

# Gutachten

zu

**GZ: 11 E 49/25t, BG Judenburg**

**Betreffend die Liegenschaft: Wohnhaus mit Zubau  
EZ 139, GB 65024 Reifling  
8750 Judenburg, Auerling 19**

**In der Exekutionssache: Herbert Temmel**

**Auftraggeber: Bezirksgericht Judenburg**

**Zweck der Schätzung: Feststellung des Verkehrswertes gem. LBG**



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Auftrag .....	3
1.2	Befundaufnahme .....	3
1.3	Liegenschaft / Bewertungsgegenstand / Bewertungsstichtag .....	3
1.4	Eigentümer .....	3
<b>2</b>	<b>Befund .....</b>	<b>4</b>
2.1.1	Unterlagen .....	5
2.2	Gutsbestand .....	6
2.2.1	Grundbuch .....	6
2.2.2	Einheitswert .....	12
2.3	Grundstück .....	12
2.3.1	Flächenwidmung / Beschaffenheit / Lage.....	12
2.3.2	Aufschließung .....	17
2.4	Bebauung Wohnhaus mit Zubau .....	18
2.4.1	Konstruktive Merkmale .....	20
2.4.2	Nutzung / Aufteilung / Objektdaten.....	21
2.4.3	Bau-, Ausstattungs- und Erhaltungszustand .....	23
2.4.4	Nebengebäude .....	24
2.4.5	Außenanlagen.....	25
2.4.6	Objektdaten.....	25
<b>3</b>	<b>Gutachten.....</b>	<b>26</b>
3.1	Bewertungsgrundsätze.....	26
3.2	Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren .....	26
3.3	Bewertung .....	27
3.3.1	Sachwert.....	27
3.3.1.1	Bodenwert.....	27
3.3.1.2	Bauwert – Bebauung.....	30
3.3.2	Verkehrswertableitung (ohne Berücksichtigung des Wohnrechtes).....	33
3.3.3	Wohnrecht Werner Temmel.....	34
<b>4</b>	<b>Zubehör .....</b>	<b>35</b>
<b>5</b>	<b>Verkehrswertableitung (mit Berücksichtigung des Wohnrechtes) .....</b>	<b>36</b>

**Beilagen ab Seite 37**

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftrag

Die Bewertung erfolgt gemäß Auftrag des Bezirksgerichts Judenburg in der Exekutionssache Herbert Temmel, GZ: 11 E 49/25t, BG Judenburg, Beschluss vom 14.01.2026.

### 1.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wurde vom allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Werner Kogler durchgeführt.

An der Befundaufnahme haben teilgenommen:

Frau Brigitte Temmel, wohnhaft in 8750 Judenburg, Auerling 19

Frau Mag. Lisa Hüller, Konzipientin in der Rechtsanwaltskanzlei Reif em. & Wuritsch,  
8750 Judenburg

Frau Sylvia Spitzer, Mitarbeiterin SV-Büro

**Befundaufnahme: 04.02.2026, 10:00 Uhr – 11:30 Uhr**

### 1.3 Liegenschaft / Bewertungsgegenstand / Bewertungsstichtag

#### Wohnhaus mit Zubau

**Anmerkung:** *der Zubau wurde vom Sohn sowie der Schwiegertochter des Verpflichteten errichtet; die Frage, ob hier eine „Superädifikatseigenschaft“ gegeben ist, kann vom Sachverständigen nicht beantwortet werden, zumal es sich nicht um sein Betätigungsfeld handelt. Die nachstehende Bewertung erfolgt als Gesamteinheit (Boden sowie Gebäudewert).*

EZ 139, GB 65024 Reifling

Grundstücke Nr. 598/2 und 610/5 mit insgesamt 5.738 m<sup>2</sup>

8750 Judenburg, Auerling 19

**Bewertungsstichtag: 04.02.2026**

### 1.4 Eigentümer

Gemäß Grundbuchsabfrage:

**Herbert Temmel, geb. 27.11.1956**

**Alleineigentümer**

## 2 Befund

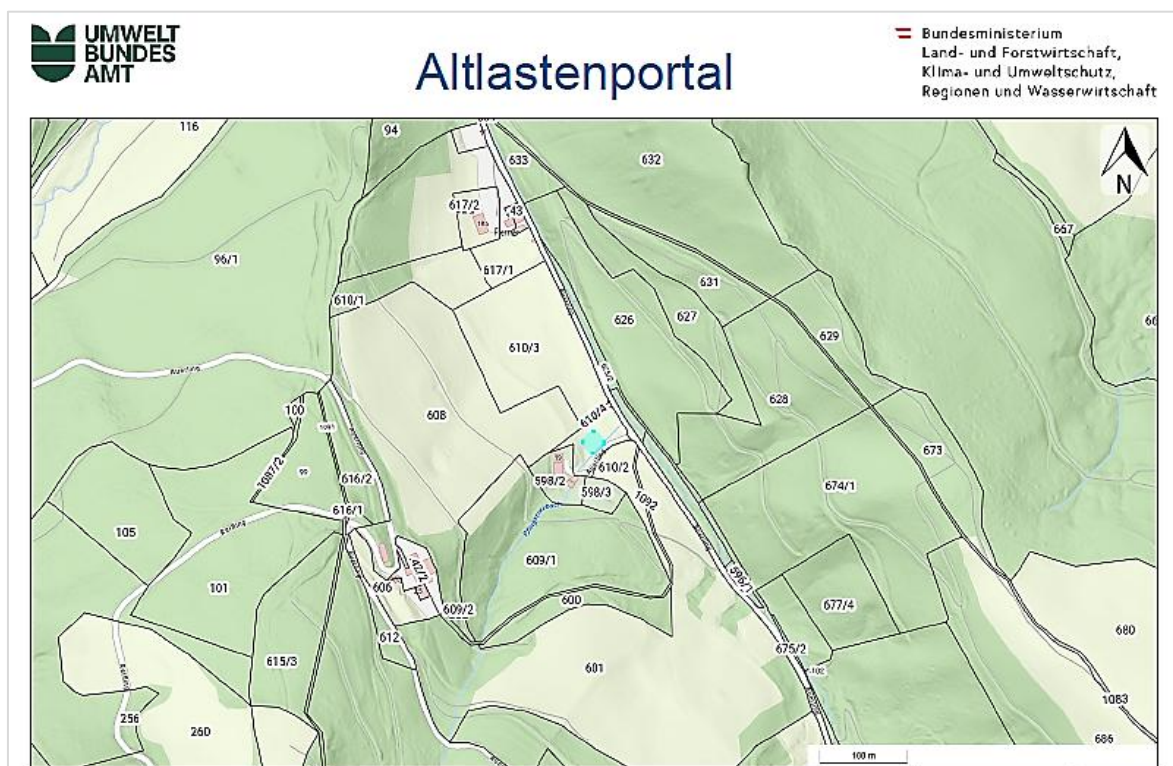
Ein Energieausweis im Sinne des EAVG konnte für das Gebäude nicht erhoben werden.

Der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen ausgegangen; sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, z. B. durch Vorlage neuer Informationen oder Grundlagen auftreten, welche für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens und eine Anpassung seiner Meinung vor.

Es wird festgehalten, dass lediglich eine augenscheinliche Besichtigung des Bewertungsobjektes erfolgte und eine weitergehende bauliche Untersuchung des Gebäudes oder seiner Teile nicht durchgeführt wurde. Ein Vorliegen von augenscheinlich nicht erkennbaren Ausführungsmängeln oder Bauschäden kann aus diesem Grund nicht ausgeschlossen werden.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass Boden- und Gebäudeuntersuchungen über das Vorliegen von eventuellen Kontaminationen nicht beauftragt waren und daher auch nicht durchgeführt wurden. Somit ist der Sachverständige bei der Bewertung von einer Altlasten- und Kontaminationsfreiheit ausgegangen.

Die bewertungsgegenständlichen Grundstücke sind nicht im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster verzeichnet.



## 2.1 Allgemeines

### 2.1.1 Unterlagen

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

- Erhebungen im Grundbuch des BG Judenburg
- Katastralmappe – BEV
- Abfrage Altlastenportal / Umweltbundesamt
- Einsichtnahme Flächenwidmungsplan
- Abfrage Naturgefahren
- Erhebungen Baugrundpreise ZT- Datenforum
- Fotodokumentation
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Besichtigung an Ort und Stelle
- Kranewitter (Liegenschaftsbewertung – 7. Auflage 2017)
- LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich 2025
- Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020
- Grundbuchsauszug vom 26.01.2026
- Katasterplan vom 26.01.2026
- Erhebungen bei der Stadtgemeinde Judenburg
- Naturmaßaufnahmen vom 04.02.2026
- Diverse Planunterlagen
- Baubewilligung für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses vom 02.09.1959
- Benützungsbewilligung hierzu vom 05.09.1963
- Baubewilligung für die Errichtung eines Zubaus beim bestehenden Einfamilienwohnhaus sowie einer Geländeänderung vom 05.07.2016; Zl.: JU73944/BW-BS-HA71
- Aufforderungsschreiben Stadtgemeinde betreffend Fertigstellungsanzeige vom 09.07.2024; AZ: B-2024-1327-00018
- Telefonate mit dem Sohn Alexander Temmel (Bauwerber des Zubaus) betreffend diverser Informationen
- Kaufvertrag TZ 1128/1976
- Kaufvertrag TZ 1704/1991
- Einantwortungsurkunde TZ 3746/1998
- Kaufvertrag bzw. Teilungsplan TZ 2870/2001 bzw. TZ 3279/2001

## 2.2 Gutsbestand

### 2.2.1 Grundbuch

Gemäß der Grundbuchabfrage besteht die EZ 139 aus folgendem(n) Grundstück(en):

Auszug aus dem Hauptbuch			
KATASTRALGEMEINDE 65024 Reifling		EINLAGEZAHL 139	
BEZIRKSGERICHT Judenburg			
*****			
Letzte TZ 3912/2025			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
598/2	GST-Fläche	2783	
	Bauf.(10)	336	
	Gärten(10)	2447	Auerling 19
610/5	GST-Fläche	* 2955	
	Landw(10)	2707	
	Sonst(10)	248	
GESAMTFLÄCHE		5738	
Legende:			
*: Fläche rechnerisch ermittelt			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)			
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)			
***** A2 *****			
2	a 719/2004 Kaufvertrag 2003-12-03 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 609/1	aus EZ 238, Einbeziehung in Gst 598/2 (P 236/2003)	
3	a 719/2004 Kaufvertrag 2003-12-03 Zuschreibung Gst 610/5 aus EZ 238		
4	a 3295/2000 3279/2001 Grunddienstbarkeit Quellfassung Wasserleitung	an Gst 601 610/2 für Gst 610/5	
	b 719/2004 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 238		
***** B *****			
6	ANTEIL: 1/1		
	Herbert Temmel		
	GEB: 1956-11-27 ADR: Auerling 19, Reifling 8750		
	a 5/1960 Vorkaufsrecht		
	b 3746/1998 Einantwortungsurkunde 1998-07-23 Eigentumsrecht		
	c 3746/1998 Vorkaufsrecht		
	d 3746/1998 Belastungs- und Veräußerungsverbot		
	e 2166/1999 Zusammenziehung der Anteile		
***** C *****			
1	a 5/1960	VORKAUFSRECHT für	
		Josef Präsent	
		Martina Präsent	
9	a 1128/1976 637/1984	DIENSTBARKEIT	
		Wasserbezug, Wasserleitung über Tfl Gst 598/2	
		Geh- und Fahrweg über Tfl Gst 598/2 für Gst 598/3	
	b 1704/1991 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)	aus EZ 31	
10	a 1704/1991 3279/2001	DIENSTBARKEIT Quellfassung Wasserleitung an Gst 598/2	

