

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

9 E 11/23y

Bezirksgericht Leoben
Dr. Hanns Groß-Straße 7
8700 Leoben

Mit Beschluss des Bezirksamtes Leoben vom 05.12.2023, 9 E 11/23y, wurde ich als Sachverständiger in der o.a. Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: Energie Steiermark Kunden GmbH
Leonhardgürtel 10
8010 Graz

vertreten durch: Mag. Andrea MOSER
Rechtsanwältin
Neutorgasse 24
8010 Graz
Tel.: 0316/83 16 13, Fax: 0316/83 16 13 9
(Zeichen: EStK/SalfJo)

Verpflichtete Partei: Johann Salfellner
geb. 21.09.1953
Sonndorfweg 16
8793 Trofaiach

Wegen: € 2.534,66,- samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften und Fahrnis- und Forderungsexekution)

bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über die Verkehrswerte von:

BLNr. 1, 1/1 Anteil an der Liegenschaft **EZ 122**, Grundbuch 60311 Hafning, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer .134, mit der Adresse 8793 Trofaiach, Sonndorfweg 16



BLNr. 1, 1/1 Anteil an der Liegenschaft **EZ 147**, Grundbuch 60311 Hafning, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 154/16.



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 05.12.2023 des Bezirksgerichtes Leoben erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung der Verkehrswerte der:

BLNr. 1, 1/1 Anteil an der Liegenschaft **EZ 122**, Grundbuch 60311 Hafning, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer .134, mit der Adresse 8793 Trofaiach, Sonndorfweg 16



BLNr. 1, 1/1 Anteil an der Liegenschaft **EZ 147**, Grundbuch 60311 Hafning, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 154/16.



1.3. Schätzungsstichtag:

- 19.02.2024 (Tag der Befundaufnahme)

Es wird dieser Schätzung das zu diesen Zeitpunkten herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

1.4. Schätzmethode:

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1. Befundaufnahme am 19.02.2024 von 10:00 Uhr bis 10:35 Uhr

1.5.1. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.2. Grundbuchauszüge vom 05.01.2024 und 28.02.2024

1.5.3. Bescheid „Benützungsbewilligung“ betreffend der Errichtung einer Garage sowie eines Anbaus eines Wasch- und Abstellraumes beim bestehenden Wohnhaus vom 28.10.1980

1.5.4. Bescheid „Baubewilligung“ betreffend der Errichtung einer Garage sowie eines Anbaus eines Wasch- und Abstellraumes beim bestehenden Wohnhaus vom 30.11.1973

1.5.5. Bescheid „Benützungsbewilligung“ – Wohnhaus – vom 31.12.1954

1.5.6. Bescheid „Baubewilligung“ – Wohnhaus vom 20.07.1951

1.5.7. Fotos

BLNr. 1, 1/1 Anteil an der Liegenschaft **EZ 122**, Grundbuch 60311 Hafning, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer .134, mit der Adresse 8793 Trofaiach, Sonndorfweg 16



Bestandsverhältnis

Hinzuweisen ist, laut Auskunft von Herrn Johann Salfellner, Verpflichteter, das bewertungsgegenständliche Wohnhaus nicht vermietet ist und im Eigengebrauch steht. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei.

Energieausweis

Laut Auskunft von Herrn Johann Salfellner, Verpflichtete, ist kein Energieausweis für das bewertungsgegenständliche Wohnhaus vorhanden.

Gemeinderückstände

Laut Kontoblatt der Stadtgemeinde Trofaiach ist ein Rückstand von gesamt € 3.130,51 betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

BLNr. 1, 1/1 Anteil an der Liegenschaft **EZ 147**, Grundbuch 60311 Hafning, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 154/16.



Bestandsverhältnis

Hinzuweisen ist, laut Auskunft von Herrn Johann Salfellner, Verpflichteter, das bewertungsgegenständliche Grundstück nicht vermietet ist und im Eigengebrauch steht. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei.

Kontoblatt der Stadtgemeinde Trofaiach

Homepage: www.trofaiach.gv.at
 E-Mail: gemeinde@trofaiach.gv.at
 Telefon: 03847/2255
 Fax: 03847/2255-88

Kontoblatt Kunde

Jahr: 2023

Person: 50942, Saffelner Johann, Sonndorfweg 16, 8793 Trofaiach

Stadtgemeinde Trofaiach
 Luchthofgasse 9, 8793 Trofaiach
 UID: ATU 38043005

Abgabensummen

| Abg. Bezeichnung | Anfangsstand | Rechnung | Netto | Ust | Zahlung | Netto | Ust |
|-----------------------------|-----------------|---------------|---------------|-----|---------|-----------------|-----------------|
| 601 Mahngebühr | 94,00 | 3,00 | 3,00 | | | 97,00 | 97,00 |
| 610 Gerichtskosten | 534,70 | 68,50 | 68,50 | | | 603,20 | 603,20 |
| 611 Antragskosten Exekution | 70,00 | 10,00 | 10,00 | | | 80,00 | 80,00 |
| 801 Grundsteuer B | 1 626,20 | 135,50 | 135,50 | | | 1 761,70 | 1 761,70 |
| 802 Kanabennützungsgeld | 86,75 | | | | | 86,75 | 78,86 |
| 803 Müll | 448,56 | | | | | 448,56 | 407,75 |
| 817 Mahngebühr | 23,40 | | | | | 23,40 | 23,40 |
| 818 Salminiszuschlag | 29,90 | | | | | 29,90 | 29,90 |
| Summe | 2 513,51 | 217,00 | 217,00 | | | 3 130,51 | 3 081,81 |

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 2 / 10

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

BLNr. 1, 1/1 Anteil an der Liegenschaft **EZ 122**, Grundbuch 60311 Hafning, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer .134, mit der Adresse 8793 Trofaiach, Sonndorfweg 16

Grundbuchauszug vom 05.01.2024

| JUSTIZ | | REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH | | GB | |
|--|---|----------------------------------|-----------------|--------------|--|
| Auszug aus dem Hauptbuch | | | | | |
| KATASTRALGEMEINDE 60311 Hafning | | | EINLAGEZAHL 122 | | |
| BEZIRKSGERICHT Leoben | | | | | |
| ***** | | | | | |
| Letzte TZ 3064/2023 | | | | | |
| Einlage umgeschrieben gemäss Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012 | | | | | |
| ***** A1 ***** | | | | | |
| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE | | |
| .134 | GST-Fläche | 1270 | | | |
| | Bauf.(10) | 121 | | | |
| | Gärten(10) | 1149 | Sonndorfweg 16 | | |
| Legende: | | | | | |
| Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude) | | | | | |
| Gärten(10): Gärten (Gärten) | | | | | |
| ***** A2 ***** | | | | | |
| ***** B ***** | | | | | |
| 1 ANTEIL: 1/1 | | | | | |
| Johann Salfellner | | | | | |
| GEB: 1953-09-21 ADR: Sonndorfweg 16, Hafning bei Trofaiach 8793 | | | | | |
| c 835/2004 Einantwortungsurkunde 2003-03-20 Eigentumsrecht | | | | | |
| ***** C ***** | | | | | |
| 1 | a 1286/2015 Rückstandsausweis 2015-05-04 | | | | |
| | PFANDRECHT | vollstr. | | EUR 1.281,31 | |
| | Kosten EUR 120,50 für | | | | |
| | Stadtgemeinde Trofaiach | | | | |
| | (8 E 1478/15i) | | | | |
| | b 1286/2015 Simultanhaftung mit EZ 147 | | | | |
| 3 | a 2912/2015 IM RANG 1557/2015 Urteil 2015-03-20 | | | | |
| | PFANDRECHT | vollstr. | | EUR 893,09 | |
| | samt Nebenforderung EUR 246,48, | | | | |
| | Zinsen und Kosten lt Beschluss 2016-10-06 für | | | | |
| | Energie Steiermark Kunden GmbH (FN 57546b) | | | | |
| | (9 E 7/15y-10) | | | | |
| | b 2912/2015 Simultanhaftung mit EZ 147 | | | | |
| 4 | a 2163/2016 Rückstandsausweis 2016-07-19 | | | | |
| | PFANDRECHT | vollstr. | | EUR 164,50 | |
| | Kosten EUR 62,50 für | | | | |
| | Stadtgemeinde Trofaiach | | | | |
| | (8 E 1899/16b) | | | | |
| | b 2163/2016 Simultanhaftung mit EZ 147 | | | | |
| 5 | a 2074/2018 Rückstandsausweis 2018-07-03 | | | | |
| | PFANDRECHT | vollstr. | | EUR 312,00 | |
| | Kosten EUR 74,90 für | | | | |
| | Stadtgemeinde Trofaiach | | | | |
| | (8 E 1793/18t) | | | | |
| | b 2074/2018 Simultanhaftung mit EZ 147 | | | | |
| 6 | a 2725/2019 Rückstandsausweis 2019-09-24 | | | | |
| | PFANDRECHT | vollstr. | | EUR 138,50 | |
| | Kosten EUR 64,90 für | | | | |
| | Stadtgemeinde Trofaiach | | | | |
| Seite 1 von 2 | | | | | |

- (8 E 2347/191)
- b 2725/2019 Simultanhaftung mit EZ 147
- 7 a 4109/2020 Rückstandsausweis 2020-11-27
 PFANDRECHT vollstr. EUR 135,50
 Kosten EUR 64,90 für
 Stadtgemeinde Trofaiach
 (8 E 2401/20g)
- b 4109/2020 Simultanhaftung mit EZ 147
- 8 a 3167/2021 Rückstandsausweis 2021-09-09
 PFANDRECHT vollstr. EUR 138,50
 Kosten EUR 48,50 für
 Stadtgemeinde Trofaiach
 (8 E 1825/21b)
- b 3167/2021 Simultanhaftung mit EZ 147
- 9 a 2773/2022 Rückstandsausweis 2022-09-06
 PFANDRECHT vollstr. EUR 138,50
 Kosten EUR 48,50 für
 Stadtgemeinde Trofaiach
 (8 E 2048/22y)
- b 2773/2022 Simultanhaftung mit EZ 147
- 10 a 2184/2023 Rückstandsausweis 2023-07-24
 PFANDRECHT vollstr. EUR 138,50
 Kosten EUR 48,50 für
 Stadtgemeinde Trofaiach
 (8 E 1666/23y)
- b 2184/2023 Simultanhaftung mit EZ 147
- 11 a 3064/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr. EUR 2.534,66 s.A.
 Zinsen und Kosten laut Beschluss 2023-10-27 für
 Energie Steiermark Kunden GmbH (FN 202411p)
 (9 E 11/23y-2)

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

BLNr. 1, 1/1 Anteil an der Liegenschaft **EZ 147**, Grundbuch 60311 Hafning, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 154/16.

