



Die Sachverständigen.

DI ANTON WALLNER

Allg. beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

A - 8051 Graz, Wiener Straße 180

Tel: 0316 / 673276-0, Fax 0316 / 673276 - 430
Mobil: 0664 / 5354333

Email: anton.wallner@wallner-schemitsch.at

An das
Bezirksgericht Graz-Ost
Radetzkystraße 27
8010 Graz

EXEKUTIONSSACHE

Markus Krenn
GZ 244 E 66/26 a, BG Graz-Ost

Betreibende Partei: **Steiermärkische Bank und Sparkassen AG**
8010 Graz, Sparkassenplatz 4

vertreten durch: ASCHMANN & PFANDL Rechtsanwälte GmbH
8010 Graz, Herrengasse 28

Verpflichtete Partei : **Markus Krenn**
8141 Unterpremstätten, Torpeterweg 20

Wegen: EUR 337.545,91 s.A.

GUTACHTEN

zur Feststellung des Verkehrswertes
der Liegenschaft

GB 63232 Hautzendorf; EZ 527 hiervon 1/1 Anteile B-LNR 1
8141 Premstätten, Torpeterweg 20
GB 63232 Hautzendorf; EZ 524 hiervon 1/1 Anteile B-LNR 1
BG Graz-Ost

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt über Beschluss des BG Graz-Ost, 8010 Graz, Radetzkystraße 27 zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft (Einfamilienhaus) 8141 Premstätten, Torpeterweg 20 samt dem angeschlossenen Grundstück 70/14.

1.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wird auf Grund der Besichtigung am 10.07.2026 durch den allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Herrn **DI Anton Wallner**, 8051 Graz, Wiener Straße 180 unter Mitwirkung von Herrn Jakob Wallner, MSc durchgeführt.

Weiters hat der Verpflichtete Herr Markus Krenn an der Befundaufnahme teilgenommen.

1.3 Liegenschaften:

GB 63232 Hautzendorf
EZ 527
Bezirksgericht Graz-Ost
8141 Premstätten, Torpeterweg 20
1/1 Anteile B-LNR 1

GB 63232 Hautendorf
EZ 524
Bezirksgericht Graz-Ost
8141 Premstätten
1/1 Anteile B-LNR 1

1.4 Eigentümer

KATASTRALGEMEINDE 63232 Hautzendorf EINLAGEZAHL 527
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

```
*****
Letzte TZ 8274/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
  70/15  G GST-Fläche      *      981
          Bauf.(10)        203
          Gärten(10)       778  Torpeterweg 20

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
  2  a 7330/1963 19545/2005 17289/2009 Sicherheitszone Flughafen Graz
      hins Gst 70/15
      b 4354/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 211
***** B *****
  1 ANTEIL: 1/1
    Markus Krenn
    GEB: 1986-07-05 ADR: Torpeterweg 20, Unterpremstätten 8141
      a 4354/2011 Schenkungsvertrag 2008-08-11 Eigentumsrecht
      b 4354/2011 Belastungs- und Veräußerungsverbot
      c gelöscht
***** C *****
```

KATASTRALGEMEINDE 63232 Hautzendorf EINLAGEZAHL 524
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

```
*****
Letzte TZ 8274/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
  70/14  G Gärten(10)      *      701

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
  2  a 7330/1963 19545/2005 17289/2009 Sicherheitszone Flughafen Graz hins
      Gst 70/14
      b 17289/2009 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 211
***** B *****
  1 ANTEIL: 1/1
    Markus Krenn
    GEB: 1986-07-05 ADR: Torpeterweg 20, Unterpremstätten 8141
      a 17289/2009 Kaufvertrag 2008-07-18 Eigentumsrecht
      b 5523/2011 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG (Geburtsdatum)
      c gelöscht
***** C *****
```

2 Befund

2.1 Allgemeines

2.1.1 Unterlagen

Dem Sachverständigen werden nachstehend angeführte Unterlagen zur Verfügung gestellt bzw. von ihm erhoben:

- Anordnung zur Schätzung
- Grundbuchsauszug
- Katasterplan
- Grundrissplan
- Erhebungen im Grundbuch
- Flächenwidmungsplan der Gemeinde
- Vergleichspreissammlung des SV
- Erhebungen beim ZT Datenforum
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- ÖNORM 1802 Liegenschaftsbewertung
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter, 7. Auflage
- Fotodokumentation
- Besichtigung an Ort und Stelle

- Von Seiten des Sachverständigen wurden folgende Unterlagen erhoben:
 - Baubewilligung GZ: 131-9/1993-75/K 60 v. 17.08.1993
 - Einreichplan zur GZ: 131-9/1993-75/K 60
 - Baubeschreibung zur GZ: 131-9/1993-75/K 60

2.1.2 Bewertungsstichtag

10.07.2026

2.2 Gutsbestand

2.2.1 Grundbuch

Liegenschaft

Gemäß Grundbuchsabfrage besteht die EZ 527 aus dem nachstehenden Grundstück:

KATASTRALGEMEINDE 63232 Hautzendorf EINLAGEZAHL 527
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

Letzte TZ 8274/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
70/15	G GST-Fläche	981	
	Bauf.(10)	203	
	Gärten(10)	778	Torpeterweg 20

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 7330/1963 19545/2005 17289/2009 Sicherheitszone Flughafen Graz
hins Gst 70/15

b 4354/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 211

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Markus Krenn

GEB: 1986-07-05 ADR: Torpeterweg 20, Unterpremstätten 8141

a 4354/2011 Schenkungsvertrag 2008-08-11 Eigentumsrecht

b 4354/2011 Belastungs- und Veräußerungsverbot

c gelöscht

***** C *****

1 a 4354/2011

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT zugunsten

Krenn Johann geb 1954-03-22

b 4354/2011 VORRANG von LNR 3 vor 1

2 a 4354/2011

WOHNUNGSRECHT gem Pkt X. Schenkungsvertrag 2008-08-11 für

Krenn Johann geb 1954-03-22

b 4354/2011 VORRANG von LNR 3 vor 2

3 a 4354/2011 Pfandurkunde 2008-09-02

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 200.768,--

für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft

(FN 34274 d)

b 4354/2011 VORRANG von LNR 3 vor 1 2

c 4354/2011 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 524

4 a 8274/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 337.545,91,

Kosten EUR 2.676,34 für

Steiermärkische Bank und Sparkassen AG (FN 34274d)

(244 E 66/26a)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Anmerkungen:

Auf das angemerkte „BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT zugunsten Krenn Johann geb 1954-03-22“; sowie das „WOHNUNGSRECHT gem Pkt X. Schenkungsvertrag 2008-08-11 für Krenn Johann geb 1954-03-22“ wird hingewiesen, dieses hat aufgrund der Nachreihung hinter dem Pfandrecht keine Berücksichtigung erfahren.

Auf das angemerkte Pfandrecht wird ebenfalls hingewiesen, dieses hat bei der Bewertung keine Berücksichtigung erfahren.

Darüber hinaus ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens angemerkt.

KATASTRALGEMEINDE 63232 Hautzendorf
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

EINLAGEZAHL 524

Letzte TZ 8274/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
70/14	G Gärten(10)	*	701

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 7330/1963 19545/2005 17289/2009 Sicherheitszone Flughafen Graz hins
Gst 70/14

b 17289/2009 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 211

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Markus Krenn

GEB: 1986-07-05 ADR: Torpeterweg 20, Unterpremstätten 8141

a 17289/2009 Kaufvertrag 2008-07-18 Eigentumsrecht

b 5523/2011 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG (Geburtsdatum)

c gelöscht

***** C *****

1 a 17289/2009 Pfandurkunde 2008-09-02

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.768,--
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274 d)

b 4354/2011 HAUPTTEINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 527

2 a 12446/2019 Zahlungsbefehl 2019-05-09

PFANDRECHT vollstr EUR 4.500,--
4 % Z aus EUR 1.525,-- seit 2018-10-22
4 % Z aus EUR 2.975,-- seit 2018-12-24
Kosten EUR 548,86 samt 4 % Z seit 2019-05-09, EUR 487,76
für Andrea Fink geb 1971-05-01
(242 E 4549/19s)

3 a 13385/2019 Zahlungsbefehl 2019-06-13

PFANDRECHT vollstr EUR 2.019,76
12 % Z aus EUR 957,60 ab 2019-02-13
12 % Z aus EUR 828,-- ab 2019-03-13
4 % Z aus EUR 15,-- ab 2019-04-10
4 % Z aus EUR 15,-- ab 2019-04-17
4 % Z aus EUR 76,61 ab 2019-04-17
4 % Z aus EUR 27,87 ab 2019-04-17
4 % Z aus EUR 69,68 ab 2019-04-17
4 % Z aus EUR 30,-- ab 2019-04-23
Kosten EUR 284,84 samt 4 % Z seit 2019-06-13, EUR 315,99
für Herold Business Data GmbH, FN 233171z
(242 E 4791/19d)

- 4 a 4680/2020 Zahlungsbefehl 2020-01-23
 PFANDRECHT vollstr EUR 2.011,25
 7,38 % Z aus EUR 2.011,25 ab 2019-08-24
 Kosten EUR 367,32 samt 4 % Z seit 2020-01-23, EUR 355,30
 für Gsodam Gesellschaft mbH (FN 248695d)
 (242 E 1441/20h)
- 5 a 4334/2025 Exekutionsbewilligung 2025-03-25
 PFANDRECHT vollstr EUR 11.750,00
 Zinsen und Kosten lt. Exekutionsbewilligung 2025-03-25 für
 mj. Marco Groß geb 2014-10-10
 (242 E 1732/25k)
- 6 a 4785/2026 Exekutionsbewilligung 2026-04-02
 PFANDRECHT vollstr EUR 750,--
 Kosten EUR 117,10, EUR 121,60 für
 Republik Österreich (E-Stelle Ziv 308319/25-6)
 (242 E 1973/26b)
- 7 a 8274/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 337.545,91,
 Kosten EUR 2.676,34 für
 Steiermärkische Bank und Sparkassen AG (FN 34274d)
 (244 E 66/26a)

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

Anmerkungen:

Auf die angemerkten Pfandrechte wird hingewiesen, diese haben bei der Bewertung keine Berücksichtigung erfahren.

Darüber hinaus ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens angemerkt.

2.2.2 Einheitswert

Zum Einheitswert wurden keine Erhebungen durchgeführt. Dieser ist für die Bewertung nicht von Relevanz.

2.2.3 Bewertungsgegenstand

Bewertungsgegenstand bildet das Grundstück 70/15 – Torpeterweg 20 welches mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut ist sowie das angrenzende Grundstück 70/14 welches derzeit als Gartenfläche genutzt wird.



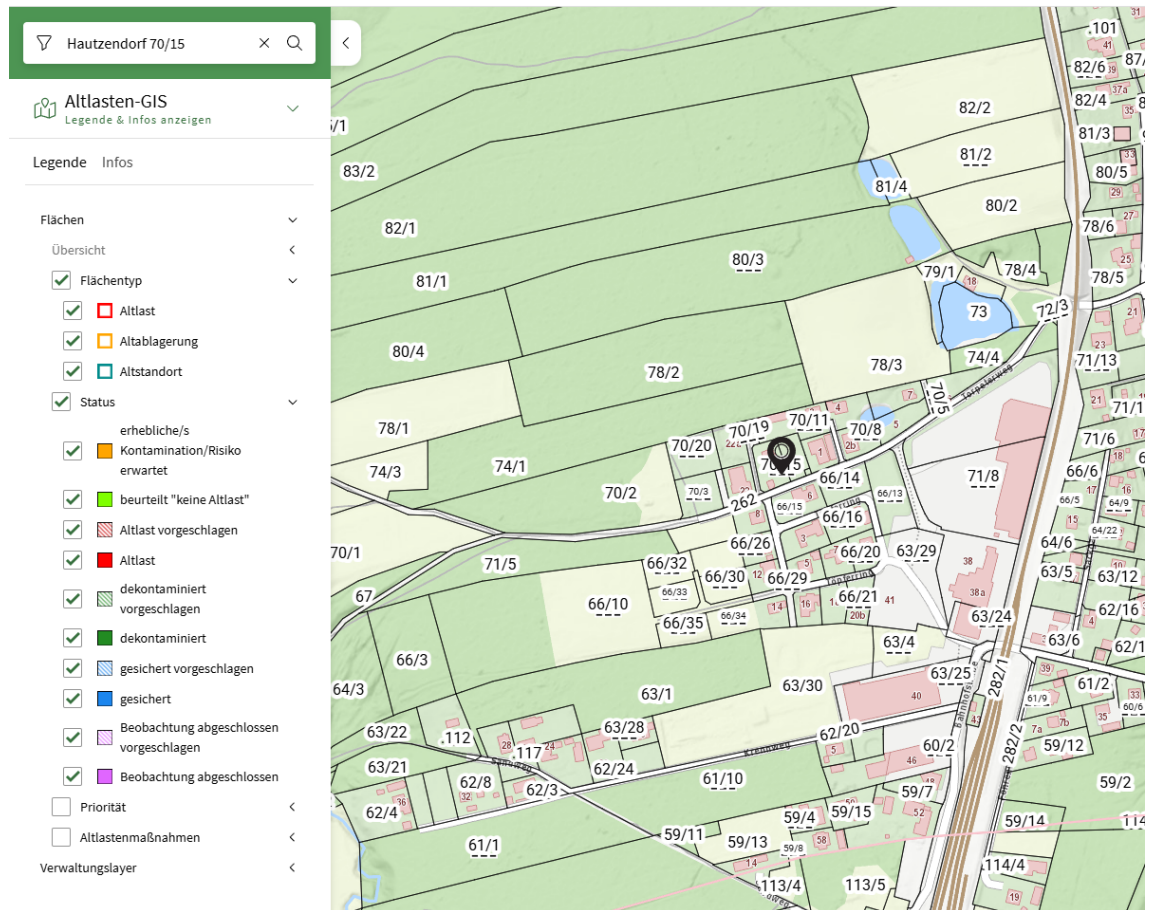
© GIS Steiermark, Jahr 2026

2.2.4 Energieausweis

Ein Energieausweis konnte vom Sachverständigen nicht erhoben werden.

2.2.5 Kontaminierung

Gemäß Erhebungen im Altlasten-GIS sind keine Altlasten, Altablagerungen oder Altstandorte in der Umgebung der Liegenschaft verzeichnet.



© Altlasten-GIS 2026

Im Zuge der Befundaufnahme wurden keine Hinweise auf eine allfällige Kontamination der Liegenschaft wahrgenommen.

2.3 Grundstück

2.3.1 Lage

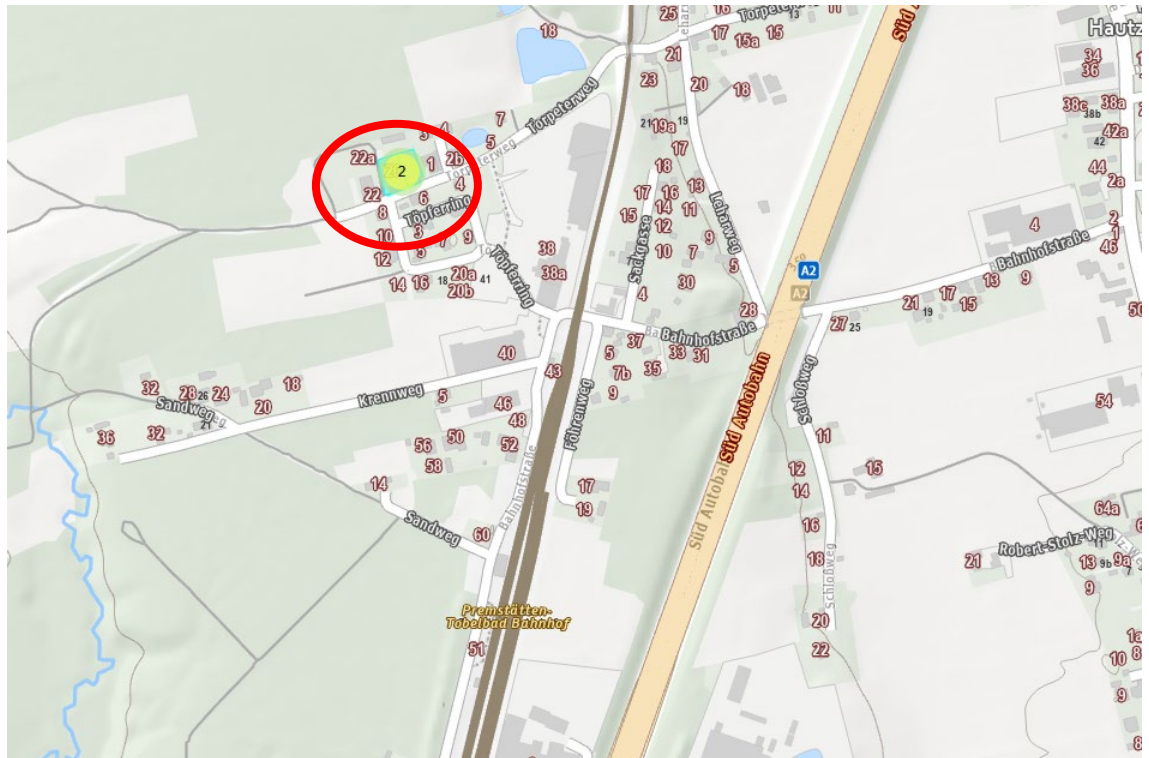
Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Marktgemeinde Premstätten.