- gem Pkt 7) Kaufvertrag 1990-03-06 für EZ 30 31 238
- 11 a 971/1992 Pfandurkunde 1992-02-18  
PFANDRECHT 42.000,--  
15 % Z, 15 % ZZ, 16 % VZ, NGS 12.600,--  
für Volksbank Aichfeld-Murboden registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- 12 a 3746/1998  
WOHNUNGSRECHT  
für Werner Temmel geb 1955-05-09  
b 2166/1999 VORRANG von LNR 15 vor 12  
c 420/2000 VORRANG von LNR 16 vor 12  
d 1626/2016 VORRANG von LNR 19 vor 12  
e 686/2017 VORRANG von LNR 20 vor 12
- 13 a 3746/1998  
VORKAUFRECHT bis 2018-07-31 für  
Günter Walzl geb 1941-07-08  
Christine Maßhammer geb 1949-12-21  
Gerlinde Zeithammel geb 1951-06-22  
Willibald Temmel geb 1952-07-24  
Werner Temmel geb 1955-05-09  
Annemarie Breitfuß geb 1962-01-22  
Gerhard Temmel geb 1963-02-02  
Rosa Strohhausl geb 1939-07-29
- 14 a 3746/1998 2462/2011  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT bis 2018-07-31  
für Alexander Temmel geb 1993-07-20  
b 2166/1999 VORRANG von LNR 15 vor 14  
c 420/2000 VORRANG von LNR 16 vor 14  
d 1626/2016 VORRANG von LNR 19 vor 14  
e 686/2017 VORRANG von LNR 20 vor 14
- 15 a 2166/1999 Schuldschein und Pfandurkunde 1999-04-19  
PFANDRECHT 299.600,--  
6 % Z, 7 % VZ, 7 % ZZ, NGS 60.000,-- für  
Allgemeine Bausparkasse registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
b 2166/1999 VORRANG von LNR 15 vor 12 14
- 16 a 420/2000 Schuldschein und Pfandurkunde 1999-11-08  
PFANDRECHT 100.000,--  
6 % Z 7 % VZ 7 % ZZ NGS 20.000,-- für  
Allgemeine Bausparkasse registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
b 420/2000 VORRANG von LNR 16 vor 12 14
- 17 a 1128/1976  
DIENSTBARKEIT Wasserbezug Wasserleitung über Gst 598/2  
Geh- und Fahrweg über Gst 610/5 für Gst 598/3  
b 719/2004 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 238
- 18 a 3280/2001  
DIENSTBARKEIT Wasserleitung über Gst 598/2 610/5  
für Gst 610/1 617 .43  
b 719/2004 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 238
- 19 a 1626/2016 Schuldschein und Pfandurkunde 2016-04-07  
PFANDRECHT EUR 150.000,--  
8,000 % Z, 5,000 % VZ, NGS EUR 30.000,--  
für Bausparkasse Wülstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)  
b 1626/2016 VORRANG von LNR 19 vor 12 14  
c 2201/2023 Hypothekarklage (19 Cg 66/23 g, LG Leoben)  
d 785/2025 Hypothekarklage (19 Cg 66/23 g - LG Leoben)
- 20 a 686/2017 Schuldschein und Pfandurkunde 2017-02-16  
PFANDRECHT EUR 40.000,--

8 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 8.000,--  
 für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)  
 b 686/2017 VORRANG von LNR 20 vor 12 14  
 c 2201/2023 Hypothekarklage (19 Cg 66/23 g, LG Leoben)  
 d 785/2025 Hypothekarklage (19 Cg 66/23 g - LG Leoben)  
 22 a 3912/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von EUR 192.194,54  
 Zinsen und Kosten gem Beschluss 2025-11-18  
 für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)  
 (11 E 49/25t)

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

**Anmerkung:**

Die Grundstücke sind nicht im Grenzkataster verzeichnet; laut GIS (Geoinformationssystem des Landes Steiermark) ist eine Fläche von insgesamt 5.733 m<sup>2</sup> angegeben. Es ist somit von keiner Verbindlichkeit der Grenzen und Größen auszugehen.

**A2-LNR 4a:** Grunddienstbarkeit Quellfassung Wasserleitung; wertneutral

**C-LNR 1a:** Vorkaufsrechte für Josef und Martina Präsent - nicht mehr vakant, da bereits verstorben

**C-LNR 9a: 1128/1976 637/1984**

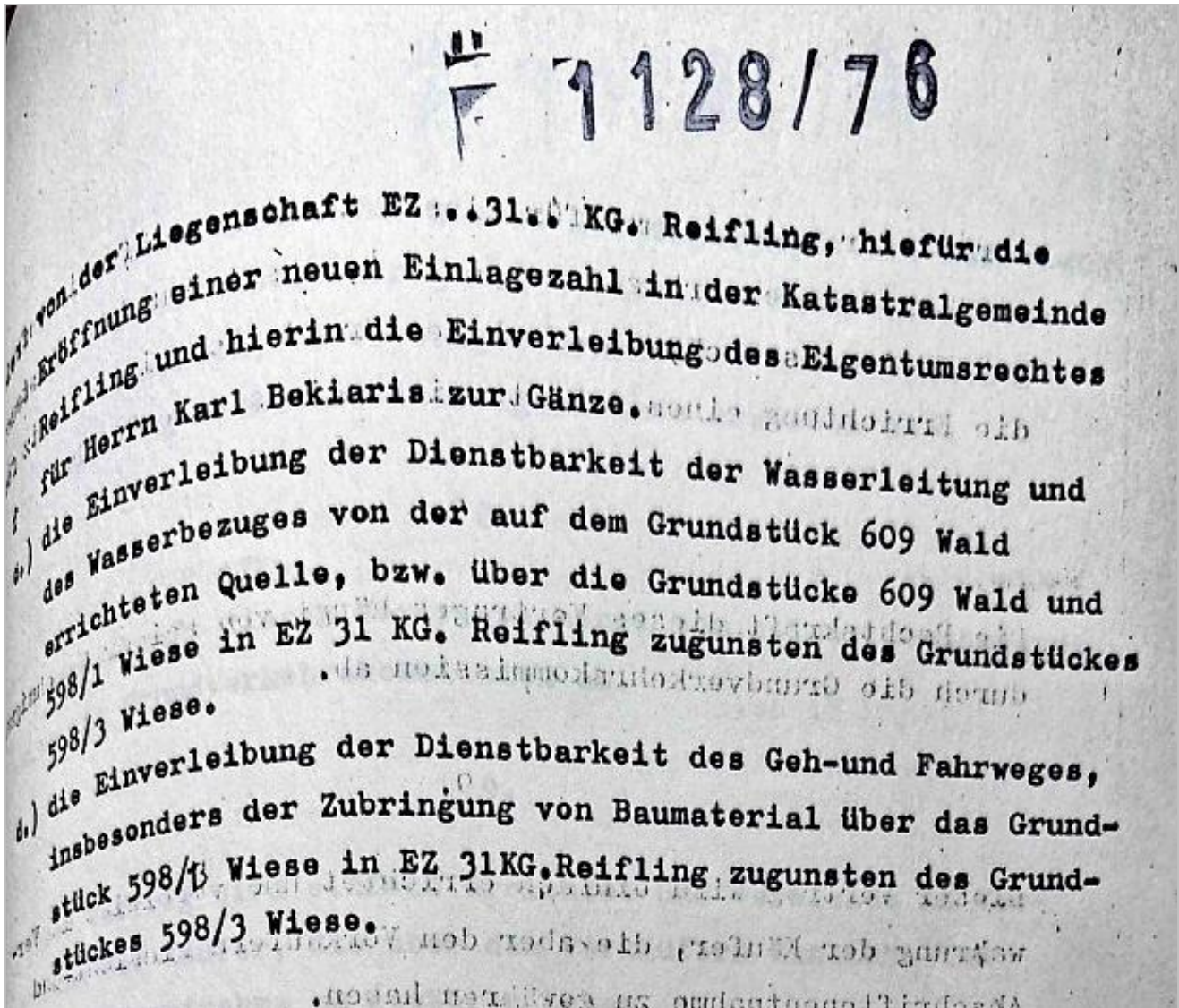
Dienstbarkeit Wasserbezug, Wasserleitung über Tfl. Gst 598/2  
 Geh- und Fahrweg über Tfl. Gst 598/2 für Gst 598/3;  
 TZ 1128/1976 und TZ 637/1984

Quelle: Kaufvertrag TZ 1128/1976



Laut vorliegendem Kaufvertrag aus dem Jahre 1976 wurde dem Käufer des Grundstücks 598/3 unter Punkt 3 Abs. c) der **Wasserbezug sowie das Leitungsrecht** einverleibt; weiters wurde unter Punkt 3 Abs. d) die Dienstbarkeit des **Geh- und Fahrweges** einverleibt – siehe umseitigen Auszug aus dem Kaufvertrag:

Auszug Kaufvertrag aus 1984:



Demnach ist **der Wasserbezug** von der Quelle – situiert auf Grundstück 609 = südwestlich anrainendes Fremdgrundstück – einverleibt. Diese Quelle wurde laut Angaben von Herrn Alexander Temmel im Zuge eines Sturmschadens vor rund 15 Jahren zerstört bzw. sollte gegenwärtig keine Wasserversorgung für das Grundstück 598/3 gegeben sein.

Weiters das **Leitungsrecht** über das bewertungsgegenständliche Grundstück 598/2 – in der Natur sollte laut Alexander Temmel keine Leitung bestehen.

**Dienstbarkeit des Gehens- und Fahrens** - die Dienstbarkeit des Geh- und Fahrweges verläuft über die bestehende Wegfläche.

**C-LNR 10 a- TZ 1704/1991, 3279/2001**

Dienstbarkeit Quellfassung Wasserleitung an Gst 598/2....;  
für EZ 30, 31, 238;

Quelle: Kaufvertrag TZ 1704/1991

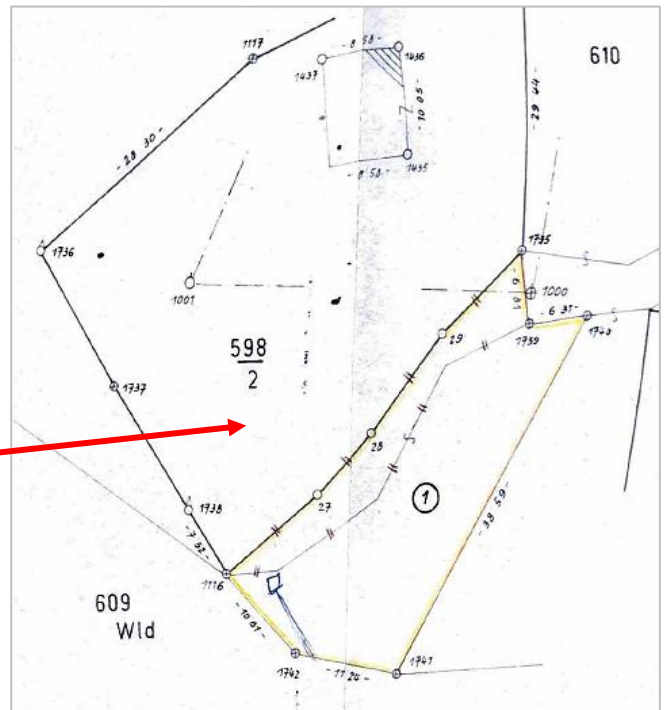
Frau Karoline Temmel räumt nunmehr für sich und ihre Rechtsnachfolger im Besitze der Liegenschaft EZ 139 KG Reifling Herrn Johann Präsent und dessen Rechtsnachfolger im Besitze der Liegenschaften EZ 30 und 31 je KG Reifling in Kraft eines Vertrages unentgeltlich und auf immerwährende Zeiten das Recht ein zum Zwecke der Wasserversorgung seines Bauernhofes auf dem Flurstück 598/2 wie im Teilungsplane des Dipl.-Ing. Ulf Schantl vom 29.4.1988, GZ. 88001, als Servitutsbereich eingezeichnet die vorhandene Quelle zu fassen, ein Wasserreservoir zu errichten und von diesem eine unterirdische Wasserleitung über das Flurstück 598/2 zu verlegen. Festgestellt wird, daß sowohl Frau Karoline Temmel und deren Rechtsnachfolger als auch Herr Johann Präsent und dessen Rechts-

nachfolger jederzeit mit dem Bau der Quellfassung beginnen kann und ist jeweils der andere Teil verpflichtet, sich an diesem Bau zu beteiligen und die Hälfte der Kosten zu tragen. Die Kosten für die Leitungen hat jeder selbst zu tragen. Dem jeweiligen Eigentümer des belasteten Gutes steht das Recht zu, für den Eigengebrauch ebenfalls das Wasser aus der gefaßten Quelle zu beziehen. Die vorstehende Dienstbarkeit ist grundbücherlich sicherzustellen.

Gemäß o. a. Auszug wurde dem Berechtigten auf immerwährende Zeiten das Recht zur Quellfassung bzw. der Verlegung einer unterirdischen Leitung über das Grundstück 598/2 eingeräumt - siehe nachstehend:



Quelle: Teilungsplan DI Schantl v. 29.04.1988



**C-LNR 12a: TZ 3746/1998 - Wohnungsrecht für Werner Temmel,**

Laut vorliegender Einantwortungsurkunde (TZ 3746/1998) wurde die Dienstbarkeit der „Wohnung“ einverleibt – siehe nachstehenden Auszug:

Aufgrund des Ergebnisses der Verlassenschaftsabhandlung werden nachstehende Grundbuchshandlungen vorzunehmen sein:

In **EZ 139 GB 65024 Reifling**:

- a) die Einverleibung des Eigentumsrechtes für Herbert Temmel, geb. 27.11.1956.
- b) die Einverleibung der Dienstbarkeit der Wohnung nach Maßgabe des Erbubereinkommens für Werner Temmel, geb. 09.05.1955.

Es ist anzumerken, dass detailliertere Unterlagen / Vereinbarungen betreffend einer räumlichen Zuordnung nicht erhoben werden konnten.

Laut Angabe von Herrn Alexander Temmel (Bauerber Zubau) sollte für Herrn Werner Temmel **ursprünglich** die Benützung eines Zimmers samt Sanitär sowie die Mitbenützung eines Kellerraums im **Wohnhaus Altbestand** vereinbart gewesen sein.

