



An das
Bezirksgericht Fürstenfeld
Schillerstraße 9
8280 Fürstenfeld

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 13.10.2025/evb
Unser Zeichen: 1582/25

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 107, Gst. Nr. 68/3, mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 64013 Pinggau, BG Fürstenfeld, in
8243 Pinggau, Griesstraße 1.

Auftraggeber: BG Fürstenfeld, Geschäftszahl 21 E 33/25 f - 4

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

Vertreter: Bartl & Scala Rechtsanwälte OG
Hauptplatz 3/II, 8010 Graz (Zeichen: Steba3/StögMa)

Verpflichtete Partei: Martin Stögerer
Griesstraße 1, 8243 Pinggau

Stichtag: 19.09.2025, 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: € 21.854,80 s. A. (Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- und Forderungsex.)

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

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

Gerichtsstand Oberwart

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

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Lokalausweis:	3
1.2	Fragestellung an den SV:	3
1.3	Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:	3
1.4	Erklärung des Sachverständigen:	5
2	BEFUND	6
2.1	Grundbuch:	6
2.2	Lage:	7
2.3	Flächenwidmung:	9
2.4	Kontaminierung:	10
2.5	Maße:	12
2.6	Ver- und Entsorgungsleitungen:	12
2.7	Infrastruktur:	12
2.8	Nutzung:	13
2.9	Gebäudebeschreibung:	13
2.9.1	Wohngebäude:	13
2.9.2	Carport:	16
2.9.3	Gartengeräteraum mit überdachter Terrasse:	17
2.10	Außenanlagen und Einfriedungen:	17
3	BEWERTUNG	19
3.1	Wertermittlung:	31
4	FOTODOKUMENTATION	49

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 107, Gst. Nr. 68/3, mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 64013 Pinggau, BG Fürstenfeld, in **8243 Fürstenfeld, Griesstraße 1**, beträgt

€ 156.000,--

1/2 Anteil

€ 66.300,--

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



The image shows a green circular stamp of a certified expert. The text around the stamp reads: 'Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger', 'Baumärker', 'Ing. Werner Bayer', and 'RECHTSANWALT'. In the center of the stamp is a logo with the letters 'SV'. A blue ink signature is written over the stamp.

1 ALLGEMEINES

1.1 Lokalaugenschein:

Der erforderliche gerichtliche Lokalaugenschein fand am 19.09.2025 statt, dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

Anwesende Personen:

- Martin STÖGERER – Verpflichtete Partei

1.2 Fragestellung an den SV:

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

Einlagezahl 107

Katastralgemeinde 64013 Pinggau

Anteil 1/2

BLNr. 5

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. Plan vom Wohnhaus, Juli 1987.
5. Baubeschreibung betreffend Umbau.
6. Bescheid betreffend Umbau vom 09.09.1987, GZ: 131/9-88/1987.
7. Bescheid betreffend Kollaudierung Umbau vom 11.05.1993, GZ: 131/9-44/1993.
8. Angaben über die Bauplatzzeichnung vom 07.05.2016 betreffend das Grundstück 68/3, KG 64013.

9. Einreichplan betreffend Errichtung eines überdachten Stellplatzes und Errichtung der erforderlichen Retentionsmaßnahmen vom 07.05.2016, Plan Nr. E113/15/2016.
10. Baubeschreibung Stellplatz vom 07.05.2016.
11. Bescheid betreffend Errichtung eines überdachten Stellplatzes und Errichtung der erforderlichen Retentionsmaßnahmen vom 20.06.2016, GZ: 131/9-83/2016.
12. Mitteilung nach § 21 Steiermärkisches Baugesetz (meldepflichtige Bauvorhaben) vom 17.05.2021 betreffend Errichtung eines Geräteschuppens.
13. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
14. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
15. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
16. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
17. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
18. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
19. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
20. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
21. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
22. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
23. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
24. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
25. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
26. BKI-Baukosten – Statistische Kennwerte für Gebäude.
27. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
28. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
29. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.
30. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.
31. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.
32. Donau Universität Krems – Unterlagen International Real Estate Valuation.
33. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

34. Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten.
35. Zeitschrift „Sachverständige“.
36. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.
37. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.
38. „Exekutionsordnung (EO)“ in der derzeit gültigen Fassung.

Anmerkung:

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

1.4 Erklärung des Sachverständigen:

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

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

2 BEFUND

2.1 Grundbuch:

JUSTIZ

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 64013 Pinggau
BEZIRKSGERICHT Fürstenfeld

EINLAGEZAHL 107

Letzte TZ 3560/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
68/3	GST-Fläche	949	
	Bauf.(10)	139	
	Gärten(10)	810	Griesstraße 1

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 1746/2007 Anmeldungsbogen 2007-03-15 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst
433/1 aus EZ 445, Einbez. in Gst. 68/3, .59

3 a gelöscht

***** B *****

3 ANTEIL: 1/2

Alois Stögerer

GEB: 1960-08-27 ADR: Griesstraße 1, Pinggau 8243

a 4673/1987 IM RANG 3116/1987 Kaufvertrag 1987-05-08 Eigentumsrecht

b 4444/1997 Adressänderung

5 ANTEIL: 1/2

Martin Stögerer

GEB: 1997-10-03 ADR: Griesstraße 1, Pinggau 8243

a 4960/2023 Einantwortungsbeschluss 2023-03-01 Eigentumsrecht

***** C *****

10 auf Anteil B-LNR 5

a 3560/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 21.854,80 samt Zinsen und
Kosten gem Beschluss 2025-06-13 für
Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft (FN
34274 d)
(21 E 33/25 f)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Vor dem 01.07.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Hartberg.

Grundbuch

02.09.2025 15:55:05

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

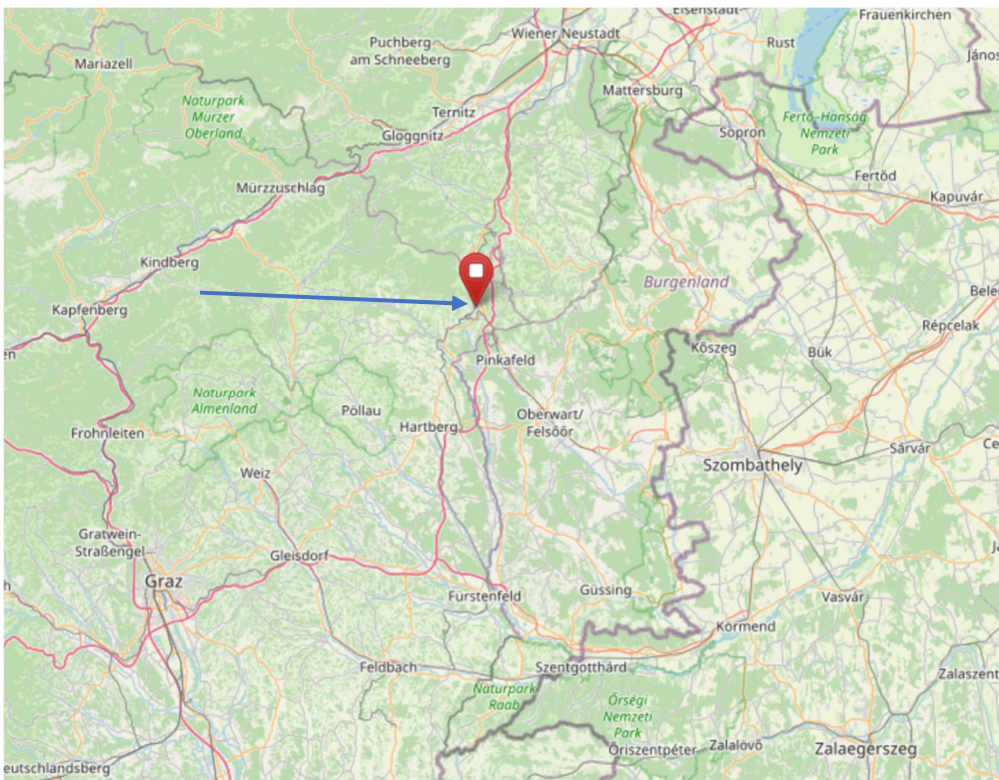
Anmerkung:

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

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

2.2 Lage:

Dieses Grundstück mit dem darauf befindlichen Gebäude liegt am Ortsrand von Pinggau, an einem Kreuzungspunkt beim Stadtleitenweg gelegen. Die Lage des Grundstückes ist nach Osten hingeneigt, die Figuration trapezförmig. Die umliegenden Grundstücke sind soweit recherchiert und bekannt mit Wohn- und Nebengebäuden in aufgelockerter Bauweise verbaut.



Makrostandort

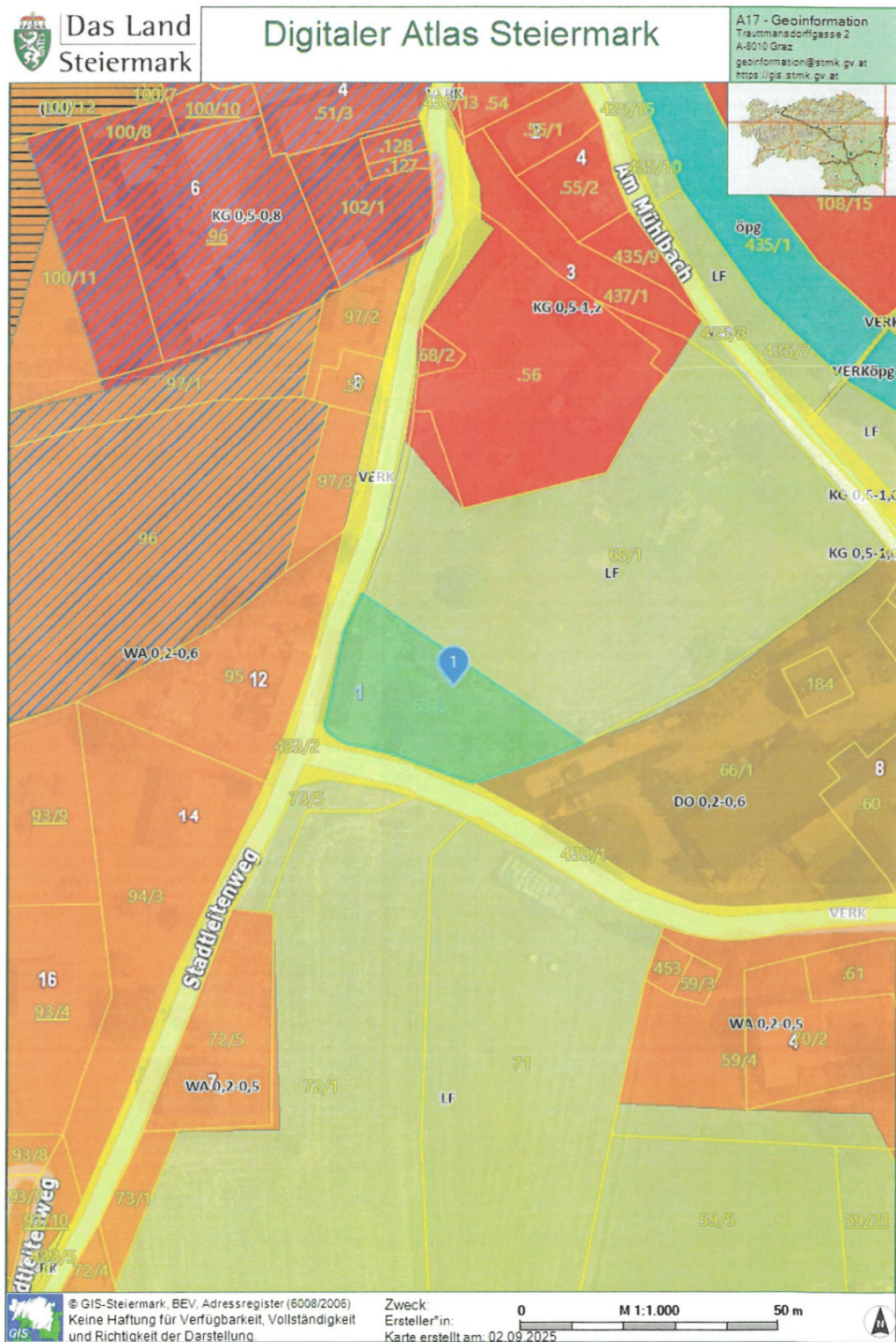


Mikrostandort



2.3 Flächenwidmung:

Wie dem Auszug aus dem digitalen Atlas Steiermark zu entnehmen sowie lt. Auskunft der Gemeinde ist das Grundstück als „DO – Bauland, Dorfgebiet (0,2-0,6)“ 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

