzubringende Berufung zulässig.

Hievon werden verständigt:*)

1. (Der Bauwerber) Herr Franz Friedrich Linz

unter Anschluß einer mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Bauentwurfsausfertigung

Postfach, am 26. März 1949



*) Auf alle Bauentwurfsausfertigungen ist zu schreiben:

Zl. 387/49
Baubewilligung erteilt.

Postfach, am 26. März 1949 (Datum des Bescheides)

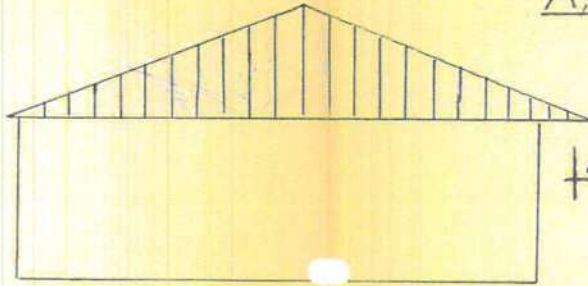
Der Bürgermeister:



Kanzleivermerk:

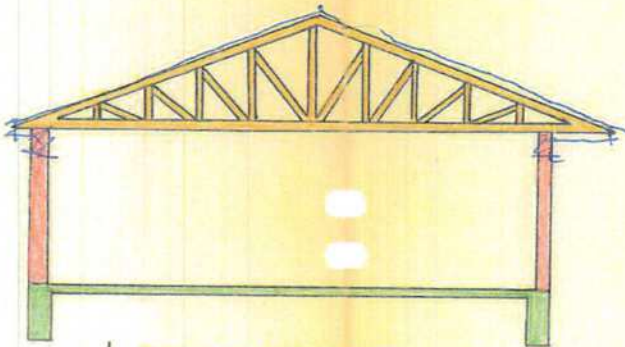
Sämtliche Bescheidausfertigungen gegen Zustellnachweis oder RS.

ERDIE ERRICHTUNG EINES LAGERSCHUPPEN AUF DER
7/ 8200 GLEISDORF PARZELLE 581/6
K.G. POSTELGRABEN



BEHÖRDE

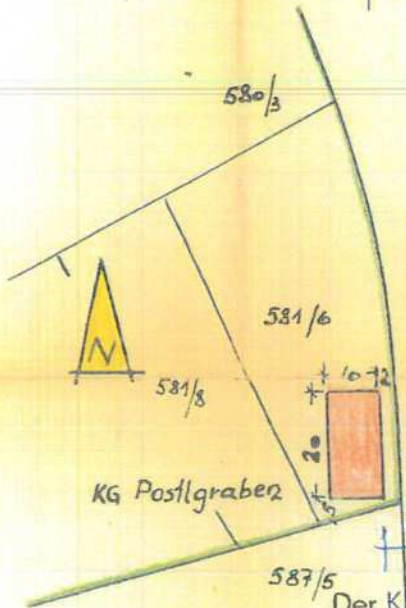
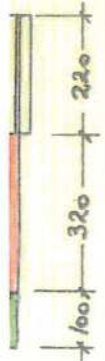
NORD-ANSICHT



SCHNITT B-B

BALUWERBER

Josef J. J. J.



BALUFÜHRER

BAUMEISTER
 JOSEF GASTHUBER
 LINZ / DONAU
 CHRISTIAN GOULINSTEIN

KG Karlich 7350/4

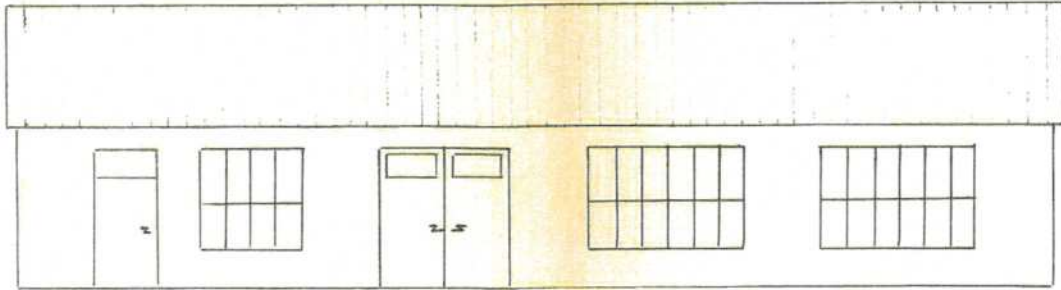
Der Kommission am
 vorgelegt und genehmigt.