Grundbuchauszug vom 28.02.2024

| | |
|--|-----------|
| JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH | GB |
|--|-----------|

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 60311 Hafning EINLAGEZAHL 147
BEZIRKSGERICHT Leoben

Letzte TZ 3064/2023
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|--------|----------------|--------|-------------|
| 154/16 | GST-Fläche | 1803 | |
| | Bauf.(10) | 16 | |
| | Gärten(10) | 1787 | |

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
***** B *****

1 ANTEIL: 1/1
Johann Salfellner
GEB: 1953-09-21 ADR: Sonndorfweg 16, Hafning bei Trofaiach 8793
b 2390/2007 Einantwortungsbeschluss 2006-03-06 Eigentumsrecht
***** C *****

1 a 1286/2015 Rückstandsausweis 2015-05-04 vollstr. EUR 1.281,31
PFANDRECHT
Kosten EUR 120,50 für
Stadtgemeinde Trofaiach
(8 E 1478/151)
b 1286/2015 Simultanhaftung mit EZ 122

3 a 2912/2015 IM RANG 1557/2015 Urteil 2015-03-20 vollstr. EUR 893,09
PFANDRECHT
samt Nebenforderung EUR 246,48,
Zinsen und Kosten lt Beschluss 2016-10-06 für
Energie Steiermark Kunden GmbH (FN 57546b)
(9 E 7/15y-10)
b 2912/2015 Simultanhaftung mit EZ 122

4 a 2163/2016 Rückstandsausweis 2016-07-19 vollstr. EUR 164,50
PFANDRECHT
Kosten EUR 62,50 für
Stadtgemeinde Trofaiach
(8 E 1899/16b)
b 2163/2016 Simultanhaftung mit EZ 122

5 a 2074/2018 Rückstandsausweis 2018-07-03 vollstr. EUR 312,00
PFANDRECHT
Kosten EUR 74,90 für
Stadtgemeinde Trofaiach
(8 E 1793/18t)
b 2074/2018 Simultanhaftung mit EZ 122

6 a 2725/2019 Rückstandsausweis 2019-09-24 vollstr. EUR 138,50
PFANDRECHT
Kosten EUR 64,90 für
Stadtgemeinde Trofaiach

Seite 1 von 2

- (8 E 2347/19i)
- b 2725/2019 Simultanhaftung mit EZ 122
- 7 a 4109/2020 Rückstandsausweis 2020-11-27
 PFANDRECHT vollstr. EUR 135,50
 Kosten EUR 64,90 für
 Stadtgemeinde Trofaiach
 (8 E 2401/20g)
- b 4109/2020 Simultanhaftung mit EZ 122
- 8 a 3167/2021 Rückstandsausweis 2021-09-09
 PFANDRECHT vollstr. EUR 138,50
 Kosten EUR 48,50 für
 Stadtgemeinde Trofaiach
 (8 E 1825/21b)
- b 3167/2021 Simultanhaftung mit EZ 122
- 9 a 2773/2022 Rückstandsausweis 2022-09-06
 PFANDRECHT vollstr. EUR 138,50
 Kosten EUR 48,50 für
 Stadtgemeinde Trofaiach
 (8 E 2048/22y)
- b 2773/2022 Simultanhaftung mit EZ 122
- 10 a 2184/2023 Rückstandsausweis 2023-07-24
 PFANDRECHT vollstr. EUR 138,50
 Kosten EUR 48,50 für
 Stadtgemeinde Trofaiach
 (8 E 1666/23y)
- b 2184/2023 Simultanhaftung mit EZ 122
- 11 a 3064/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr. EUR 2.534,66 s.A.
 Zinsen und Kosten laut Beschluss 2023-10-27 für
 Energie Steiermark Kunden GmbH (FN 202411p)
 (9 E 11/23y-2)

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

2.1. Lage

BLNr. 1, 1/1 Anteil an der Liegenschaft **EZ 122**, Grundbuch 60311 Hafning, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer .134, mit der Adresse 8793 Trofaiach, Sonndorfweg 16

Abbildung 1:



Abbildung 2:

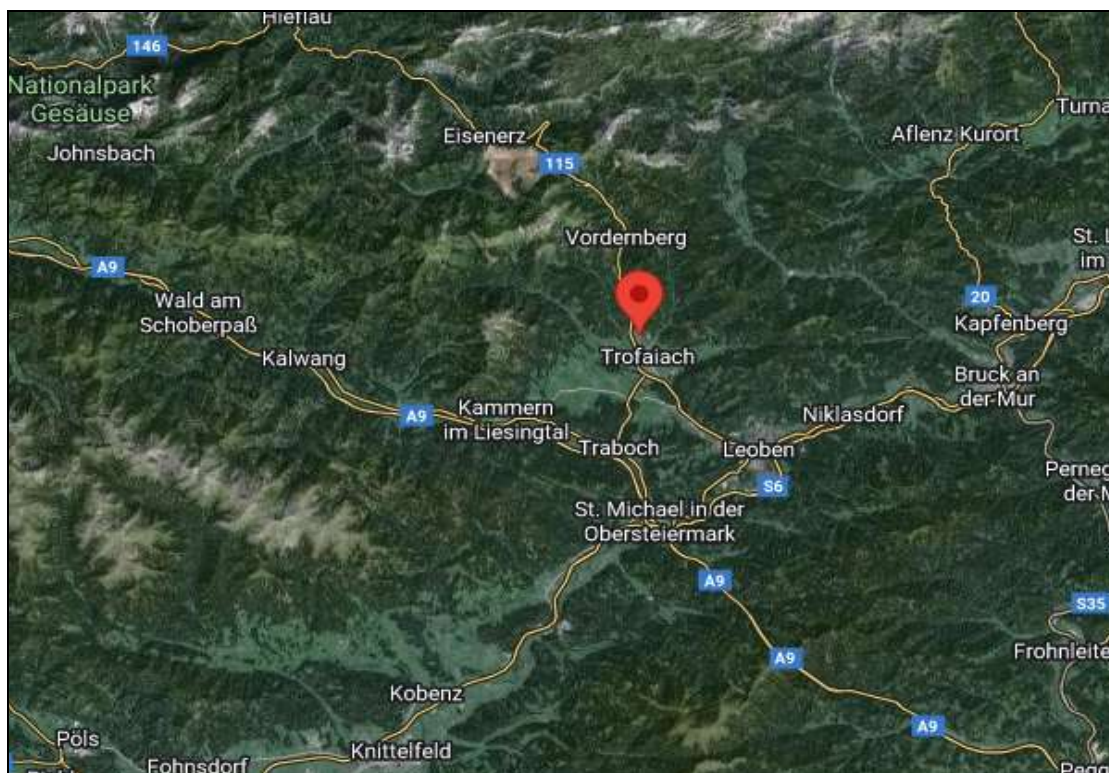


Abbildung 3:

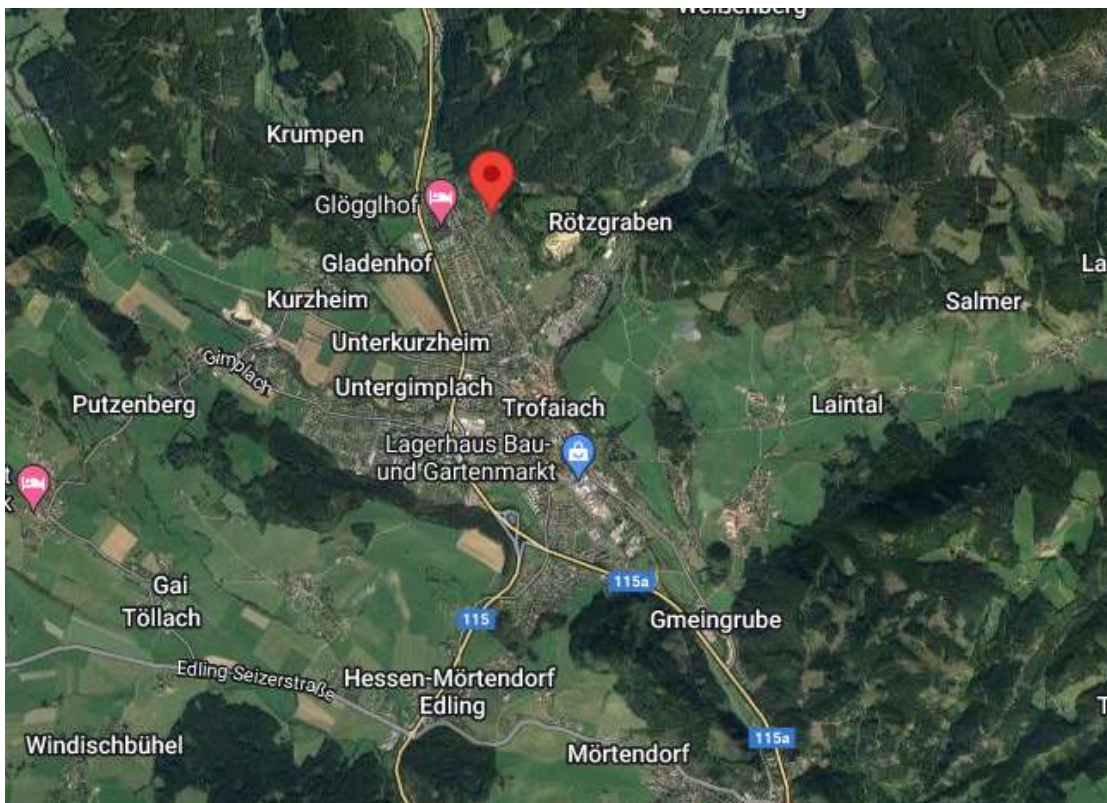
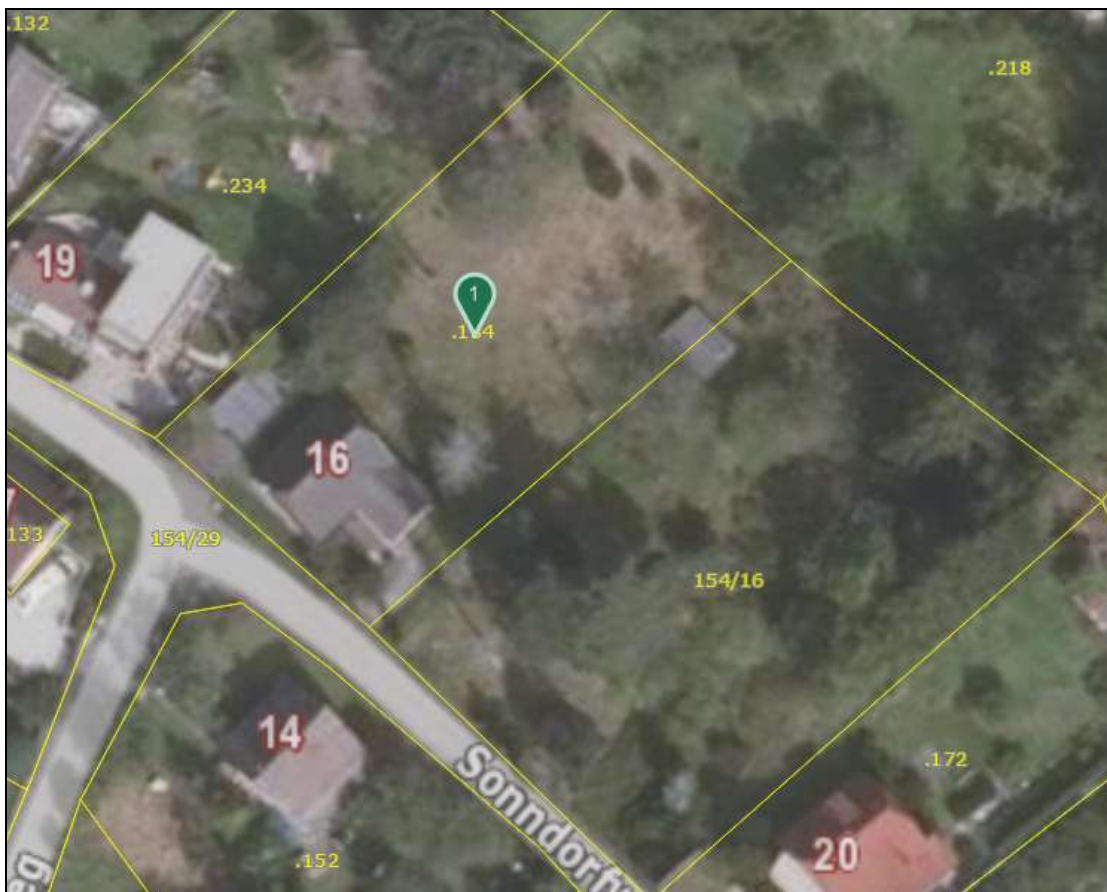
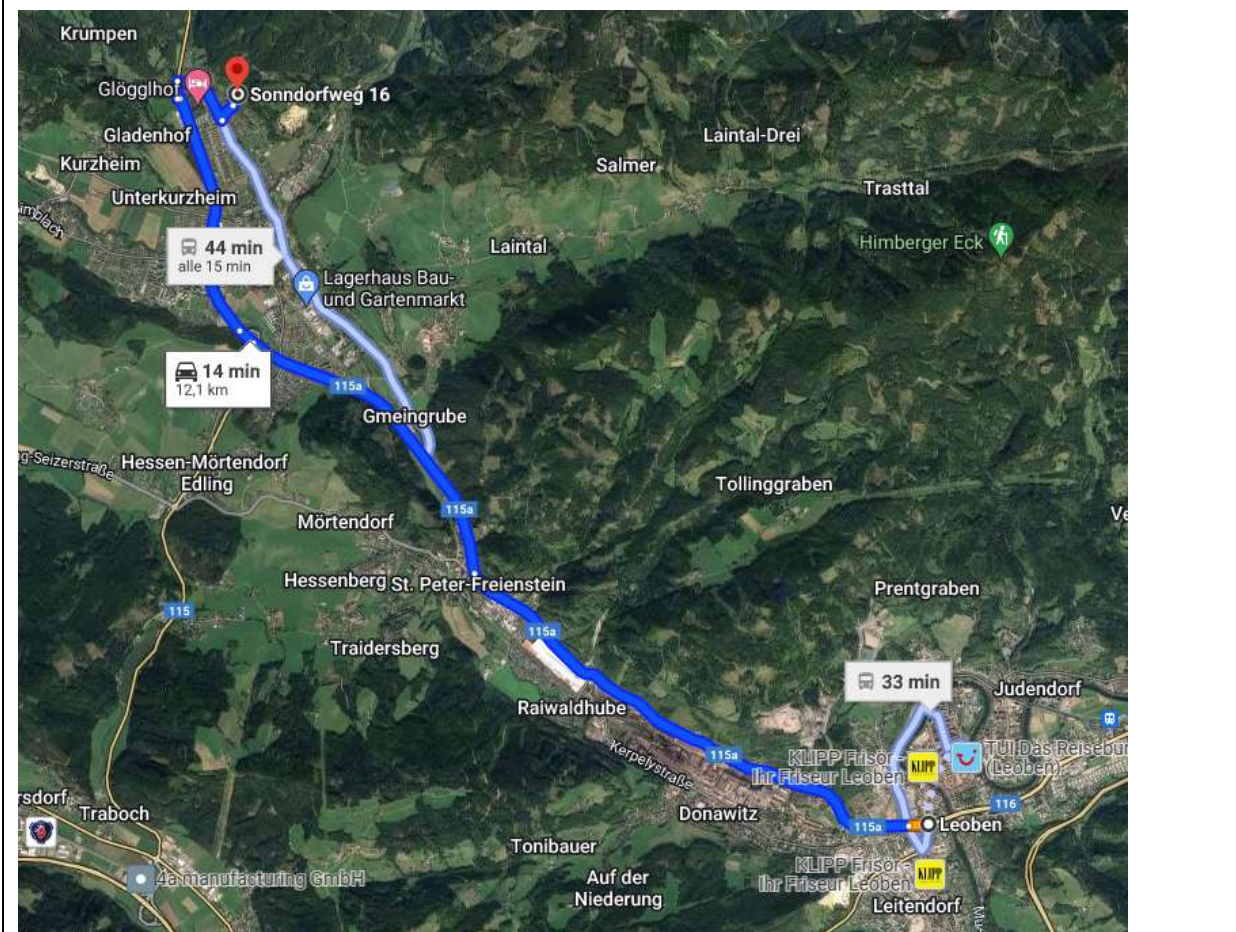


Abbildung 4 – GST – Nr. .134



Verkehrsanbindung nach Leoben



BLNr. 1, 1/1 Anteil an der Liegenschaft **EZ 147**, Grundbuch 60311 Hafning, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 154/16.

Abbildung 1:

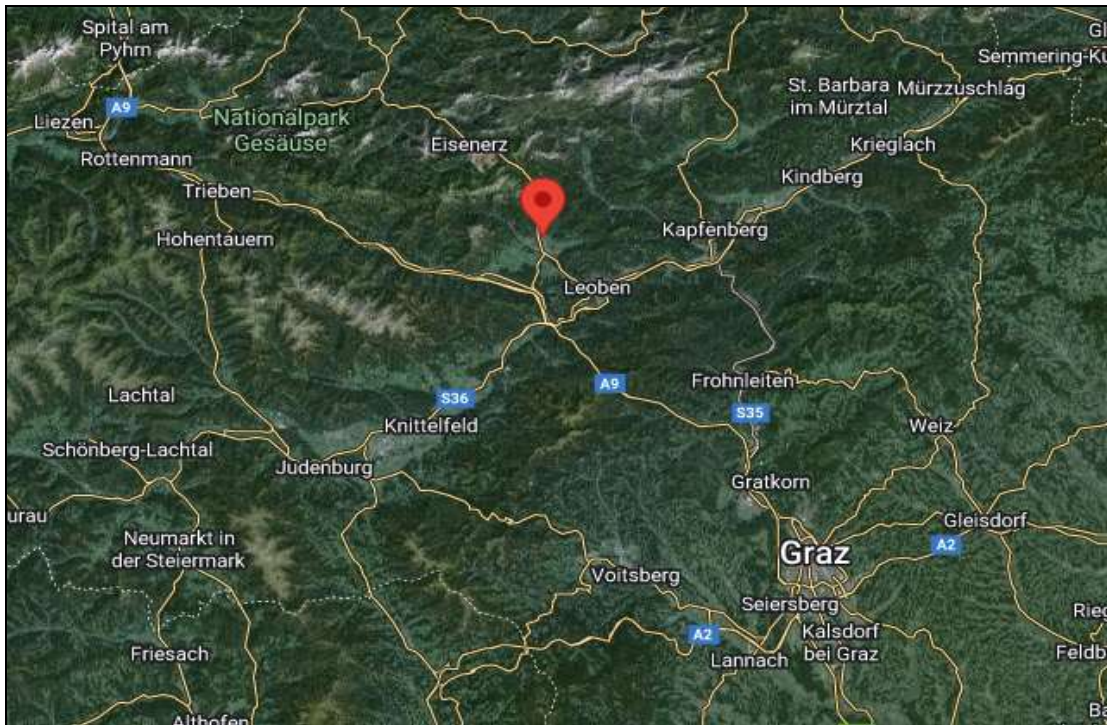


Abbildung 2:

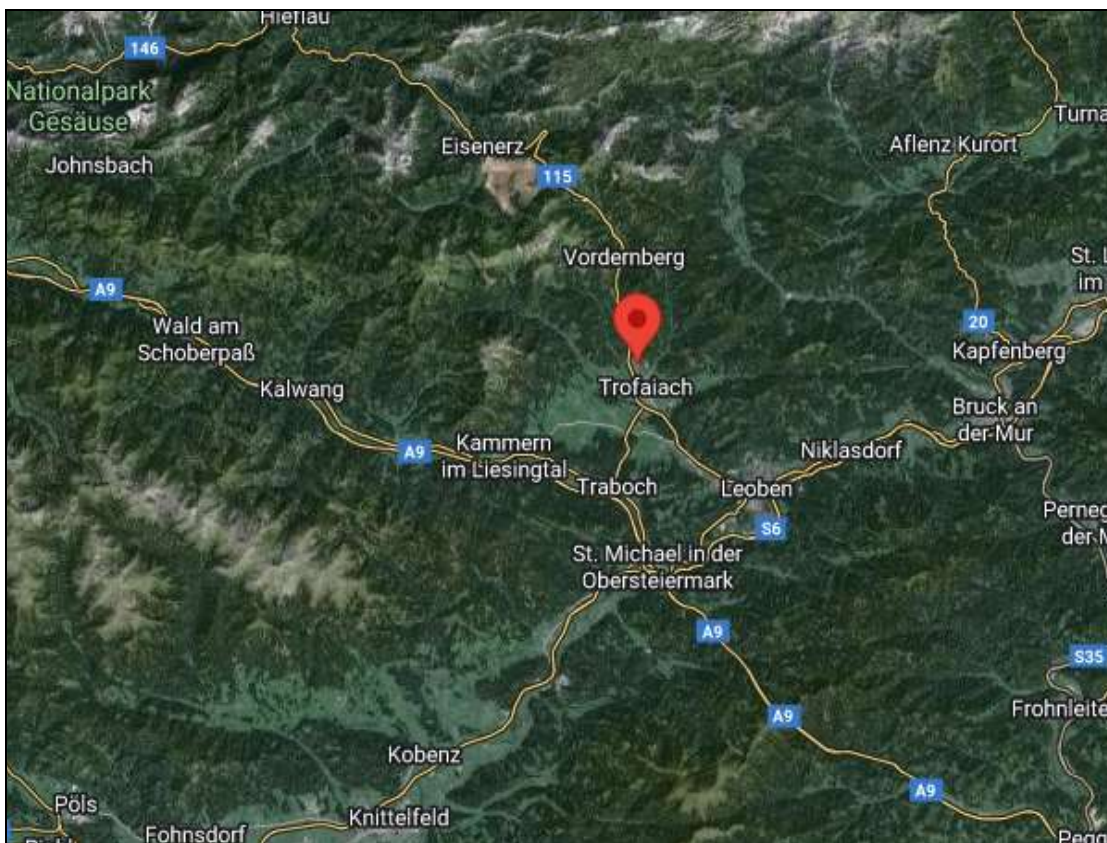


Abbildung 3:

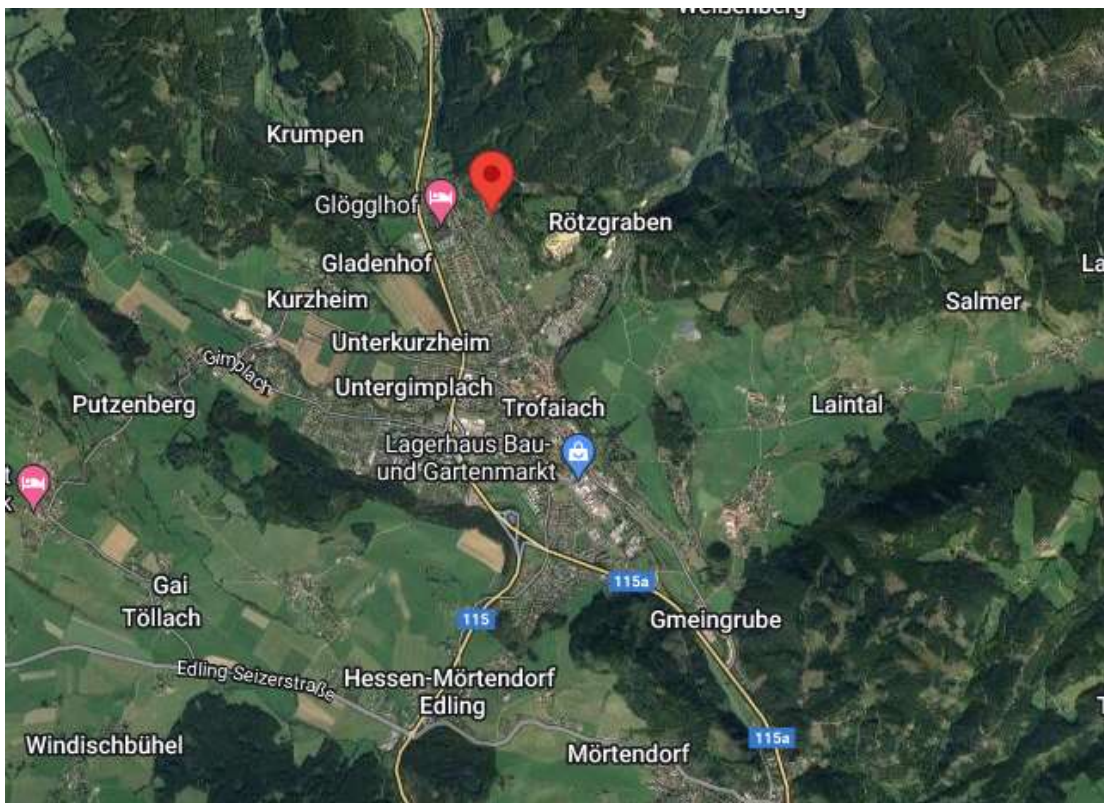
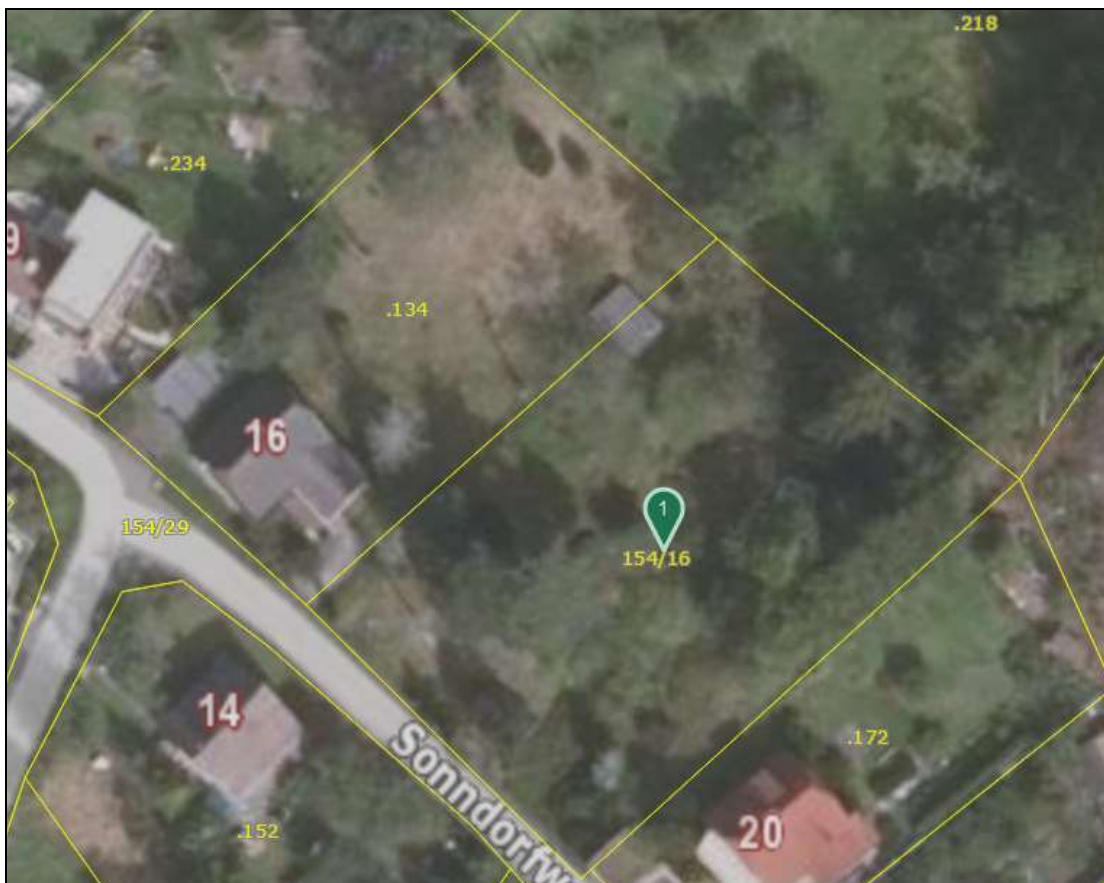
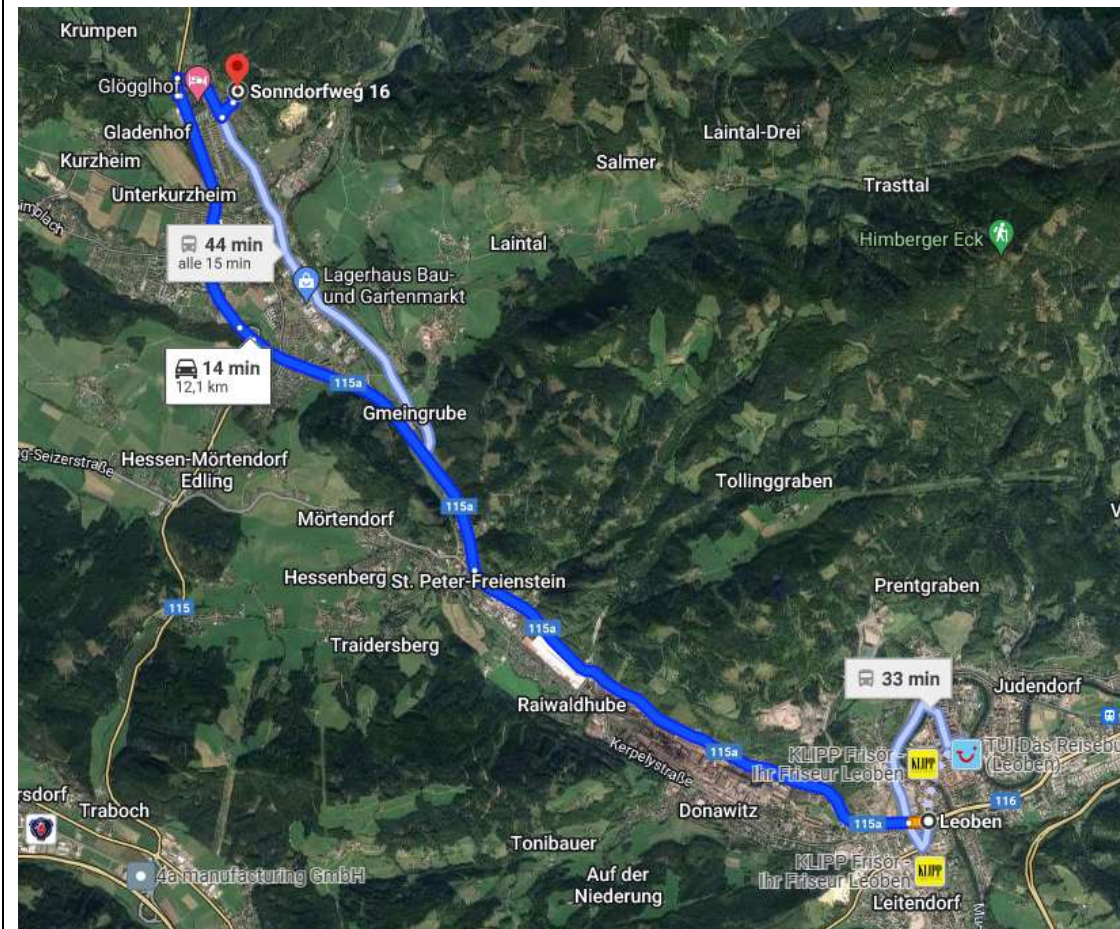