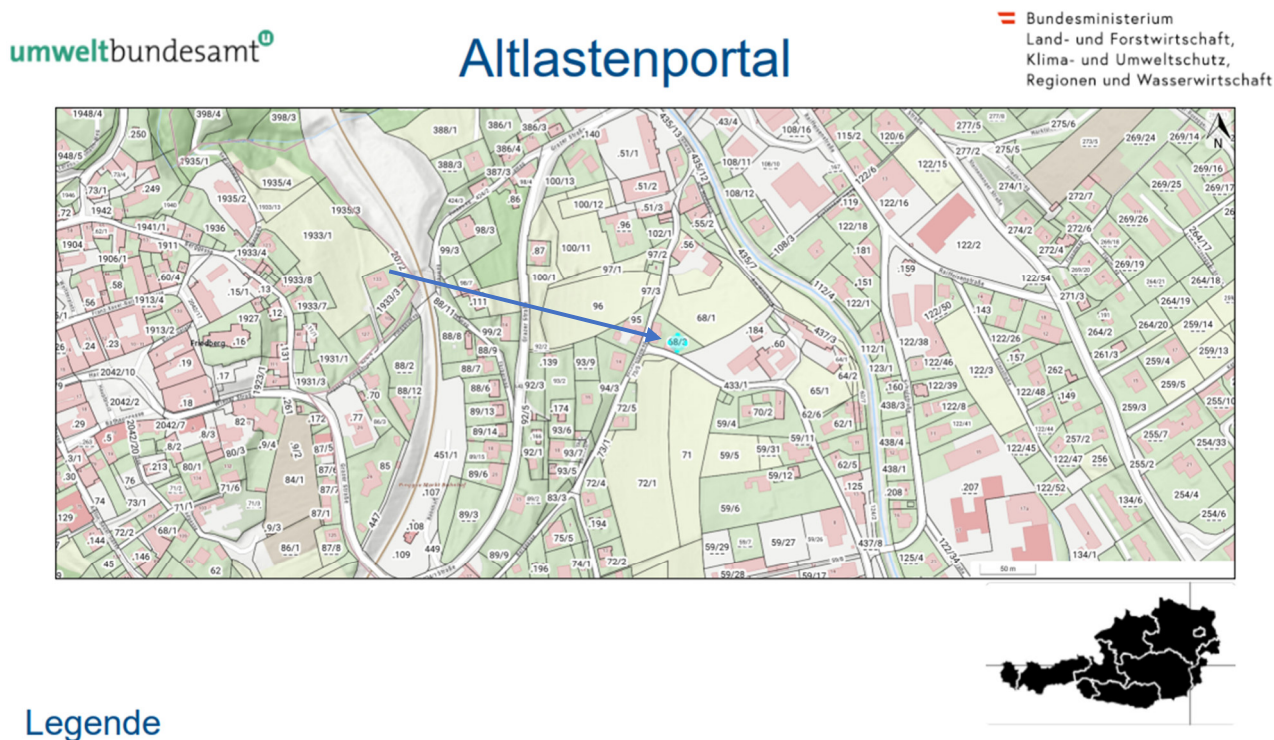
Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“ (Altlasten GIS). Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM).

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 des Grundstücks sowie Recherchen ergeben keinerlei Hinweise auf eine eventuelle Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft. Probebohrungen, welche zu gutachtlichen Ergebnissen zu dieser

Thematik führen, liegen diesem Gutachten nicht zugrunde und werden generell nur auf ausdrückliche Anweisung des Auftraggebers durchgeführt. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass das Grundstück kontaminationsfrei ist.

Altlasten-GIS:



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 gemessen.

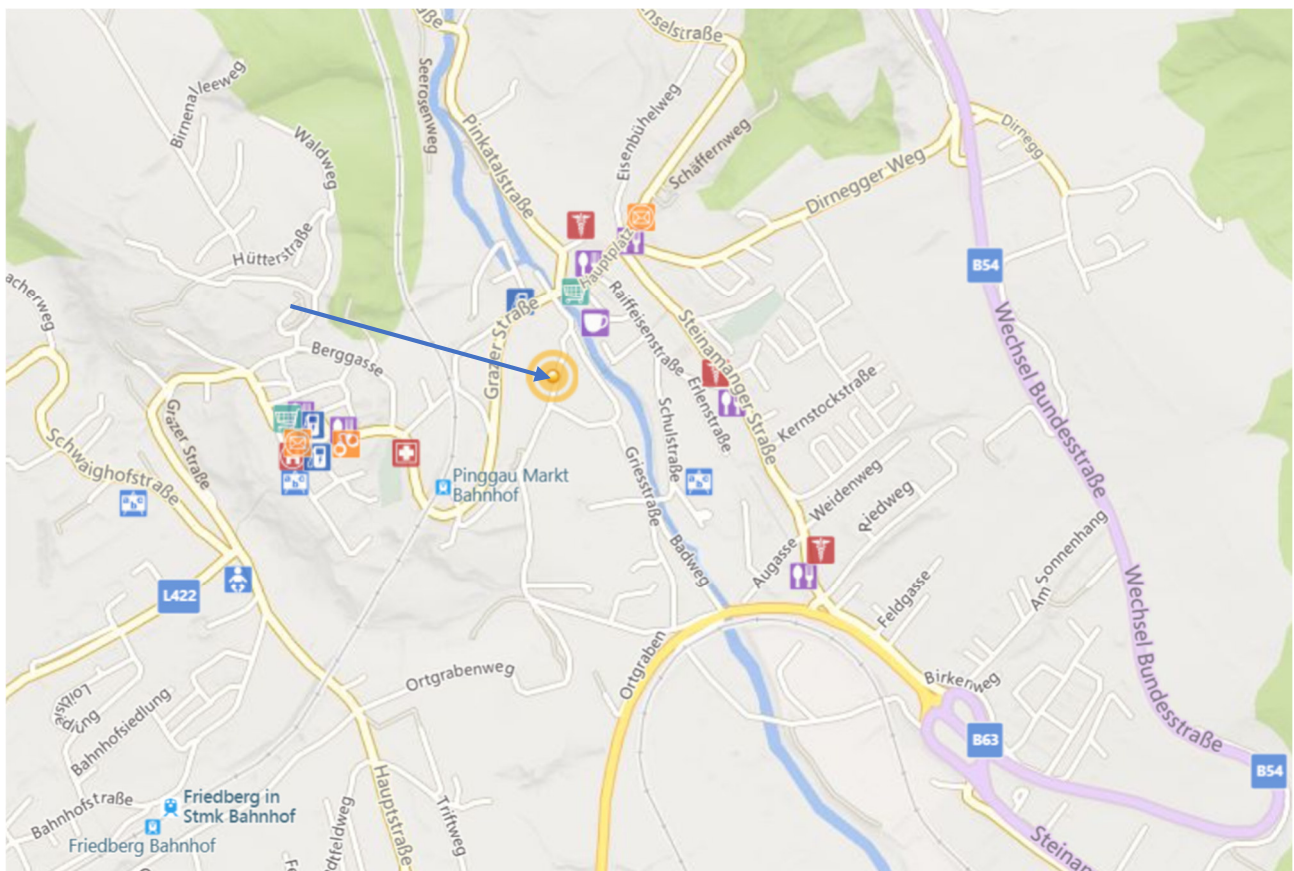
S

2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Strom-, Wasser-, Kanal- und Fernwärmeanschluss sind dem Grundstück bzw. dem Wohngebäude zugeleitet.

2.7 Infrastruktur:

In der Marktgemeinde Pinggau sind sämtliche infrastrukturellen Gegebenheiten, wie öffentliche Haltestellen (Bus), Gaststätten, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch, Kinderbetreuungseinrichtung, Schulen, Banken, etc. in Pinggau vorhanden.



2.8 Nutzung:

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme bewohnt.

2.9 Gebäudebeschreibung:

2.9.1 Wohngebäude:

Der genaue Errichtungszeitpunkt des Hauses ist nicht bekannt und liegen diesbezüglich auch keine Pläne und Bescheide vor. Vorliegend ist ein Baubescheid mit Einreichplan aus 1987 für Umbauarbeiten, mit einer dazugehörigen Benützungsbewilligung aus 1993.

Das Wohnhaus hat rechteckige, langgestreckte Grundrissform und besitzt ein Erdgeschoss mit einer kleinen Unterkellerung.

Der Keller großteils unter Niveau dient ausschließlich Abstell- und Lagerzwecken.

Im ERDGESCHOSS sind an Räumlichkeiten vorhanden: Küche, Wohnzimmer, Abstellraum unter der Stiege, WC, Badezimmer, 2 Schlafzimmer, Zimmer sowie Vorraum und Gangfläche.

Über dem Wohnhaus besteht ein nicht ausgebauter Dachraum.

Die Aufschließung und Erreichung erfolgen von der öffentlichen Straße aus. Zugang und Zufahrt sind von der Südseite aus gegeben.

Technischer Bericht – soweit ersichtlich, angegeben und den Unterlagen zu entnehmen:

Fundierung: Vermutlich Betonfundamente.

Kellermauerwerk: Massiv, aufgrund der Wandstärken vermutlich Beton.

Decken über dem Keller: Ortbetondecke.

Erdgeschossmauerwerk: Lt. Angabe tw. noch altes Steinmauerwerk, tw. Ziegelmauerwerk.

Decke über Erdgeschoss: Massivdecken, soweit vom Verpflichteten angegeben.

Dachkonstruktion: Holzsatteldach. Die Dachvorsprünge sind verkleidet.

Dachdeckung: Eternit-Rhomben-Deckung.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre bestehen.

Räumlichkeiten und deren Ausstattung:

Stiege zum Keller:

Zugang zum Keller vom Garten über eine Aufklapptüre-Holztüre, über Ausgleichsstufen aus Beton, mit unzureichender Durchgangshöhe.

KELLERRAUM:

Über eine verzinkte Türe abgeschlossen, vorhanden Betonboden, Wände einfach verputzt, die Ortbetondecke unverputzt, kleinformatiges Holzfenster und eingebaut die Übernahmestation von der Fernwärme, vorhanden die Hauptwasserzuleitung mit Wasseruhr und Boiler, geschätzt 200 Liter Fassungsvermögen, über die Fernwärme aufheizbar. Stillgelegt ist ein alter Stadler-Ofen mit integriertem Boiler.

Die Fenster sind tw. mit außen liegenden Rollos versehen.

ERDGESCHOSS:

Küche:

PVC-Boden mit Verfliesung im Ofenbereich, Wände/Decke gemalt, Ofenbereich und Küchenschield verflies, zwei einflügelige Kunststofffenster mit Rollo und Fensterbretter, ein Heizkörper, sowie der Zugang über eine furnierte Glastüre mit Zarge. Dem Gebäude zugehörig eine Niro-Abwäsche mit Armatur und aufgestellt ein Holzofen zusätzlich zur zentralen Beheizung.

Wohnzimmer:

PVC-Boden, Wände gemalt, Decke mit Paneelen verschalt, zwei einflügelige Kunststoff-

fenster mit Werzalitfensterbretter, zwei Radiatoren und furnierte Türe mit Zarge als Zugang.

Abstellraum unter der Stiege:

PVC-Boden, Wände und Laufplatte der Stiege verputzt (eingeschränkte Raumhöhe), furnierte Türe mit Stock als Zugang.

WC:

Fußboden/Wände verflies, Decke Nut/Feder beplankt, Kunststofffenster kleinformatig, undurchsehbar, furnierte Türe mit Zarge und Flachradiator. Eingebaut Handwaschbecken mit Kaltwasserhahn und aufgestellt ein Stand-WC.

Badezimmer:

Fußboden verflies mit Bodenablauf und Risssschäden, Wände verflies, Decke Nut/Federbeplankt, furnierte Türe mit Zarge, kleinformatiges flaches Kunststofffenster undurchsehbar verglast und ein Heizkörper. An Einrichtungsgegenstände Wanne und Dusche mit Armaturen, bei der Dusche eine Spritzschutzwand und ein Waschbecken mit Armatur, Waschmaschinenanschluss besteht.

Schlafzimmer:

Laminatboden, Malerei Wände/Decke, furnierte Türe mit Zarge, Kunststofffenster einflügelig mit Rollo, Fensterbrett und Heizkörper.

Schlafzimmer 2:

PVC-Boden, Malerei Wände/Decke, zwei Kunststofffenster einflügelig mit Werzalitfensterbrett, Heizkörper, furnierte Türe mit Zarge.

Zimmer:

PVC-Boden, Malerei Wände/Decke, Kunststofffenster einflügelig mit Fensterbrett, ein Heizkörper, furnierte Türe mit Zarge.

Vorraum und Gangfläche:

PVC-Boden, Wände gemalt, der Dielenbereich mit einer Holzdecke, der Gangbereich

ohne Holzdecke mit einem Durchgangsbogen aus Ziegeln, zur Hofseite hin eine Eingangstüre Alu als Sicherheitstüre ausgeführt mit zylindrischem Schloss und kleiner Glaslichte, ein einflügeliges Kunststofffenster mit Rollo, Heizkörper besteht, sowie Elektrozähler eingebaut.

Stiege zum Dachboden:

Aufschiebbare Türe zum Dachboden, vom Vorraum aus vorhanden eine steile, gewendelte Betonstiege im Rohzustand.

DACHBODEN:

Betonflöz mit Wärmedämmung als Provisorium in einem Teilbereich, der Dachstuhl als Kaltdach ausgeführt, im Giebelbereich zwei Kunststofffenster einflügelig, im Dachflächenbereich zur Straße ein Velux-Dachflächenfenster. Ersichtlich sind zwei Kamine, gemauert.

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

Fassadengestaltung: Wärmedämmsystem, dünnwandig, mit Silikatputz. Die Sohlbänke bestehen aus Kunststein.

Beheizung und Warmwasserbereitung: Diese erfolgt zentral über Fernwärme, mittels Radiatoren. Eine Fußbodenheizung besteht nicht.

Anschlüsse: Strom-, Wasser-, Kanal- und Fernwärmeanschluss sind vorhanden.

Bau- und Erhaltungszustand: Trotz Sanierung und Umbau sind Abnutzungs- und Zeitschäden vorhanden. Beim Kellermauerwerk ist kapillare Feuchte unübersehbar.

