

Gutachten

GZ: 11 E 3/25b, BG Judenburg

Betreffend die Liegenschaft:

**Wohnhaus
EZ 143, GB 65104 Farrach
8723 Kobenz, Farracher Siedlung 18**

In der Exekutionssache:

DI Wolfgang Zankl

Auftraggeber:

Bezirksgericht Judenburg

Zweck der Schätzung:

Feststellung des Verkehrswertes des Hälfteanteils



Nordost-Ansicht



West-Ansicht

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Auftrag	3
1.2	Befundaufnahme	3
1.3	Liegenschaft / Bewertungsgegenstand / Bewertungsstichtag	3
1.4	Eigentümer	3
2	Befund	4
2.1.1	Unterlagen	5
2.2	Gutsbestand	6
2.2.1	Grundbuch	6
2.2.2	Einheitswert	7
2.3	Grundstück	8
2.3.1	Flächenwidmung / Beschaffenheit / Lage	8
2.3.2	Aufschließung	11
2.4	Bebauung Wohnhaus	12
2.4.1	Konstruktive Merkmale – Wohngebäude	12
2.4.2	Nutzung / Aufteilung / Objektdaten	13
2.4.3	Bau-, Ausstattungs- und Erhaltungszustand	14
2.4.4	Stellplatzfläche überdacht - Carport	15
2.4.5	Gartenhütte	15
2.4.6	Außenanlagen	16
2.4.7	Objektdaten	16
3	Gutachten.....	17
3.1	Bewertungsgrundsätze	17
3.2	Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	17
3.3	Bewertung	18
3.3.1	Sachwert.....	18
3.3.1.1	Bodenwert.....	18
3.3.1.2	Bauwert.....	19
3.3.2	Verkehrswert.....	21
4	Zubehör	22
5	Zusammenstellung.....	23

Beilagen ab Seite 24

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt gemäß Auftrag des Bezirksgerichts Judenburg in der Exekutionssache DI Wolfgang Zankl, GZ: 11 E 3/25b, BG Judenburg, Beschluss vom 07.03.2025.

1.2 Befundaufnahme

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

An der Befundaufnahme haben teilgenommen:

Herr DI Wolfgang Zankl, 8723 Kobenz, ½-Eigentümer

Frau Sylvia Spitzer, SV-Büro Kogler

Befundaufnahme: 10.04.2025, 10:00 Uhr – 11:00 Uhr

1.3 Liegenschaft / Bewertungsgegenstand / Bewertungsstichtag

Wohnhaus

EZ 143, GB 65104 Farrach,

Grundstück Nr. 87/15 mit 992 m²

8723 Kobenz, Farracher Siedlung 18

Bewertungsstichtag: 10.04.2025

1.4 Eigentümer

Gemäß Grundbuchsabfrage:

EZ 143: DI Wolfgang Zankl, geb. 10.03.1971 (B-LNR 1)

Eveline Riesemann, geb. 14.10.1972 (B-LNR 2)

jeweils Hälfteigentümer

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.

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist 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 Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas
- 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
- Sachverständigen Zeitschrift 3/2024 – Publikation Roland Popp
- Grundbuchsauszug vom 14.03.2025
- Katasterplan vom 16.03.2025
- Erhebungen bei der Marktgemeinde Kobenz
- Naturmaßaufnahmen 10.03.2025
- Diverse Planunterlagen
- Baubeschreibung vom 06.12.2005
- Baubewilligung für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport vom 10.06.2006, Zl.: 8/131-9/2006
- Benützungsbewilligung hierzu vom 25.01.2007, Zl.: 212/131-9/2006

2.2 Gutsbestand

2.2.1 Grundbuch

Gemäß der Grundbuchabfrage besteht die EZ 143 aus folgendem(n) Grundstück(en):

Auszug aus dem Hauptbuch			
KATASTRALGEMEINDE 65104 Farrach		EINLAGEZAHL 143	
BEZIRKSGERICHT Judenburg			

Letzte TZ 200/2025			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
87/15	G GST-Fläche	*	992
	Bauf.(10)		89
	Gärten(10)		903 Farracher Siedlung 18
Legende:			
G: Grundstück im Grenzkataster			
*: Fläche rechnerisch ermittelt			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			
***** A2 *****			
1 a gelöscht			
***** B *****			
1 ANTEIL: 1/2			
Dipl.-Ing. Wolfgang Zankl			
GEB: 1971-03-10 ADR: Farracher Siedlung 18, Kobenz 8723			
a 1902/2005 Kaufvertrag 2005-09-26 Eigentumsrecht			
b 103/2007 Veräußerungsverbot			
d gelöscht			
2 ANTEIL: 1/2			
Eveline Riesemann			
GEB: 1972-10-14 ADR: Farracher Siedlung 18, Kobenz 8723			
a 1902/2005 Kaufvertrag 2005-09-26 Eigentumsrecht			
b 103/2007 Veräußerungsverbot			
c gelöscht			
***** C *****			
1 a 995/2006 Pfandurkunde 2006-05-23			
PFANDRECHT		Höchstbetrag EUR 130.000,--	
für Bank Austria Creditanstalt AG			
b gelöscht			
2 a 103/2007 Pfandurkunde 2006-12-15			
PFANDRECHT		Höchstbetrag EUR 14.900,--	
für Bank Austria Creditanstalt AG			
3 a 103/2007 Schuldschein 2006-12-15			
PFANDRECHT		EUR 44.217,44	
1 % Z, 6 % VZ, NGS EUR 4.421,74 für			
Land Steiermark (GZ: 15-22 281 498 1)			
im RANG NACH C-LNr. 2			
4 a 103/2007			
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Stmk. WFG 1993 für Land Steiermark			
im RANG NACH C-LNr. 2			
5 a 103/2007 Pfandurkunde 2007-01-08			
PFANDRECHT		EUR 83.000,--	
18 % Z, 20 % VuZZ, NGS EUR 16.600,-- für			
Seite 1 von 2			