Abbildung 4 – GST – Nr. 154/16



Verkehrsanbindung nach Leoben



2.2. Bebaubarkeit - Widmung:

Laut Auskunft der Stadtgemeinde Trofaiach sind die Widmungen wie folgt:

BLNr. 1, 1/1 Anteil an der Liegenschaft **EZ 122**, Grundbuch 60311 Hafning, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer .134, mit der Adresse 8793 Trofaiach, Sonndorfweg 16

GST – Nr. .134 Bauland - Wohngebiet

BLNr. 1, 1/1 Anteil an der Liegenschaft **EZ 147**, Grundbuch 60311 Hafning, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 154/16.

GST – Nr. 154/16 Bauland - Wohngebiet

2.3. Objektbeschreibung:

Hinzuweisen ist, dass die bewertungsgegenständlichen EZ 122, Grundbuch 60311 Hafning (**GST – Nr. .134**) sowie die EZ 147, Grundbuch 60311 Hafning (**GST – Nr. 154/16**) genau nebeneinander liegen. Eine Trennung der bewertungsgegenständlichen EZ 122 und EZ 147 durch zum Beispiel einen Maschendrahtzaun ist nicht gegeben. Des Weiteren ist an zu führen, dass eine Gartenlaube (siehe Abbildung) auf beiden bewertungsgegenständlichen EZ 122 und EZ 147 errichtet wurde.



Gartenlaube:



BLNr. 1, 1/1 Anteil an der Liegenschaft **EZ 122**, Grundbuch 60311 Hafning, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer .134, mit der Adresse 8793 Trofaiach, Sonndorfweg 16





WOHNHAUS

ECKDATEN

| | |
|-------------------------------|--|
| <u>Bezeichnung:</u> | Wohnhaus mit Garage |
| <u>Bauartklasse:</u> | Bauartklasse 1 (massive Bauweise) |
| <u>Beschaffenheit:</u> | Grundstück mit zum Teil einer Hanglage |
| <u>Baubehörde:</u> | Bescheid „Benützungsbewilligung“ betreffend der Errichtung einer Garage sowie eines Anbaus eines Wasch- und Abstellraumes beim bestehenden Wohnhaus vom 28.10.1980 Bescheid „Baubewilligung“ betreffend der Errichtung einer Garage sowie eines Anbaus eines Wasch- und Abstellraumes beim bestehenden Wohnhaus vom 30.11.1973 Bescheid „Benützungsbewilligung“ – Wohnhaus – vom 31.12.1954 Bescheid „Baubewilligung“ – Wohnhaus vom 20.07.1951 |
| <u>Dachung:</u> | Harte Dachung |
| <u>Fenster:</u> | Holzfenster |
| <u>Heizung:</u> | Laut Auskunft von Herrn Johann Salfellner, Verpflichteter, erfolgt die Beheizung des Wohnhauses mittels einer Gas – Zentralheizung. Hinzuweisen ist, dass eine Funktionsüberprüfung der Heizung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurde. |

Räumlichkeiten - ERDGESCHOSS

| | |
|---------------------------|---|
| <u>Vorraum:</u> | PVC – Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen |
| <u>Badezimmer:</u> | Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke gestrichen, Handwaschbecken, Dusche |
| <u>Zimmer:</u> | Holzboden, Wände gestrichen, Holzdecke, Einzelofen |
| <u>WC:</u> | Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke gestrichen, Stand – WC |
| <u>Küche:</u> | PVC – Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen |
| <u>Zimmer:</u> | Holzboden, Wände und Decke gestrichen |
| <u>Zimmer:</u> | Teppichboden, Wände gestrichen, Holzdecke |

Fotoreihe Erdgeschoss





Räumlichkeiten - DACHGESCHOSS

Flur: Teppichboden, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Holzboden, Wände gestrichen, Holzdecke

Zimmer: Holzboden, Wände und Decke gestrichen

Balkon: Holzboden

Fotoreihe Dachgeschoss



KELLERGESCHOSS



GARAGE



Anmerkung elektrische Anlage:

Ich empfehle, eine außerordentliche Überprüfung (Gesamtüberprüfung der elektrischen Anlage mit Erstellung eines Ersatzanlagenbuches) nach ÖVE/ÖNORM E 8001 durch ein dafür befugtes Fachunternehmen durchführen zu lassen. Betreffend der elektrischen Anlage wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

BLNr. 1, 1/1 Anteil an der Liegenschaft **EZ 147**, Grundbuch 60311 Hafning, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 154/16.



- Unbebaute Liegenschaft (Holz – Gerätehaus vorhanden)
Des Weiteren ist ein Teil der Gartenlaube vorhanden (siehe Seite 16 im Gutachten)

Beschaffenheit: Grundstück mit zum Teil einer Hanglage und hügelig



2.4. Objektgröße:

BLNr. 1, 1/1 Anteil an der Liegenschaft **EZ 122**, Grundbuch 60311 Hafning, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer .134, mit der Adresse 8793 Trofaiach, Sonndorfweg 16

WOHNHAUS

Aufgrund unvollständiger Angaben in den Plänen wurde das Wohnhaus durch den Sachverständigen zum Teil neu vermessen und eine **Wohnnutzfläche von gesamt ca. 92 m² ermittelt.**

Garage: ca. 18 m² Nutzfläche

BLNr. 1, 1/1 Anteil an der Liegenschaft **EZ 147**, Grundbuch 60311 Hafning, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 154/16.

Holz – Gerätehaus: ca. 8 m² Nutzfläche

Für die Neuvermessung und die dadurch resultierende Größe wird keine Haftung übernommen.

2.5. Gesamtzustand:

BLNr. 1, 1/1 Anteil an der Liegenschaft **EZ 122**, Grundbuch 60311 Hafning, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer .134, mit der Adresse 8793 Trofaiach, Sonndorfweg 16

Der Gesamtzustand des Wohnhauses und der Garage ist als unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen. Ein Investitionsrückstau ist gegeben.

2.6. Baubehörde

BLNr. 1, 1/1 Anteil an der Liegenschaft **EZ 122**, Grundbuch 60311 Hafning, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer .134, mit der Adresse 8793 Trofaiach, Sonndorfweg 16

Bescheid „Benützungsbewilligung“ betreffend der Errichtung einer Garage sowie eins Anbaus eines Wasch- und Abstellraumes beim bestehenden Wohnhaus vom 28.10.1980

f. Gnid

Gemeindeamt H a f n i n g bei Trofaiach
Zl.: I 2945/600/03/550-1980

Hafning, den 28.10.1980

Betr.: Salfellner Johann; Garagenneubau und Anbau eines Wasch- und Abstellraumes beim bestehenden Wohnhaus Hafning Nr. 25; Benützungsbewilligung.

B e s c h e i d
- - - - -

Mit der schriftlichen Eingabe vom 8.9.1980 hat Herr Johann Salfellner, wohnhaft in Hafning Nr. 25, die Fertigstellung des Garagenneubaus und des Anbaus eines Wasch- und Abstellraumes beim Wohnhaus Hafning 25 auf dem Grundstück Nr. 154/77, KG. Hafning, der Gemeinde angezeigt und um die Erteilung der Benützungsbewilligung angesucht.

Über dieses Ansuchen fand am 15. Oktober 1980 die Bauendbeschau statt und ergab sich hierbei folgender

S a c h v e r h a l t :

Die rechtskräftige Baubewilligung wurde mit dem Bescheid der Gemeinde Hafning bei Trofaiach vom 30.11.1973, Zahl I 2945-600/03/550-1973, erteilt. Die Bauarbeiten wurden plan- und konsensgemäß ausgeführt.

Seitens der Firma Ganzer in 8605 Kapfenberg-Diemlach liegt ein Elektroattest vom 10.9.1980 vor, mit dem bestätigt wird, daß die Elektroinstallationsarbeiten von diesem Unternehmen unter Berücksichtigung der derzeit gültigen Vorschriften ausgeführt wurden und alle Schutzmaßnahmen für die Fehlerstrom-Schutzschaltung angewandt wurden.

Die Garage ist so weit vom Wohnhaus entfernt errichtet, daß die Errichtung eines Verbindungsganges nicht mehr erforderlich war. Die Garage besitzt eine Nutzfläche von 17'50 m² und ist die Tropftasse sowie auch der Anschlag hinsichtlich Rauchverbot noch nicht vorhanden.

Der Wohnhauszubau ist erdgeschossig und besitzt der Windfang eine Nutzfläche von 1'50 m², der Waschraum 3'70 m² und der Abstellraum 9'90 m². Die Beheizung der Räume erfolgt mittels Nachtspeicherelektroöfen.

zu Zl. I 600/03/550-1980

-2-

Vom feuerpolizeilichen Sachverständigen wird die Erklärung abgegeben, daß durch die durchgeführten baulichen Maßnahmen die feuerpolizeilichen Belange des bestehenden Wohnobjektes nicht berührt wurden.