Im Zuge des Zubaus wurde vom Errichter = Alexander Temmel quasi ein „Nutzungsrecht“ im Zubau zugestanden. Dieses umfasst die Nutzung eines Zimmers mit Sanitäreinheit (16 m<sup>2</sup>) sowie die Mitbenützung allgemeiner Räumlichkeiten (Vorraum, Küche, etc.).

**C-LNR 13a: TZ 3746/1998** Vorkaufsrechte bis 2018-07-31  
- wegen Zeitablauf offensichtlich obsolet

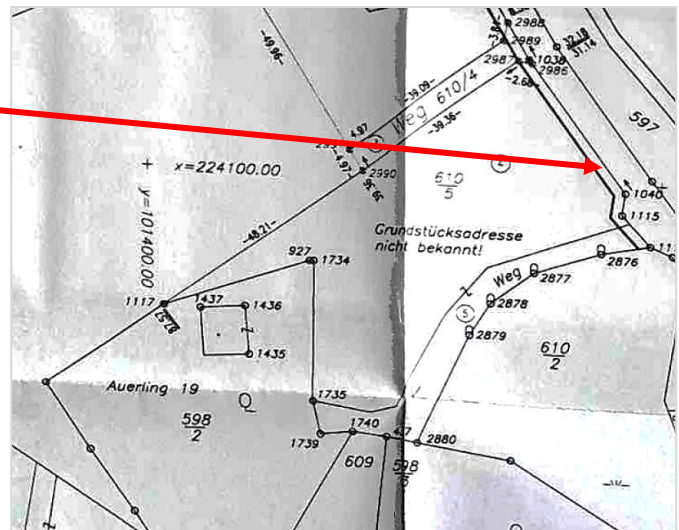
**C-LNR 14a: TZ 3746/1998** Belastungs- und Veräußerungsverbot bis 2018-07-31  
- wegen Zeitablauf offensichtlich obsolet

**C-LNR 17a: TZ 1128/1976** Dienstbarkeit Wasserbezug Wasserleitung über Gst 598/2; Geh- und Fahrweg über Gst 610/5 für Gst 598/3  
- siehe C-LNR 9a Seiten 8 und 9

**Anmerkung: Bei den Dienstbarkeiten C-LNR 9a und 17a handelt es sich faktisch um idente Dienstbarkeiten / Lasten**

**C-LNR 18a: TZ 3280/2001** Dienstbarkeit Wasserleitung über Gst 598/2 610/5 für Gst 610/1 617 .43

Die Leitung verläuft an der Ostgrenze (*westlich der Straße*) des Grundstücks 610/5 – laut Vereinbarung ist ein „Leitungsservitut mit 2 m Breite von der Grenze“ einverleibt – siehe nachstehend – insgesamt als wertneutral einzustufen:



Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei. Keine weiteren, bewertungsrelevanten Eintragungen vorhanden.

## 2.2.2 Einheitswert

Der Einheitswert wurde nicht erhoben und ist für die Bewertung nicht relevant.

## 2.3 Grundstück

### 2.3.1 Flächenwidmung / Beschaffenheit / Lage

Die **Grundstücke Nr. 598/2 und 610/5** mit insgesamt **5.738 m<sup>2</sup>** sind im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Judenburg vorwiegend im Freiland ausgewiesen, Teilflächen sind als Verkehrsfläche bzw. Wald gewidmet.



Quellen: GIS Steiermark

Aufgrund des von Südwest nach Nordost tangierenden **Gerinne des „Pfungstnerbaches“** ist eine teilweise Ausweisung in der gelben bzw. roten Gefahrenzone für Hochwasser verzeichnet.

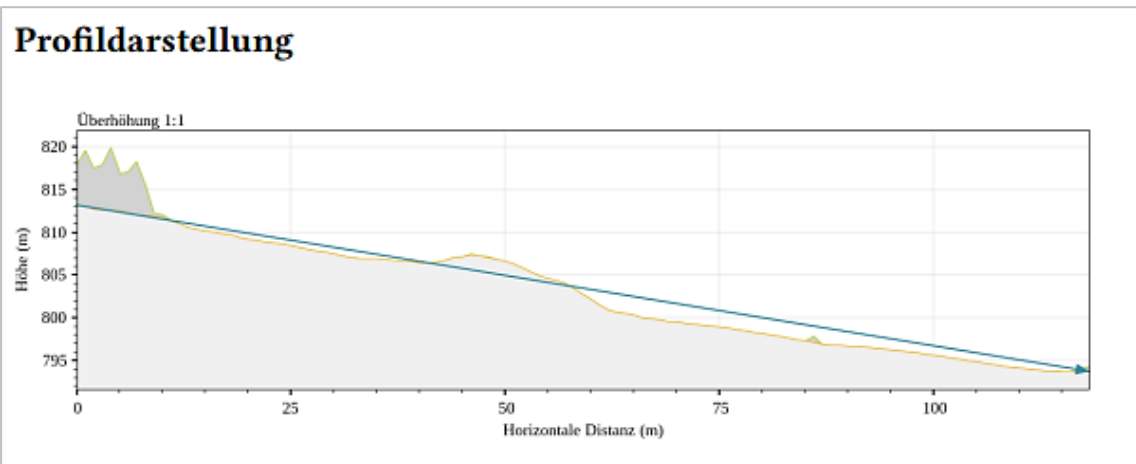


Quelle: GIS Steiermark

Die **Grundstücke** sind insgesamt mehrwinkelig sowie von Südwest nach Nordost abschüssig konfiguriert (siehe Geländeprofil) und mit dem Wohnhaus mit Zubau, einem Nebengebäude bzw. div. Hütten und Verschlägen („Verhüttelung“) bebaut. Der Freigrund ist im Bereich der Bebauung teilweise geebnet. Der südliche Bereich ist mit div. Laubhölzern bestockt; die Wiesenfläche ist zur Auerlingstraße hin abschüssig.

Die Zufahrt erfolgt von der Auerlingstraße (öffentliches Gut) direkt abbiegend auf die im Privateigentum stehende, geschotterte Wegfläche.

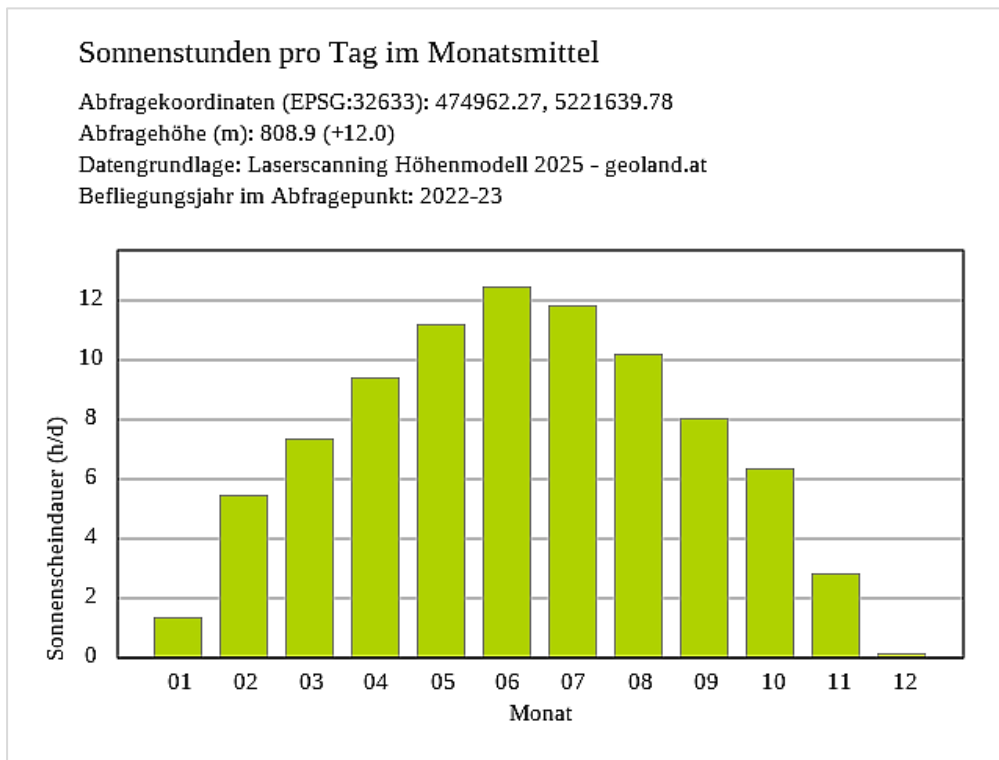
Die **Geländeneigungen** wurden im mittleren Bereich von Südwest nach Nordost abgefragt.



Quelle: GIS Steiermark

**Besonnung:**

Nachstehend angeführte Sonnenstunden sind im Mittel gegeben:



Örtlich ist in den Wintermonaten eine massiv eingeschränkte Besonnung vakant.

Die Bewertungliegenschaft befindet sich ca. 2,5 km südlich der Bezirkshauptstadt Judenburg in der Katastralgemeinde Reifling in einer peripheren und ländlich geprägten Umgebung. Infrastrukturelle Einrichtungen sind somit fußläufig nicht erreichbar.

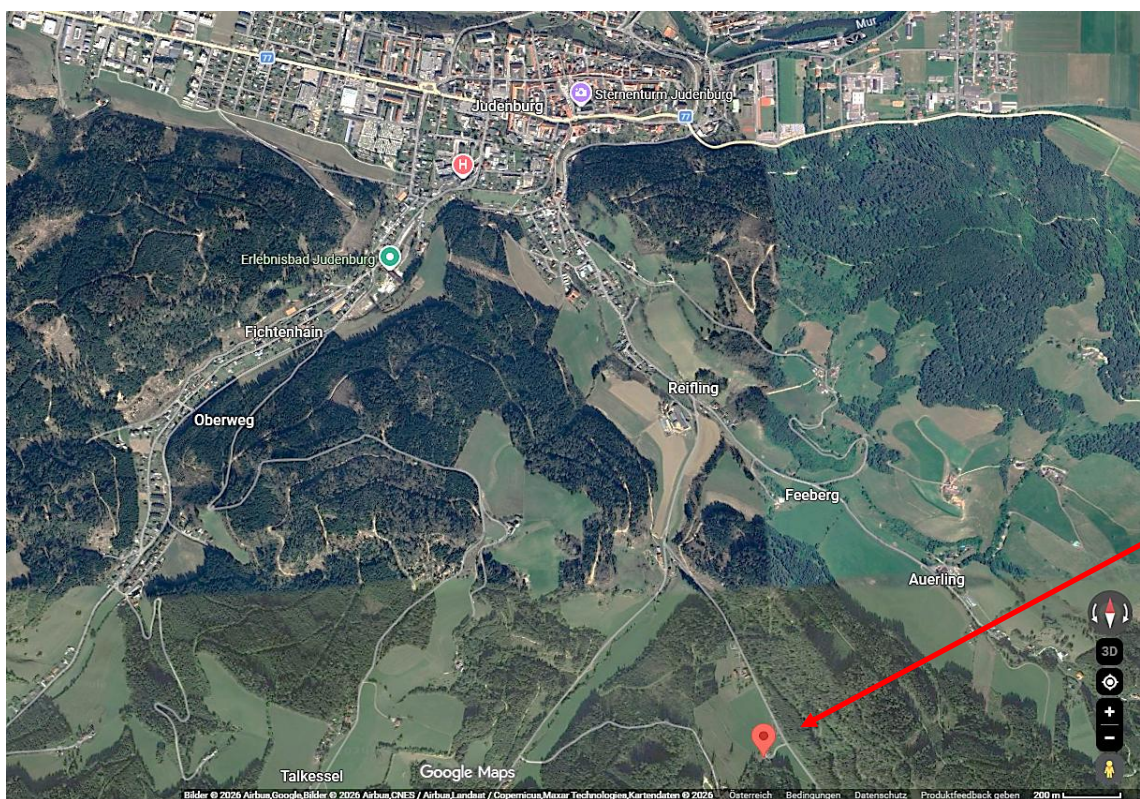
Judenburg ist eine Stadtgemeinde mit ca. 9.607 Einwohnern. Der Bezirk Murtal mit rund 71.516 Einwohnern wird insgesamt als eher strukturschwache Region eingestuft. Die Bewertungliegenschaft liegt auf einer Seehöhe von rund 810 m.

Demografische Entwicklung von 2001 - 2025:

Bezirk Murtal: Bevölkerungsrückgang von rund 8,17 %

Gemeinde Judenburg: Bevölkerungsrückgang von rund 14,35 %

Quelle: Statistik Austria



Quelle: Google Maps

Örtlich ist von einer peripheren Lage mit eingeschränkter Besonnung auszugehen; überregional ist aufgrund der demografischen Entwicklung eine weniger nachgefragte Marktgängigkeit gegeben.

Laut HORA-Abfrage (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) ist für die Bewertungsliegenschaft nachstehende Gefahrenzonenausweisung (Hochwasser, Hangrutschung, etc.) gegeben – siehe Auszug aus dem HORA-Pass.