Premstätten ist eine Marktgemeinde im Bezirk Graz-Umgebung mit 7.191 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2026).

Premstätten liegt nördlich von Graz.



© Google Maps 2026



© GIS Steiermark 2026

2.3.2 Beschaffenheit und Nutzung

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft umfasst die Liegenschaft Torpeterweg 20 welche mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut ist und weiters die östlich angrenzende unbebaute Liegenschaft welche derzeit als Gartenfläche genutzt wird.

Liegenschaft EZ 527 -Torpeterweg



© GIS Steiermark, Jahr 2026

Liegenschaft EZ 524 „Gartenfläche



© GIS Steiermark, Jahr 2026

Die Zufahrt zu den beiden bewertungsgegenständlichen Liegenschaften erfolgt über den Torpeterweg, welcher ein öffentliches Gut darstellt.



Torpeterweg



Torpeterweg



Torpeterweg

2.3.3 Aufschließung

Die Liegenschaft Torpeterweg ist entsprechend ihrer Ortsrandlage aufgeschlossen.

Die Beseitigung der Fäkal- und Schmutzwässer erfolgt über Einleitung in den öffentlichen Schwemmkanal. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen Hausbrunnen. Die Ortswasserleitung befindet sich in der Straße, ein Anschluss ist jedoch noch nicht erfolgt.

Die Mehrungsbeseitigung (Müllabfuhr) erfolgt durch die gemeindeeigenen Dienste. Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der zuständigen EVU.

Die Beheizung des Einfamilienhauses erfolgt über eine Zentralheizung mittels fester Brennstoffe. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Heizungsanlage.

Das Grundstück 70/14 ist nicht aufgeschlossen. Kanal und Wasser befinden sich an der Grundgrenze. Für die Herstellung eines Stromanschlusses sind weitere Grabungsarbeiten notwendig. Gemäß dem von Seiten des Verpflichteten zur Verfügung gestellten Angebotes der Energie Netze Steiermark vorliegenden Angebot aus 2025 belaufen sich die Grabungsarbeiten auf ca. netto € 9.000.

2.3.4 Flächenwidmung

Die Bewertungsliegenschaften EZ 524 & 527 sind im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Premstätten als

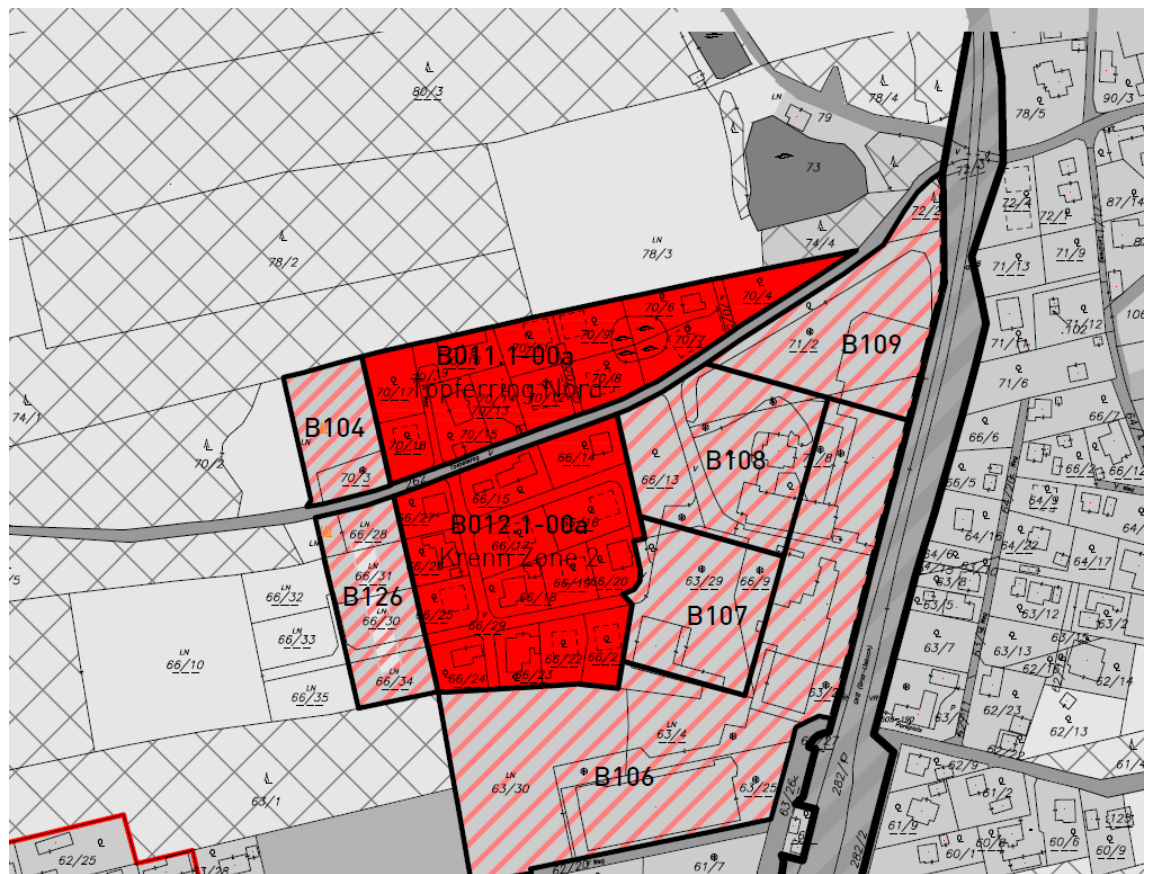
„Allgemeines Wohngebiet“ WA

mit einer Bebauungsdichte von **0,2 – 0,5** ausgewiesen.



© Premstätten.gv.at

Gemäß Bebauungsplanzonierung befinden sich die Liegenschaften im
Bebauungsplan B011.1-00a Töpferring Nord



2.4 Töpferweg 20 Wohnhaus

2.4.1 Beschreibung

Gemäß Erhebung des Sachverständigen bei der Gemeinde Premstätten liegt eine Baubewilligung GZ: 131-9/1993-75K 60 vom 17.08.1993 für den Umbau eines Stallgebäudes in ein Wohngebäude vor.

Eine Benützungsbewilligung oder Fertigstellungsmeldung zu obiger GZ konnte im Zuge der Akteneinsicht nicht erhoben werden.

Gemäß Auskunft der Gemeinde war im Zuge des Termins keine abschließende Beurteilung hinsichtlich des Vorliegen einer solchen möglich.

Die Wertermittlung erfolgt unabhängig vom Vorliegen einer Benützungsbewilligung auf Grundlage des tatsächlich vorgefundenen Bestandes.

Das bewertungsgegenständliche Einfamilienhaus wurde in Ziegelbauweise kombiniert mit Holzriegelbauweise auf Streifenfundamenten errichtet.

Das Gebäude umfasst ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss.

Das Dach wurde als Satteldach mit Welleternitdeckung ausgeführt.

An der Fassade wurde eine Sichtschalung in Holz ausgeführt. Ein Wärmedämmverbundsystem gelangte nicht zur Ausführung.

Die Fenster wurden überwiegend als Holzfenster ausgeführt.



Nordseite



Nordseite



Ostseite



Ostseite



Südseite



Südseite



Westseite



Westseite



Zugang

2.4.2 Bauzustand

Das bewertungsgegenständliche Gebäude weist einen

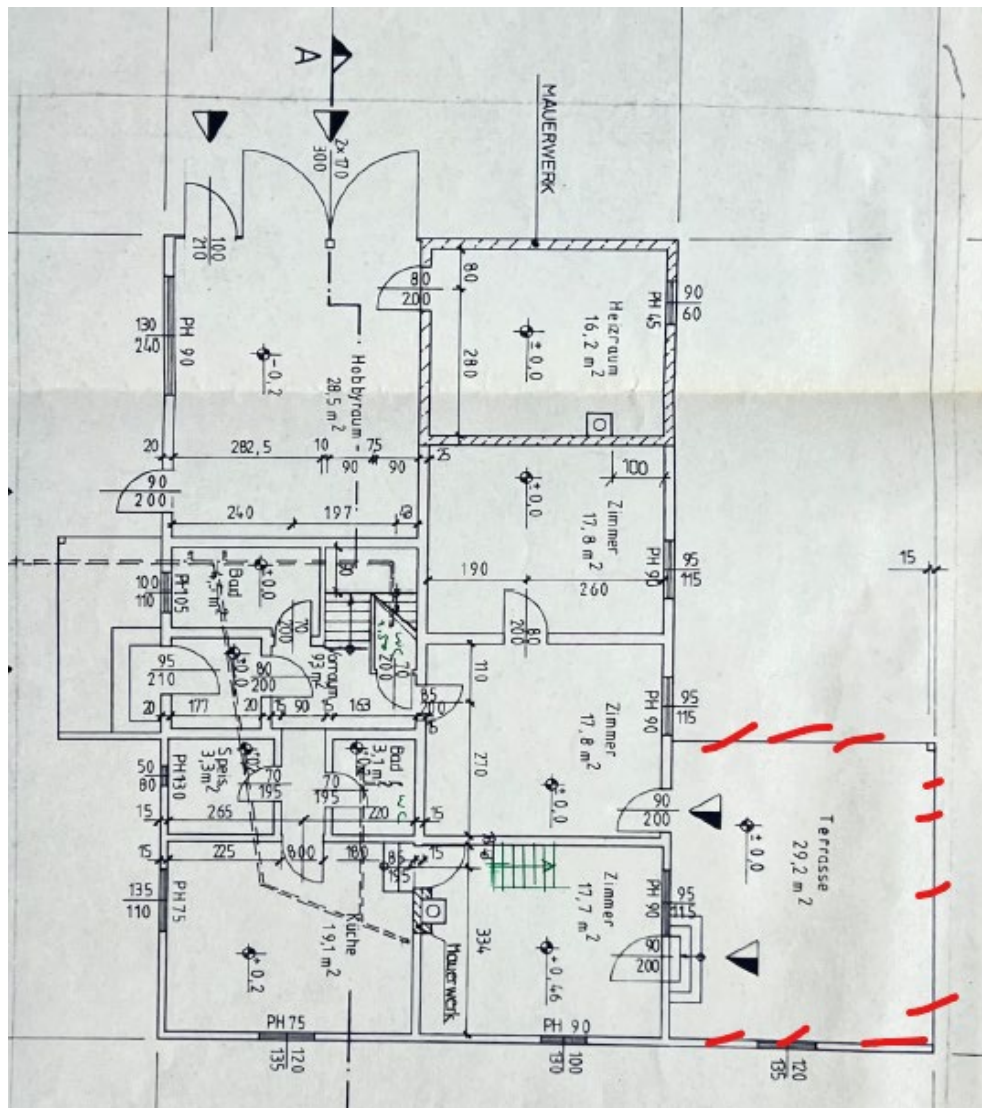
„schlechten bis abbruchreifen“

Bau- und Erhaltungszustand auf.

An der Nordseite der Liegenschaft befindet sich ein unsanierter Brandschaden.



2.4.3 Erdgeschoss:



Der Zugang zum Erdgeschoss erfolgt über die Ostseite des Gebäudes.

Das Erdgeschoss umfasst einen Windfang, einen Vorraum ein Bad, den Stiegenaufgang in das Dachgeschoss, ein WC unter der Stiege, zwei Schlafzimmer, wovon eines als Durchgangszimmer fungiert, ein Bad, eine Speis eine Küche und ein weiteres Zimmer.

Weiters befindet sich ein Hobbyraum/Lager und ein Heizraum im Erdgeschoss, diese sind jedoch nur von außen an der Nordseite des Gebäudes erreichbar.

Die am Plan dargestellte Terrasse gelangte nicht zur Ausführung.

Die Bodenflächen sind in den Wohnbereichen als Parkettböden, Laminatböden oder Fliesenböden ausgeführt.

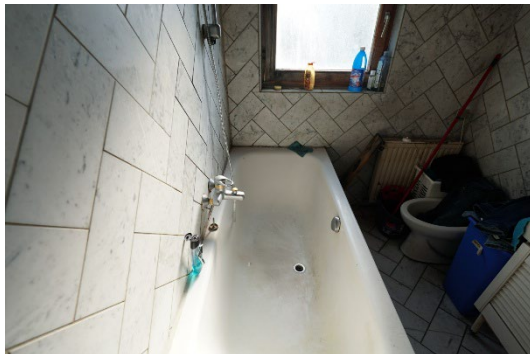
Die Innentüren sind als Holztüren mit Holzzargen ausgeführt.