Den Auflagen des Baubewilligungsbescheides vom 30.11.1973 wurde wie folgt entsprochen:

a) Anbau:

Nr. 1 - 5 erfüllt.

b) Garagenobjekt:

Pkt. 1 - 5, 7 - 9, 11, und 17 - 19 erfüllt.

Die Auflagen in Punkt 12 - 16 bleiben als Betriebsvorschriften weiterhin aufrecht.

Nicht erfüllt wurde der Auflage in Punkt 6 (Tropf-
tasse) und Pkt. 10 (Anschlag).

S p r u c h

Auf Grund vorstehenden Sachverhaltes wird das Ansuchen des Konsenswerbers Johann Salfellner vom 8.9.1980 um Erteilung der Benützungsbewilligung für die auf dem Grundstück Nr. 154/17, KG. Hafning, errichteten Objekte und zwar:

a) Garagenneubau und

b) Anbau eines Wasch- und Abstellraumes beim Wohnhaus Hafning Nr. 25

gemäß § 69 Abs. 3 der Steiermärkischen Bauordnung 1968, LGBl. Nr. 149/1968, sowie im Sinne der Garagenordnung 1979, LGBl. Nr. 27/1979, mit der gleichzeitigen Feststellung, daß das Bauwerk im Sinne des erteilten Konsenses und in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der Steiermärkischen Bauordnung 1968 ausgeführt wurde, **b e w i l l i g t** und die nachträgliche Benützungsbewilligung erteilt.

Die Behebung nachgenannter

M ä n g e l

hat fristgerecht zu erfolgen:

zu Zl. I 600/03/550-1980

Von Abgabe 2 262'--
Eingelangt am: 7.11.80
Kassenbeleg Nr. 4917
VA. Vermerkings:
Liste 81/117-1980
Hafning der 5.12.1980
Hafnung der Hafnung der

-3-

- 1.) Die fehlende Tropftrasse ist bereitzustellen.
- 2.) In der Garage ist die fehlende Anschlagtafel anzubringen.
- 3.) Für die Beseitigung der oben angeführten Mängel wird eine Frist bis 31.12.1980 gesetzt.
Die Erfüllung ist dem Gemeindeamte Hafning unaufgefordert und schriftlich anzuzeigen.

K o s t e n

Gemäß dem V. Teil des AVG., BGBl. Nr. 172/1980, hat der Bauwerber folgende Kosten zu tragen und diese binnen zwei Wochen, gerechnet vom Tage der Zustellung an, mit beiliegendem Zahlschein zur Einzahlung zu bringen:

- 1.) Kommissionsgebühr gemäß der Gemeindekommissionsgebührenverordnung 1954, LGBl. Nr. 50, in der Fassung LGBl. Nr. 40/1977 S 165'--
- 2.) Barauslagen der Gemeinde und zwar:
 - a) für den amtl. Bausechverständigen (einschl. 18 % MWSt.) ... S 125'--
 - b) für den Rauchfangkehrermeister (einschl. 18 % MWSt.) S 105'80
 - c) Kilometergebühr für Distriktsarzt (einschl. 18 % MWSt.) S 65'-- S 295'80
- 3.) Verwaltungsabgabe gemäß Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1977:
 - a) für diese Benützungsbewilligung nach TP. 24 a S 250'--
 - b) für Protokoll vom 16.10.1980 nach TP. 4 S 12'-- S 262'--

zusammen S 722'80
=====

B e g r ü n d u n g

Die gegenständliche Entscheidung gründet sich auf

Bescheid „Baubewilligung“ betreffend der Errichtung einer Garage sowie eines Anbaus eines Wasch- und Abstellraumes beim bestehenden Wohnhaus vom 30.11.1973

f. Guide.

Gemeindeamt Hafning bei Triefelsach
Zl.: I2945/600/03/550-1973

Hafning den 30.11.1973

Betr.: Garagenneubau und Anbau eines Wasch- und Abstellraumes beim Wohnhaus Hafning Nr. 25; Baubewilligung.

B e s c h e i d
- - - - -

Mit der schriftlichen Eingabe vom 29.5.1973 hat Herr Johann Salfellner, wohnhaft in Hafning Nr. 25, um die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für die Errichtung eines Garagenneubaus und eines Anbaus (Wasch- und Abstellraum) beim Wohnhaus Hafning Nr. 25 auf dem Grundstück Nr. 154/17, KG. Hafning, angesucht.

Über dieses Ansuchen fand am 27.8.1973 die örtliche Erhebung und mündliche Verhandlung statt und ergab sich hierbei folgender

S a c h v e r h a l t :

A) Anbau eines Wasch- und Abstellraumes beim Wohnhaus Hafning Nr. 25:

Es ist beabsichtigt, an der südöstlichen Längsseite des Wohnhauses einen Anbau mit einer Länge von 4'20 m und einer Breite von 4'50 m zu errichten. Die verbaute Fläche beträgt somit rund 19 m². Der Anbau wird nicht unterkellert und ist nur erdgeschossig. Die Ausführung erfolgt in Massivbauweise mit 25 cm starken Außenmauern und 12 cm starken Trennwänden. Im Zubau befinden sich ein Abstellraum, ein Waschraum und ein Vorräum mit dem Hauseingang. Die lichte Raumhöhe beträgt 2'60 m. Zum Einbau gelangt eine verputzte Holzstramdecke. Über dem Einbau kommt ein Satteldach mit Eternitdeckung zur Ausführung.

B) Errichtung eines Garagenobjektes:

An der nordwestlichen Längsseite des Wohnhauses und zwar in einer Entfernung von ca 4'20 m vom Wohnhaus soll ein Garagenobjekt mit einer Länge von 5'50 m und einer Breite von 4 m zur Errichtung gelangen. Die verbaute Fläche beträgt somit rund 22 m². Das Garagenobjekt wird nicht unterkellert und ist nur erdgeschossig. Die Ausführung erfolgt in Massivbauweise mit 25 cm starken

Außenmauern, Betonboden und einer lichten Raumhöhe von an der Firstseite. Den Abschluß nach oben bildet ein flaches geneigtes Betondach im Gefälle nach rückwärts. Das Garageobjekt kommt in einem Abstand von 5 m von der zugehörigen Strassengrundgrenze zur Errichtung und wird parallel zum stehenden Wohnhaus angeordnet.

Bezüglich der vorangeführten baulichen Maßnahmen auf den vorliegenden Bauplan des Planverfassers und verantwortlichen Bauführers Bmt. Ing. Heinz Tabernegg aus Trafaiach vom Mai 1973 und auf die Baubeschreibung verwiesen.

S p r u c h

Das Ansuchen des Konsenswerbers Johann Salfellner vom 29.5.1973, betreffend die Erteilung der Baubewilligung zur Errichtung eines Garagenneubaues und Anbaues eines Wasch- und Abstellraumes beim Wohnhaus Hafning Nr. 25, Ortsteil Nr. 154/17, KG. Hafning, wird gemäß § 62 der Steiermärkischen Bauordnung 1968, LGBl. Nr. 149, sowie im Sinne der Garagenordnung vom 17.2.1939, Gesetzblatt für das Land Österreich Nr. 1447/1939, mit der Maßgabe, daß die mit dem Genehmigungsvermerk versehenen und hier anliegenden Pläne und Unterlagen einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, b e w i l l i g t und gleichzeitig folgende

B e d i n g u n g e n

vorgeschrieben:

A) Anbau eines Wasch- und Abstellraumes beim Wohnhaus Hafning Nr. 25:

- 1.) Die Bauarbeiten sind plan- und beschreibungsgemäß auszuführen.
✓ Abänderungen hievon dürfen ohne vorherige Zustimmung der Baubehörde nicht erfolgen.
- 2.) Die Fundamente sind bis auf einwandfrei tragfähigen und frostfreien Grund zu führen.
- 3.) Das aufgehende Mauerwerk ist gegen eindringende sowie aufsteigende Feuchtigkeit einwandfrei zu isolieren.

- 4.) Die Elektroinstallation ist nach den derzeit geltenden Vorschriften von einer hierzu befugten Elektrofachfirma ausführen zu lassen und sind hierfür die Bestimmungen für feuergefährdete Räume genauestens zu beachten (Warmwasserboiler und Elektrostrahler für die Raumheizung).
- 5.) Nach Fertigstellung des Zubaus ist um die Vornahme der Endbeschau zwecks Erteilung der Benützungsbewilligung rechtzeitig und schriftlich beim Gemeindeamte Hafning anzusuchen.

B) Errichtung eines Garagenobjektes:

- 1.) Das Garagenobjekt ist wie im Sachverhalt beschrieben zu situieren.
Abänderungen hiervon dürfen ohne vorherige Zustimmung der Baubehörde nicht erfolgen.
- 2.) Von der zugekehrten Strassengrundgrenze ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.
- 3.) Der Vorplatz vor der Garage darf nicht abgefriedet werden und ist dieser Vorplatz der Straße zu trichterförmig zu verbreitern.
- 4.) Die Fundamente sind bis auf einwandfrei tragfähigen Grund zu führen.
- 5.) Der Boden ist in Beton vollkommen undurchlässig und mit Feinschliff herzustellen und sind die Übergänge zu den Wandflöhen hohlkehlenartig auszubilden.
- 6.) Ablaufgrube soll keine eingebaut werden, dafür ist eine Tropftrasse bereitzustellen.
- 7.) Das nach aussen aufgehende Garagentor ist innenseitig zu verblechen, ebenso Stöck und Verkleidung.
- 8.) Das nach aussen aufgehende Garagentor hat knapp oberhalb des Bodens Zuluftöffnungen mit einem Querschnitt von mindestens 400 cm² zu erhalten. Diese Zuluftöffnungen sind aussen mit durchlochten Blech und innen mit feinschichtigem Drahtnetz zu versehen.
In rückwärtigen Teil der Garage und zwar knapp unterhalb der Decke und direkt ins Freie führend, ist eine Abluftöffnung in gleicher Größe und Konstruktion wie die Zuluftöffnungen beim Garagentor einzubauen.
- 9.) Oberhalb des Garagentores ist eine Feuerblende aus Beton mit einer Auskragung von mindestens 60 cm vor-

Bescheid „Benützungsbewilligung“ – Wohnhaus – vom 31.12.1954

Gemeindeamt Hafning bei Trofaiach

Sl.: I 111-600/03/57-1954

Hafning bei Trof., den 31.12.1954.