Das Gebäude entspricht dem Errichtungszeitpunkt, sowohl die Grundrissform als auch die Technik, und nicht heutigen Standard.

2.9.2 Carport:

Für dieses Carport liegt eine Bauanzeige aus 2016 mit einem Einreichplan vor.

Das Carport hat Bitukiesboden, die aufgehende Konstruktion ist zur Gänze in Holz hergestellt und besteht ein Pultdach mit Trapezblechbahnen gedeckt. Zweiseitig ist ein Windschutz angebracht, mit einer offenen Holzverkleidung. An der Rückseite besteht eine Holztüre zum Garten.

Öffentliche Anschlüsse sind keine zugeleitet. Der Zustand ist als gut zu bezeichnen.

2.9.3 Gartengeräteraum mit überdachter Terrasse:

Für dieses Gebäude liegt eine Mitteilung nach § 21 Steiermärkisches Baugesetz vor.

Die Fundierung besteht soweit den Unterlagen zu entnehmen aus einer Plattengründung. Die aufgehende Konstruktion ist zur Gänze in Holzriegelbauweise errichtet.

Der Gartengeräteraum ist zur Gänze geschlossen und sind die Riegelwände außenseitig mit Holz verkleidet und besteht eine Türe als Zugang. Im Gartengeräteraum ist ein Kunststofffenster eingebaut. Raumseitig ist dieser mit OSB-Platten verkleidet.

Die überdachte Terrasse ist zur Gartenseite offen und nur zweiseitig mit Holz verkleidet.

Der Stromanschluss ist dem Gebäude zugeleitet, der Zustand erscheint gut und gebrauchsfähig.

2.10 Außenanlagen und Einfriedungen:

Im Anschluss an das Haus besteht eine Einfriedung mit einem zweiflügeligen Holztor und einer Türe auf Betonsäulen montiert. Danach besteht zur Straße hin die Einfriedung aus einem Stabgitterzaun, wo gleichfalls ein Holztürl als Zugang vorhanden ist.

Das Traufenpflaster beim Haus besteht aus Betonflöz.

Im südseitigen Bereich ist eine Stellplatzfläche vorhanden, mit Verbundsteinen ausgelegt.

Der Zugang zum Haus erfolgt über Holzstiegen, mit einem einfachen Geländer. Dieser Vorplatzbereich ist überdacht und ist dieser Bereich in das Gebäude integriert (windfangartig gestaltet).

Im Anschluss an das Wohnhaus und im Bereich der Nebengebäude ist eine Gartenfläche mit Begrünung vorhanden, welche mit Maschenzaun eingefriedet ist.

Im Garten aufgestellt ist eine Fleischselch sowie eine Gartenhütte von einem Bauhaus (Metallhütte).

3 BEWERTUNG

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

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

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

§ 4 LBG - VERGLEICHSWERTVERFAHREN

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

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

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

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

§ 5 LBG - ERTRAGSWERTVERFAHREN

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

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

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

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

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

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

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

§ 6 LBG - SACHWERTVERFAHREN

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

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

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

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

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

VERKEHRSWERT

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

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

Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse.

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

RESIDUALWERTVERFAHREN LT. ÖNORM 1802-3:

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

Das Residualwertverfahren ist besonders geeignet bei:

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

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

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

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

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

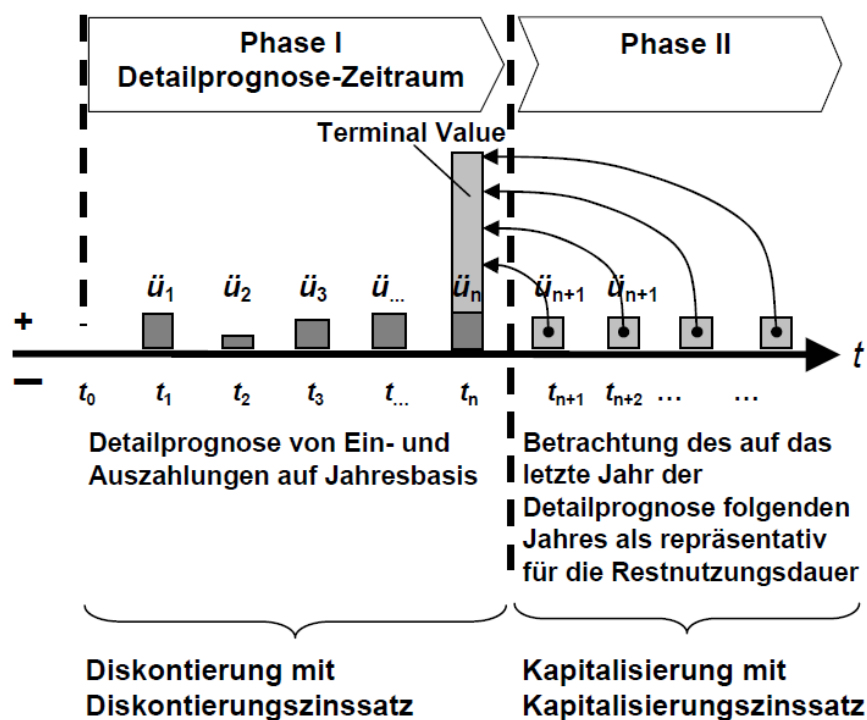
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

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

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

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

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



Es bedeutet:

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

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

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

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

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

VERFAHRENSAUSWAHL

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

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

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

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

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

Ermittlung des gemeinen Wertes:

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

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

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

ALLGEMEINES

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3)

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

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

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

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

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

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m ²	Kaufpreis	Preis/m ²	Zu-/ Abschlag	Preis/m ² modifiz.
2386/2023	10.11.2023	64013	846	30 709	36,30	4,0%	37,75
7648/2021	06.07.2021	64013	832	29 120	35,00	12,0%	39,20
6418/2020	10.06.2020	64013	985	35 574	36,12	16,0%	41,90
8207/2020	05.10.2020	64013	924	33 439	36,19	16,0%	41,98
4661/2020	02.01.2020	64013	891	28 512	32,00	20,0%	38,40

MITTELWERT € / m² 39,8

<u>GST.</u>	<u>68/3</u>				
	949 m ²	à €	40 / m ²	€	37 960,00

GRUNDWERT	€	37 960,00
------------------	----------	------------------

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 Abnützung, Amortisation, Wertminderung, verlorener Bauaufwand und Zustand ergibt sich der Bauzeitwert.

2.1.1. Wohngebäude:

Topografische Aufstellung nach Nutzfläche:

KG:

3,39	x	6,02	=	<u>20,41 m²</u>
			=	20,41 m ²

EG:

Küche	5,63	x	2,64	=	14,86 m ²
Wohnzimmer	3,73	x	3,91	=	14,58 m ²
	0,37	x	2,14	=	0,79 m ²
Abstellraum	2,60	x	1,06	=	2,76 m ²
WC	0,95	x	2,04	=	1,94 m ²
Badezimmer	3,71	x	2,20	=	8,16 m ²
Schlafzimmer 1	3,72	x	3,50	=	13,02 m ²
	0,40	x	1,90	=	0,76 m ²
Schlafzimmer 2	2,80	x	5,00	=	14,00 m ²
Zimmer	2,86	x	3,56	=	10,18 m ²
Vorraum und Gang	4,96	x	1,17	=	5,80 m ²
	3,85	x	3,69	=	14,21 m ²
	0,53	x	1,22	=	0,65 m ²
	0,38	x	1,47	=	0,56 m ²
				=	102,27 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:	20,41	x	€ 800,00	€	16 328,00
EG:	102,27	x	€ 2 300,00	€	235 221,00
				€	251 549,00
			+ 20 % Umsatzsteuer	€	50 310,00
				€	301 859,00

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.).

54% von	€	301 859,00	-€	163 004,00
			€	138 855,00

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 Umfanges)
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

3,25 =	25,03%	-€	34 755,00
Bauzeitwert		€	104 100,00

2.1.2. Carport:

Topografische Aufstellung nach Nutzfläche:

$$5,34 \quad \times \quad 8,68 \quad = \quad 46,35 \text{ m}^2$$

Baukosten:

NFL	x	Nutzflächenpreis	= BK	
46,35	x	€ 400,00	€	18 540,00
			€	18 540,00
+ 20 % Umsatzsteuer			€	3 708,00
			€	22 248,00

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.).

23% von	€	22 248,00	-€	5 117,00
			€	17 131,00

abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote

2,50 =	8,09%	-€	1 386,00
Bauzeitwert		€	15 745,00

2.1.3. Gartengerätehütte mit überdachter Terrasse:

Topografische Aufstellung nach Nutzfläche:

3,14	x	4,76	=	14,95 m ²
2,87	x	2,90	=	8,32 m ²
			=	23,27 m ²

Baukosten:

NFL	x	Nutzflächenpreis	= BK	
23,27	x	€ 500,00	€	11 635,00
			€	11 635,00
+ 20 % Umsatzsteuer			€	2 327,00
			€	13 962,00

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.).

20% von	€	13 962,00	-€	2 792,00
			€	11 170,00
abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote				
2,50 =	8,09%		-€	904,00
Bauzeitwert			€	10 266,00

2.1.4. Außenanlagen und Einfriedungen, inkl. Blechhütte:

Bauzeitwert	€	4 800,00
-------------	---	----------

Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:	€	37 960,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Wohngebäude:	€	104 100,00
2.1.2. Carport:	€	15 745,00
2.1.3. Gartengerätehütte mit überdachter Terrasse:	€	10 266,00
2.1.4. Außenanlagen und Einfriedungen, inkl. Blechhütte:	€	4 800,00
SACHWERT	€	172 871,00

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 Großmieter kann dieser Satz auf 1 bis 2 % des Rohertrags sinken.

Betriebskosten:

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

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

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

Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur 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:	€	765,00
Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Jahr:	€	9 180,00
-2,0% Verwaltungskosten	-€	184,00
-0,8% Instandhaltungskosten von den Herstellungskosten	-€	2 705,00
-3,0% Mietausfallswagnis	-€	275,00
abzügl. Verzinsungsbetrag des Grundwertes	4,5% -€	1 708,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	€	4 308,00

Restnutzungsdauer i. M.: 38 Jahre

Kapitalisierungszinsfuß: 4,5%

Vervielfältiger: 18,05

Ertragswert der baulichen Anlagen: € 77 759,00

zuzüglich Grundwert: € 37 960,00

ERTRAGSWERT € 115 719,00

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 107, Gst. Nr. 68/3, KG 64013 Pinggau, BG Fürstenfeld, mit den darauf befindlichen Gebäuden in 8243 Pinggau, Griesstraße 1, wird daher unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlages von 10% mit gerundet

€ 156 000,00

(in Worten: hundertsechsendfünfzigtausend)

festgelegt.

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

A green circular stamp is placed over a handwritten signature in blue ink. The stamp contains the text "Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger" around the perimeter, "Ing. Werner BAYER" in the center, and "GERICHTSSCHWENSTADT" at the bottom. The signature is a cursive script.

Bewertung des 1/2 Anteils:

Anteile an einer Liegenschaft die schlichtes Miteigentum darstellen, können nicht rein mathematisch ermittelt werden und sieht die Literatur Abschläge vor. Die Bandbreite dieser Abschläge bezieht sich auf die Anteile und sind aufgrund der Tabelle von Krane-witter nachfolgend angeführte Abschläge vorzunehmen.

Miteigentumsanteil	Abschlag
größer 1/2 Anteil	5 - 8 %
1/2 Anteil	10 - 15 %
kleiner 1/2 Anteil	12 - 18 %
kleiner 1/4 Anteil	20%

Gegenwärtiger Verkehrswert:	€	156 000,00
-----------------------------	---	------------

1/2 Anteil	€	78 000,00
------------	---	-----------

abzüglich 15% Wertminderung infolge der durch die
Eigentumsgemeinschaft bedingten Erschwernisse in Verwaltung,

Verkaufsmöglichkeiten usw.	-€	11 700,00
----------------------------	----	-----------

Verkehrswert - Anteil	€	66 300,00
------------------------------	----------	------------------

(in Worten: sechshundsechzigtausenddreihundert)

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



4 FOTODOKUMENTATION

Wohngebäude







Stiege zum Keller.



Keller.





ERDGESCHOSS

Küche



Wohnzimmer



Abstellraum unter der Stiege



WC



Badezimmer





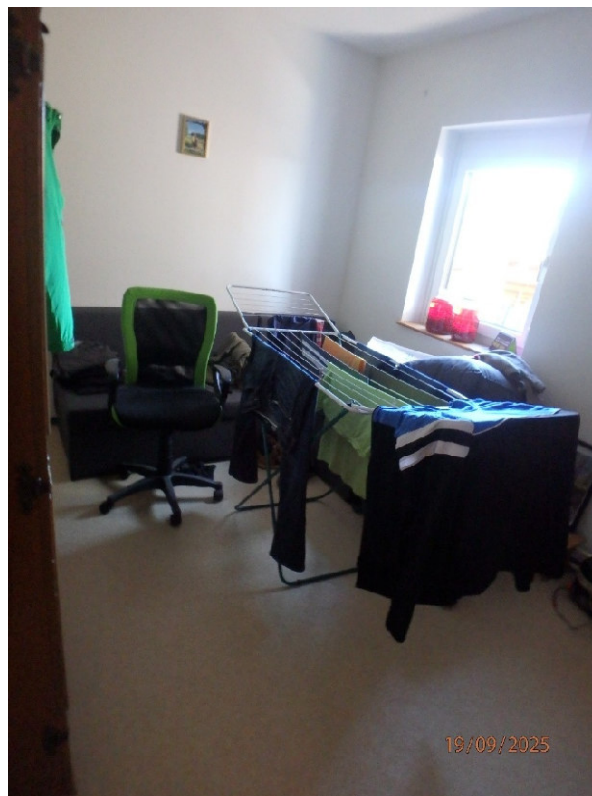
Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Zimmer



Vorraum und Ganflächen



Stiege zum Dachboden.