	Bank Austria Creditanstalt AG	
	im RANG NACH C-LNr. 2 3 4	
	b gelöscht	
6	a 103/2007 Pfandurkunde 2007-01-08	
	PFANDRECHT	EUR 60.605,--
	18 % Z, 20 % VuZZ, NGS EUR 12.121,-- für	
	Bank Austria Creditanstalt AG	
	im RANG NACH C-LNr. 2 3 4 5	
	b gelöscht	
7	a 103/2007 Pfandurkunde 2006-12-15	
	PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 52.700,--
	für Bank Austria Creditanstalt AG	
	im RANG NACH C-LNr. 2 3 4 5 6	
	b gelöscht	
8	auf Anteil B-LNR 1	
	b 3884/2022 IM RANG 3045/2022 Notariatsakt 2021-09-29	
	PFANDRECHT	vollstr EUR 124.877,78
	samt 4 % Z aus EUR 28.618,06 seit 13.4.2022	
	5 % Z aus EUR 96.259,72 von 2.9.2021 bis 1.1.2022	
	5 % Zinsen aus EUR 97.855,26 seit 1.1.2022	
	Kosten EUR 1.586,70 2.352,95 für	
	Steiermärkische Bank und Sparkassen AG	
	(11 E 21/22 w)	
	c 200/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe	
	C-LNr 9	
9	auf Anteil B-LNR 1	
	a 200/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur	
	Hereinbringung von vollstr EUR 116.236,19 samt	
	4 % Z aus EUR 19.976,47 seit 2024-04-25 bis 2025-01-01,	
	4 % Z aus EUR 20.524,46 seit 2025-01-01,	
	5 % Z aus EUR 96.259,72 seit 2024-04-25 bis 2025-01-01,	
	5 % Z aus EUR 99.560,43 seit 2025-01-01,	
	Kosten EUR 25,00, Kosten EUR 216,75,	
	Antragskosten EUR 1.737,16 für	
	Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft	
	(FN 34274d) (11 E 3/25b)	
	b 200/2025 Pfandrecht siehe C-LNr 8	
***** HINWEIS *****		
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.		
Vor dem 01.07.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Knittelfeld.		

Anmerkung: Das Grundstück ist im Grenzkataster verzeichnet; demnach ist von einer Verbindlichkeit der Größe und Grenzen auszugehen.

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei. Keine bewertungsrelevanten Eintragungen vorhanden.

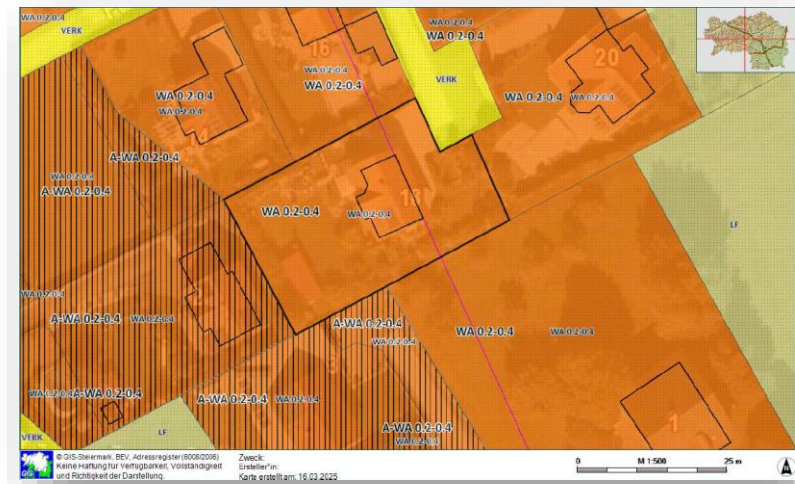
2.2.2 Einheitswert

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

2.3 Grundstück

2.3.1 Flächenwidmung / Beschaffenheit / Lage

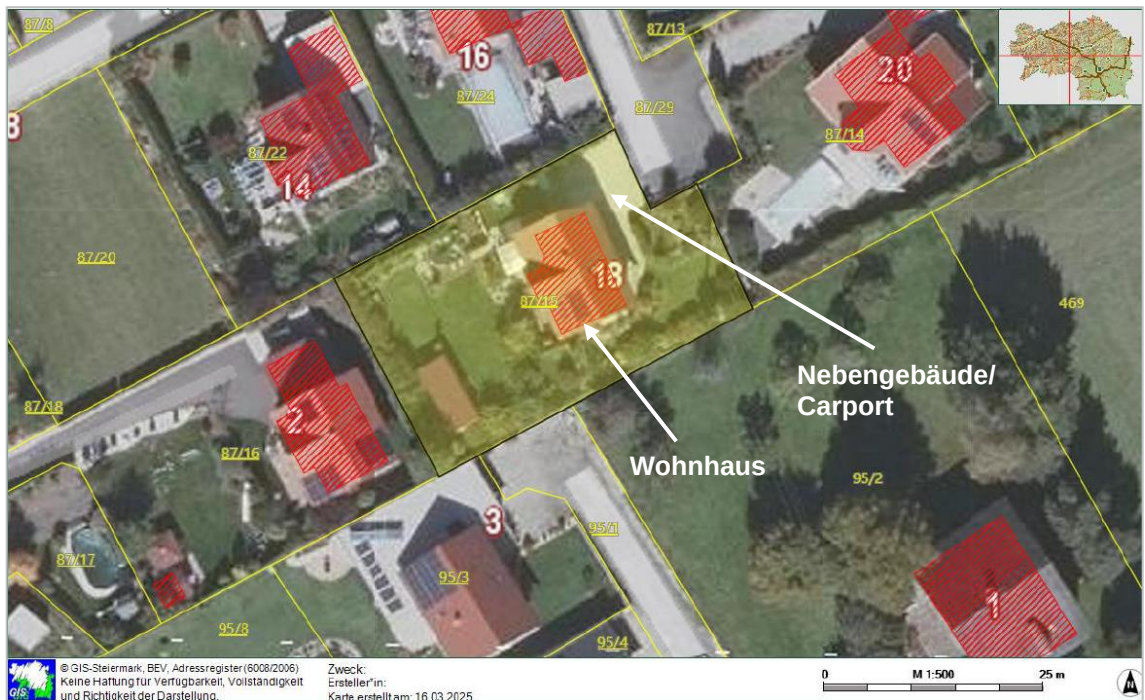
Das **Grundstück Nr. 87/15** mit **gesamt 992 m²** ist im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Kobenz als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** mit einer **Bebauungsdichte 0,2 – 0,4** ausgewiesen.



Quelle: GIS Steiermark

Das Grundstück ist mehrwinkelig sowie von Ost nach West leicht geneigt konfiguriert und mit dem Wohnhaus sowie einem Carport bebaut. Das direkte Umfeld bilden wohngenutzte Liegenschaften. Am östlichen Grundstücksrand tangiert eine Stromleitung.

Die Zufahrt erfolgt von der L517 abbiegend auf den Farracher Siedlungsweg (öffentliches Gut), der als Sackgasse konzipiert ist und an dessen Ende sich die Bewertungsliegenschaft befindet.