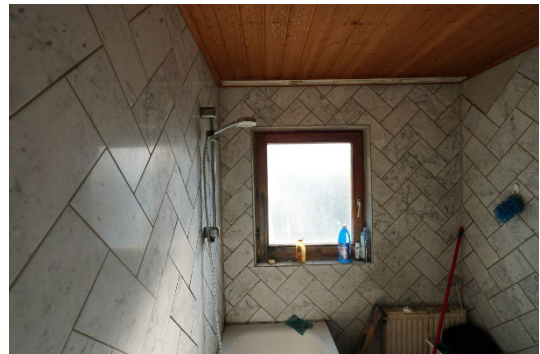
Windfang



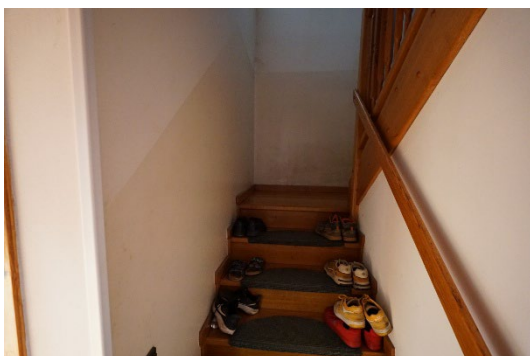
Bad



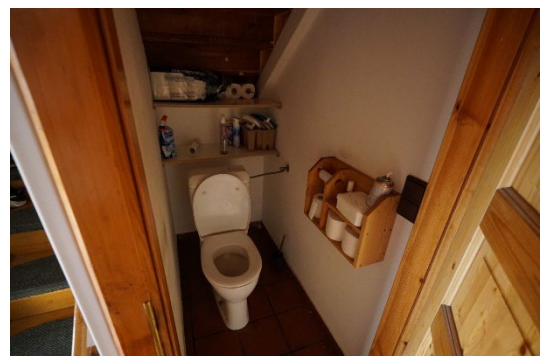
Bad



Bad



Stiegenaufgang DG



WC



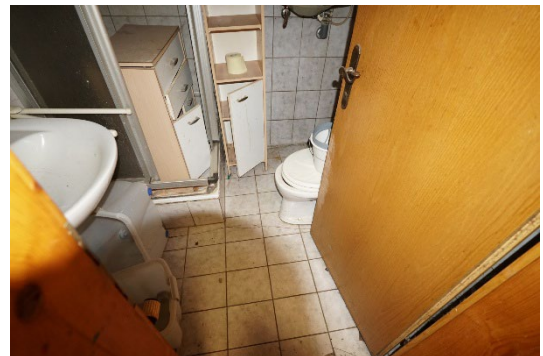
Speis



Speis



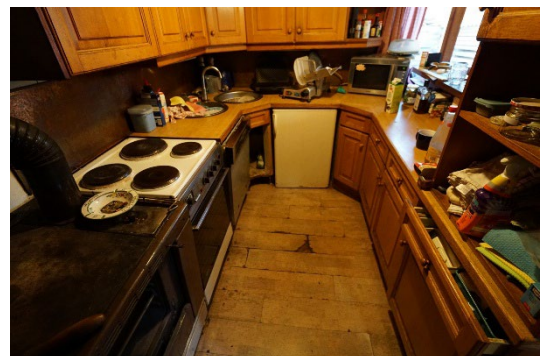
Bad



Bad



Küche



Küche



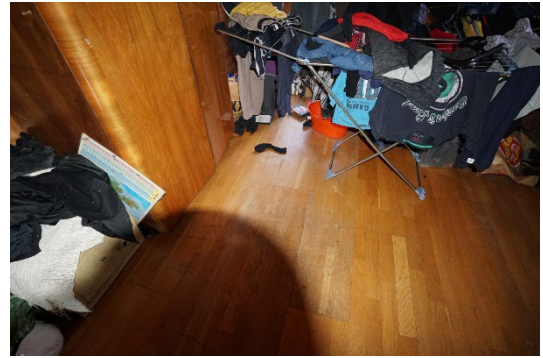
Küche



Küche



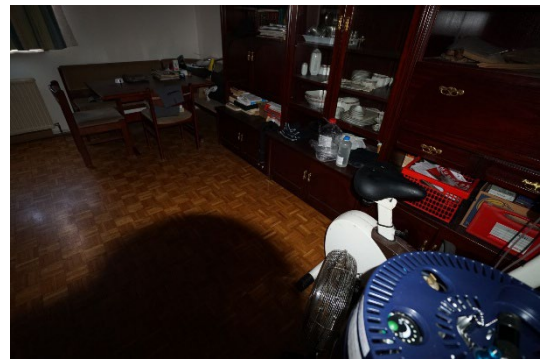
Zimmer



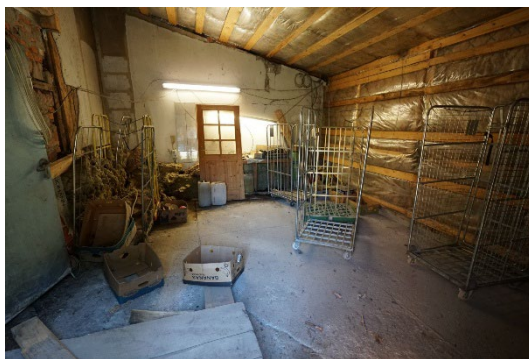
Zimmer



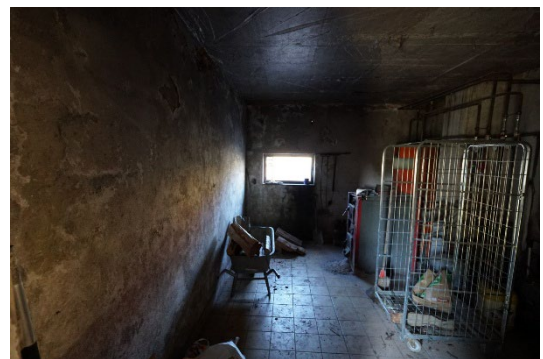
Zimmer



Zimmer



Hobbyraum



heizraum

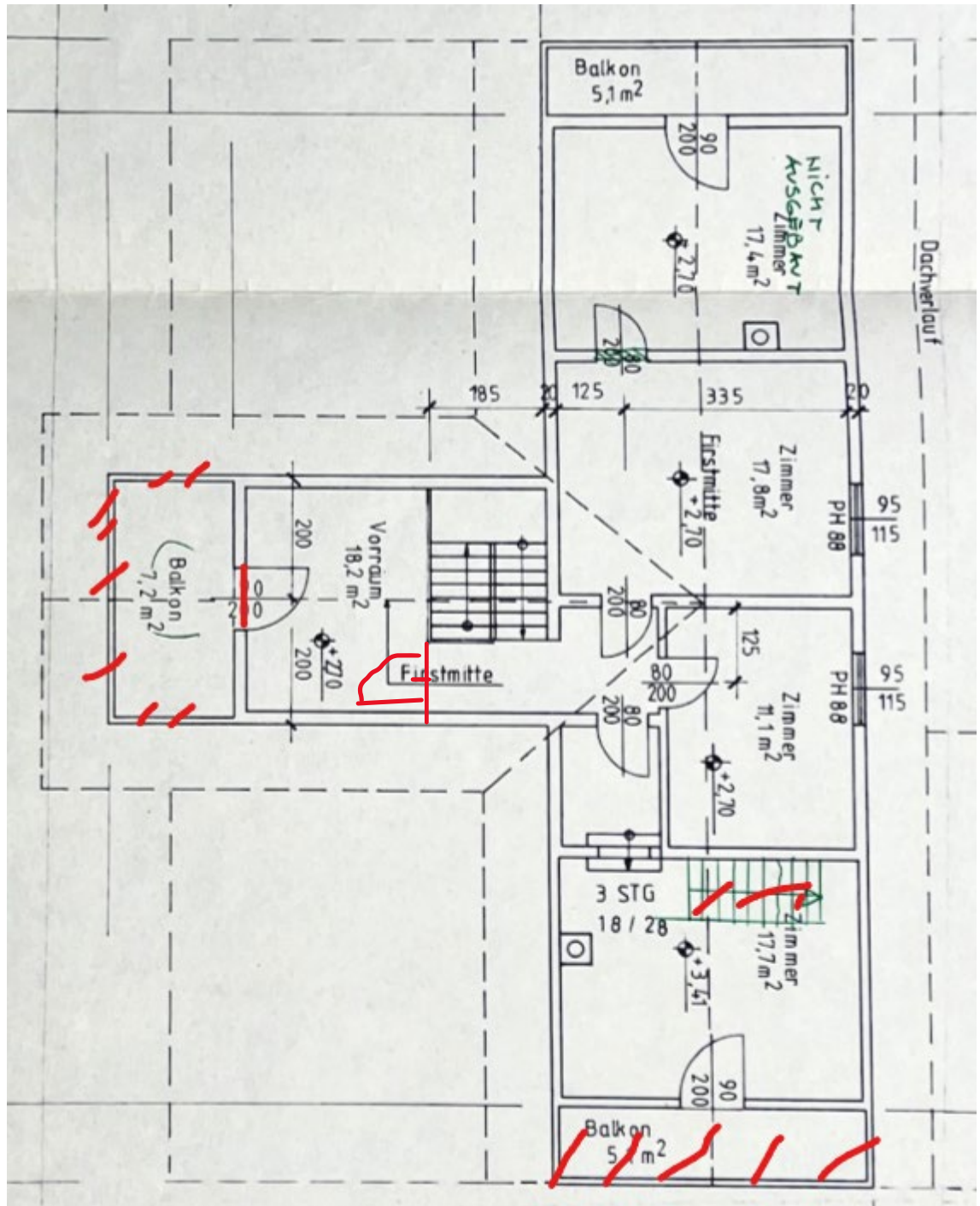


Heizung



Heizung

Grundriss Dachgeschoss:



Der Zugang zum Dachgeschoss erfolgt über die innenliegende Holzstiege.
Das Dachgeschoss umfasst einen Vorraum sowie 4 Zimmer, wobei eines als Durchgangszimmer fungiert.

Die Bodenflächen sind in unterschiedlichen Qualitäten ausgeführt.
Die überwiegende Bereich des Dachgeschosses sind derzeit ungenutzt und entsprechen eher einem Rohbauzustand.



Stiege



Stiege



Zimmer 1



Vorraum



Zimmer 2



Zimmer 2



Zimmer 3



Zimmer 3



Zimmer 4



Zimmer 4

Das nordseitige Zimmer 4 befindet sich im Bereich des Nordseitigen Brandschadens. Seitens des Sachverständigen wird darauf hingewiesen, dass hier die Außenhaut des Gebäudes beschädigt ist.

Aussenanlagen Torpeterweg 20:

Die Außenanlagen werden überwiegend als Materiallager verwendet. Weiters befindet sich an der Südseite ein Doppelcarport. Die Zufahrt zum Gebäude sowie die südlichen Freiflächen sind geschottert.



Zufahrt



Aussenanlagen



Aussenanlagen



Aussenanlagen

2.4.4 Raumeinteilung und Nutzung

Gemäß dem von Sachverständigen erhobenen Einreichplanstand weist dass Gebäude folgende Nutzflächen auf:

Erdgeschoss:	138 m ²
<u>Dachgeschoss:</u>	<u>82 m²</u>
Gesamt:	220 m ²

2.4.5 Bestandsrechte

Die Liegenschaft wird vom Verpflichteten selbst und weiters vom Wohnungsrechtbegünstigten Hr. Johann Krenn bewohnt.

2.5 Grundstück 70/14

2.5.1 Beschreibung

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist derzeit unbebaut.

Das Grundstück weist einen rechteckigen Zuschnitt auf.

Das Grundstück ist eben zu bezeichnen.

Die umliegenden Liegenschaften werden, soweit eine Bebauungen vorhanden ist, im Wesentlichen zu Wohnzwecken genutzt.





3 Gutachten

3.1 Allgemeine Bewertungsgrundlagen

3.1.1 Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird maßgeblich von den im Grundstücksverkehr herrschenden Wertvorstellungen bestimmt. Er ist ein Wert für jedermann, losgelöst von allen persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Eigentümers.

Für seine Ermittlung gelten ausschließlich objektive Gesichtspunkte.

Der Verkehrswert wird auch als gemeiner Wert oder als Marktwert bezeichnet.

3.1.2 Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der Beschaffenheit, der Lage und der Verwendbarkeit des Bewertungsgegenstandes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen ist.

3.1.3 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 Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt.

3.1.4 Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können.

Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen, wie Affektionswerte, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

3.1.5 Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen dem Sachverständigen unterschiedliche Bewertungsmethoden zur Verfügung.

Die gängigsten sind:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Sachwertverfahren und

- das Ertragswertverfahren.

Es wird in jedem einzelnen Bewertungsfall zu prüfen sein, welche Bewertungsmethode zielführend ist.

3.1.6 Der Bodenwert wird in der Regel vom ortsüblichen Kaufpreis für Grundstücke abgeleitet.

Hierfür bietet sich das Vergleichswertverfahren an. Die zum Vergleich herangezogenen Bodenpreise müssen Grundstücke betreffen, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeit übereinstimmen.

Sie müssen im Wesentlichen die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren besitzen, wie die zu bewertende Grundfläche.

Darunter sind zu verstehen:

- die allgemeine und besondere Lage,
- der Erschließungszustand und die Erschließungskosten,
- die Grundstücksform und die –gestalt,
- eine bereits vorhandene Bebauung,
- Verwertungs- und Nutzungsmöglichkeiten,
- die Bodenbeschaffenheit und eventuell geologische Überlegungen, die Entfernung zum Ortszentrum, zur nächsten größeren Ortschaft, zu den nächsten öffentlichen Versorgungseinrichtungen und privaten Bedarfsstellen, den öffentlichen Verkehrsmitteln, Überlandstraßen, Eisenbahnen usw.

Wenn die Eigenschaften der wertbeeinflussenden Faktoren der Vergleichsgrundstücke von jenen des Bewertungsgegenstandes abweichen, so sind die Differenzen durch schlüssige Zu- und Abschläge zu berichtigen Preise, die auf den Wert der besonderen Vorliebe schließen lassen, sind ebenso vom Preisvergleich auszuschließen, wie Preise unter Verwandten und Arrondierungskäufe.

3.1.7 Der Bauzeitwert wird von den Herstellungskosten abgeleitet. Die Herstellungskosten umfassen alle Aufwendungen, die erforderlich sind, um ein

dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an der gleichen Stelle, in gleicher Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung am Wertermittlungstichtag zu errichten.

Der Herstellungswert wird nach dem Kubikmeter umbauten Raum, oder nach dem Quadratmeter Bruttogeschossfläche, oder dem Quadratmeter Nutzfläche, multipliziert mit einem angemessenen Preis €/m³/ €/m² berechnet.

Bei Objekten mit unterschiedlichen Bewertungsmerkmalen, mit einer unterschiedlichen Bauweise, Ausstattung usw. wird zur Präzisierung der Herstellungskosten eine Unterteilung mit den adäquaten Preisansätzen vorgenommen.

3.1.8 Von den Herstellungskosten wird für die bisherige Bestandsdauer des Bewertungsgegenstandes und dessen Folgen ein Abschlag für die technische Wertminderung vorgenommen.

In diesem Abschlag kommen die Wertminderung des Herstellungswertes infolge des Alters, allfälliger Baugebrechen, von Baumängeln und Instandhaltungsmängeln zum Ausdruck.

Der Abschlag für die technische Wertminderung erfolgt als Prozentsatz des Herstellungswertes.

3.1.9 Die wirtschaftliche Wertminderung wird neben der technischen Wertminderung zusätzlich durch einen Abschlag vom Herstellungswert berücksichtigt. Die wirtschaftliche Wertminderung umfasst alle jene Faktoren, welche eine verminderte wirtschaftliche Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes zum Bewertungszeitpunkt und in der Restnutzung verursachen.

Darunter sind eine veraltete Bauweise, Anlage und Funktionsart, eine unwirtschaftliche Bauausführung oder eine persönliche Baugestaltung zu verstehen.

Weiters enthält die wirtschaftliche Wertminderung den verlorenen Bauaufwand, welcher sich weder im Falle eines Verkaufes als Erlös erzielen lässt noch im Falle einer Vermietung oder Verpachtung eine angemessene Rendite abwirft.

Der verlorene Bauaufwand stellt somit einen Anpassungsfaktor dar, der vom unmittelbaren Geschehen auf dem Realitätenmarkt abzuleiten ist.

Der Abschlag für die wirtschaftliche Alterung erfolgt ebenfalls als Prozentsatz des Herstellungswertes.

Sachwert:

Zu ermitteln ist der Bodenwert und der Bauwert.

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind. Zum Vergleich geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag im redlichen Geschäftsverkehr bezahlt wurden. Der Bodenwert ist als Wert des fiktiv unbebauten Grundstückes zu ermitteln. Ergeben sich aus der Bebauung Wertänderungen, sind sie zu berücksichtigen. Der Bauwert ergibt sich aus dem Neubauwert, abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs und infolge verlorenen Bauaufwandes. Er wird aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis der Raummeterpreise ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert nach der linearen Alterswertminderung Berücksichtigung.

3.2 Bewertung

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes nach dem Vergleichswertverfahren für das unbebaute Grundstück und nach dem Sachwertverfahren bzw. dem Vergleichswertverfahren für das bebaute Grundstück. Das jeweilige Verfahren stellt bei der Ermittlung des Verkehrswertes die zielführendste Methode dar.