HORA

NATURAL HAZARD OVERVIEW &  
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium  
 Land- und Forstwirtschaft,  
 Klima- und Umweltschutz,  
 Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Auerling 19, 8750 Judenburg

Seehöhe: 810 m

Auswerteradius: 50 m

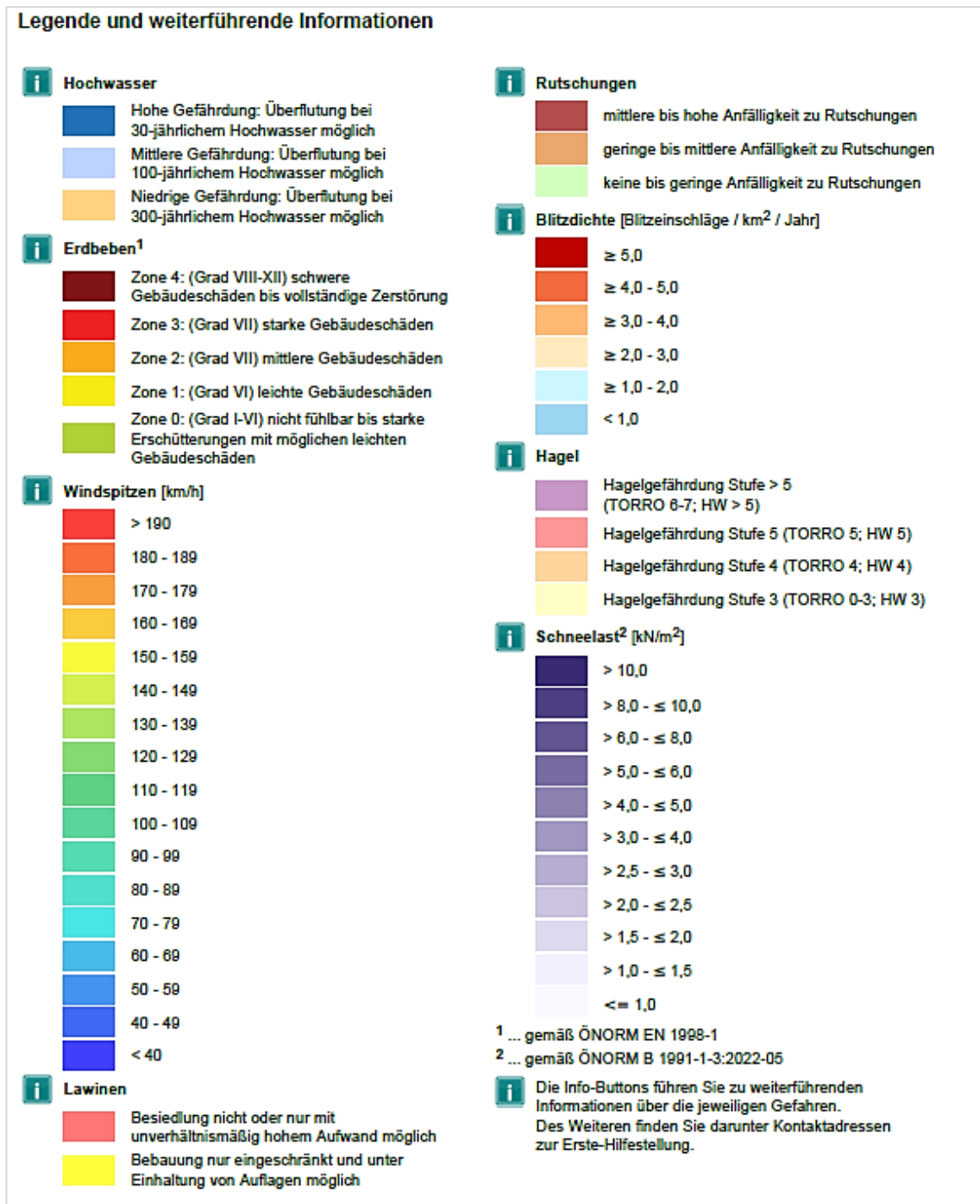
Geogr. Koordinaten: 47,14783° N | 14,66972° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf [hora.gv.at](http://hora.gv.at) hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		hoch
Oberflächenabfluss		keine Daten
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		niedrig
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		mittel
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig
Hitzeepisoden		niedrig

Liegenschaft in 8750 Judenburg, Auerling 19

Seite 16 von 53



### 2.3.2 Aufschließung

Es sind folgende Anschlüsse vorhanden:

- |                    |   |
|--------------------|---|
| Wasserversorgung:  | private Quellversorgung (Die Situierung konnte nicht exakt verifiziert werden; laut Eigentümerangaben erfolgte vor rund 15 Jahren nach einem Sturmschadenergebnis eine Neufassung unweit südwestlich der bestehenden Baulichkeiten) |
| Energieversorgung: | öffentliche Versorgung  |
| Fäkalien:          | öffentlicher Kanalanschluss   |

## 2.4 Bebauung Wohnhaus mit Zubau

Laut Bauakt wurde der „Wohnhaus – Altbestand“ beginnend im Jahr 1959 in Massivbauweise mit Unter-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoß errichtet. Ostseitig ist ein überdachter Stellplatzbereich mit darüber liegender Terrasse angebaut (Errichtung 2016). Das Untergeschoß befindet sich aufgrund der Geländetopographie westseitig unter und ostseitig über Erdniveau.

Im Jahr 2016 erfolgte der Zubau eines eingeschößigen Massivgebäudebestandes, welcher im Süden an das Wohnhaus angebaut ist.



*Gesamtbau - Ost-Ansicht*



*Altbestand - Südost-Ansicht (OG-Niveau)*



*Altbestand - Südwest-Ansicht*



*Nordost-Ansicht*



*Zubau - Nordost-Ansicht*



*Zubau - Süd-Ansicht*

Baubewilligung für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses vom 02.09.1959

Benützungsbewilligung hierzu vom 05.09.1963

## Auszug Benützungsbewilligung „Wohnhaus – Altbestand“:

**R e i f l i n g**

Gemeindeamt: \_\_\_\_\_

Zl. **612-1963**

Gegenstand: **Ernst und Karoline TEMMEL,  
Einfamilienwohnhaus  
Benützungsbewilligung.**

**Bescheid**

Mit der Eingabe vom **27. August 1963** hat (haben)

Name **Ernst und Karoline TEMMEL** in **Auerling 7**

um die Erteilung der Benützungsbewilligung für das auf Grund des Baubewilligungsbescheides vom **22.4.1960** Zl. **ohne** errichtete Bauwerk angesucht.

Die hierüber am **5. September 1963** durchgeführte örtliche Erhebung und mündliche Verhandlung hatte folgendes Ergebnis:

**Zur Ausführung gelangte ein Einfamilienwohnhaus laut Konsensplan.**

Der Neubau ist in der vorgeschriebenen Baulinie und mit Abänderungen bestehend in der Anordnung eines Eingangsvorbaues mit Kellergeschoß mit darüber befindlichen Balkon und einen 1,25 m, ca 1,00 m hohen Kniestockes sowie dem Entfall der Waschküche im Keller und der Änderung in der Ausführung von zwei zweigliedrigen Kamingruppen in Verbindung mit den allgemeinen Bausvorschriften gemäß in solider Weise zur Ausführung gelangt. Das Mauerwerk ist ausgetrocknet und die Wohnräume beziehbar.

Sämtliche Heizanlagen und Rauchleitungen sind nach dem Gutachten des Kaminfergermeisters, Herrn Heinz MALCHER vorschriftsmäßig hergestellt. Es obwalten sonach gegen die Erteilung des Bewohnungs- und Benützungskonsens vom bautechnischen Standpunkte keine Bedenken für dieses von der Baufirma LÖBLER & Co erbaute Gebäude.

**Anmerkung:** Gegenwärtig sind für den Altbestand – überdachter Stellplatzbereich mit darüberliegender Terrasse – keine baubehördlichen Unterlagen aufliegend.

Im Sinne des Steiermärkischen Baugesetzes i.d.g.F. ist die Ausmachung eines baubehördlichen Konsenses erforderlich – die nachstehende Bewertung erfolgt unter der Prämisse der Ausmachung eines baubehördlichen Konsenses.

Baubewilligung für die Errichtung eines Zubaus beim bestehenden Einfamilienwohnhaus sowie einer Geländeänderung vom 05.07.2016

**Anmerkung:** Eine Benützungsbewilligung im Sinne des Steiermärkischen Baugesetzes i.d.g.F. ist bis dato nicht aufliegend. Mit Schreiben vom 09.07.2024 erfolgte von Seiten der Baubehörde die Aufforderung zur Vorlage eines Elektro-Attestes zum Zwecke der Erstattung der Fertigstellungsanzeige; bis dato wurde dieses nicht vorgelegt.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter der Prämisse der Ausmachung eines baubehördlichen Konsenses.

## 2.4.1 Konstruktive Merkmale

Konstruktion:	<p><b>Altbestand</b> – Fundamente Stampfbeton Kellermauerwerk – Stampfbeton Wohngeschosse – Ziegelmauerwerk mit Putzfassade Zwischendecken – Keller- sowie Erdgeschossdecke massiv; Obergeschossdecke – Tramdecke Dach als Satteldach (Kaltdachkonstruktion) mit Ziegelerdeckung <b>Zubau:</b> Fundamentplatte; aufgehendes Mauerwerk Stahlbeton und Ziegelmauerwerk; Fassade teilweise im Rohzustand Geschossdecke - Elementplattendecke Flachdach mit Folie und Bekiesung</p>
Elektroinstallation:	<p><b>Altbestand:</b> einfacher Ausführungsstandard – Sicherungskasten mit Sicherungsautomaten <b>Zubau:</b> Stand der Technik keine getrennte Regelung für die jeweiligen Wohneinheiten;</p>
Heizung:	<p>Zentralheizungsanlage mit Pelletsbefeuerung Kessel „Herz“, (BJ 2016); Pelletssack (Heizung situiert im Wohnhaus alt); keine getrennte Regelung für die jeweiligen Wohneinheiten; <b>Altbestand:</b> Wärmeaustragung über Heizkörper (Flächenheizkörper bzw. teils veraltete Rippenheizkörper), Heizleitungen WH - Altbestand teils Aufputz, Zubau: Wärmeaustragung über Heizkörper Boiler für Warmwasser <b>Zubau:</b> Einzelofen im Wohnraum</p>
Stiegen:	<p><b>Altbestand:</b> Untergeschoss - EG: Massivstiegenlauf mit keramischen Aufritten EG-DG: schmaler Holzstiegenlauf</p>
Fenster:	<p><b>Altbestand:</b> Holzrahmenstockfenster mit Isolierverglasung und Sprossenteilung (BJ 1992); <b>Zubau:</b> Kunststofffenster mit Isolierverglasung</p>
Türen:	<p><b>Altbestand:</b> Zugang über massiveres Holztürblatt mit Glaslichte; Innenbereich: verschiedenartige, veraltete Holztürblätter auf Holzstöcken (Durchgangslichter ca. 1,92 m) <b>Zubau:</b> Eingang über Kunststoff-/Alutürblatt mit Glaslichte; Innenbereich: Holztürblätter auf Holzstöcken (Durchgangslichte von ca. 2,00 m).</p>

## 2.4.2 Nutzung / Aufteilung / Objektdaten

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme war der Altbestand offenbar seit rund 9 Jahren leer stehend.

Der Zubau wird seit seiner Fertigstellung von Frau Brigitte Temmel sowie dem Wohnungsgebrauchsberechtigten (Herr Werner Temmel) bewohnt. Als Haustiere werden ein Hund sowie mehrere Katzen gehalten.

*Der vorgelegte Plan entspricht in Teilbereichen nicht der Natur. Auf eine planerische Darstellung wird aus Kostengründen verzichtet. Die angegebenen Flächen wurden den Planunterlagen entnommen bzw. in der Natur ermittelt und sind ohne Gewähr.*

Untergeschoß „Wohnhaus Altbestand“ sowie Zubau:

Altbestand - Raumhöhe ca. 2,18 m; Zubau - Raumhöhe ca. 2,42 m

Die Einheiten sind jeweils über Außenzugänge begehbar; eine interne Verbindung ist nicht gegeben. Im Zugangsbereich des Untergeschosses Altbestand ist ein überdachter Stellplatzbereich mit darüberliegender Terrasse ausgeführt (Nutzfläche Stellplatz ca. 25 m<sup>2</sup>).