Quelle: GIS Steiermark

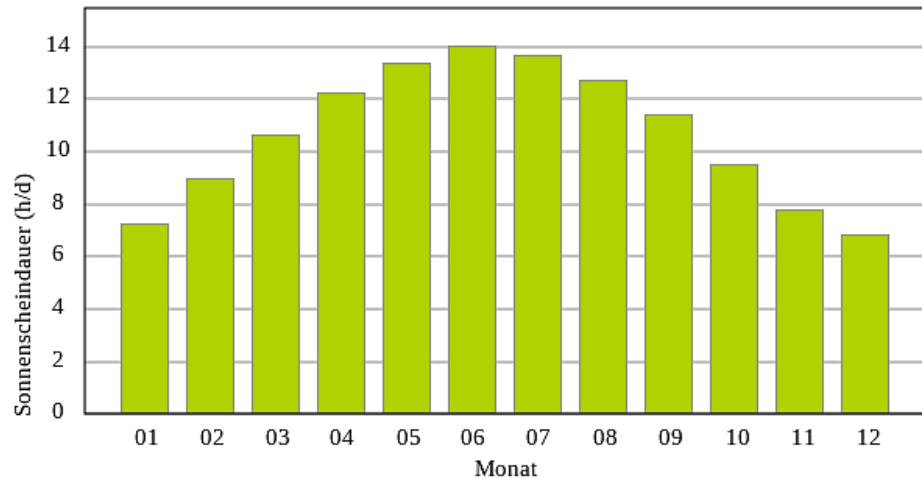
Besonnung:**Sonnenstunden pro Tag im Monatsmittel**

Abfragekoordinaten (EPSG:32633): 486720.91, 5235364.01

Abfragehöhe (m): 757.2 (+8.0)

Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2024 - geoland.at

Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2022-23



Die Bewertungsliegenschaft befindet sich in der Katastralgemeinde Farrach der Marktgemeinde Kobenz in einer vor rund 20 Jahren entstandenen Wohnsiedlung in ländlicher Umgebung. Die Entfernung in den Ortskern beträgt ca. 3 km.

Infrastrukturelle Einrichtungen sind im Nahebereich fußläufig nicht erreichbar.

Kobenz ist eine Marktgemeinde mit ca. 2.082 Einwohnern, die Bewertungsliegenschaft liegt auf einer Seehöhe von ca. 757 m.

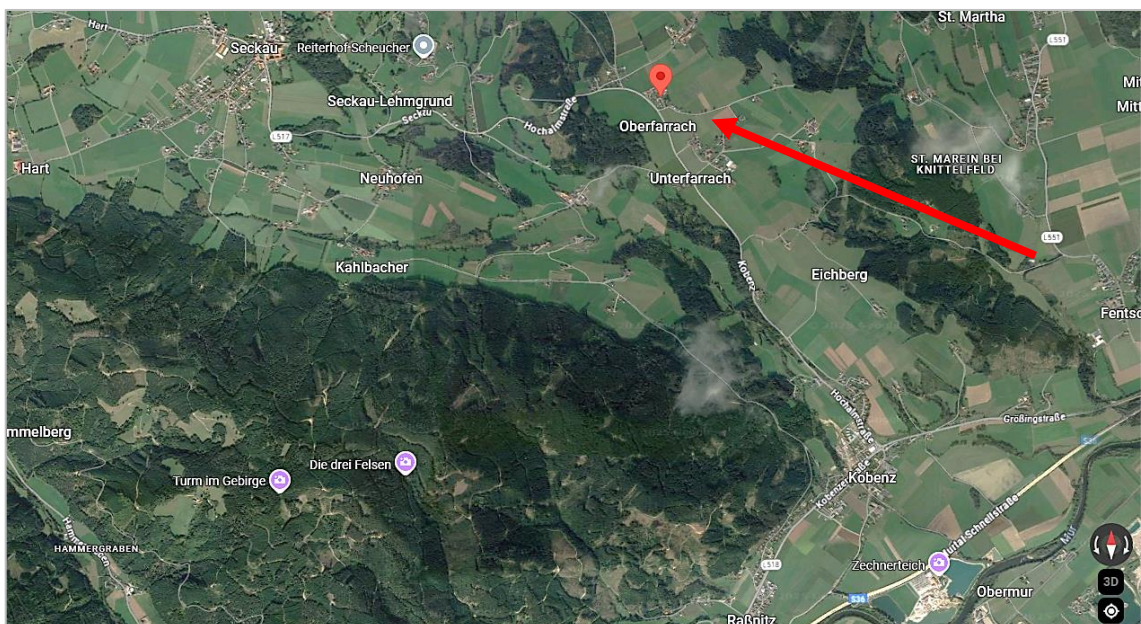
Demografische Entwicklung von 2001 - 2024:

Bezirk Murtal:

Bevölkerungsrückgang von rund 8,09 %

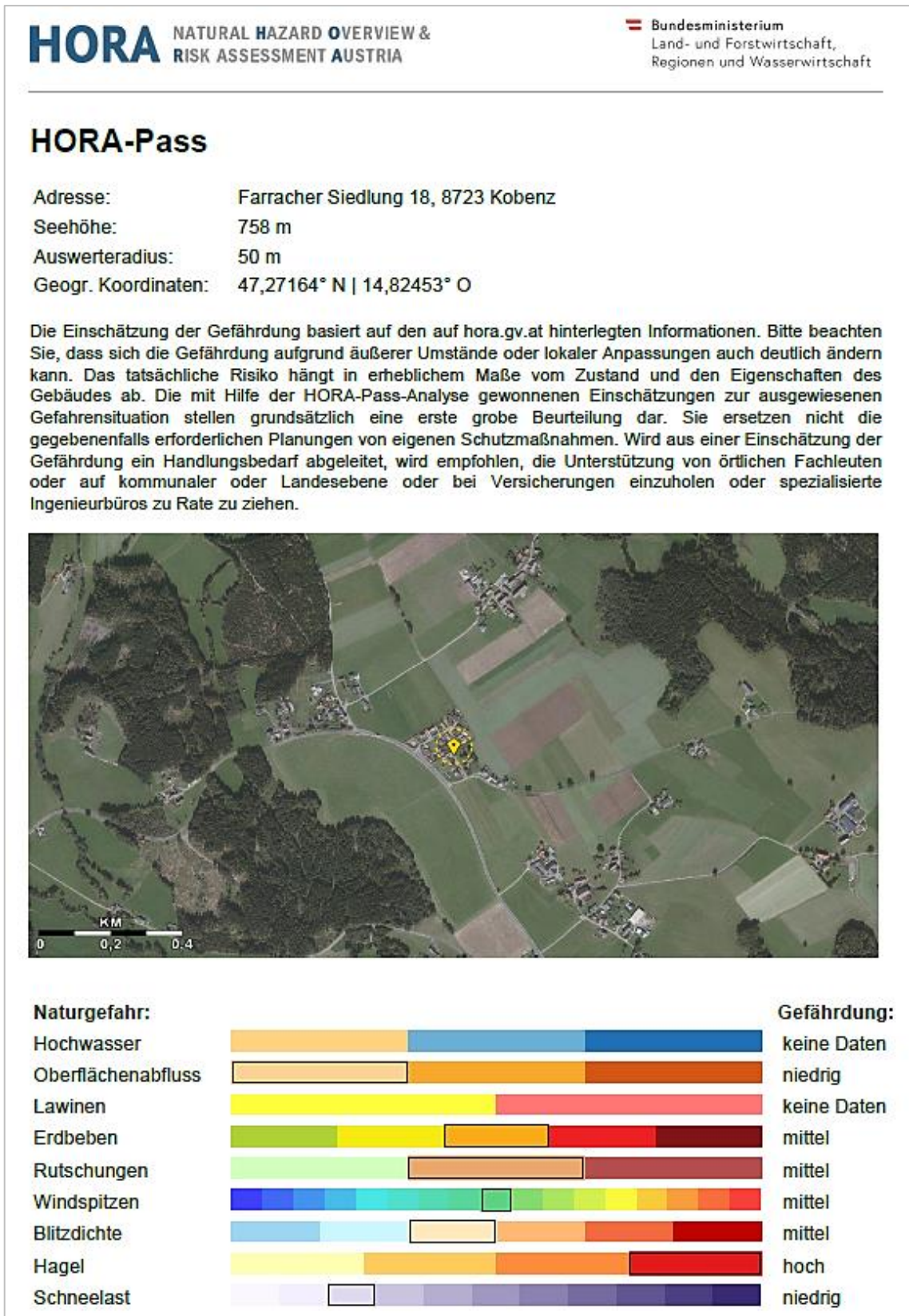
Gemeinde Kobenz:

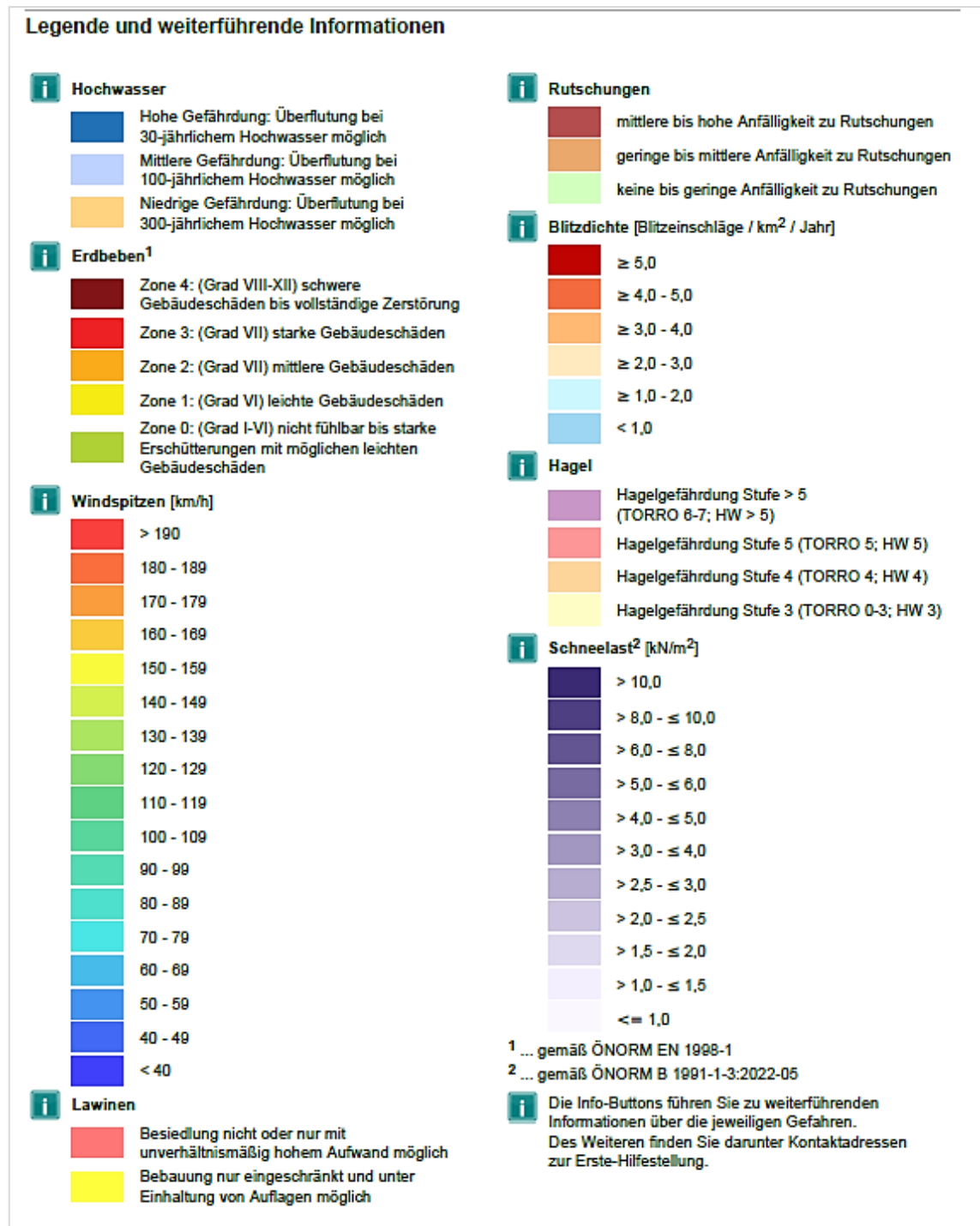
Bevölkerungszuwachs von rund 28,52 %

Quelle: Statistik Austria

Quelle: Google Maps

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





Örtlich ist von einer schönen und sonnigen Siedlungslage zu sprechen.

2.3.2 Aufschließung

Es sind alle öffentlichen Anschlüsse vorhanden.

2.4 Bebauung Wohnhaus

Das Wohnhaus wurde laut Bauakt beginnend mit dem Jahr 2006 in Massivbauweise mit Keller-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoß errichtet. Die Außenabmessungen des Baukörpers betragen ca. 10,74 m x 8,80 m.