3.3 Verkehrswert EZ 527 Torpeterweg 20

3.3.1 Sachwert

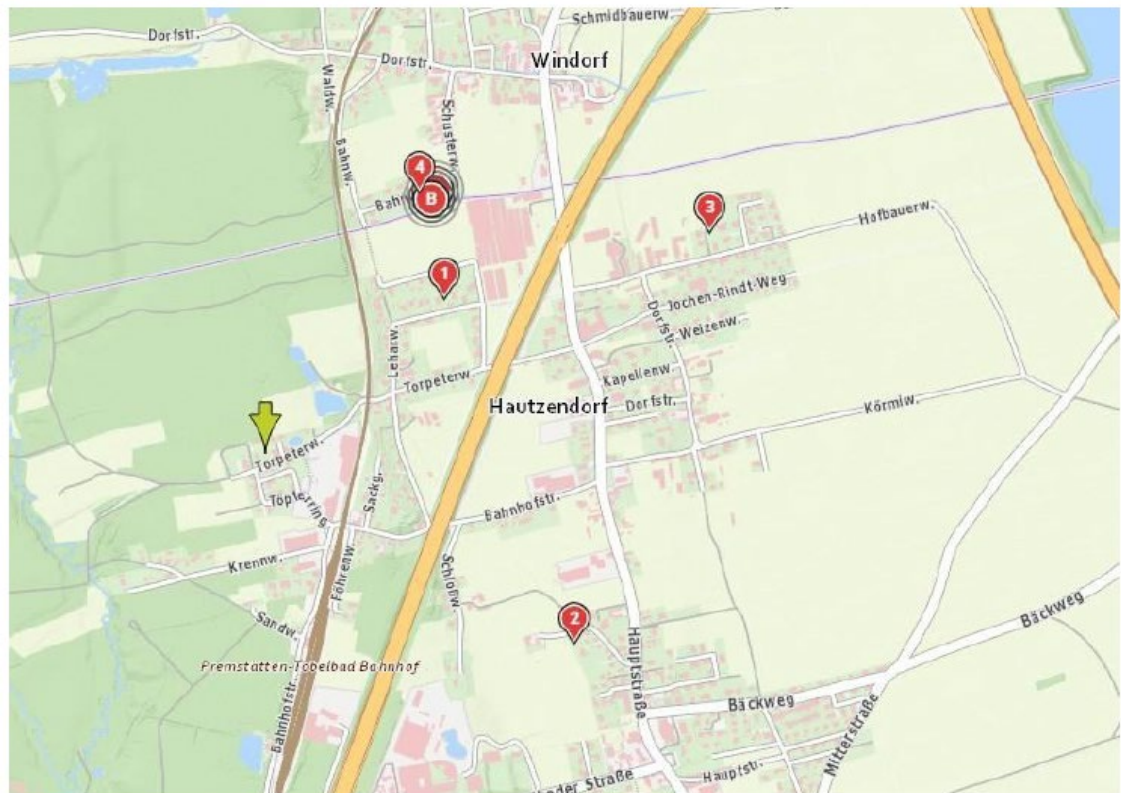
Bodenwert

Die Bewertung des Grundstückes erfolgt entsprechend der Verkehrslage, der Verwertbarkeit und Nutzungsmöglichkeit im Mittel. Bei der Bewertung werden Kaufvorgänge in zeitlicher Nähe und vergleichbarer Lage herangezogen. Bei der Bewertung ist zu beachten, dass einerseits ein Mittelwert der Preise aus dem Grundstücksverkehr herangezogen wird, und andererseits Zu- und Abschläge bzw. eine Gewichtung des Grundstückspreises unter Beachtung auf die örtlichen Gegebenheiten vorzunehmen ist. Bei der Bewertung werden Kaufvorgänge in **zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag** und vergleichbarer Lage herangezogen.

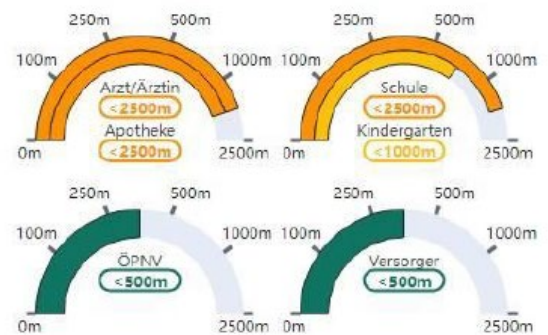
Bauland

Die valorisierten Preise für vergleichbare Baugrundstücke in den Katastralgemeinde Hautzendorf, Oberpremstätten und Pirka-Eggenberg liegen zwischen € 213 je m² und € 255 je m². Nach Ausscheiden der nicht repräsentativen Vergleichspreise errechnet sich ein Grundstückspreis von gerundet € 220 / m² für das gegenständliche Baulandgrundstück.

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr. 1: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	18.02.2026
Tagebuchzahl	8211/2026
Grundbuch	63232 Hautzendorf
EZ	302
Adresse	Leharweg 57 8141 Hautzendorf
KG-Grundstück	63232 - 87/81
Verkäufer	Casurovic Casurovic
Käufer	Causevic Causevic

Flächendaten

Grundstücksfläche	704,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	150.000,00 €
Grundstücksfläche	704,00 m ²
Preis/m ²	213,07 €
Preis korr. / m ²	213,07 €

Aus dem KV: Auslandstransaktion;

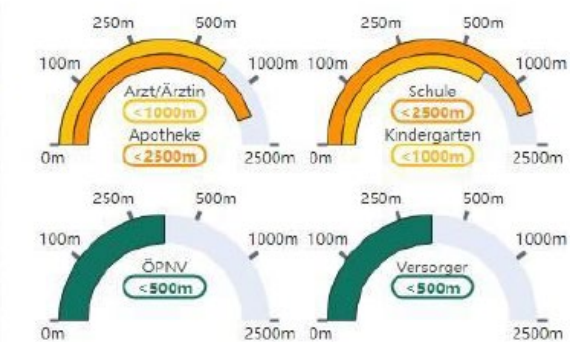
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 561 m

Nr. 2: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	10.02.2026
Tagebuchzahl	4412/2026
Grundbuch	63262 Oberpremstätten
EZ	844
Adresse	Robert-Stolz-Weg 13 8141 Oberpremstätten
KG-Grundstück	63262 - 279/2
Verkäufer	Redivivus GmbH
Käufer	Andic Colic Sommer Milisic



Flächendaten

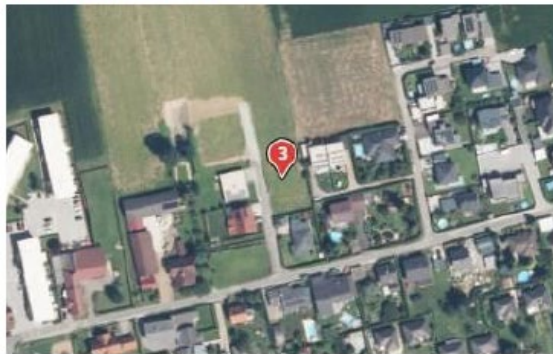
Grundstücksfläche	1.004,00 m²
Bebaute Fläche	31,00 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	255.900,00 €
Grundstücksfläche	1.004,00 m²
Preis/m2	254,88 €
Preis korr. / m²	254,88 €

Aus dem KV: BauFlGeb: 31 m²; Auslandstransaktion; samt Baubewilligung für ein zweigeschoßiges Zweifamilienwohnhaus und PKW-Abstellplätze
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 856 m

Nr. 3: Bauland *

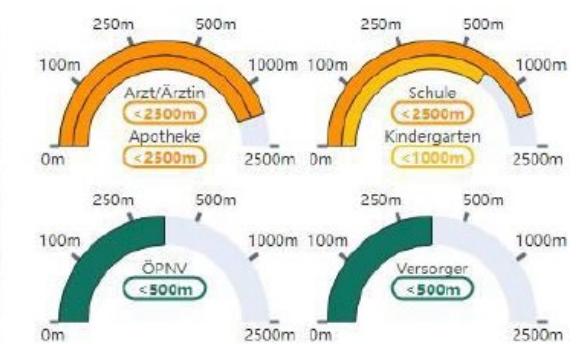


Vertragsdaten

Vertragsdatum	30.06.2025
Tagebuchzahl	13581/2025
Grundbuch	63232 Hautzendorf
EZ	1
KG-Grundstück	63232 - 173/5
Verkäufer	Fauland
Käufer	Melkic Melkic

weitere Informationen

Widmung	Bauland allgemeines Wohngebiet
---------	--------------------------------



Flächendaten

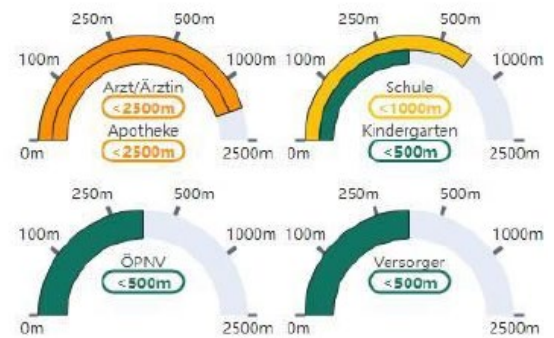
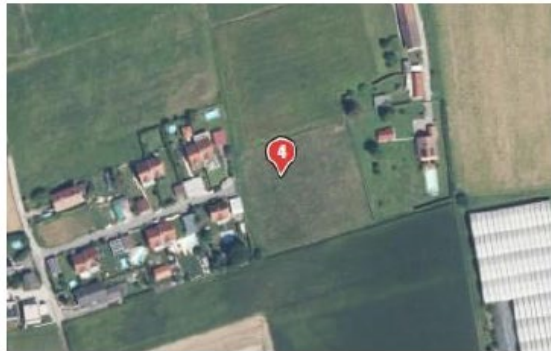
Grundstücksfläche	904,00 m²
-------------------	-----------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	220.000,00 €
Grundstücksfläche	904,00 m²
Preis/m2	243,36 €
Preis korr. / m²	243,36 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland allgemeines Wohngebiet; KP inkl. 1/10 Anteil an EZ 597 Gst 173/3 409 m², Dichte 0,2 - 0,4
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 1.173 m

Nr. 4: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	25.07.2025
Tagebuchzahl	17165/2025
Grundbuch	63263 Pirka-Eggenberg
EZ	1954
KG-Grundstück	63263 - 427/5
Verkäufer	Wohnprojekt Bau GmbH
Käufer	Podrug Podrug

weitere Informationen

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

Flächendaten

Grundstücksfläche	805,00 m²
-------------------	-----------

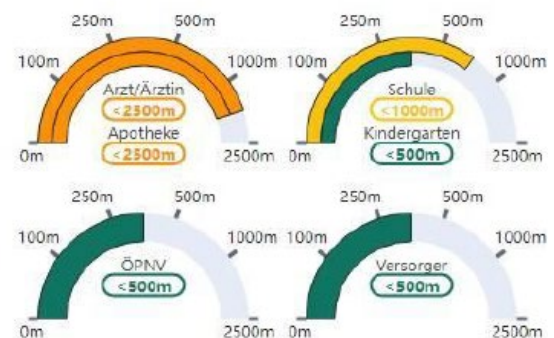
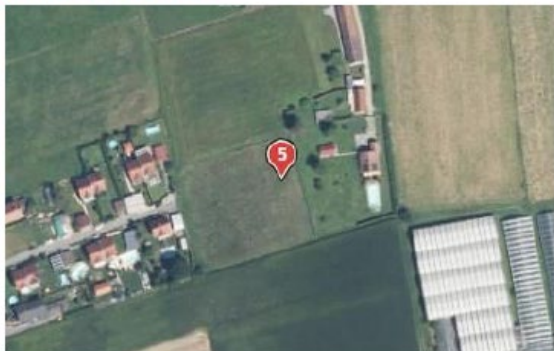
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	190.000,00 €
Grundstücksfläche	805,00 m²
Preis/m2	236,02 €
Preis korr. / m²	236,02 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland; KP inkl. 1/10 Anteil an EZ
Neu Gst 427/2 15.000,- EUR, EZ NEU

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 716 m

Nr. 5: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	25.06.2025
Tagebuchzahl	16055/2025
Grundbuch	63263 Pirka-Eggenberg
EZ	1954
Adresse	Bahnweg 38 8054 Windorf
KG-Grundstück	63263 - 427/4
Verkäufer	Wohnprojekt Bau GmbH
Käufer	Suciu Suciu

Flächendaten

Grundstücksfläche	800,00 m²
-------------------	-----------

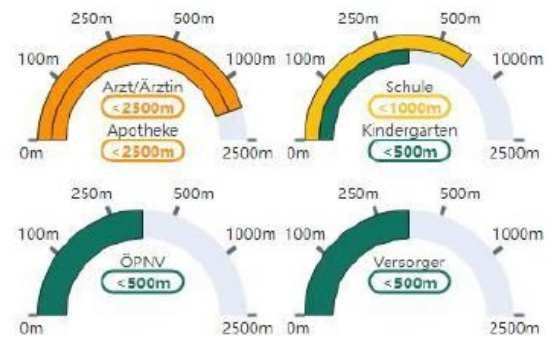
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	190.000,00 €
Grundstücksfläche	800,00 m²
Preis/m2	237,50 €
Preis korr. / m²	237,50 €

Aus dem KV: Auslandstransaktion; KP inkl. 1/5 Anteil an EZ
1954 Gst 427/2 15.000,- EUR

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 740 m

Nr. 6: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	25.05.2025
Tagebuchzahl	9945/2025
Grundbuch	63263 Pirka-Eggenberg
EZ	1954
KG-Grundstück	63263 - 427/4
Verkäufer	Wohnprojekt Bau GmbH
Käufer	Suciu Suciu

weitere Informationen

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

Flächendaten

Grundstücksfläche	800,00 m²
-------------------	-----------

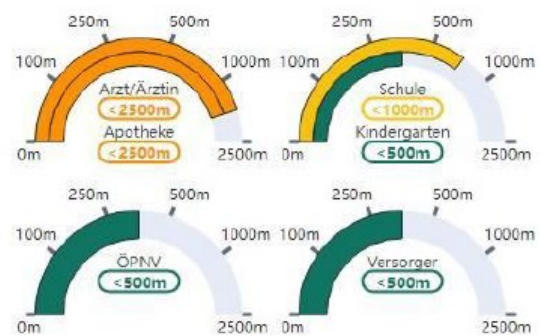
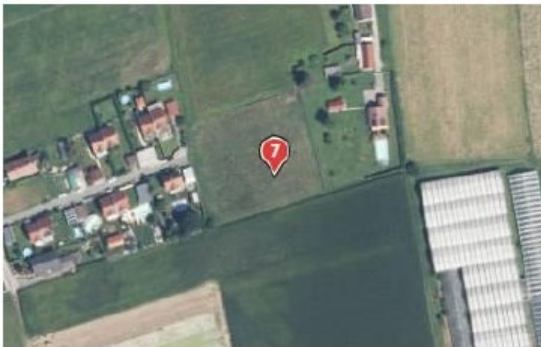
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	175.000,00 €
Grundstücksfläche	800,00 m²
Preis/m²	218,75 €
Preis korr. / m²	218,75 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland; zzgl 1/5 Anteil an Gst 427/2 für zzgl € 15.000

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 740 m

Nr. 7: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	02.02.2026
Tagebuchzahl	5367/2026
Grundbuch	63263 Pirka-Eggenberg
EZ	1954
KG-Grundstück	63263 - 427/6
Verkäufer	Wohnprojekt Bau GmbH
Käufer	Gjocaj

weitere Informationen

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

Flächendaten

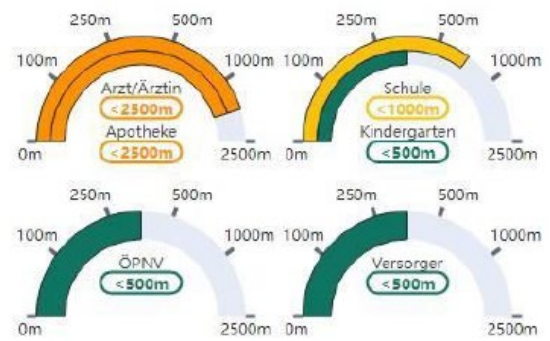
Grundstücksfläche	728,00 m²
-------------------	-----------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	172.000,00 €
Grundstücksfläche	728,00 m²
Preis/m²	236,26 €
Preis korr. / m²	236,26 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland;

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 715 m

Nr. 8: Bauland ***Vertragsdaten**

Vertragsdatum	05.09.2025
Tagebuchzahl	17820/2025
Grundbuch	63263 Pirka-Eggenberg
EZ	1954
KG-Grundstück	63263 - 427/1
Verkäufer	Wohnprojekt Bau GmbH
Käufer	Milosic Milosic

weitere Informationen

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

Flächendaten

Grundstücksfläche	950,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	230.000,00 €
Grundstücksfläche	950,00 m ²
Preis/m ²	242,11 €
Preis korr. / m ²	242,11 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland; KP inkl. 1/5 Anteil an EZ 1954 Gst 427/2 Zufahrtsweg 15.000,- EUR, Sicherheitszone Flughafen Graz, EZ NEU

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 715 m

Bodenwert:

Auf Basis der oben angeführten Vergleichswerte ergibt sich der nachfolgende Bodenwert:

Bauland: 981 m² je m² € 220,00 € 215.820,00

Summe Bodenwert € 215.820,00

Bauwert für das Gebäude

Wie bereits unter dem Bauzustand angeführt ist das Gebäude am Ende seiner wirtschaftlichen Nutzungsdauer angekommen.