414173.
Werner
J. J. J.

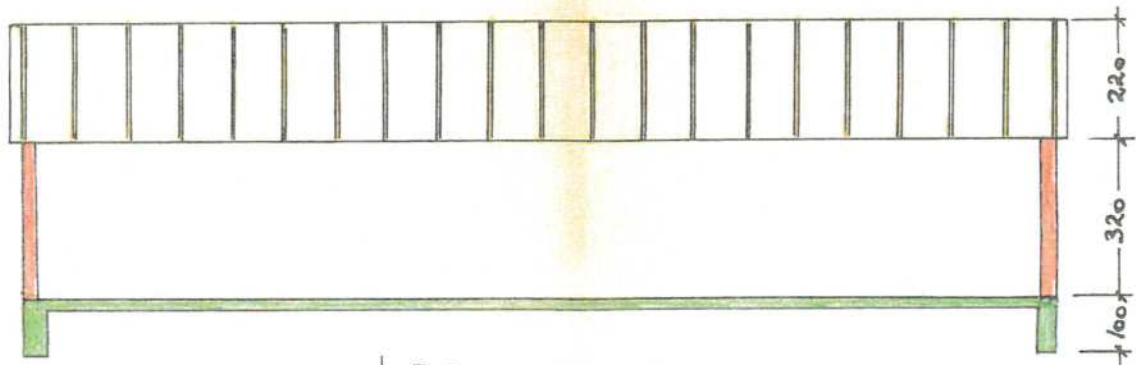
LAGE: 1:1000

EINREICHPLAN ÜBER DIE ERRIE

FÜR HERRN JNG. FRANZ FELITSCH 8200 GLE

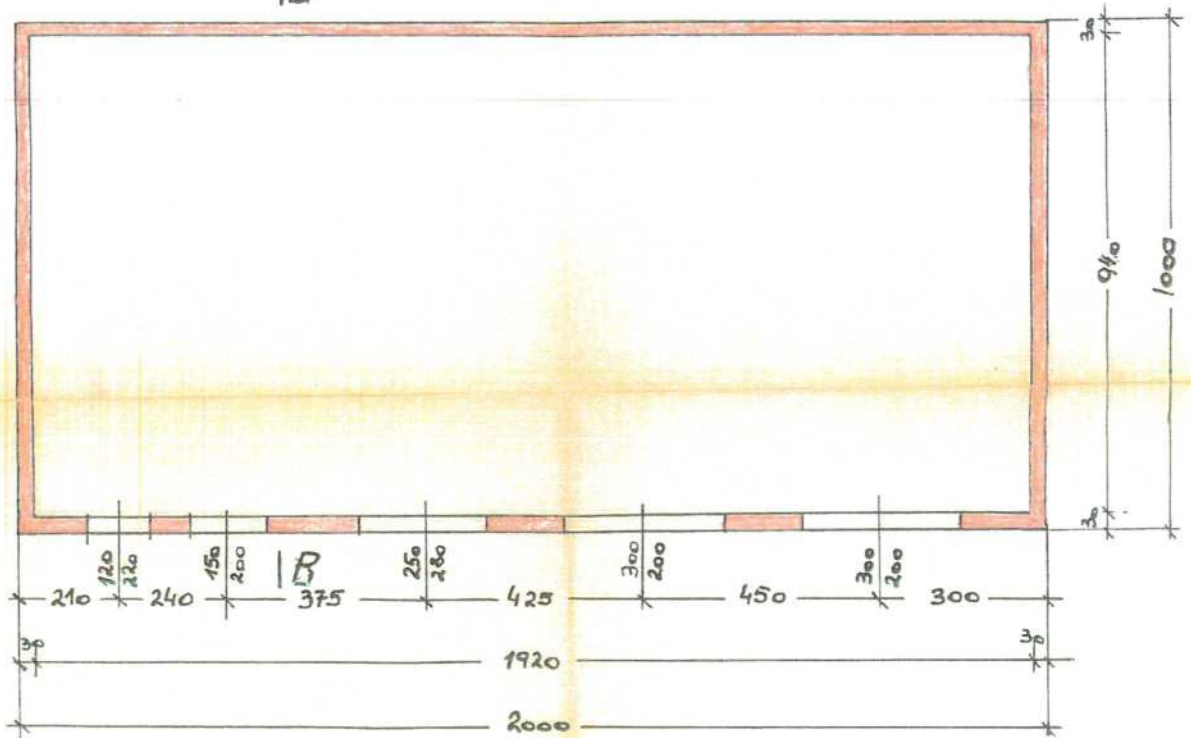


WEST-ANSICHT



SCHNITT A-A

IB



B a u b e s c h r e i b u n g

zum Einreichplan vom 15.2.1973 zur Errichtung eines Lagerschuppens auf der Parz. 581/6 KG Postelgraben

für Herrn Ing. Franz Felitsch, Postelgraben 29,
8200 Gleisdorf

Der Lagerschuppen dient zum Lagern von Geräten und Früchten, da die vorhandenen Räume im alten Wirtschaftsgebäude nicht ausreichen.

Das Gebäude ist einfachster Ausführung, auf Streifenfundament 1 m tief mit Hohlblocksteinen aufgemauert.

Als Dach sind Brettelbinder, mit Welleternit eingedeckt, vorgesehen.

An der Westseite sind drei grössere Fenster, ein Tor 250/280 und eine Türe 120/220 vorgesehen.

Das Gebäude wird an der Südost-Ecke des ca. 3.5 ha grossen Scheibengrundes errichtet.



BAUMEISTER
JOSEF GASTHUBER
Felitsch
CHRISTIAN GÖLLNER 1920

Gemeinde Albetsdorf-Prebunz

Zahl: 212/73

Gegenstand: Errichtung eines
Schuppens

Bescheid

Mit der Eingabe vom 18.3.73 hat — haben ¹⁾ Ing Franz

Felitsch

in Postelgraben 29 um die Erteilung der Baubewilligung

für ²⁾ Errichtung eines Schuppens auf dem — den ¹⁾

²⁾-Grundstück-en ¹⁾ Nr. 581/6 der Katastralgemeinde

Postelgraben

angesucht.