Dachboden.





Carport





Gartengeräteraum mit überdachter Terrasse





Gartengeräteraum – Innenaufnahme.



Außenanlagen und Einfriedungen







Blechhütte.



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 64013 Pinggau
BEZIRKSGERICHT Fürstenfeld

EINLAGEZAHL 107

Letzte TZ 3560/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
68/3	GST-Fläche	949	
	Bauf.(10)	139	
	Gärten(10)	810	Griesstraße 1

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 1746/2007 Anmeldungsbogen 2007-03-15 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst
433/1 aus EZ 445, Einbez. in Gst. 68/3, .59

3 a gelöscht

***** B *****

3 ANTEIL: 1/2

Alois Stögerer

GEB: 1960-08-27 ADR: Griesstraße 1, Pinggau 8243

a 4673/1987 IM RANG 3116/1987 Kaufvertrag 1987-05-08 Eigentumsrecht

b 4444/1997 Adressänderung

5 ANTEIL: 1/2

Martin Stögerer

GEB: 1997-10-03 ADR: Griesstraße 1, Pinggau 8243

a 4960/2023 Einantwortungsbeschluss 2023-03-01 Eigentumsrecht

***** C *****

10 auf Anteil B-LNR 5

a 3560/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 21.854,80 samt Zinsen und
Kosten gem Beschluss 2025-06-13 für
Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft (FN
34274 d)
(21 E 33/25 f)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Vor dem 01.07.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Hartberg.

Baumeister Ing. Werner Bayer

Hauptplatz 11

7400 Oberwart

Maßstab:

1:500

Datum:

02.09.2025

Bearbeiter:

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

10 m

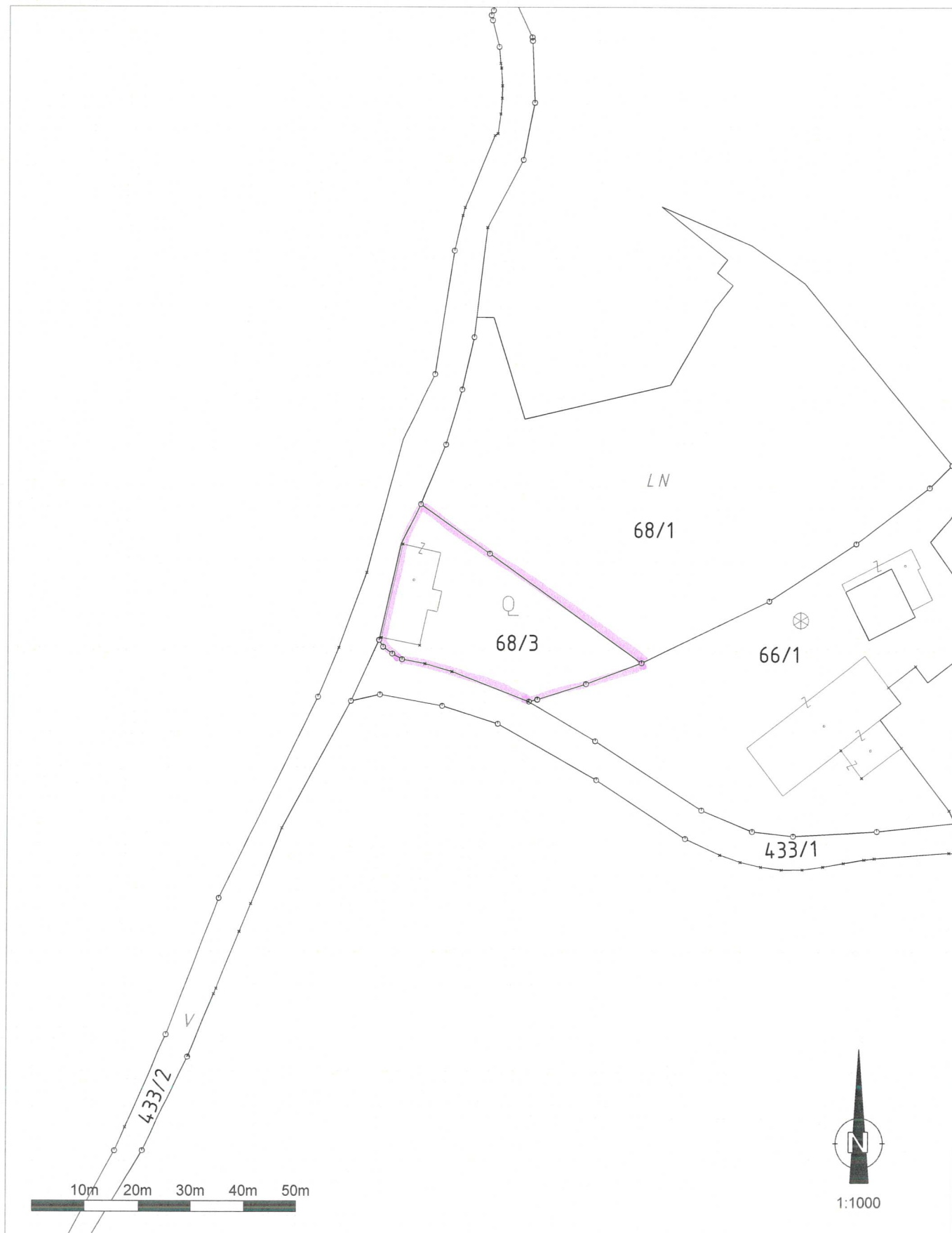
LN

68/1

Q

68/3

N





Das Land
Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark

A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
<https://gis.stmk.gv.at>



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 02.09.2025

0 M 1:1.000 50 m

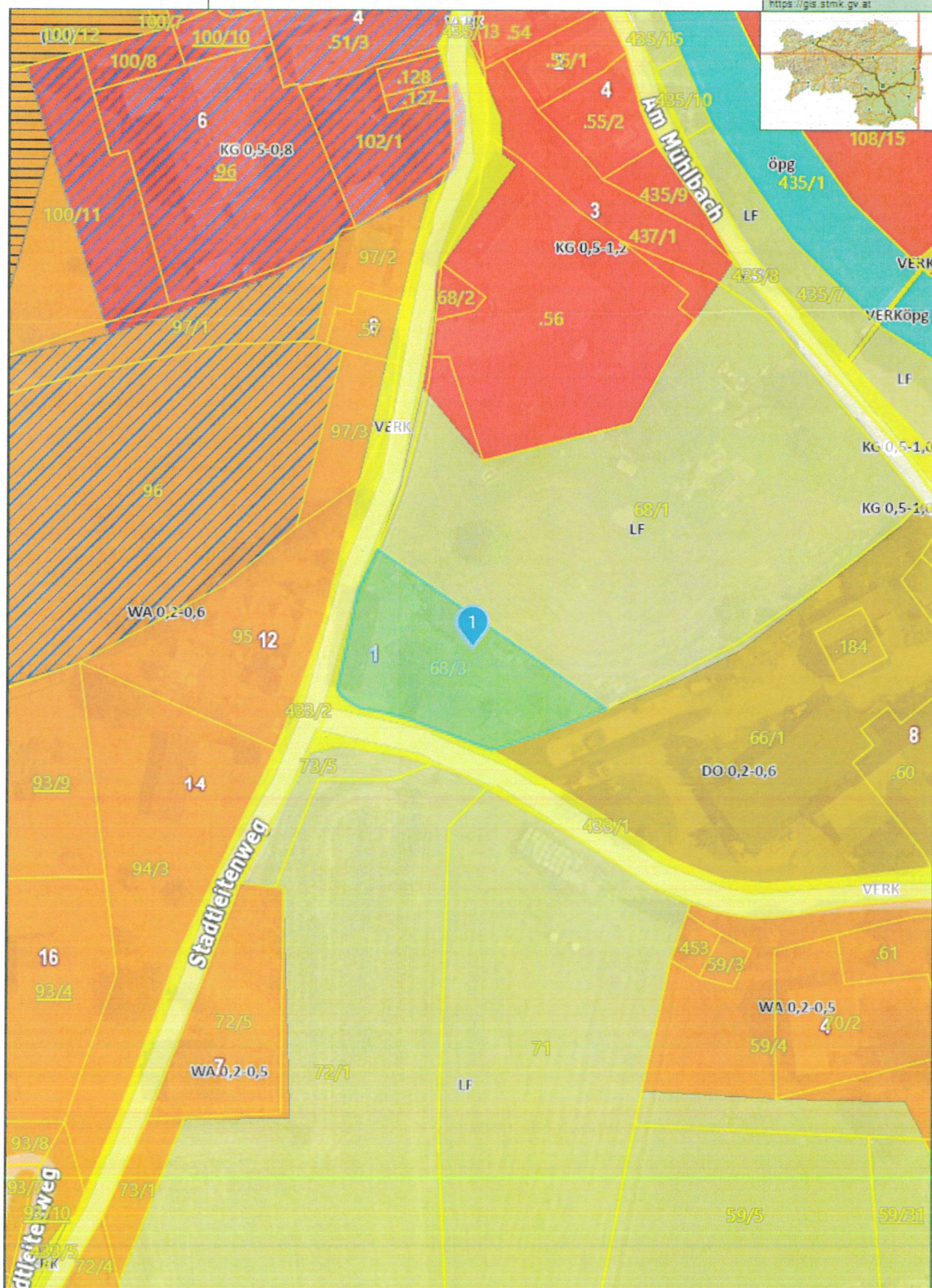




Das Land
Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark

A17 - Geoinformation
Trauttmansdorfgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
<https://gis.stmk.gv.at>



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6006/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 02.09.2025

0 M 1:1.000 50 m



ANRAINER :

GZ.: ~~88/87~~ 131/9 - 88/87

Bei der Ortsverhandlung am
20.8.1987 vorgelegen.

Der Verhandlungsleiter:

[Signature]

[Signature]

UMBAUTE FLÄCHE

135,00 m²

UMBAUTER RAUM

594,00 m³

WOHNFLÄCHE

66,81 m²

NATURMASSE NEHMEN - KOTEN PRÜFEN

Marktgemeindeamt Pinggau
Baubewilligung heute erteilt.
Pinggau, den 11. Mai 1993

GZ.: 131/9 - 94/1993
Der Bürgermeister:

[Signature]

BAUBEHÖRDE :

Marktgemeindeamt Pinggau
Baubewilligung heute erteilt.
Pinggau, den 09. Sep. 1987

GZ.: 131/9 - 88/87

Der Bürgermeister:
In Vertretung:

[Signature]

BAUWERBER :

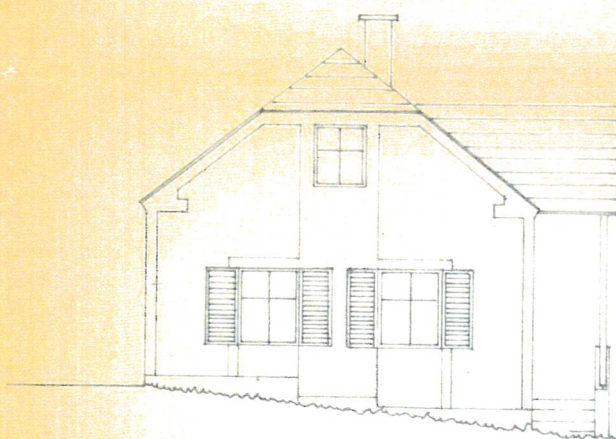
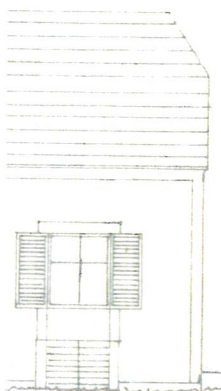
[Signature]
[Signature]
[Signature]

PLANUNG UND

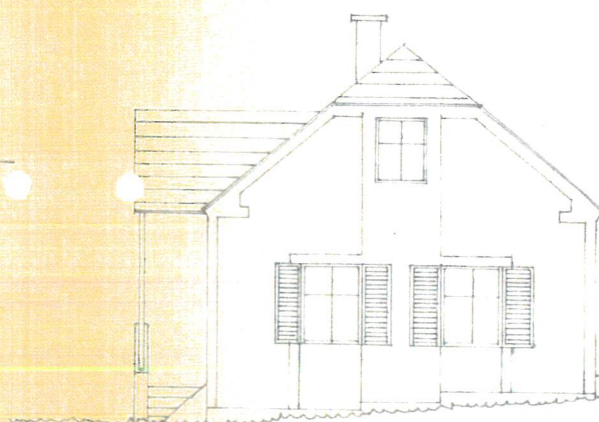
BAU AUSFÜHRUNG :