Raumaufteilung	Größe in m <sup>2</sup>	Boden/Sonstiges
<b>Wohnhaus alt</b>		
Vorraum / Gang	19,00	keramischer Belag, Nut&Feder Holzdecke
Sanitär	11,00	raumhoch verflies, mit Fenster, Dusche, WC-Schale und Handwaschbecken
Kellerraum	22,50	Rohzustand, Boiler
Heizraum mit Pelletssack	15,00	gestrichener Rohbetonboden, Heizanlage, Boiler
Abstellraum - außen	4,00	von außen begehbar
<b>Wohnhaus alt gesamt</b>	<b>71,50</b>	
<b>Zubau</b>		
Vorraum	19,19	Laminat
Zimmer "Werner Temmel"	16,00	Laminat, mit Waschgelegenheit bzw. abgeteiltem Sanitärbereich (innen liegend mit WC-Schale und Dusche)
Schlafzimmer	16,00	Laminat
Wohnküche	40,00	Laminat, Ausgang auf die Terrasse (ca. 9 m <sup>2</sup> ), Einzelofen
Abstellraum	5,76	
Technikraum	7,77	keramischer Belag, Waschmaschinen-Anschluss,
WC	2,62	halbhoch verflies mit Fenster und WC-Schale
Bad	8,80	raumhoch verflies, mit Fenster, Dusche, Waschtisch und Handtuchheizkörper
<b>Zubau gesamt</b>	<b>116,14</b>	
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>187,64</b>	

Erdgeschoss „WH Altbestand“:

Raumhöhe ca. 2,46 m

Raumaufteilung	Größe in m <sup>2</sup>	Boden/Sonstiges
<b>Wohnhaus alt</b>		
Vorraum	7,90	Laminat
Küche	10,70	Laminat
Wohnzimmer	23,60	Laminat
Zimmer	16,60	Laminat
WC	1,25	raumhoch verflies, mit Fenster, WC-Schale und kleinem Handwaschbecken
Bad	6,05	raumhoch verflies, mit Fenster, Eckbadewanne und Handwaschbecken
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>66,10</b>	
eingehauster Balkon	11,02	keramischer Belag, mit einer Holzkonstruktion und prov. Überdachung eingehaust, Kunststofffensterelemente
Terrasse	25,00	mit Betonplatten ausgelegt; Brüstung mit Stahlbetonsäulen und Holzlattefeldern

Dachgeschoß „WH Altbestand“:

Raumhöhe ca. 2,45 m, der Außenwandbereich ist teils mit Mansarden ausgeführt, Kniestockhöhe ca. 1,30 m

Raumaufteilung	Größe in m <sup>2</sup>	Boden/Sonstiges
<b>Wohnhaus alt</b>		
Vorraum	14,50	Laminat
Zimmer	13,40	Laminat
Zimmer	23,40	Laminat
Zimmer	16,90	Parkett
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>68,20</b>	

Dachraum:

der Dachraum ist über eine Einschubstiege vom Vorraum des DG begehbar, konnte jedoch nicht besichtigt werden

### 2.4.3 Bau-, Ausstattungs- und Erhaltungszustand

#### Wohnhaus Altbestand:

Der „Wohnhaus Altbestand“ wurde augenscheinlich in einem einfachen bis durchschnittlichen Ausführungsstandard errichtet. Umfangreichere Instandhaltungsarbeiten erfolgten letztmalig im Jahr 2016 mit Installation der neuen Heizanlage bzw. vormals in den 1990er Jahren mit Tausch der Fenster bzw. der Dachsanierung (Kaltdach). Im Jahr 2017 wurde das Objekt teils optisch saniert, ist jedoch seit ca. 8 Jahren leerstehend.

Die zum Teil vormals durchgeführten Instandhaltungsarbeiten erfolgten zum Teil in eher minderwertiger Ausführungsqualität. Insgesamt ist von einem veralteten (verwahrlosten) Gesamtzustand zu sprechen.

#### Zubau:

Der Zubau wurde beginnend im Jahr 2016 errichtet und präsentiert sich in einem devastierten und verschmutzten Gesamtzustand. Im Außenbereich ist Fertigstellungsbedarf (Anschlussbereiche Fassade / Dach).

An den Fensterrahmen und -flügeln bzw. in den Laibungsbereichen sowie im Übergangsbereich Decke/Wand zeigt sich schwarzer Schimmelpilzbefall; diese Schadensbilder sind offensichtlich auf mangelnde Durchlüftung bzw. der entstandenen Kondensatproblematik zurückzuführen.

Im Zimmer des Wohnungsgebrauchsberechtigten sind massive Verschmutzungen an den Wänden (Vergilbungen durch Nikotin, etc.) bzw. ein massiv verdreckter Sanitärbereich gegeben.

Insgesamt wird aus Sicht des Sachverständigen der **Wohnhaus Altbestand als veralteter Gesamtbaukörper** mit teilweisem Instandsetzungsbedarf eingestuft und somit erfolgt die Klassifizierung des Bau- und Erhaltungszustandes mit „2,75“ (nach Heideck).

Für den **Zubau** wird ob des o.a. Gesamtzustandes sowie des gegebenen Fertigstellungsbedarfs ein bedeutender bis umfangreicher Instandsetzungsbedarf eingeschätzt und somit erfolgt die Klassifizierung des Bau- und Erhaltungszustandes mit „3,75“ (nach Heideck).

Der Erhaltungszustand wird im Rahmen der Alterswertminderung nach Heideck mit einer pauschalen Zustandsnote wie folgt angesetzt:

1,00	neuwertig, mängelfrei	0,00 %
1,25		0,04 %
1,50	geringfügige Instandhaltungen vorzunehmen	0,32 %
1,75		1,07 %
2,00	normal erhalten; übliche Instandhaltung vorzunehmen	2,49 %
2,25		4,78 %
2,50	über Instandhaltungen hinausgehende geringere Instandsetzungen	8,09 %
2,75		12,53 %
3,00	deutlich instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig	18,17 %
3,25		25,03 %
3,50	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	33,09 %
3,75		42,28 %
4,00	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	52,49 %
4,25		63,57 %
4,50	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	75,32 %
4,75		87,54%
5,00	abbruchreif, wertlos	100,00 %

**Altbestand:** Der Baukörper wurde beginnend mit dem Jahr 1959 errichtet und zwischenzeitlich teilweise in den Ist Stand (Heizung, Fenster, Dach, etc.) adaptiert. Aufgrund der durchgeführten Arbeiten wird ein fiktiv verjüngtes Baujahr 1980 angesetzt. Demnach errechnet sich ein fiktiv verjüngtes Baualter von rund 46 Jahren. Bei einer durchschnittlichen Gesamtlebensdauer von rund

65 Jahren errechnet sich eine Restnutzungsdauer von rund 19 Jahren – siehe nachstehende Tabelle:

**Zubau:** Der Zubau wurde beginnend im Jahr 2016 errichtet. Somit errechnet sich zum Bewertungsstichtag ein Baualter von rund 10 Jahren. Bei einer durchschnittlichen Gesamtlebensdauer von 65 Jahren errechnet sich eine fiktive Restnutzungsdauer von rund 55 Jahren - siehe nachstehende Tabelle:

**Übersicht gewöhnliche Nutzungsdauern**

Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Ein- und Zweifamilienhäuser – normale Bauausführung – einfache Bauausführung	60–70 50–60
– Fertighäuser – Fertighäuser auf Holzbasis (einfache Bauausführung)	60–70 40–60
Mehrwohnhäuser – Miet- und Eigentumswohngebäude – Sozialer Wohnbau	60–70 50–60
Garagen – Garagen Massivbau – Fertiggaragen – Parkhäuser und Tiefgaragen	50–70 40–50 40–50
Büro- und Verwaltungsgebäude je nach Bauausführung und Standort	40–60

(Kranewitter Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017)

**2.4.4 Nebengebäude**

**Nebengebäude:** Es handelt sich um einen veralteten Baukörper (teils 2-geschoßig) in gemischter Bauweise mit Satteldach und Trapezblechdeckung.

Zustand: teilweise baufällig bzw. bedingt brauchbar

Nutzfläche: gesamt ca. 100 m<sup>2</sup>



**Überdachter Hühnerstall:** Nutzfläche ca. 80 m<sup>2</sup>, abbruchreif  
**div. Hütten, Flugdach:** abbruchreife Bestände



### 2.4.5 Außenanlagen

Der Freigrund ist verwildert. Der Vorplatz vom Wohnhaus samt Zubau ist geschottert; der südseitige Freigrund ist teilweise mit Laubhölzern bestockt.

An der südwestlichen Grundgrenze ist ein Löschteich / Fischteich situiert; die Speisung erfolgt im Wesentlichen aus dem Überwasser der neu gefassten Quelle.

Einfriedung: ohne Einfriedung

### 2.4.6 Objektdaten

<b>Grundstücke Nr. 598/2, 610/5</b>	<b>insgesamt</b>	<b>5 738 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzflächen Wohnhaus alt</b>	<b>Untergeschoß</b>	<b>71,50 m<sup>2</sup></b>
	<b>Erdgeschoß</b>	<b>66,10 m<sup>2</sup></b>
	<b>Dachgeschoß</b>	<b>68,20 m<sup>2</sup></b>
	<b>insgesamt</b>	<b>205,80 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzflächen Zubau</b>	<b>Erdgeschoß</b>	<b>116,14 m<sup>2</sup></b>
<b>Nebenflächen</b>	<b>Nebegebäude ca.</b>	<b>100,00 m<sup>2</sup></b>
	<b>Stellplatz überdacht ca.</b>	<b>25,00 m<sup>2</sup></b>
	<b>div. Hütten, Stallungen</b>	

### 3 Gutachten

#### 3.1 Bewertungsgrundsätze

Soweit nichts anderes angeordnet oder vereinbart ist, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren unter Beachtung des Standes der Wissenschaft und der im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. (§7 Abs. (1) des LBG 1992). Das gegenständliche Objekt ist zur Eigennutzung bestimmt, weshalb die Bewertung vornehmlich nach dem Sach- bzw. Ertragswertverfahren vorgenommen wird. Daraus ist, unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse der Verkehrswert abzuleiten.

Im **Sachwertverfahren** ist der Wert der Sache durch die **Summe** des **Bodenwertes**, des **Bauwertes** sowie des **Wertes sonstiger Bestandteile** bestimmt. Dabei ist der Bodenwert als Vergleichswert zu ermitteln und bei der Ermittlung des Bauwertes vom Herstellungswert auszugehen, von dem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen ist. (§ 6 Abs. (1) – (3) des LBG 1992).

Die Herstellungskosten werden aus den Normalherstellungspreisen (Standardpreisen) vergleichbarer baulicher Anlagen zum Stichtag unter Berücksichtigung der jeweiligen tatsächlichen Bauweise, Konstruktion und Ausstattung abgeleitet, wobei die Ansätze für eigen genutzte Liegenschaften brutto, d. h. inkl. UST, und für gewerblich genutzte netto, d. h. exkl. UST, zu erfolgen haben.

Beim **Vergleichswertverfahren** ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln, also mit solchen, die hinsichtlich ihrer Wert bestimmenden Merkmale (Größe, Lage, Aufschließung, etc.) mit dem Bewertungsgegenstand möglichst übereinstimmen; Abweichungen dieser Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.

Zum Vergleich sind jene Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden.

Aus dem so gewonnenen Vergleichswert erfolgt dann in einem weiteren Schritt die Ableitung des Verkehrswertes.

#### 3.2 Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

##### **Ermittlung:**

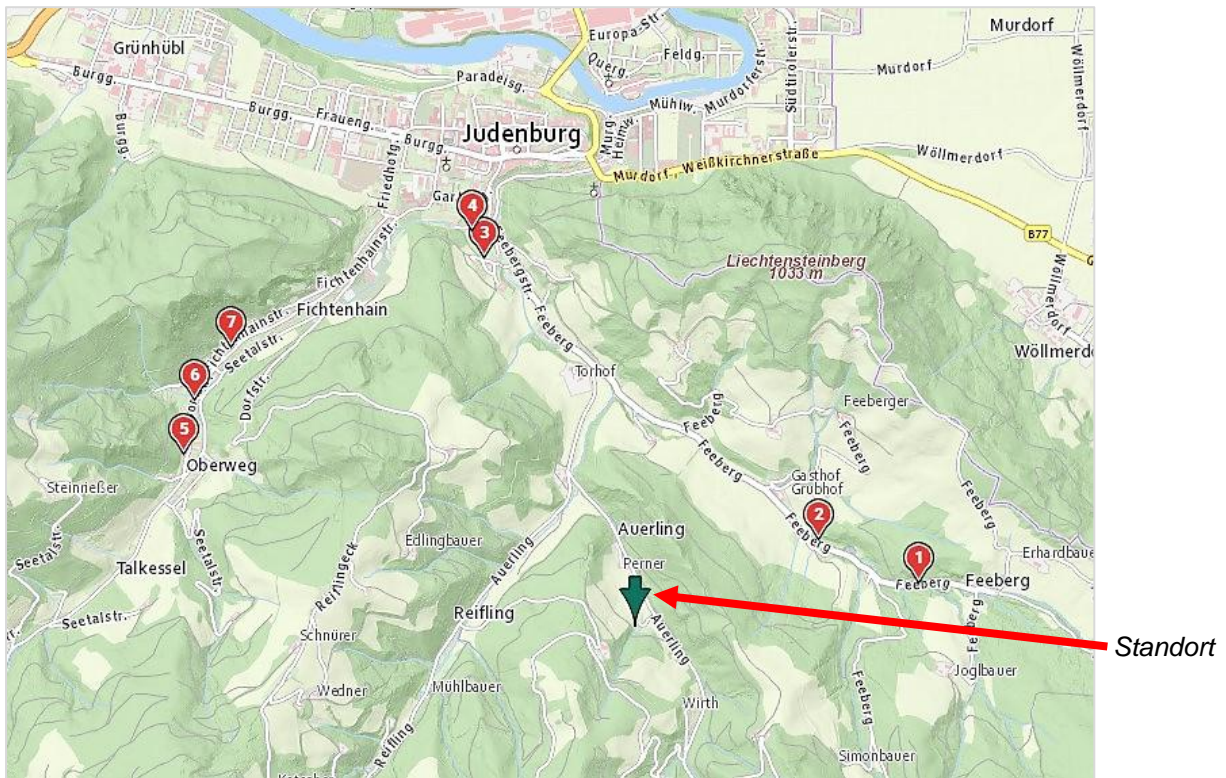
Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der gewählten Verfahren unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. (§ 7 Abs. (1) des LBG 1992).