Hierüber wurde am 4.4.73 die örtliche Erhebung und mündliche Verhandlung durchgeführt, die nachstehendes Ergebnis erbrachte ⁴⁾: Stingl Bauunternehmung

am 4 April 1973.

¹⁾ Unzutreffendes ist zu streichen;

²⁾ hier ist die Benützungart der zu verbauenden Grundstücke (z. B. Bau-, Garten-, Wiesengrundstück etc.) anzuführen;

³⁾ hier sind Art und Ort des Bauvorhabens, allenfalls unter Angabe von Straße und Hausnummer, anzugeben;

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

Spruch

Das Ansuchen des — der ¹⁾ Ing Franz Felicitas
vom 18.3.73 betreffend die Erteilung der Baubewilligung zur Errichtung
eines Schuppen
auf dem — den ²⁾ 58/16 -Grundstück-en Nr. ¹⁾ der
Katastralgemeinde Postleitzahlen

wird ⁵⁾ gemäß § 61 Abs. 1 der Stmk. Bauordnung 1968, LGBl. Nr. 149, allein auf Grund der vorgenommenen Prüfung der eingereichten Pläne und Unterlagen, als dem Gesetze nicht entsprechend, zurückgewiesen ⁶⁾ — abgewiesen ⁷⁾

⁵⁾ wird das Bauansuchen zurückgewiesen oder abgewiesen, so ist der folgende Absatz, mit Fußnote ⁶⁾, zu streichen;

⁶⁾ der Spruch lautet auf „zurückgewiesen“, wenn die in den §§ 58, 59 und 60 der Stmk. Bauordnung 1968 als Beilage zum Bauansuchen geforderten Unterlagen (vgl. im übrigen auch Fußnote ⁵⁾ des Formulars „Ansuchen um Baubewilligung“), trotz Setzung einer Nachfrist gemäß § 13 Abs 3 AVG. 1950 unvollständig bzw. in nicht gehöriger Form, beigebracht wurden; das Wort „abgewiesen“ ist dann zu streichen;

