

Dipl. Ing. Werner Schratt

A-9313 St. Georgen am Längsee
Töplach 3
Tel. 04213/2238
Mobil 0664/3233979

**An das
Bezirksgericht St. Veit an der Glan**

**Gerichtsstraße 9
9300 St. Veit an der Glan**

885/2024

Betreff: Exekutionssache Dietmar Obermayer und Ingrid Obermayer Schusser GZ: 4 E 6/24f	
GUTACHTEN zur Verkehrswertermittlung	
Liegenschaften:	GB 74126 EZ. 29; 632/3 LN/Wld, 634 LN/Wld/Sonst, 635 LN/Sonst, 636 LN/Wld/Sonst, 639/1 Wld/Sonst, 640 LN/Wld, 641 LN/Wld, 642 LN/Wld, 643 LN, 644 LN, 645 Wld, 646 LN, 647 LN/Wld, 648 LN, 649 LN/Wld, 650 LN, 651LN/Wld, 652/1 LN/Wld, 652/2 LN/Wld, 653/1 LN/Wld/Sonst, 1172 Wld, 1173 LN mit einem Flächenausmaß von 20,3239 ha. GB 74126 EZ. 35; 68 LN, 70/1 Bfl, 70/2 Bfl/Sonst, 708 LN, 720 LN, 721 LN, 722 LN, 724 LN/Sonst, 725 Bfl/LN/Sonst, 727/1 Bfl/LN/Sonst, 728/1 LN/Sonst, 729 LN, 730/1 LN, 737 LN, 738 LN/Sonst, 739 LN/Sonst, 740 LN/Sonst, 741 LN, 742 LN/Wld, 743 LN, 744/1 LN, 744/2 LN, 745 LN/Wld, 746 LN, 747 LN, 770 LN, 868 LN/Gewässer mit einem Flächenausmaß von 7,1092 ha. GB 74123 EZ. 36; 692 LN, 693 LN, 694 LN, 695 LN, 696 LN/Sonst, 702 LN/Sonst, 703 LN, 727/2 LN, 728/2 LN/Sonst mit einem Flächenausmaß von 2,1329 ha. GB 74123 EZ. 37; 605 LN/Wld, 607 LN, 608 LN/Wld, 610 LN/Wld, 612 Wld, 613 LN, 614 LN/Wld, 615 LN/Sonst, 616 LN, 618 LN/Sonst, 622 Wld/Sonst, 623 LN/Wld/Sonst, 624 LN/Wld/Sonst, 625/1 LN/Wld, 625/2 Wld, 626/1 Wld mit einem Flächenausmaß von 11,5773 ha.
Liegenschaftsadresse:	St. Martin am Silberberg 14/2, 9375 Hüttenberg
Gesamtfläche:	41,1433 ha
Betreibende Partei:	Kärntner Sparkasse AG, Neuer Platz 14 9020 Klagenfurt
Verpflichtete Partei:	Dietmar Obermayer und Ingrid Obermayer Schusser, St. Martin am Silberberg 14/2, 9375 Hüttenberg wegen € 300.000,00
Stichtag:	24. April 2024
Verkehrswert gesamt:	EZ. 29 € 375.502,58 EZ. 35 € 590.678,61 EZ. 36 € 153.749,24 EZ. 37 € 241.111,60 Gesamt € 1.361.000,00 gerundet
Totes Inventar:	€ 800,00

St. Georgen am Längsee, am 30.09.2024

4 E 6/24 f		Sachverständiger DI Werner Schratt Exekutionssache Dietmar Obermayer	St. Georgen, 25. 08. 2024
KURZGUTACHTEN	Land- und Forstwirtschaft		
Bezirksgericht	St. Veit an der Glan		
Aktenzeichen	4 E 6/24f		
Grundbuch	74126 St. Martin am Silberberg		
EZ	EZ. 29, EZ. 35, EZ. 36 und EZ. 37		
Grundstücke	GB 74126 EZ. 29; 632/3 LN/Wld, 634 LN/Wld/Sonst, 635 LN/Sonst, 636 LN/Wld/Sonst, 639/1 Wld/Sonst, 640 LN/Wld, 641 LN/Wld, 642 LN/Wld, 643 LN, 644 LN, 645 Wld, 646 LN, 647 LN/Wld, 648 LN, 649 LN/Wld, 650 LN, 651LN/Wld, 652/1 LN/Wld, 652/2 LN/Wld, 653/1 LN/Wld/Sonst, 1172 Wld, 1173 LN mit einem Flächenausmaß von 20,3239 ha. GB 74126 EZ. 35; .68 LN, .70/1 Bfl, .70/2 Bfl/Sonst, 708 LN, 720 LN, 721 LN, 722 LN, 724 LN/Sonst, 725 Bfl/LN/Sonst, 727/1 Bfl/LN/Sonst, 728/1 LN/Sonst, 729 LN, 730/1 LN, 737 LN, 738 LN/Sonst, 739 LN/Sonst, 740 LN/Sonst, 741 LN, 742 LN/Wld, 743 LN, 744/1 LN, 744/2 LN, 745 LN/Wld, 746 LN, 747 LN, 770 LN, 868 LN/Gewässer mit einem Flächenausmaß von 7,1092 ha. GB 74123 EZ. 36; 692 LN, 693 LN, 694 LN, 695 LN, 696 LN/Sonst, 702 LN/Sonst, 703 LN, 727/2 LN, 728/2 LN/Sonst mit einem Flächenausmaß von 2,1329 ha. GB 74123 EZ. 37; 605 LN/Wld, 607 LN, 608 LN/Wld, 610 LN/Wld, 612 Wld, 613 LN, 614 LN/Wld, 615 LN/Sonst, 616 LN, 618 LN/Sonst, 622 Wld/Sonst, 623 LN/Wld/Sonst, 624 LN/Wld/Sonst, 625/1 LN/Wld, 625/2 Wld, 626/1 Wld mit einem Flächenausmaß von 11,5773 ha.		
Gesamtfläche	41,1433 ha		
Widmung	Land- und Forstwirtschaft, Bauland		
Blatt	1		
Liegenschaftsadresse:	St. Martin am Silberberg 14/2		
Postleitzahl/Ort	9375 Hüttenberg		
Kategorie	Land- und Forstwirtschaft		

4 E 6/24 f Sachverständiger DI Werner Schratt St. Georgen, 25. 08. 2024	
Exekutionssache Dietmar Obermayer	
Beschreibung	Die Liegenschaft Obermayer besteht aus vier Einlagezahlen. EZ. 29, EZ. 35, EZ. 36 und EZ. 37 alle KG 74126 St. Martin am Silberberg mit einem Stallgebäude und einem Nebengebäude. Die Gebäude liegen in der Ortschaft St. Martin am Silberberg, neben der Kirche auf einer Seehöhe von zirka 1.100 m. Das gesamte Flächenausmaß beträgt 41,14 ha. Man erreicht diese Liegenschaft über eine öffentliche Straße. Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen liegen arrondiert um die Hofstelle bzw. zusammenhängend nördlich und norwestlich der Hofstelle. Lediglich ein Grundstück liegt isoliert im Talboden angrenzend an die B 92. Beim Grünland handelt es sich zum Teil um steil gemeigte Wiesen, welche nur mit Spezialmaschinen befahren werden können. Nur ein Teil ist traktorbefahrbar. Der Betrieb wird zur Zeit als reiner Grünlandbetrieb ohne Viehhaltung bewirtschaftet. Die Gebäudeausstattung ist ein Stallgebäude mit angrenzendem Mistplatz und ein Nebengebäude. Der Stall wurde 2016 umgebaut, wurde aber so ausgeführt, dass sehr viel handarbeit notwendig ist. Das Nebengebäude ist in einem sehr schlechten Erhaltungszustand. Am Betrieb befindet sich kein Maschinenpark. 2 alte Geräte wurden bei der Befundaufnahme gefunden.
Stichtag	25. April 2024
Anschlüsse	Anschluß an das öffentliche Stromnetz ist vorhanden. Eigener Brunnen für die Wasserversorgung des Stallgebäudes.
Sachwert	€ 1.601.225,91
Verkehrswert gesamt:	EZ. 29 € 375.502,58 EZ. 35 € 590.678,61 EZ. 36 € 153.749,24 EZ. 37 € 241.111,60 Gesamt € 1.361.000,00 gerundet
Totes Inventar:	€ 800,00

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag	5
2. Schätzungsgrundlagen	6
3. Befund	7
Flächenzusammenstellung	22
Wald	26
Flächenwidmung	29
Stall	32
Wirtschaftsgebäude/Nebengebäude	35
Maschinen und Geräte	35
4. Gutachten	36
Vergleichspreise Acker	37
Vergleichspreise Wald	39
Vergleichspreise Bauland	40
Sachwerte Grundstücke	41
Waldbewertung	49
Gebäudebewertung	55
Bewertung totes Inventar	57
Verkehrswert Liegenschaft	61
Anhang	63

1. AUFTRAG

1.1 Auftraggeber:

Bezirksgericht St. Veit an der Glan
Herr Rat Mag. Walter Fritz

1.2 Art der Auftragserteilung:

schriftlich

1.3 Tag der Auftragserteilung:

22. März 2024

1.4 Inhalt und Umfang des Auftrages:

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft
Obermayer, EZ. 29, 35, 36, 37 KG 74126 St. Martin
am Silberberg im Rahmen einer
Zwangsversteigerung. Ausarbeitung eines
schriftlichen Gutachtens.

1.5 Bewertungsstichtag

25. April 2024

2. SCHÄTZUNGSGRUNDLAGEN

- 2.1 Örtliche Erhebung und Befundaufnahmen am 25. April, 27. Juni und am 02. Juli 2024
- 2.2 Grundbuchsauszüge vom 24.03.2024
- 2.3 Alterswertfaktoren von Sagl
- 2.4 Hilfstafeln für die Forsteinrichtung, Dr. Julius Marschall, 5. Auflage
- 2.5 Preisbildung und Marktverhalten auf dem forstlichen Grundstücksmarkt, Lindemann
- 2.6 Holzpreise
- 2.7 Luftbilder
- 2.8 Liegenschaftsbewertungsgesetz
- 2.9 Bewertungskatalog der land- und forstwirtschaftlichen Ziviltechniker
- 2.10 Werte gegebenenfalls incl. Mehrwertsteuer
- 2.11 Preissammlungen, Preiserhebungen
- 2.12 Der unterzeichnete Sachverständige haftet nicht für Flächenausmaße
- 2.13 Bewertungsverfahren:
 - 2.14.1 Sachwertverfahren (Bestandeswert)
 - 2.14.2 Vergleichswertverfahren (Bodenwert)
- 2.14 Werte in EUR
- 2.15 Köhne: landwirtschaftliche Taxationslehre
- 2.16 Bewertung in Forstbetrieben
- 2.17 Waldbewertung von Mantel
- 2.18 Liegenschaftsbewertung von Kranewitter
- 2.19 Standarddeckungsbeiträge und Daten für die Betriebsberatung
- 2.20 Buchführungsergebnisse der österreichischen Landwirtschaft
- 2.21 Österreichisches Normungsinstitut: Ö-Norm B 1802
- 2.22 Ross-Brachmann-Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
- 2.23 Kranewitter: Liegenschaftsbewertung
- 2.24 Kainz: Die Normalherstellungskosten im Sachwertverfahren (Der Sachverständige Heft 2, 2002)

- 2.25 Rechtswirksamer Flächenwidmungsplan
- 2.26 Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen, Hauptverband SV
- 2.27 Gerichtsakt 4 E 6/24f
- 2.28 Angaben von Herrn Dietmar Obermayer
- 2.29 Auskunft der Wohnsitzgemeinde Hüttenberg betreffend mögliche Rückstände:
Zum Bewertungsstichtag wurde bestätigt, dass keine offenen Forderungen bestehen.

Im Ertragswertverfahren erhält man durch Kapitalisierung des Reinertrages den Verkehrswert. Da in der Landwirtschaft nur sehr geringe oder unter Umständen sogar negative Reinerträge erwirtschaftet werden, ist das Ertragswertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ungeeignet. Im gegenständlichen Fall wird das Sachwert- und das Vergleichswertverfahren angewendet.

3 BEFUND

Die zu bewertende Liegenschaft liegt zirka 5 km nördlich von Hüttenberg auf zirka 1.100 m Seehöhe im Bereich der Hofstelle. Es handelt sich dabei um einen zum Teil gut arrondierten Betrieb, welcher zum Bewertungsstichtag ohne Viehhaltung bewirtschaftet wurde. Die Liegenschaft besteht aus vier Einlagezahlen. Die EZ. 29 KG 74126 St. Martin am Silberberg und die EZ. 37 KG 74126 St. Martin am Silberberg befinden sich zirka 2,5 km nördlich der Hofstelle. Die EZ. 35 und 36 KG 74126 St. Martin am Silberberg liegen arrondiert um die Hofstelle, mit Ausnahme des Gst. Nr. 868, welches im Talboden an die B 92 angrenzt.

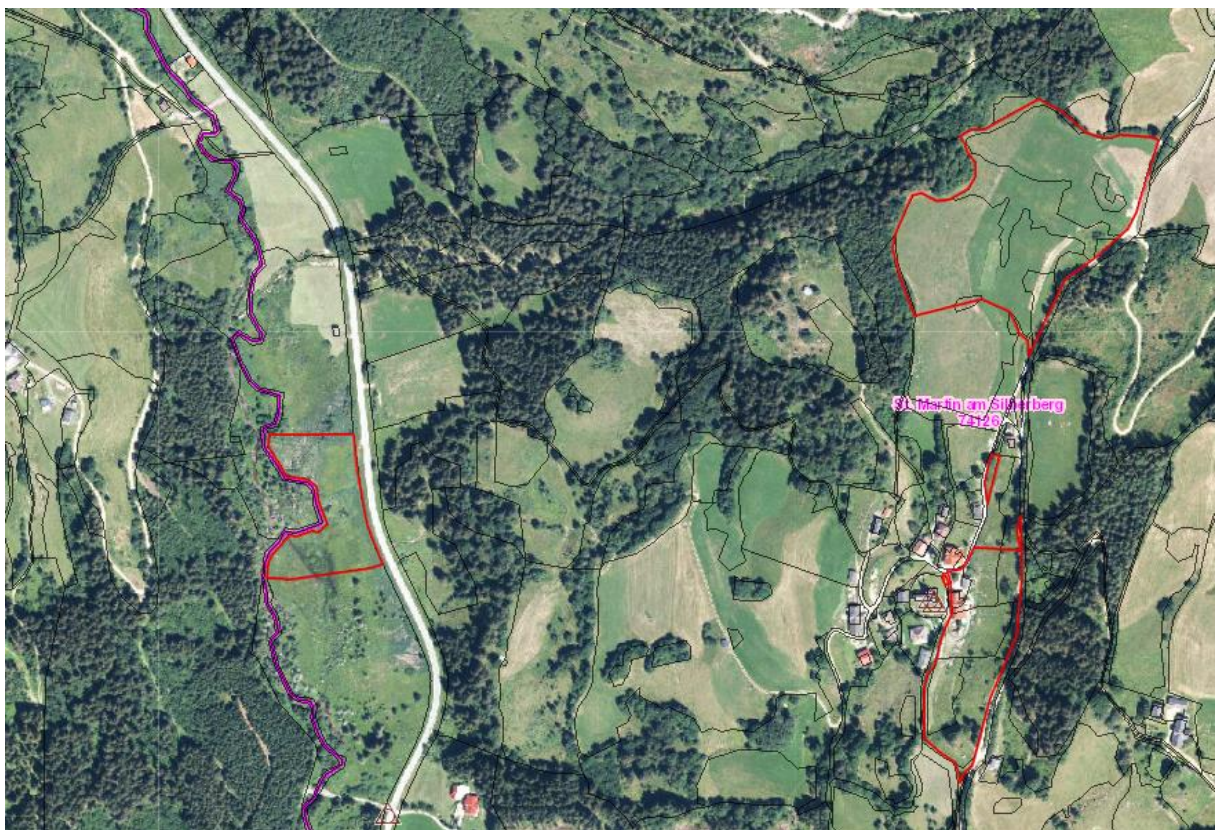
Laut Bestätigung der Gemeinde vom 05. Juli 2024 bestehen seitens der Gemeinde keine offenen Forderungen.

Die Hofstelle besteht aus einem Stallgebäude mit Zubau und drei Ebenen sowie einem Nebengebäude, welches momentan als Abstellkammer verwendet wird. Im hinteren Bereich des alten Stalles befindet sich der neue Zubau. Zum Bewertungszeitpunkt wurde der Betrieb als viehloser Betrieb geführt.

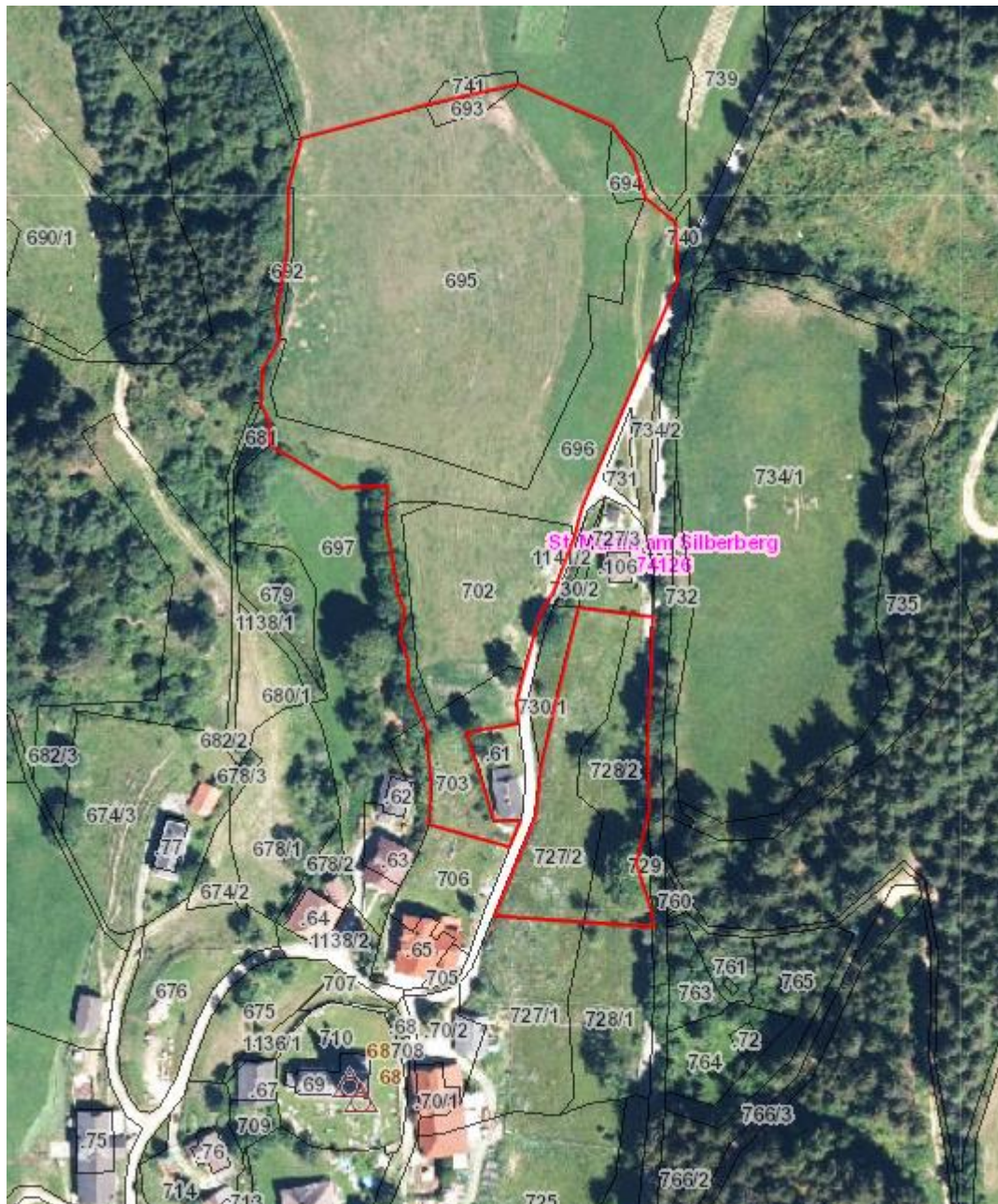
In der Detailbewertung wird auf jedes einzelne Gebäude näher eingegangen.

Die Erschließung der Hofstelle kann als gut bezeichnet werden, eine Erreichbarkeit ist über den öffentlichen Weg gewährleistet.

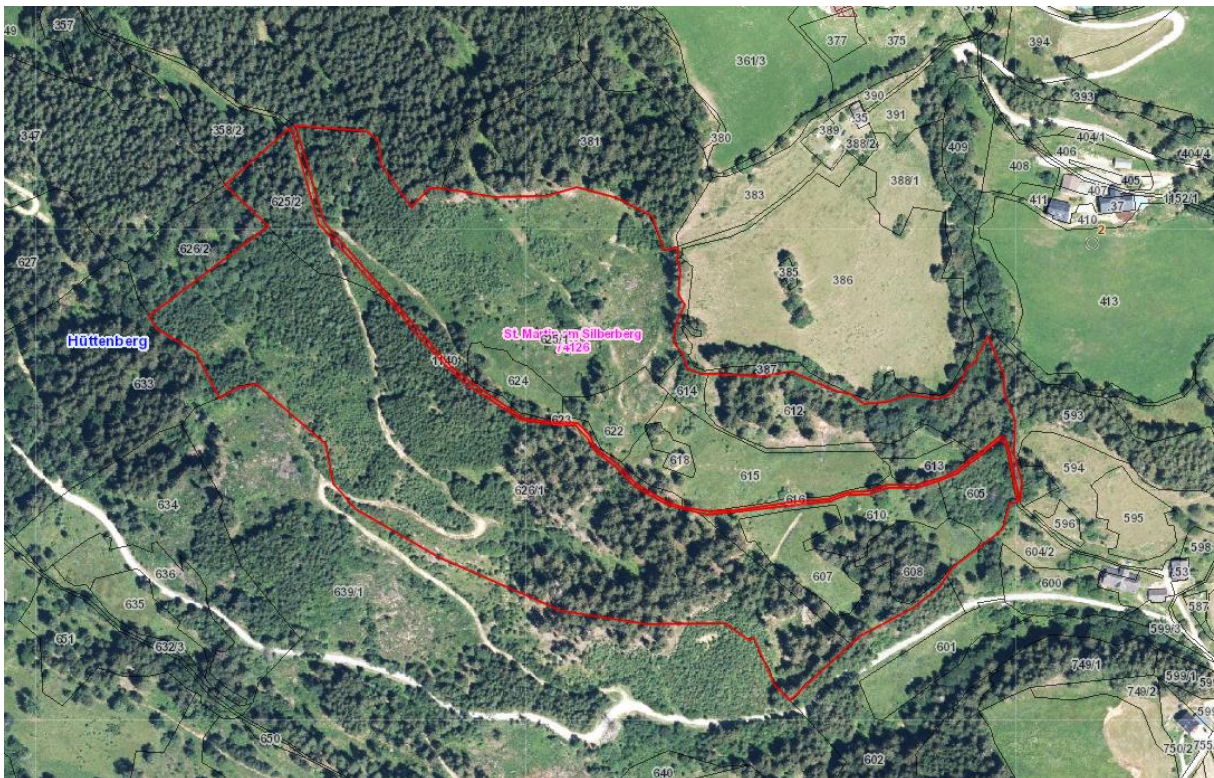
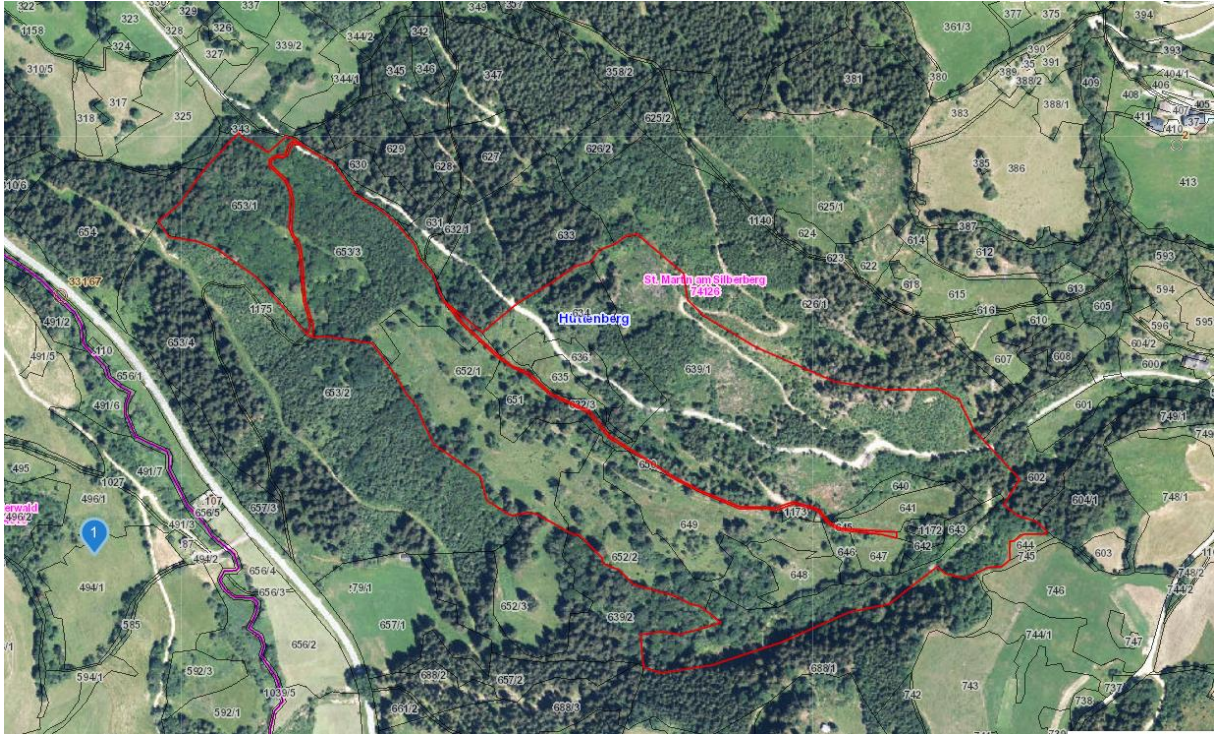
In der EZ 35 KG 74126 St. Martin am Silberberg liegt 1 Grundstück davon westlich der Hofstelle an der B 92, die restlichen LN-Flächen liegen arrondiert um die Hofstelle.