### 3.3 Bewertung

#### 3.3.1 Sachwert

##### 3.3.1.1 Bodenwert

Die Bewertung erfolgt entsprechend der Verkehrslage, der Verwertbarkeit und Nutzungsmöglichkeit im Mittel und es sind alle vorhandenen Aufschlüsselungen und Anschlusskosten im nachstehenden Preis enthalten. Nachstehend angeführt sind zeitnahe Kauffälle von unbebauten Grundstücken in der näheren Umgebung:



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m <sup>2</sup> Kaufvertrag	Preis korr./m <sup>2</sup>
1	Freiland	4299/2023	12.10.2023	600,00	8,00 €	8,36 € *
2	Freiland	2022/2021	16.02.2021	326,00	6,00 €	6,57 € *
3	Freiland	1961/2023	02.05.2023	494,00	35,00 €	36,86 € *
4	Freiland	439/2024	04.09.2023	5.284,00	6,28 €	6,58 € *
5	Bauland	4825/2021	29.11.2021	1.725,00	41,00 €	44,29 € *
6	Bauland	3913/2024	30.09.2024	806,00	40,32 €	41,37 € *
7	Bauland	1969/2024	05.06.2024	737,00	44,95 €	46,38 € *

Die Kauffälle liegen in einer Bandbreite zwischen EUR 6,00 – EUR 44,95. Bei einer jährlichen Valorisierung von rund 1,9 % (jährliche Preissteigerung lt. ImmonetZT) errechnen sich Bandbreiten zwischen EUR 6,37 bis – EUR 46,38 / m<sup>2</sup>.

Für die Bodenwertermittlung wird nachstehender Preisansatz getroffen:

Die **Grundstücke Nr. 598/2 und 610/5** haben insgesamt eine Größe von 5.738 m<sup>2</sup> und sind im Freiland (tlw. Sanierungsgebiet Naturgefahren – gelbe bzw. rote Hochwasserzone) ausgewiesen, bzw. ist ein Teilbereich als Verkehrsfläche sowie Wald ausgewiesen.

Grundstücke im Freiland erlangen durch deren Bebauung quasi teilweisen Baulandcharakter.

In Anlehnung der o.a. Parameter bzw. der im Befund beschriebenen Merkmale wird für eine Teilfläche von rund 1000 m<sup>2</sup> ein fiktiver Baulandpreis von EUR 25,00 / m<sup>2</sup> angesetzt. Die Restfläche (4738 m<sup>2</sup>) wird in Anlehnung an landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einem Preisansatz von EUR 5,00 / m<sup>2</sup> berechnet.

**Dienstbarkeiten – siehe nähere Beschreibung auf den Seiten 8 – 11:**

**C-LNR 9a bzw. 17a: 1128/1976 637/1984**

Dienstbarkeit Wasserbezug, Wasserleitung über Tfl. Gst 598/2  
 Geh- und Fahrweg über Tfl. Gst 598/2 für Gst 598/3;  
 - siehe Beschreibung Seite 8

Ausmaß von Nutzungseinschränkungen und Immissionsbelastungen		Abschlag vom Bodenwert des unbelasteten Grundstücks
gering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wegerecht verläuft am Rand des Grundstücks</li> <li>• Wegerecht nimmt nur Bruchteil des Gesamtgrundstücks ein (&lt; 15 %)</li> <li>• die (bauliche) Nutzbarkeit wird nicht eingeschränkt</li> <li>• es sind keine wesentlichen Immissionen zu erwarten</li> </ul>	rd 5 %
vertretbar	Über die geringen Nachteile hinaus sind folgende weitere Nachteile vorhanden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wegerecht nimmt einen größeren Bereich des Gesamtgrundstücks ein (&gt; 15 %)</li> <li>• die (bauliche) Nutzbarkeit wird teilweise eingeschränkt</li> </ul>	5 % – 20 %
erheblich	Über die vertretbaren Nachteile hinaus sind folgende weitere Nachteile vorhanden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wegerecht verläuft nicht am Rand sondern im zentralen Bereich des Grundstücks</li> <li>• es sind störende Immissionen zu erwarten</li> <li>• die (bauliche) Nutzbarkeit wird stark eingeschränkt</li> </ul>	20 % – 40 %
nicht vertretbar	Über die erheblichen Nachteile hinaus sind folgende weitere Nachteile vorhanden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• die (bauliche) Nutzbarkeit ist kaum bzw nicht möglich</li> <li>• es sind erheblich störende Immissionen zu erwarten</li> </ul>	40 % – 90 %

*Kröll 1611*

Das Wegerecht verläuft am Rand des Grundstücks; es ist von einer geringen Belastung auszugehen. Der Abschlag wird mit 5 % berücksichtigt.

Das Wasserbezugs- bzw. Leitungsrecht wird in Anlehnung der Bewertungsliteratur mit einem Abschlag von 5 % berücksichtigt.

- insgesamt sohin 10 %

**C-LNR 10a: TZ 1704/1991, 3279/2001**

Dienstbarkeit Quelfassung Wasserleitung an Gst 598/2...; für EZ 30, 31, 238;

Dem Berechtigten wurde auf immerwährende Zeiten das Recht zur Quelfassung bzw. der Verlegung einer unterirdischen Leitung über das Grundstück 598/2 eingeräumt.

In Anlehnung der Bewertungsliteratur wird ein Abschlag von 10 % berücksichtigt.

**C-LNR 18a: TZ 3280/2001**

Dienstbarkeit Wasserleitung über Gst 598/2 610/5 für Gst 610/1 617 .43

Die Leitung verläuft an der Ostgrenze (*westlich der Straße*) des Grundstücks 610/5 – laut Vereinbarung ist ein „Leitungsservitut mit 2 m Breite von der Grenze“ einverleibt – insgesamt als wertneutral einzustufen.

<b>Berechnung Bodenwert Grundstücke der EZ 139, KG 65024</b>				
Fläche in m <sup>2</sup>	Widmung/Nutzung	Preis pro m <sup>2</sup>		
1000	Freiland / quasi Bauland	€	25,00	€ 25 000
4738	Freiland	€	5,00	€ 23 690
5738				€ 48 690
<b>abz. DB - C-LNR 9a / 17a: Wege- / Wasserleitungs.</b>		<b>10%</b>	<b>-€</b>	<b>4 869</b>
<b>abz. DB - C-LNR 10 a: Quelfassung, Wasserleitung</b>		<b>10%</b>	<b>-€</b>	<b>4 869</b>
<b>abz. DB - C-LNR 18 a: Wasserleitung</b>		<b>0%</b>	<b>€</b>	<b>-</b>
<b>BODENWERT</b>				<b>€ 38 952</b>

**3.3.1.2 Bauwert – Bebauung**

Die Herstellungskosten werden in Anlehnung der veröffentlichten Kostenreihen für typisierte Gebäudearten des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs in Zusammenarbeit mit den Landesverbänden unter der Leitung von DI Roland Popp - „Fachmagazin Der Sachverständige Ausgabe 3/2025“ entnommen, entsprechend den Ausstattungsqualitäten abgeleitet (siehe nachstehend angeführte Tabellen).

<b>Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025</b>						
<b>Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung</b>						
<b>Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich</b>						
Ausstattungsqualität	1		2		3	
	normal		gehoben		hochwertig	
Wien	(-) 3.300 €	↔ interpolieren	4.000 €	↔ interpolieren	5.300 €	(++) ↗
Niederösterreich	(-) 2.900 €	↔ interpolieren	3.600 €	↔ interpolieren	4.300 €	(++) ↗
Burgenland	(-) 2.600 €	↔ interpolieren	3.200 €	↔ interpolieren	3.700 €	(++) ↗
Oberösterreich	(-) 2.700 €	↔ interpolieren	3.400 €	↔ interpolieren	3.900 €	(++) ↗
Salzburg	(-) 3.000 €	↔ interpolieren	3.900 €	↔ interpolieren	4.500 €	(++) ↗
Steiermark	(-) 2.700 €	↔ interpolieren	3.200 €	↔ interpolieren	3.700 €	(++) ↗
Kärnten	(-) 2.700 €	↔ interpolieren	3.100 €	↔ interpolieren	3.700 €	(++) ↗
Tirol	(-) 3.600 €	↔ interpolieren	4.000 €	↔ interpolieren	4.500 €	(++) ↗
Vorarlberg	(-) 3.800 €	↔ interpolieren	4.100 €	↔ interpolieren	5.000 €	(++) ↗
<b>Österreich (Medianwert)</b>	<b>2.900 €</b>		<b>3.600 €</b>		<b>4.300 €</b>	
<b>In diesen Herstellungskosten sind enthalten:</b>						
* Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2 – 4)						aus Erhebung
Aufschläge auf die Bauwerkskosten:						in der Regel
* bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1)						ca. 2 % – 10 %
* Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7 + 8)						ca. 7 % – 20 %
* Umsatzsteuer						20 %
<b>In diesen Herstellungskosten sind <u>nicht</u> enthalten:</b>						
* überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten)						ca. 5 % – 15 %
* sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1)						nach Bedarf
* Erschwernisse						nach Bedarf
* Einrichtung (Kostenbereich 5)						nach Bedarf
* Außenanlagen (Kostenbereich 6)						nach Bedarf
* Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8)						nach Bedarf
* Reserven (Kostenbereich 9)						nach Bedarf
<b>Ergänzende Angaben:</b>						
* Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern						bis zu 30 %
* Großprojekte können einen Abschlag erfordern						bis zu -10 %
* Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei						ca. 40 % bis 70 %
* (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei						ca. 20 % bis 50 %

Quelle: Sachverständigen Zeitschrift 3/2025 – Publikation Roland Popp

**Bauwert „Wohnhaus Altbestand“**

Die **Neuerstellungskosten** werden zum Bewertungsstichtag entsprechend der vorne angeführten Tabelle für die *Empfehlung für Herstellungskosten* mit **EUR 2.600,00** (einfacher Ausführungsstandard) angesetzt.

<b>Normalherstellungskosten nach Nutzfläche inkl. Ust</b>				
				nach NF €/m <sup>2</sup>
<b>NHK inkl. Ust (+ 20 % UST)</b>				<b>€ 2 600</b>
	m <sup>2</sup>	à		
Unter- / Kellergeschoss	71,50	€ 1 300	€	92 950
Erdgeschoß	66,10	€ 2 600	€	171 860
Dachgeschoß	68,20	€ 2 600	€	177 320
<b>Summe</b>			<b>€</b>	<b>442 130</b>
<b>abzgl. Alterswertminderung</b>	Jahre			
Bestandsdauer	46			
Restnutzungsdauer	19			
Gewöhnliche Nutzungsdauer	65			
Relatives Alter 46/65	<b>71%</b>			
<b>Technische Wertminderung linear</b>	71% von	442 130	-€	<u>313 912</u>
Restwert			€	128 218
- Berücksichtigung Zustandsnote 2,75:	12,53% von	€ 128 218	-€	<u>16 066</u>
			€	112 152
<b>* Wirtschaftliche Wertminderung</b>	15% von	112 152	-€	<u>16 823</u>
			€	95 329
<b>Bauwert</b>			<b>€</b>	<b>95 329</b>

\* Die wirtschaftliche Wertminderung wird mit dem verlorenen Bauaufwand bzw. mit der derzeitigen Raumkonzeption (unorganische Raumkonstellation – jedermann hat individuelle Raumbedürfnisse, kleinräumige Sanitärbereiche, dunkle Holzuntersichten, fehlende Sanitäreinheit DG, Niveauunterschiede, etc.) begründet.

**Bauwert Zubau**

Die **Neuherstellungskosten** werden zum Bewertungsstichtag mit **EUR 2.700,00** (normaler Ausführungsstandard) angesetzt.

<b>Normalherstellungskosten nach Nutzfläche inkl. Ust</b>				
				nach NF €/m <sup>2</sup>
<b>NHK inkl. Ust (+ 20 % UST)</b>				<b>€ 2 700</b>
	m <sup>2</sup>	à	€	
Erdgeschoß	116,14	€ 2 700	€	313 578
<b>Summe</b>			€	<b>313 578</b>
<b>abzgl. Alterswertminderung</b>	Jahre			
Bestandsdauer	10			
Restnutzungsdauer	55			
Gewöhnliche Nutzungsdauer	66			
Relatives Alter 10/65	<b>15%</b>			
<b>Technische Wertminderung linear</b>	15% von	313 578	-€	47 037
Restwert			€	266 541
- Berücksichtigung Zustandsnote 3,75:	42,30% von	€ 266 541	-€	112 747
			€	153 794
<b>* Wirtschaftliche Wertminderung</b>	15% von	153 794	-€	23 069
			€	130 725
<b>Bauwert</b>				<b>€ 130 725</b>

\* Die wirtschaftliche Wertminderung wird mit dem verlorenen Bauaufwand bzw. mit der derzeitigen Raumkonzeption (unorganische Raumkonstellation – jedermann hat individuelle Raumbedürfnisse, etc.) begründet.