Ost-Ansicht



West-Ansicht

Baubewilligung für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport vom 10.06.2006
Benützungsbewilligung hierzu vom 25.01.2007

2.4.1 Konstruktive Merkmale – Wohngebäude

Konstruktion:	Fundamentplatte; KG: Schalsteinmauerwerk, Elementdecke Wohngeschoße: Massivbauweise (HLZ -38 cm)
Fassade:	Wärmedämmfassade
Dach/Deckung:	Satteldach mit Haupt- und Nebengiebel und roter Ziegeldeckung; Kaltdachkonstruktion
Elektroinstallation:	Stand der Technik
Heizung:	Zentralheizungsanlage mit Pelletsbefeuerung Kessel „Windhager“, automatische Ascheaustragung und Saugzuführung; Wärmeaustragung mit Heizkörper bzw. im Vorraum EG mit Fußbodenheizung Boiler für Warmwasser (2019 erneuert) Einzelofen im Wohnzimmer EG 6 Solarkollektoren am Dach befindlich
Stiegen:	KG-EG: gedrehter Massivstiegenlauf, Tritt- und Setzstufen mit keramischen Belägen, Holzhandlauf EG-DG: gedrehter Massivstiegenlauf, Tritt- und Setzstufen mit keramischen Belägen, Holzgeländer
Türen:	KG: Kellertürblätter auf Stahlzargen Eingangstür: Kunststofftürblatt mit Fixteil mit Glaslichte Innentüren EG, DG: mittelbraune Holztürblätter auf Holzstöcken, Durchgangslichte von ca. 2,00 m
Fenster:	Keller – Kunststofffenster mit Isolierverglasung Wohngeschosse - Kunststofffenster „Kovinoplastika“ mit Isolierverglasung (BJ 2006) und mechanisch bedienbaren Außenrollläden Dachflächenfenster - Kunststoffrahmenstockelemente

2.4.2 Nutzung / Aufteilung / Objektdaten

Zum Bewertungsstichtag wurde das Objekt eigen genutzt. Als Haustier wird ein Hund 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 und sind ohne Gewähr.

Kellergeschoß: Raumhöhe von ca. 2,26 m; das Kellergeschoß unterteilt sich in div. Keller-, Lager-, Büro- sowie Technik-/Heizräumlichkeiten. Die Bodenbeläge sind vorwiegend als keramische Beläge (Büro mit Laminat) ausgeführt, die Wände sind verputzt bzw. gemalt. Die Räume sind überwiegend beheizt.
Nutzfläche: lt. Plan ca. 70,78 m²

Erdgeschoß: Raumhöhe von ca. 2,61 m; der Eingang erfolgt ostseitig über ein Natursteinpodest und ist mit einer bogenförmigen Edelstahl- / Glaskonstruktion überdacht.

Raumaufteilung	Größe in m ²	Boden/Sonstiges
Vorraum	8,85	keramischer Belag
Zimmer	8,65	Laminat
WC	2,64	verflies, mit Fenster, WC-Schale und kleinem Handwaschbecken
Küche	10,89	Laminat
Essbereich	11,45	Laminat, Ausgang auf die Terrasse
Wohnzimmer	19,78	Laminat, Ausgang auf die Terrasse
Nutzfläche gesamt	62,26	
Terrasse ca.	15,00	keramischer Belag; teilweise durch auskragendes Dachgeschoss bzw. durch aufgeständerte Holzkonstruktion mit Glasfeldern überdacht;

Dachgeschoß: Raumhöhe von ca. 2,50 m

Raumaufteilung	Größe in m ²	Boden/Sonstiges
Vorraum	5,39	keramischer Belag
WC	2,20	halbhoch verflies, mit Fenster, WC-Schale und kleinem Handwaschbecken
Bad	9,61	halbhoch verflies, mit Fenster, Eckbadewanne, Dusche, Waschtisch und Handtuchheizkörper
Kinderzimmer	12,82	Laminat
Kinderzimmer	12,94	Laminat
Schlafzimmer	16,47	Laminat
Schrankraum	9,04	Laminat
Nutzfläche gesamt	68,47	

Dachraum: Der Dachraum ist über eine Minka-Einschubstiege vom Vorraum des DG begehbar. Die Steinwolleauflage ist teilweise mit Faserplatten- bzw. Laminatabschnitten überdeckt.

2.4.3 Bau-, Ausstattungs- und Erhaltungszustand

Der Baukörper wurde dem Baujahr entsprechend in durchschnittlicher Ausführung bzw. eher konservativem Ausführungsstandard errichtet und entspricht substantiell im Wesentlichen dem Errichtungszeitpunkt. Modernisierungsarbeiten erfolgten im erdgeschossigen WC.

Die Laminatbeläge weisen teils aufgehende Fugen auf. Im Dachgeschoss sind in den Anschlussbereichen (Wand / Decke) punktuelle Rissbildungen vakant. Insgesamt ist von einer normalen Wohnabnutzung auszugehen.

Aus Sicht des Sachverständigen kann man insgesamt von einem Zustand mit eher normalen Wohnabnutzung sprechen und somit erfolgt die Klassifizierung des Bau- und Erhaltungszustandes mit „2,00“ (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 %

Das Wohnhaus wurde 2006 errichtet. Somit errechnet sich zum Bewertungsstichtag ein Baualter von ca. 19 Jahren. Bei einer durchschnittlichen Gesamtlebensdauer von rund 70 Jahren ergibt sich eine fiktive Restnutzungsdauer von 51 Jahren - siehe nachstehend:

Übersicht gewöhnliche Nutzungsdauern

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

(Kranewitter
Liegenschaftsbewertung,
7. Auflage 2017)

2.4.4 Stellplatzfläche überdacht - Carport

Der nordostseitige, geschotterte Zufahrts- / Zugangsbereich wurde im Jahr 2024 mit einem Schutzdach auf einer Fläche von rund 60 m² überdacht.

Konstruktion: aufgeständerte, pulverbeschichtete Aluminiumkonstruktion, Deckung mit Doppelstegplatten



Anmerkung: In der Baubewilligung vom 10.02.2006 ist ein Carport mit einer Fläche von rund 38 m² vorgesehen.

Gemäß § 20, Abs. 2 c des Steiermärkischen Baugesetzes ist von einem „baubewilligungspflichtigen Vorhaben im vereinfachten Verfahren“ auszugehen; Die Bewertung erfolgt unter der Prämisse der Herstellung eines baubehördlichen Konsenses.

2.4.5 Gartenhütte

Gartenhütte als Holzkonstruktion mit Pultdach und Wellbitumendeckung, zweiseitig eingehaust / mittig mit offen konzipierter Stellfläche; aufgestellt auf Betonplatten

Abmessungen: ca. 3,5 m x 8,0 m

Nutzfläche: ca. 25 m²

Zustand: brauchbar



2.4.6 Außenanlagen

Der Zufahrtsbereich zum Carport sowie der Zugang zum Wohnhaus sind geschottert. Der Freigrund ist teilweise mit Steinschichtung terrassenförmig angelegt und mit gebietstypischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

Weiters sind 2 freie Sitzbereiche konzipiert:

Freier Sitzbereich südwestseitig des Wohnhauses: gepflasterte Fläche
Freier Sitzbereich an nordseitiger Grundgrenze: mit Holzstaffeln, teilweise mit
Zaunsteinen eingefriedet

Aufgestellter ovaler Pool: ca. 3 x 5 m

Weiters am Grundstück befindlich sind ein Zierteich sowie ein kleiner Hasenstall.