In der EZ 36 KG 74126 St. Martin am Silberberg liegen die Flächen arrondiert um die Hofstelle.



Die EZ 29 und 37 in der KG 74126 St. Martin am Silberberg befinden sich 2,5km nordwestlich des Stallgebäudes und sind im Flächenwidmungsplan als LN und Wald ausgezeichnet.



Der AMA Antrag für das Jahr 2023 oder 2024 konnte von Herrn Obermayer nicht vorgelegt werden.

Grundbuchs- und Besitzstand:

KG 74126 St. Martin am Silberberg, EZ. 29



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 74126 St. Martin am Silberberg EINLAGEZAHL 29
BEZIRKSGERICHT Sankt Veit an der Glan

Letzte TZ 425/2024

NEUMANN

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

***** Al *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
632/3	GST-Fläche	1280	
	Landw (30)	133	
	Wald (10)	1147	
634	GST-Fläche	11884	
	Landw (30)	1770	
	Wald (10)	9698	
	Sonst (10)	416	
635	GST-Fläche	1942	
	Landw (30)	1914	
	Sonst (10)	28	
636	GST-Fläche	3647	
	Landw (30)	1128	
	Wald (10)	2281	
	Sonst (10)	238	
639/1	GST-Fläche	75602	
	Wald (10)	73516	
	Wald (30)	752	
	Sonst (10)	1334	
640	GST-Fläche	1737	
	Landw (10)	471	
	Wald (10)	1266	
641	GST-Fläche	3979	
	Landw (10)	3450	
	Wald (10)	529	
642	GST-Fläche	1105	
	Landw (10)	131	
	Wald (10)	974	
643	Wald (10)	1916	
644	Landw (10)	708	
645	Wald (10)	90	
646	Landw (30)	1715	
647	GST-Fläche	2351	
	Landw (10)	1969	
	Landw (30)	191	
	Wald (10)	191	
648	Landw (30)	3870	
649	GST-Fläche	12607	
	Landw (30)	11890	
	Wald (10)	717	
650	Landw (30)	187	
651	GST-Fläche	4673	

	Landw(30)	2543
	Wald(10)	2130
652/1	GST-Fläche	21413
	Landw(30)	17912
	Wald(10)	3501
652/2	GST-Fläche	14155
	Landw(30)	3289
	Wald(10)	10866
653/1	GST-Fläche	15257
	Wald(10)	15228
	Sonst(10)	29
653/3	GST-Fläche	22319
	Landw(30)	3468
	Wald(10)	18617
	Sonst(10)	234
1172	Wald(10)	273
1173	Landw(30)	529
	GESAMTFLÄCHE	203239

Legende:

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

Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Wald(10): Wald (Wälder)

Wald(30): Wald (Forststraßen)

***** A2 *****

- 1 a 457/1929 Grunddienstbarkeit Wasserableitung an Gst 604/1
- 5 a 3708/2009 Bescheid 2009-09-01 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 653/2 aus
EZ 48, Einbeziehung in Gst 652/1

***** B *****

2 ANTEIL: 1/2

Dietmar Obermayer

GEB: 1972-01-10 ADR: St. Martin am Silberberg 14, Hüttenberg 9375

- a 3730/2015 Übergabsvertrag 2015-04-29 Eigentumsrecht
- b 3730/2015 Belastungs- und Veräußerungsverbot

3 ANTEIL: 1/2

Ingrid Obermayer-Schusser

GEB: 1985-10-28 ADR: St. Martin am Silberberg 14, Hüttenberg 9375

- a 3730/2015 Übergabsvertrag 2015-04-29 Eigentumsrecht
- b 3730/2015 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****

2 auf Anteil B-LNR 2

a 3730/2015

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT

für Ingrid Obermayer-Schusser geb 1985-10-28

b 750/2016 VORRANG von LNR 4 vor 2

c 2892/2016 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG

d 2881/2018 VORRANG von LNR 5 vor 2

3 auf Anteil B-LNR 3

a 3730/2015

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT

für Dietmar Obermayer geb 1972-01-10

b 750/2016 VORRANG von LNR 4 vor 3

c 2892/2016 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG

d 2881/2018 VORRANG von LNR 5 vor 3

4 a 750/2016 Pfandurkunde 2016-03-04

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 195.000,--

für Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft (FN 94938s)

c 750/2016 VORRANG von LNR 4 vor 2 3

d 2892/2016 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG

- e 2264/2023 Hypothekarklage (23 Cg 42/23k)
5 a 2881/2018 Pfandurkunde 2018-10-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft (FN 94938s)
c 2881/2018 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 36 KG 74126 St. Martin am Silberberg C-LNR 7
EZ 35 KG 74126 St. Martin am Silberberg C-LNR 10
EZ 37 KG 74126 St. Martin am Silberberg C-LNR 5
EZ 121 KG 74009 Hollersberg C-LNR 38
EZ 29 KG 74126 St. Martin am Silberberg C-LNR 5
d 2881/2018 VORRANG von LNR 5 vor 2 3
e 2264/2023 Hypothekarklage (23 Cg 42/23k)
6 a 425/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 300.000,--
samt 5,337 % Z aus EUR 212.791,63 ab 02.09.2023, samt 5,587
% Z aus EUR 421.490,74 ab 01.10.2023 bis 16.10.2023, samt 5
% Z aus EUR 421.490,74 ab 01.10.2023 bis 16.10.2023, samt
5,587 % Z aus EUR 365.569,16 seit 17.10.2023 und 5 % Z aus
EUR 365.569,16 seit 17.10.2023, Kosten EUR 1.542,-- Kosten
EUR 16.513,16, Kosten EUR 2.696,49 für
Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft (FN 94938s)
(4 E 6/24f)

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

Grundbuch

24.03.2024 09:11:51

Als bewertungsrelevante Belastungen sind unter der EZ. 29 zwei Pfandrechte für die Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft mit € 195.000,00 und € 100.000,00 eingetragen.

KG 74126 St. Martin am Silberberg, EZ. 35

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 74126 St. Martin am Silberberg
BEZIRKSGERICHT Sankt Veit an der Glan

EINLAGEZAHL 35

Letzte TZ 425/2024

NEUWIRTH

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.68	Landw (10)	50	
.70/1	Bauf. (10)	180	
.70/2	GST-Fläche	535	
	Bauf. (10)	135	
	Sonst (50)	400	
708	Landw (10)	33	
720	Landw (10)	79	
721	Landw (10)	2579	
722	Landw (30)	5437	
724	GST-Fläche	655	
	Landw (30)	650	
	Sonst (10)	5	
725	GST-Fläche	3586	
	Bauf. (10)	90	
	Landw (10)	2995	
	Sonst (50)	501	
727/1	GST-Fläche	2040	
	Bauf. (10)	130	
	Landw (10)	1655	
	Sonst (10)	41	
	Sonst (50)	214	
728/1	GST-Fläche	1537	
	Landw (30)	1479	
	Sonst (10)	58	
729	Landw (30)	69	
730/1	Landw (10)	349	
737	Landw (10)	270	
738	GST-Fläche	912	
	Landw (10)	822	
	Sonst (10)	90	
739	GST-Fläche	1682	
	Landw (10)	1587	
	Sonst (10)	95	
740	GST-Fläche	80	
	Landw (10)	72	
	Sonst (10)	8	
741	Landw (10)	126	
742	GST-Fläche	224	
	Landw (10)	119	
	Wald (10)	105	
743	Landw (10)	17063	

744/1	Landw(10)	6466
744/2	Landw(30)	249
745	GST-Fläche	892
	Landw(10)	707
	Wald(10)	185
746	Landw(10)	13481
747	Landw(10)	723
770	Landw(10)	159
868	GST-Fläche	11636
	Landw(10)	7808
	Gewässer(40)	3828
GESAMTFLÄCHE		71092

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gewässer(40): Gewässer (Feuchtgebiete)

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

Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

2 a 4450/1992 Übergabsvertrag 1991-04-30 Zuschreibung Gst 736 aus EZ 101

6 a gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 1/2

Dietmar Obermayer

GEB: 1972-01-10 ADR: St. Martin am Silberberg 14, Hüttenberg 9375

a 3730/2015 Übergabsvertrag 2015-04-29 Eigentumsrecht

b 3730/2015 Belastungs- und Veräußerungsverbot

c gelöscht

3 ANTEIL: 1/2

Ingrid Obermayer-Schusser

GEB: 1985-10-28 ADR: St. Martin am Silberberg 14, Hüttenberg 9375

a 3730/2015 Übergabsvertrag 2015-04-29 Eigentumsrecht

b 3730/2015 Belastungs- und Veräußerungsverbot

c gelöscht

***** C *****

1 a 52/1963

DIENSTBARKEIT Errichtung und Erhaltung der
20 KV-Leitung Hüttenberg-St. Martin am Silberberg
hins Schutzstreifen auf Gst 743 739
für Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft

2 a 52/1963

DIENSTBARKEIT Errichtung und Erhaltung der
Trafostation St. Martin am Silberberg
samt Geh- und Zufahrtsrecht auf Gst 739
für Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft

7 auf Anteil B-LNR 2

a 3730/2015

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
für Ingrid Obermayer-Schusser geb 1985-10-28

b 3086/2016 VORRANG von LNR 9 vor 7

c 2881/2018 VORRANG von LNR 10 vor 7

8 auf Anteil B-LNR 3

a 3730/2015

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
für Dietmar Obermayer geb 1972-01-10

b 3086/2016 VORRANG von LNR 9 vor 8

c 2881/2018 VORRANG von LNR 10 vor 8

- 9 a 3086/2016 Pfandurkunde 2016-10-06
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 180.000,--
für Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft (FN 94938s)
c 3086/2016 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 35 KG 74126 St. Martin am Silberberg C-LNR 9
EZ 36 KG 74126 St. Martin am Silberberg C-LNR 6
d 3086/2016 VORRANG von LNR 9 vor 7 8
e 2264/2023 Hypothekarklage (23 Cg 42/23k)
- 10 a 2881/2018 Pfandurkunde 2018-10-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft (FN 94938s)
c 2881/2018 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 36 KG 74126 St. Martin am Silberberg C-LNR 7
EZ 35 KG 74126 St. Martin am Silberberg C-LNR 10
EZ 37 KG 74126 St. Martin am Silberberg C-LNR 5
EZ 121 KG 74009 Hollersberg C-LNR 38
EZ 29 KG 74126 St. Martin am Silberberg C-LNR 5
d 2881/2018 VORRANG von LNR 10 vor 7 8
e 2264/2023 Hypothekarklage (23 Cg 42/23k)
- 11 a 425/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 300.000,--
samt 5,337 % Z aus EUR 212.791,63 ab 02.09.2023, samt 5,587
% Z aus EUR 421.490,74 ab 01.10.2023 bis 16.10.2023, samt 5
% Z aus EUR 421.490,74 ab 01.10.2023 bis 16.10.2023, samt
5,587 % Z aus EUR 365.569,16 seit 17.10.2023 und 5 % Z aus
EUR 365.569,16 seit 17.10.2023, Kosten EUR 1.542,-- Kosten
EUR 16.513,16, Kosten EUR 2.696,49 für
Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft (FN 94938s)
(4 E 6/24f)

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

Als bewertungsrelevante Belastungen sind unter der EZ. 35 zwei Pfandrechte für die Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft mit € 180.000,00 und € 100.000,00 eingetragen.

KG 74126 St. Martin am Silberberg, EZ. 36

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 74126 St. Martin am Silberberg
BEZIRKSGERICHT Sankt Veit an der Glan

EINLAGEZAHL 36

Letzte TZ 425/2024

WEBER

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
692	Landw(10)	104	
693	Landw(10)	158	
694	Landw(10)	176	
695	Landw(10)	10851	
696	GST-Fläche	2793	
	Landw(10)	2771	
	Sonst(10)	22	
702	GST-Fläche	2431	
	Landw(10)	2383	
	Sonst(10)	48	
703	GST-Fläche	1277	
	Landw(10)	1044	
	Landw(30)	233	
727/2	Landw(10)	1911	
728/2	GST-Fläche	1628	
	Landw(30)	1601	
	Sonst(10)	27	
GESAMTFLÄCHE		21329	

Legende:

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

Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

***** B *****

2 ANTEIL: 1/2

Dietmar Obermayer

GEB: 1972-01-10 ADR: St. Martin am Silberberg 14, Hüttenberg 9375

a 3730/2015 Übergabsvertrag 2015-04-29 Eigentumsrecht

b 3730/2015 Belastungs- und Veräußerungsverbot

3 ANTEIL: 1/2

Ingrid Obermayer-Schusser

GEB: 1985-10-28 ADR: St. Martin am Silberberg 14, Hüttenberg 9375

a 3730/2015 Übergabsvertrag 2015-04-29 Eigentumsrecht

b 3730/2015 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****

1 a 313/1958

DIENSTBARKEIT Nutzwasserbezug aus der nordlich der Gst .61
befindlichen Quelle sowie Wasserleitung zum Gst .61
für EZ 76

2 a 52/1963

DIENSTBARKEIT Errichtung und Erhaltung der

- 20 KV-Leitung Hüttenberg-St. Martin am Silberberg
hins Schutzstreifen auf Gst 696 695 694
für Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft
- 4 auf Anteil B-LNR 3
a 3730/2015
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
für Dietmar Obermayer geb 1972-01-10
b 3086/2016 VORRANG von LNR 6 vor 4
c 2881/2018 VORRANG von LNR 7 vor 4
- 5 auf Anteil B-LNR 2
a 3730/2015
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
für Ingrid Obermayer-Schusser geb 1985-10-28
b 3086/2016 VORRANG von LNR 6 vor 5
c 2881/2018 VORRANG von LNR 7 vor 5
- 6 a 3086/2016 Pfandurkunde 2016-10-06
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 180.000,--
für Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft (FN 94938s)
c 3086/2016 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 35 KG 74126 St. Martin am Silberberg C-LNR 9
EZ 36 KG 74126 St. Martin am Silberberg C-LNR 6
d 3086/2016 VORRANG von LNR 6 vor 4 5
e 2264/2023 Hypothekarklage (23 Cg 42/23k)
- 7 a 2881/2018 Pfandurkunde 2018-10-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft (FN 94938s)
c 2881/2018 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 36 KG 74126 St. Martin am Silberberg C-LNR 7
EZ 35 KG 74126 St. Martin am Silberberg C-LNR 10
EZ 37 KG 74126 St. Martin am Silberberg C-LNR 5
EZ 121 KG 74009 Hollersberg C-LNR 38
EZ 29 KG 74126 St. Martin am Silberberg C-LNR 5
d 2881/2018 VORRANG von LNR 7 vor 4 5
e 2264/2023 Hypothekarklage (23 Cg 42/23k)
- 8 a 425/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 300.000,--
samt 5,337 % Z aus EUR 212.791,63 ab 02.09.2023, samt 5,587
% Z aus EUR 421.490,74 ab 01.10.2023 bis 16.10.2023, samt 5
% Z aus EUR 421.490,74 ab 01.10.2023 bis 16.10.2023, samt
5,587 % Z aus EUR 365.569,16 seit 17.10.2023 und 5 % Z aus
EUR 365.569,16 seit 17.10.2023, Kosten EUR 1.542,-- Kosten
EUR 16.513,16, Kosten EUR 2.696,49 für
Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft (FN 94938s)
(4 E 6/24f)

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

Grundbuch

24.03.2024 09:14:11

Als bewertungsrelevante Belastungen sind unter der EZ. 36 zwei Pfandrechte für die Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft mit € 180.000,00 und € 100.000,00 eingetragen.

KG 74126 St. Martin am Silberberg, EZ. 37

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 74126 St. Martin am Silberberg
BEZIRKSGERICHT Sankt Veit an der Glan

EINLAGEZAHL 37

Letzte TZ 425/2024

STEINWENDERHUBE

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
605	GST-Fläche	2279	
	Landw(30)	236	
	Wald(10)	2043	
607	Landw(30)	3118	
608	GST-Fläche	2798	
	Landw(30)	869	
	Wald(10)	1929	
610	GST-Fläche	5727	
	Landw(30)	2680	
	Wald(10)	3047	
612	Wald(10)	8697	
613	Landw(30)	1086	
614	GST-Fläche	2000	
	Landw(10)	515	
	Landw(30)	381	
	Wald(10)	1104	
615	GST-Fläche	6609	
	Landw(10)	5380	
	Landw(30)	1098	
	Sonst(10)	131	
616	Landw(10)	392	
618	GST-Fläche	590	
	Landw(30)	553	
	Sonst(10)	37	
622	GST-Fläche	2342	
	Landw(30)	1424	
	Wald(10)	741	
	Sonst(10)	177	
623	GST-Fläche	543	
	Landw(30)	111	
	Wald(10)	391	
	Sonst(10)	41	
624	GST-Fläche	1752	
	Landw(30)	1175	
	Wald(10)	401	
	Sonst(10)	176	
625/1	GST-Fläche	26826	
	Landw(10)	15	
	Wald(10)	26014	
	Wald(30)	797	
625/2	GST-Fläche	3885	

	Wald(10)	3803
	Wald(30)	82
626/1	GST-Fläche	47129
	Wald(10)	46337
	Wald(30)	792
	GESAMTFLÄCHE	115773

Legende:

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

Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Wald(10): Wald (Wälder)

Wald(30): Wald (Forststraßen)

***** A2 *****

***** B *****

2 ANTEIL: 1/2

Dietmar Obermayer

GEB: 1972-01-10 ADR: St. Martin am Silberberg 14, Hüttenberg 9375

a 3730/2015 Übergabsvertrag 2015-04-29 Eigentumsrecht

b 3730/2015 Belastungs- und Veräußerungsverbot

3 ANTEIL: 1/2

Ingrid Obermayer-Schusser

GEB: 1985-10-28 ADR: St. Martin am Silberberg 14, Hüttenberg 9375

a 3730/2015 Übergabsvertrag 2015-04-29 Eigentumsrecht

b 3730/2015 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****

2 auf Anteil B-LNR 2

a 3730/2015

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT

für Ingrid Obermayer-Schusser geb 1985-10-28

b 983/2018 VORRANG von LNR 4 vor 2

c 2881/2018 VORRANG von LNR 5 vor 2

3 auf Anteil B-LNR 3

a 3730/2015

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT

für Dietmar Obermayer geb 1972-01-10

b 983/2018 VORRANG von LNR 4 vor 3

c 2881/2018 VORRANG von LNR 5 vor 3

4 a 983/2018 Pfandurkunde 2018-03-08

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 100.000,--

für Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft (FN 94938s)

c 983/2018 VORRANG von LNR 4 vor 2 3

d 2264/2023 Hypothekarklage (23 Cg 42/23k)

5 a 2881/2018 Pfandurkunde 2018-10-17

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 100.000,--

für Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft (FN 94938s)

c 2881/2018 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 36 KG 74126 St. Martin am Silberberg C-LNR 7

EZ 35 KG 74126 St. Martin am Silberberg C-LNR 10

EZ 37 KG 74126 St. Martin am Silberberg C-LNR 5

EZ 121 KG 74009 Hollersberg C-LNR 38

EZ 29 KG 74126 St. Martin am Silberberg C-LNR 5

d 2881/2018 VORRANG von LNR 5 vor 2 3

e 2264/2023 Hypothekarklage (23 Cg 42/23k)

6 a 425/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 300.000,--

samt 5,337 % Z aus EUR 212.791,63 ab 02.09.2023, samt 5,587

% Z aus EUR 421.490,74 ab 01.10.2023 bis 16.10.2023, samt 5

% Z aus EUR 421.490,74 ab 01.10.2023 bis 16.10.2023, samt

5,587 % Z aus EUR 365.569,16 seit 17.10.2023 und 5 % Z aus

EUR 365.569,16 seit 17.10.2023, Kosten EUR 1.542,-- Kosten
EUR 16.513,16, Kosten EUR 2.696,49 für
Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft (FN 94938s)
(4 E 6/24f)

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

Grundbuch

24.03.2024 09:14:49

Seite 3 von 3

Als bewertungsrelevante Belastungen sind unter der EZ. 37 zwei Pfandrechte für die Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft mit € 100.000,00 und € 100.000,00 eingetragen.

3.1. Flächenzusammenstellung

Bei der Flächenaufstellung wurden die m² lt. Grundbuchsauszug dargestellt. Zusätzlich wurden die Bodenklimazahlen für die landwirtschaftlich genutzten Flächen erhoben. Diese liegen zwischen 4 und 24. Eine maschinelle Bewirtschaftung der Flächen ist zum Teil möglich.

Die landwirtschaftlichen Flächen sind hauptsächlich nach Westen und Südwesten geneigt. Es handelt sich zum überwiegenden Teil um Grünlandflächen, was auch die Bodenpunkte bestätigen.

Alle zu bewertenden Einlagezahlen liegen mehr oder weniger arrondiert um den Hofbereich. Lediglich das Gst. Nr. 868 aus der EZ. 35 liegt im Talboden neben der Landesstraße.