SINGER & CO
Baugesellschaft m.b.H.
8230 HARTBERG
Tel. 03332 / 2412-0

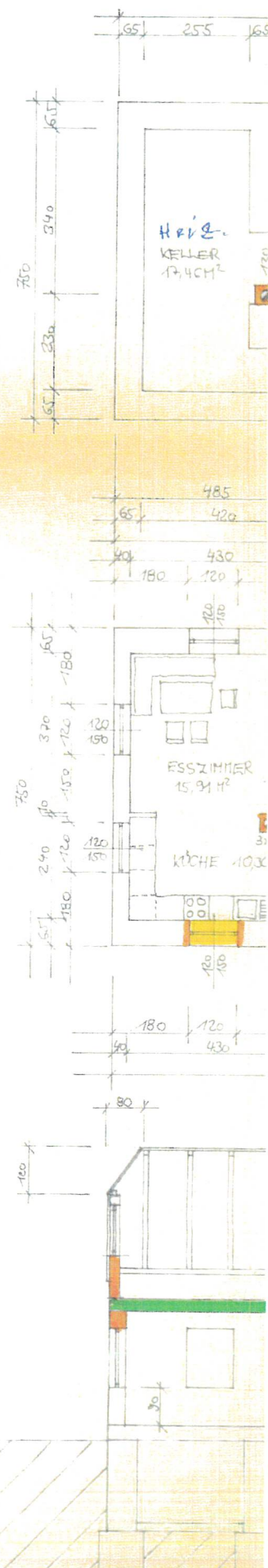
NR. 1011/87



SÜDANSICHT



NORDANSICHT





WESTANSICHT



OSTANSICHT

M 1:100





Baubeschreibung

Name und Wohnort des Bauwerbers: Alois und Helene Stögerer
Baumgarten Nr. 35, 8243 Pinggau

Art des Bauvorhabens (Neubau, Zubau, Umbau usw.) und Verwendungszweck: Umbau

Lage des Bauvorhabens: Gemeinde: Pinggau
Katastralgemeinde: Pinggau
Ortschaft: Pinggau
Straße:
Hausnummer: 62
Grundstücksnummer: 59 u. 60/3
bisherige Benützungsart: Baugrund

A. Bauplatz

Größe in m² laut Widmungsbescheid 942

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

Beschaffenheit und Tragfähigkeit des Untergrundes sandiger, steiniger Boden

höchster bekannter Grundwasserstand

höchster bekannter Wasserstand benachbarter Gewässer samt deren Bezeichnung

Lawinengefährdung von woher

Rutschgefährdung

Hochwassergefährdung von woher

Anschluß an eine öffentliche Verkehrsfläche (Bezeichnung und Entfernung) ca. 300 m von der Landesstraße

Erdbewegungen zur Veränderung der Höhenlage des Bauplatzes

Sonstiges

B. Bauwerk

1. Allgemeine Angaben

bebaute Fläche in m² 135 umbauter Raum in m³ 594

Höhe des Bauwerkes gemäß § 5 der Stmk. BO. 1968 3.5 und 4 m

Anzahl der oberirdischen Geschosse 1 der Kellergeschosse 1

Einbau von Schutzräumen (Art, Ausmaß usw.)

Raumhöhen 2.60 m

Geschoßhöhen 2.90 m

Gangbreiten 1.10 m

Breite und Steigungsverhältnis der Stiegen

..... 1.20 m - 17,5 / 28 cm

Dachform Satteldach mit Walm

Schneefänger beim Eingang

Geländerhöhen 1.0 m

Beheizung / Brennstoffe Zentralheizung- feste Brennstoffe

Aufzüge ein ein

Blitzschutzanlage ein ein

besondere Lüftungseinrichtungen ein ein

besondere Brandschutzmaßnahmen ein ein

besondere Maßnahmen für Wärme- und Schallschutz ein ein

Gestaltung der Außenflächen der Wände samt Farbgebung

..... Reibputz, helle Färbelung

Sonstiges ein ein

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

Gesamtkonstruktion (Stahlbetonskelettbau, Ziegelbau, Holzbau, usw.)

Ziegelbau

Art der Gründung vorhanden

Fundamente bestehend

Kellermauerwerk bestehend

Außenwände bestehend

Innenwände 10 und 12 cm Hohlblockziegel

Feuer- und Brandmauern --

Stiegenhauswände 25 cm

Kellerdecken / Tragfähigkeit Fertigteildecke 250 kg/m²

Geschoßdecken / Tragfähigkeit Fertigteildecke 250 kg/m²

Stiegen / Tragfähigkeit Stahlbeton 350 kg/m²

Dachkonstruktion / Dachdeckung / Dachneigung Sparrendach, Bramak 40°

Dachraumausbau vorläufig nicht

Rauch- und Abgasfänge / Querschnitte Schamotte 3 x Ø 16

Aufzugsschächte / Triebwerksräume --

Fußböden Holz, PVC und Fliesen

Fenster Holzverbundfenster

Türen Holz

Sonstiges X----

C. Versorgungseinrichtungen und Außenanlagen

Art der Wasserversorgung Ortswasserleitung

Art der Abwasserbeseitigung Ortskanal

Art der Niederschlagswasserbeseitigung Ortkanal

Art der Müll- und Abfallbeseitigung Gemeindeabfuhr

Energieversorgung ÜZL

Abstellflächen für Kraftfahrzeuge

Sonstige Freiflächen samt deren Gestaltung

Art und Gestaltung bewilligungspflichtiger Einfriedungen

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

Sonstiges

Unterfertigung:

SINGER & CO
Baugesellschaft m.b.H.
8230 HARTBERG
Tel. 03332/2412-0

SINGER & CO
Baugesellschaft m.b.H.
8230 HARTBERG
Tel. 03332/2412-0

Bauwerber:

Hofer Alois
Hofer Helene

Grundeigentümer:

Hofer Alois
Hofer Helene

MARKTGEMEINDEAMT
8243 PINGGAU, Stmk.

GZ: 131/9-88/1987

Pinggau, 1987-09-09

Betrifft: Alois u. Helene Stögerer
8243 Baumgarten Nr. 35;

Umbau beim Haus Pinggau Nr. 62.

B E S C H E I D

Mit der Eingabe vom 30. 7. 1987 haben Herr/Frau Alois und Helene Stögerer in Baumgarten Nr. 35 um die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung von Umbauarbeiten beim Haus Pinggau Nr. 62 angesucht.

Bei der am 20. 8. 1987 durchgeführten örtlichen Erhebung und mündlichen Verhandlung ergab sich nachstehender

B e f u n d :

Die Bauwerber beabsichtigen beim Haus Pinggau Nr. 62 einen Umbau durchzuführen.

Die Außenmauern bleiben bestehen, sämtliche Innenwände werden entfernt und durch neue 10 cm starke Hohlblockziegelmauern ersetzt. Der nordseitige Keller erhält eine neue Massivdecke. Das gesamte Erdgeschoß erhält ebenfalls eine neue Massivdecke. Der bestehende Dachstuhl wird abgetragen und durch einen neuen Krüppelwalmdachstuhl ersetzt. Die Aufmauerung beträgt 60 cm. Das Wohnhaus erhält eine Zentralheizung mit festen Brennstoffen.

Die Anrainer Josef sen. und Josef jun. Notter, Pinggau Nr. 61, wurden schriftlich zur Ortverhandlung geladen, sind jedoch nicht erschienen und werden gem. § 42 AVG als zustimmend angesehen.

S p r u c h

Gemäß § 62 der Stmk. Bauordnung 1968, LGBl. Nr. 149, in der derzeit geltenden Fassung, wird die Baubewilligung für die Umbauarbeiten beim Haus Pinggau Nr. 62 laut beiliegendem Plan und Baubeschreibung unter folgenden Bedingungen und Vorschriften erteilt:

- 1.) Die Abbrucharbeiten neben der Gemeindestraße müssen mit der erforderlichen Sorgfalt durchgeführt werden, damit der vorbeiführende Verkehr nicht behindert wird.
- 2.) Die Vorschriften des Rauchfangkehrermeisters sind einzuhalten. (Siehe Beilage).
- 3.) Die Eindeckung muß mit dunklem Material ausgeführt werden. (Keine Wellplatten).

- 4.) Die nichtunterkellerten Aufenthaltsräume sind gegen die aufsteigende Erdfeuchtigkeit ausreichend zu isolieren.
- 5.) Das bestehende Außenmauerwerk ist ebenfalls gegen die aufsteigende Erdfeuchtigkeit zu isolieren.
- 6.) Die Traufen- und Gesimsausbildung muß laut Plan erfolgen.
- 7.) Anstatt des dreischläuchigen Rauchfanges wird ein zweischläuchiger beim Heizraum errichtet. Der dritte Rauchfang wird im Bereich der Schlafzimmer errichtet.
- 8.) Die anfallenden Fäkal- und Schmutzwässer sind an die Ortskanalisation anzuschließen. Die Regenwässer sind in den Regenwasserkanal einzuleiten.
- 9.) Die Wasserversorgung hat gebührenpflichtig von der Gemeindewasserleitung zu erfolgen.
- 10.) Im Übrigen sind die Bestimmungen der Stmk. Bauordnung einzuhalten.
- 11.) Die erteilte Baubewilligung erlischt gem. § 66 der Stmk. Bauordnung wenn mit der genehmigten Bauführung nicht binnen fünf Jahren nach Rechtskraft dieses Bescheides begonnen wird.

Verfahrenskosten: Gemäß dem V. Teile des AVG haben die Bauwerber folgende Kosten zu tragen:

- | | | |
|--|---|--------|
| 1.) Verwaltungsabgabe gemäß der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1982, LGBI. Nr. 44 für | | |
| a) Niederschrift vom 20. 8. 1987 gemäß TP G 4 | S | 30,-- |
| b) Bescheidausfertigung für den verantwortlichen Bauführer gemäß TP G 5 | " | 30,-- |
| c) Baubewilligung gemäß TP G 10 | " | 170,-- |
| d) Sichtvermerk (2 Pläne) gemäß TP G 7 | " | 60,-- |
| 2.) Kommissionsgebühr gemäß der Gemeindegeldkommissionsgebührenverordnung 1982, LGBL. Nr. 45 für zwei Amtsorgane 2/2 Stunden | " | 280,-- |
| 3.) Barauslagen für den Bausachverständigen und Rauchfangkehrermeister wurden bereits entrichtet. | | |
| zusammen | S | 570,-- |

Dieser Betrag ist von den Bauwerbern mittels beigefügtem Erlagschein binnen zwei Wochen nach Zustellung des Bescheides einzuzahlen.

Komm. Geb. S. ¹⁸⁰ Verw. Abgabe
S. ²⁴⁰ am 23. 9. 19. ⁸⁷ unter lfd.
Nr. ²³³⁵ u. 2334 19. ⁸⁷ verbucht
Pinggau, am 30. 9. 19. ⁸⁷

B e g r ü n d u n g

Der Spruch des Bescheides stützt sich auf das Ergebnis der örtlichen Erhebung und mündlichen Verhandlung vom 20. 8. 1987, den beigebrachten Plänen und Unterlagen und den angeführten gesetzlichen Bestimmungen.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diesen Bescheid ist gemäß § 63 AVG das Rechtsmittel der Berufung zulässig, welche binnen zwei Wochen schriftlich oder telegrafisch beim Marktgemeindeamt Pinggau einzubringen wäre und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten hätte.

Ergeht an:

- 1.) Herrn/Frau Alois und Helene Stögerer, 8243 Baumgarten Nr. 35.
- 2.) Herren Josef sen. und Josef jun. Notter, 8243 Pinggau Nr. 61.
- 3.) Fa. Singer & Co., Hartberg, als verantwortliche Bauführerin.
- 4.) Marktgemeindeamt Pinggau, zu den Bauakten.

Der Bürgermeister:

In Vertretung
Reinhold Fölsch

MARKTGEMEINDEAMT
8243 PINGGAU, Stmk.

GZ: 131/9-44/1993

Pinggau, am 1993-05-11

Betrifft: Alois u. Helene Stögerer
8243 Pinggau Nr. 62;

Kollaudierung Umbau beim
Haus Pinggau Nr. 62.

B E S C H E I D

Mit der Eingabe vom 20. 4. 1993 haben Herr/Frau Alois u. Helene Stögerer in Pinggau Nr. 62 um die Erteilung der Benützungsbewilligung für die Umbauarbeiten beim Haus Pinggau Nr. 62 angesucht.

Bei der am 4. 5. 1993 durchgeführten örtlichen Erhebung und mündlichen Verhandlung ergab sich nachstehender

B e f u n d :

Der Umbau beim Haus Pinggau Nr. 62 wurde plan- und bescheidgemäß errichtet.

Folgende Änderungen werden nachträglich genehmigt:

Zwischen Küche und EBraum wurde eine Trennwand errichtet und dadurch zusätzlich ein Wohnzimmer geschaffen. Die Kellerstiege des südlich gelegenen Kellers wurde nicht gewandelt, sondern mit einem geraden Stiegenlauf ausgeführt. Bei der Dachbodenstiege wurde die Gehrichtung um 180 Grad geändert.

Folgende Restarbeiten sind noch durdzuführen:

Fassaden- und Sockelputz, Außenstiege und Traufenpflaster, das östliche Zimmer mit 13 m² ist noch im Rohbau.

Der Heizraum wurde in den nördlichen Keller verlegt, anstelle des dreifängigen Rauchfanges wurden zwei einfängige Rauchfänge errichtet.

S p r u c h

Gemäß § 69 der Stmk. Bauordnung 1968, LGBl. Nr. 149, idgF., wird die Benützungsbewilligung für das umgebaute Wohnhaus Pinggau Nr. 62 ab 4. 5. 1993 unter folgenden Auflagen erteilt:

- 1.) Die Heizraumdüre ist brandhemmend auszuführen.
- 2.) Über die Betriebsdichtheit der Rauchfänge ist der Baubehörde ein Gutachten vorzulegen.
- 3.) Über die ordnungsgemäße Ausführung der E-Installationen ist ein Attest vorzulegen.

- 4.) Der Zugang zum Dachboden ist brandhemmend zu verschließen.
- 5.) Die Dachbodenstiege ist mit einem Handlauf abzusichern.
- 6.) Termin: 31. 10. 1993.

Verfahrenskosten: Gemäß dem V. Teile des AVG haben die Konsenswerber folgende Kosten zu tragen:

- 1.) Verwaltungsabgabe gemäß der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1990, LGBl. Nr. 113/1989 für
 - a) Niederschrift vom 4. 5. 1993 gemäß TP G 4 S 50,--
 - b) Benützungsbewilligung gemäß TP G 32a " 350,--
 - c) Genehmigungsvermerk (1 Plan) gemäß TP G 30 " 50,--
 - 2.) Kommissionsgebühr gemäß der Gemeindekommissionsgebührenverordnung 1982, LGBl. Nr. 45 für zwei Amtsorgane 1/2 Stunde " 140,--
 - 3.) Barauslagen für den Bausachverständigen und Rauchfangkehrermeister wurden bereits entrichtet.
- | | |
|----------|----------|
| zusammen | S 590,-- |
| | ===== |

Dieser Betrag ist von den Konsenswerbern mittels beigeschlossenem Erlagschein binnen zwei Wochen nach Zustellung des Bescheides einzuzahlen.

B e g r ü n d u n g

Komm. Geb. S. 140 - Verw. Abgabe
B. 150 am 9. 6. 1993 unter lfd.
Nr. 1649 u. 19. 7. verbucht
Pinggau, am 30. 6. 1993 12.

Der Spruch des Bescheides stützt sich auf das Ergebnis der örtlichen Erhebung und mündlichen Verhandlung vom 4. 5. 1993, den beigebrachten Plänen und Unterlagen und den angeführten gesetzlichen Bestimmungen.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diesen Bescheid ist gemäß § 63 AVG das Rechtsmittel der Berufung zulässig, welche binnen zwei Wochen nach Zustellung des Bescheides, schriftlich oder telegrafisch beim Marktgemeindeamt Pinggau einzubringen wäre und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten hätte.

Ergeht an:

- 1.) Herrn/Frau Alois u. Helene Stögerer, 8243 Pinggau Nr. 62.
- 2.) Marktgemeindeamt Pinggau, zu den Bauakten.

Der Bürgermeister:

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'A' followed by a series of loops and a long horizontal stroke.

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

für Grundstück Nr.: 68/3 , EZ.: 107 , KG.: 64013 .

1.) Ausweisung im Flächenwidmungsplan: DO

Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,6 .

Widmungsbewilligung/Widmungsänderungsbewilligung vom

-Zahl , liegt vor.*

-Festlegungsbescheid gemäß § 18 Abs. 1 vom , Zahl , liegt vor.*

2.) Hygienisch einwandfreie Wasserversorgung durch:

-Anschluss an das Wasserleitungsnetz der/des kein Anschluss des geplanten Stellplatzes .

-Hausbrunnen – bestehend und ausreichend* auf Grundstück-Nr.: -- .

3.) Energieversorgung:

-Strom: EVU kein Anschluss Gas --

-Fernwärme: -- Sonstiges --

4.) Tragfähigkeit des Untergrundes:

-gegeben: Beschaffenheit: gemischtkörniger Boden Bodenpressung: ca. 150 kN/m².

-Bodenmechanisches Gutachten vom des liegt vor.

Die Standsicherheit benachbarter baulicher Anlagen ist **nicht gefährdet**.

5.) Gefährdung durch Lawinen, Hochwasser, Grundwasser, Vermurungen, Steinschlag, Rutschungen u. dgl. sind nicht zu erwarten .*

6.) Geeignete, rechtlich gesicherte Zufahrt besteht über:

- öffentliche Verkehrsflächen

Gemeindestrasse Griesstraße Grundstück Nr.: 433/1

Landesstrasse Grundstück Nr.:

Bundesstrasse Grundstück Nr.:

- Privatstraße, nachgewiesen und gesichert durch: Miteigentum / Servitut*

Baumgarten, 07.05.2016

*Nichtzutreffendes streichen.


Baumeister
Alois Stögerer
Baumgarten 8
8243 Pinggau
0664 - 41 58 754
office@bm-stoegerer.at
www.bm-stoegerer.at
Verfasser: Bmstr. Stögerer

EINREICHPLAN

PROJEKT

Errichtung eines überdachten Stellplatzes und Errichtung der erforderlichen Retentionsmaßnahmen auf dem Gst. Nr.: 68/3, EZ: 107, KG: 64013 Pinggau.

Stellplatz gem. OIB RI. 2.2 | 2.1.2
GEBÄUDEKLASSE: 1

GZ

Plan Nr.: E113 | 15 | 2016

Datum

Planstand: 07.05.2016

BAUWERBER

STÖGERER Alois & Helene

Griesstraße 1
 8243 Pinggau

Alois Stögerer Helene

GRUNDEIGENTÜMER

STÖGERER Alois & Helene

Griesstraße 1
 8243 Pinggau

Alois Stögerer Helene

PLANVERFASSER



BAUFÜHRER



Marktgemeinde Pinggau

Zahl: 131/9- 23/2016

BAUFREISTELLUNG

gemäß § 33 Abs. 6 Stmk. BauG. 1995
 LGBH Nr. 59, i.d.g.F.

20. Juni 2016
 Pinggau, am

Maßstab: Lageplan 1 : 500
 GR, Schnitte, Ansichten 1 : 100

Blattgröße: A2

Parie



Der Bürgermeister



Alois Stögerer
 Baumgarten 9
 8243 Pinggau

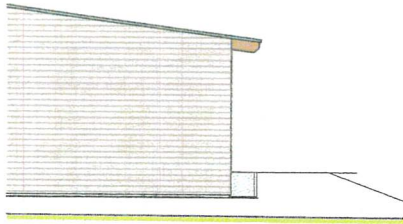


Tel.: 0664 / 41 58 754
 office@bm-stoegerer.at

...Erfahrung auf die Sie bauen können!

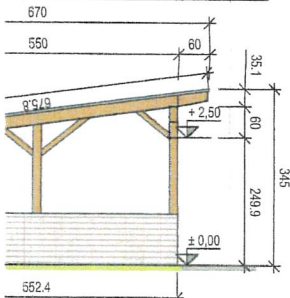
SÜDOST

M 1 : 100



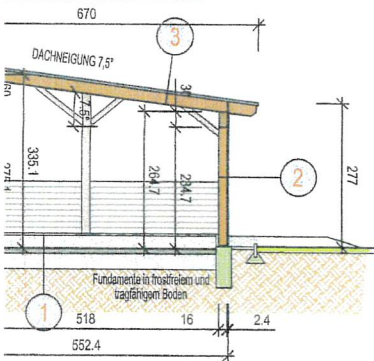
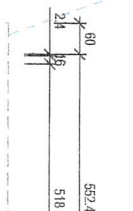
NORDWEST

M 1 : 100



A - A

M 1 : 100

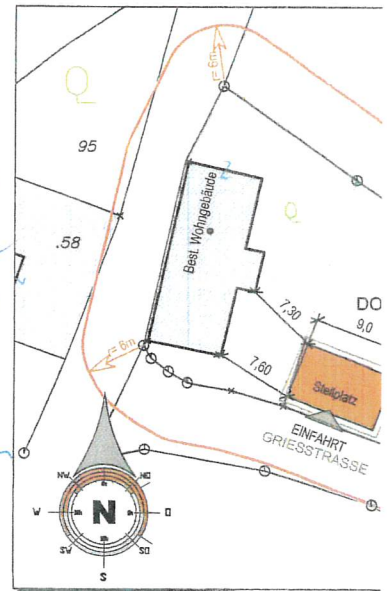
SICKERSCHACHT II. RETENTION
PUFFERMENGE > 0,9m³Keine Bodenkennwerte zur Berechnung der tatsächlichen
Versickerungszeit in der digitalen Bodenkarte von Österreich vorhanden.

GRUNDSTÜCKSGRENZE

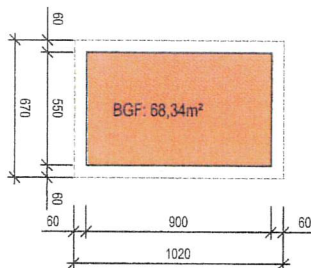
Zustimmungserklärung und Grundstücksverzeichnis

Die nachstehend angeführten Antrager erklären mit ihrer Unterschrift, dass sie den Bauplan begutachtet haben und sie gegen eine Bewilligung laut § 24 Bewilligungsverfahren oder § 33 Anzeigungsverfahren des Stmk. Baugesetzes 1995 keinen Einwand haben. Ab Leistung der Unterschrift hat der unterzeichnete Nachbar keine Parteistellung und keine Einspruchsmöglichkeit und wird zu einer Bauverhandlung im Bewilligungsverfahren nicht geladen.

lfd. Nr.	Gst.Nr.	Name und Anschrift Eigentümer	EZ	Fläche	Unterschrift
1	.58	BERGER Ernst, Stadtleitenweg 12, 8243 Pinggau	257	393m²	<i>Ernst Berger</i>
2	.58	BERGER Andrea, Stadtleitenweg 12, 8243 Pinggau	257	393m²	<i>Andrea Berger</i>
3	66/1	RIEBENBAUER Franz, Am Mühlbach 8, 8243 Pinggau	104	2 613m²	<i>Franz Riebenbauer</i>
4	66/1	RIEBENBAUER Ines, Am Mühlbach 8, 8243 Pinggau	104	2 613m²	<i>Ines Riebenbauer</i>
5	68/1	NOTTER Jürgen, Stadtleitenweg 3, 8243 Pinggau	70	4 486m²	<i>Jürgen Notter</i>
6	68/3	STÖGERER Alois, Griesstraße 1, 8243 Pinggau	107	566m²	<i>Alois Stögerer</i>
7	68/3	STÖGERER Helene, Griesstraße 1, 8243 Pinggau	107	566m²	<i>Helene Stögerer</i>
8	95	BERGER Ernst, Stadtleitenweg 12, 8243 Pinggau	257	299m²	<i>Ernst Berger</i>
9	95	BERGER Andrea, Stadtleitenweg 12, 8243 Pinggau	257	299m²	<i>Andrea Berger</i>
10	433/1	Öffentliches Gut, (Straßen u. Wege), Gem. Pinggau	445	3 085m²	
11					



FLÄCHENNACHWEISE M 1 : 250



Grundstück:

DO 0,2 - 0,6 949,0m²

Grundstücksgröße: 949,0m²

bebaute Fläche:

Wohngebäude 155,00m²

Stellplatz 68,38m²

Summe: 223,38m²

Summe BGF:

Wohngebäude 138,60m²

Stellplatz 49,50m²

Summe: 188,10m²

BEBAUUNGSDICHTE: Gesamtfläche d. Geschosse
Bauplatzgröße188,10
949,0 = 0,20BEBAUUNGSGRAD: bebaute Fläche x 100
Bauplatzgröße223,38 x 100
949,0 = 23,54

HINWEISE

Der Höhenfixpunkt ist vom natürlichen Gelände ausgehend vom Grenzpunkt anzunehmen.

Alle Arbeitsfugen sind durch bituminöse Fugenbänder flüssigkeitsdicht auszuführen!

Fensteröffnungen sind Stockausenmaße, Türöffnungen sind Durchgangslichter!

Tragende Bauteile wie Unterzüge und Decken lt. Statik!

Tragende Holzkonstruktion lt. Berechnungen des ausführenden Zimmermeisters!

Die Darstellung tragender Holzkonstruktion lt. Annahmen, diesbezügliche Koten sind vom Zimmermeister zu prüfen!

Der gegenständliche Einreichplan dient lediglich der Erlangung der baurechtlichen Genehmigung und ist nicht als Ausführungsplan zu verwenden.

Vor- und während der Bauausführung sind Naturmaße zu nehmen und die Koten zu prüfen!

LEGENDE

Bestand
Abbruch
Beton
Stahlbeton
Ziegelmauerwerk
Perimeterdämmung XPS
Trockenbau
Wärmedämmung Mineralwolle
Fassadendämmung EPS F
tragende Holzkonstruktion
Rollierung
tragfähiger Boden
Handfeuerlöscher 6kg (ABC)
Rauchwarnmelder



SCHALLSCHUTZ gem. ÖNORM B 8115
ABDICHTUNG gem. ÖNORM B 3691
ABSTURZSICHERUNG gem. ÖNORM B 5371
TREPPEN gem. ÖNORM B 5371
EINBAU FENSTER gem. ÖNORM B 5320

EINREICH

PROJEKT

Errichtung eines überdachten Stellplatzes und Retentionsmaßnahmen auf dem Gst. Nr.: 68/3,

Stellplatz gem. OIB RI. 2.2 | 2.1.2
GEBÄUDEKLASSE: 1

GZ

Plan Nr.: E113 | 15 | 2016

Datum

BAUWERBER

STÖGERER Alois & Helene

Griesstraße 1

8243 Pinggau

GRUNDEIGENTÜMER

PLANVERFASSER

BAUFÜHRER

Marktgemeinde Pinggau

Zahl: 131/9- 23/2016

BAUFRISTSTELLUNG

gemäß § 33 Abs. 6 Stmk. BauG. 1995

LGBl. Nr. 59, i.d.g.F.