Einfriedung: Maschendrahtzaun, teils Holzzaun

2.4.7 Objektdaten

Grundstück Nr. 87/15	insgesamt	992 m²
Nutzflächen	Kellergeschoß	70,78 m²
	Erdgeschoß	62,26 m²
	Dachgeschoß	68,47 m²
	Wohngeschoße gesamt	130,73 m²
Nebenflächen	Gartenhütte	25,00 m²
	Carport	60,00 m²

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 derzeit zur Eigennutzung bestimmt, weshalb die Bewertung vornehmlich nach dem Vergleichs- bzw. Sachwertverfahren 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 brutto, d. h. inkl. 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:

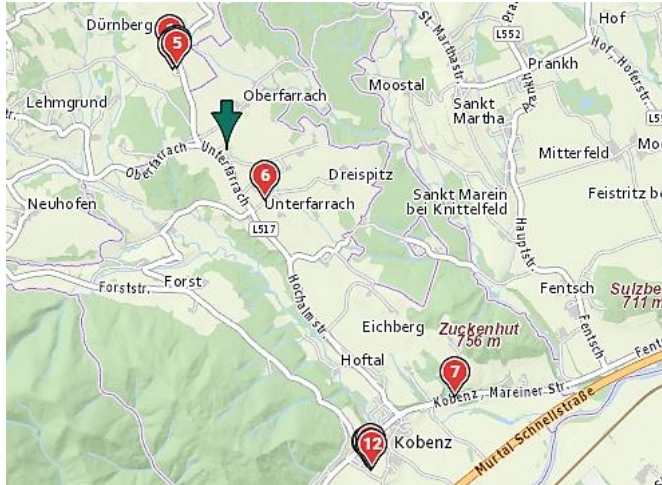
Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der gewählten Verfahren unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. (§ 7 Abs. (1) des LBG 1992).

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 Aufschließungen und Anschlusskosten im nachstehenden Preis enthalten. Nachstehend angeführt sind Kauffälle von unbebauten Grundstücken in der näheren Umgebung im Gemeindegebiet:



Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfläche	Preis/m² Kaufvertrag	Preis valorisiert/m²
1	Bauland	1645/2021	03.04.2021	820,00	30,49 €	36,35 €
2	Bauland	2540/2022	28.06.2022	1.129,00	33,00 €	37,39 €
3	Bauland	2540/2022	28.06.2022	1.243,00	33,00 €	37,39 €
4	Bauland	2540/2022	28.06.2022	1.351,00	33,00 €	37,39 €
5	Bauland	1738/2023	16.02.2023	1.213,00	28,85 €	31,81 €
6	Bauland	615/2023	15.09.2022	369,00	37,75 €	42,38 €
7	Bauland	4940/2021	22.12.2021	2.042,00	42,60 €	49,32 €
8	Bauland	2333/2020	12.05.2020	838,00	90,00 €	111,13 €
9	Bauland	2679/2021	03.05.2021	864,00	95,00 €	112,88 €
10	Bauland	1111/2021	30.12.2020	841,00	69,77 €	108,13 €
11	Bauland	3704/2020	21.09.2020	862,00	61,07 €	98,70 €
12	Bauland	2515/2021	08.04.2021	820,00	95,00 €	113,19 €

Die Kauffälle liegen in einer Bandbreite zwischen EUR 30,49 bis EUR 95,00. Bei einer jährlichen Preisanpassung von rund 4,78 % (lt. ImmonetZT) errechnet sich ein Mittelwert von rund EUR 68,00 / m².

In Anlehnung der angeführten Kauffälle sowie der im Befund beschriebenen Merkmale wird ein **Baulandpreis von EUR 60,00** als realistisch erachtet.

Berechnung Bodenwert Grundstück der EZ 143					
Fläche in m²	Widmung	Preis pro m²			
992	WA	€	60,00	€	59 520
				€	59 520
BODENWERT				€	59 520

3.3.1.2 Bauwert

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 3/2024“ entnommen, entsprechend den Ausstattungsqualitäten abgeleitet (siehe nachstehend angeführte Tabellen).

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2024						
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung						
Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich						
Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig			
Wien	(-) 3.300 €	↔ 4.000 €	↔ 5.300 €	(++)		
Niederösterreich	(-) 2.900 €	↔ 3.600 €	↔ 4.300 €	(++)		
Burgenland	(-) 2.600 €	↔ 3.200 €	↔ 3.700 €	(++)		
Oberösterreich	(-) 2.700 €	↔ 3.400 €	↔ 3.900 €	(++)		
Salzburg	(-) 3.000 €	↔ 3.900 €	↔ 4.500 €	(++)		
Steiermark	(-) 2.700 €	↔ 3.200 €	↔ 3.700 €	(++)		
Kärnten	(-) 2.700 €	↔ 3.100 €	↔ 3.700 €	(++)		
Tirol	(-) 3.600 €	↔ 4.000 €	↔ 4.500 €	(++)		
Vorarlberg	(-) 3.800 €	↔ 4.100 €	↔ 5.000 €	(++)		
Österreich (Medianwert)	2.900 €	3.600 €	4.300 €			
In diesen Herstellungskosten sind enthalten:						
* 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%			
In diesen Herstellungskosten sind <u>nicht</u> enthalten:						
* 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			
Ergänzende Angaben:						
* 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 3/2024 – Publikation Roland Popp

Die **Neuerstellungskosten** werden zum Bewertungsstichtag entsprechend der umseitig angeführten Tabelle für die *Empfehlung für Herstellungskosten* mit **EUR 2.700** (normaler Ausführungsstandard) angesetzt.

Normalherstellungskosten nach Nutzfläche inkl. Ust				
				nach NF €/m ²
NHK inkl. Ust (+ 20 % UST)				€ 2 700
	m ²	à		
Kellergeschoß	70,78	€ 1 710	€	121 034
Erdgeschoß	62,26	€ 2 850	€	177 441
Dachgeschoß	68,47	€ 2 850	€	195 140
Summe			€	493 615
abzgl. Alterswertminderung	Jahre			
Bestandsdauer	19			
Restnutzungsdauer	51			
Gewöhnliche Nutzungsdauer	70			
Relatives Alter 19/70	27%			
Technische Wertminderung linear	27% von	493 615	-€	133 276
Restwert			€	360 339
- Berücksichtigung Zustandsnote 2,0:	2,49% von	€ 360 339	-€	8 972
			€	351 367
* Wirtschaftliche Wertminderung	10% von	351 367	-€	35 137
			€	316 230
Bauwert				€ 316 230

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

Nebengebäude

Carport (pauschaler Zeitwert - EUR 200,00 / m ² x 60 m ²)	€	12 000
Gartenhütte (pauschaler Zeitwert - EUR 150,00 / m ² x 25 m ²)	€	3 750
Gesamt	€	15 750

Außenanlagen

Einfriedung, Begrünung, Freiterrassen, etc.	€	12 000
--	----------	---------------

* d.s. rund 4 % des Bauwertes - entspricht durchschnittlichen bis guten Anlagen

Zusammenstellung der Werte

Bodenwert	€	59 520
Bauwert Wohnhaus	€	316 230
Bauwert Nebengebäude	€	15 750
Außenanlagen	€	12 000
Sachwert	€	403 500

3.3.2 Verkehrswert

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.). Gegenständlich ist von einer eher guten bis durchschnittlicher Marktgängigkeit der Immobilie auszugehen.