EZ. 29 KG 74126 St. Martin am Silberberg

KG	EZ.	Parzelle	Nutzung	Größe	BKZ
St. Martin am Silberberg	29	632/3	Landw (30)	133 m ²	6
			Wald (10)	1 147 m ²	
		634	Landw (30)	1 770 m ²	5
			Wald (10)	9 698 m ²	
			Sonst (10)	416 m ²	
		635	Landw (30)	1 914 m ²	6
			Sonst (10)	28 m ²	
		636	Landw (30)	1 128 m ²	6
			Wald (10)	2 281 m ²	
			Sonst (10)	238 m ²	
		639/1	Wald (10)	73 516 m ²	
			Wald (30)	752 m ²	
			Sonst (10)	1 334 m ²	
		640	Landw (10)	471 m ²	10
			Wald (10)	1 266 m ²	
		641	Landw (10)	3 450 m ²	10
			Wald (10)	529 m ²	
		642	Landw (10)	131 m ²	6
			Wald (10)	974 m ²	
		643	Wald (10)	1 916 m ²	
		644	Landw (10)	708 m ²	16
		645	Wald (10)	90 m ²	
		646	Landw (30)	1 715 m ²	8
		647	Landw (10)	1 969 m ²	9
			Landw (30)	191 m ²	
			Wald (10)	191 m ²	
		648	Landw (30)	3 870 m ²	9
		649	Landw (30)	11 890 m ²	10
			Wald (10)	717 m ²	
		650	Landw (30)	187 m ²	5
		651	Landw (30)	2 543 m ²	6
			Wald (10)	2 130 m ²	
		652/1	Landw (30)	17 912 m ²	7
			Wald (10)	3 501 m ²	
		652/2	Landw (30)	3 289 m ²	9
			Wald (10)	10 866 m ²	
		653/1	Wald (10)	15 228 m ²	
			Sonst (10)	29 m ²	
		653/3	Landw (30)	3 468 m ²	5
			Wald (10)	18 617 m ²	
			Sonst (10)	234 m ²	
		1172	Wald (10)	273 m ²	
		1173	Landw (30)	529 m ²	5
Summe				203 239 m ²	

EZ. 35 KG 74126 St. Martin am Silberberg

KG	EZ.	Parzelle	Nutzung	Größe	BKZ
St. Martin am Silberberg	35	.68	Landw (10)	50 m ²	8
		.70/1	Bauf. (10)	180 m ²	
		.70/2	Bauf. (10)	135 m ²	
			Sonst (50)	400 m ²	
		708	Landw (10)	33 m ²	8
		720	Landw (10)	79 m ²	8
		721	Landw (10)	2 579 m ²	7
		722	Landw (30)	5 437 m ²	8
		724	Landw (30)	650 m ²	8
			Sonst (10)	5 m ²	
		725	Bauf. (10)	90 m ²	
			Landw (10)	2 995 m ²	7
			Sonst (50)	501 m ²	
		727/1	Bauf. (10)	130 m ²	
			Landw (10)	1 655 m ²	8
			Sonst (10)	41 m ²	
			Sonst (50)	214 m ²	
		728/1	Landw (30)	1 479 m ²	7
			Sonst (10)	58 m ²	
		729	Landw (30)	69 m ²	7
		730/1	Landw (10)	349 m ²	8
		737	Landw (10)	270 m ²	3
		738	Landw (10)	822 m ²	19
			Sonst (10)	90 m ²	
		739	Landw (10)	1 587 m ²	18
			Sonst (10)	95 m ²	
		740	Landw (10)	72 m ²	16
			Sonst (10)	8 m ²	
		741	Landw (10)	126 m ²	23
		742	Landw (10)	119 m ²	
			Wald (10)	105 m ²	
		743	Landw (10)	17 063 m ²	18
		744/1	Landw (10)	6 466 m ²	18
		744/2	Landw (30)	249 m ²	
		745	Landw (10)	707 m ²	16
			Wald (10)	185 m ²	
		746	Landw (10)	13 481 m ²	19
		747	Landw (10)	723 m ²	8
		770	Landw (10)	159 m ²	8
		868	Landw (10)	7 808 m ²	5
			Gewässer (40)	3 828 m ²	
Summe				71 092 m ²	

EZ. 36 KG 74126 St. Martin am Silberberg

KG	EZ.	Parzelle	Nutzung	Größe	BKZ
St. Martin am Silberberg	36	692	Landw (10)	104 m ²	17
		693	Landw (10)	158 m ²	24
		694	Landw (10)	176 m ²	17
		695	Landw (10)	10 851 m ²	17
		696	Landw (10)	2 771 m ²	16
			Sonst (10)	22 m ²	
		702	Landw (10)	2 383 m ²	16
			Landw (30)	48 m ²	
		703	Landw (10)	1 044 m ²	8
			Landw (30)	233 m ²	
		727/2	Landw (10)	1 911 m ²	8
		728/2	Landw (30)	1 601 m ²	7
			Sonst (10)	27 m ²	
Summe				21 329 m ²	

EZ. 37 KG 74126 St. Martin am Silberberg

KG	EZ.	Parzelle	Nutzung	Größe	BKZ
St. Martin am Silberberg	37	605	Landw (30)	236 m ²	5
			Wald (10)	2 043 m ²	
		607	Landw (30)	3 118 m ²	5
		608	Landw (30)	869 m ²	4
			Wald (10)	1 929 m ²	
		610	Landw (30)	2 680 m ²	5
			Wald (10)	3 047 m ²	
		612	Wald (10)	8 697 m ²	
		613	Landw (30)	1 086 m ²	4
		614	Landw (10)	515 m ²	4
			Landw (30)	381 m ²	
			Wald (10)	1 104 m ²	
		615	Landw (10)	5 380 m ²	4
			Landw (30)	1 098 m ²	
			Sonst (10)	131 m ²	
		616	Landw (10)	392 m ²	4
		618	Landw (30)	553 m ²	5
			Sonst (10)	37 m ²	
		622	Landw (30)	1 424 m ²	4
			Wald (10)	741 m ²	
			Sonst (10)	177 m ²	
		623	Landw (30)	111 m ²	4
			Wald (10)	391 m ²	
			Sonst (10)	41 m ²	
		624	Landw (30)	1 175 m ²	5
			Wald (10)	401 m ²	
			Sonst (10)	176 m ²	
		625/1	Landw (10)	15 m ²	5
			Wald (10)	26 014 m ²	
			Wald (30)	797 m ²	
		625/2	Wald (10)	3 803 m ²	
			Wald (30)	82 m ²	
		626/1	Wald (10)	46 337 m ²	
			Wald (30)	792 m ²	
Summe				115 773 m ²	

3.2 Wald

Die Bestandesaufnahme erfolgte am 27. Juni und am 02. Juli 2024.

Die Bestandesausscheidung und in weiterer Folge die Ermittlung der Unterabteilungsflächen wurde auf Grundlage eines Orthophotos im Maßstab 1:5000 durchgeführt.

Die Aufnahme der Bestandesdaten erfolgte durch okulare Anschätzung und Stichprobenkontrollen mittels Spiegelrelaskop.

Die Baumhöhen (Oberhöhen) wurden mit Lasermessung festgestellt, das Alter mit dem Zuwachsbohrer ermittelt.

Dadurch sind alle notwendigen Voraussetzungen für die Vorrats- und Zuwachsermittlung mittels Ertragstafelschätzung ("Hilfstafeln für die Forsteinrichtung" MARSCHALL 1975) gegeben.

Die Waldflächen in den Einlagezahlen liegen im „Zwischenalpinen Fichten Tannenwaldgebiet“, Östlicher und Südlicher Wuchsbezirk. Es kommen daher die folgenden Ertragstafeln zur Anwendung:

Fichte - Bruck

Buche - Braunschweig

Eiche - Ungarn

Kiefer - Litschau

Als Umtriebszeit wird unter den gegebenen Verhältnissen 100 Jahre angesetzt.

Lage, Standort

Die Waldflächen der EZ. 29 und 37 liegen nördlich der Hofstelle auf mehrere Grundstücke verteilt. Die Waldgrundstücke liegen auf einer Seehöhe von zirka 1000 m bis zirka 1300 m. Die Hangneigung kann als steil, felsig bis mäßig geneigt bezeichnet werden.

Ein Großteil der Flächen ist ordnungsgemäß bestockt. Lediglich auf Gst. Nr. 639/1 gibt es Teilflächen, auf denen lediglich Selbstanflug, vor allem Laubholz, wächst. Die aktuell vorgefundenen Bestockungen sind dem Wuchsgebiet entsprechende Waldgesellschaften. Die Flächen werden von Fichte dominiert. Eingesprengt sind div. Laubbaumarten und Lärchen.

Die genaue Baumartenverteilung findet sich in der forstlichen Bewertung wieder. Angemerkt wird, dass Teilbereiche der Bestockung des Gst. Nr. 653/3 durch Schälsschäden betroffen sind. Dieser Umstand wird in der Bonität berücksichtigt.

Die vorgefundenen Bonitäten sind entsprechend der Höhenlage durchschnittlich einzustufen. Die Detailaufstellung befindet sich im Bewertungsblatt.

Die Waldflächen sind zum überwiegenden Teil aufgeschlossen.

3.3 Grundlagen der Waldbewertung

Die Bewertung des Waldbestandes wird im Rahmen des Sachwertverfahrens mit Hilfe der Alterswertfaktoren nach Prof. Sagl vorgenommen. Der erntekostenfreie Erlös wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen Bonitäten und der Marktlage abgeschätzt. Es wird dabei von folgenden Ausgangsdaten ausgegangen:

Angemerkt wird, dass auf dem Waldgrundstück Nr. 625/2 neben dem Weg Schuttablagerungen durchgeführt wurden und der Schutt zum Teil mit Erdmaterial abgedeckt wurde. Der unterzeichnende Sachverständige ist auf diesem Gebiet nicht zertifiziert. Es können keine weiteren Schlussfolgerungen zu diesem Thema gemacht werden. In der Bewertung bleibt diese Situation vorerst unberücksichtigt.

	Fichte	Laubholz
Umtriebszeit	100 J	100 J
Kulturrkosten/ha	EUR 2.544,00	EUR 870,00
Erntekostenfreier Erlös/fm	€ 73,00	€ 22,00
Ernteverlust	20%	20%
Ertragstafel	Fichte Bruck	Buche Braunschweig

3.5 Flächenaufteilung

Entsprechend dem Grundbuchsauszug und der tatsächlichen Nutzung in der Natur lt. Luftbild, ergeben sich folgende Gesamtflächen:

EZ. 29 KG 74126 St. Martin am Silberberg

LN	Wiese/Weide/Rain	56 739,00 m²
Wald	Holzbodenfläche	144 221,00 m²
Weg	Wegfläche	2 279,00 m²
Gesamtfläche		203 239,00 m²

EZ. 35 KG 74126 St. Martin am Silberberg

Bauland	Bauland Dorfgebiet	3 288,00 m²
LN	Wiese/Weide/Rain	67 217,00 m²
Wald	Holzbodenfläche	290,00 m²
Weg	Weg	297,00 m²
Gesamtfläche		71 092,00 m²

EZ. 36 KG 74126 St. Martin am Silberberg

Bauland	Bauland Dorfgebiet	4 044,00 m²
LN	Wiese/Weide/Rain	17 236,00 m²
Weg	Weg	49,00 m²
Gesamtfläche		21 329,00 m²

EZ. 37 KG 74126 St. Martin am Silberberg

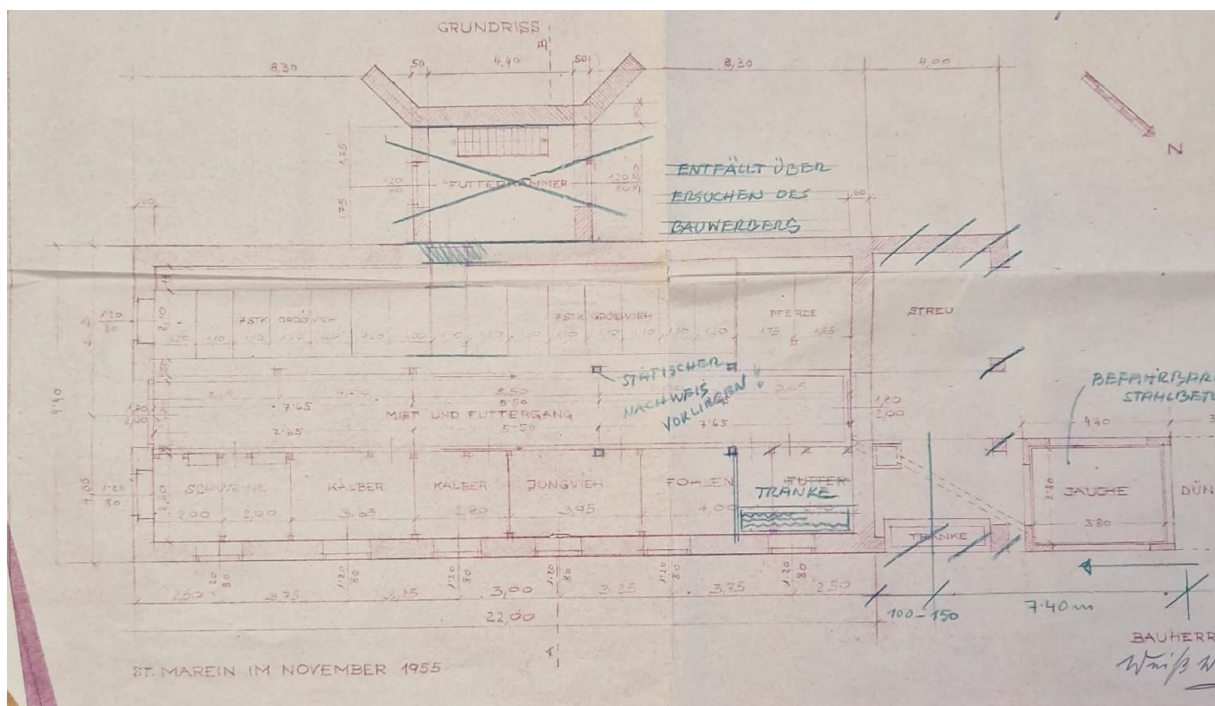
LN	Wiese/Weide/Rain	19 423,00 m²
Wald	Holzbodenfläche	96 350,00 m²
Gesamtfläche		115 773,00 m²

Es können bei den unter Punkt 3.6 aufgelisteten Flächen Abweichungen in der tatsächlichen Flächennutzung zur Nutzung laut Kataster auftreten.

3.6 Gebäude

Die Liegenschaft besteht aus einem Stallgebäude und einem auffälligen Nebengebäude. Diese Gebäude werden einzeln aufgezählt und auch gleich der umbaute Raum bzw. die verbaute Fläche ermittelt.

Stallgebäude



Planauszug nicht maßstabsgetreu

Mit Baubescheid vom 16.7.1956 wurde die Errichtung des Stallgebäudes baurechtlich genehmigt. Die Ausführung erfolgte in Massivbau, die Tenne wurde in gemischter Bauweise errichtet, das Dach wurde als Krüppelwalmdach ausgeführt. Dieses Gebäude wurde als Stall mit zentralem Futtergang konzipiert. Das Gebäude wurde 2018 saniert,

der Bescheid ist dem Anhang zu entnehmen. Die Aufstellungen wurden aus Holz angefertigt, die Trennwände sind zum Teil aus Beton mit aufgebauter Holzkonstruktion. Südlich vom Stallgebäude befindet sich der Mistplatz mit 2 Jauchengruben. An der Ostseite des Stalles wurde ein Zubau getätigt, welcher scheinbar als Laufstall genutzt wurde. Fensteröffnungen gibt es lediglich an den Stirnseiten.

Die über dem Stall befindliche Tenne wurde mittels Tramdecke und Pfosten vom EG getrennt. Laut Angaben von Herrn Obermayer wurde diese mit einem 4 Tonnen Hoflader befahren. Darüber befindet sich die Obere Tenne, welche über eine Hocheinfahrt erreicht wird.

In diesem Gutachten können keine Angaben über die statische Situation getätigt werden.

Umbauter Raum bzw. verbaute Fläche:

Stallgebäude

EG	Verbaute Fläche	22,00 m	x	9,30 m	204,60 m ²	515,59 m³
	Umbauter Raum	204,60 m ²	x	2,52 m	vergl.Höhe	
EG Zubau Süd	Verbaute Fläche	13,30 m	x	4,40 m	58,52 m ²	147,47 m³
	Umbauter Raum	58,52 m ²	x	2,52 m	vergl.Höhe	
EG Zubau Ost	Verbaute Fläche	13,60 m	x	3,70 m	50,32 m ²	126,81 m³
	Umbauter Raum	50,32 m ²	x	2,52 m	vergl.Höhe	
Untere Tenne	Verbaute Fläche	26,40 m	x	9,30 m	245,52 m ²	712,01 m³
	Umbauter Raum	245,52 m ²	x	2,90 m	vergl.Höhe	
Untere Tenne Ost	Verbaute Fläche	18,00 m	x	3,70 m	66,60 m ²	193,14 m³
	Umbauter Raum	66,60 m ²	x	2,90 m	vergl.Höhe	
Obere Tenne	Verbaute Fläche	26,40 m	x	9,30 m	245,52 m ²	736,56 m³
	Umbauter Raum	245,52 m ²	x	3,00 m	vergl.Höhe	
Obere Tenne Ost	Verbaute Fläche	18,00 m	x	3,70 m	66,60 m ²	199,80 m³
	Umbauter Raum	66,60 m ²	x	3,00 m	vergl.Höhe	
Stellplatz Nord	Verbaute Fläche	8,40 m	x	3,70 m	31,08 m ²	31,08 m³
Flugdach Ost	Verbaute Fläche	8,90 m	x	4,80 m	42,72 m ²	42,72 m³

Mistlagerplatz



Die Mistlagerstätte befindet sich südlich des Stallgebäudes. Unter der Mistplatte gibt es laut Herrn Obermayer 2 Jauchegruben. Auf Grund der Bedeckung mit altem Mist konnten diese bei der Befundaufnahme allerdings nicht gefunden werden. Eine Erhebung des Bauzustandes war aus diesem Grund auch nicht möglich.

Verbaute Fläche:

Mistlagerplatz

Mistplatte	Verbaute Fläche	12,00 m	x	12,00 m	144,00 m ²	144,00 m²
------------	-----------------	---------	---	---------	-----------------------	-----------------------------

Wirtschaftsgebäude



Das Baujahr dieses alten Gebäudes konnte nicht erhoben werden. Das Gebäude befindet sich in einem sehr schlechten Bauzustand. Es wird zum Teil als Lagerflächen und als einfache Werkstätte genutzt. Die Ausführung ist sehr einfach mit Betonboden. Über der Tramdecke wurden lose Bretter aufgelegt. Im östlichen Bereich befindet sich ein kleiner Giebel. Die Eterniteindeckung ist zum Teil reparaturbedürftig.

Umbauter Raum:

Nebengebäude

EG	Verbaute Fläche	10,70 m	x	7,20 m	77,04 m ²	
	Umbauter Raum	77,04 m ²	x	4,80 m	vergl.Höhe	369,79 m ³

3.7 Maschinen und Geräte

Im Rahmen der Befundaufnahmen wurden vom Eigentümer mitgeteilt, dass am Betrieb keine Maschinenausstattung vorhanden ist. Es gibt einen Traktor, welcher im Gemeinschaftsbesitz von Herrn Obermayer, Frau Obermayer und deren Vater steht. Die Maschine befindet sich nicht auf diesem Hof und besitzt keine Zulassung. Die Maschine wird von mir aus diesen Gründen nicht in die Bewertung aufgenommen. Auch die zum Zeitpunkt der Befundaufnahme am Hof befindliche Posch Kreissäge mit Förderband ist laut Herrn Obermayer ein Gemeinschaftsgerät und wird daher nicht in die Bewertung aufgenommen.



1 Kippschaufel



2 Schneeschild

4. GUTACHTEN

Entsprechend dem Auftrag ist der Verkehrswert der Liegenschaft zu ermitteln.

Verkehrswert allgemein

Der Verkehrswert nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 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. Für die Ermittlung des Verkehrswertes sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen.

Im gegenständlichen Bewertungsfall wird das Sachwertverfahren angewendet. Der Verkehrswert wird auf Grundlage des Sachwertverfahrens durch Marktanpassung ermittelt und durch Vergleichswerte von ganzen verkauften Betrieben abgestützt.

Sachwertverfahren

Beim Sachwertverfahren werden die einzelnen Flächenanteile der verschiedenen Wertkategorien im Rahmen des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Ausgangswert ist dabei der über die Vergleichspreise abgeleitete Wert für Ackerflächen, von dem die unter- oder übergeordneten landwirtschaftlichen Wertkategorien abgeleitet werden. Der Waldbodenpreis und der Baulandpreis werden ebenfalls aus den Vergleichswerten abgeleitet. Die Bewertung des Waldbestandes wird im Rahmen des Sachwertverfahrens mit Hilfe der Alterswertfaktoren nach Prof. Sagl vorgenommen.

Bodenanalysen und geologische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Für sämtliche Grundstücke wurden Abfragen im Verdachtsflächenkataster durchgeführt. Es können aber keine weiteren Aussagen über eventuelle Bodenkontaminationen getroffen werden. Der ermittelte Sachwert gilt daher für eine Bodenqualität der bewertungsgegenständlichen Grundflächen nicht schlechter als Eluatklasse II a.

Preisableitung Grundstücke nach Wertkategorien**Vergleichspreise Ackerflächen**

GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	GNR	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Preis/m2 [€]
Zosen	1952	2022	03.03.2022	374/12	624,00	3 000,00	€ 5,01
Zosen	830	2020	22.01.2020	318/1	25756,00	45 000,00	€ 1,89
Hüttenberg	1499	2019	26.04.2019	498/5	1364,00	8 184,00	€ 6,59
Hüttenberg	1499	2019	26.04.2019	576	72,00	432,00	€ 6,59
Hüttenberg	2938	2023	02.10.2023	282/2	2564,00	13 000,00	€ 5,12
Mühlen	918	2022	19.01.2022	124/3	975,00	3 900,00	€ 4,18
Mühlen	1604	2023	15.06.2023	125/48	1293,00	1 600,00	€ 1,26
Lölling	3669	2021	23.07.2021	1363/7	3754,00	7 000,00	€ 1,97
Guttaring	267	2020	09.01.2020	390/25	730,00	3 000,00	€ 4,46
Guttaring	680	2023	01.12.2022	395/12	496,00	1 000,00	€ 2,07
Mittelwert							€ 3,91
Standardabweichung							€ 1,89
Von							€ 2,02
Bis							€ 5,80
Acker							€ 5,80

Für die landwirtschaftlichen Nutzflächen ist der Bezugspunkt der ermittelte LN Preis für dieses Gebiet. Für die weitere Betrachtung werden ausschließlich Ackerflächen

zum Vergleich herangezogen. Alle anderen Wertkategorien werden von diesem abgeleitet.

Es wurden Vergleichswerte aus dem gesamten Großraum Lölling – Mühlen - Hüttenberg herangezogen. Sämtliche Vergleichspreise wurden auf deren Lage untersucht. Flächen, die an Bauland angrenzen wurden aus Mangel an Vergleichbarkeit ausgeschieden. Natürlich wurden auch Ausreißer nach Oben und nach Unten ausgeschieden. Somit verbleiben von insgesamt 13 Vergleichspreisen für die Ableitung des Ackerpreises noch 10 relevante Vergleichspreise. Der Mittelwert dieser Preise ergibt einen Wert von € 3,91 pro m² für Ackerflächen. Inklusive der positiven einfachen Standardabweichung ergibt das einen Wert von € 5,80.

Anbetracht der momentanen Marktsituation erscheint ein Ackerpreis für dieses Gebiet und als Basis für alle weiteren landwirtschaftlichen Nutzungskategorien von € 5,80 gerundet als angemessen und wird auch gutachterlich vertreten.

Es ergeben sich somit folgende **Wertverhältnisse**:

Wiese I	absolutes Grünland bester Qualität, dreimähdig+	80%
Wiese II	absolutes Grünland in Hanglage, zweimähdig, traktorbefahrbar	65%
Wiese III	absolutes Grünland in starker Hanglage, nur mit Bergmaschinen bearbeitbar bzw. stark vernässt und oder extrem wellig	50%
mähbarer Rain		40%
Weg de facto öffentlich		10%

Acker	€ 5,80
Wiese I	€ 4,46
Wiese II	€ 3,77
Wiese III	€ 2,90
Rain	€ 2,32
Weg de facto öffentlich	€ 0,58

Vergleichspreise Wald

GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	GNR	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Preis/m2 [€]
St. Martin am Silberbe	2384	2019	03.07.2019	599/1	870,00	2 000,00	2,74
St. Martin am Silberbe	2424	2023	17.07.2023	736	36892,00	92 230,00	2,58
St. Martin am Silberbe	1298	2022	27.08.2021	566	80709,00	161 418,00	2,21
Noreia	2838	2019	21.03.2019	473	74659,00	180 000,00	2,90
Lavantegg	178	2020	24.10.2019	1824/8	117035,00	120 000,00	1,21
Lavantegg	4706	2022	15.09.2022	1885/2	105479,00	120 000,00	1,21
Zosen	2859	2021	22.01.2021	378/1	62120,00	110 000,00	2,00
Hüttenberg	1077	2022	25.11.2021	87/1	6291,00	11 009,25	1,92
Zosen	710	2023	10.02.2023	108	25861,00	35 000,00	1,42
Hüttenberg	1144	2023	30.11.2022	27	2927,50	3 794,00	1,37
Knappenberg	918	2021	09.09.2020	54	5159,00	5 159,00	1,14
Zosen	158	2022	18.11.2021	409/5	19611,00	45 000,00	2,52
Hüttenberg	779	2023	13.12.2022	286/2	2388,00	5 000,00	2,21
Mittelwert							1,96
Standardabweichung							0,60
Von							1,35
Bis							2,56
Wald: Boden 50: 50							1,28

Insgesamt stehen nach der Bereinigung 13 verwertbare Vergleichspreise zur Verfügung. Unter Ableitung des Mittelwertes inklusive einfacher positiver Standardabweichung errechnet sich ein Wert von € 2,56 pro m² für Waldflächen inklusive Bestand.

Lindemann hat in seiner Publikation „Preisbildung und Marktverhalten auf dem forstlichen Grundstücksmarkt in Abhängigkeit von äußeren Einflüssen“ im Rahmen der Schriftenreihe des Instituts für forstliche Betriebswirtschaft und Forstwirtschaftspolitik die Relationen zwischen Acker und Waldbodenpreis bzw. Boden zu Bestand erarbeitet. Bei einer großen Zahl von untersuchten Vergleichspreisen war das Verhältnis Boden zu Bestand ca. 1 : 1.

Das Wald zu Boden Verhältnis beträgt 50 : 50. In Anpassung an diese Relation wird der Waldbodenpreis ohne Bestand mit € 1,28/m² festgesetzt.