**Nebengebäude**

<b>"Nebengebäude"</b>			
pauschaler Zeitwert	€		1 000
<b>"div. Hütten/Verschläge, etc."</b>			
ohne Zeitwert	€		-
<b>Nebengebäude gesamt</b>	€		<b>1 000</b>

**Zusammenstellung der Werte**

Bodenwert EZ 139	€	38 952
Bauwert Wohngebäude Wohnhaus Altbestand	€	95 329
Bauwert Zubau	€	130 725
Bauwert Nebengebäude	€	1 000
Außenanlagen - im Bauwert enthalten	€	-
<b>Sachwert</b>	€	<b>266 006</b>

### 3.3.2 Verkehrswertableitung (ohne Berücksichtigung des Wohnrechtes)

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung).

Maßgebende Kriterien für die Marktanpassung sind insbesondere die Höhe des Sachwertes und die Marktgängigkeit (Veräußerbarkeit) des Bewertungsobjektes (Art, Beschaffenheit, Lage usw.). Im bewertungsgegenständlichen Fall ist von einer eher schwierigen Marktgängigkeit der Immobilie auszugehen.

**Begründung:**

- - Eingeschränkte Marktgängigkeit von ähnlich großvolumigen Objekten
- - mäßiges Gesamterscheinungsbild
- - Gesamtlage mit eingeschränkter Besonnung
- - demografische Entwicklung der Gesamtregion
- - aktuelle Zins- und Kostensituation
- - bestehende Dienstbarkeiten

In Anlehnung an die von Kainz, Marktanpassung im Sachwertverfahren (2002) durchgeführten Untersuchungen wird aufgrund der beschriebenen Marktgängigkeit und Höhe des Sachwertes ein Marktanpassungsabschlag von 25 % vorgenommen.

Sachwert in Tausend €	Marktanpassung ( Zu- / Abschlag in % ) für die Marktgängigkeit				
	sehr gut - gut	befriedigend - durch- schnittlich	eingeschränkt	schwierig - schlecht	schlecht-keine
bis zu 10	+15	+9	-2	-20	-43
20	+10	+5	-7	-23	-45
50	+5	0	-11	-27	-48
100	+1	-4	-14	-29	-50
150	-1	-6	-16	-31	-51
200	-3	-8	-18	-32	-52
250	-4	-9	-18	-33	-52
300	-5	-10	-19	-34	-53
400	-6	-11	-20	-34	-53
500	-8	-13	-22	-36	-54
1000	-11	-15	-24	-38	-56
2000	-14	-18	-27	-40	-57
3000	-16	-20	-29	-41	-58
5000	-19	-23	-31	-43	-60
10000	-22	-26	-34	-45	-61

Sachwerte		€	266 006
Marktanpassung	25%	-€	66 502
		€	199 504
<b>Verkehrswert der EZ 139 GB 65024 ger.</b>			<b>€ 200 000</b>

### 3.3.3 Wohnrecht Werner Temmel

Unter **C-LNR 12a** ist ein **Wohnrecht** für Herrn **Werner Temmel**, geb. 09.05.1955 entsprechend der Einantwortungsurkunde TZ 3746/1998 intabuliert – siehe Seite 11:

Es ist anzumerken, dass detailliertere Unterlagen / Vereinbarungen betreffend einer räumlichen Zuordnung nicht erhoben werden konnten.

Laut Angabe von Herrn Alexander Temmel (Sohn des Verpflichteten bzw. Bauwerber Zubau) sollte für Herrn Werner Temmel **ursprünglich** die Benützung eines Zimmers samt Sanitär sowie die Mitbenützung eines Kellerraums im **Wohnhaus Altbestand** vereinbart gewesen sein.

Im Zuge des Zubaus wurde vom Errichter (Alexander Temmel) quasi ein „Nutzungsrecht“ im Zubau zugestanden. Dieses umfasst die Nutzung eines Zimmers mit Sanitäreinheit (16 m<sup>2</sup>) sowie die Mitbenützung allgemeiner Räumlichkeiten (Vorraum, Küche, etc.).

Die nunmehrige Nutzung umfasst die Nutzung eines Zimmers mit Sanitäreinheit (16 m<sup>2</sup>) im Zubau sowie die Mitbenützung allgemeiner Räumlichkeiten (Vorraum, Küche, etc.).

**„Das Wohnrecht“ ist das Recht, ein Gebäude oder Teile eines Gebäudes unter Ausschluss des Eigentümers als Wohnung zu benutzen (eine Form eines Gebrauchsrechts).**

Die Berechnung dieser Last erfolgt als Barwert eines fiktiv angesetzten Jahresmietertrages kapitalisiert mit einem Vervielfältigungsfaktor (Sterbetafel 2022/2024).

Die Miete wird in Anlehnung an den Immobilienpreisspiegel der Österreichischen Wirtschaftskammer 2025 fiktiv mit EUR 4,50 / m<sup>2</sup> exkl. 10 % Ust, sohin ca. **EUR 5,00 / m<sup>2</sup> inkl. 10 % Ust** (mäßige bis normale Wohnlage in brauchbarem Zustand im Bezirk Murtal) angesetzt.

Quelle: Immobilienpreisspiegel 2023 der öst. Wirtschaftskammer

Wohnlage	Murtal											
	brauchbar bis 50 m <sup>2</sup>			brauchbar ab 50 m <sup>2</sup>			neuwertig bis 50 m <sup>2</sup>			neuwertig ab 50 m <sup>2</sup>		
	PS 24	PS 25	+/-%	PS 24	PS 25	+/-%	PS 24	PS 25	+/-%	PS 24	PS 25	+/-%
mäßig	4,02	4,02	0,00	3,88	3,94	1,63	4,99	4,83	-3,14	4,77	4,73	-0,71
normal	4,90	4,77	-2,69	4,74	4,72	-0,32	5,65	5,38	-4,69	5,31	5,31	0,00
gut	5,85	5,81	-0,81	5,48	5,56	1,47	6,54	6,41	-1,94	6,08	6,00	-1,32
sehr gut	7,08	7,09	0,13	6,62	6,76	2,06	7,79	7,67	-1,52	7,21	7,05	-2,15

Die Miete wird für das Zimmer im EG mit einer Größe von 16 m<sup>2</sup> zum Ansatz gebracht (sohin 16 m<sup>2</sup> x € 5,00 = ca. € 80,00). Die Mitbenützung/Benützung der zum allgemeinen Gebrauch bestimmten Teile der Liegenschaft (Vorraum, Küche, etc.) werden separat mit EUR 70,00 zum Ansatz gebracht – gesamt sohin EUR 150,00 (gerundet).

**Betriebs- / Heizkosten:** Laut Auskunft von Herrn Alexander Temmel wurden anteilige Betriebs- und Heizkosten bezahlt.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter der Annahme einer anteiligen Kostenbeteiligung durch den Berechtigten – sohin ohne Wertansatz dieser Kosten.

**Die zum Ansatz gebrachten Werte sind als Näherungswerte zu verstehen.**

Begünstigter Werner Temmel Geburtsjahr 1955, Geschlecht männlich, Sterbetafel Österreich 2022/2024  
 - Sterbetafelfaktor 11,892, Reduktionsfaktor 0,4624, Fälligkeit vorschüssig, Zinssatz 2,5 %

<b>Berechnung des Wohnrechtes</b>			
<b>Begünstigter:</b>	<b>Werner Temmel</b>		
Recht	Monat	Jahr	
Wohnrecht samt Mitbenützung	€ 150	€	1 800
		€	1 800
Geburtsjahr/Alter:	1955/71 Jahre		
zugrunde gelegter Zinssatz:		2,50%	
Faktor laut Sterbetafel	2022/2024	11,8920	
Reduktionsfaktor (mtl. vorschüssig)		<u>-0,4624</u>	
		11,4296	
<b>Barwert:</b>	€ 1 800 x	11,4296 =	<b>€ 20 573</b>
<b>Last des Wohnrechtes</b>		<b>€</b>	<b>20 573</b>
<b>Last des Wohnrechtes, gerundet</b>		<b>€</b>	<b>20 600</b>

**4 Zubehör**

Beim vorgefundenen Zubehör /Inventar handelt es sich um veraltetes und ständig in Verwendung gestandenes Inventar ohne Zeitwert.

## 5 Verkehrswertableitung (mit Berücksichtigung des Wohnrechtes)

**Zweck der Schätzung:** Ermittlung des Verkehrswertes gem. LBG

**Objekt „Timmel“ - Wohnhaus mit Zubau und Nebengebäuden  
EZ 139, KG 65024 Reifling  
8750 Judenburg, Auerling 19**

**Anmerkung - im Sinne des § 143, Abs. (1), EO gilt Folgendes:**

*Bei der Schätzung ist zu ermitteln, welchen Wert die Liegenschaft bei Aufrechterhaltung der Belastungen und welchen Wert sie ohne diese Belastungen hat. Außerdem sind die auf der Liegenschaft lastenden Dienstbarkeiten, Ausgedinge, anderen Reallasten, auf der Liegenschaft eingetragenen Bestandsrechte und das Baurecht für sich zu schätzen und die ihnen entsprechenden Kapitalbeträge zu ermitteln.*

Zusammenstellung	*Wert Dienstbarkeiten	Verkehrswert
<b>Verkehrswert ohne Berücksichtigung des Wohnrechtes "Werner Temmel" Wohnhaus mit Zubau und Nebengebäude EZ 139, GB 65024 Reifling</b>		€ 200 000
*C-LNR 9a / 17a: Dienstbarkeit Wasserbezug, Wasserleitung, Geh- und Fahrweg über Gst 598/2 / 610/5	€ 4 869	
*C-LNR 10a: Dienstbarkeit Quelfassung Wasserleitung	€ 4 869	
*C-LNR 18a: Dienstbarkeit Wasserleitung	€ -	
<b>C-LNR 12a: Wohnrecht Werner Temmel, ger.</b>		-€ 20 600
<b>Verkehrswert mit Berücksichtigung des Wohnrechtes "Werner Temmel" Wohnhaus mit Zubau und Nebengebäude EZ 139, GB 65024</b>		€ 179 400
<b>Zubehör</b>		€ -

\* Die Dienstbarkeiten wurden in der Bodenwertberechnung berücksichtigt – siehe Seiten 28 u. 29

Der allgemein beidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Werner Kogler