⁷⁾ der Spruch lautet auf „abgewiesen“, wenn auf Grund der gemäß der §§ 58, 59 und 60 der Stmk. Bauordnung 1968, dem Ansuchen beigebrachten bzw innerhalb einer Nachfrist in gehöriger Form nachgebrachten Unterlagen entweder schon ohne Ortsverhandlung offenkundig ist, daß die Bestimmungen der Bauordnung, insbesondere die in den §§ 4 bis 56 bestimmten Erfordernisse nicht beachtet und eingehalten wurden, oder im Zuge der durchgeführten Ortsverhandlung hervorkam, daß der beantragten Bauführung, mangels der gesetzlichen Erfordernisse, die Bewilligung zu versagen ist; das Wort „zurückgewiesen“ ist dann zu streichen;

wird ⁸⁾ gemäß § 62 der Stmk. Bauordnung 1968, LGBl. Nr. 149, mit der Maßgabe, daß die mit dem Genehmigungsvermerk versehenen und hier anliegenden Pläne und Unterlagen ⁹⁾ einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, bewilligt und gleichzeitig insbesondere ¹⁰⁾ folgendes vorgeschrieben ¹¹⁾:

*keine Bauaufsichtspflicht von 4. April 1973 Punkt
sind bis zum*

-
- ⁸⁾ wird das Bauansuchen bewilligt, so ist der obige Absatz mit Fußnote ⁸⁾ zu streichen;
⁹⁾ Lageplan, Baupläne, Baubeschreibung etc. (im übrigen vgl. Fußnote ⁸⁾ des Formulars „Ansuchen um Baubewilligung“);
¹⁰⁾ Vorschriften können, insbesondere im Rahmen der Bestimmungen des § 64 Abs. 3 der Stmk. Bauordnung 1968, vorgenommen werden; ist der für Vorschriften vorgesehene Raum zu gering, wären Einlageblätter, entsprechend seitennummert, hier einzufügen;
¹¹⁾ der Satz nach dem Wort „bewilligt“ ist zu streichen, wenn keine Vorschriften erfolgen;

Gleichzeitig wird über die vorgebrachten Einwendungen wie folgt entschieden ¹²⁾:

Im übrigen wird festgestellt, daß die erteilte Baubewilligung gemäß § 66 der Stmk. Bauordnung 1968 von selbst und ohne weitere behördliche Maßnahmen erlischt, wenn die hiermit bewilligte Bauführung nicht binnen fünf Jahren nach Rechtskraft dieses Bescheides begonnen wird ¹³⁾.

¹²⁾ hinsichtlich der Entscheidung über vorgebrachte Einwendungen wird auf die Bestimmungen des § 62 Abs. 2 der Stmk. Bauordnung 1968 verwiesen; reicht der hierfür vorgesehene Raum nicht aus, wären Einlageblätter, entsprechend seitennumeriert, hier einzufügen; sind keine Einwendungen vorgebracht worden, ist dieser Satz zu streichen;

¹³⁾ dieser Satz ist zu streichen, wenn der Spruch auf „zurückgewiesen“ oder „abgewiesen“ lautet;

Kosten ¹⁴⁾

A. Gemäß dem V. Teile des AVG. 1950 m. Ä. hat — haben — der — die Bauwerber ¹⁾ folgende Kosten zu tragen:

a) Kommissionsgebühren gemäß der Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1954, LGBL. Nr. 50, in der Fassung LGBL. Nr. 235/1966 ¹⁵⁾

(1 Amtorgane 12 Stunden) S 30

b) Barauslagen S

B. Gemäß der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1969, LGBL. Nr. 208 (m. Ä.) ¹⁵⁾

a) Verwaltungsabgabe für diese Bewilligung nach Tarifpost S 600

b) für die auf den mit dem Ansuchen eingereichten Beilagen zu erteilenden insgesamt 1 Genehmigungsvermerke (Sichtvermerke) nach Tarifpost S 15

c) für die Verhandlungsschrift vom 4.1.73 nach Tarifpost S 6

sonach insgesamt S 651

Diesen Betrag hat — haben — der — die Bauwerber ¹⁾ binnen zwei Wochen, gerechnet vom Tage der Zustellung an, bei der Gemeindekasse einzuzahlen oder binnen gleicher Frist mittels des anliegenden Erlagscheines zur Überweisung zu bringen.