Wald o. Bestand

€ 1,28

Vergleichspreise Bauland

GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	GNR	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Preis/m2 [€]
St. Johann am Pressen	361	2024	03.01.2024	48/3	2159,00	€ 25 908,00	€ 12,14
Knappenberg	2848	2022	30.09.2021	77/67	767,00	€ 16 500,00	€ 23,71
Knappenberg	2692	2022	10.02.2022	182/1	2719,00	€ 78 000,00	€ 31,20
Waitschach	2602	2023	11.07.2023	199/4	1117,00	€ 27 925,00	€ 25,77
Zeltschach	2625	2022	27.04.2022	1609/7	2157,00	€ 62 112,00	€ 31,08
Zeltschach	4058	2021	22.09.2021	1609/6	735,00	€ 18 000,00	€ 27,01
Zeltschach	1961	2019	11.01.2019	1609/5	850,00	€ 25 500,00	€ 36,32
						Mittelwert	€ 26,75
						Standardabweichung	€ 7,11
						Von	€ 19,64
						Bis	€ 33,86
						Bauland unverbaut	€ 33,00

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird auf die zeitliche und die räumliche Nähe der Vergleichspreise hingewiesen. In den umliegenden KG's wurden im Nahbereich zu den bewertungsgegenständlichen Flächen 7 Vergleichspreise vorgefunden, welche in die Preisableitung mit aufgenommen wurden.

Die Auswertung ergibt einen mittleren Baulandpreis für Bauflächen von € 26,75. Inklusive der einfachen positiven Standardabweichung erhält man einen Wert von € 33,86 pro m².

Für die weiteren Betrachtungen wird ein Baulandpreis von € 33,00 als angemessen erachtet und gutachterlich vertreten. Alle Wertkategorien für als Bauland gewidmete Flächen werden vom vollen Baulandpreis abgeleitet.

Baufläche	100%	€ 33,00
Rohbaufläche	80%	€ 26,40
Ortsraum unverbaubar	40%	€ 13,20

Ermittlung des Sachwertes**Grundstücke**

Sämtliche Flächen der Liegenschaft werden entsprechend den obigen Wertverhältnissen bewertet.

Die Flächenausmaße wurden den Grundbuchsauszügen entnommen. Die Grundlage für die als Bauland genutzten Flächen stellt die in der Flächenzusammenstellung ausgewiesene Fläche dar, welche dem Flächenwidmungsplan entnommen wurde.

Bewertung der EZ 29 KG 74126 St. Martin am Silberberg

KG	EZ.	Parzelle	Nutzung	Bewertung	€ pro m ²	Größe	€ gesamt
St. Martin am Silberberg	29	632/3	Landw (30)	Weide	€ 2,90	133 m ²	€ 385,70
			Wald (10)	Wald	€ 1,28	1 147 m ²	€ 1 468,16
		634	Landw (30)	Weide	€ 2,90	1 770 m ²	€ 5 133,00
			Wald (10)	Wald	€ 1,28	9 698 m ²	€ 12 413,44
			Sonst (10)	Weg de fact öff.	€ 0,58	416 m ²	€ 241,28
		635	Landw (30)	Weide	€ 2,90	1 914 m ²	€ 5 550,60
			Sonst (10)	Weg de fact öff.	€ 0,58	28 m ²	€ 16,24
		636	Landw (30)	Weide	€ 2,90	1 128 m ²	€ 3 271,20
			Wald (10)	Wald	€ 1,28	2 281 m ²	€ 2 919,68
			Sonst (10)	Weg de fact öff.	€ 0,58	238 m ²	€ 138,04
		639/1	Wald (10)	Wald	€ 1,28	73 516 m ²	€ 94 100,48
			Wald (30)	Wald	€ 1,28	752 m ²	€ 962,56
			Sonst (10)	Weg de fact öff.	€ 0,58	1 334 m ²	€ 773,72
		640	Landw (10)	Weide	€ 2,90	471 m ²	€ 1 365,90
			Wald (10)	Wald	€ 1,28	1 266 m ²	€ 1 620,48
		641	Landw (10)	Weide	€ 2,90	3 450 m ²	€ 10 005,00
			Wald (10)	Wald	€ 1,28	529 m ²	€ 677,12
		642	Landw (10)	Weide	€ 2,90	131 m ²	€ 379,90
			Wald (10)	Wald	€ 1,28	974 m ²	€ 1 246,72
		643	Wald (10)	Wald	€ 1,28	1 916 m ²	€ 2 452,48
		644	Landw (10)	Wiese II	€ 3,77	708 m ²	€ 2 669,16
		645	Wald (10)	Wald	€ 1,28	90 m ²	€ 115,20
		646	Landw (30)	Weide	€ 2,90	1 715 m ²	€ 4 973,50
		647	Landw (10)	Weide	€ 2,90	1 969 m ²	€ 5 710,10
			Landw (30)	Weide	€ 2,90	191 m ²	€ 553,90
			Wald (10)	Wald	€ 1,28	191 m ²	€ 244,48

4 E 6/24 f	Sachverständiger DI Werner Schratt Exekutionssache Dietmar Obermayer	St. Georgen, 25. 08. 2024
------------	---	---------------------------

648	Landw (30)	Weide	€	2,90	3 870 m²	€	11 223,00
649	Landw (30)	Weide	€	2,90	11 890 m²	€	34 481,00
	Wald (10)	Wald	€	1,28	717 m²	€	917,76
650	Landw (30)	Weide	€	2,90	187 m²	€	542,30
651	Landw (30)	Weide	€	2,90	2 543 m²	€	7 374,70
	Wald (10)	Wald	€	1,28	2 130 m²	€	2 726,40
652/1	Landw (30)	Weide	€	2,90	17 912 m²	€	51 944,80
	Wald (10)	Wald	€	1,28	3 501 m²	€	4 481,28
652/2	Landw (30)	Weide	€	2,90	3 289 m²	€	9 538,10
	Wald (10)	Wald	€	1,28	10 866 m²	€	13 908,48
653/1	Wald (10)	Wald	€	1,28	15 228 m²	€	19 491,84
	Sonst (10)	Weg de fact öff.	€	0,58	29 m²	€	16,82
653/3	Landw (30)	Weide	€	2,90	3 468 m²	€	10 057,20
	Wald (10)	Wald	€	1,28	18 617 m²	€	23 829,76
	Sonst (10)	Weg de fact öff.	€	0,58	234 m²	€	135,72
1172	Wald (10)	Wald	€	1,28	273 m²	€	349,44
1173	Landw (30)	Weide	€	2,90	529 m²	€	1 534,10
Summe					203 239 m²	€	351 940,74

Bewertung der EZ 35 KG 74126 St. Martin am Silberberg

KG	EZ.	Parzelle	Nutzung	Bewertung	€ pro m ²	Größe	€ gesamt
St. Martin am Silberberg	35	.68	Landw (10)	Ortsraum unverbaubar	€ 13,20	50 m ²	€ 660,00
		.70/1	Bauf. (10)	Baufläche	€ 33,00	180 m ²	€ 5 940,00
		.70/2	Baufl. (10)	Baufläche	€ 33,00	135 m ²	€ 4 455,00
			Sonst (50)	Baufläche	€ 33,00	400 m ²	€ 13 200,00
		708	Landw (10)	Ortsraum unverbaubar	€ 13,20	33 m ²	€ 435,60
		720	Landw (10)	Weide	€ 2,90	79 m ²	€ 229,10
		721	Landw (10)	Weide	€ 2,90	2 579 m ²	€ 7 479,10
		722	Landw (30)	Weide	€ 2,90	5 437 m ²	€ 15 767,30
		724	Landw (30)	Weide	€ 2,90	650 m ²	€ 1 885,00
			Sonst (10)	Weg de facto öffentlich	€ 0,58	5 m ²	€ 2,90
		725	Bauf. (10)	Baufläche	€ 33,00	90 m ²	€ 2 970,00
			Landw (10)	Weide	€ 2,90	2 995 m ²	€ 8 685,50
			Sonst (50)	Baufläche	€ 33,00	501 m ²	€ 16 533,00
		727/1	Bauf. (10)	Baufläche	€ 33,00	130 m ²	€ 4 290,00
			Landw (10)	Weide	€ 2,90	449 m ²	€ 1 302,10
				Rohbaufläche	€ 26,40	1 206 m ²	€ 31 838,40
			Sonst (10)	Weg de facto öffentlich	€ 0,58	41 m ²	€ 23,78
			Sonst (50)	Baufläche	€ 33,00	214 m ²	€ 7 062,00
		728/1	Landw (30)	Weide	€ 2,90	1 479 m ²	€ 4 289,10
			Sonst (10)	Weg de facto öffentlich	€ 0,58	58 m ²	€ 33,64
		729	Landw (30)	Weide	€ 2,90	69 m ²	€ 200,10
		730/1	Landw (10)	Rohbaufläche	€ 26,40	349 m ²	€ 9 213,60
		737	Landw (10)	Wiese III	€ 2,90	270 m ²	€ 783,00
		738	Landw (10)	Wiese I	€ 4,46	822 m ²	€ 3 666,12
			Sonst (10)	Weg de facto öffentlich	€ 0,58	90 m ²	€ 52,20

739	Landw (10)	Wiese I	€	4,46	1 587 m²	€	7 078,02
	Sonst (10)	Weg de facto öffentlich	€	0,58	95 m²	€	55,10
740	Landw (10)	Wiese I	€	4,46	72 m²	€	321,12
	Sonst (10)	Weg de facto öffentlich	€	0,58	8 m²	€	4,64
741	Landw (10)	Wiese I	€	4,46	40 m²	€	178,40
		Wiese II	€	3,77	86 m²	€	324,22
742	Landw (10)	Wiese II	€	3,77	119 m²	€	448,63
	Wald (10)	Wald	€	1,28	105 m²	€	134,40
743	Landw (10)	Wiese I	€	4,46	8 163 m²	€	36 406,98
		Wiese II	€	3,77	8 900 m²	€	33 553,00
744/1	Landw (10)	Wiese I	€	4,46	4 906 m²	€	21 880,76
		Wiese II	€	3,77	1 230 m²	€	4 637,10
		Wiese III	€	2,90	330 m²	€	957,00
744/2	Landw (30)	Rain	€	2,32	249 m²	€	577,68
745	Landw (10)	Wiese II	€	3,77	707 m²	€	2 665,39
	Wald (10)	Wald	€	1,28	185 m²	€	236,80
746	Landw (10)	Wiese I	€	4,46	11 281 m²	€	50 313,26
		Wiese II	€	3,77	2 200 m²	€	8 294,00
747	Landw (10)	Wiese I	€	4,46	723 m²	€	3 224,58
770	Landw (10)	Weide	€	2,90	159 m²	€	461,10
868	Landw (10)	Wiese III vernässt	€	2,32	7 808 m²	€	18 114,56
	Gewässer (40)	Wiese III vernässt	€	2,32	3 828 m²	€	8 880,96
Summe					71 092 m²	€	339 744,24

Bewertung der EZ 36 KG 74126 St. Martin am Silberberg

KG	EZ.	Parzelle	Nutzung	Bewertung	€ pro m²	Größe	€ gesamt
St. Martin am Silberberg	36	692	Landw (10)	Wiese II	€ 3,77	104 m²	€ 392,08
		693	Landw (10)	Wiese II	€ 3,77	158 m²	€ 595,66
		694	Landw (10)	Wiese II	€ 4,46	176 m²	€ 784,96
		695	Landw (10)	Wiese I	€ 4,46	1 801 m²	€ 8 032,46
				Wiese II	€ 3,77	9 050 m²	€ 34 118,50
		696	Landw (10)	Wiese I	€ 4,46	1 321 m²	€ 5 891,66
				Wiese II	€ 3,77	1 450 m²	€ 5 466,50
				Sonst (10)	Weg de facto öffentlich	€ 0,58	22 m²
		702	Landw (10)	Wiese II	€ 3,77	1 780 m²	€ 6 710,60
				Landw (30)	Rain	€ 2,32	651 m²
		703	Landw (10)	Baufläche	€ 33,00	1 044 m²	€ 34 452,00
				Landw (30)	Baufläche	€ 33,00	233 m²
		727/2	Landw (10)	Rohbaufläche	€ 26,40	1 911 m²	€ 50 450,40
		728/2	Landw (30)	Rohbaufläche	€ 26,40	856 m²	€ 22 598,40
				Weide	€ 2,90	745 m²	€ 2 160,50
				Sonst (10)	Weg de facto öffentlich	€ 0,58	27 m²
Summe						21 329 m²	€ 180 881,46

Bewertung der EZ 37 KG 74126 St. Martin am Silberberg

KG	EZ.	Parzelle	Nutzung	Bewertung	€ pro m ²	Größe	€ gesamt
St. Martin am Silberberg	37	605	Landw (30)	Weide	€ 2,90	236 m ²	€ 684,40
			Wald (10)	Wald	€ 1,28	2 043 m ²	€ 2 615,04
		607	Landw (30)	Weide	€ 2,90	3 118 m ²	€ 9 042,20
		608	Landw (30)	Weide	€ 2,90	869 m ²	€ 2 520,10
			Wald (10)	Wald	€ 1,28	1 929 m ²	€ 2 469,12
		610	Landw (30)	Weide	€ 2,90	2 680 m ²	€ 7 772,00
			Wald (10)	Wald	€ 1,28	3 047 m ²	€ 3 900,16
		612	Wald (10)	Wald	€ 1,28	8 697 m ²	€ 11 132,16
		613	Landw (30)	Weide	€ 2,90	1 086 m ²	€ 3 149,40
		614	Landw (10)	Weide	€ 2,90	515 m ²	€ 1 493,50
			Landw (30)	Weide	€ 2,90	381 m ²	€ 1 104,90
			Wald (10)	Wald	€ 1,28	1 104 m ²	€ 1 413,12
			Landw (10)	Weide	€ 2,90	5 380 m ²	€ 15 602,00
		615	Landw (30)	Weide	€ 2,90	1 098 m ²	€ 3 184,20
			Sonst (10)	Wald	€ 1,28	131 m ²	€ 167,68
			Landw (10)	Weide	€ 2,90	392 m ²	€ 1 136,80
		618	Landw (30)	Weide	€ 2,90	553 m ²	€ 1 603,70
			Sonst (10)	Weide	€ 2,90	37 m ²	€ 107,30
			Landw (30)	Weide	€ 2,90	1 424 m ²	€ 4 129,60
		622	Wald (10)	Wald	€ 1,28	741 m ²	€ 948,48
			Sonst (10)	Weide	€ 2,90	177 m ²	€ 513,30
			Landw (30)	Weide	€ 2,90	111 m ²	€ 321,90
		623	Wald (10)	Wald	€ 1,28	391 m ²	€ 500,48
			Sonst (10)	Wald	€ 1,28	41 m ²	€ 52,48
			Landw (30)	Weide	€ 2,90	1 175 m ²	€ 3 407,50
		624	Wald (10)	Wald	€ 1,28	401 m ²	€ 513,28
			Sonst (10)	Weide	€ 2,90	176 m ²	€ 510,40

4 E 6/24 f	Sachverständiger DI Werner Schratt Exekutionssache Dietmar Obermayer	St. Georgen, 25. 08. 2024
------------	---	---------------------------

625/1	Landw (10)	Weide	€	2,90	15 m²	€	43,50
	Wald (10)	Wald	€	1,28	26 014 m²	€	33 297,92
	Wald (30)	Wald	€	1,28	797 m²	€	1 020,16
625/2	Wald (10)	Wald	€	1,28	3 803 m²	€	4 867,84
	Wald (30)	Wald	€	1,28	82 m²	€	104,96
626/1	Wald (10)	Wald	€	1,28	46 337 m²	€	59 311,36
	Wald (30)	Wald	€	1,28	792 m²	€	1 013,76
Summe					115 773 m²	€	179 654,70

Waldbewertung

Wie schon unter Punkt 3.3 ausgeführt, erfolgt die Bestandesbewertung mit Hilfe der Alterswertfaktoren.

Masse vfm bei Vollbestockung – die Masse wurde der Ertragstafel entnommen, bis zum Alter 100 wurde für die Ermittlung des Abtriebswertes die Massen im Umtriebsalter angesetzt, bei älteren Beständen wurde die Masse im tatsächlichen Alter herangezogen.

Stockzins – Es wurde der Stockzins der entsprechenden Ertragsklasse herangezogen.

Abtriebswert efm Vollbestockung - Dabei wurde ein Ernteverlust von 20 % berücksichtigt.

Abtriebswert und Bestockung – In dieser Spalte wurde der Abtriebswert Vollbestockung mit der tatsächlichen Bestockung reduziert.

Alterswertfaktor – Dieser wurde einer Veröffentlichung von Prof. Sagl, Universität für Bodenkultur, entnommen.

Bestandeswert je Hektar – die Multiplikation von tatsächlichen Abtriebswert und dem Alterswertfaktor ergibt den Bestandeswert je Hektar. Bei Flächen mit Fichte und Laubholz wurde dabei der jeweilige Wert mit dem Baumartenanteil gerechnet.

Bestandeswert tatsächlich – ist das Produkt von tatsächlicher Fläche und Bestandeswert je Hektar.

Bestandeswert der EZ 29 KG 74126 St. Martin am SilberbergUmtriebszeit 100 Jahre
Kulturkosten EUR 2.544,--

Flächenangaben			Bestandesdaten						Berechnung je Hektar						Bestandeswert tatsächlich
Gst	Fläche	Anteil	Alter	Baumart	Anteil	Ertrags- klasse	Bestok- kung		Masse vfm bei Vollbest.	Stockzins	Abtriebswert efm Vollbest.	Abtriebswert und Bestockung	Alterswert- faktor	Bestandes- wert je Hektar	
632/3	0,1147	1	40	Fi	0,3	8,0	0,85		580	73	33 872	28 791	0,335	2 893	332
		1	40	Lh	0,7	6,0	0,85		396	22	6 970	5 925	0,411	1 705	196
634	0,1622	1	40	Fi	0,9	8,0	0,90		580	73	33 872	30 485	0,335	9 191	1 491
	0,3100	1	70	Fi	0,8	8,0	0,80		580	73	33 872	27 098	0,685	14 850	4 604
		1	70	Lä	0,1	9,0	0,80		516	63	26 006	20 805	0,755	1 571	487
		1	70	Lh	0,1	6,0	0,80		396	22	6 970	5 576	0,728	406	126
	0,4976	1	5	Fi	0,1	8,0	0,40		580	73	33 872	13 549	0,102	138	69
		1	5	Lh	0,9	6,0	0,40		396	22	6 970	2 788	0,145	364	181
636	0,2281	1	5	Fi	0,1	8,0	0,40		580	73	33 872	13 549	0,102	138	31
		1	5	Lh	0,9	6,0	0,40		396	22	6 970	2 788	0,145	364	83
639/1	0,8900	1	40	Fi	1,0	8,0	0,95		580	73	33 872	32 178	0,335	10 780	9 594
	0,6700	1	5	Fi	1,0	8,0	0,15		580	73	33 872	5 081	0,102	518	347
	0,7100	1	10	Fi	0,8	8,0	0,20		580	73	33 872	6 774	0,125	677	481
		1	10	Lh	0,2	6,0	0,20		396	22	6 970	1 394	0,176	49	35
	0,6650	1	15	Fi	0,6	8,0	0,95		580	73	33 872	32 178	0,102	1 969	1 309
		1	15	Lä	0,4	9,0	0,95		516	63	26 006	24 706	0,320	3 162	2 103
	0,3600	1	50	Fi	1,0	8,0	0,85		580	73	33 872	28 791	0,440	12 668	4 560
	1,0500	1	60	Fi	0,8	8,0	0,75		580	73	33 872	25 404	0,559	11 361	11 929
		1	60	Lä	0,1	9,0	0,75		516	63	26 006	19 505	0,664	1 295	1 360
		1	60	Lh	0,1	6,0	0,75		396	22	6 970	5 228	0,618	323	339

4 E 6/24 f	Sachverständiger DI Werner Schratt							St. Georgen, 25. 08. 2024						
	Exekutionssache Dietmar Obermayer													

	0,4050	1	10 Fi	1,0	8,0	0,70		580	73	33 872	23 710	0,125	2 964	1 200
	0,2100	1	80 Fi	1,0	6,0	0,80		520	73	30 368	24 294	0,810	19 678	4 132
	0,6500	1	5 Lh	1,0	6,0	0,40		396	22	6 970	2 788	0,145	404	263
	1,7416	1	50 Lh	1,0	6,0	0,85		396	22	6 970	5 925	0,410	2 429	4 230
	0,0752		Forstweg											
640	0,1266	1	5 Lh	1,0	6,0	0,50		396	22	6 970	3 485	0,145	505	64
641	0,0529	1	50 Fi	1,0	8,0	0,85		580	73	33 872	28 791	0,440	12 668	670
642	0,0974	1	40 Lh	1,0	6,0	0,85		396	22	6 970	5 925	0,411	2 435	237
643	0,1916	1	40 Lh	1,0	6,0	0,85		396	22	6 970	5 925	0,411	2 435	467
645	0,0090	1	20 Lh	1,0	6,0	0,80		396	22	6 970	5 576	0,244	1 361	12
647	0,0191	1	40 Lh	1,0	6,0	0,85		396	22	6 970	5 925	0,411	2 435	47
649	0,0717	1	40 Fi	0,3	8,0	0,85		580	73	33 872	28 791	0,335	2 893	207
		1	40 Lh	0,7	6,0	0,85		396	22	6 970	5 925	0,411	1 705	122
651	0,2130	1	40 Fi	0,3	8,0	0,80		580	73	33 872	27 098	0,335	2 723	580
		1	40 Lh	0,7	6,0	0,80		396	22	6 970	5 576	0,411	1 604	342
652/1	0,3501	1	40 Fi	0,3	8,0	0,75		580	73	33 872	25 404	0,335	2 553	894
		1	40 Lh	0,7	6,0	0,75		396	22	6 970	5 228	0,411	1 504	527
652/2	1,0866	1	40 Lh	1,0	6,0	0,80		396	22	6 970	5 576	0,411	2 292	2 490
653/1	0,9400	1	70 Fi	1,0	8,0	0,95		580	73	33 872	32 178	0,685	22 042	20 719
	0,5828	1	40 Lh	1,0	6,0	0,80		396	22	6 970	5 576	0,411	2 292	1 336
	0,0029		Forstweg											
653/3	0,8550	1	40 Fi	1,0	6,0	0,95		520	73	30 368	28 850	0,357	10 299	8 806
	1,0067	1	30 Lh	1,0	6,0	0,80		396	22	6 970	5 576	0,322	1 795	1 807
1172	0,0273	1	40 Lh	1,0	6,0	0,85		396	22	6 970	5 925	0,411	2 435	66
1173	0,0529	1	70 Fi	0,8	8,0	0,80		580	73	33 872	27 098	0,685	14 850	786
		1	70 Lä	0,2	9,0	0,80		516	63	26 006	20 805	0,755	3 142	166
	14,4250													89 827

Bestandeswert der EZ 35 KG 74126 St. Martin am SilberbergUmtriebszeit 100 Jahre
Kulturkosten EUR 2.544,--

Flächenangaben			Bestandesdaten						Berechnung je Hektar						Bestandeswert tatsächlich
Gst	Fläche	Anteil	Alter	Baumart	Anteil	Ertrags- klasse	Bestok- kung		Masse vfm bei Vollbest.	Stockzins	Abtriebswert efm Vollbest.	Abtriebswert und Bestockung	Alterswert- faktor	Bestandes- wert je Hektar	
742	0,0105	1	20	Lh	1,0	6,0	0,85		396	22	6 970	5 925	0,244	1 446	15
745	0,0185	1	20	Lh	1,0	6,0	0,80		396	22	6 970	5 576	0,244	1 361	25
	0,0290														40

Bestandeswert der EZ 37 KG 74126 St. Martin am Silberberg

Umtriebszeit 100 Jahre

Kulturrkosten EUR 2.544,--

Flächenangaben			Bestandesdaten						Berechnung je Hektar						Bestandeswert tatsächlich
Gst	Fläche	Anteil	Alter	Baumart	Anteil	Ertrags- klasse	Bestockung		Masse vfm bei Vollbest.	Stockzins	Abtriebswert efm Vollbest.	Abtriebswert und Bestockung	Alterswert- faktor	Bestandes- wert je Hektar	
605	0,2043	1	30	Fi	1,0	8,0	1,00		580	73	33 872	33 872	0,248	8 400	1 716
608	0,1929	1	70	Fi	1,0	8,0	0,90		580	73	33 872	30 485	0,685	20 882	4 028
610	0,0800	1	30	Fi	1,0	8,0	1,00		580	73	33 872	33 872	0,248	8 400	672
	0,2247	1	70	Fi	1,0	8,0	0,90		580	73	33 872	30 485	0,685	20 882	4 692
612	0,8697	1	80	Fi	1,0	8,0	0,75		580	73	33 872	25 404	0,810	20 577	17 896
614	0,1104	1	30	Fi	1,0	8,0	0,90		580	73	33 872	30 485	0,248	7 560	835
615	0,0131	1	80	Fi	1,0	8,0	0,75		580	73	33 872	25 404	0,810	20 577	270
622	0,0741	1	40	Fi	0,3	8,0	0,85		580	73	33 872	28 791	0,335	2 893	214
		1	40	Lh	0,7	6,0	0,85		396	22	6 970	5 925	0,411	1 705	126
623	0,0432	1	50	Fi	1,0	8,0	0,90		580	73	33 872	30 485	0,440	13 413	579
624	0,0401	1	50	Fi	1,0	8,0	0,90		580	73	33 872	30 485	0,440	13 413	538
625/1	0,2550	1	80	Fi	1,0	8,0	0,75		580	73	33 872	25 404	0,810	20 577	5 247
	0,2350	1	20	Fi	1,0	8,0	0,95		580	73	33 872	32 178	0,179	5 760	1 354
	0,6500	1	15	Fi	0,3	8,0	0,75		580	73	33 872	25 404	0,152	1 158	753
		1	15	Lä	0,7	9,0	0,75		516	63	26 006	19 505	0,319	4 355	2 831
	0,1800	1	40	Fi	0,5	8,0	0,85		580	73	33 872	28 791	0,335	4 822	868
		1	40	Lh	0,5	6,0	0,85		396	22	6 970	5 925	0,411	1 218	219
	1,3611		Blöße, keine Bestockung												
625/2	0,0950	1	40	Fi	1,0	8,0	0,95		580	73	33 872	32 178	0,335	10 780	1 024

4 E 6/24 f	Sachverständiger DI Werner Schratt	St. Georgen, 25. 08. 2024
	Exekutionssache Dietmar Obermayer	

	0,2853	1	80	Fi	1,0	8,0	0,95		580	73	33 872	32 178	0,810	26 064	7 436
	0,0082		Forstweg												
626/1	0,1800	1	60	Lh	1,0	6,0	0,90		396	22	6 970	6 273	0,618	3 877	32
	0,2750	1	30	Fi	0,5	8,0	0,85		580	73	33 872	28 791	0,248	3 570	982
		1	30	Lä	0,3	9,0	0,85		516	63	26 006	22 105	0,418	2 772	762
		1	30	Lh	0,2	6,0	0,85		396	22	6 970	5 925	0,322	382	105
	0,3770	1	20	Fi	0,8	8,0	0,90		580	73	33 872	30 485	0,179	4 365	1 646
		1	20	Lä	0,2	9,0	0,90		516	63	26 006	23 405	0,350	1 638	618
	0,4740	1	10	Fi	0,6	8,0	0,95		580	73	33 872	32 178	0,125	2 413	1 144
		1	10	Lä	0,3	9,0	0,95		516	63	26 006	24 706	0,289	2 142	1 015
		1	10	Lh	0,1	6,0	0,95		396	22	6 970	6 622	0,176	117	55
	0,9220	1	30	Fi	0,6	8,0	0,95		580	73	33 872	32 178	0,248	4 788	4 415
		1	30	Lä	0,4	9,0	0,95		516	63	26 006	24 706	0,418	4 131	3 809
	0,2450	1	10	Fi	1,0	8,0	0,90		580	73	33 872	30 485	0,125	3 811	934
	0,2700	1	40	Fi	0,8	8,0	0,90		580	73	33 872	30 485	0,335	8 170	2 206
		1	40	Lä	0,2	9,0	0,90		516	63	26 006	23 405	0,494	2 312	624
	1,4500	1	80	Fi	1,0	6,0	0,90		520	73	30 368	27 331	0,810	22 138	32 100
	0,4407	1	15	Fi	0,6	8,0	0,95		580	73	33 872	32 178	0,102	1 969	868
		1	15	Lä	0,4	9,0	0,95		516	63	26 006	24 706	0,320	3 162	1 393
	0,0792		Forstweg												
	9,6350														104 006

Gebäudebewertung

Der Sachwert eines Gebäudes ergibt sich aus dem Herstellungswert (Neubauwert) entsprechend der gegebenen Bauausführung und Fertigstellungsgrad abzüglich der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung. Zur Ermittlung des Herstellungswertes werden veröffentlichte Neubaurichtwerte pro m³ umbautem Raum oder m² verbauter Fläche in Abhängigkeit von der gegebenen Bauausführung, Ausstattung und Fertigstellungsgrad herangezogen.