Ein negativer Bauwert wird nicht angesetzt, da davon ausgegangen wird, dass der verbleibende Nutzwert des Gebäudes die künftig zu erwartenden Rückbaukosten zumindest ausgleicht.

Bauzeitwert	€	0,00
--------------------	---	-------------

Außenanlagen

Die vorhandenen Außenanlagen besitzen keinen gesondert bewertbaren Zeitwert.

Summe bauliche Anlagen	€	0,00
-------------------------------	---	-------------

Summe Sachwert (Bodenwert und Bauwert)	€	215.820,00
---	---	-------------------

3.3.2 Verkehrswert der Liegenschaft

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Überprüfung der Marktverhältnisse vorzunehmen. Diese Überprüfung ergibt, dass durch den anhaltend erschwerten Zugang zu Krediten zur Finanzierung von Immobilien mit einer erschwerten Verwertung vergleichbarer Liegenschaften zu rechnen ist. Diese Erschwernis wird mit einem Abschlag von 5,00 % berücksichtigt.

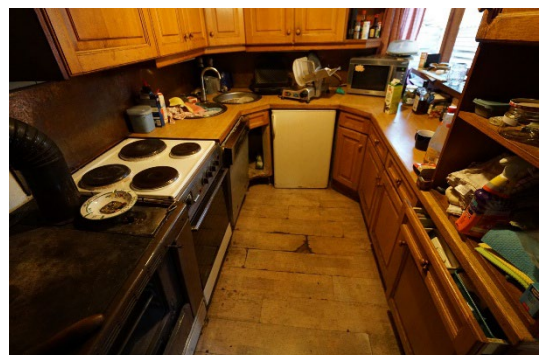
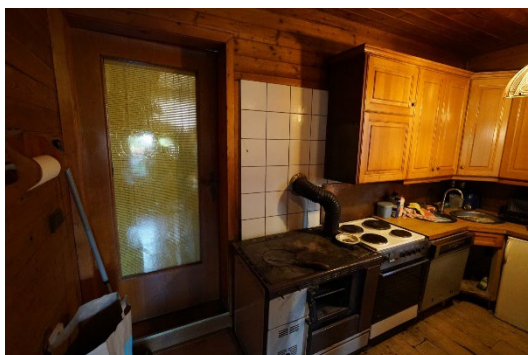
Verkehrswert der Liegenschaft		€ 215.820,00
<u>Abschlag für Marktlage</u>	<u>-5%</u>	<u>€ -10.791,00</u>
Summe		€ 205.029,00

Verkehrswert der Liegenschaft EZ 527 € 205.029,--

Verkehrswert der Liegenschaft EZ 527 € 205.000,--
(in Worten: Euro zweihundertfünftausend)

3.4 Zubehör

Im Eigentum der Verpflichteten steht eine Küche im Erdgeschoss mit Ober- und Unterschränken



Zeitwert € 200,00

3.4.1 Vergleichswert EZ 524

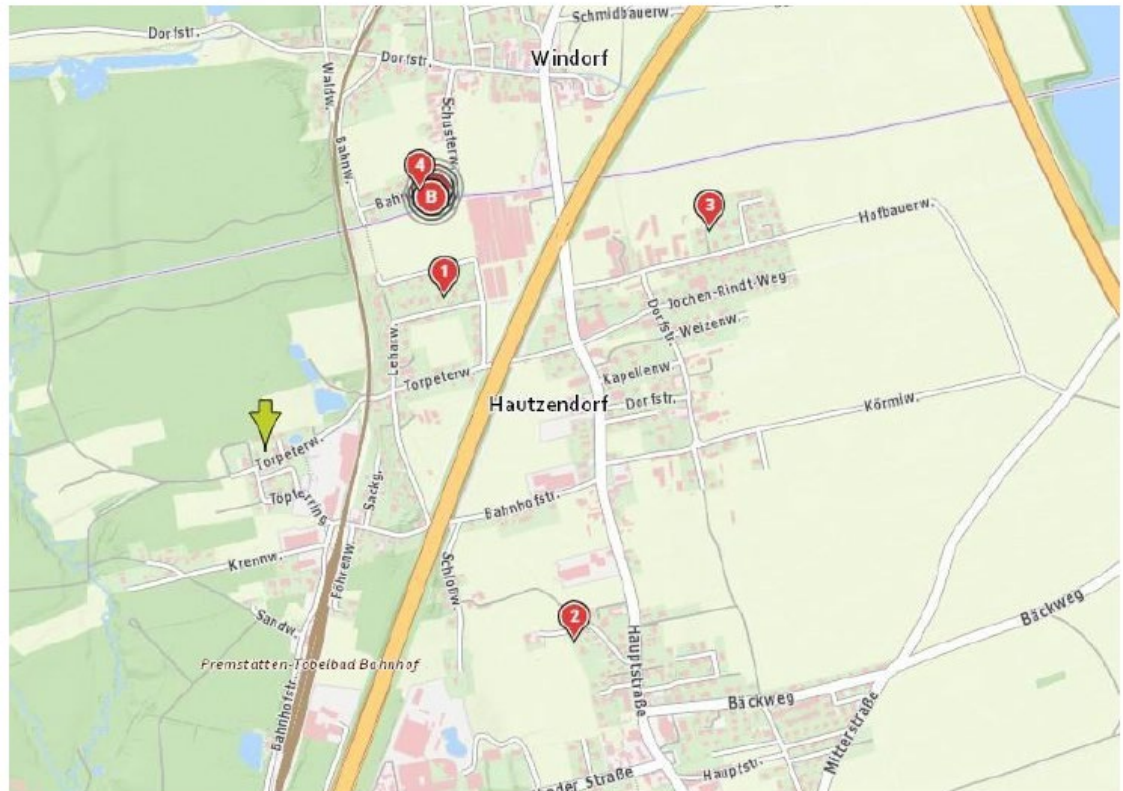
Bodenwert

Die Bewertung des Grundstückes erfolgt entsprechend der Verkehrslage, der Verwertbarkeit und Nutzungsmöglichkeit im Mittel. Bei der Bewertung werden Kaufvorgänge in zeitlicher Nähe und vergleichbarer Lage herangezogen. Bei der Bewertung ist zu beachten, dass einerseits ein Mittelwert der Preise aus dem Grundstücksverkehr herangezogen wird, und andererseits Zu- und Abschläge bzw. eine Gewichtung des Grundstückspreises unter Beachtung auf die örtlichen Gegebenheiten vorzunehmen ist. Bei der Bewertung werden Kaufvorgänge in **zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag** und vergleichbarer Lage herangezogen.

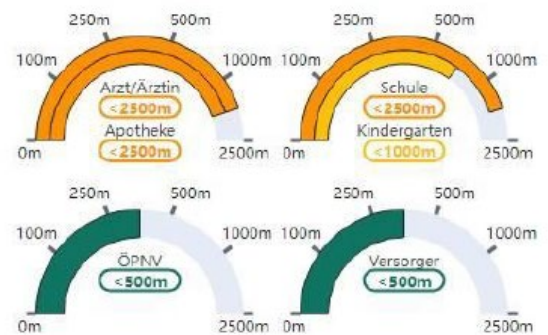
Bauland

Die valorisierten Preise für vergleichbare Baugrundstücke in den Katastralgemeinde Hautzendorf, Oberpremstätten und Pirka-Eggenberg liegen zwischen € 213 je m² und € 255 je m². Nach ausschieden der nicht repräsentativen Vergleichspreise errechnet sich ein Grundstückspreis von gerundet € 210 / m² für das gegenständliche Baulandgrundstück.

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr. 1: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	18.02.2026
Tagebuchzahl	8211/2026
Grundbuch	63232 Hautzendorf
EZ	302
Adresse	Leharweg 57 8141 Hautzendorf
KG-Grundstück	63232 - 87/81
Verkäufer	Casurovic Casurovic
Käufer	Causevic Causevic

Flächendaten

Grundstücksfläche	704,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	150.000,00 €
Grundstücksfläche	704,00 m ²
Preis/m ²	213,07 €
Preis korr. / m ²	213,07 €

Aus dem KV: Auslandstransaktion;

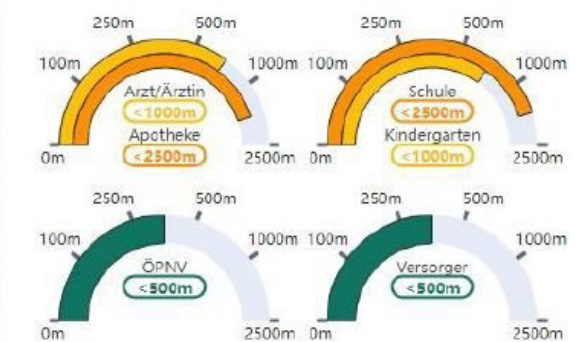
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 561 m

Nr. 2: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	10.02.2026
Tagebuchzahl	4412/2026
Grundbuch	63262 Oberpremstätten
EZ	844
Adresse	Robert-Stolz-Weg 13 8141 Oberpremstätten
KG-Grundstück	63262 - 279/2
Verkäufer	Redivivus GmbH
Käufer	Andic Colic Sommer Milisic



Flächendaten

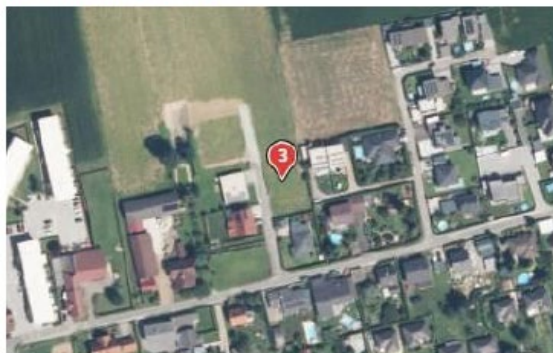
Grundstücksfläche	1.004,00 m²
Bebaute Fläche	31,00 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	255.900,00 €
Grundstücksfläche	1.004,00 m²
Preis/m²	254,88 €
Preis korr. / m²	254,88 €

Aus dem KV: BauFlGeb: 31 m²; Auslandstransaktion; samt Baubewilligung für ein zweigeschoßiges Zweifamilienwohnhaus und PKW-Abstellplätze
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 856 m

Nr. 3: Bauland *

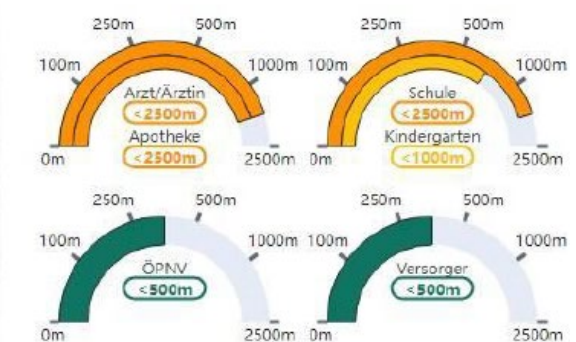


Vertragsdaten

Vertragsdatum	30.06.2025
Tagebuchzahl	13581/2025
Grundbuch	63232 Hautzendorf
EZ	1
KG-Grundstück	63232 - 173/5
Verkäufer	Fauland
Käufer	Melkic Melkic

weitere Informationen

Widmung	Bauland allgemeines Wohngebiet
---------	--------------------------------



Flächendaten

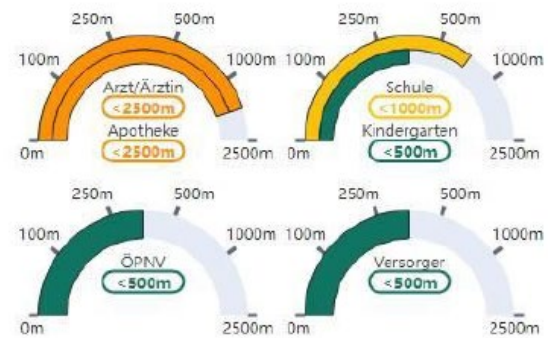
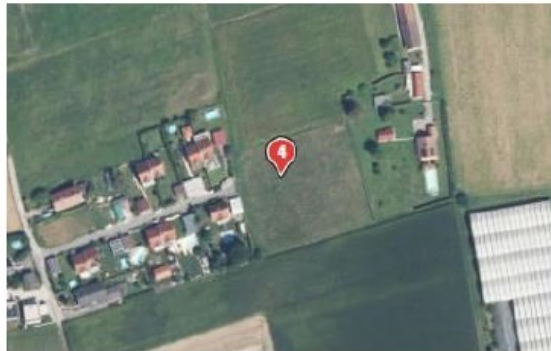
Grundstücksfläche	904,00 m²
-------------------	-----------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	220.000,00 €
Grundstücksfläche	904,00 m²
Preis/m²	243,36 €
Preis korr. / m²	243,36 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland allgemeines Wohngebiet; KP inkl. 1/10 Anteil an EZ 597 Gst 173/3 409 m², Dichte 0,2 - 0,4
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 1.173 m

Nr. 4: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	25.07.2025
Tagebuchzahl	17165/2025
Grundbuch	63263 Pirka-Eggenberg
EZ	1954
KG-Grundstück	63263 - 427/5
Verkäufer	Wohnprojekt Bau GmbH
Käufer	Podrug Podrug

weitere Informationen

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

Flächendaten

Grundstücksfläche	805,00 m²
-------------------	-----------

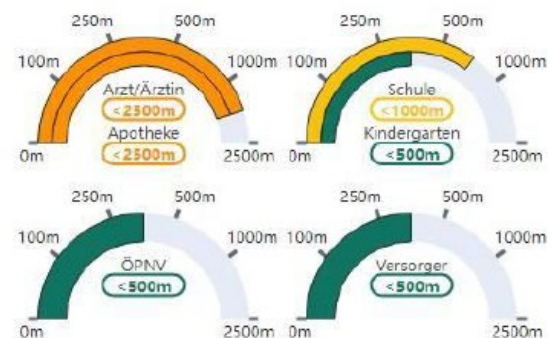
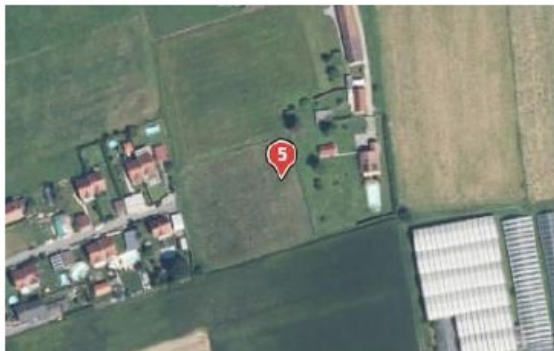
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	190.000,00 €
Grundstücksfläche	805,00 m²
Preis/m2	236,02 €
Preis korr. / m²	236,02 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland; KP inkl. 1/10 Anteil an EZ Neu Gst 427/2 15.000,- EUR, EZ NEU

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 716 m

Nr. 5: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	25.06.2025
Tagebuchzahl	16055/2025
Grundbuch	63263 Pirka-Eggenberg
EZ	1954
Adresse	Bahnweg 38 8054 Windorf
KG-Grundstück	63263 - 427/4
Verkäufer	Wohnprojekt Bau GmbH
Käufer	Suciu Suciu

Flächendaten

Grundstücksfläche	800,00 m²
-------------------	-----------

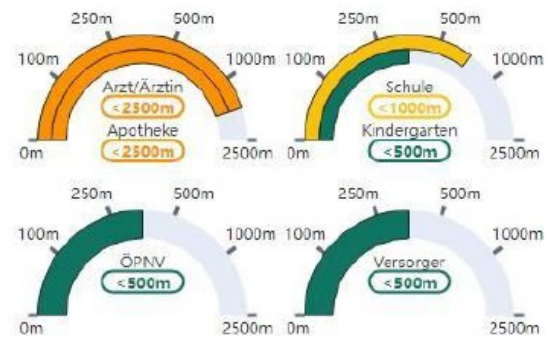
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	190.000,00 €
Grundstücksfläche	800,00 m²
Preis/m2	237,50 €
Preis korr. / m²	237,50 €

Aus dem KV: Auslandstransaktion; KP inkl. 1/5 Anteil an EZ 1954 Gst 427/2 15.000,- EUR