Begründung

Die gegenständliche Entscheidung gründet sich auf die beigebrachten — unzureichenden ¹⁶⁾ — den gesetzlichen Erfordernissen für eine Baubewilligung nicht Rechnung tragenden ¹⁷⁾ — Pläne und Unterlagen — und das Ergebnis der örtlichen Erhebung und mündlichen Verhandlung ¹⁸⁾.

Die Kostenentscheidung erfolgte tarifgemäß.

Im einzelnen ist — insbesondere zu den vorgebrachten Einwendungen ¹⁾ — noch folgendes auszuführen ¹⁹⁾:

¹⁴⁾ Kosten sind keine vorzuschreiben, wenn der Spruch auf „zurückgewiesen“ oder „abgewiesen“ (ohne Ortsverhandlung!) lautet. Lautet der Spruch dagegen auf „abgewiesen“ (nach durchgeführter Ortsverhandlung!), sind jedoch nur die Kommissionsgebühren und Barauslagen vorzuschreiben;

¹⁵⁾ bei Änderung der Verordnung wäre die Zitierung zu korrigieren und die Kosten nach den neuen Tarifen zu berechnen und vorzuschreiben;

¹⁶⁾ das Wort „unzureichenden“ ist zu belassen und der nächste Satz mit Fußnote ¹⁷⁾ sowie die Worte: „und das Ergebnis der örtlichen Erhebung und Verhandlung“ zu streichen, wenn der Spruch auf „zurückgewiesen“ lautet;

¹⁷⁾ das Wort „unzureichenden“ ist zu streichen, der weitere Text entsprechend zu belassen, wenn der Spruch auf „abgewiesen“ lautet;

¹⁸⁾ der unter den Fußnoten ¹⁶⁾ und ¹⁷⁾ stehende Text („unzureichenden — den gesetzlichen Erfordernissen für eine Baubewilligung nicht Rechnung tragenden —“) ist zu streichen, wenn der Spruch auf „bewilligt“ lautet;

¹⁹⁾ reicht der hierfür vorgesehene Raum nicht aus, wären Einlageblätter, entsprechend seitennumeriert, hier einzufügen; ist keine weitere Begründung erforderlich, ist dieser Satz zu streichen;

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist die binnen zwei Wochen, gerechnet vom Tage der Zustellung an, bei diesem Amte schriftlich oder telegrafisch einzubringende Berufung zulässig. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten ²⁰⁾.

Hievon werden verständigt:

1. (Der — die Bauwerber ²¹⁾): Ing Franz Felitsch
Posthofstrasse 29 8200

unter gleichzeitigem Anschluß je einer mit dem Genehmigungsvermerk (Sichtvermerk) versehenen Ausfertigung der eingereichten Baupläne und Unterlagen ²²⁾ und eines Erlagscheines ²³⁾

(Anrainer / Nachbarn ²¹⁾:
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

(Der Grundeigentümer, sofern nicht mit Bauwerber[n] identisch ²¹⁾:
.....
sowie
.....
.....
.....
.....

Posthofstrasse, am 5. 5. 73

Der Bürgermeister ²⁴⁾:

[Signature]

²⁰⁾ mangelt der Berufung der begründete Berufungsantrag, so ist die Berufung gem. § 63 Abs. 3 AVG. 1950 zurückzuweisen, überdies ist die Berufung, je Berufungswerber, mit S 15.— zu stempeln;
²¹⁾ der Bescheid ist jeweils gegen datierte Empfangsbestätigung (Zustellnachweis) zuzustellen;
²²⁾ sofern der Spruch auf bewilligt lautet, ist je ein Exemplar der eingereichten Unterlagen (vgl Fußnote ⁹⁾, gemeinsam mit dem Bewilligungsbescheid zuzustellen, nachdem zuvor folgender Genehmigungsvermerk (Sichtvermerk), gemäß § 62 Abs. 3 der Stmk. Bauordnung 1968, auf diesen Unterlagen angebracht wurde:
„..... Gemeinde: Das gegenständliche Bauvorhaben wurde in der im Bescheid vom Zahl bestimmten Art bewilligt. Der Bürgermeister (Unterschrift)“;
lautet der Spruch aber auf „zurückgewiesen“ oder „abgewiesen“, ist dieser Satz zu streichen;
²³⁾ werden keine Kosten vorgeschrieben (vgl. Fußnote ¹⁴⁾, sind die Worte „und eines Erlagscheines“ zu streichen;
²⁴⁾ eine Benützungsbewilligung im Sinne des § 69 der Stmk. Bauordnung 1968 darf vor ordnungsgemäß und anstandslos durchgeführter Rohbaubeschau nicht erteilt werden.