Die Wertminderung erfolgt entsprechend der erreichten Nutzungsdauer in % der Gesamtnutzungsdauer und der Zustandsnote nach der Tabelle für gleichbleibende Altersabschreibung nach F.W. Ross.

Da für die Jauchegruben keine Pläne oder Ausführungszeichnungen vorgelegt werden konnten und bei der Befundaufnahme eine Vermessung der Gruben nicht möglich war, können diese nicht in die Bewertung aufgenommen werden. Auch ein Bauzustand konnte nicht festgestellt werden.

Bewertung Gebäude(Wertminderung nach fortschreitende Altersabschreibung
nach F.W. Ross)

Neubauwerte abzüglich Wertminderung

Baujahr (Fertigstellung)

Obermayer

Stallgebäude

Stallgebäude	313,44 m²	x	875,00	274 260,00	
Untere Tenne	312,12 m²	x	508,00	158 557,00	
Obere Tenne	312,12 m²	x	431,80	134 773,00	
Flugdach, sehr einfach, pauschal				4 500,00	
Stellplatz Nord	31,08 m²	x	389,00	12 090,00	
Neubauwert				584 180,00	
Restnutzungsdauer	30 Jahre				
Bestandsdauer (fiktiv)	20 Jahre				
Gesamtlebensdauer	50 Jahre				
Anteil an Lebensdauer	40 %				
Wertminderung bei ZN	3,0	41,10 %		240 097,98	
Bauzeitwert					344 082,02

Nebengebäude

EG	77,04 m²	x	605,00	46 609,00	
Dachstuhl	77,04 m²	x	431,80	33 266,00	
Neubauwert				79 875,00	
Restnutzungsdauer	10 Jahre				
Bestandsdauer (fiktiv)	70 Jahre				
Gesamtlebensdauer	80 Jahre				
Anteil an Lebensdauer	88 %				
Wertminderung bei ZN	4,0	91,80 %		73 325,25	
Bauzeitwert					6 549,75

Mistplatte

Pauschalbetrag für Zeitwert					4 500,00
-----------------------------	--	--	--	--	----------

Summe Gebäude und bauliche Anlagen**355 131,77**

Bewertung des toten Inventars

Bei der Bewertung der Maschinen wurde der Marktwert ermittelt. Die Geräte sind schon sehr alt, ein Neuwert kann aus diesem Grund nicht mehr ermittelt werden.

Für den Marktwert der einzelnen Geräte wurde auf die umfangreiche Vergleichspreissammlung des unterzeichnenden Sachverständigen zurückgegriffen. Zusätzlich wurden auf Online Plattformen Vergleichspreise für die jeweiligen Maschinen erhoben. Wie schon im Befund ausgeführt wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Funktionalität der einzelnen Maschinen und Geräte nicht überprüft wurde.

Wertermittlung totes Inventar

Pos.	Bezeichnung	Fabrikat	Bj.	Zustand	Marktwert
1	Kippschaufel hydr.	unbekannt	alt	schlecht	€ 450,00
2	Schneepflug	unbekannt	alt	schlecht	€ 350,00
	Summe				€ 800,00

Marktwert: € 800,00

Der Verkehrswert des toten Inventars am Betrieb Obermayer beträgt somit € 800,00

***Sachwert der Liegenschaften EZ. 29, EZ. 35, EZ. 36 und EZ 37
KG 74126 St. Martin am Silberberg***

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird durch Marktanpassung des Sachwertes ermittelt.

**Zusammenstellung Sachwerte Liegenschaft EZ. 35, EZ. 36 und EZ 37 KG
74126 St. Martin am Silberberg**

EZ 29

Bestandeswert	€	89 827,00
Grundstücke	€	351 940,74
Summe	€	441 767,74

EZ 35

Bestandeswert	€	40,00
Grundstücke	€	339 744,24
Gebäude	€	355 131,77
Summe	€	694 916,01

EZ 36

Bestandeswert	€	-
Grundstücke	€	180 881,46
Summe	€	180 881,46

EZ 37

Bestandeswert	€	104 006,00
Grundstücke	€	179 654,70
Summe	€	283 660,70

Summe Sachwert aller Einlagezahlen	€	1 601 225,91
---	---	--------------

Der Verkehrswert laut Liegenschaftsbewertungsgesetz ist jener Wert, der bei Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die „Sache“ ist im gegenständlichen Bewertungsfall gemäß Auftrag ein ganzer land- und forstwirtschaftlicher Betrieb. Das bedeutet, dass der maßgebliche Verkehrswert unter der Voraussetzung einer Veräußerung der gesamten Einheit und

nicht getrennt nach verschiedenen Vermögensbestandteilen, einzelnen Grundstücken oder sonstigen Teilen davon zu ermitteln ist. Er ist somit auch als Bewertungseinheit zu betrachten.

Erreichen bei Einzelverkauf von einzelnen Vermögensbestandteilen wie landwirtschaftliche Grundstücke oder kleinere Waldkomplexe diese tatsächlich häufig den Sachwert (zumindest der reine Bodenwert von Einzelgrundstücken oder Gst. Komplexen ist ja auch direkt durch Vergleich mit tatsächlich verkauften Grundstücken über Vergleichspreise ermittelt worden), so erzielen ganze Betriebseinheiten am Markt nur wesentlich geringere Preise als es der Summe der Sachwerte der einzelnen Vermögensbestandteile dieses Betriebes entspricht. Ein üblicher Verkehrswertabschlag vom Sachwert als Marktanpassung bei mittleren Betrieben unter der Voraussetzung des fiktiven Alleineigentums und ohne Berücksichtigung von allfälligen Fruchtgenussrechten oder sonstigen wertrelevanten Belastungen ist 15 – 30%. Diese Größenordnung konnte bei mehreren ganzen land- und forstwirtschaftlichen Betrieben durch Abschätzung des Sachwertes mit Vergleich des tatsächlichen Verkaufspreises (Realisierungsquote) festgestellt werden. Je größer die Verkaufseinheiten sind, desto größer wird grundsätzlich unter vergleichbaren Bedingungen auch der Verkehrswertabschlag.

Zur besseren Abstützung der Marktanpassung wurde versucht anhand von abgeschlossenen Kaufverträgen die Marktanpassung zu belegen. Im Raum Friesach konnte im Jahr 2018 ein Verkehrswert für Ackerflächen von zirka € 5,62 aus vorliegenden Vergleichswerten abgeleitet werden, wobei die Flächengröße bis maximal 4,4 ha Schlaggröße eingeschränkt war.

TZ	Jahr	EZ	GNR	NA	Verkäufer	Käufer	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Preis/m2 [€]
1752	2018	606	74308 - 163	L - Landwirtschaft nur Boden	Gut Mayerhofen Privatstiftung	Peinhaupt	88	€ 500,00	€ 5,68
2130	2018	779	74308 - 1596 74308 - 1597	L - Landwirtschaft nur Boden	Auer	Hasshold	42465	€ 224 000,00	€ 5,27
1136	2017	349	74304 - 1336	L - Landwirtschaft nur Boden	Höfferer	Agrargemeinschaft Bürgergilt I	44297	€ 239 203,80	€ 5,40
								Mittelwert	€ 5,45
								Standardabweichung	€ 0,17
								von	€ 5,28
								bis	€ 5,62

Im gleichen Gebiet und zur gleichen Zeit wurde ebenfalls eine Fläche mit zirka 61,8 ha veräußert. Dabei wurde ein Preis von € 4,69 erzielt. Dieser Wert entspricht zirka einer Marktanpassung für größere Einheiten von nahezu 20%.

TZ	Jahr	EZ	GNR	NA	Verkäufer	Käufer	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Preis/m2 [€]
3291	2017	59	74308 - 311/2 74308 - 310	L - Landwirtschaft über 115 ha	Gut Mayerhofen Privatstiftung	Matschnigg Matschnigg	618034	€ 2 898 579,46	€ 4,69

Unter Berücksichtigung der beschriebenen konkreten Umstände und der Tatsache, dass der Vergleichsbetrieb mit einer Flächengröße von 61,8 ha doch etwas größer ist als der Bewertungsgegenständliche, wird ein zusätzlicher Verkehrswertabschlag von 15% vom Sachwert für angemessen erachtet.

Der Verkehrswert beträgt

EZ. 29, KG 74126 St. Martin am Silberberg

€ 441.767,74 minus 15%

ergibt

€ 375.502,58

EZ. 35, KG 74126 St. Martin am Silberberg

€ 694.916,01 minus 15%

ergibt

€ 590.678,61

EZ. 36, KG 74126 St. Martin am Silberberg

€ 180.881,46 minus 15%

ergibt

€ 153.749,24

EZ. 37, KG 74126 St. Martin am Silberberg

€ 283.660,70 minus 15%

ergibt

€ 241.111,60

Verkehrswert gerundet

€ 1.361.042,00

Der Wert des toten Inventars beträgt

am Betrieb Obermayer

€ 800,00



St. Georgen / Lgs., am 30.09.2024

Der allgem. beeidete u. ger. zertifizierte
Sachverständige

Fotos
Einheitswertbescheid
Grundsteuermessbescheid
Baubescheide
Baupläne

Finanzamt Österreich
1000 Wien, Postfach 260

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 57

Obermayer Dietmar und Miteigentümer
z.H. Obermayer Dietmar
St. Martin am Silberberg 14/2
9375 Hüttenberg-St.Martin/Silberberg

11. Juli 2023

Einheitswertaktenzeichen

59 025-1-0005/4

0410877 - 717 - 1/10

Einheitswertbescheid zum 01.01.2023
Hauptfeststellung mit Wirksamkeit ab 1.1.2023Auf Grund der §§ 20 und 20d des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit
§ 186 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz**GB 74126 St. Martin am Silberberg, EZ 35**

KG	GST-Nr	Fläche (ha)
74126 St. Martin am Silberberg	.68	0,0050
74126 St. Martin am Silberberg	.70/1	0,0180
74126 St. Martin am Silberberg	.70/2	0,0535
74126 St. Martin am Silberberg	708	0,0033
74126 St. Martin am Silberberg	720	0,0079
74126 St. Martin am Silberberg	721	0,2579
74126 St. Martin am Silberberg	722	0,5437
74126 St. Martin am Silberberg	724	0,0655
74126 St. Martin am Silberberg	725	0,3586
74126 St. Martin am Silberberg	727/1	0,2040
74126 St. Martin am Silberberg	728/1	0,1537
74126 St. Martin am Silberberg	729	0,0069
74126 St. Martin am Silberberg	730/1	0,0349
74126 St. Martin am Silberberg	736	3,6892
74126 St. Martin am Silberberg	737	0,0270
74126 St. Martin am Silberberg	738	0,0912
74126 St. Martin am Silberberg	739	0,1682
74126 St. Martin am Silberberg	740	0,0080
74126 St. Martin am Silberberg	741	0,0126
74126 St. Martin am Silberberg	742	0,0224
74126 St. Martin am Silberberg	743	1,7063
74126 St. Martin am Silberberg	744/1	0,6466
74126 St. Martin am Silberberg	744/2	0,0249
74126 St. Martin am Silberberg	745	0,0892
74126 St. Martin am Silberberg	746	1,3481
74126 St. Martin am Silberberg	747	0,0723
74126 St. Martin am Silberberg	770	0,0159
74126 St. Martin am Silberberg	868	1,1636

GB 74126 St. Martin am Silberberg, EZ 37

Seite 1 von 6

6200/10928

KG	GSt-Nr	Fläche (ha)
74126 St. Martin am Silberberg	605	0,2279
74126 St. Martin am Silberberg	607	0,3118
74126 St. Martin am Silberberg	608	0,2798
74126 St. Martin am Silberberg	610	0,5727
74126 St. Martin am Silberberg	612	0,8697
74126 St. Martin am Silberberg	613	0,1086
74126 St. Martin am Silberberg	614	0,2000
74126 St. Martin am Silberberg	615	0,6609
74126 St. Martin am Silberberg	616	0,0392
74126 St. Martin am Silberberg	618	0,0590
74126 St. Martin am Silberberg	622	0,2342
74126 St. Martin am Silberberg	623	0,0543
74126 St. Martin am Silberberg	624	0,1752
74126 St. Martin am Silberberg	625/1	2,6826
74126 St. Martin am Silberberg	625/2	0,3885
74126 St. Martin am Silberberg	626/1	4,7129

GB 74126 St. Martin am Silberberg, EZ 29

KG	GSt-Nr	Fläche (ha)
74126 St. Martin am Silberberg	632/3	0,1280
74126 St. Martin am Silberberg	634	1,1884
74126 St. Martin am Silberberg	635	0,1942
74126 St. Martin am Silberberg	636	0,3647
74126 St. Martin am Silberberg	639/1	7,5602
74126 St. Martin am Silberberg	640	0,1737
74126 St. Martin am Silberberg	641	0,3979
74126 St. Martin am Silberberg	642	0,1105
74126 St. Martin am Silberberg	643	0,1916
74126 St. Martin am Silberberg	644	0,0708
74126 St. Martin am Silberberg	645	0,0090
74126 St. Martin am Silberberg	646	0,1715
74126 St. Martin am Silberberg	647	0,2351
74126 St. Martin am Silberberg	648	0,3870
74126 St. Martin am Silberberg	649	1,2607
74126 St. Martin am Silberberg	650	0,0187
74126 St. Martin am Silberberg	651	0,4673
74126 St. Martin am Silberberg	652/1	2,1413
74126 St. Martin am Silberberg	652/2	1,4155
74126 St. Martin am Silberberg	653/1	1,5257
74126 St. Martin am Silberberg	653/3	2,2319
74126 St. Martin am Silberberg	1172	0,0273
74126 St. Martin am Silberberg	1173	0,0529

GB 74126 St. Martin am Silberberg, EZ 36

KG	GSt-Nr	Fläche (ha)
74126 St. Martin am Silberberg	692	0,0104
74126 St. Martin am Silberberg	693	0,0158
74126 St. Martin am Silberberg	694	0,0176
74126 St. Martin am Silberberg	695	1,0851
74126 St. Martin am Silberberg	696	0,2793
74126 St. Martin am Silberberg	702	0,2431
74126 St. Martin am Silberberg	703	0,1277
74126 St. Martin am Silberberg	727/2	0,1911

74126 St. Martin am Silberberg 728/2 0,1628

0410877-717-3/10

festgestellt:

- 1) **Art des Steuergegenstandes:** Forstwirtschaftlicher Betrieb
- 2) **Einheitswert:** 3.700 Euro
- 3) **Zurechnung des Einheitswertes:**

Obermayer Dietmar, geb. 10. Jänner 1972
Anteil: 1 / 2 in Höhe von 1.850,00 Euro

Obermayer-Schusser Ingrid Elisabeth, geb. 28. Oktober 1985
Anteil: 1 / 2 in Höhe von 1.850,00 Euro

Begründung:

Nutzung	Fläche	Hektarsatz (€)	Ertragswert (€)
landwirtschaftlich genutzte Flächen	18,1533 ha	84,00	1.524,88
forstwirtschaftlich genutzte Flächen	26,6792 ha	81,99	2.187,47
Zwischensumme			3.712,35
Summe			
Summe gesamt			3.712,35
Einheitswert (gerundet gemäß § 25 BewG)			3.700

Landwirtschaftliches Vermögen

Die Bewertung erfolgt auf Basis der Kundmachungen des Bundesministers für Finanzen jeweils im Amtsblatt zur Wiener Zeitung vom 4. März 2014 (GZ: BMF-010202/0100-VI/3/2014) in der Fassung der Kundmachungen vom 21. März 2023 (GZ: 2023-0.106.136) und vom 16. Juni 2023 (GZ: 2023-0.327.621).

Der Berechnung des Hektarsatzes für die landwirtschaftlich genutzten Flächen wurde unterstellt:

Bodenklimazahl	10,5
Ab- bzw. Zuschläge für wirtschaftliche Ertragsbedingungen:	
Wirtschaftliche Verhältnisse und übrige Umstände	-50,30 %
Betriebsgröße (18,1533 ha)	-13,00 %
Gesamtsumme Ab-/Zuschläge	-63,30 % d.s. -6,6
Temperatur- und Niederschlagsindex	-3,00 % d.s. -0,3
daher Betriebszahl (mindestens 1 bis höchstens 100)	3,5

Für die Betriebszahl 100 beträgt der Ertragswert je Hektar (Hektarsatz) gemäß
§ 38 BewG 2.400 Euro,
für die Betriebszahl 3,5 daher $2.400/100 \times 3,5 = € 84,00$

Forstwirtschaftliches Vermögen über 10 ha bis einschließlich 100 ha

Die Berechnung des Ertragswertes des forstwirtschaftlichen Vermögens erfolgt gemäß Abschnitt 2 der Kundmachung des Bundesministers für Finanzen vom 5. März 2014 (GZ: BMF-010202/0104-VI/3/2014) im Amtsblatt zur Wiener Zeitung in der Fassung der Kundmachung vom 21. März 2023 (GZ: BMF-2023-0.106.136).

Der Berechnung des Hektarsatzes für die forstwirtschaftlich genutzten Flächen wurde unterstellt:

Wirtschaftswald-Hochwald:

Anteil schlepperfahrbares Gelände an der Wirtschaftswald-Hochwaldfläche:	20,58 Prozent
Bringungslage im Wirtschaftswald-Hochwald:	3

Baumartengruppe	Altersgruppe	Wachstumsstufe	Fläche (ha)	Hektarsatz (€/ha)	Hundertsatz (%)	Ertragswert (€)
FI, TA, LA, ZI	0-10	schlecht	1,1449	90,00	10	10,30
FI, TA, LA, ZI	0-10	mittel	1,0530	180,00	10	18,95
FI, TA, LA, ZI	0-10	gut	0,3459	300,00	10	10,38
FI, TA, LA, ZI	11-40	schlecht	3,4348	90,00	26	80,37
FI, TA, LA, ZI	11-40	mittel	3,1591	180,00	26	147,85
FI, TA, LA, ZI	11-40	gut	1,0377	300,00	26	80,94
FI, TA, LA, ZI	41-80	schlecht	1,7542	90,00	100	157,88
FI, TA, LA, ZI	41-80	mittel	1,1485	180,00	100	206,73
FI, TA, LA, ZI	41-80	gut	1,8369	300,00	100	551,07
FI, TA, LA, ZI	über 80	schlecht	1,0040	90,00	145	131,02
FI, TA, LA, ZI	über 80	mittel	1,2373	180,00	145	322,94
FI, TA, LA, ZI	über 80	gut	0,7594	300,00	145	330,34
Summe FI, TA, LA, ZI, DO			17,9157	114,36		2.048,77

Baumartengruppe	Altersgruppe	Wachstumsstufe	Fläche (ha)	Hektarsatz (€/ha)	Hundertsatz (%)	Ertragswert (€)
Laubholz	0-10	schlecht	0,2315	25,00	10	0,58
Laubholz	0-10	mittel	0,4245	25,00	10	1,06
Laubholz	0-10	gut	0,1158	45,00	10	0,52
Laubholz	11-40	schlecht	0,6945	25,00	40	6,95
Laubholz	11-40	mittel	1,2733	25,00	40	12,73
Laubholz	11-40	gut	0,3473	45,00	40	6,25
Laubholz	41-80	schlecht	0,3277	25,00	100	8,19
Laubholz	41-80	mittel	0,6008	25,00	100	15,02
Laubholz	41-80	gut	0,1634	45,00	100	7,35
Laubholz	über 80	schlecht	0,1709	25,00	165	7,05
Laubholz	über 80	mittel	0,3134	25,00	165	12,93
Laubholz	über 80	gut	0,0854	45,00	165	6,34
Summe Laubholz			4,7485	17,89		84,97
		Mindestbewertung*)	4,7485	35,00		166,20

*) Die Mindestbewertung ist dann anzuwenden, wenn der Durchschnittshektarsatz einer Baumartengruppe unter dem Mindesthektarsatz gemäß § 11 der oben zitierten Kundmachung des Bundesministers für Finanzen über die Bewertung von forstwirtschaftlichen Vermögen zu liegen kommt.

Summendarstellung:

Waldkategorie	Fläche (ha)	Hektarsatz (€/ha)	Ertragswert (€)
Wirtschaftswald-Hochwald	22,6642	x 97,73	= 2.214,97
Nichtholzbodenflächen	4,0150	x 10,00	= 40,15
Summe Waldkategorien	26,6792		2.255,12
3% Abschlag aufgrund Streulage bzw. Riemenparzellen			-67,65
Summe forstwirtschaftliche genutzte Fläche	26,6792 ha		2.187,47
Durchschnittshektarsatz:	81,99 €/ha		

Hinweis zur Hauptfeststellung 2023

Aufgrund der Änderung der Bewertungsrichtlinie für das forstwirtschaftliche Vermögen wurden die Baumartenzusammensetzung in der Altersgruppe 0-40 entsprechend der Aktenlage übernommen, die Aufteilung in die neuen Altersgruppen 0-10 bzw. 11-40 erfolgte im Verhältnis 1:3.

Die Feststellung erfolgte auf Grund der Aktenlage.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Österreich das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht werden.
In der Beschwerde sind der Bescheid zu bezeichnen (z.B. Einheitswertbescheid zum

11. Juli 2023

Zurück an 1000 Wien, Postfach 354

0410877 - 717 - 610

01. Jänner 2023 vom 11. Juli 2023 zu EWAZ 59 025-1-0005/4) sowie die gewünschten Änderungen anzuführen und zu begründen.
Durch Einbringung einer Beschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides gemäß § 254 Bundesabgabenordnung (BAO) nicht gehemmt.