20. Juni 2016

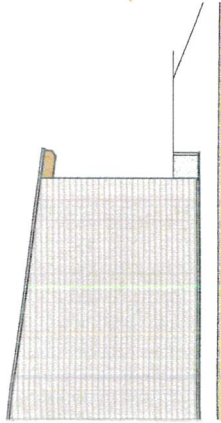
Pinggau, am

Der Bürgermeister:

Alois Stögerer
Baumgarten
8243 PingTel.: 0664 /
office@bm-

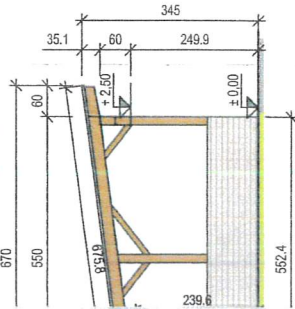
T SÜDOST

M 1: 100



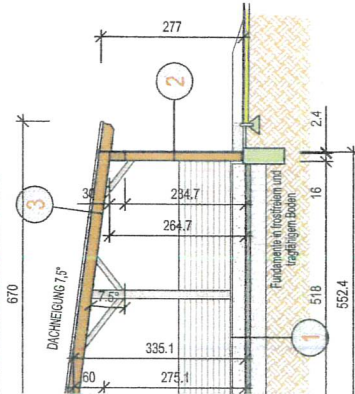
T NORDWEST

M 1: 100



T A - A

M 1: 100



SICKERSCHACHT II RETENTION
Puffermenge > 0,5m³

Keine Bodenkenwerte zur Berechnung der tatsächlichen
2.4 Versickerungszeit in der digitalen Bodenkarte von Österreich vorhanden.

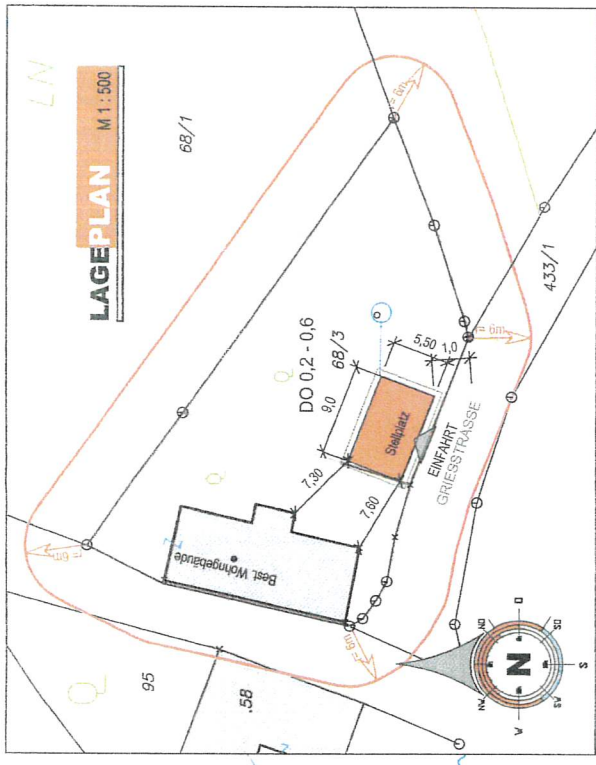
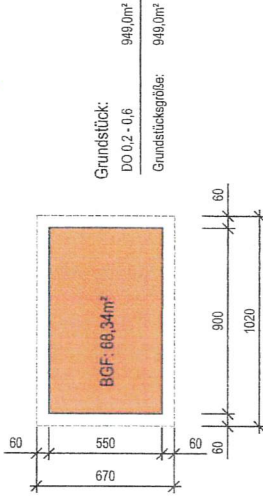


Zustimmungserklärung und Grundstücksverzeichnis

Die nachstehend angeführten Anrainer erklären mit ihrer Unterschrift, dass sie den Bauplan begutachtet haben und sie gegen eine Bewilligung laut § 24 Bewilligungsverfahren oder § 33 Anlagengesetz 1985 keinen Einwand haben. Ab Leistung der Unterschrift hat der unterzeichnete Nachbar keine Poreisstellung und keine Einspruchsmöglichkeit und wird zu einer Bauverhandlung im Bewilligungsverfahren nicht geladen.

Id.Nr.	Gst.Nr.	Name und Anschrift Eigentümer	EZ	Fläche	Unterschrift
1	.58	BERGER Ernst, Stadtleitenweg 12, 8243 Pinggau	257	383m²	<i>Ernst Berger</i>
2	.58	BERGER Andrea, Stadtleitenweg 12, 8243 Pinggau	257	383m²	<i>Andrea Berger</i>
3	66/1	RIEBENBAUER Franz, Am Mühlbach 8, 8243 Pinggau	104	2 613m²	<i>Franz Riebenbauer</i>
4	66/1	RIEBENBAUER Ines, Am Mühlbach 8, 8243 Pinggau	104	2 613m²	<i>Ines Riebenbauer</i>
5	68/1	NOTTER Jürgen, Stadtleitenweg 3, 8243 Pinggau	70	4 486m²	<i>Jürgen Notter</i>
6	68/3	STÖGERER Alois, Griesstraße 1, 8243 Pinggau	107	566m²	<i>Alois Stögerer</i>
7	68/3	STÖGERER Helene, Griesstraße 1, 8243 Pinggau	107	566m²	<i>Helene Stögerer</i>
8	95	BERGER Ernst, Stadtleitenweg 12, 8243 Pinggau	257	299m²	<i>Ernst Berger</i>
9	95	BERGER Andrea, Stadtleitenweg 12, 8243 Pinggau	257	299m²	<i>Andrea Berger</i>
10	433/1	Öffentliches Gut, (Straßen u. Wege), Gem. Pinggau	445	3 085m²	
11					

FLÄCHENACHWEISE M 1: 250



Marktgemeinde Pinggau
Gebühr € 7,80
entrichtet
Pinggau am 20. Juni 2016

EINREICHPLAN

Errichtung eines überdachten Stellplatzes und Errichtung der erforderlichen Retentionsmaßnahmen auf dem Gst. Nr.: 68/3, EZ: 107, KG: 64013 Pinggau.

Stellplatz gem. OIB RI. 2.2 | 2.1.2
GEBÄUDEKLASSE: 1

Plan Nr.: E113 | 15 | 2016

Planstand: 07.05.2016

STÖGERER Alois & Helene
Griesstraße 1
8243 Pinggau

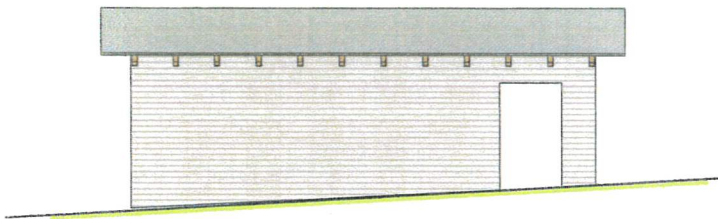
STÖGERER Alois & Helene
Griesstraße 1
8243 Pinggau

Alois Stögerer
Helene Stögerer

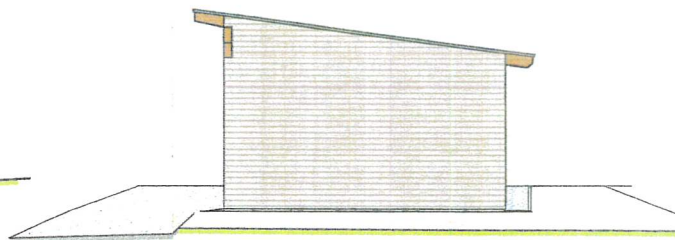
Alois Stögerer
Helene Stögerer



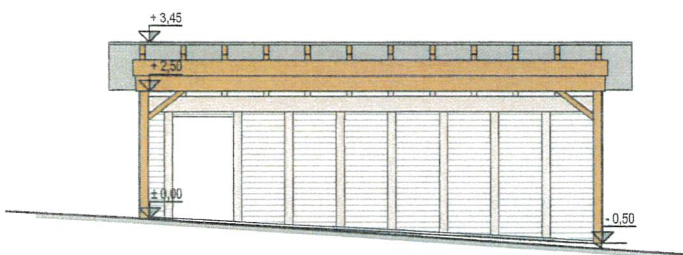
ANSICHT NORDOST M 1:100



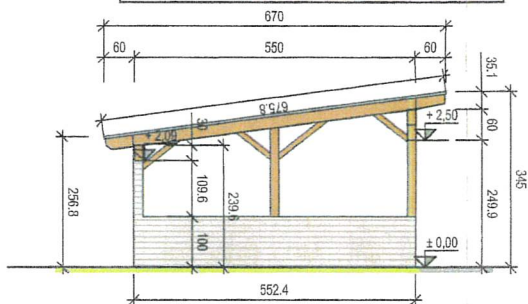
ANSICHT SÜDOST M 1:100



ANSICHT SÜDWEST M 1 : 100



ANSICHT NORDWEST M 1 : 100

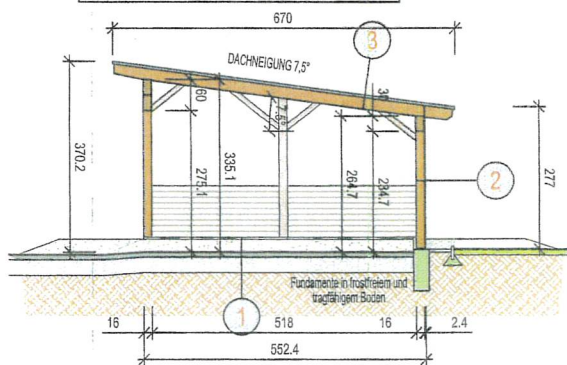


- 1 erdanliegender Fußboden
- Pflasterung Beton
 - 3cm Kiesbett
 - 5cm Rollierung Abdeckschicht
 - 30cm Rollierung Frostkoffer
 - Flieslage je nach Bodenbeschaffenheit
 - Fundamente bis in den frostfreien und tragfähigen Boden

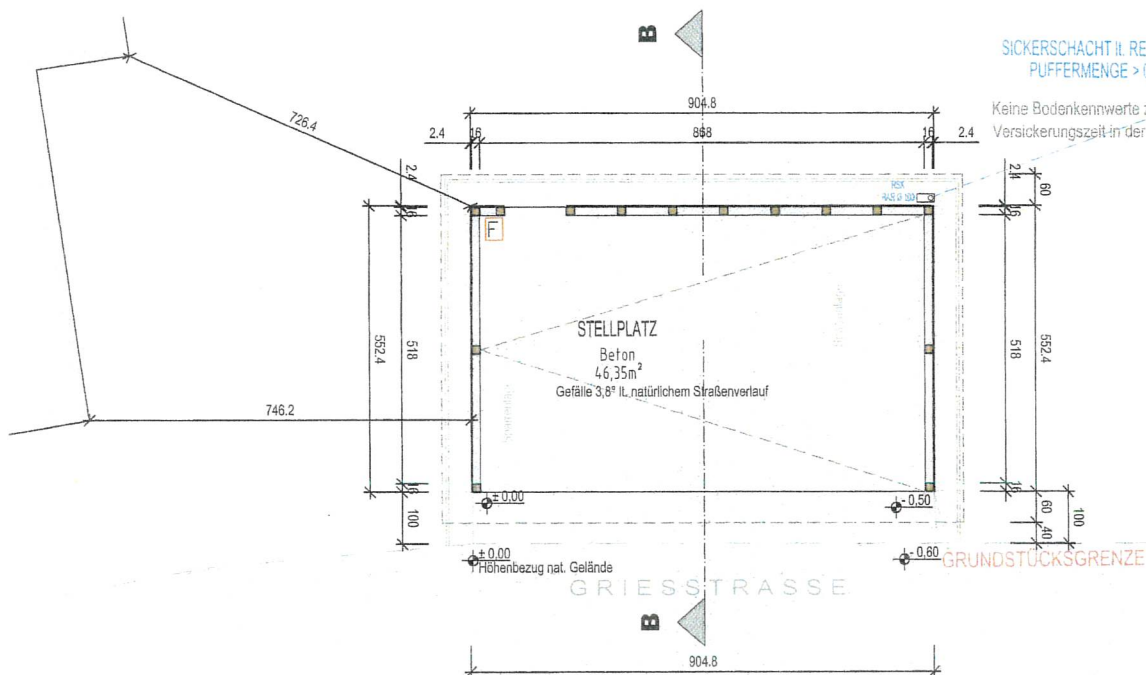
- 2** Ausseiwand Garage
tragende Holzkonstruktion
lt. ausführendem Zimmermeister
2,4cm Sichtholzschalung Bretter

3 Dachschräge 7,5°
22cm Sparrenlage (lt. Zimmermeister)
5cm Koterlatung 5/8cm
Stahltrapezprofil grau

SCHNITT **A - A** M 1:100



GRUNDRISS **STELLPLATZ** M 1 : 100



SICKERSCHACHT II. RETENTION-
PUFFERMENGE > 0,9m³ //

Keine Bodenkennwerte zur Berechnung der tatsächlichen Versickerungszeit in der digitalen Bodenkarte von Österreich