Gemeinde Albersdorf-Prebuch

Zahl: 213/73

Gegenstand: Errichtung eines Schuppens



Verhandlungsschrift

über die am 4.4.1973 in Postelgraben durchgeführte Ortsverhandlung, betreffend das Ansuchen des — der¹⁾ Ing. Franz Felitsch, Dachenberg 29, 8200 Gleisdorf in vom 18.3.1973 um Erteilung der Baubewilligung auf dem — den²⁾ Grundstück-en³⁾ Nr. 581/6 der Katastralgemeinde Postelgraben zwecks⁴⁾ Errichtung eines Schuppens

Der Verhandlungsleiter eröffnet die Verhandlung um Uhr und stellt fest, daß nach zeitgerechter und ordnungsgemäßer Verständigung zur Verhandlung erschienen sind:

Verhandlungsleiter: Herr Bürgermeister Karl Hitter

Bautechnischer Sachverständiger: Herr Arch.Dipl.Ing.Hannes Kump, Gleisdorf, vertr. durch Ing. Klaus Walter

Sachverständiger:

Sachverständiger:

Bauwerber: Herr Ing. Franz Felitsch

Grundeigentümer (sofern nicht mit Bauwerber[n] identisch):

Planverfasser:

Bauführer:

Anrainer / Nachbarn⁴⁾:

Herr Josef Neuhold, Gamling Nr. 20

Agrargemeinschaft Kalch: vertreten durch

Herrn Franz Lammer, Kalch

Herrn Franz Pauli, Kalch,

Herrn Franz Kulmer, Kalch

Herrn Peter Thomaser, Kalch

sowie

..... als⁵⁾

..... als⁵⁾

..... als⁵⁾

..... als⁵⁾

Nach Feststellung der Persönlichkeit der Erschienenen und der Prüfung ihrer Stellung als Parteien oder sonst Beteiligte legt der Verhandlungsleiter den Gegenstand der Verhandlung dar.

Der Verhandlungsleiter befragt den — die Sachverständigen gemäß §§ 49, 50, 52 und 53 AVG. 1950 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 (Art. IX EGVG. 1950) aufmerksam und verpflichtet ihn — sie mit Handschlag zur Angabe der Wahrheit — erinnert ihn — sie an den Diensteid — an die Angelobung¹⁾.

Nach Erörterung des Bauvorhabens an Hand der mit dem Ansuchen zugleich vorgelegten Unterlagen²⁾ und nach Abschluß der an Ort und Stelle erfolgten Begehung und Besichtigung fordert der Verhandlungsleiter die Parteien, insbesondere die Anrainer bzw. Nachbarn, auf, sich zum gegenständlichen Projekte zu äußern, ansonsten sie demselben gemäß § 42 AVG. 1950, BGBl. Nr. 172, m. Ä., als zustimmend angesehen werden. Hierauf werden keine — folgende³⁾ — Erklärungen (Einwendungen)⁴⁾ vorgebracht:

Die Vertreter der Agrargemeinschaft Kalch haben keinen Einwand gegen die beabsichtigte Bauführung, sie genehmigen ausdrücklich den Abstand von 2,00 m der Bauflucht des Neubaus von ihrer Grundstücksgrenze und weisen darauf hin, daß die Zufahrt über das Grundstück des Konsenswerbers erfolgen muß und nicht auf ihrem Weg gefahren werden kann.

Herr Josef Neuhold ~~ka~~ hat keinen Einwand ~~gegen~~ die beabsichtigte Bauführung und genehmigt den Abstand von 2,00 m zu seiner Grundstücksgrenze ausdrücklich.