Hinweis:

Unmittelbar auf Grund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch dient der Einheitswert als Grundlage für die Berechnung der davon abgeleiteten Steuern und Abgaben. Der Bescheid wirkt auch gegen den Rechtsnachfolger, auf den der Gegenstand der Feststellung nach dem Stichtag 01. Jänner 2023 übergegangen ist oder übergeht. Dies gilt auch bei Nachfolge im Besitz.

Der Bescheid hat Wirkung gegenüber allen oben genannten beteiligten Personen bzw. Personengemeinschaften (§ 191 iVm § 190 Abs. 1 BAO).

Mit der Zustellung dieses Bescheides an eine nach § 81 BAO vertretungsbefugte Person gilt die Zustellung an alle Beteiligten als vollzogen (§ 101 iVm § 190 BAO).

Abkürzungen:

EWAZ	Einheitswertaktenzeichen
GB	Grundbuchnummer (Katastralgemeinde der EZ) und Bezeichnung
EZ	Einlagezahl
KG	Nummer und Bezeichnung der Katastralgemeinde
GSt-Nr	Grundstücksnummer
ha	Hektar
iVm	in Verbindung mit
BAO	Bundesabgabenordnung
BewG.	Bewertungsgesetz

Nähere Informationen finden Sie unter **bmf.gv.at/hauptfeststellung**



Finanzamt Österreich
1000 Wien, Postfach 260

11. Juli 2023

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 57

Einheitswertaktenzeichen

59 025-1-0005/4

Obermayer Dietmar
z.H. Obermayer Dietmar
St. Martin am Silberberg 14/2
9375 Hüttenberg-St.Martin/Silberberg

Bescheidadressaten:

Obermayer Dietmar, geb. 10. Jänner 1972
Obermayer-Schusser Ingrid Elisabeth, geb. 28. Oktober 1985

**Grundsteuermessbescheid zum 01.01.2023
Hauptveranlagung mit Wirksamkeit ab 1.1.2023 (§ 20 GrStG 1955)**

Der Grundsteuermessbetrag wird für den im Feststellungsbescheid (Einheitswert) des Finanzamt Österreich vom 11. Juli 2023 zu EWAZ 59 025-1-0005/4 angeführten (nach bundesgesetzlichen Vorschriften nicht grundsteuerbefreiten Teil des) Grundbesitz(es) und für die folgenden Personen

Obermayer Dietmar, geb. 10. Jänner 1972
Obermayer-Schusser Ingrid Elisabeth, geb. 28. Oktober 1985

www.bmf.gv.at



Seite 1 von 3

6194/10928

0410877-717 - 710

festgesetzt:

Steuermessbetrag: 5,94 Euro**Begründung**

Berechnung des Grundsteuermessbetrages in Euro:

Einheitswert			3.700
Steuermesszahl gemäß § 19 GrStG für die ersten 3.650 € des Einheitswertes			
	3.650 €	1,6 ‰ =	5,84
Steuermesszahl für den übersteigenden Teil des Einheitswertes			
	50 €	2,0 ‰ =	0,10
Grundsteuermessbetrag gesamt			5,94

Der Grundsteuermessbescheid war auf Grund der Feststellung des Einheitswertes zu erlassen.

Die Feststellung erfolgte auf Grund der Aktenlage.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Österreich das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht werden.

In der Beschwerde sind der Bescheid zu bezeichnen (z.B. Grundsteuermessbescheid zum 01. Jänner 2023 vom 11. Juli 2023 zu EWAZ 59 025-1-0005/4) sowie die gewünschten Änderungen anzuführen und zu begründen.

Durch Einbringung einer Beschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides gemäß § 254 Bundesabgabenordnung (BAO) nicht gehemmt.

Hinweis

Unmittelbar auf Grund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch bildet der Grundsteuermessbetrag die Grundlage für die Festsetzung verschiedener Abgaben und Beiträge.

Der Bescheid wirkt auch gegen den Rechtsnachfolger, auf den der Gegenstand der Feststellung nach dem Stichtag 01. Jänner 2023 übergegangen ist oder übergeht. Dies gilt auch bei Nachfolge im Besitz.

Mit der Zustellung an die oben angeführte Person gilt die Zustellung an alle im Spruch genannten Personen als vollzogen. Auf die Bestimmung des § 101 Abs. 1 Bundesabgabenordnung wird hingewiesen.

Abkürzungen:

EWAZ	Einheitswertaktenzeichen
GrStG	Grundsteuergesetz
iVm	im Verbindung mit
BAO	Bundesabgabenordnung
BewG.	Bewertungsgesetz

Ostansicht



Stallgebäude



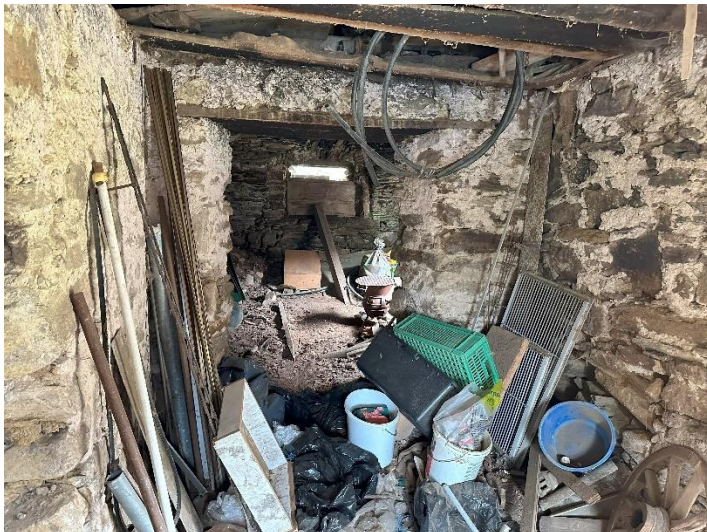






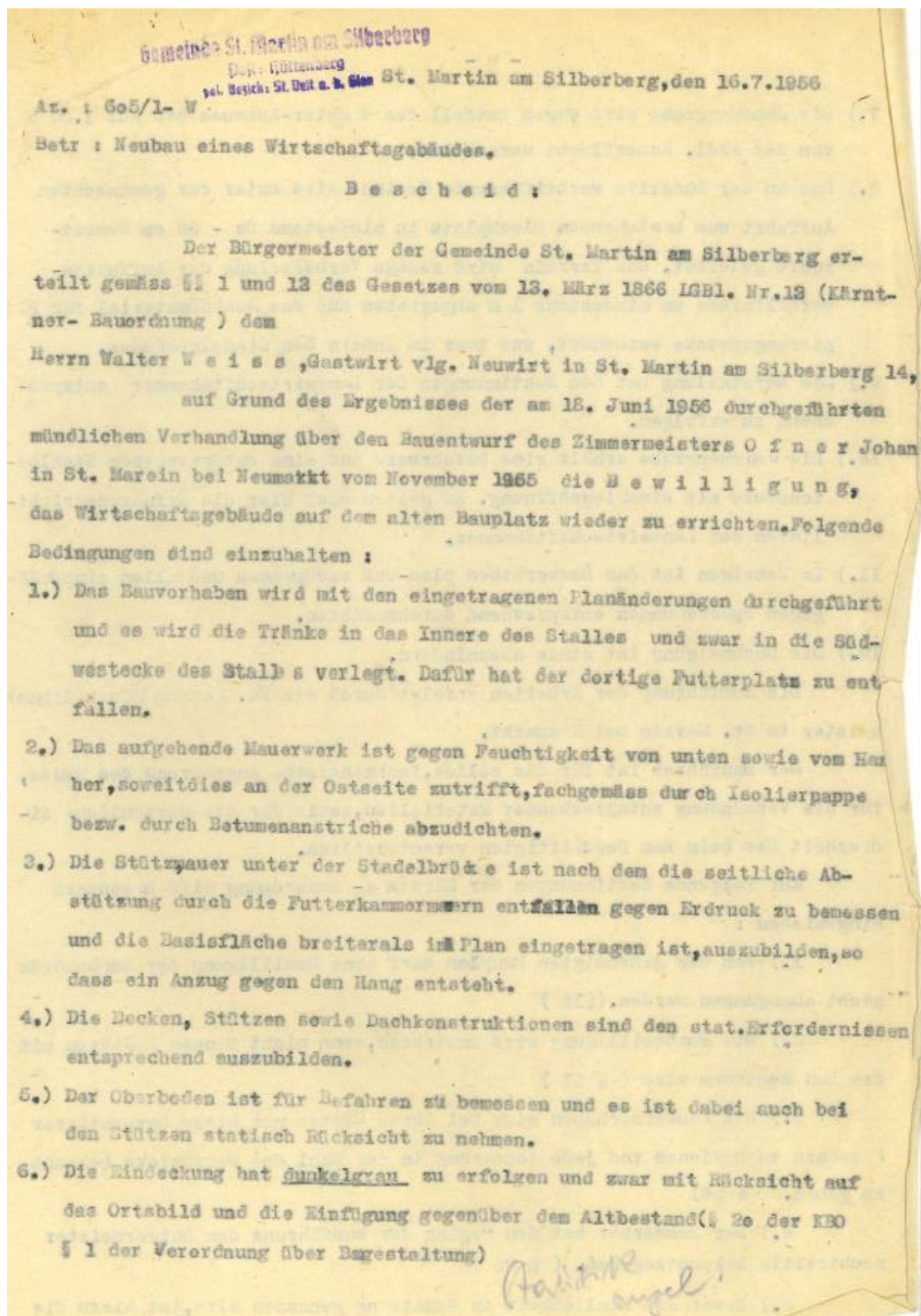


Nebengebäude





Baubescheid Stall 1956



- 7.) Die Jauchengrube wird gegen Entfall des 4 Meter-Zubaues bis auf 1,50 m von der südl. Mauerflucht verschoben.
- 8.) Das an der Südseite vorbeiführende Gerinne wird unter der gewünschten Auffahrt zum bestehenden Blochplatz in mindestens 20 - 25 cm Zementrohre geleitet. Das Terrain wird zwecks Verbesserung der Auffahrtsverhältnisse um mindestens 1 m abgegraben und das Aushubmaterial für Pflanzungszwecke verwendet, und zwar im Innern des Stadelgebäudes.
- 9.) Die Aufstellung hat den Bestimmungen der Landwirtschaftskammer entsprechend zu erfolgen.
- 10.) Die Jauchengrube erhält eine befahrbare und eine entsprechende Stahlbetondecke mit Einstiegsöffnung. Es gelten auch hier die Erfahrungsrichtlinien der Landwirtschaftskammer.
- 11.) Im Uebrigen ist das Bauvorhaben plan- und sachgemäß und allen einschlägigen Bauordnungen entsprechend durchzuführen.
- 12.) Die Dachneigung ist etwas abzumildern.

Die Ausführung der Arbeiten erfolgt durch die Fa. Johann Ofner, Zimmermeister in St. Marein bei Neumarkt.

Der Bauführer ist für die solide, fachmännische Ausführung des Baues, für die Verwendung entsprechender Materialien, sowie für die persönliche Sicherheit der beim Bau Beschäftigten verantwortlich.

Auf folgende Bestimmungen der Kärntner Bauordnung wird besonders hingewiesen:

- 1.) Von dem genehmigten Bauplan darf ohne Bewilligung der Baubehörde nicht abgegangen werden. (§ 15)
- 2.) Die Baubewilligung wird unwirksam, wenn nicht binnen 2 Jahren mit dem Bau begonnen wird (§ 27)
- 3.) Die Bauwerber haben sich bei ihren Bauten nur hiezu berechtigter Personen zu bedienen und jede Änderung in der Wahl des Bauführers bekannt zu geben. (§ 34)
- 4.) Der Bauwerber hat den Beginn der Bauführung dem Bürgermeister rechtzeitig bekanntzugeben. (§ 35)
- 5.) Bevor die Baulichkeit in Benützung genommen wird, ist hiezu die

- 3 -

Benützungsbewilligung einzuholen.)§ 23.)

K o s t e n :

Für die Bewilligung ist gemäß Tarifpost B 1 der Verordnung vom 29.2.1969 LGBl. Nr. 12 eine Verwaltungsabgabe von 12.- S zu entrichten.

Der Bauwerber hat ausserdem gemäß §§ 76 und 77 AVG eine Kommissionsgebühr für die Teilnahme eines Amtssingens von S 72.- S nach § 1 des Gesetzes vom 20.2.1956 LGBl. Nr. 33 einzuzahlen.

Für die Durchführung der Kommissionierung durch die Gemeinde ausserhalb des Amtes ist gemäß § 77 AVG nach § 1 Abs.(1) lit. c des Gesetzes vom 31. Jänner 1956 LGBl. Nr. 5 eine Kommissionsgebühr von 12.- S zu bezahlen.

Der Betrag von zusammen : S 96.- ist bei der Gemeindekasse innerhalb von 14 Tagen zur Einzahlung zu bringen.

Rechtsmittelbelehrung :

Gegen diesen Bescheid steht die binnen 2 Wochen nach Zustellung beim Gemeindeamte St. Martin am Silberberg schriftliche einzubringende Berufung offen.

G r ü n d e :

Eine weitere Begründung entfällt, da dem Bauwerber vollstattgegeben wurde.

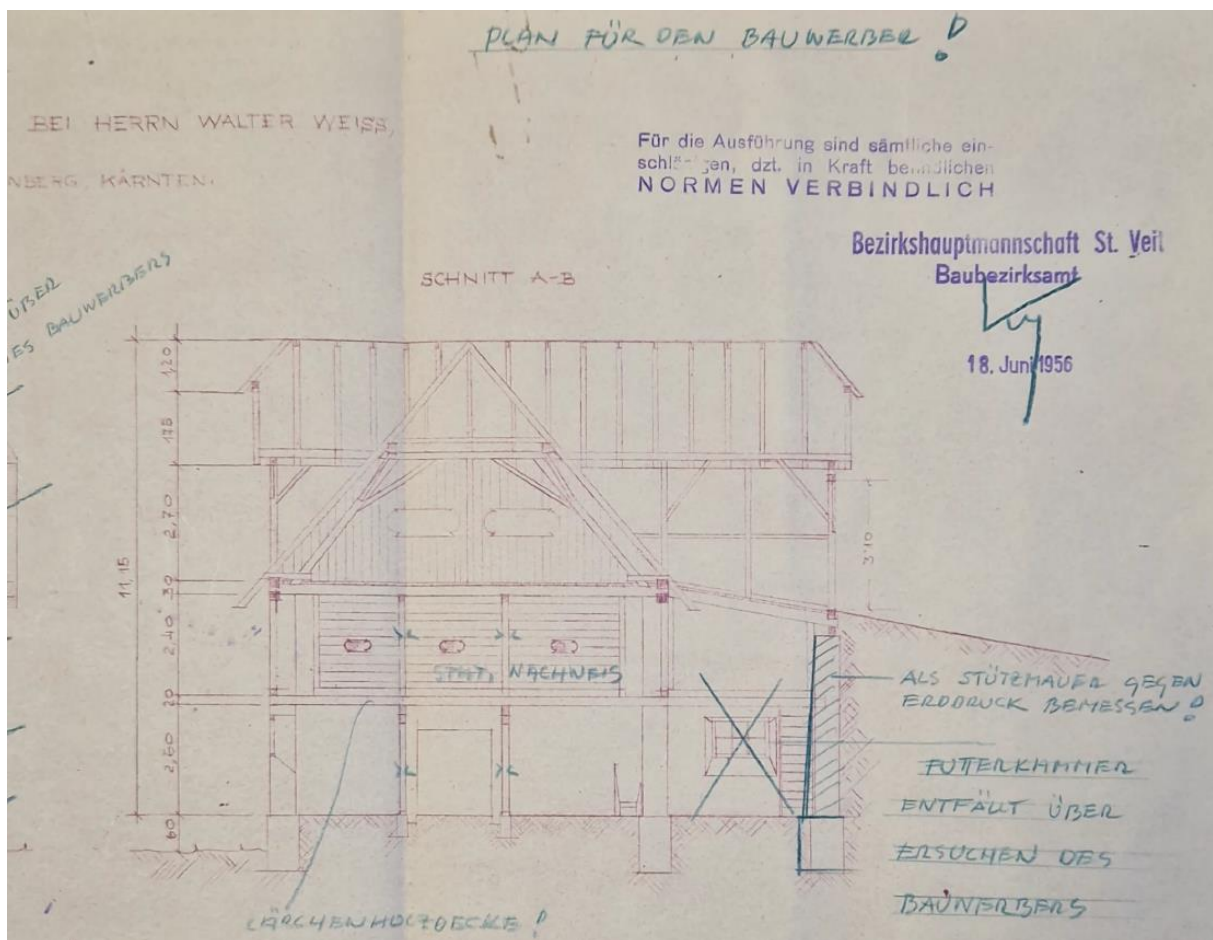
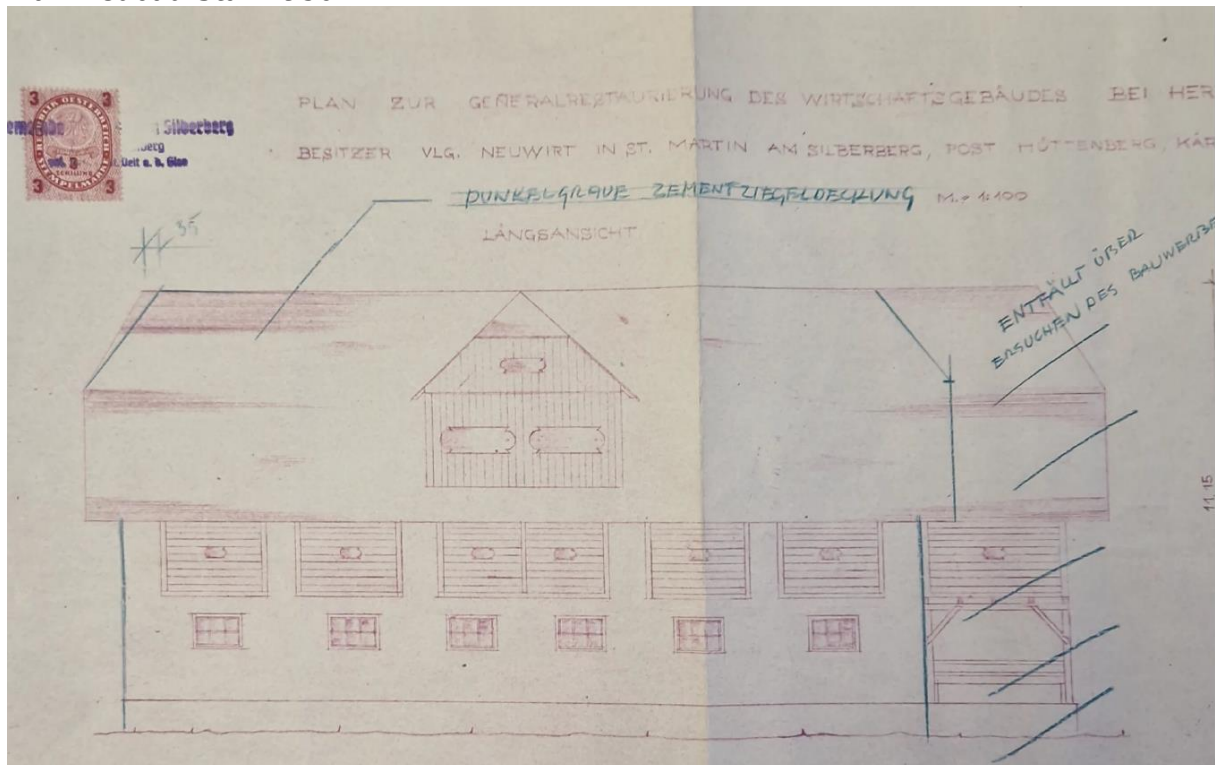
Bericht an :

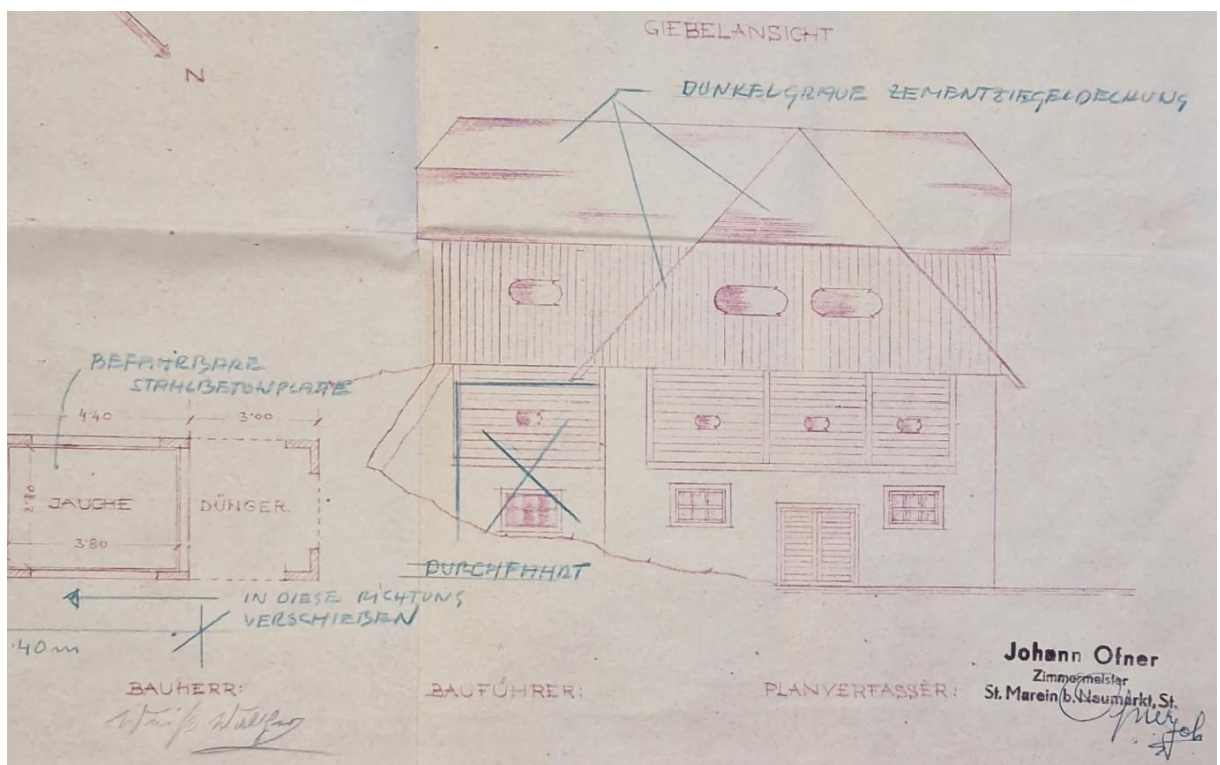
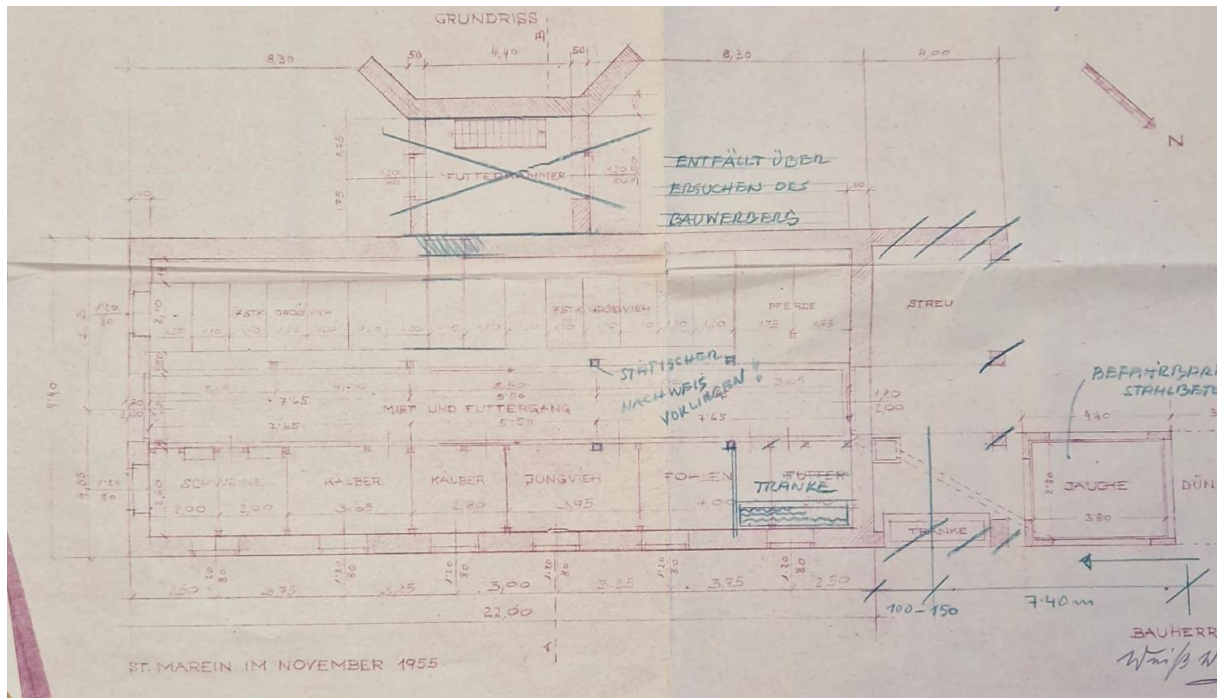
- 1.) Herrn Walter W e i s s , Land- und Gastwirt vlg. Neuwirt in St. Martin am Silberberg Nr.14 , als Bauwerber,
- 2.) Herrn Johann Ofner, Zimmermeister in St. Martin bei Neumarkt, als Auführer.
- 3.) die Bezirkshauptmannschaft (Bau bezirk komat - Hochbau) in St. Veit/Gl. zur Kenntnisnahme.
- 4.) das Finanzamt in St. Veit a.d.Glan "
- 5.) z.B.A.