Begründung:

- Trend zum individuellen Eigenheimbau bei ähnlichen Sachwerten
- + örtlich gut nachgefragte Wohnlage

In Anlehnung an die von Kainz, Marktanpassung im Sachwertverfahren (2002) durchgeführten Untersuchungen wird aufgrund der beschriebenen Marktgängigkeit und Höhe des Sachwertes ein Marktanpassungsabschlag von 6 % 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		€	403 500
Marktanpassung	6%	-€	24 210
		€	379 290
Verkehrswert der EZ 143, GB 65104 ger.			€ 379 000

Zur Bewertung gelangt der 1/2-Anteil. Die Praxis zeigt, dass ideelles Miteigentum Einschränkungen der Nutzung sowie der Veräußerbarkeit mit sich bringen. Es wird somit in Anlehnung an „Kranewitter – Liegenschaftsbewertung“ ein Abschlag von 10 % (Bandbreite 10 % - 15 %) zum Ansatz gebracht.

Verkehrswert der Gesamtliegenschaft		€	379 000
1/2 Anteil abzüglich	10,00%	€	170 550

4 Zubehör

Allgemeines:

Bei der gegenständlichen Bewertung des Zubehörs werden Erfahrungswerte – durchschnittliche Nutzungszeiten – in Haushalten mit 2 bis 4 Personen bei normaler Benützung und Lebensgewohnheiten – Wohnfunktion – verwendet.

Vorausgesetzt wird bei der Anschaffung gute Qualität des Materials und der Verarbeitung, sowie sorgfältige Pflege und Behandlung, guter Erhaltungszustand.

Bei fix eingepassten Einbauten, Wandverbauungen, Schrankkabinen u. ä., die an anderer Stelle nicht oder nur mit bedeutendem Kostenaufwand verwendet werden können, wird ein Abschlag vom Restwert von 20 bis 40 % (Streuung nach Bauart und Material usw.) vorgenommen.

Im Wohnhaus befindet sich teils noch Inventar, das im Sinne der Bewertung ein Zubehör darstellt.

Raum	Wert
Küche (EG):	
Einbauküche mit Unterbau- und Oberschränken, Zeilenlänge von ca. 6,95 m, div. E-Geräte, Alter ca. 20 Jahre, pauschaler Zeitwert	€ 1 000
Gesamt pauschal	€ 1 000



5 Zusammenstellung

Zweck der Schätzung: Feststellung des Verkehrswertes des Hälfteanteils

Wohnhaus mit Carport

**EZ 143, KG 65104 Farrach
8723 Kobenz, Farracher Siedlung 18**

Objekt	Verkehrswert	*Hälfteanteil
Wohnhaus EZ 143 GB 65104 Farrach 8723 Kobenz Farracher Siedlung 18, ger.	€ 379 000	€ 171 000
Zubehör	€ 1 000	€ 500

* siehe Berechnung Wohnhaus Seite 21

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Werner Kogler



Weißkirchen, am 06.05.2025

Beilagen

Fotoaufstellung

Plankopien

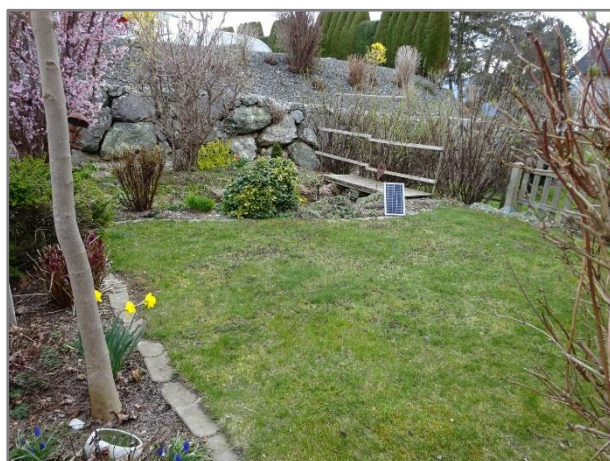
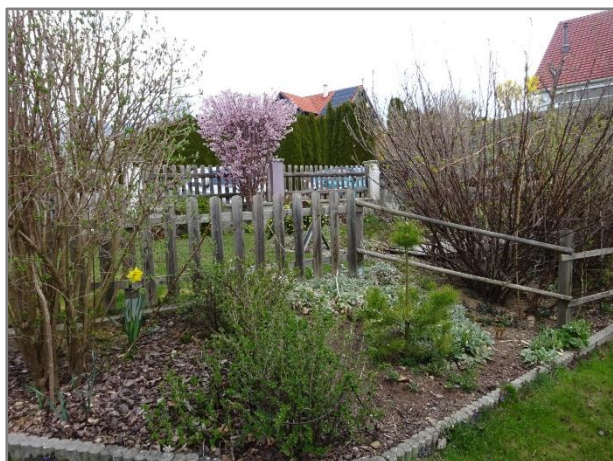
Auszug Baubewilligung