Weißkirchen, am 25.03.2026

**Beilagen**

Fotodokumentation  
Planunterlagen

## FOTODOKUMENTATION







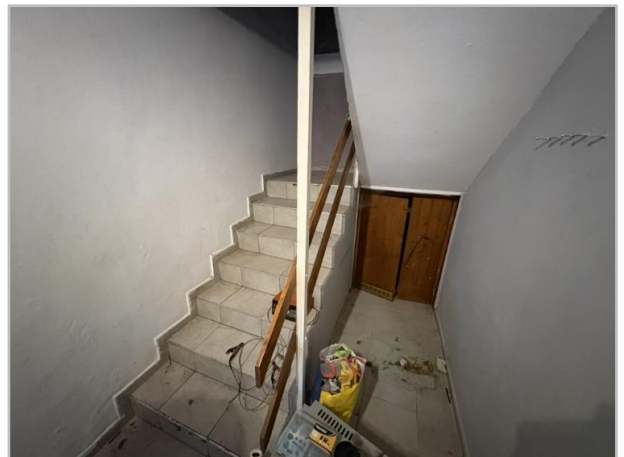






Wohnhaus „Altbestand“ Unter- / Kellergeschoß





Erdgeschoß





Dachgeschoß





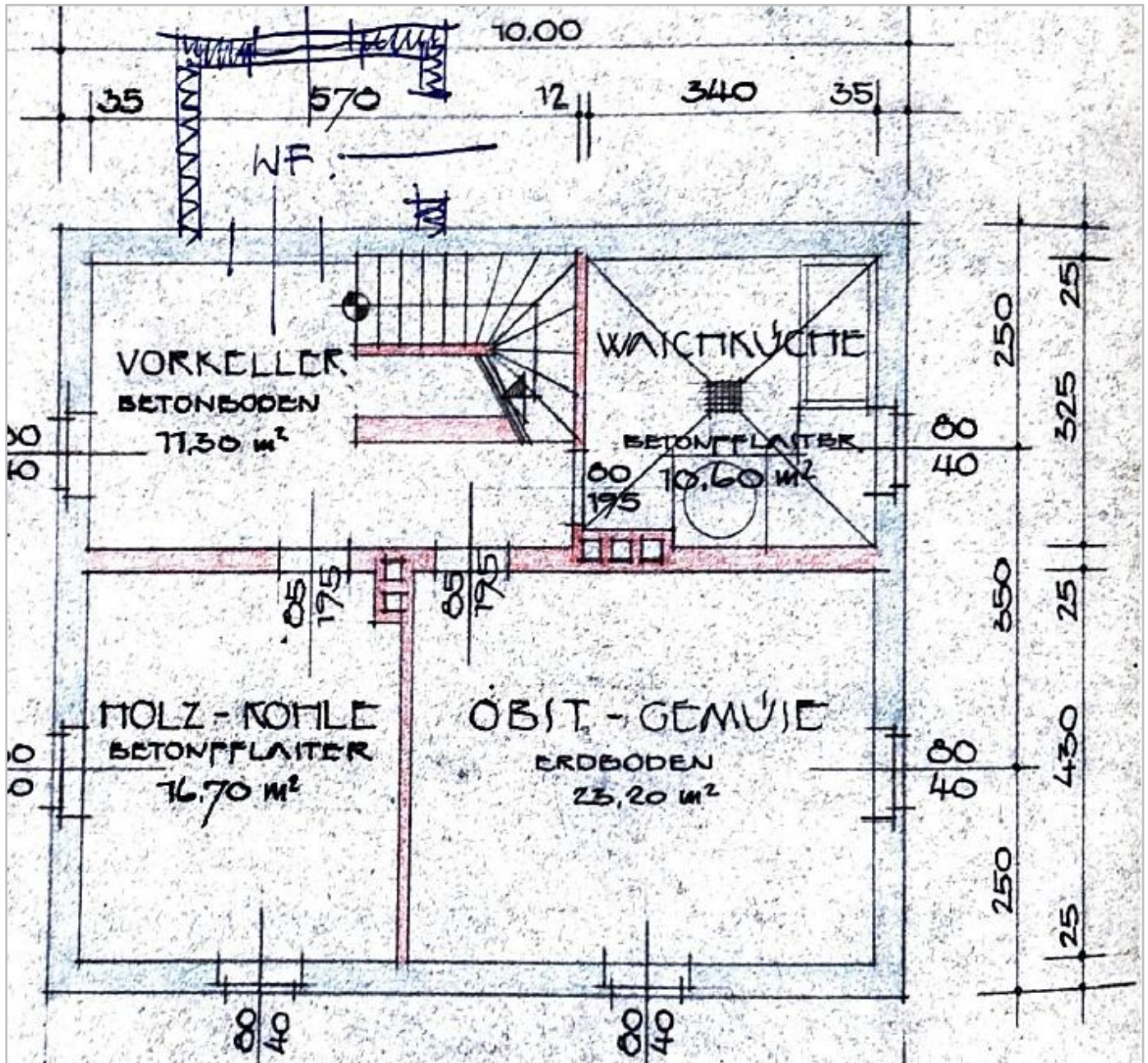
Zubau



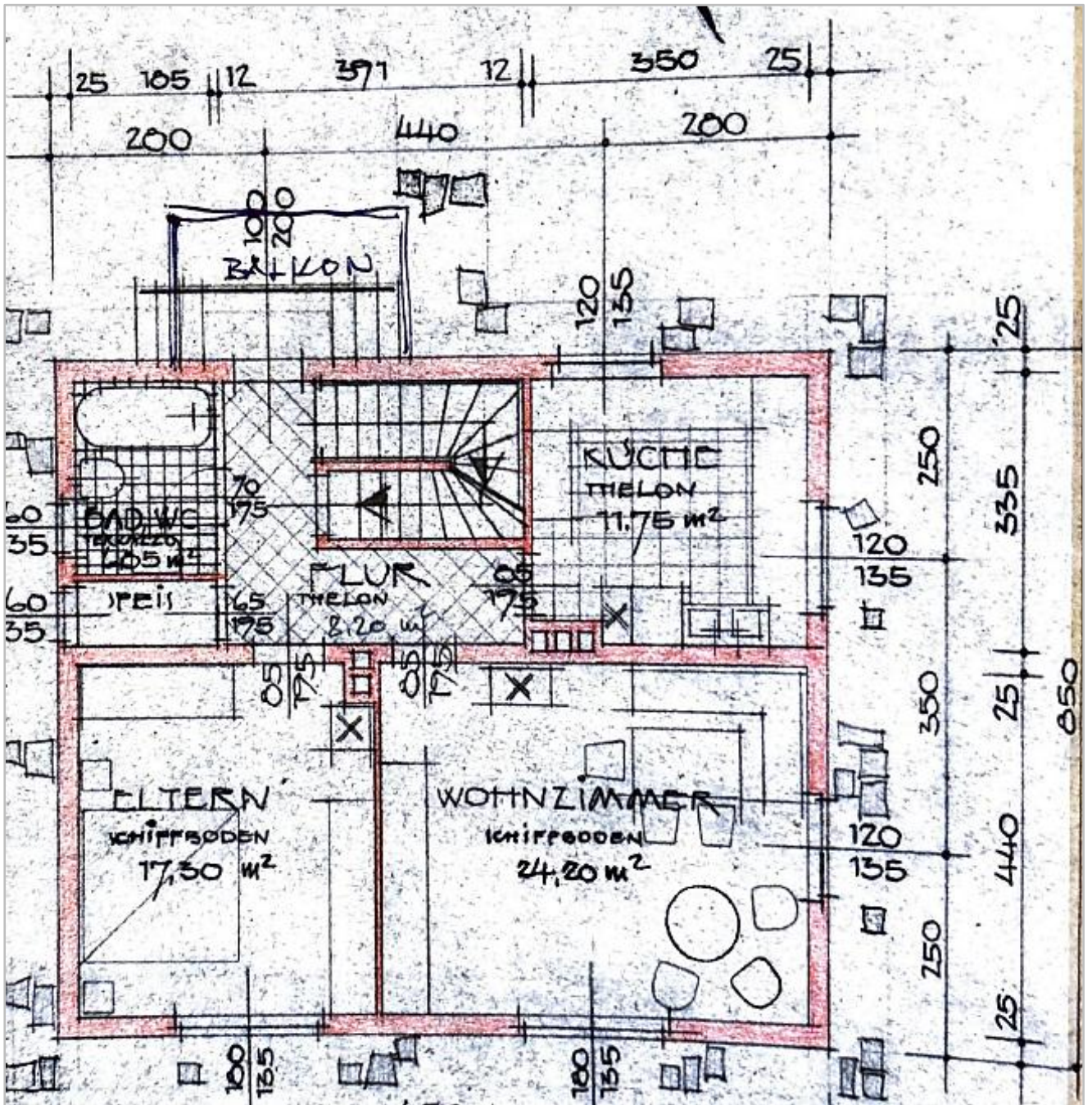




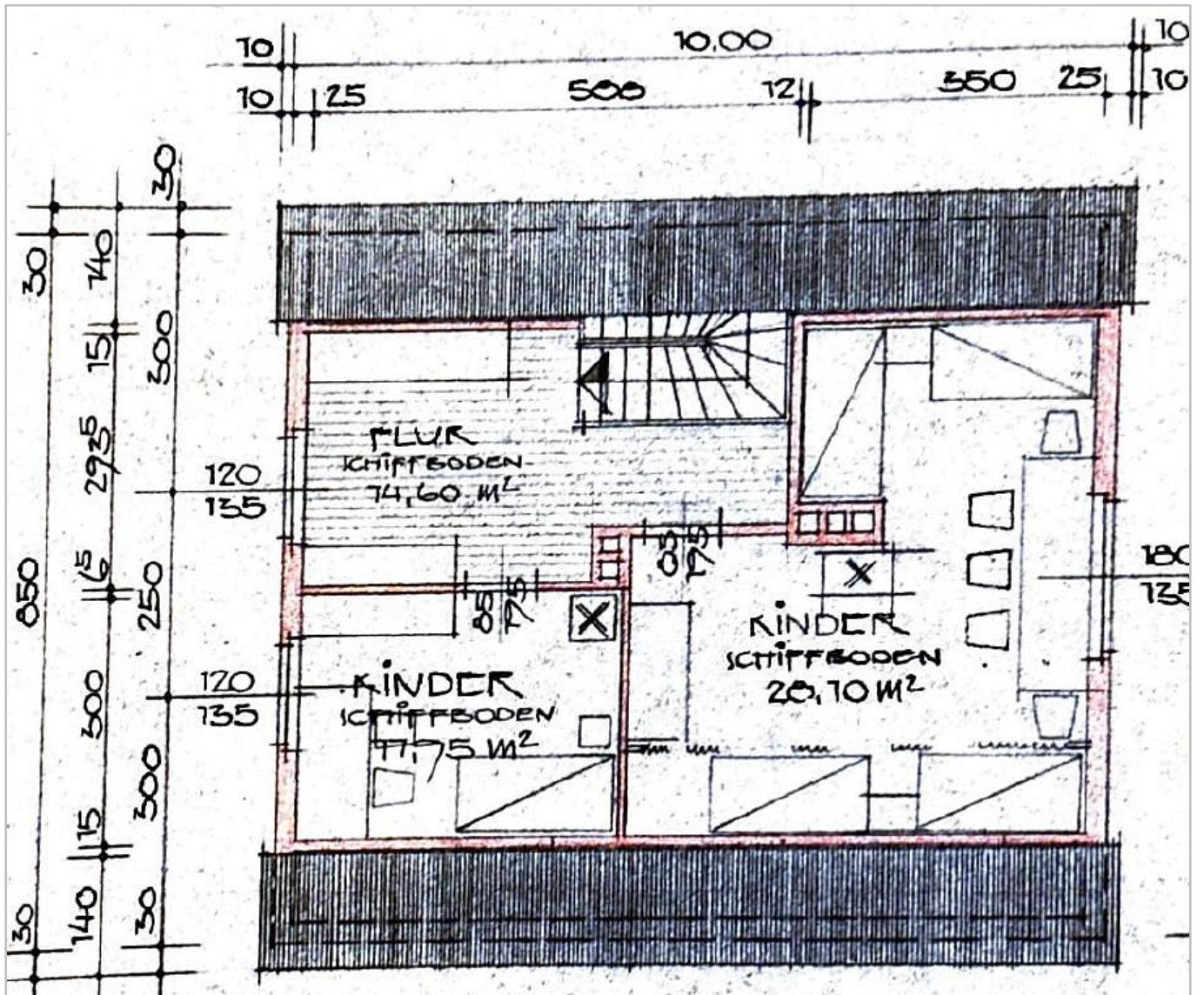
## GRUNDRISSE Wohnhaus Altbestand Unter- / Kellergeschoß



# Erdgeschoß



# DACHGESCHOSS



# EINREICHPLAN ZUBAU

# EINREICHPLAN

Stadamt Judenburg  
 Bundesgebühr für ~~einreichung~~ vorgeschrieben  
 EUR 7,80

ZUSTIMMUNG DER ANTRÄGER ZUM GEPLANTEN MAßNAHMEN

BISCHOF HUBERT; AUERLING 25: *Hubert Bischof*  
 Mag. BEKIARIS Judith; AUERLING 20  
 8010 Gorn, Schubertstr. 75  
*Mag. J. Bekiaris*

STADTAMT JUDENBURG  
 Hauptplatz 1  
 8750 JUDENBURG

Der Bürgermeister:

*Hannes Dolleschnau*  
 Hannes Dolleschnau

**Stadtgemeinde Judenburg**

Der vorliegende Einreichplan  
 (mit ~~eingeszeichneten Änderungen~~)  
 wird von der Baubehörde genehmigt.

Hierauf bezieht sich der Bescheid  
 vom 05.07.2016  
 Zehl: 10/3944/Bw-BV-HA/1

Für den Bürgermeister:

<p>Bauwerber  <i>Temmel</i>  <b>Temmel Alexander und                  Kölner Melanie</b>                  Auerling 19 <i>Kölner Melanie</i>                  8750 Judenburg</p>	<p>Grundeigentümer  <i>Temmel</i>  <b>Temmel Herbert</b>                  Auerling 19                  8750 Judenburg  <i>Herbert</i></p>		
<p>Beauführer                    Bau BERLINGER                  Gesellschaft m. b. H.                  8742 Obdach - Hauptstraße 2b                  Telefon: 03678/4066 • Fax: 03678/4066                  office@berlingerbau.at</p>	<p>Planverfasser                    Bau BERLINGER                  Gesellschaft m. b. H.                  8742 Obdach - Hauptstraße 2b                  www.berlingerbau.at</p>		
<p>Projekt  <b>ZUBAU BEI BEST. EINFAMILIENWOHNHAUS                  AUF PARZ.: 598/2, KG: 65024 REIFLING</b></p>			
<p>Planinhalt  <b>GRUNDRISS, ANSICHTEN, SCHNITT, LAGEPLAN</b></p>			
<p>gezeichnet  <b>MR - BB</b></p>	<p>gezeichnet am  <b>21.03.2016</b></p>	<p>Maßstab  <b>M 1:100/1000</b></p>	<p>Plan-Nr.  <b>EP-01 - A</b></p>

25. Mai 2016