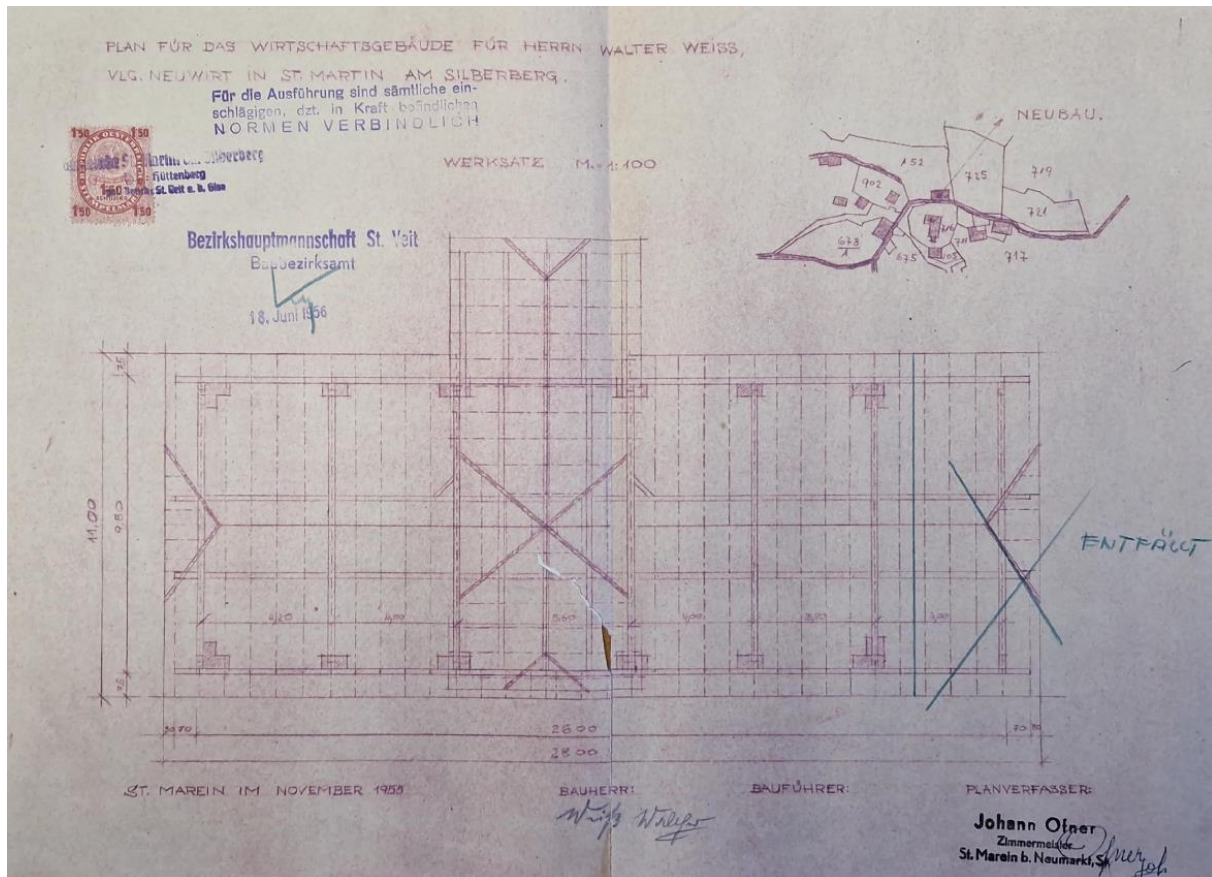
Der Bürgermeister :

Handwritten signature

Plan Neubau Stall 1956







ZIMMER- u. BRUNNENMEISTER
J. OFNER SEN. u. JUN.
MASCHINELLER ZIMMERBETRIEB
BRUNNEN- u. KLIMANLAGEN-BAU
ST. MAREIN B. NEUMARKT 5190K.

ST. MAREIN, am 28. 11. 1955.

Baubeschreibung

Das Wirtschaftsgebäude des Besitzers Walter Weiss, vlg. Neuwirt in St. Martin am Silberberg, wird lt. beiliegenden Bauplan neu aufgebaut.

Erdgeschoss:

Die Umfassungswände werden bis zur Fensterschwelle abgetragen u. neu aus Bruchsteinen aufgemauert, sowie aussen u. innen verputzt. Die Futterkammer wird unter den Tennebock angeordnet u. vom übrigen Stall abgetrennt. Die Stalleinrichtung erfolgt in üblicher Ausführung mit Betonboden u. Lärchenholz-Aufstellung, die Rinderanhänger erhalten als Liegematte, zur Wärmeisolierung, einen 40 m/m str. Lärchenpfostenbelag. Die Jauche wird mittels offener Jauchefrinne über Hauptkanal u. Absetzschacht zur errichteten Jauchegrube weggeführt. Für ausreichende Belichtung u. Entlüftung wird Vorsorge getroffen. (Kippflügel Fenster) die darüber liegende Deckenkonstruktion des komp. Neubaus erfolgt aus Lärchenbalken mit 40 m/m str. Fußbodenbelag.

Barren:

Die aufgehenden Pfeiler werden mit Bruchsteinen aufgemauert u. allseitig verputzt. Die Außenwände zwischen den Pfeilern erhalten eine wagrechte 25 m/m str. Fichtenbretterverschalung.

Dachverband:

Der Dachverband wird als Satteldach mit Schopf ausgeführt u. mit ~~Stroh~~ *Stroh* eingedeckt. Die Dachkonstruktion des Hauptdaches erfolgt aus liegenden Stuhl, dagegen der Tennebock u. Kreuzgiebel wegen seiner geringen Spannweite, nur ein gewöhnliches Sparrendach erhält.

ISOLIERUNG + TROCKENES UHVERWENDE GEMÄHL-LEISTET?

Bezirkshauptmannschaft St. Veit
Baubezirksamt
5. Juni 1956

Johann Ofner
Zimmermeister
St. Marein b. Neumarkt

Bescheid und Plan Stall 1991

Der Bürgermeister
der Gemeinde HÜTTENBERG

17. 5. 1991

Aktz.: 131-9- 24/1991-Ho.

Betr.: Errichtung Pultdach beim Wirtschaftsgebäude

Erteilung der Baubewilligung

B E S C H E I D

Herr/Frau/Fa. O B E R M A Y E R Gertrude
 wohnhaft in 9375 HÜTTENBERG, St. Martin am Silberberg 14
 hat (haben) mit Eingabe vom 8. 5. 1991 auf der Grundlage
 von Plänen vom 8. 5. 1991 um die Bewilligung zur Errichtung
eines Pultdaches beim Wirtschaftsgebäude (Lagerzwecke)
 auf Parz. Nr. .70/1; 727/1 E.Z. 35 K.G. ST. MARTIN/S.
 (im Hause) angesucht.
 Dieser Eingabe entsprechend hat die Baubehörde am MONTAG
 den 13. 5. 1991 um 13.30 Uhr eine örtliche Baurechtsverhandlung durch-
 geführt und ergeht somit nach Abschluß des Ermittlungsverfahrens folgender

S P R U C H :

1. Gemäß §§ 12 und 13 der Kärntner Bauordnung LG. Nr. 48/1969 in der jeweils gültigen Fassung wird dem (der) Bauwerber(in) nach Maßgabe der eingereichten Pläne sowie der Baubeschreibung die

B A U B E W I L L I G U N G

für das angesuchte Bauvorhaben erteilt.

Auf folgende gesetzliche Bestimmungen der Kärntner Bauordnung wird hingewiesen:

- a) Die Baubewilligung erlischt, wenn nicht binnen zwei Jahren nach Rechtskraft mit der Ausführung des Vorhabens begonnen worden ist.
- b) Ein Abweichen von den genehmigten Bau- und Ausführungsplänen ist nicht gestattet und darf ausdrücklich nur mit vorheriger Genehmigung der Baubehörde (Bürgermeister) erfolgen.
- c) Das Bauvorhaben darf nur von befugten Unternehmern ausgeführt werden. Die Unternehmer sind verpflichtet die Baubewilligung einschl. der ihr zugrunde liegenden Pläne Berechnungen und Beschreibungen einzuhalten. Dies trifft auch für allfällige Auflagen gemäß § 14 der KBO zu. Die Unternehmer haben auch alle Maßnahmen zu treffen, die notwendig sind um die Sicherheit und Gesundheit von Menschen am Ausführungsorte des Vorhabens und seiner Umgebung zu gewährleisten. Desgleichen sind die Unternehmer auch für die Einhaltung der Kärntner Bauvorschriften und der Österr. Normvorschriften (ÖNORMEN) verantwortlich.
- d) Vor Rechtskraft der Baubewilligung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.
- e) Der Beginn der Bauarbeiten ist binnen einer Woche der Baubehörde schriftlich zu melden. Gleichzeitig ist auch der Unternehmer bekannt zu geben.
- f) Die Behörde wird dem/der Bauwerber(in) nach Einlangen der Baubeginnmeldung eine Ausführungsplakette übermitteln, die vom (von der) Bauwerber(in) oder dem Unternehmer an wahrnehmbarer Stelle gut sichtbar anzubringen ist.
- g) Werden von der Baubehörde anlässlich der Überwachung der Baumaßnahmen Abweichungen oder nicht genehmigte Bauausführungen festgestellt, so ist mit einer Baueinstellung und Wiederherstellungsverfügung des Urzustandes zu rechnen. (§§ 27 bis 29 der KBO)

- n) Die Vollendung des Bauvorhabens ist der Behörde unter gleichzeitiger Beantragung der Benützungsbewilligung binnen einer Woche schriftlich zu melden.
- i) Die Unternehmer sind verpflichtet Rauch- u. Abgasfänge durch den zuständigen Rauchfangekehrmeister abziehen und auf die Betriebsdichtheit und die fachgemäße Anordnung der Einmündungen überprüfen zu lassen. Hierüber ist ein schriftlicher Befund auszustellen und der Behörde spätestens bei der Meldung über die Baufertigstellung vorzulegen.
- j) Übertretungen der Kärntner Bauordnung werden von der Bezirksverwaltungsbehörde im Falle der Inangriffnahme von nicht genehmigten, oder behördlich eingestellten Baumaßnahmen als Verwaltungsübertretung bis zu S 200.000, – und in allen übrigen Fällen als solche bis zu S 30.000, – bestraft.

II. Gemäß § 14 der Kärntner Bauordnung sind folgende Auflagen zu erfüllen:

Der Bauwerber beabsichtigt auf der Parz. 727/1 an die Baufläche 70/1 der KG ST.MARTIN AM SILBERBERG, eine Überdachung zu errichten. Das Bauvorhaben befindet sich an der südöstlichen Ecke der Baufläche 70/1 und beinhaltet eine Verbauung im Bereich der Tennenauffahrt bis zur südlichen Außenmauer des bestehenden Stallgebäudes. Der gewonnene Raum unter dem abgeschleppten, neu zu errichtenden Dach, wird vorwiegend als Strohlager Verwendung finden. Gegen die Erteilung der Baubewilligung bestehen hochbaulich keine Einwände, wenn die nachstehend angeführten Auflagen bei der Bauausführung beachtet werden:

1. Die Fundierungen sind auf tragfähigen Boden und frostfreier Tiefe zu führen.

2. Sämtliche tragenden Baukonstruktionsteile sind laut Statik ausreichend zu bemessen und auszuführen. Die östliche Außenmauer des Strohlagers (Stützmauer) ist entsprechend verstärkt auszuführen, sodaß der anfallende Hangdruck aufgenommen werden kann.

3. Die erdberührten Flächen der Stützmauer sind entsprechend gegen Feuchtigkeitseinwirkung zu isolieren. Es wird empfohlen, eine Drainage einzubauen. Die anfallenden Abwässer sind auf eigenen Grund und Boden - schadlos für die Unterlieger - zur Versickerung zu bringen bzw. in die bestehende Kanalisation einzuleiten.

4. Das abgeschleppte Dach ist mit einer Neigung von mindestens 25 Grad auszubilden und mit kleinformatischen Hartdeckungsmaterial, analog dem Bestandsgebäude, einzudecken.

5. Die neu entstehende Giebelfläche ist mit einer Bretterverschalung wie dzt. bestehend, zu verkleiden. (stehende Ausführung, breit dimensionierte Bretter)

6. Die bestehende Abwalmung des dzt. Daches ist in das neu abgeschleppte Dach einzubinden.

7. Die absturzgefährdeten Bereiche sind mit einem mindestens 90cm hohen und standsicheren Geländer abzusichern.

8. Nach Abschluß der Bauarbeiten sind die durch die Baumaßnahmen in Mitleidenschaft gezogenen Grundstücksflächen wieder entsprechend zu rekultivieren.

Bei der Bauführung sind die Bestimmungen der KÄRNTNER BAUORDNUNG, BAUVORSCHRIFTEN, dzt. geltenden Önormen und fachtechnischen Richtlinien für Hoch- und Holzbau zu beachten und einzuhalten.

Herr Walter Weiß, Vertreter der Antragstellerin und Besitzer der Liegenschaft hat gegen die geplanten Baumaßnahmen keinen Einwand und nimmt das Verhandlungsergebnis zustimmend zur Kenntnis.

An Kosten hat der Bauwerber zu entrichten:

a) Kommissionsgebühren für die Ortsverhandlung lt. VO d. Landesreg. Nr. 44/1983

1.	1	Gemeindeorgan	1/2	Stunden	=	S.	65,--
2.	1	Sachverständige	1/2	Stunden	=	S.	65,--
3.							

Summe der Kommissionsgebühren

S. 130,--

b) Verwaltungsabgaben lt. VO d. Landesregierung

Nr. 6/1983

1)	für Kellergeschoß	S.	
2)	für Erdgeschoß	S.	
3)	für Obergeschoß	S.	
4)	für weitere Geschosse	S.	
5)	Instandsetzung, Umgestalt.	S.	
6)	Sonstiges:	S.	800,--
	Stempelgebühren	S.	420,--

Verw. Abgaben u. Stempelgeb. S. 720,--

S. 720,--

Gesamtgebühren

S. 850,--

Dieser Betrag ist mittels beiliegendem Zahlschein binnen zweier Wochen bei der Gemeindekasse einzuzahlen.

BEGRÜNDUNG:

Dem Ansuchen wurde im allgemeinen entsprochen. Unbehobene Einwendungen liegen nicht vor oder haben gemäß § 42 der KBO auf die Entscheidung der Behörde (da dem Rechtsweg vorbehalten) keinen Einfluß. Eine weitere Begründung kann daher gem. § 58 (2) AVG. entfallen. Die Gebühreneinhebung ist in den §§ 76 bis 78 AVG begründet. Somit war spruchgemäß zu entscheiden.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung zulässig. Diese mußte binnen zwei Wochen nach Zustellung des Bescheides schriftlich oder telegrafisch hieramts eingebracht und ausführlich begründet werden.

Der Bürgermeister:

Ergeht gegen
Zustellnachweis an:

1. Frau OBERMAYER GERTRUDE - St. Martin/S. 14
c/o 8820 KULM AM ZIRBITZ 41
2. Herrn WEISS WALTER, 9375 HÜTTENBERG, St. Martin / S. 14
3. den BAUDIENST; 9300 ST. VEIT AN DER GLAN
4. z. d. A.



152/91/62

Bescheid Baueinreichung 2016



Marktgemeindeamt Hüttenberg

A-9375 Hüttenberg · Reiftanzplatz 1
E-Mail: huettenberg@ktn.gde.at www.huettenberg.at
Telefon 0 42 63 / 247 Fax 0 42 63 / 784

Museumswelt Hüttenberg · Mitgliedsgemeinde der Norischen Region
131-9-25/2016/Nb.



Herrn/Frau
Dietmar Obermayer/ Ingrid Obermayer-Schusser
St.Martin am Silberberg 14
9375 Hüttenberg

Az.: **Baubewilligung**Betr.: **Mündl.Verh.v. 14.12.2016**Bezug: **Neubauer Ingrid, AL**e-mail: ingrid.neubauer@ktn.gde.at

Auskünfte:

Hüttenberg, 20.01.2017

Bescheid

Über den Antrag der Bauwerber, **Herrn/Frau Dietmar Obermayer und Ingrid Obermayer-Schusser, St.Martin am Silberberg 14, 9375 Hüttenberg**, vom 17.10.2016 ergeht nachstehender

Spruch:

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Hüttenberg erteilt den Bauwerbern, **Herrn/Frau Dietmar Obermayer und Ingrid Obermayer-Schusser, St. Martin am Silberberg 14, 9375 Hüttenberg**, gemäß §§ 6 lit a, 17 und 18 der Kärntner Bauordnung 1996, LGBl Nr 62, aufgrund des Ergebnisses der am **14.12.2016** durchgeführten örtlichen mündlichen Verhandlung die

Baubewilligung

für die

Überdachung Einfahrt Wirtschaftsgebäude

auf den **Parzellen .70/1, .70/2, 727/1 und 725 KG 74026 St. Martin am Silberberg** nach Maßgabe der eingereichten und mit dem behördlichen Genehmigungsvermerk versehenen Pläne, Berechnungen und Beschreibungen, unter folgenden **Auflagen**

1. Planänderungen/-erweiterungen ohne behördliche Genehmigung sind verboten.
2. Die Situierung hat nach den Einreichunterlagen (Lageplan) der Firma: Zimmerei GALLER, 8833 Teufenbach, Bahnhofstraße 7, Stand: 07.10.2016 zu erfolgen
3. Die höhenmäßige Anordnung ergibt sich aus dem Bestand.
4. Das Dach ist plangemäß als Walmdach mit einer Neigung lt. Plan und Bestand auszubilden. Die Eindeckung hat mit kleinformatigen Deckungsmaterial in der Bestandsfarbe zu erfolgen.

Bankverbindung: Raiffeisenbank Hüttenberg-Wieting, BLZ 39340, Kto.Nr. 20107

UST-IDNR.: ATU 49765605

1

5. Abbruchmaterial ist sortenrein zu trennen und unter Einhaltung der zutreffenden Bestimmungen (Baurestmassentrennungsverordnung, etc.) ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen oder sonstigen baulichen Anlagen, oder Teilen von solchen ab einer Größe von 500 m³ umbauten Raumes, oder bei Überschreitung der Abbruchmaterialmenge von 100 Tonnen, sind der Baubehörde für die Entsorgung der Baurestmassen mit der Mitteilung der Vollen- dung des Abbruchs zusätzlich die entsprechenden Entsorgungsnachweise vorzu- legen.
6. Alle Fundamente sind auf tragfähigen Boden in frostfreie Tiefe zu führen.
7. Der Bauwerber hat sich vor Beginn von Aushubarbeiten zu vergewissern, dass durch die Grabungsarbeiten, eventuell sich im Grundstück befindende, Leitungen, Kabel udgl. nicht beschädigt werden können. Die Gemeinde übernimmt für sol- cherlei entstandene Schäden keine Haftung !.
8. Aushubmaterial ist schon zum Zeitpunkt der Erdaushubarbeiten abzutransportie- ren. Es darf nur so viel Material auf dem Bauplatz belassen werden, wie dies für die Hinterfüllung auf dem Gelände erforderlich ist. Es dürfen keine Anschüttungen sowie Geländeveränderungen (außer genehmigte Veränderungen, wie in den Ein- reichunterlagen dargestellt) zu den Nachbarparzellen vorgenommen werden.
9. Nach Beendigung der Abbruch-/bzw. Aushubarbeiten sind die verbleibenden Flä- chen, dem umliegenden Gelände angepasst, einzuplanieren, zu humusieren und gegebenenfalls zu begrünen.
10. Strom- und Telefon- (Internet-) Leitungen sind vorschriftsgemäß/fachgerecht nach dem geltenden Stand der Technik zu verlegen.
11. Die E-Installationen müssen den geltenden SNT-Vorschriften entsprechen, wobei auch die gültigen Sonderbestimmungen zu berücksichtigen und einzuhalten sind. Gleichzeitig mit der Bauvollendungsmeldung ist der Behörde ein Attest über die ordnungsgemäße Ausführung der E-Installation unter Angabe des gemessenen Erdungswiderstandes vorzulegen.
12. Sämtliche tragenden Baukonstruktionsteile sind statisch ausreichend, zu bemes- sen und auszuführen.
13. 16. Bei der Bauführung ist auf die Trag- und Standsicherheit eines ev. vorhande- nen Bestandes besonders Rücksicht zu nehmen. Wiederzuverwendende Bauteile und Baustoffe sind gegebenenfalls auf die Eignung für neu auftretende Belastun- gen zu untersuchen.
14. 18. Die anfallenden Schmutzwässer sind in einer ausreichend groß bemessenen Regenwassersickergruben, welche am eigenen Grund zu errichten sind, zur Ver- sickerung zu bringen.
15. 19. Die Zufahrt ist auf geeignete Weise staubfrei zu befestigen (Asphalt, Pflaste- rung etc.) Aus dem Zufahrtbereich darf keine Verunreinigung mehr erfolgen und darf kein Wasser auf öffentliches Gut abgeleitet werden.
16. Die Außenarbeiten an den Fassaden (Außenputz, Holzsichtschalungen, Imprä- gierungen, Färbungen, usw.) müssen binnen Jahresfrist nach Rohbaufertigstel- lung vorgenommen werden.

17. Vor Durchführung der Fassadenarbeiten ist das Einvernehmen mit der Baubehörde bezüglich Farbgebung und Fassadengestaltung herzustellen.
18. Die Fassade (Außenputz, Holzschalungen, Imprägnierungen, Färbelungen, usw.) ist einem ev. vorhandenen Bestand angepasst auszuführen. Sonderfarben sind mit der Baubehörde abzustimmen.
19. Über allen Traufen sind wirksame Schneefangvorrichtungen anzubringen.
20. Das Objekt ist mit einer Blitzschutzanlage auszustatten, worüber das normgerechte Prüfprotokoll eines konzessionierten Unternehmens vorzulegen ist. Sollte eine Risikoanalyse ergeben, dass eine Blitzschutzanlage nicht erforderlich ist, so kann diese entfallen.
21. Nach Baufertigstellung sind Bauprovisorien abzutragen, bzw. zu entfernen. Verbleibende Grundstücksflächen sind zu begrünen, bzw. gärtnerisch zu gestalten. Zufahrten und Vorplätze sind zu befestigen.
22. Im Zuge der Baufertigstellung sind alle restlichen Baumaterialien vom Bauplatz zu entfernen, bzw. darf die Lagerung dieser Materialien nur mehr innerhalb von Gebäuden in hierfür geeigneten Räumen erfolgen. Abfälle sind sortenrein zu trennen und dürfen nur zu genehmigten Müllablagerungsplätzen gebracht werden.
23. Nach Vollendung und vor Benützung des Bauvorhabens oder Teilbereichen desselben, sind gleichzeitig mit der Meldung der Vollendung des Bauvorhabens gemäß § 39 Abs. 2 K-BO 1996 vom Bauleiter die Bestätigungen aller mit der Ausführung des Vorhabens betrauten Unternehmer (§ 29 Abs. 1) vorzulegen, aus denen jeweils hervorgeht, dass die Ausführung des Vorhabens entsprechend der Baubewilligung einschl. der ihr zugrunde liegenden Pläne, Berechnungen und Beschreibungen, den Bestimmungen des § 27 Abs. 1 und 2, sowie den Bestimmungen der Kärntner Bauvorschriften (§ 26) erfolgte.

Folgende Unternehmerbestätigungen sind dabei vorzulegen:

- Zimmerer
- Dachdecker
- Elektroinstallateur

AUFLAGEN der Land- und Forstwirtschaftsinspektion beim Amt der Kärntner Landesregierung:

DIE ERFORDERLICHEN ABRUCHARBEITEN dürfen nur von einer hiezu befugten Firma durchgeführt werden. Die Vorschriften der ÖNORM B 2251 bzw. der Bauarbeiter-schutz VO BGBL Nr.: 340/1994 Abschnitt 16, sind einzuhalten.