¹⁾ Unzutreffendes ist zu streichen;

²⁾ hier ist die Benützungsort des zu verbauenden Grundstückes (z. B. Bau-, Garten-, Wiesengrundstück etc.) anzuführen;

³⁾ hier sind Art und Ort des Bauvorhabens, allenfalls unter Angabe von Straße und Hausnummer, anzugeben;

⁴⁾ neben Namen und Anschrift ist auch die Grundstücksnummer anzuführen, auf Grund deren der Betreffende als Anrainer oder Nachbar anzusehen ist;

Im Anschlusse hieran erteilt der Verhandlungsleiter dem — den⁵⁾ Sachverständigen, zwecks Abgabe von Befund und Gutachten, auch unter Bedachtnahme auf die vorgebrachten technischen Einwendungen der Parteien und Beteiligten, das Wort:

Befund (Beschreibung)⁶⁾:

Der Konsenswerber beabsichtigt auf dem Grundstück 581/6, auf dem zur Zeit eine Sandgrube liegt, einen Schuppen zu errichten, der einem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet ist.

Das Betriebsgelände hat eine Größe von ca. 4,5 ha, im Bereiche der Nordwest-Ecke liegt die Wohnbebauung, der Neubau des Schuppens soll in der Südost-Ecke der Liegenschaft erfolgen. Wasser- und Strominstallation sind nicht vorgesehen.

Die Oberflächenwässer werden auf eigenem Grund abgeleitet.

Die Zufahrt zum Schuppen erfolgt über die bestehende Hofzufahrt und das landwirtschaftlich genutzte Gelände des Konsenswerbers.

Es wird ausdrücklich festgehalten, daß die Baugenehmigung unter dieser Auflage erteilt wird. Sollte der Konsenswerber ein Fahr- und Gehrecht auf dem Grund des Anrainers Neuhold oder der Agrargemeinschaft Kalch erhalten, ist dies auf die heutige Verhandlung ohne Einfluß, sollte jedoch durch diese Zufahrt auch öffentliche Fläche in Anspruch genommen werden, muß das Einvernehmen mit der Baubehörde hergestellt werden.

Der Neubau soll mit der Traufe parallel zur östlichen Grundstücksgrenze so errichtet werden, daß die Baufluchten 2 m von der östlichen Grundstücksgrenze (Anrainer Agrargemeinschaft Kalch) und 2 m von der südlichen Grundstücksgrenze (Anrainer Neuhold) entfernt liegt.

Verbaute Fläche: 200 m² Umbauter raum: 640 m³

1 Schuppen



⁵⁾ hier ist anzugeben, in welcher Eigenschaft der hier Angeführte zur Verhandlung erschienen ist (z. B. als Servitutsberechtigter);
⁶⁾ welche Unterlagen bzw. in welcher Form diese vorzulegen sind, ergibt sich aus den §§ 58, 59 und 60 der Stmk. Bauordnung 1968 (vgl. auch Fußnote ²⁾ des Formulars „Ansuchen um Baubewilligung“);
⁷⁾ Teilnehmer an der mündlichen Verhandlung dürfen ihre Erklärungen gemäß §§ 44 Abs. 2 AVG. 1950 nicht schriftlich abgeben;
⁸⁾ sofern der hier vorgesehene Raum für den Befund nicht ausreicht, wären Einlageblätter, entsprechend seitennumeriert, hier einzufügen;

Gutachten⁹⁾:

B E D I N G U N G E N :

- 1.) Der Neubau ist den statischen Erfordernissen entsprechend zu gründen, wobei der Bodenbeschaffenheit besonderes Augenmerk zuzuwenden ist.
- 2.) Die anfallenden Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund oberflächlich abzuleiten.
- 3.) Der Neubau ist mit einem Abstand von 2,00 m von der östlichen und mit einem Mindestabstand von 2,00 m von der südlichen Grundgrenze zu errichten.
- 4.) Für die Dachdeckung ist dunkles Material zu verwenden.
- 5.) Die Dachvorsprünge sind außen zu verkleiden.
Die Fassaden sind zu verputzen und hell zu färbeln.
- 6.) Die Bauarbeiten dürfen nur von befugten Baugewerbetreibenden und unter Verwendung von nur tauglichen Baustoffen, Bauteilen und bauchemischen Mitteln ausgeführt werden.
- 7.) Das Bauvorhaben ist plan-, beschreibungs- und befundgemäß unter Beachtung der Bestimmungen der Stmk. Bauordnung und nach den Erfahrungen der Techn. Wissenschaften so herzustellen, daß es nach seinem Verwendungszweck und den örtlichen Verhältnissen, den Anforderungen der Sicherheit, der Festigkeit, des Brandschutzes, des Wärme- und Schallschutzes und der Hygiene entspricht.
- 8.) Nach Fertigstellung des Bauwerkes ist um die Durchführung der Bauendbeschau und Erteilung der Benützungsbewilligung bei der Baubehörde 1. Instanz anzusuchen.
- 9.) Der Bauwerber hat von der bauausführenden Unternehmung über die plan- und ordnungsgemäße Herstellung des Bauwerkes eine Bescheinigung der Genehmigungsbehörde vorder Endbeschau vorzulegen.

⁹⁾ hinsichtlich der Voraussetzungen, die für die Erteilung einer Baubewilligung vorliegen müssen, gibt die Gesamtheit der Stmk. Bauordnung 1968, insbesondere die §§ 4 bis 56, Aufschluß; im übrigen wären, sofern der hier vorgesehene Raum für das Gutachten nicht ausreicht, Einlageblätter, entsprechend seitennumeriert, hier einzufügen;

Nach Beendigung von Befund und Gutachten des — der¹⁾ 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, einverstanden sind.

Der Verhandlungsleiter stellt des weiteren fest, daß folgende Parteien und Beteiligte, die zur Verhandlung erschienen sind, diese vorzeitig, also vor deren Beendigung — jedoch nach Abgabe ihrer eingangs protokollierten Erklärungen — und ohne eine Erklärung abzugeben¹⁾ — verlassen haben¹⁰⁾:

Des weiteren stellt der Verhandlungsleiter fest, daß hinsichtlich der vorgebrachten privatrechtlichen Einwendungen auf eine gütliche Einigung der Parteien seitens der Amtsabordnung hinzuwirken versucht wurde. Dieser Versuch hatte — keinen¹⁾ — Erfolg. Hiebei wurde folgendes privatrechtliches Übereinkommen getroffen, das vom Verhandlungsleiter zugleich beurkundet wird¹¹⁾:

¹⁰⁾ sofern alle zur Verhandlung Erschienenen dieser bis zu deren Beendigung beigewohnt haben, ist dieser Absatz zu streichen;

¹¹⁾ hatte der Vermittlungsversuch keinen Erfolg, ist dieser Satz zu streichen und sind dafür jene privatrechtlichen Einwendungen anzuführen, die sonach unerledigt blieben;

Letztlich beurkundet der Verhandlungsleiter die richtige und vollständige Wiedergabe des Verhandlungsablaufes¹²⁾. Das Protokoll wird nach dessen Abschluß — wegen des laut und vernehmlich erfolgten Diktates über allseitigen Wunsch nicht — verlesen¹⁾.

Protokollabschriften werden keine ausgefolgt.

Es ersucht jedoch
(Name und Anschrift)

um umgehende gebührenpflichtige¹³⁾ Zufertigung von Stück Abschriften des Verhandlungsprotokolls¹⁾.

Hierauf schließt der Verhandlungsleiter die gegenständliche Bauverhandlung um Uhr, nach einer kostenpflichtigen Verhandlungsdauer¹⁴⁾ von/2 Stunden.

Geschlossen, genehmigt, gefertigt¹⁵⁾:

Neuhuber Josef
Frensch Dominik
Frensch Paul
Frensch Franz

(Handwritten signatures)

(Handwritten signature)

¹²⁾ bei Aufnahme der Verhandlungsschrift ist auf die Bestimmungen der §§ 14, 15 und 44 AVG. 1950 zu achten;

¹³⁾ für solche Abschriften sind je Bogen der Urschrift

a) nach der jeweils geltenden Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung (dzt. nach TP. A/5, LGBl. Nr. 208/1969, m. A., S 12.—) Abgaben,

b) nach dem jeweils geltenden Gebührengesetz (dzt. nach § 14 TP. A/6, BGBl. Nr. 267/1957, m. A., S 15.—) Gebühren zu verrechnen;

¹⁴⁾ für die Bemessung der Verhandlungsdauer ist jede angefangene halbe Stunde als voll zu berechnen;

¹⁵⁾ diese Verhandlungsschrift ist gemäß § 14 TP. 7, BGBl. Nr. 267/1957, m. A., mit S 15.— je Bogen zu verstem-peln.