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 740 m

Nr. 6: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	25.05.2025
Tagebuchzahl	9945/2025
Grundbuch	63263 Pirka-Eggenberg
EZ	1954
KG-Grundstück	63263 - 427/4
Verkäufer	Wohnprojekt Bau GmbH
Käufer	Suciu Suciu

weitere Informationen

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

Flächendaten

Grundstücksfläche	800,00 m²
-------------------	-----------

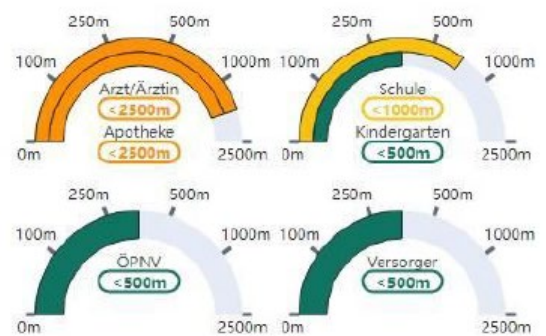
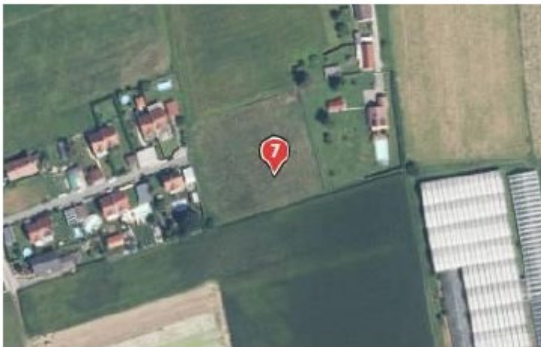
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	175.000,00 €
Grundstücksfläche	800,00 m²
Preis/m²	218,75 €
Preis korr. / m²	218,75 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland; zzgl 1/5 Anteil an Gst 427/2 für zzgl € 15.000

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 740 m

Nr. 7: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	02.02.2026
Tagebuchzahl	5367/2026
Grundbuch	63263 Pirka-Eggenberg
EZ	1954
KG-Grundstück	63263 - 427/6
Verkäufer	Wohnprojekt Bau GmbH
Käufer	Gjocaj

weitere Informationen

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

Flächendaten

Grundstücksfläche	728,00 m²
-------------------	-----------

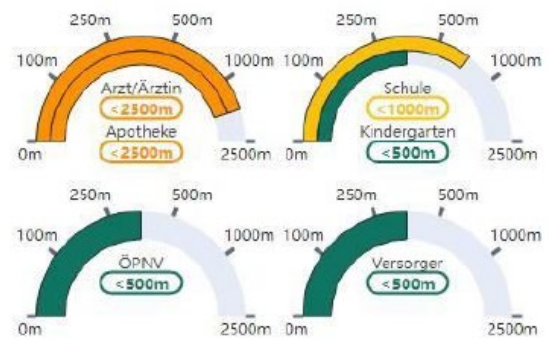
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	172.000,00 €
Grundstücksfläche	728,00 m²
Preis/m²	236,26 €
Preis korr. / m²	236,26 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland;

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 715 m

Nr. 8: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	05.09.2025
Tagebuchzahl	17820/2025
Grundbuch	63263 Pirka-Eggenberg
EZ	1954
KG-Grundstück	63263 - 427/1
Verkäufer	Wohnprojekt Bau GmbH
Käufer	Milosic Milosic

weitere Informationen

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

Flächendaten

Grundstücksfläche	950,00 m²
-------------------	-----------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	230.000,00 €
Grundstücksfläche	950,00 m²
Preis/m2	242,11 €
Preis korr. / m²	242,11 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland; KP inkl. 1/5 Anteil an EZ
1954 Gst 427/2 Zufahrtsweg 15.000,- EUR , Sicherheitszone
Flughafen Graz, EZ NEU

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 715 m

Bodenwert:

Auf Basis der oben angeführten Vergleichswerte ergibt sich der nachfolgende Bodenwert:

Bauland:	701 m²	je m² € 210,00	€ 147.210,00
----------	--------	----------------	--------------

Summe Bodenwert	€ 147.210,00
------------------------	---------------------

3.4.2 Verkehrswert der Liegenschaft

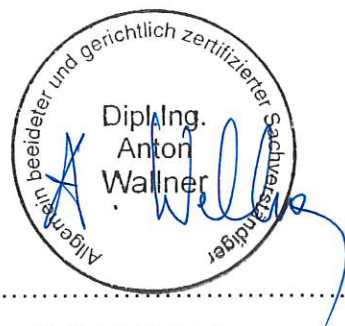
Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Überprüfung der Marktverhältnisse vorzunehmen. Diese Überprüfung ergibt, dass durch den anhaltend erschwerten Zugang zu Krediten zur Finanzierung von Immobilien mit einer erschwerten Verwertung vergleichbarer Liegenschaften zu rechnen ist. Diese Erschwernis wird mit einem Abschlag von 5,00 % berücksichtigt.

Vergleichswert der Liegenschaft		€ 147.210,00
Abschlag für Marktlage	-5%	€ -7.361,00
Summe		€ 139.849,00

Verkehrswert der Liegenschaft € **140.000,--**
(in Worten: Euro hundertvierzigtausend)

Hierdurch versichere ich die Richtigkeit vorstehender Bewertung, die ich nach vorheriger persönlicher Besichtigung der Liegenschaft und nach genauer Betrachtung aller Umstände erstellt habe.

Graz, 23.07.2026



DI Anton Wallner
 (der allgemein beeidete und
 gerichtlich zertifizierte Sachverständige)

MARKTGEMEINDE UNTERPREMSTÄTTEN
8141 Unterpremstätten, Hauptstraße 151
Telefon (03136) 52405/14, Telefax (03136) 52405/20
Bearbeiterin: Hermine Seidel

GZ: 131-9/1993-75/K 60

Unterpremstätten, 17.08.1993

Gegenstand:

Herr Johann KRENN, Torpeterweg 20, 8141 Unterpremstätten
Umbau eines Stallgebäudes in ein Wohngebäude

B E S C H E I D

=====

S p r u c h :

Das Ansuchen vom 15.06.1992 des Bewilligungswerbers,
Herrn Johann KRENN, Torpeterweg 20, 8141 Unterpremstätten,
betreffend die **Erteilung der Baubewilligung für Umbau eines**
Stallgebäudes in ein Wohngebäude auf dem Grundstück NR: 70/2,
KG: Hautzendorf,

wird gemäß Par. 62 der Stmk. Bauordnung 1968, LGBI. Nr. 149, in
der geltenden Fassung, in Verbindung mit den Par. 1 und 28
der Stmk. Garagenordnung 1979, LGBI. Nr. 27, in
der geltenden Fassung, mit der Maßgabe, daß die mit dem
Genehmigungsvermerk versehenen und hier anliegenden Pläne und
Unterlagen einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides
bilden, **bewilligt und gleichzeitig insbesondere folgendes**
vorgeschrieben:

Gegen die Erteilung der Baubewilligung bestehen seitens des
Raumplaners, des Rauchfangkehrermeisters, der Agrarbezirksbehörde
und des Bausachverständigen keine Einwendungen, wenn die nachstehend
angeführten Auflagen eingehalten und erfüllt werden:

- 1.) Das Bauvorhaben ist plan-, beschreibungs- und befundgemäß,
unter Beachtung der Bestimmungen der Stmk. Bauordnung und
nach den Erfahrungen der technischen Wissenschaften, sowie
den derzeit geltenden ÖNORMEN und gesetzlichen Vorschriften,
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.
Auf die besonderen Bedürfnisse Körperbehinderter, alter
Menschen und Kleinkinder ist im Rahmen des vorgesehenen Ver-
wendungszweckes in ausreichender Weise Bedacht zu nehmen.
- 2.) Änderungen beim Bauvorhaben gegenüber den genehmigten Plänen
bedürfen der Bewilligung und sind beim Gemeindeamt, unter
Vorlage von Auswechslungsplänen, vor Ausführung zu bean-
tragen.
- 3.) Das Bauvorhaben darf nur unter verantwortlicher Bauführung
eines hiezu gesetzlich berechtigten Bauführers ausgeführt
werden.
- 4.) Der Baubeginn ist vom Bauführer dem Gemeindeamt schriftlich
anzuzeigen. Weiters ist bei der Baubehörde vom Bauführer um
die Bauplakette ("roter Ring") anzusuchen. Die Bauplakette

ist gut sichtbar für die Zeit der Bauführung an der Baustelle anzubringen.

- 5.) Jeder Wechsel des Bauführers oder die Zurücklegung der Bauführung durch den Bauführer, ist vom Bauwerber und vom Bauführer dem Gemeindeamt anzuzeigen.
- 6.) Der Widmungs- und Baubewilligungsbescheid sind dem Bauführer nachweislich zur Kenntnis zu bringen.
- 7.) Grabungen im Bereich der unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur im Einvernehmen mit dem Leitungsinhaber und nach dessen Anordnungen durchgeführt werden.
- 8.) Plankorrekturen und Korrekturen der Baubeschreibung sind zu beachten und einzuhalten.
- 9.) Die Elektroinstallation ist gemäß den Bestimmungen der geltenden ÖVE-Vorschriften zu errichten und zu erhalten.
- 10.) Die Stromversorgung erfolgt aus dem Netz der STEG, die Vorschriften des EVU sind zu beachten und zu erfüllen.
- 11.) Die Lagerung von Baustoffen und Aufstellung von Baumaschinen und Geräten auf öffentlichen Straßengrundstücken ist nicht gestattet.
- 12.) Werden öffentliche Verkehrsflächen während der Bauarbeiten durch die Baufahrzeuge verunreinigt, so hat der Bauwerber sofort die Beseitigung der Verschmutzung zu veranlassen.
- 13.) Der anfallende Bauschutt ist auf eine dafür geeignete und bewilligte Deponie zu entsorgen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Entsorgung ist der Baubehörde spätestens vor Erteilung der Benützungsbewilligung vorzulegen.
- 14.) Die Müllbeseitigung erfolgt durch die öffentliche Müllabfuhr der Gemeinde. Die Aufstellungsflächen für die Müllgefäße sind beim Grundstückszugang zu situieren.
- 15.) Vor Errichtung von Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen ist um die Genehmigung hiefür bei der Baubehörde planbelegt anzusuchen.
- 16.) Die Einfriedung des Bauplatzes ist so vorzunehmen, daß das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Die Einfriedung ist maximal 1,25 m hoch sowie licht- u. luftdurchlässig auszuführen. Das Einfahrtstor sowie die Geküre müssen zum Grundstück des Bauwerbers aufschlagen.
- 17.) Das Einfahrtstor ist 1,00 m bis 1,50 m hinter der Straßenfluchtlinie anzuordnen und mittels einer schräg verlaufenden Einfriedung mit der übrigen Einfriedung zu verbinden.
- 18.) Durch den Zaunsockel darf der natürliche Ablauf der Straßenwässer nicht behindert werden.
- 19.) Der Zufahrtsbereich von der öffentlichen Straße ist so auszubilden, daß die Niederschlagswässer nicht auf die Fahrbahn abfließen können.
- 20.) Die Trinkwasserversorgung hat aus dem bestehenden Schachtbrunnen zu erfolgen.
- 21.) Für die Schmutzwässer ist eine wasserdichte Sammelgrube mit einem Nutzinhalt von 15 m³ vorhanden. Der Inhalt der Sammelgrube ist regelmäßig in eine dafür genehmigte Zentralkläranlage zu verführen. Als Nachweis der regelmäßigen Entleerung ist ein Grubenbuch zu führen, in dem jede Entleerung durch den Entleerer zu bestätigen ist. Die Bewilligung wird auf den Zeitraum beschränkt, bis die Möglichkeit des Anschlusses an das öffentliche Kanalnetz gegeben ist.
- 22.) Die Niederschlagswässer dürfen in den Schmutzwasserkanal nicht eingeleitet sondern auf dem Grundstück Nr. 70/2 und 70/3 zur Versickerung gebracht bzw. dem Vorfluter Teich zugeführt werden.

- Ein Ableiten auf fremden Grund ist verboten!
- 23.) Auf eigenem Grund sind 2 PKW-Abstellplätze bzw. Abstellflächen bereitzustellen.
 - 24.) Für die erste Löschhilfe ist ein Handfeuerlöscher der Type G 6 (Trockenlöscher mit 6 kg Löschmittelinhalt) gemäß Ö-Norm F 1050 bereitzustellen und gemäß Ö-Norm F 1052 mindestens alle 2 Jahre überprüfen zu lassen.
 - 25.) Geländer und Brüstungen:
 - a) Alle im gewöhnlichen Gebrauch zugänglichen absturzgefährlichen Stellen des Bauwerkes und der Außenanlagen sind mit standsicheren 1,00 m hohen Geländern oder Brüstungen zu versehen.
 - b) Der Abstand der Geländersporen darf 10 cm lichte Weite nicht überschreiten. Waagrechte Geländerteilungen und andere Geländerausbildungen, die ein Erklettern erleichtern, sind verboten.
 - 26.) Bei der Errichtung einer Ölfeuerungsanlage ist bei der Baubehörde ein gesondertes Ansuchen mit Plänen und technischer Beschreibung (2-fach) belegt, einzureichen.
 - 27.) Heizräume sind brandbeständig auszuführen und mit einer ständig wirksamen Lüftungsöffnung mit mindestens 400 cm² Querschnitt auszustatten. Die Zugangstüre muß brandhemmend T 30 und selbstschließend hergestellt sein, sowie in Fluchtrichtung aufschlagen. Fenster müssen aus unbrennbaren Baustoffen ausgeführt werden.
 - 28.) Auf den Dachflächen sind über gefährdeten Zugängen Schneefänger anzubringen.
 - 29.) Die innenliegenden Sanitärräume sind mit ausreichend wirksamen, mechanischen Entlüftungsanlagen zu versehen. Die Abluft ist mittels Luftleitungen, welche aus nicht brennbaren Baustoffen hergestellt sein müssen, über Dach ins Freie zu führen.
 - 30.) Die Dachräume sind vom Stiegenhaus mindestens brandhemmend abschließen. Die Dachbodentür muß brandhemmend T 30 und selbstschließend ausgeführt werden, sowie in Richtung Stiegenhaus aufschlagend eingebaut werden.
 - 31.) Der Bauwerber hat die Vollendung der Bauausführung der Baubehörde anzuzeigen und um die Endbeschau anzusuchen. Stimmt die Bauausführung mit den genehmigten Bauplänen nicht zur Gänze überein, sind Ausführungspläne in 2-facher Ausfertigung dem Ansuchen anzuschließen. Diese Pläne müssen vom Bauwerber, Planverfasser und Bauführer unterfertigt sein.
 - 32.) Dem Ansuchen um die Endbeschau sind anzuschließen:
 - a) Eine Bescheinigung des Rauchfangkehrermeisters über die vorschriftsmäßige Ausführung der Rauch- bzw. Abgasfänge.
 - b) Eine Bescheinigung eines befugten Elektroinstallateurs über die vorschriftsmäßige Ausführung der Elektroinstallationen.
 - 33.) Die Benützung des Baues oder Teilen davon ist erst nach Rechtskraft der Benützungsbewilligung bzw. der vorläufigen Benützungsbewilligung zulässig.
 - 34.) Nach Bauausfertigung sind bestehende Bauhütten zu beseitigen.
 - 35.) Bei der Innenstiege vom Erdgeschoßzimmer ins Dachgeschoßzimmer ist ein Handlauf zu montieren.
 - 36.) Bei der Aufgangsstiege vom Erdgeschoß in das Dachgeschoß sind die endgültigen Trittplatten zu montieren, außerdem ist das endgültige Stiegengeländer herzustellen.
 - 37.) Die Welleterniteindeckung sollte gegen eine zeitgemäße Eindeckung geändert werden.
 - 38.) Das Rauchfangmauerwerk des Zentralheizungsanschlusses ist im Bereich des Dachgeschosses zu verputzen.

- 39.) Das im Eingangsbereich bestehende Flugdach ist abzutragen.
 40.) Das Trinkwasser aus dem Schachtbrunnen ist von einer befugten Untersuchungsanstalt überprüfen zu lassen. Der Nachweis ist der Baubehörde vorzulegen.