Bemessung der Retention/Sickeranlage

Bauwerber:	STÖGERER Alois & Helene	
Bauvorhaben:	Überdachter Stellplatz	
KG Nr.:	64013	Grundstücksfläche
Gst. Nr.:	68/3	566m ²

Vom Boden nicht aufgenommener Regenwasseranfall vor Bebauung des Grundstückes Q_R lt. ÖNORM B 2501 der nicht zurückgehalten werden muss oder keiner besonderen Entsorgung bedarf:

$$Q_R = \frac{A * r * \Psi}{10.000} \quad [l/s]$$

$$= \frac{566 * 300 * 0,3}{10.000} \quad [l/s]$$

$$Q_{R \text{ unbebaut}} = 5,094 \text{ l/s}$$

A = Horizontalprojektion der berechneten Fläche [m²]

r = Regenspende laut ÖNORM B 2501 = 300 l/s*ha

Ψ = Abflussbeiwert: Dächer 1,0
Höfe und Wege 0,8
Wege leichte Bekiesung 0,6
Äcker, Wiesen 0,3

Annahme: Dauer eines Starkregen = 10 min

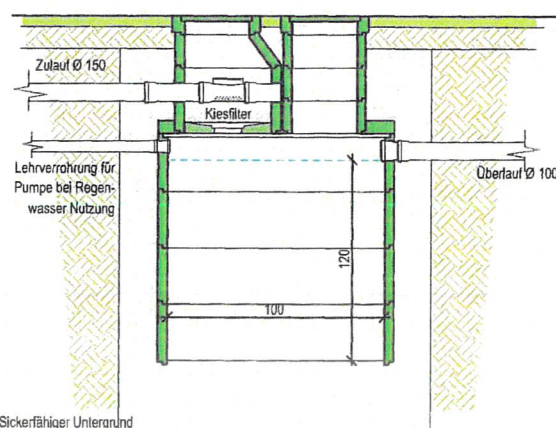
Bezeichnung der NEUEN versiegelten Flächen:	A [m ²]	Ψ	Q _R [l/s] bebaut
Dachflächen Stellplatz	68,34	1,0	2,05
unbebaute Grundstücksfläche	497,66	0,3	4,47
	566,0		6,52

$Q_{R \text{ bebaut}} - Q_{R \text{ unbebaut}} =$ Rückzuhaltende bzw. zur Versickerung bringende Anfallsmenge in l/s

$$6,52 - 5,094 = 1,43 \text{ l/s} \quad * 60 \text{ s} * 10 \text{ min} = 861 \text{ Liter}$$

Erforderliches Retentionsvolumen = 0,9 m³

Runde Behälter	
Durchmesser Ø [m]	1,00
Behältertiefe T [m]	1,20
Nutzinhalt [m³]	0,94
Eckige Behälter	
Länge L [m]	1,0
Breite B [m]	1,0
Behältertiefe T [m]	0,9
Nutzinhalt [m³]	0,9

Beispiel runder Behälter	
	

Marktgemeinde Pinggau	
Gebühr € <u>1470</u>	entrichtet
20. Juni 2016	
Pinggau, am	

Baubeschreibung

gemäß § 23 Abs. 1 Z. 11 Steiermärkisches BauG

1. Bauwerber: STÖGERER Alois und Helene
 Griesstraße 1
 8243 Pinggau

2. Art des Vorhabens:

c) Errichtung einer: Abstellfläche für ...2... Kraftfahrzeuge/mit Schutzdach;

3. Angaben zu Grundstücksfläche/Bauplatz:

Gemeinde: ...Pinggau....., StraßeGriesstraße....., Nr. ...1.....,
 Grundstück-Nr. ...68/3....., Teil von Grundstück-Nr.
 EZ107....., KG64013 Pinggau....., Grundstücksgröße ...949,0..... m²

Grundstücksfläche/Bauplatz ist bebaut ¹⁾ mit ...Einfamilien- Wohnhaus.....
 Grundstücksfläche/Bauplatz/liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ...DO 0,2-0,6.....
 /der Bebauungsrichtlinie, GZ., vom.....
 Festlegung der Bebauungsgrundlagen gemäß § 18, Bescheid vom, GZ.

4. Angaben zur baulichen Anlage (Bauwerk):

Gebäudehöhe gemäß § 4 Zif. 30 BauG von2,57..... m bis ...3,45..... m, Gesamthöhe gemäß § 4

Bruttogeschossfläche	Neubau	Bestand	Zubau	Gesamt	Umbau
Kellergeschoß(e)					
Erdgeschoß	49,50	138,60		188,10	
Obergeschoß(e)					
Gesamtbruttogeschossfläche	49,50	138,60		188,10	
Bebaute Fläche	68,38	155,0		223,38	
Bebauungsgrad				23,54	
Bebauungsdichte				0,20	

Nutzfläche Stellplatz für2..... Pkw/Lkw/.....**unter 3,5t**....., insgesamt**46,35**..... m².

7. Besondere Anlagen/Maßnahmen:

Besondere Brandschutzmaßnahmen:**Feuerlöscher im Stellplatz montiert**.....
 Blitzschutzanlage: nein

8. Äußere Gestaltung:

Dachform:**Pultdach**....., Dachneigung:**7,5°**.....
 Dachdeckung:**Stahltrapezprofil**....., Farbe:**grau**.....
 Gestaltung der Außenflächen(-wände) mit Angabe der Materialien:**Holzbau**.....,
 Farbgebung:**natur**.....

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

Gesamtkonstruktion:

Skelettbau (Stahlbeton-, Holzriegel-, Stahl-) ... **Holzskelettbau**
Art der Gründung: Flachgründung mit Streifen-/Platten-/Einzel-/ **Streifenfundamenten**
Außenwände: - tragend/Brandwiderstandsklasse/... **Holzstützen, R30**

Dachkonstruktion **zimmermannsmäßige Pultdachkonstruktion R30**

Bodenbeläge/Fußböden ... **Beton**

10. Ver-/Entsorgungseinrichtungen:

a) Wasserversorgung: **keine**

b) Abwasserbeseitigung Schmutzwässer: **kein Anschluss**

c) Abwasserbeseitigung Niederschlagswässer:

von Dächern/von /durch Versickerung/Verrieselung/
auf Grundstück-Nr.,

d.) Müll- und Abfallbeseitigung durch: **Gemeinde Pinggau**

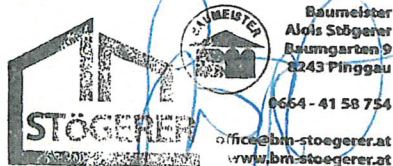
e.) Energieversorgung durch: EVU **keine Versorgung**

11. Außenanlagen:

Freiflächen (unbebaute Flächen) und deren Gestaltung: **Anpassung des Bauvorhabens an den natürlichen Geländeverlauf der Griesstraße**.....

12. Sonstiges/allfällige Entwurfserläuterung:.....

Verfasser:



Bauführer:



Bauwerber:

Alois Stögerer
Alois Stögerer

Helene Stögerer

Grundeigentümer:

Helene Stögerer
Helene Stögerer

Alois Stögerer

Helene Stögerer

Marktgemeinde Pinggau

Zahl: 131/9- *B3/2016*

Behörde:

BAUFREISTELLUNG

gemäß § 33 Abs. 6 Stmk. BauG. 1995
LGBl. Nr. 59, i.d.g.F.

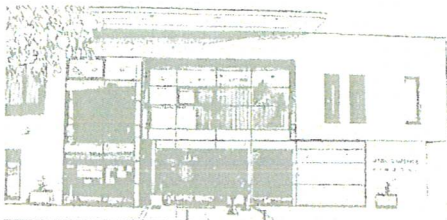
Pinggau, am *20. Juni 2016*

Der Bürgermeister:

Beilagen Baubeschreibung:

Datum: 07.05.2016

- Angaben Bauplatzzeichnung
- Bemessung Retention
- Luftbild



MARKTGEMEINDE PINGGAU

HAUPTPLATZ 1, 8243 PINGGAU

Tel.: 03339 25152

Fax.Nr.: 03339 25152 22

e-mail: gde@pinggau.steiermark.at

Homepage: www.pinggau.steiermark.at



Bearbeiterin: Daniela Klampfl

Tel.: 03339 25152 13

e-mail: gde@pinggau.steiermark.at

Pinggau, am 20.06.2016

GZ.: 131/9-83/2016

Betrifft: Alois und Helene Stögerer
Griesstraße 1, 8243 Pinggau
Anzeigeverfahren – Errichtung eines überdachten Stellplatzes und Errichtung der erforderlichen Retentionsmaßnahmen

BESCHEID

Spruch

Verfahrenskosten:

Der/ Die Bauwerber hat/haben folgende Kosten zu tragen:

1.)	Gemäß der Gemeinde-Verwaltungsabgabenordnung 2012, LGBl. Nr. 104 Verwaltungsabgabe für:	
	a) Genehmigung auf Grund von Anzeigen gemäß TP B 13b	€ 30,00
	b) Vidierungen gemäß TP A 3	€ 24,00
2.)	Stempelgebühren	€ 65,00
		€ 119,00
		=====

Dieser Betrag ist binnen *zwei Wochen*, gerechnet vom Tage der Zustellung des Bescheides an, mittels beiliegendem Erlagschein an die Gemeinde zu *überweisen*.

Komm. Geb. € Verw. Abgabe
€ 54,- am 11.07.2016 unter lfd.
Nr. 7667 2016 verbucht
Pinggau, am 31.08.2016

Begründung

Mit der Eingabe vom 19.05.2016 haben Alois und Helene Stögerer, Griesstraße 1, 8243 Pinggau, gemäß §§ 20, 22 und 23 des Stmk. Baugesetzes 1995 LGBl. 59 in der jeweils geltenden Fassung das Bauvorhaben für die Errichtung eines überdachten Stellplatzes und Errichtung der erforderlichen Retentionsmaßnahmen auf dem Gst. Nr. 68/3, KG Pinggau, angezeigt.

Die Kostenentscheidung erfolgte tarifgemäß.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist das Rechtsmittel der Berufung zulässig, die binnen zwei Wochen, vom Tage der Zustellung an schriftlich, telegraphisch oder per Telefax beim Gemeindeamt der Gemeinde Pinggau einzubringen wäre. Die Berufung hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, zu bezeichnen und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

Ergeht an:

- 1.) Herrn Alois Stögerer, Griesstraße 1, 8243 Pinggau
- 2.) Frau Helene Stögerer, Griesstraße 1, 8243 Pinggau
- 3.) Marktgemeindeamt Pinggau, zu den Bauakten.

Der Bürgermeister:



Mitteilung

nach § 21 Steiermärkisches Baugesetz
(meldepflichtige Bauvorhaben)

MARKTGEMEINDE PINGGAU					
Zahl.....					
18. Mai 2021					

HINWEIS: Bitte füllen Sie alle Felder korrekt aus. Die mit einem * gekennzeichneten Felder sind verpflichtend auszufüllen. Für alle Datumseingaben gilt das Format „TT.MM.JJJJ“.

Sie können das Formular direkt am Bildschirm ausfüllen und danach ausdrucken.

1. Angaben zu den Bauwerbern/innen

Familienname/Firma*

Stögerer

Titel

Vorname*

Alois u. Helene

Adresse*

Griesstraße

Haus-Nr. *

1

Ort*

8243 Pinggau

PLZ *

8243

Telefon

Mobil

0650/353644

Fax

E-Mail

helene.stoegerer@gmx.at

2. Ort des Bauvorhabens

Straße *

Griesstraße

Nr. *

1

KG *

Gst. Nr.

68/3

Gst. Nr.

EZ

EZ

3. Art des Bauvorhabens

ERRICHTUNG EINES GERÄTESCHUTTENS

Marktgemeinde Pinggau

Meldepflichtiges Bauvorhaben gemäß
§ 21 Stmk. BauG
Pinggau, am 27.05.2021

Der Bürgermeister:

[Signature] *[Signature]*

Mitteilung

nach § 21 Steiermärkisches Baugesetz
(meldepflichtige Bauvorhaben)

4. Beschreibung des Bauvorhabens (Material, Farbe, Größe usw.)

PLATTENGRÜNDUNG (8 m x 3 m)
WAND- u. DACHKONSTRUKTION (PULTDACH) IN
HOLZBAUWEISE
WANDKONSTRUKTION IN HOLZOPTIK / HOLZSCHALLUNG
DACHEINDECKUNG MIT BITUMENSCHINDELN

5. Raum für eventuelle Fotos, Skizzen, Lagepläne usw.

SIEHE BEILAGE LAGEPLAN

6. Erforderliche Unterlagen

Für die Änderung oder Erweiterung von Garagen für Krafträder oder Kraftfahrzeuge bis zu einer bebauten Fläche von 40 m² (§ 21 Abs. 2 Z 1) und für die Errichtung oder Erweiterung von Hauskanalanlagen (§ 21 Abs. 2 Z 3)

- ☐ Lageplan
- ☐ Grundrisse und Schnitte
- ☐ eine Bestätigung eines/einer befugten Planverfassers/in über die Einhaltung der bautechnischen Anforderungen

7. Datum und Unterschrift der Bauherren/innen

Datum

17.05.2021

Unterschrift

Stöppner Helene