Betr.: Johann Salfellner, Hafning Nr. 25 wh.;
Bausache.

B e s c h e i d

Herr Johann Salfellner, wohnhaft in Hafning bei Trofaiach Nr. 25, hat um die Erteilung der Benützungsbewilligung für das von Bauführer Baumeister Gottfried Busta, Leoben, auf dem Grundstück Nr. 154/17, KG. Hafning, errichtete Einfamilienwohnhaus angesucht.

Die am 17.12.d.J. vorgenommene Bau - Endbeschau hat ergeben, daß der Bau nach dem genehmigten Plan bzw. der erlassenen Baubewilligung vom 20.7.1951 den allgemeinen Bestimmungen der Bauordnung entsprechend in solider Weise ausgeführt wurde. Ferner wurde festgestellt, daß gegen die Erteilung der Benützungsbewilligung für dieses Gebäude kein von bautechnischen, feuersicheren und sanitären Standpunkte keine Bedenken bestehen, wenn den nachstehend angeführten Bedingungen entsprochen wird.

S p r u c h

Gemäß § 29 der II. Abt. der Bauordnung für das Land Steiermark vom 9.2.1857, LGBl. Nr. 5, II. Abt., in der Fassung des Gesetzes vom 27.5.1952, LGBl. Nr. 34/1952, wird für dieses Gebäude die

B e n ü t z u n g s b e w i l l i g u n g

unter nachstehenden Bedingungen erteilt:

- 1.) Das Trink- und Nutzwasser ist einer bakteriologischen Untersuchung zuzuführen und ist das Attest hierüber, welches dahin gehend zu lauten hat, daß das Wasser für den menschlichen Gebrauch geeignet erscheint, bis 28.2.1955 der Gemeinde vorzulegen.
 - 2.) Punkt 6 der Bedingungen des Baubewilligungsbescheides vom 20.7.1951 ist zu entsprechen.
 - 3.) Die fehlende Vorlegstange bei den Kaminputzröhren im Spitzboden ist anzubringen.
 - 4.) Der Spitzboden ist ausreichend zu belichten.
 - 5.) Die Holzstiege vom Erdgeschoß in den 1. Stock ist unterseitig feuerhemmend zu verkleiden.
 - 6.) Das Kaminmauerwerk im Keller ist zu verputzen.
 - 7.) Beim Wasserbassin ist eine Entlüftung anzubringen.
- Sämtlichen Bedingungen ist bis 28.2.1955 zu entsprechen. Die Erfüllung der Bedingungen ist der Gemeinde unaufgefordert schriftlich anzuzeigen.

Kosten: Gemäß §§ 76 - 78 AVG., BGBl. Nr. 172/1950, ist der Bauverber verpflichtet, nachstehende Kosten zu tragen und innerhalb 2 Wochen nach Erhalt dieses Bescheides bei der Gemeinde Hafning bei Trofaiach einzuzahlen.

| | |
|--|----------|
| 1.) Verwaltungsabgabe nach LGBl. Nr. 32/1951 | 64'— S |
| 2.) Bauschgeb. gemäß Gemd. Kommissionsgeb. Vdg. LGBl. Nr. 50/1954, 2 Amtsg. 1/2 Std. | 20'— S |
| 3.) Honorar für den Bauschvereständigen | 24'— S |
| 4.) Honorar für den Kaminfegermeister lt. Tarif | 26'60 S |
| zusammen | 134'60 S |

Bescheid „Baubewilligung“ – Wohnhaus vom 20.07.1951

Gemeindeamt Hafning

Zl.: I/1888-600/3 Sa/7-51

Hafning, den 20.7.1951

Betr.: Johann Salfellner, Krumpen 11 wh.,
Bausache.

B e s c h e i d

Herr Johann S a l f e l l n e r, wohnhaft in Hafning - Krumpen Nr. 11, hat um die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Nr. 154/17 KG. Hafning angesucht.

Die am 22.6.1951 stattgefundene Bauverhandlung ergab nachstehenden Befund:

Der Bauplatz ist für die Errichtung des genannten Bauobjektes geeignet. Hinsichtlich der eigentlichen Baubeschreibung wird auf diese des Baumeisters Gottfried Busta vom 26.5.4.J. verwiesen. Die Frage der Wasserversorgung ist darselbst noch nicht geregelt. Entweder wird für den Trinkwasserbezug ein eigener Brunnen (Brunnenschacht) errichtet oder es wird mittels eines mit den übrigen Interessenten zu errichtenden Pumpenwerk von einem gemeinsamen zu errichtenden Brunnenschacht zum Bauobjekt geführt. Die Beseitigung der menschlichen Ausscheidungen (Fäkalien) erfolgt durch Einleitung in eine zu errichtende Senkgrube, deren Inhalt bedarfsweise entleert wird. Die Haus- u. Regenwässer werden in den neben der Bauparzelle vorbeiführenden Wasserabzugsgraben abgeleitet. Als Zufahrtsweg wird jener Privatweg benötigt, der von der Rötzstraße zum sogenannten Sonnndorf führt. Der Stromanschluß erfolgt an das Stromverteilungsnetz der Marktgemeinde Triefelsch.

Die ordnungsgemäß zu dieser Bauverhandlung eingeladenen Anrainer sind nicht erschienen. Eine Verletzung nachbarlicher Rechte, die durch die Bauausführung entstehen würde, konnte bei der Bauverhandlung nicht festgestellt werden. Die nach § 3 der Verordnung des Landesbauhauptmannes in Stmk. vom 30.10.1945 notwendige Bauberechtigung in bezug auf Planung und äußere Baugestaltung ist auf Grund des Bescheides des BBA. Bruck a.d.M. vom 2.6.1951 Zl.: 514 - S - 7/1 - 1951 nachgewiesen.

S p r u c h

Gemäß §§ 136 und 149 der I. Abt. und § 26 der II. Abt. der Bauordnung für Steiermark vom 9.2.1857 IGBL. Nr. 5/1857, 2. Abteilung, und § 3 der Verordnung des Landesbauhauptmannes in Stmk. vom 30.10.1945 VoAbt. Nr. 46/1945 wird für dieses Bauvorhaben die

B a u b e w i l l i g u n g

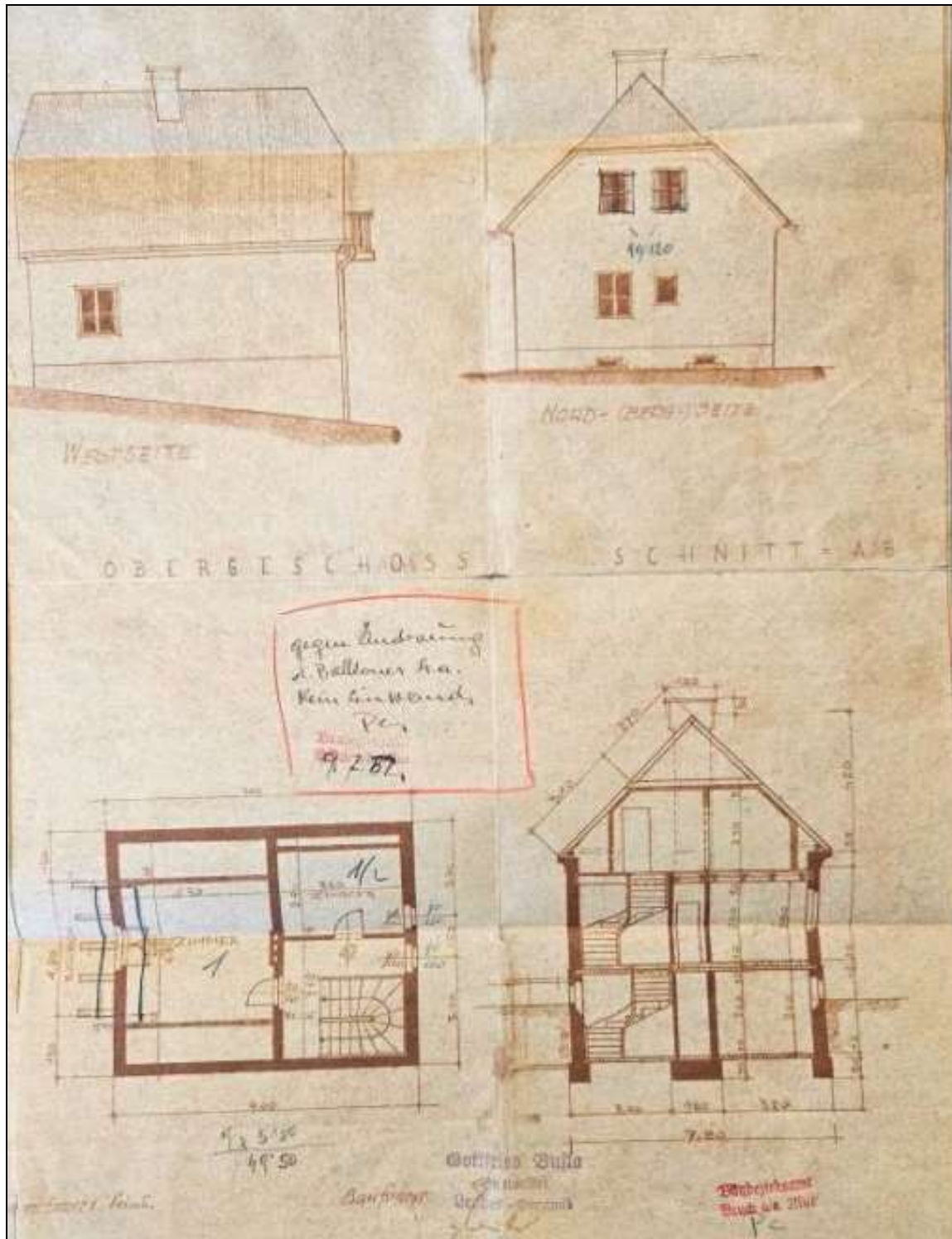
unter nachstehenden Bedingungen erteilt:

- 1.) Die Bauarbeiten sind plangemäß unter genauer Einhaltung der Bestimmungen der Bauordnung für Stmk. unter Berücksichtigung der vom Baubezirksamt Bruck a.d.M. vorgenommenen Abänderungen und Vorschriften auszuführen.
- 2.) Das gegenständliche Objekt muß von den Nachbargrenzen mindestens 3 m entfernt und von den übrigen Gebäuden mindestens 6 m entfernt zu stehen kommen.
- 3.) Die Kamme sollen rund und mit einem Ø von 20 cm ausgebildet werden. Die Kehrtürchen bei den Kaminen sind im Obergeschoß anzubringen.
- 4.) Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn der Trinkwasserbezug geregelt ist und erst nach Vorlage des Zeugnisses (Bescheinigung), daß auf Grund der vorgenommenen bakteriologischen Wasseruntersuchung dieses für den menschlichen Genuß als geeignet festgestellt wurde.
- 5.) Für die Einleitung der Haus- u. Regenwässer in den neben der Bauparzelle vorbeiführenden Wasserabzugsgraben ist die

2.7. Pläne:

BLNr. 1, 1/1 Anteil an der Liegenschaft **EZ 122**, Grundbuch 60311 Hafning, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer .134, mit der Adresse 8793 Trofaiach, Sonndorfweg 16

Einreichplan vom März 1951



WOHNHAUS (NEUBAU) FÜR HERRN JOHANN
AUF G.P.NR. 51 DER KG *Langwies*



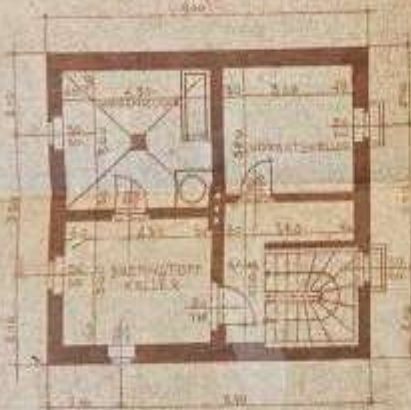
SÜD-ANSICHT



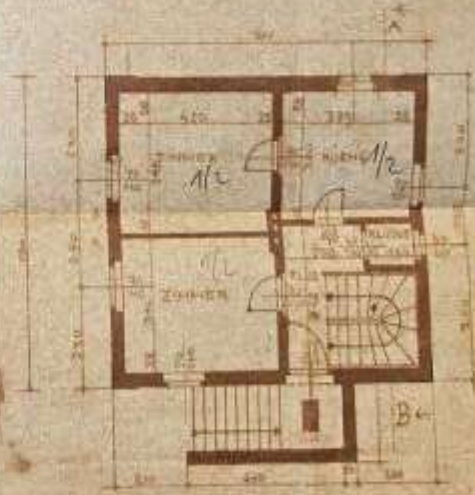
OST-ANSICHT

KELLER

ERDGESCHOSS



7.30 x 9
67.50



67.50

11.10.1951 MÄRZ

1951

2.8. Allgemeines:

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminierungen der Liegenschaft vorliegt.

Nach Einsicht im Verdachtsflächenkataster wurde festgestellt, dass die Grundstücksnummern in diesem nicht verzeichnet sind.

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung der Verkehrswerte der:

BLNr. 1, 1/1 Anteil an der Liegenschaft **EZ 122**, Grundbuch 60311 Hafning, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer .134, mit der Adresse 8793 Trofaiach, Sonndorfweg 16

BLNr. 1, 1/1 Anteil an der Liegenschaft **EZ 147**, Grundbuch 60311 Hafning, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 154/16.

Die Verkehrswertermittlung wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (BGBl. 1992/150) durchgeführt, wobei gem. § 2 LBG der Verkehrswert jener Preis ist, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere individuelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Bedacht zu bleiben.

In diesem Fall wird der Verkehrswert nach dem im gegenständlichen Gesetz dargestellten Sachwertverfahren ermittelt.

Die gegenständliche Schätzung berücksichtigt neben den bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- den Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes
- die allgemeine Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag der Gutachtenserstellung

3.1.1. Sachwert:

Ziel des Sachwertverfahrens ist es den für das Bewertungsobjekt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

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

3.1.2. Bodenwert – Bauland

Der Bodenwert wird anhand eines Vergleichswertverfahrens ermittelt, zu welchem Zweck Kaufpreiserhebungen in der Stadtgemeinde Trofaiach und Umgebung durchgeführt wurden.



| | | |
|--|--------------------|-----|
| ☰ Zusammenfassende Stati... | 93,64 € V=18 % | ^ |
| Vergleichswerte gewählt/gesamt | 4/4 | i ⓘ |
| arithmetisches Mittel (Wert/m ²) | 93,64 € | i |
| Standardabweichung | 16,59 € | i |
| Variationskoeffizient | 17,7 % | i |
| 95%-Toleranzintervall | 61,13 € - 126,16 € | i |

| Marker | Beschreibung | TZ | Vertragsdatum | Grundstücksfl. | Preis / m ² | Preis korr. / m ² |
|--------|--|-----------|---------------|----------------------|------------------------|------------------------------|
| 1 | Bauland Trofaiach 323m entfernt | 2748/2021 | 21.04.2021 | 1.753 m ² | 85,57 € | 85,57 € |
| 2 | Bauland Hafning 380m entfernt | 1277/2021 | 30.03.2021 | 1.296 m ² | 81,86 € | 81,86 € |
| 3 | Bauland Trofaiach 522m entfernt | 2413/2021 | 31.05.2021 | 706 m ² | 89,00 € | 89,00 € |
| 4 | Bauland Trofaiach 1.177m entfernt | 1725/2023 | 23.01.2023 | 2.914 m ² | 118,14 € | 118,14 € |

Anhand der ermittelten Kaufvorgänge ergibt sich ein Vergleichswert (Mittelwert) von ca.: **€ 94 pro m²**

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft (Widmung Bauland - Wohngebiet) - wird ein Ansatz **mit € 94,- pro m² zur Anwendung gebracht.**

BLNr. 1, 1/1 Anteil an der Liegenschaft **EZ 122**, Grundbuch 60311 Hafning, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer .134, mit der Adresse 8793 Trofaiach, Sonndorfweg 16

| | |
|---|---------------------|
| Bodenwert | |
| Grundfläche GST - Nr. .134 | 1270 m ² |
| à | € 94,00 |
| (Ansatz unter Berücksichtigung der Widmung Bauland - Wohngebiet) | |
| | € 119 380,00 |
| | € 119 380,00 |
| Bodenwert | € 119 380,00 |
| Bauzeitwert Erdgeschoss und Obergeschoss | |
| Baukosten pro m ² | € 2 300,00 |
| Wohnnutzfläche ca. 92 m ² | € 211 600,00 |
| lineare Alterwertminderung | |
| gewöhnliche Nutzungsdauer | 120 Jahre |
| (Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und der durchgeführten Sanierungsarbeiten) | |
| Alter des Gebäudes ca. | 73 Jahre |
| (Ansatz unter Berücksichtigung des Baubewilligung vom Jahr 1951) | |
| Wertminderung in | 61% |
| | € 129 076,00 |
| | € 82 524,00 |
| Abzüglich Investitionsrückstau € 300 pro m ² | € 27 600,00 |
| Bauzeitwert | € 54 924,00 |
| Sachwert | |
| Bodenwert | € 119 380,00 |
| Bauzeitwert | € 54 924,00 |
| | € 174 304,00 |
| Garage pauschal bewertet | € 8 000,00 |
| Gartenlaube (Pauschal € 3.000,- hiervon 50% - steht auf zum Teil auf beiden EZ) | € 1 500,00 |
| VERKEHRSWERT | € 183 804,00 |

Hinzuweisen ist, dass bei den Bewertungsansätzen jegliche Nebenflächen wie das Kellergeschoss berücksichtigt wurden.

Gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung). Die Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

BLNr. 1, 1/1 Anteil an der Liegenschaft **EZ 147**, Grundbuch 60311 Hafning, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 154/16.

| | |
|--|---------------------|
| Bodenwert | |
| Grundfläche GST - Nr. 154/6 | 1803 m ² |
| à | € 94,00 |
| (Ansatz unter Berücksichtigung der Widmung Bauland - Wohngebiet) | € 169 482,00 |
| | € 169 482,00 |
| Bodenwert | € 169 482,00 |
| Bauzeitwert nicht gegeben | |
| Sachwert | |
| Bodenwert | € 169 482,00 |
| | € 169 482,00 |
| Holz - Gerätehaus pauschal bewertet | € 1 000,00 |
| | € 170 482,00 |
| Gartenlaube (Pauschal € 3.000,- hiervon 50% - steht auf zum Teil auf beiden EZ) | € 1 500,00 |
| | € 171 982,00 |
| Gemäß §7 LBG erfolgt ein Maktabschlag von 10% aufgrund der geringen Nachfrage nach Liegenschaften in dieser Größe | € 17 198,20 |
| VERKEHRSWERT | € 154 783,80 |

Der gerundete Verkehrswert der **BLNr. 1, 1/1 Anteil** an der Liegenschaft **EZ 122**, Grundbuch 60311 Hafning, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer .134, mit der Adresse 8793 Trofaiach, Sonndorfweg 16, **ohne Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto, zum Bewertungsstichtag 19.02.2024,** beträgt gerundet:

EUR 183.800,-
(Euro Einhundertdreißigtausendachthundert)

Der gerundete Verkehrswert der **BLNr. 1, 1/1 Anteil** an der Liegenschaft **EZ 122**, Grundbuch 60311 Hafning, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer .134, mit der Adresse 8793 Trofaiach, Sonndorfweg 16, **mit Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto, zum Bewertungsstichtag 19.02.2024,** beträgt gerundet:

EUR 180.700,-
(Euro Einhundertachtzigtausendsiebenhundert)

Der gerundete Verkehrswert der **BLNr. 1, 1/1 Anteil** an der Liegenschaft **EZ 147**, Grundbuch 60311 Hafning, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 154/16, **zum Bewertungsstichtag 19.02.2024,** beträgt gerundet:

EUR 154.800,-
(Euro Einhundertvierundfünfzigtausendachthundert)



Wien, am 12.03.2024

Anmerkung:

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

Gemeinderückstände

Laut Kontoblatt der Stadtgemeinde Trofaiach ist ein Rückstand von gesamt € 3.130,51 betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.