Der gemäß Par. 6 a der Stmk. Bauordnung 1968, in der geltenden Fassung, zu leistende Aufschließungsbeitrag wird mit gesondertem Abgabenbescheid vorgeschrieben.

Im übrigen wird festgestellt, daß die erteilte Baubewilligung gemäß Par. 66 der Steiermärkischen Bauordnung 1968, in der geltenden Fassung, von selbst und ohne weitere behördliche Maßnahme erlischt, wenn die hiemit bewilligte Bauführung nicht binnen fünf Jahren nach Rechtskraft dieses Bescheides begonnen wird.

Verfahrenskosten:

Die Verfahrenskosten, die gemäß dem V. Teil des AVG 1991, BGBl. Nr. 51, in der derzeit geltenden Fassung, der Bewilligungswerber zu tragen hat, betragen gemäß den Bestimmungen der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1990, LGBI.Nr. 113/1989 und der Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1954, LGBI. Nr. 50, in der geltenden Fassung:

Kostenbezeichnung	Anzahl	Betrag
Kom.-Geb. 2 Amtsorgane je halbe Stunde	1,00	140,00 S
Verw.-Abgabe f. Niederschrift gem. TP G4	2,00	100,00 S
Sichtvermerke Planunterlagen gem. TP G30	5,00	250,00 S
Verwaltungsabgabe gem. TP G/9ba	222,00	1.332,00 S
Gesamtsumme		1.822,00 S

Dieser Betrag ist binnen zwei Wochen nach Zustellung dieses Bescheides bei der Raiffeisenbank Unterpremstätten, BLZ: 38477, Kto. Nr.: 10000500.9 zur Einzahlung zu bringen.

B e g r ü n d u n g :

Mit der Eingabe vom 15.06.1992 hat Herr Johann KRENN, Torpeterweg 20, 8141 Unterpremstätten, um die Erteilung der Baubewilligung für das Grundstück NR: 70/2, KG: Hautzendorf, zwecks Umbau eines Stallgebäudes in ein Wohngebäude, angesucht. Hierüber wurde am 23.06.1993 eine örtliche Erhebung und mündliche Verhandlung durchgeführt, die nachstehendes Ergebnis erbrachte:

Der Bauwerber Johann Krenn in 8141 Unterpremstätten, Torpeterweg 20, hat um die nachträgliche Baubewilligung für einen Umbau des seinerzeitigen Stallgebäudes in ein Wohnhaus angesucht.

Liegenschaftsalleineigentümer ist der Widmungswerber. Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan ist das Grundstück als Freiland ausgewiesen. Das bereits bestehende Wohnhaus ist auf den Grundstücken 70/2 und 70/3, KG. Hautzendorf errichtet. Das Gebäude ist nicht unterkellert und hat ein ausgebautes Dachgeschoß. Das seinerzeitige Pferdestallgebäude wurde in Holzriegelbauweise errichtet, die Innendecken sind Holzdecken, der Dachstuhl ein Sattel- sowie ein Pultdach. Die derzeitige Dacheindeckung bestehe aus hellem Well- eternit. Die Abstände zu den Nachbargrundstücksgrenzen sind ausreichend.

Zur Ausführung gelangte ein Wohnhaus bestehend aus Erdgeschoß: Windfang; Vorraum 9,30; Küche 19,10; Speis 3,30; Bad mit WC 3,10; WC 1,50; Bad 4,50; Zimmer 17,70 mit Innenstiege in das Dachgeschoß; Zimmer 17,80; Zimmer 17,80; Hobbyraum von außen zugänglich 28,50; Heizraum in Massivbauweise hergestellt 16,20 mit einschläuchigem Rauchfang; Stiege in das Dachgeschoß.

Dachgeschoß: Vorraum 18,20; Balkon (noch nicht errichtet) 7,20; Zimmer 17,70; Balkon 5,10; Zimmer 11,10; Zimmer 17,80; Zimmer 17,40 (noch nicht ausgebaut); Balkon 5,10 (noch nicht hergestellt).

Heizung: Warmwasserzentralheizung mit festen Brennstoffen und Einzelfeuerstätte in der Küche. Es wurden insgesamt 2 einschläuchige Rauchfänge errichtet.

Wasserversorgung: Aus dem bereits bestehenden Schachtbrunnen.

Abwasserbeseitigung: Einleitung in die bestehende Sammelgrube mit 15 m³ Inhalt, die Entleerung erfolgt durch Grubendienst. Der Schmutzwasserkanaalschacht der Gemeinde befindet sich östlich des Wohnhauses in einer Entfernung von ca. 150 m. Der Schacht liegt in der Gemeindestraße.

Niederschlagswasserbeseitigung: Versickerung bzw. Einleitung in den eigenen Teich.

Stromversorgung: Anschluß an das Netz der Steg.

Zufahrt: Direkt von der Gemeindestraße Grundstück Nr. 262.

Müllbeseitigung: Durch die Gemeinde.

Bauausführung: Laut Einreichplan vom 15.06.1992 und der Baubeschreibung.

Bauführer: Matthias Thier, Unterpremstätten.

Die gegenständliche Entscheidung gründet sich auf die beigebrachten Pläne und Unterlagen und auf das Ergebnis der örtlichen und mündlichen Verhandlung.

Die Kostenentscheidung erfolgte tarifgemäß.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid ist gemäß Par 63 Abs. 5 AVG. 1991, BGBl. Nr. 51, in der derzeit geltenden Fassung, die Berufung zulässig, die binnen zwei Wochen, vom Tage der Zustellung an gerechnet beim Marktgemeindeamt Unterpremstätten schriftlich oder telegrafisch einzubringen wäre. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit einer Bundesstempelmarke S 120,-- zu vergebühren.

E r g e h t a n :

Die Bauwerber:

Herr Johann KRENN, Torpeterweg 20, 8141 Unterpremstätten

Die Anrainer:

Herr Franz KLOIBER, Dorfstraße 24, 8141 Unterpremstätten

Frau Sophie Theresia KLOIBER, Dorfstraße 24, 8141 Unterpremstätten

Herr Franz EDELSBRUNNER, Hauptstraße 15, 8141 Unterpremstätten

Herr Friedrich KRENN, Bahnhofstraße 38, 8141 Unterpremstätten

Herr Hermann LOHR, Kärntnerstraße 549, 8054 Seiersberg

sowie

STEG, Hauptstraße 169, 8141 Unterpremstätten

Der Bürgermeister:



(Josef Eisner)

EINREICHPLAN

Agrarbezirksbehörde Graz
8011 Opernring 7, Postfach 558

Marktgemeinde
8141 Unterpremstätten

Bezirk Graz-Umgebung
Tel. 03136/52405
Fax 03136/52405-280

FÜR DEN UMBAU EINES STALLGEBÄUDES
IN EIN WOHNHAUS FÜR

HERRN JOHANN KRENN

MARKTGEMEINDE: UNTERPREMSTÄTTEN

GRUNDSTÜCKNUMMER: 70 / 2

KATASTRALGEMEINDE: HAUTZENDORF

Bei der örtlichen Verhandlung
am 23. Juni 1993 vorgelegen

Plan wurde im Rahmen der Begutachtung
vom örtlichen Raumplaner geprüft.
Allfällige Änderungen sind im Bescheid
vorzuschreiben.

Gutachten Nr. 3463
Graz, am 21. 06. 1993



Arch. Dipl.-Ing. Bruno Haas
Staatl. bef. u. besid. Ziviltechniker
8010 Graz, Körösstraße 17/III
Telefon 0316/6314-40-0

VERFASSER

Baubewilligung
erteilt am 17. Aug. 1993
Der Bürgermeister



BAUFÜHRER i. A. *Sanzl*

Substitut Architekt Dipl. Ing. Heinz Malek
gemäß Bescheid LBD Ia 22 Ha 10-90 v. 29.03.93

hoch-u. tierbau Bauunternehmen
Matthias THIER
Ges.m.b.H.
8141 Unterpremstätten
Präbach - Eggersdorf
Tel. 03133/2402 u. 2463

BAUWERBER

GRUNDEIGENTÜMER

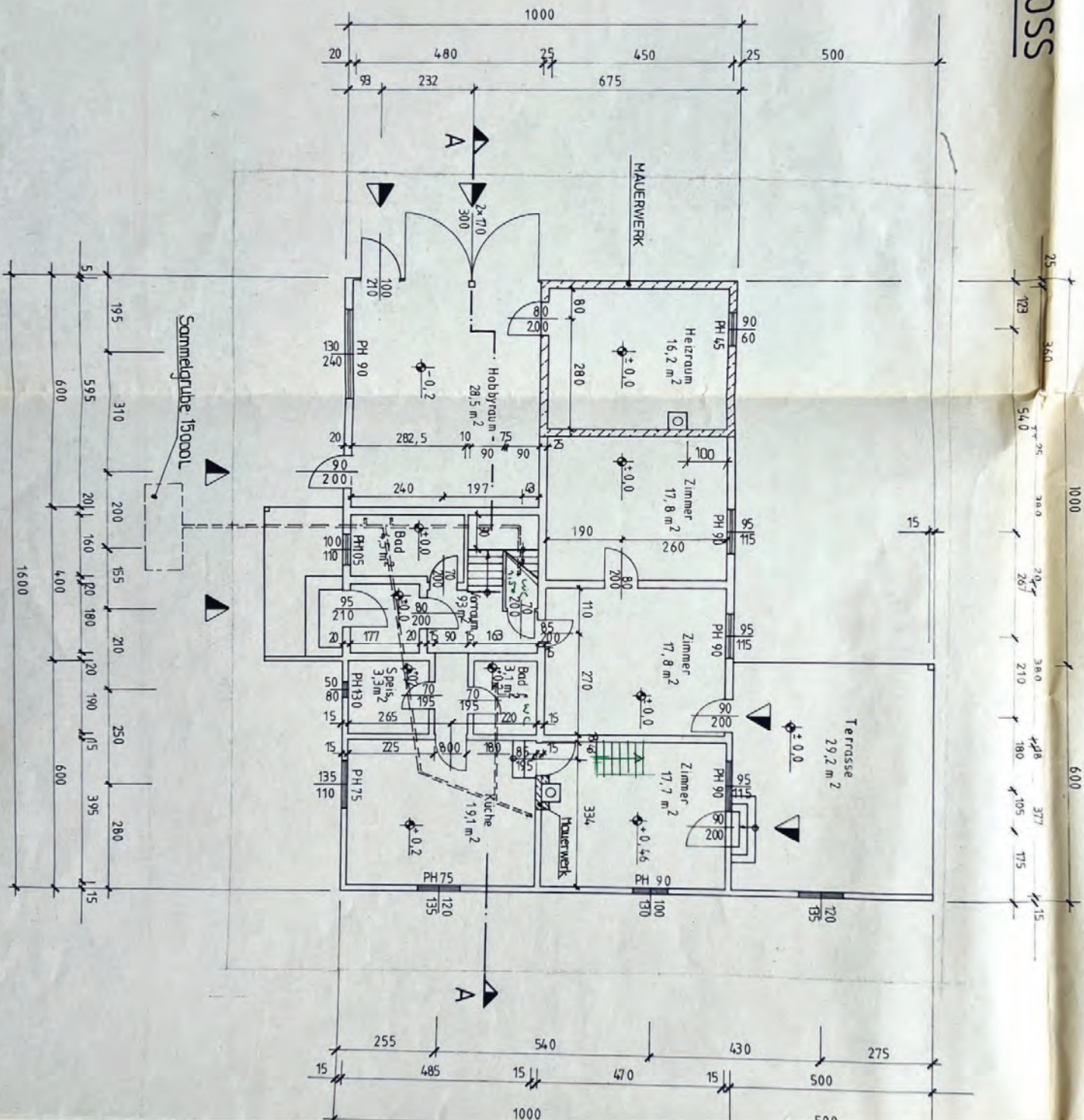
Krenn Johann

Krenn Johann

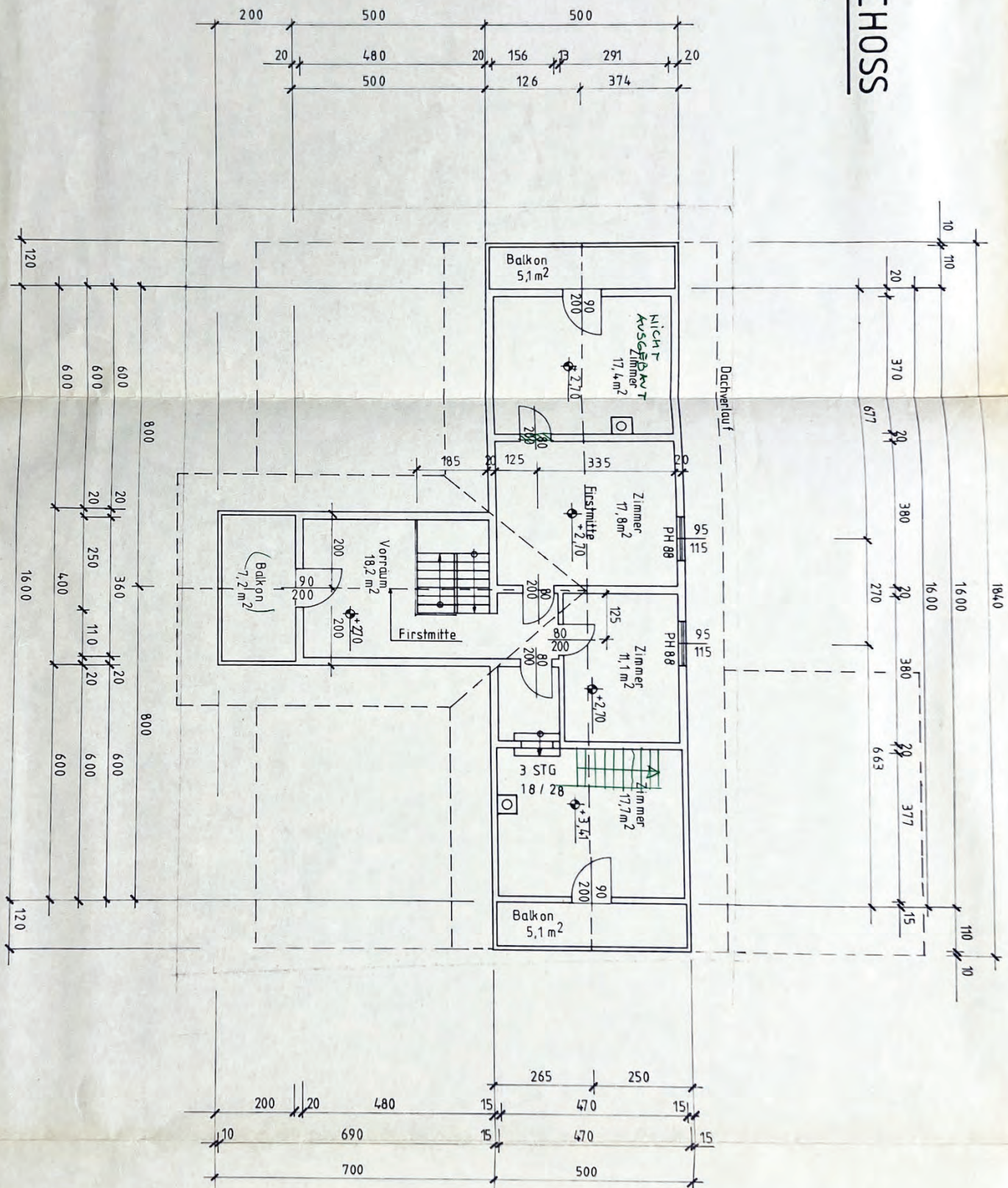
15. 6. 1992

ERDGESCHOSS

1:100

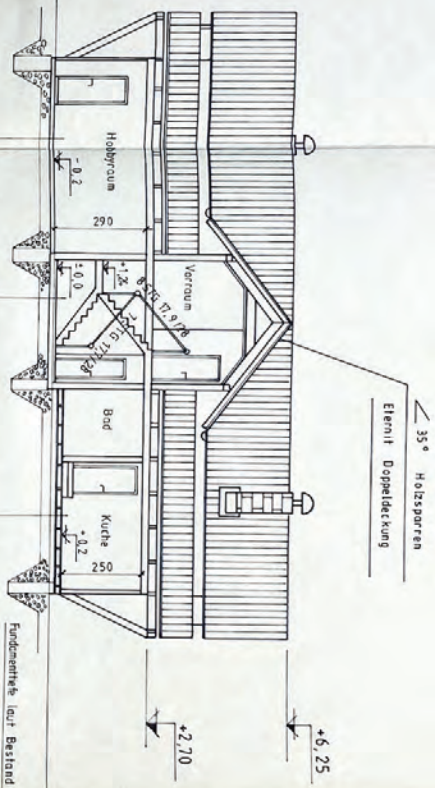


1:100



SCHNITT A-A

1:100



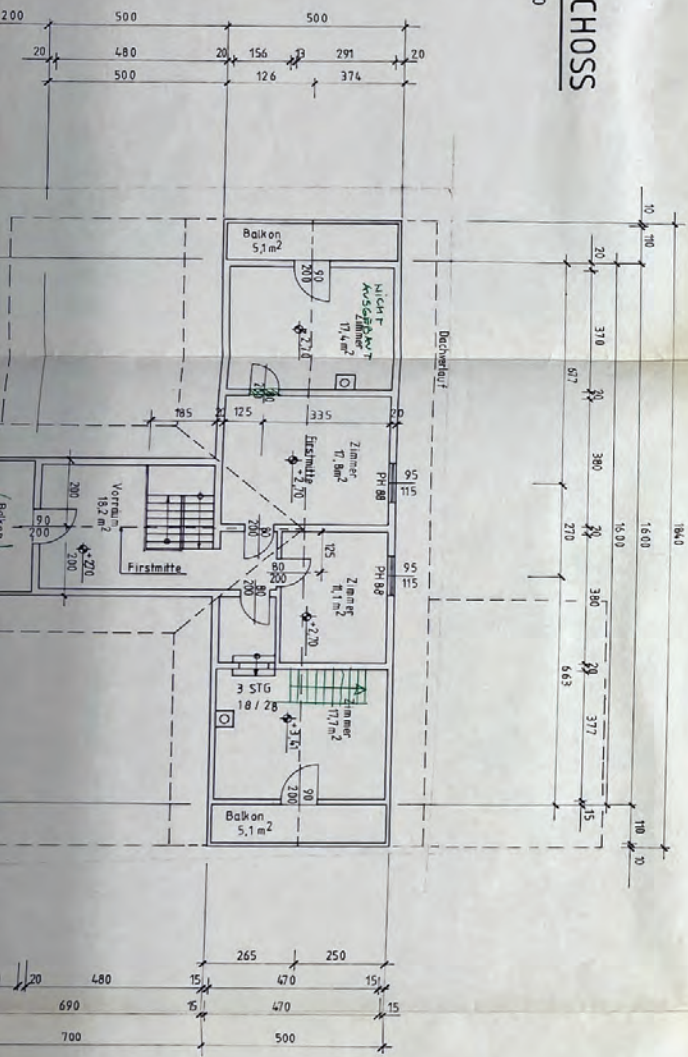
Hohlwand 12 cm
Dämmung 30 cm

Fußboden 1,5 cm
Estrich 5 cm
Unterboden 12 cm
Dämmung 30 cm

Stabparkett 2,2
Schiffboden 2,2
Balken 8/10 dazwischen Dämmung
Holzträger 10/15
Lüftung

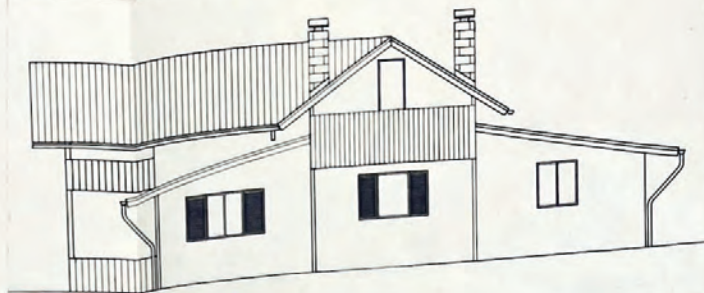
OBERGESCHOSS

1:100



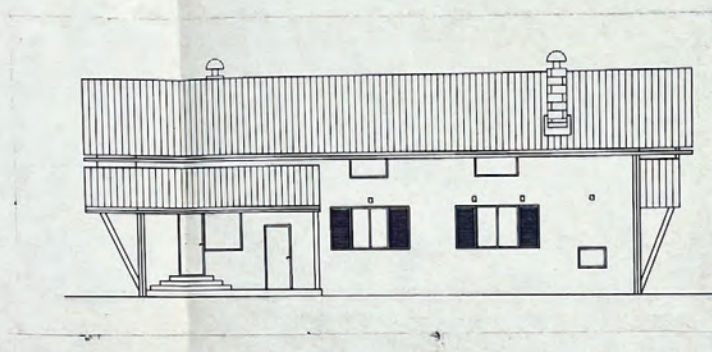
ANSICHT NORD

1 : 100

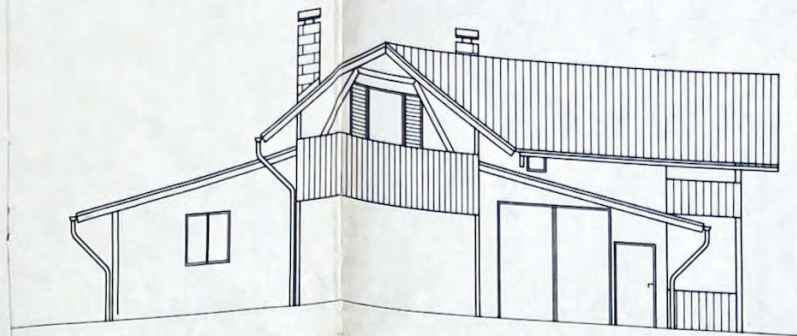


ANSICHT WEST

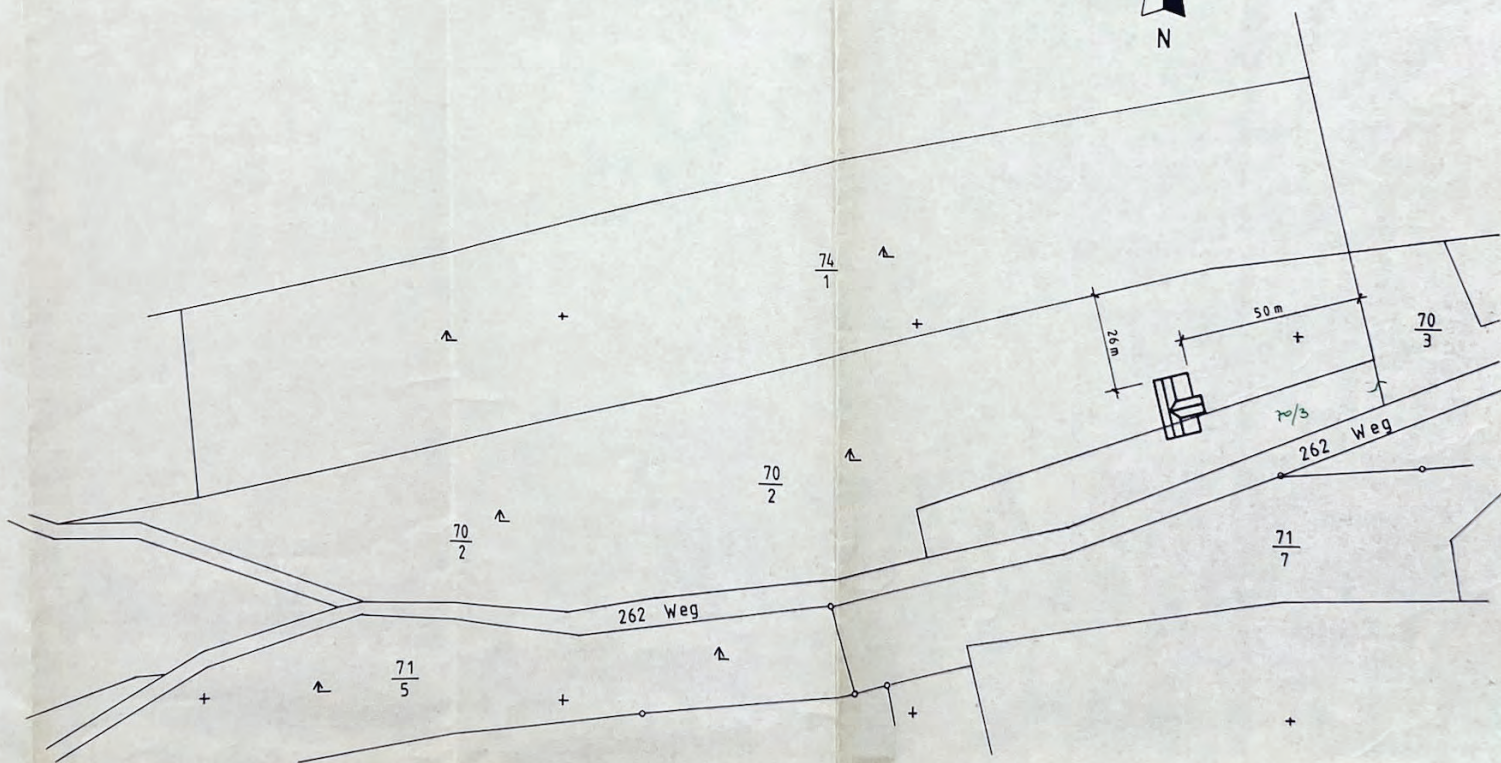
1 : 100



1:100



1 : 1000



Baubeschreibung



Name und Wohnort des Bauwerbers: JOHANN KRENN

8141 UNTERPREMSTÄTTEN BAHNHOFSTRASSE 38

Art des Bauvorhabens (Neubau, Zubau, Umbau) u. a. gem. § 57 Steierm. Bauordnung 1968 bewilligungspflichtige Maßnahmen) und Verwendungszweck:

UMBAU EINES STALLGEBÄUDES IN EIN WOHNHAUS

Lage des Bauvorhabens: Gemeinde: UNTERPREMSTÄTTEN

Katastralgemeinde: HAUTZENDORF

Ortschaft: HAUTZENDORF

Straße: TORPETERWEG

Hausnummer:

Grundstücksnummer: 70/2 u. 70/3

bisherige Benützung: WIRTSCHAFTSGEBÄUDE

Ausweisung im Flächenwidmungsplan: FREILAND

A. Bauplatz

Wegbeschreibung zur Auffindung des Bauplatzes:

Größe in m² laut Widmungsbescheid 2000 m²

Oberflächengestaltung (z. B. eben, geneigt, trocken usw.)

EBEN, TROCKEN

Beschaffenheit und Tragfähigkeit des Untergrundes

FESTES ERDREICH, GUTE TRAGFÄHIGKEIT

höchster bekannter Grundwasserstand 18 m

höchster bekannter Wasserstand benachbarter Gewässer samt deren Bezeichnung

26 m, Fq. KRENN

Lawinengefährdung von woher KEINE

Rutschgefährdung KEINE

Hochwassergefährdung von woher KEINE

Anschluß an eine öffentliche Verkehrsfläche (Bezeichnung und Entfernung)

Erbewegungen zur Veränderung der Höhenlage des Bauplatzes KEINE

Sonstiges

B. Bauwerk

1. Allgemeine Angaben

bebaute Fläche m² 160

Geschoßfläche m²

umbauter Raum m³ 762

NEUBAU	UMBAU und ZUBAU			
	BESTAND	UMBAU (Neufläche)	ZUBAU	GESAMT

Bebauungsgrad

Bebauungsdichte 0,07

NEUBAU	BESTAND	GESAMT durch UM- und ZUBAU

Höhe des Bauwerkes gemäß § 5 der Steierm. Bauordnung 1968 6,25 m

Traufen- bzw. Firsthöhen an den vier Hauptfronten des Gebäudes 4,20 m | 6,25 m

Anzahl der Kellergeschosse 0

Anzahl der oberirdischen Vollgeschosse 1

Anzahl der Geschosse als Dachraumausbau 1

Einbau von Schutzräumen (Art, Ausmaß usw.) —

Raumhöhen 2,60 m

Geschoßhöhen 2,80 m

Gangbreiten 125 - 140 cm

Breite und Steigungsverhältnis der Stiegen 90 cm, 17,7 / 28 cm

Dachform SATTELDACH

Schneefänger VORGESEHEN

Geländerhöhen- und -ausbildungen 1m

Beheizung / Brennstoffe ZENTRALHEIZUNG | FESTE BRENNSTOFFE

Aufzüge KEINE

Blitzschutzanlage VORGESEHEN

besondere Lüftungseinrichtungen KEINE

besondere Brandschutzmaßnahmen

besondere Maßnahmen für Wärme- und Schallschutz

Gestaltung der Außenflächen der Wände samt Farbgebung SICHTSCHALLUNG HOLZ

HELLBRAUN

Sonstiges (bei Um- und Zubauten nähere Beschreibung der geplanten Maßnahmen und Veränderungen)

2. Konstruktive Angaben (Konstruktion, Baustoffe, Wandstärken usw.)

Gesamtkonstruktion (Stahlbetonskelettbau, Ziegelbau, Holzbau usw.)

ZIEGELBAU KOMBINIERT MIT HOLZZIEGELBAU

Art der Gründung STREIFENFUNDAMENT

Fundamente STREIFENFUNDAMENT / BETON

Kellermauerwerk KEINE

Außenwände BESTEHENDE ZIEGELWÄNDE OZW. HOLZBAUWEISE NEU

Innenwände ZIEGELWÄNDE OZW. HOLZBAUWEISE NEU

Feuer- und Brandmauern KEINE

Stiegenhauswände

Kellerdecken / Tragfähigkeit KEINE

Geschoßdecken / Tragfähigkeit SPANNBETON - 500 kN/m² - HOLZDECKE

Stiegen / Tragfähigkeit STAHLWINKEL, HOLZSTUFEN 500 kN/m²

Dachkonstruktion / Dachdeckung / Farbe / Dachneigung SPARRENDACH

ETERNIT DOPPELDECKUNG 135°

Dachraumausbau (Wandaufbau im Dachbereich, Brandschutzmaßnahmen usw.)

TEILWEISE AUSBAUUNG MIT SPITZBODEN

Rauch- und Abgasfänge / Querschnitte FERTIGKAMIN ϕ 18

Aufzugsschächte / Triebwerksräume KEINE

Fußböden FLIESEN, SCHIFFBODEN, STABPARKETT

Fenster HOLZFENSTER

Türen HOLZTÜREN

Sonstiges

3. Bauphysikalischer Nachweis:

Wände, Decken: siehe Beilagen

Fenster: Fensterflächenanteil einer Außenwand: max. _____ %
Wärmedurchgangskoeffizient k: _____ W/m² K
(Fenster)
mittlerer Wärmedurchgangskoeffizient k_m: max. _____ W/m² K
(Wand mit Fenster)

C. Versorgungseinrichtungen und Außenanlagen

Art der Wasserversorgung TRINKWASSERBRUNNEN

Art der Abwasserbeseitigung SAMMELGRUBE 215000L

Art der Niederschlagswasserbeseitigung FISCHTEICH

Art der Müll- und Abfallbeseitigung DURCH GEMEINDE

Energieversorgung STEG

Abstellflächen für Kraftfahrzeuge FREIPLATZ

Sonstige Freiflächen samt deren Gestaltung GRÜNFLÄCHE, WALD

Art und Gestaltung bewilligungspflichtiger Einfriedungen

Außenanlagen (z. B. Stützmauern, Freitreppen, Terrassen, Müll- und Aschengruben, Brunnenschächte, Senk- und Sickergruben, Badebecken usw.) TERRASSE, BRUNNENSCHACHT
SAMMELGRUBE

Sonstiges Bei der örtlichen Verhandlung
am 23. Juni 1993 vorgelegen

Baubewilligung
erteilt am 17. Aug. 1993
Der Bürgermeister



Unterfertigung:

Verfasser:

Bauführer:

Bauunternehmen
Matthias THIER
Ges. m. b. H.
8141 Unterpremstätten
Präbach - Eggarsdorf
Tel. 03164 2402 u. 2403

Bauwerber:

Grundeigentümer:

Krenn Johann

Krenn Johann