Bei geneigten DÄCHERN sind bauliche Maßnahmen gegen das Abrutschen von Schnee und Eis auf Nachbargrundstücke und allgemein zugängliche Bereiche zu treffen.

Alle Stellen, an denen ein Absturz von mehr als 0,6 Meter möglich ist, sind mit einem 1 m hohen standsicheren Geländer mit Mittelstange, bei einer Absturzhöhe von mehr als 2 m, zusätzlich durch Fußleisten, abzusichern.

Allgemeine Hinweise:

Mit den Bauarbeiten darf erst nach Rechtskraft dieses Bescheides begonnen werden. Der Beginn der Ausführung des Vorhabens ist längstens binnen einer Woche durch denjenigen, in dessen Auftrag das Vorhaben ausgeführt wird, der Baubehörde schriftlich zu melden. Bei Vorhaben nach § 6 lit a, b, d und e ist gleichzeitig der Bauleiter anzugeben.

Die Bauarbeiten dürfen nur von befugten Unternehmern ausgeführt werden. Die Unternehmer sind der Behörde gegenüber für die bewilligungsgemäße und dem Stand der Technik entsprechende Ausführung des Vorhabens sowie für die Einhaltung der Kärntner Bauvorschriften und aller Vorschriften über die Bauausführung verantwortlich. Diese Verantwortlichkeit wird weder durch die Baubewilligung noch durch die behördliche Aufsicht eingeschränkt. Die zivilrechtliche Haftung bleibt unberührt.

Die Unternehmer haben - unbeschadet der Vorschriften über den Dienstnehmerschutz - alle Maßnahmen zu treffen, die notwendig sind, um die Sicherheit und Gesundheit von Menschen am Ausführungsort des Vorhabens und seiner Umgebung zu gewährleisten. Insbesondere haben die Unternehmer dafür zu sorgen, dass jeder unnötige störende Lärm am Ausführungsort des Vorhabens und in seiner Umgebung vermieden wird und nach § 28 getroffene Anordnungen eingehalten werden. Die Baubewilligung erlischt, wenn mit der Ausführung des Vorhabens nicht binnen zwei Jahren nach ihrer Rechtskraft begonnen worden ist. Die Vollendung von Vorhaben nach § 6 lit a, b, d und e der Kärntner Bauordnung 1996 ist der Behörde binnen **einer Woche schriftlich** zu melden. Gleichzeitig mit der Meldung der Vollendung des Vorhabens sind vom Bauleiter Bestätigungen aller mit der Ausführung des Vorhabens betrauten befugten Unternehmer, aus denen jeweils hervorgeht, dass die Ausführung des Vorhabens entsprechend der Baubewilligung einschließlich der ihr zugrunde liegenden Pläne, Berechnungen und Beschreibungen, den Bestimmungen des § 29 Abs 1 und 2 leg cit (Verwendung zulässiger Bauprodukte) sowie den Bestimmungen der Kärntner Bauvorschriften erfolgt ist, vorzulegen.

Kosten:

Die Bauwerber, **Dietmar Obermayer und Ingrid Obermayer-Schusser, St.Martin am Silberberg 14, Hüttenberg** hat gemäß § 76 bis 78 AVG in Verbindung mit der Gemeindekommissionsgebührenverordnung 1994, LGBl Nr 10/1995, idgF, und Tarif der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 2006, LGBl Nr 108/2005,

Kommissionsgebühren:

Gemeindeorgane	2/2	€	24,00
Sachverständiger	2/2	€	24,00
Summe Kommission		€	48,00

Verwaltungsabgaben:

Errichtung Überdachung Wi-Gebäude	€	47,20
Bauplakette	€	2,90
Summe Verwaltungsabgabe	€	50,10

Stempelgebühren:

(Ansuchen, Niederschrift, Einreichunterlagen)	€	59,80
---	---	-------

Gesamtkosten: € 157,90

zu entrichten. Der soeben genannte Betrag ist binnen zwei Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides mittels beiliegendem Zahlschein zu überweisen

Begründung:

Die Baubewilligung für das vorliegende Bauvorhaben war zu erteilen, da diesem nach Art, Lage, Umfang, Form und Verwendung öffentliche Interessen, insbesondere solche der Sicherheit, der Gesundheit, der Energieersparnis, des Verkehrs, des Fremdenverkehrs sowie der Erhaltung des Landschaftsbildes oder des Schutzes des Ortsbildes nicht entgegenstehen.

Die im Spruch genannten Auflagen wurden aufgrund des Augenscheines und der Gutachten der beigezogenen Amtssachverständigen gemäß § 18 der Kärntner Bauordnung 1996 vorgeschrieben. Da dem Begehren des Bauwerbers vollinhaltlich Rechnung getragen und über Einwendungen oder Anträge von Beteiligten nicht abzusprechen ist, entfällt gemäß § 58 Abs 2 AVG eine weitere Begründung.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid ist das Rechtsmittel der Berufung zulässig. Die Berufung ist schriftlich innerhalb von 2 Wochen nach Zustellung dieses Bescheides bei der Marktgemeinde Hüttenberg einzubringen.

Die Berufung kann auch per E-Mail oder Telefax eingebracht werden. Die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken trägt der Absender (z.B. Übertragungsfehler, Verlust des Schriftstückes). Die Berufung hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, zu bezeichnen und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

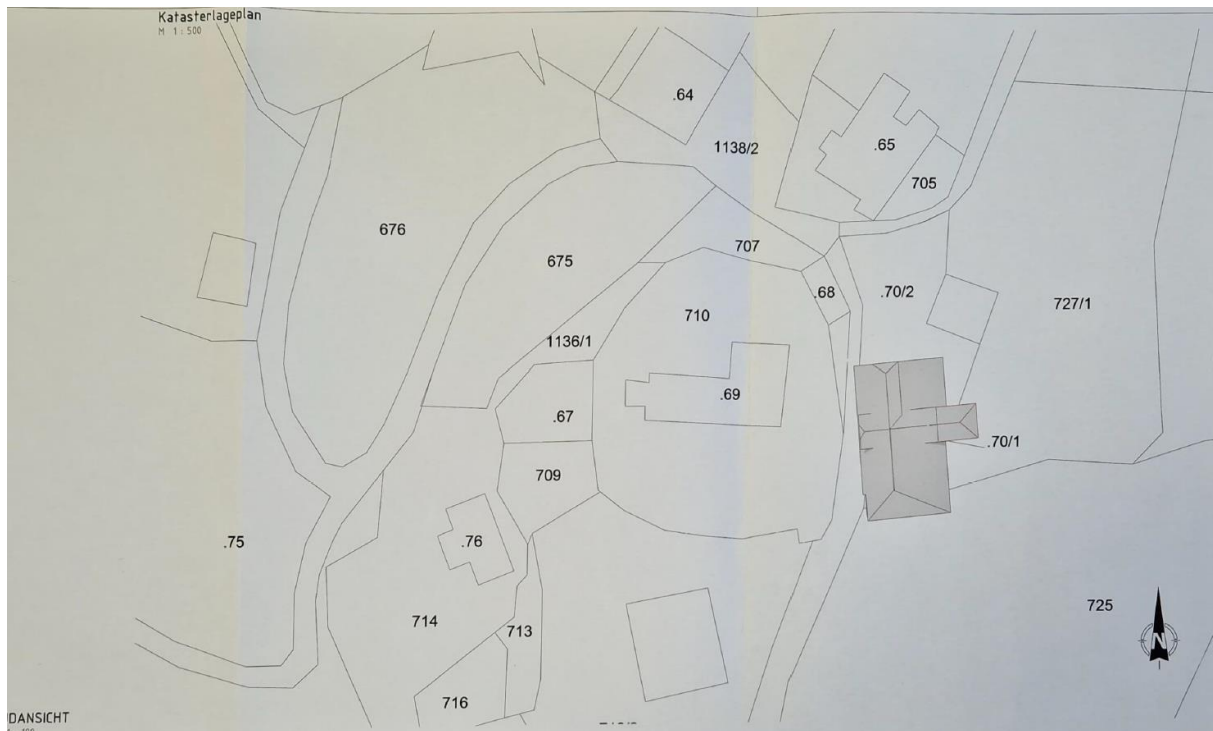
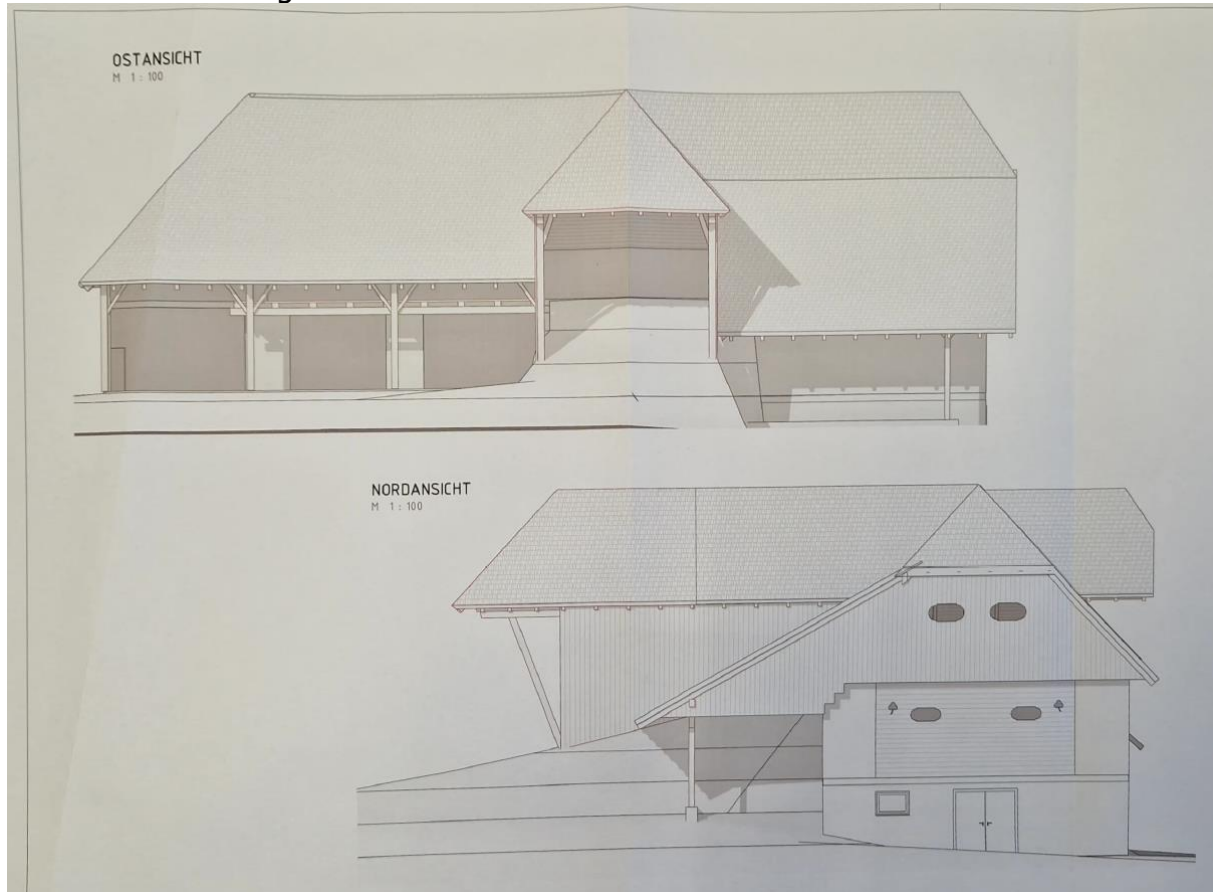
Für den Berufungsantrag ist eine Gebühr von € 14,30 für Beilagen zum Antrag von je € 3,90 pro Bogen, höchstens aber von € 21,80 pro Beilage, zu entrichten, die mit der Erledigung vorgeschrieben wird.

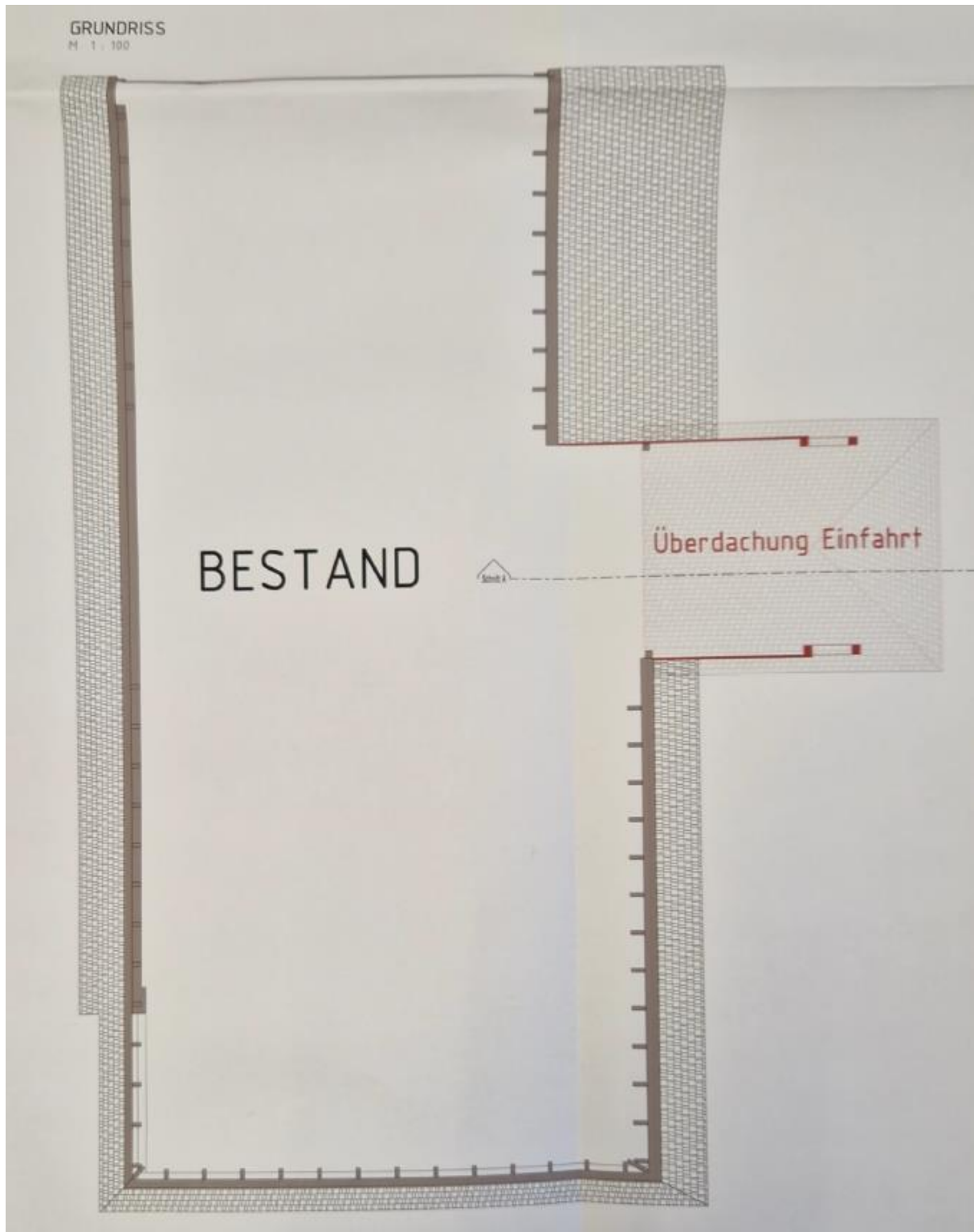
Der Bürgermeister:
Josef Offer

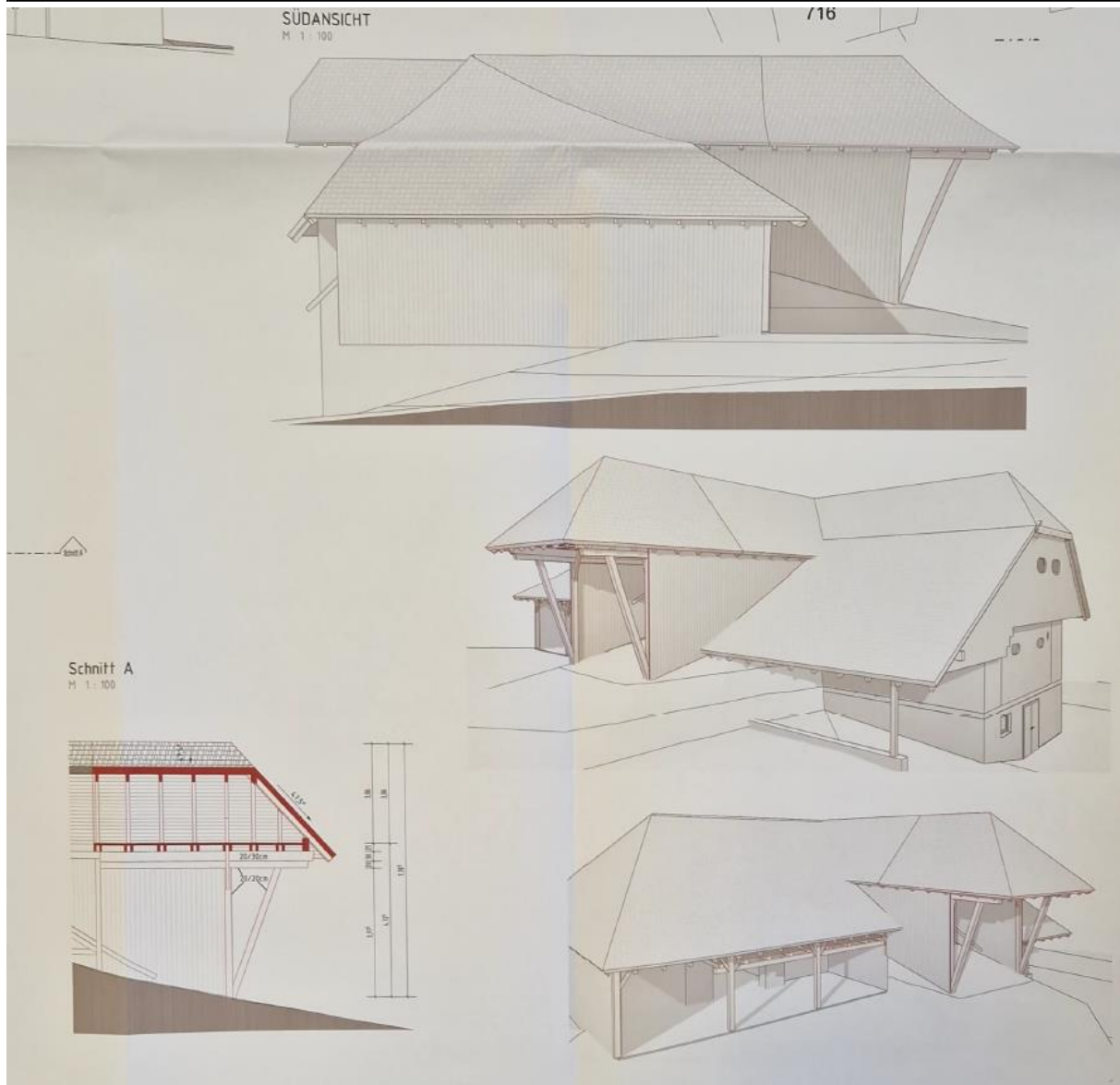

Ergeht an:

1. Dietmar Obermayer und Ingrid Obermayer-Schusser, St.Martin am Silberberg 41, 9375 Hüttenberg
2. Land- und Forstwirtschaftsinspektion, Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt am Wörthersee
3. Zimmerei Franz GALLER, 8833 Teufenbach, Bahnhofstraße 7
4. Marktgemeinde Hüttenberg, Reifanzplatz 1, 9375 Hüttenberg
5. Plieschnegger Robert, Baudienst St.Veit/Glan
6. Amtstafel
7. BA 25/2016

Plan Baueinreichung 2016







EINREICHPLAN

PROJEKT:

Überdachung Einfahrt Wirtschaftsgebäude

BEHÖRDLICHE ANMERKUNGEN: Marktgemeinde Hüttenberg

Genehmigt mit: Bescheid vom 20.1.2016, Z.Nr. 134-9-25/1016
Der Baubewilligungsbescheid bezieht sich auf
diese Planunterlage.

BLATTINHALT:

Grundrisse, Schnitt, Ansichten
Katasterlageplan
BaubeschreibungM 1:100
M 1:500KATASTRALGEMEINDE:
74126 St.Martin am SilberbergGRUNDSTÜCKSNUMMER:
.70/1; 70/2; 727/1; 725EINLAGEZAHL:
-

BAUWERBER:

Dietmar Obermayer &
Ingrid Obermayer SchusserSt.Martin am Silberberg 14
9375 Hüttenberg

UNTERSCHRIFT:

GRUNDEIGENTÜMER:

Dietmar Obermayer &
Ingrid Obermayer SchusserSt.Martin am Silberberg 14
9375 Hüttenberg

UNTERSCHRIFT:

PLANVERFASSER:

ZIMMEREI
FRANZ
GALLER GmbH
8833 Teufenbach, Bahnhofstr. 7
Tel.: 035 82 / 20 500, Fax: DW 4
Mobil: 0664 / 19 12 259

BAUFÜHRER:

ZIMMEREI
FRANZ
GALLER GmbH
8833 Teufenbach, Bahnhofstr. 7
Tel.: 035 82 / 20 500, Fax: DW 4
Mobil: 0664 / 19 12 259

DATUM:

07.10.2016

GEPRÜFT:

! Naturmaße nehmen und Koten prüfen !

ZIMMEREI
FRANZ
GALLER
FACHMANN BRÄUCHT

8833 TEUFENBACH, Bahnhofstraße 7
Mobil: 0664/191 22 59 • Tel.: 03582/20 500
e-mail: zimmerer.galler@ainet.at • Fax: 03582/20 500-4

Firmenbuch-Nr.: FN237186d Handelsgericht Leoben

Bauanzeige 2018 Erneuerung Stall



Marktgemeinde Hüttenberg

9375 Hüttenberg Reiftanzplatz 1
Telefon +43 (0) 42 63 / 247 Telefax +43 (0) 42 63 / 784
E-Mail: huettenberg@ktn.gde.at <http://www.huettenberg.at>

Herrn/Frau
OBERMAYER Dietmar und OBERMAYER-SCHUSSER
Ingrid
St. Martin am Silberberg 14
9375 Hüttenberg

Az.: 131-9-2018/Nb.
Bezug: § 7 KBO
Auskünfte: AI Ingrid Neubauer
e-mail: ingrid.neubauer@ktn.gde.at
Hüttenberg, 27.03.2018

Betreff

Erneuerung der nord- und westseitigen Außenplanken im Stallgebäude, Parzelle .70/1, KG 74126
St. Martin am Silberberg.

Sehr geehrte Familie Obermayer-Schusser!

bezugnehmend auf die vorgelegte **Nachträgliche Baumitteilung vom 05.03.2018** (Erneuerung der nord- und westseitigen Außenplanken im Stallgebäude), der Parz. Nr. .70/1, KG 74116, Zeitpunkt der bewilligungsfreien Baumaßnahmen – Juni 2016) teilt die Marktgemeinde Hüttenberg mit, dass es sich bei diesem Bauvorhaben um ein bewilligungsfreies Vorhaben nach der Kärntner Bauordnung handelt und die nachträgliche Baumitteilung zur Kenntnis genommen wird.

Mit freundlichen Grüßen

Der Bürgermeister:

Marktgemeinde Hüttenberg
Bezirk St. Veit
a. d. Glan
Kärnten

Bankverbindung: Raiffeisenbank Hüttenberg-Wieting, IBAN AT82 3934 0000 0002 0107
UID-Nummer: ATU 49 76 56 05

Obermayer Dietmar und Obermayer-Schusser Ingrid
St.Martin am Silberberg 14
9375 Hüttenberg

Hüttenberg, 05.03.2018

An den
Bürgermeister
der Marktgemeinde Hüttenberg
9375 Hüttenberg



Nachträgliche

Der Bürgermeister

Betrifft: Mitteilung über die Errichtung eines bewilligungsfreien
Bauvorhabens nach § 7 der Kärntner Bauordnung 1996

Kurze Beschreibung des Bauvorhabens:
(Länge, Breite, Höhe, verw. Materialien etc.)

~~Umbau Wirtschaftsgebäude mit Erneuerung der Stall- und Tenndecke, sowie Erneue-~~
~~rung der Außenplanken nord- und westseitig.~~

Ausführungsort: Hüttenberg, St.Martin am Silberberg 14

Grundstücksnummer: .70/1

Katastralgemeinde: 74126 St. Martin am Silberberg

Ausführung der Maß-
nahmen Juni 2016

Darstellung der Situierung des Bauvorhabens auf dem Grundstück:
(z.B. Abstände zu den Grundstücksgrenzen eintragen)

Siehe Einreichunterlagen: eigenen Skizzen.

Die Unbedenklichkeitsbescheinigung ist von einem dazu befugten Unternehmen aus-
zustellen!

Unterschrift:

