Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 62131 Leitersdorf EINLAGEZAHL 573
BEZIRKSGERICHT Feldbach

****
Letzte TZ 2865/2024
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
551/5	G	GST-Fläche	*	929	
		Bauf.(10)		257	
		Gärten(10)		672	Leitersdorf im Raabtal 261

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
2 a 1713/2021 RECHT Gehen, Fahren, Leitung über Gst 556/3 560/3
für Gst 551/5
b 2678/2022 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 562
********** B **********
1 ANTEIL: 1/2
Thomas Johannes Koch
GEB: 1981-06-27 ADR: Leitersdorf im Raabtal 261, Feldbach 8330
a 2678/2022 Kaufvertrag 2022-03-05 Eigentumsrecht
b 2678/2022 Vorkaufsrecht
c 4034/2023 Teilungsklage (64 Cg 42/23v, LG für ZRS Graz)
d 2865/2024 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO
(15 E 17/24a)
2 ANTEIL: 1/2
Dr. Michaela Tappauf
GEB: 1981-03-22 ADR: Leitersdorf im Raabtal 261, Feldbach 8330
a 2678/2022 Kaufvertrag 2022-03-05 Eigentumsrecht
b 2678/2022 Vorkaufsrecht
c 4034/2023 Teilungsklage (64 Cg 42/23v, LG für ZRS Graz)
d 2865/2024 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO
(15 E 17/24a)
********** C **********
1 a 2678/2022 Schuld- und Pfandurkunde 2022-03-18
PFANDRECHT EUR 360.000,--
6 % Z, 1 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 36.000,--
für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.
(FN 116309v)
b gelöscht
2 a 2678/2022 Pfandurkunde 2022-03-18
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 320.000,--
für Raiffeisenbank Straß-Spielfeld eGen (FN 66776a)
IM RANG NACH LNR 1
b gelöscht
3 auf Anteil B-LNR 1
a 2678/2022

VORKAUFSRECHT für
Dr. Michaela Tappauf geb 1981-03-22
IM RANG NACH LNR 2

4 auf Anteil B-LNR 2

a 2678/2022
VORKAUFSRECHT für
Thomas Johannes Koch geb 1981-06-27
IM RANG NACH LNR 2

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

********** Für den Amtsgebrauch

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 62131 Leitersdorf EINLAGEZAHL 507
BEZIRKSGERICHT Feldbach

****
Letzte TZ 3419/2023
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
556/3	G	Sonst(10)	*	608	
556/5	G	Sonst(10)	*	136	
560/3	G	Sonst(10)	*	1218	
GESAMTFLÄCHE				1962	

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
********** A2 **********
3 a 3457/2020 Kaufvertrag 2019-07-15 Zuschreibung Gst 560 aus EZ 42
18 a gelöscht
********** B **********
2 ANTEIL: 1/1
Wohn Projekt Leitersdorf GmbH (FN 505715z)
ADR: Leitersdorf im Raabtal 219, Feldbach 8330
a 308/2020 IM RANG 588/2019 Kaufvertrag 2019-01-28 Eigentumsrecht
d gelöscht
********** C **********
4 a 1713/2021
DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren, Leitung
über Gst 556/3 560/3
gem Pkt 11. Kaufvertrag 2020-03-13
für Gst 551/1 551/4 551/5

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

****

Finanzamt Österreich
1000 Wien, Postfach 260

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 67

22. Februar 2024

Einheitswertaktenzeichen

67 014-8-0850/4

Dr. Tappauf Michaela und Miteigentümer
z.H. Dr. Tappauf Michaela
Leitersdorf im Raabtal 261
8330 Feldbach

Einheitswertbescheid zum 01.01.2023
Nachfeststellung gemäß § 22 Abs. 1 BewG 1955

Auf Grund des § 22 Abs. 1 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit § 186 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz „Einfamilienhaus"

Katastralgemeinde: 62131 Leitersdorf
Lageadresse: Leitersdorf im Raabtal 261, 8330 Feldbach

GB 62131 Leitersdorf, EZ 573

KG	GSt-Nr	Fläche (m^2)
62131 Leitersdorf	551/5	929

festgestellt:

1) **Art des Steuergegenstandes:** **Einfamilienhaus**

2) **Einheitswert:**
Errechneter Einheitswert: 19.100 Euro
gemäß AbgÄG 1982 um 35 % **erhöhter Einheitswert** **25.700 Euro**

3) **Zurechnung des Einheitswertes:**

Koch Thomas Johannes, geb. 27. Juni 1981
Anteil: 1/2 in Höhe von 12.850,00 Euro

Dr. Tappauf Michaela, geb. 22. März 1981
Anteil: 1/2 in Höhe von 12.850,00 Euro

Begründung:

Berechnung des Einheitswertes

Bodenwert:

Fläche (m²)	Wert je m² (€)	Gesamtwert (€)
929	2,9000	2.694,10
929		2.694,10

Gebäudewert:

Bauj.	Gt.	Beschreibung	Kub./Fläche	Baukl.	€/m³o.m²	Zu/Ab. in %	AfA in %	Restw. in %	Gebäudewert in €
2022	EG	Garage	153,0	11.34	21,8019	0,0	1,3	100,0 =	3.335,69
2022	EG		576,0	11.24	36,3364	5,0	1,3	100,0 =	21.976,24
Gebäudewert									25.311,93

Summe:

Bebaute Fläche: 235 m²		
Gebäudewert		25.311,93
Bodenwert bis zum 10-fachen d. bebauten Fläche:		2.694,10
davon 25% Kürzung gemäß §53 Abs.2 BewG	-	673,52
Summe Gebäudewert und Bodenwert		27.332,50

davon 30% Kürzung gemäß §53 Abs. 7 lit. b BewG	-	8.199,75
		19.132,75
Einheitswert		19.100,00 5)
Erhöht um 35% gem AbgÄG 1982		25.700,00 5)

5) Gemäß § 25 BewG sind errechnete Einheitswerte auf volle 100 € nach unten abzurunden.

Bei der Berechnung des nicht erhöhten Einheitswertes waren gemäß § 23 Bewertungsgesetz 1955 die Wertverhältnisse zum 1.1.1973 (Hauptfeststellungszeitpunkt des Grundvermögens) maßgeblich.

Die Erhöhung des Einheitswertes um 35% ist auf Grund des Artikels II des Abgabenänderungsgesetzes 1982 durchzuführen. **Der erhöhte Einheitswert ist die Basis für alle vom Einheitswert abgeleiteten Steuern und Abgaben (z.B. Grundsteuer).**

Die Ermittlung des Gebäudewertes erfolgte unter Berücksichtigung der von der Gemeinde mitgeteilten Daten.
Bei der Ermittlung des Gebäudewertes wurde eine gute bauliche Ausführung im Sinne des Bewertungsgesetzes (Anlage zu § 53a BewG) unterstellt.

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.
Enthält der Bescheid die Ankündigung einer gesonderten Begründung, dann beginnt die Rechtsmittelfrist nicht vor Bekanntgabe der Begründung oder der Mitteilung, dass die Ankündigung als gegenstandslos zu betrachten ist, zu laufen. Dies gilt auch, wenn ein Bescheid auf einen Bericht verweist.
In der Beschwerde sind der Bescheid zu bezeichnen (z.B. Einheitswertbescheid zum 01. Jänner 2023 vom 22. Februar 2024 zu EWAZ 67 014-8-0850/4) 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.

Dieser Bescheid wirkt gegen alle, die am Gegenstand der Feststellung beteiligt sind (§ 191 Abs. 3 BAO). Mit der Zustellung dieses Bescheides an die nach § 81 BAO vertretungsbefugte Person oder einen Zustellungsbevollmächtigten nach § 9 Abs. 1 ZustG gilt die Zustellung an alle als vollzogen (§ 101 Abs. 3 und 4 BAO).

Abkürzungen:

AbgÄG 1982	Abgabenänderungsgesetz 1982, BGBl. Nr. 570/1982
ATS	Österreichische Schilling
BAO	Bundesabgabenordnung
BewG	Bewertungsgesetz 1955
BGBl.	Bundesgesetzblatt
EWAZ	Einheitswertaktenzeichen
GB	Grundbuchnummer (Katastralgemeinde der EZ) und Bezeichnung
EZ	Einlagezahl
KG	Nummer und Bezeichnung der Katastralgemeinde
GSt-Nr	Grundstücksnummer
m^2	Quadratmeter
bes. EW	besonderer Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer gemäß § 53 Abs. 9 BewG

Berechnung:

Gt.	Gebäudeteil
Bauj.	Baujahr
Kub.	Kubatur
€/m^3 oder €/m^2	
m^2	Quadratmeter
m^3	Kubikmeter
Zu/Ab	Zu- bzw. Abschlag
AfA	Abschreibung für Abnutzung
Restw.	Restwert

NEUE STADT
FELDBACH

STADTGEMEINDE FELDBACH
8330 Feldbach, Hauptplatz 13, Telefon: 03152/2202-0
stadtgemeinde@feldbach.gv.at, www.feldbach.gv.at

GZ: 131-9/237-2021/Hau

Betreff: Ismajli Gerlinde, Leitersdorf im Raabtal 217, 8330 Feldbach;
Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Geländeveränderungen
auf dem Grundstück Nr. 551/5 der KG 62131 Leitersdorf
in 8330 Feldbach, Leitersdorf im Raabtal 261;
Bauakt-Nr. 20210039 - **Baubewilligung**

Feldbach, am 10.05.2021

BESCHEID

Spruch I

Frau Ismajli Gerlinde, Leitersdorf im Raabtal 217, 8330 Feldbach, wird gemäß § 29 Abs. 1 Steiermärkisches Baugesetz 1995 (Stmk. BauG), LGBl.Nr. 59/1995 i.d.g.F., die Baubewilligung für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Geländeveränderungen auf dem Grundstück Nr. 551/5 der KG 62131 Leitersdorf in 8330 Feldbach, Leitersdorf im Raabtal 261, erteilt.

Gleichzeitig werden gemäß § 29 Abs. 5 Stmk. BauG folgende Auflagen vorgeschrieben:

1. Die Punkte der Stellungnahme des Abwasserverbandes Feldbach – Mittleres Raabtal als **Beilage A** sind als Auflagen einzuhalten bzw. zu erfüllen.

2. Die Punkte der Stellungnahme der Energienetze Steiermark GmbH als **Beilage B** sind als Auflagen einzuhalten bzw. zu erfüllen.

3. Die angehakten Punkte des Rauchfangkehrermeisters als **Beilage C** sind als Auflagen einzuhalten bzw. zu erfüllen.

4. Die mit Bescheid der Stadtgemeinde Feldbach vom 24.06.2019 festgelegten Bebauungsgrundlagen des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Feldbach, **Beilage D**, FB 04 – Pufferweg-Semler, Leitersdorf, KG Leitersdorf, sind einzuhalten.

5. Die Zufahrtstiefe auf eigenem Grundstück muss 5,00 m netto für die Aufstellung eines PKW betragen.

Abteilung Baurecht/Raumordnung
Sachbearbeiter: Gabriele Hauer
Telefon: 03152/2202-240
Fax: 03152/2202-219
Email: hauer@feldbach.gv.at
www.feldbach.gv.at

6. Der Grundgrenzabstand auf der Nordostseite muss mind. 3,00 m betragen (nicht im Grenzkataster).

7. Es sind die bestehenden, vorhandenen Anschlusspunkte der Leitungsträger zu verwenden (Gas, Strom, Schmutzwasser- Regenwasser, Kanal).

8. Entsprechend dem Bebauungsplan (§ 16 Lärmfreistellung) und der OIB-Richtlinie 5 sind sämtliche Bauteile hinsichtlich der vorbeiführenden Landesstraße zu planen und auszuführen.

9. Die Dacheindeckung muss die Farbe Rot erhalten.

10. Die Türe zwischen Garage und westlichen Abstellraum muss in der Brandschutzqualifikation EI 30 C hergestellt werden.

11. Alle unter der Rückstauebene liegenden Entwässerungsgegenstände und Schachtabdeckungen sind gegen Rückstau zu sichern.

12. Eine Einleitung von Drainagewässern in Misch- und Schmutzwasserkanälen ist nicht zulässig.

13. Die Oberflächen- bzw. Regenwässer dürfen nicht auf fremden Grund abgeleitet werden.

14. Bei der Garage mit einer Nutzfläche von 33,12 m² sind Zu- und Abluftöffnungen für eine natürliche Querdurchlüftung im Ausmaß von insgesamt mindestens 400 cm² Querschnittsfläche (pro Stellplatz mindestens 200 cm²) herzustellen.

15. Für die erste Löschhilfe ist bei Gebäuden mit einer Wohneinheit mindestens ein tragbarer Feuerlöscher mit mind. 6 kg Löschmittelinhalt (z.B.: Schaumlöscher Type S 6) anzubringen.

16. In Wohnungen sind in allen Aufenthaltsräumen und Gängen (außer Küchen) Rauchwarnmelder anzubringen.

17. Die Richtlinien und Vorgaben der Leitungsträger sind vollinhaltlich umzusetzen und im Zug der Fertigstellungsanzeige bzw. mit der § 38 (2) zu bestätigen. Grabungsarbeiten im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur im Einvernehmen mit dem Leitungsinhaber und nach dessen Anordnung durchgeführt werden.

18. Im Bereich der geplanten Feuerstätten, Verbindungsstücke und Abgasanlagen sind die Mindestabstände zu brennbaren Bauteilen gemäß der Herstellerdeklaration betreffend den verwendeten Feuerstätten, Verbindungsstücken und Abgasanlagen einzuhalten.

19. Die Mündung von Abgasanlagen ist mindestens 40 cm über First oder mindestens 60 cm normal zur Dachfläche bei Gas- und Ölbetriebenen Feuerstätten (Brennwertkessel) bzw. 100 cm bei sonstigen Feuerstätten anzuordnen, bei Flachdächern mind. 40 cm über Attika- Oberkante und mind. 100 cm über der Dachfläche.

20. Die Retentionsanlage ist gemäß der Planung mit dem Fassungsvolumen von 11,52 m3 auszuführen. Eine Drosselung auf einen Durchmesser von 30 mm ist beim Ablaufbereich herzustellen und ist mind. 1 x jährlich zu warten (Pkt. V.) 6. räumliches Leitbild). Es ist das Einvernehmen mit der Stadtgemeinde Feldbach, Abteilung Bau, Herrn Ing. Achim Konrad, herzustellen.

21. Auf den geneigten Dachflächen östlich und südwestlich (Terrasse) des Gebäudes sind gegen das Abrutschen von Schnee und Eis auf Nachbargrundstücke, allgemein zugängliche Bereiche sowie Eingänge Schneefänger anzubringen.

22. Ein heimischer großkroniger (Stammumfang 16/18 cm in 1m Höhe, Baumkronendurchmesser ca. DN 300 cm und einem Kronenansatz in 1 m Höhe) Laubbaum ist zu pflanzen und zu erhalten. (Pkt. V.) 10. räumliches Leitbild).

23. Die Vorgaben des räumlichen Leitbildes der Stadtgemeinde Feldbach (Beilage) sind vollinhaltlich zu erfüllen.

24. Das gegenständliche Gebäude hat gemäß § 7 Stmk. BauG folgende Orientierungsnummer zu führen: „Leitersdorf im Raabtal 261". Diese Orientierungsnummer hat hinsichtlich Material, Größe, Farbe und Beschriftung den Vorgaben der Gemeinde zu entsprechen und ist auf Kosten des Gebäudeeigentümers am Gebäude anzubringen.

Die beigefügten mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Projektunterlagen bilden einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Mehr als geringfügige Abweichungen (§ 4 Z. 4 Stmk. BauG) von den genehmigten Projektunterlagen unterliegen vor ihrer Ausführung der Bewilligung der Baubehörde, wenn sie baubewilligungspflichtige Maßnahmen betreffen.

Hinweise:
Die gemäß § 15 Stmk. BauG zu leistende Bauabgabe wird mit einem gesonderten Abgabenbescheid vorgeschrieben.
Gemäß § 31 Stmk. BauG erlischt die erteilte Baubewilligung von selbst und ohne weitere behördliche Maßnahmen, wenn mit dem gegenständlichen Bauvorhaben nicht binnen fünf Jahren nach Rechtskraft dieses Bescheides begonnen wird.

Spruch II

Frau Ismajli Gerlinde, Leitersdorf im Raabtal 217, 8330 Feldbach, hat als Antragsteller folgende Kosten zu tragen:

A. **Gebühren** gemäß dem V. Teil des Allgemeinen Verwaltungsverfahrengesetzes - AVG 1991 i.d.g.F.:

a) **Kommissionsgebühren** (für außerhalb der Amtsräume vorgenommene Amtshandlungen) gemäß der Gemeinde-Kommissionsgebühren-Verordnung 1954 i.d.g.F.

1 Amtsorgan, 1/2 Stunde	€	20,00

b) **Barauslagen** gemäß § 76 AVG 1991 i.d.g.F.

für Befund und Gutachten des Bausachverständigen (Architekt Dipl.-Ing. Math Heimo, Franz-Josef-Straße 12 a, 8330 Feldbach)	€	528,36
für Befund und Gutachten des Rauchfangkehrermeisters (Ing. Karl Brandl, Gleichenberger Straße 12, 8330 Feldbach)	€	70,80
Summe A. (Kommissionsgebühren und Barauslagen)		**€ 619,16**

B. **Verwaltungsabgaben g**emäß § 1 Abs. 1 Landes- und Gemeinde-Verwaltungsabgabengesetz 1968, LGBl. Nr. 145 i.d.g.F., in Verbindung mit der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1995, LGBl. Nr. 57:

Tarifpost/Bezeichnung	Anzahl	Einzelbetrag	Gesamtbetrag
11a Neubau	235,03 m²	€ 0,60	€ 141,02
15a PKW-Stellplätze	2	€ 10,00	€ 20,00
18a Balkone/Terrassen	43,08 m²	€ 0,60	mind.€ 30,00
29 Geländeveränderung	602,00 m²	€ 0,30	€ 180,60
32 Genehmigungsvermerk	2	€ 5,00	€ 10,00
6 Vidierung	2	€ 6,00	€ 12,00
2 Bauverhandlung	1	€ 13,00	€ 13,00
Summe B. (Verwaltungsabgaben):			**€ 406,62**

C. **Feste Gebühren:**

Für die angefallenen gebührenpflichtigen Schriften und Amtshandlungen sind gemäß dem Gebührengesetz 1957, BGBl. Nr. 267/1957 i.d.g.F. feste Gebühren wie folgt zu entrichten:

Art der Gebühr	Anzahl	Einzelbetrag	Gesamtbetrag
Ansuchen	1	€ 14,30	€ 14,30
Grundstücksverzeichnis-Auszug (3 Seiten)	1	€ 3,90	€ 3,90
Bauplatzeignung (1 Seite)	1	€ 3,90	€ 3,90
Versiegelungsgrad-Berechnung (1 Seite)	1	€ 3,90	€ 3,90
Retentionsberechnung (2 Seiten)	1	€ 3,90	€ 3,90
Energieausweis (16 Seiten)	1	€ 15,60	€ 15,60
Baubeschreibung (6 Seiten)	2	€ 7,80	€ 15,60
Einreichplan	2	€ 7,80	€ 15,60
Verhandlungsschrift vom 22.04.2021 (7 Seiten)	1	€ 28,60	€ 28,60
Summe Feste Gebühren:			**€ 105,30**

Gesamtsumme (A., B. und C.)	**€ 1.131,08**

Die vorstehend angeführte Gesamtsumme ist binnen zwei Wochen, gerechnet vom Tage der Zustellung des Bescheides, an die Stadtgemeinde Feldbach zu überweisen.

Begründung

Frau Ismajli Gerlinde, Leitersdorf im Raabtal 217, 8330 Feldbach, hat am 01.03.2021 um die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Geländeveränderungen auf dem Grundstück Nr. 551/5 der KG 62131 Leitersdorf in 8330 Feldbach, Leitersdorf im Raabtal 261, angesucht.

Die Ladung und Kundmachung zur Bauverhandlung erfolgte gemäß § 25 Stmk. BauG. Mit Verständigung der Baubehörde vom 02.04.2021, GZ: 131-9/237-2021/Hau, wurde über dieses Ansuchen am 22.04.2021 die örtliche Erhebung und mündliche Verhandlung anberaumt.

Am 02.04.2021 wurde eine Mailnachricht von der BT-Projektentwicklung GmbH, Graz, an die Baubehörde gesandt und mitgeteilt, dass die 3 Wohnhäuser mit Ferngas beheizt werden anstelle mit einer Luft-Wärmepumpe.

Vom Abwasserverband Feldbach, Mittleres Raabtal, Raabau 170, 8330 Feldbach, wurde eine schriftliche Stellungnahme vom 09.04.2021 der Baubehörde übermittelt. Eine Kopie davon wird den Bauwerbern mit dem Baubewilligungsbescheid zur Kenntnis übermittelt.

Von der Energienetze Steiermark GmbH, Leonhardgürtel 10, 8010 Graz, wurde eine schriftliche Stellungnahme vom 13.04.2021 der Baubehörde übermittelt. Eine Kopie davon wird den Bauwerbern mit dem Baubewilligungsbescheid zur Kenntnis übermittelt.

Die Bauverhandlung am 22.04.2021 erbrachte folgendes Ergebnis:

Es erfolgte eine örtliche Besichtigung und eingehende Erörterung des Vorhabens.

Hierauf erstellte der bautechnische Sachverständige Befund und Gutachten wie folgt:

Befund:

Für das gegenständliche Bauvorhaben - Errichtung eines 1-geschossigen Einfamilienwohnhauses mit angeschlossener Garage für 2 PKW und Geländeveränderungen auf dem Grundstück Nr. 551/5, EZ: 562, KG: 62131 Leitersdorf, 8330 Feldbach- liegen folgende Unterlagen im Bauakt auf:

- Ansuchen gemäß § 19 Abs.1 Stmk. Baugesetz um Baubewilligung vom 22.02.2021;
- Baubeschreibung vom 22.02.2021;
- Angaben über die Bauplatzeignung gemäß §5 Abs.1 Stmk. BauG vom 10.01.2021;
- Einreichplan Nr.: 1 vom 10.01.2021;
- Energieausweis vom 16.01.2021; (wurde am 12.05.2021 ausgetauscht - Erdgasheizung)

- Retention-Dimensionierung ohne Datum;
- Katastralplan, Auszug DI Karl Reichsthaler
- Grundstücksverzeichnisauszug vom 02.04.2021
- Berechnung Versiegelungsgrad vom 22.04.2021;

vom Verfasser Ing. Andreas Fuchs, Wagnerstraße 7, 8430 Kaindorf an der Sulm;

Frau Gerlinde Ismajli beabsichtigt die Errichtung eines 1-geschossigen Einfamilienwohnhauses mit angeschlossener Garage für 2 PKW und Geländeveränderungen auf dem Grundstück Nr. 551/5, EZ: 562, KG: 62131 Leitersdorf, 8330 Feldbach.

Das Grundstück, nicht im Grenzkataster befindlich, liegt lt. gültigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Feldbach im allgemeinen Wohngebiet (WA) mit einer Dichte von 0,2 bis 0,4. Nach Umsetzung des Bauvorhabens soll eine Dichte von 0,25 (235,03 m²/929,00 m² Baulandfläche/gewidmete Fläche) vorhanden sein. Der geplante Neubau ist in der vorgelegten Form aus raumordnungsrechtlicher Sicht als zulässig zu betrachten.

Die Versorgungsleitungen Strom und örtliche Wasserversorgung sollen von Osten (Grdstk. Nr.: 560/3, öffentliches Gut) auf das Baugrundstück eingeleitet werden. Die Schmutzwasser-, sowie Regenwasserableitungen sollen in nordöstlicher Richtung erfolgen.

Die Zufahrt auf das Grundstück soll vom öffentlichen Gut (Grundstücksnummer 560/3) aus in westlicher Richtung auf das Baugrundstück erfolgen. Die unmittelbare weitere Zufahrt zur Garage im Erdgeschoss soll in weiterer Folge auch in westlicher Richtung mit 5,00 m Tiefe (Aufstellfläche) erfolgen. Zudem soll südlich anschließend an die Zufahrt zur Doppelgarage noch ein weiterer PKW-Stellplatz hergestellt werden. Diese gesamte Zufahrt soll mit der Oberfläche Betonpflasterung hergestellt werden.

Der Grundgrenzabstand auf der Nord-Ostseite soll 3,00 m, 5,35 m auf der Nordwestseite und 8,11 m auf der Südwestseite betragen. Der Grundgrenzabstand zur südöstlich gelegenen Gemeindestraße soll 5,00 m betragen. Die Hauptabmessungen des Wohngebäudes einschließlich Garage sollen 21,99 m x 17,81 m betragen.

Das Bauvorhaben soll an einem ganz leichten Nord-Südhang zur Ausführung gelangen, wobei das Bauvorhaben mit Erdgeschoss, keiner Unterkellerung und einem nicht ausgebauten Dachboden geplant ist.

Als Höhenbezugspunkt soll das neue fertige Niveau des Fußbodens im Erdgeschoss (282,50 m ü. Adria) herangezogen werden. Diese Höhe soll 28 cm über der geplanten Schachtdeckeloberkante (Schmutzwasserschacht) bei der nordöstlichen vorbeiführenden Gemeindestraße (282,22 ü. Adria) zu liegen kommen. Geländeveränderungen sind nahezu am gesamten Baugrundstück mit einer Höhenentwicklung bei Einschnitten bis 20 cm und bei Aufschüttungen bis 50 cm geplant.

Der Zugang zum Wohnhaus soll von Osten erfolgen und es sind im Erdgeschoss folgende Raumwidmungen geplant: Vorraum, Technikraum, WC, Bad/WC, Schlafzimmer 1 mit

Schrankraum, Zimmer 2, Zimmer 3 und Koch-, Ess- und Wohnbereich. Vom Koch-, Ess- und Wohnbereich soll man in westlicher Ausrichtung auf eine teilweise überdachte Terrasse mit 43,08 m2 gelangen.
Der nördlichste Teil des Gebäudes soll die Raumwidmung Garage (33,12 m²) sowie einen unmittelbar westlich angrenzenden Abstellraum (5,98 m²) erhalten.

Die Raumhöhe soll im Erdgeschoss 2,80 m betragen.

Der Neubau ist in Ziegel-Massivbauweise (50 cm Ziegel) und soll eine Stahlbeton-Fundamentplatten, Stahlbetondecke über Erdgeschoss erhalten. Die Oberflächen sollen verputzt werden und die Farben Grau-Creme erhalten. Der weitere Dachaufbau im Bereich des Walmdaches soll über dem nicht ausgebauten Dachboden ein Pfetten-Dachstuhl mit einer Neigung von 25 Grad werden. Die Eindeckung soll mit Tondachstein (grau) erfolgen. Ein Zugang zum Dachboden soll in Form von einer Zugtreppe (EI 30) im Bereich der Garage geplant.

Die Traufenhöhe beim Wohnhaus soll 3,03 m bis 3,90 m und die Firsthöhe soll 5,05 bis 6,09 m über dem natürlichen Gelände zu liegen kommen.

Die Regenwässer der Dachflächenwässer sollen rund um das Gebäude gesammelt werden und in zwei Retentionsschächte (jeweils 288 m2 x 40 Liter = 11,52 m3) eingeleitet werden. Die Ableitung in den Regenwasserkanal soll mit einer Drossel von DN 30 mm (3,00 l/sec.) erfolgen. Die Oberflächenwässer der Terrassen und Vorfahrt sollen in den angrenzenden Grünflächen zur Verrieselung gebracht werden.

Der Versiegelungsgrad soll 40% (368,00 m2/ 929,00 m2) betragen.

Die geplante Beheizung und Warmwasseraufbereitung soll mit Ferngas erfolgen. Ein Abgasfang ist im Koch-, Ess- und Wohnbereich geplant.

Es ist eine Blitzschutzanlage entsprechend der OIB-RL 4, Punkt 6 geplant. Ein Hydrant ist auf öffentlichem Gut bei der Zufahrtsstraße ca. 120 m entfernt vorhanden.

Eine Einfriedung ist nicht geplant.

Hinsichtlich des § 43 (4) Stmk. BauG ist das Projekt positiv zu beurteilen, wenn das räumliche Leitbild der Stadtgemeinde Feldbach vollinhaltlich umgesetzt wird und die Dachdeckung in der Farbe Rot hergestellt wird. Die Hinweise (Beilage) sind zu berücksichtigen.

Gutachten:

Bei plangemäßer Ausführung bestehen seitens des Bausachverständigen unter Einhaltung der nachstehend angeführten Auflagen und Hinweise keine Bedenken gegen die Erteilung der Baubewilligung für die gegenständliche bauliche Anlage.

Die vom Bausachverständigen vorgeschlagenen Punkte sind im Spruch I dieses Bescheides ersichtlich und wurden vollinhaltlich als Auflagen vorgeschrieben.

Danach erstellte der Rauchfangkehrermeister Befund und Gutachten wie folgt:

Befund:

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung soll entgegen den Einreichunterlagen und dem Email vom 02.04.2021 anstatt einer Luftwärmepumpe durch eine erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizunganlage erfolgen. Diese wird im Technikraum installiert und die Zuluft und das Abgas werden über ein Luft-Abgassystem senkrecht über Dach geleitet.
Für den Anschluss eines Raumheizgerätes (Kamin- oder Kachelofen) wird ein einschläuchiger Rauchfang errichtet.

Gutachten:

Bei plangemäßer Ausführung bestehen seitens des Rauchfangkehrermeisters unter Einhaltung der nachstehend angeführten Auflagen und Hinweise keine Bedenken gegen die Erteilung der Baubewilligung für die gegenständliche bauliche Anlage.

Die vom Rauchfangkehrermeister vorgeschlagenen Punkte sind im Spruch I dieses Bescheides ersichtlich und wurden vollinhaltlich als Auflagen vorgeschrieben.

Die Baubehörde hat Folgendes erwogen:

Gemäß § 19 Ziff. 1 Stmk. Baugesetz 1995 sind Neu-, Zu- oder Umbauten von baulichen Anlagen sowie größere Renovierungen (§ 4 Z. 34a) bewilligungspflichtig.

Gemäß § 20 Ziff. 2b Stmk. BauG gelten für die Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Garagen, auch wenn sie als Zubau zu einem Gebäude ausgeführt werden, für Krafträder oder Kraftfahrzeuge mit einem höchsten zulässigen Gesamtgewicht von je 3 500 kg und bis zu einer Gesamtfläche von 250 m² und der dazu erforderlichen Zu- und Abfahrten die Bestimmungen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 33, soweit sich aus §§ 19 und 21 nichts anderes ergibt.

Gemäß § 20 Ziff. 3 Stmk. BauG gelten für Veränderungen des natürlichen Geländes von nach dem Flächenwidmungsplan im Bauland gelegenen Grundflächen sowie von im Freiland gelegenen Grundflächen, die an das Bauland angrenzen, sofern die Geländeveränderungen im Freiland Auswirkungen gemäß § 88 im Bauland verursachen könnten, die Bestimmungen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 33, soweit sich aus §§ 19 und 21 nichts anderes ergibt.

Gemäß § 22 Abs. 6 Stmk. Baugesetz 1995 besitzt der Bauwerber die Wahlmöglichkeit, ein Gesamtbauvorhaben, das aus baubewilligungspflichtigen Vorhaben gemäß § 19 und baubewilligungspflichtigen Vorhaben im vereinfachten Verfahren gemäß § 20 besteht, als baubewilligungspflichtiges Vorhaben gemäß § 19 Ziff. 8 bei der Baubehörde zur Erteilung der Baubewilligung einzureichen.

Gemäß § 29 Abs. 1 Stmk. Baugesetz 1995 hat die Behörde einem Ansuchen mit schriftlichem Bescheid stattzugeben, wenn die nach diesem Gesetz für die Bewilligung geforderten Voraussetzungen erfüllt sind.

Gemäß § 29 Abs. 5 Stmk. Baugesetz 1995 ist eine Bewilligung mit Auflagen zu erteilen, soweit dies erforderlich ist, damit den von der Behörde zu wahrenden öffentlichen Interessen sowie den subjektiv-öffentlichen Rechten der Nachbarn entsprochen wird.

Dem im Spruch I zitierten Ansuchen war auf Grund der hier dargestellten Sach- und Rechtslage unter Vorschreibung der angeführten Auflagen stattzugeben. Grundlage der Entscheidung bildet das Ergebnis der mündlichen Verhandlung vom 22.04.2021 mit den schlüssigen und nachvollziehbaren Gutachten des bautechnischen Sachverständigen und des Rauchfangkehrermeisters. Es ergab sich, dass sämtliche Voraussetzungen nach den vorher angeführten gesetzlichen Bestimmungen vorliegen, weshalb die Baubewilligung zu erteilen war.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die im Spruch II zitierten gesetzlichen Bestimmungen.

Rechtsmittelbelehrung zu Spruch I

Sie haben das Recht, gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben. Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei der Stadtgemeinde Feldbach einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten. Die Beschwerde kann in jeder technischen Form übermittelt werden. Zur Einbringung auf elektronischem Weg steht die im Briefkopf angeführte E-Mail-Adresse zur Verfügung. Sie haben das Recht, im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht eine mündliche Verhandlung zu beantragen. Die Beschwerde hat – soweit in diesem Bescheid nicht ausdrücklich ausgeschlossen – aufschiebende Wirkung, das heißt, der Bescheid kann bis zur abschließenden Entscheidung nicht vollstreckt werden.

Hinweis zur Gebührenpflicht:

Für die Beschwerde ist eine Eingabegebühr in Höhe von 30,-- Euro zu entrichten. Die Gebühr ist unter Angabe des Verwendungszwecks (Geschäftszahl des Bescheides) durch Überweisung auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel bei der BAWAG P.S.K. IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109 BIC: BUNDATWW] zu entrichten. Die Entrichtung ist durch einen Zahlungsbeleg oder einen Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung nachzuweisen. Dieser Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung" ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE – Beschwerdegebühr", das Datum des Bescheides als Zeitraum und der Betrag anzugeben.

Hinweis für Rechtsanwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer:
Rechtsanwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer können die Entrichtung der Gebühr auch durch einen schriftlichen Beleg des spätestens zugleich mit der Eingabe weiterzuleitenden Überweisungsauftrages nachweisen, wenn sie darauf mit Datum und Unterschrift bestätigen, dass der Überweisungsauftrag unter einem unwiderruflich erteilt wird.

Rechtsmittelbelehrung zu Spruch II

Gegen diesen Bescheid ist die binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich in jeder technisch möglichen Form bei der Gemeinde einzubringende Berufung zulässig. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet und einen begründeten Antrag zu enthalten. Zur Einbringung auf elektronischem Weg steht die im Briefkopf angeführte E-Mail-Adresse zur Verfügung.

Hinweis:
Im Falle einer Berufung gegen die Kostenbestimmung entsteht die feste Gebühr von € 14,30 für den Berufungsschriftsatz bzw. von € 3,90 pro Bogen jeder Beilage (aber höchstens € 21,80 pro Beilage) mit der Zustellung der Berufungserledigung und ist binnen zwei Wochen zu entrichten.

Ergeht an:

1. Frau Ismajli Gerlinde, Leitersdorf im Raabtal 217, 8330 Feldbach, unter Beilage der mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Pläne und Unterlagen sowie eines Zahlscheines

sowie zur Kenntnis – ohne Parteistellung – weiters an:

2. Wasserwerk Feldbach, Gleichenberger Straße 79, 8330 Feldbach
   per E-Mail an wasserwerk@feldbach.gv.at

Der Bürgermeister:

(Ing. Josef Ober)