Auszug Benützungsbewilligung

Fotoaufstellung

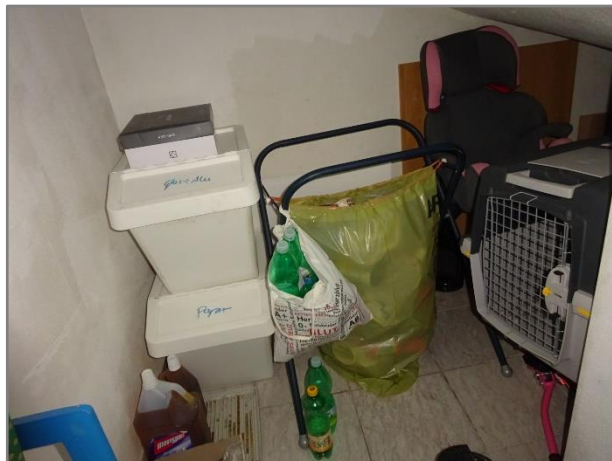






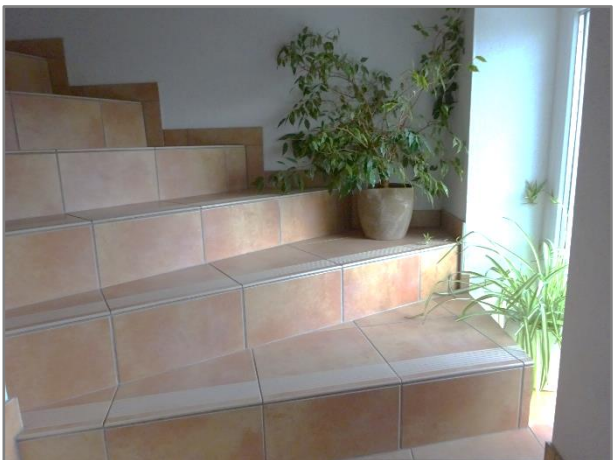
KELLERGEOSCHOSS





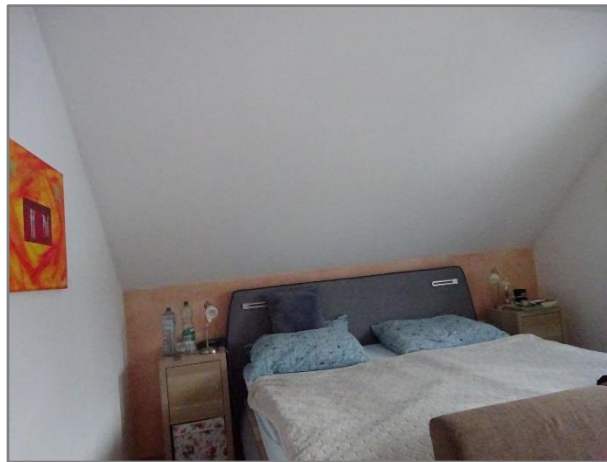
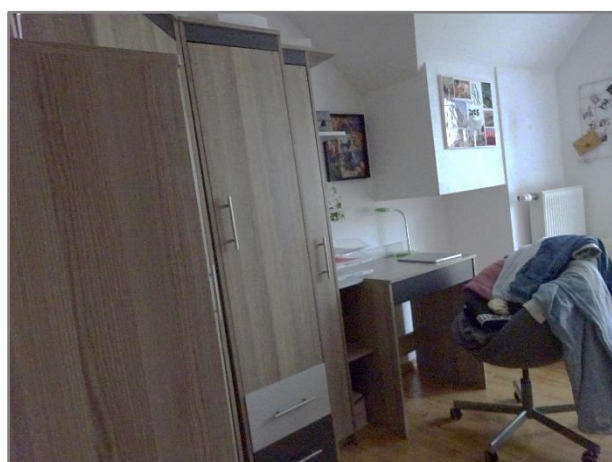
ERDGESCHOSS





DACHGESCHOSS

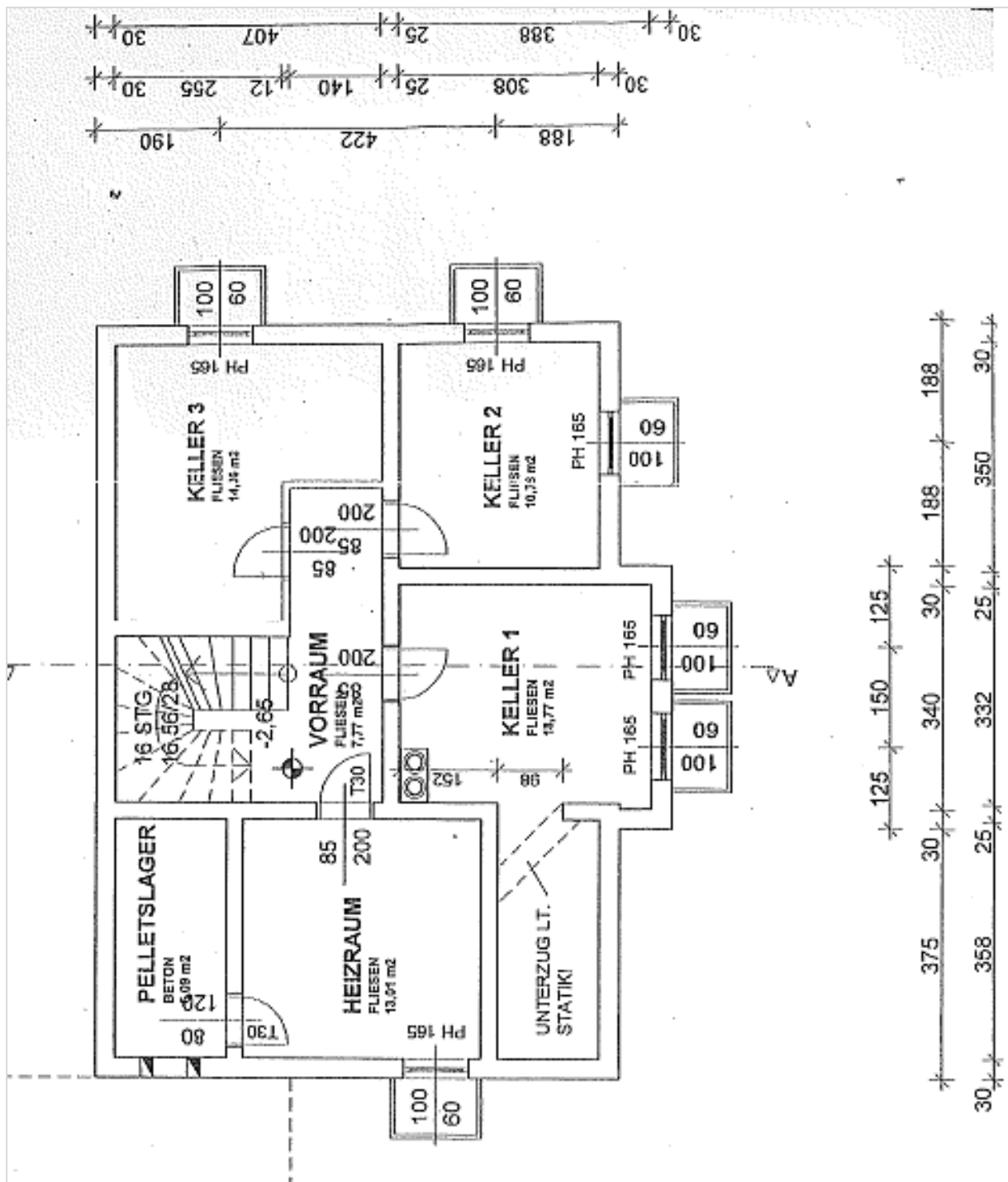




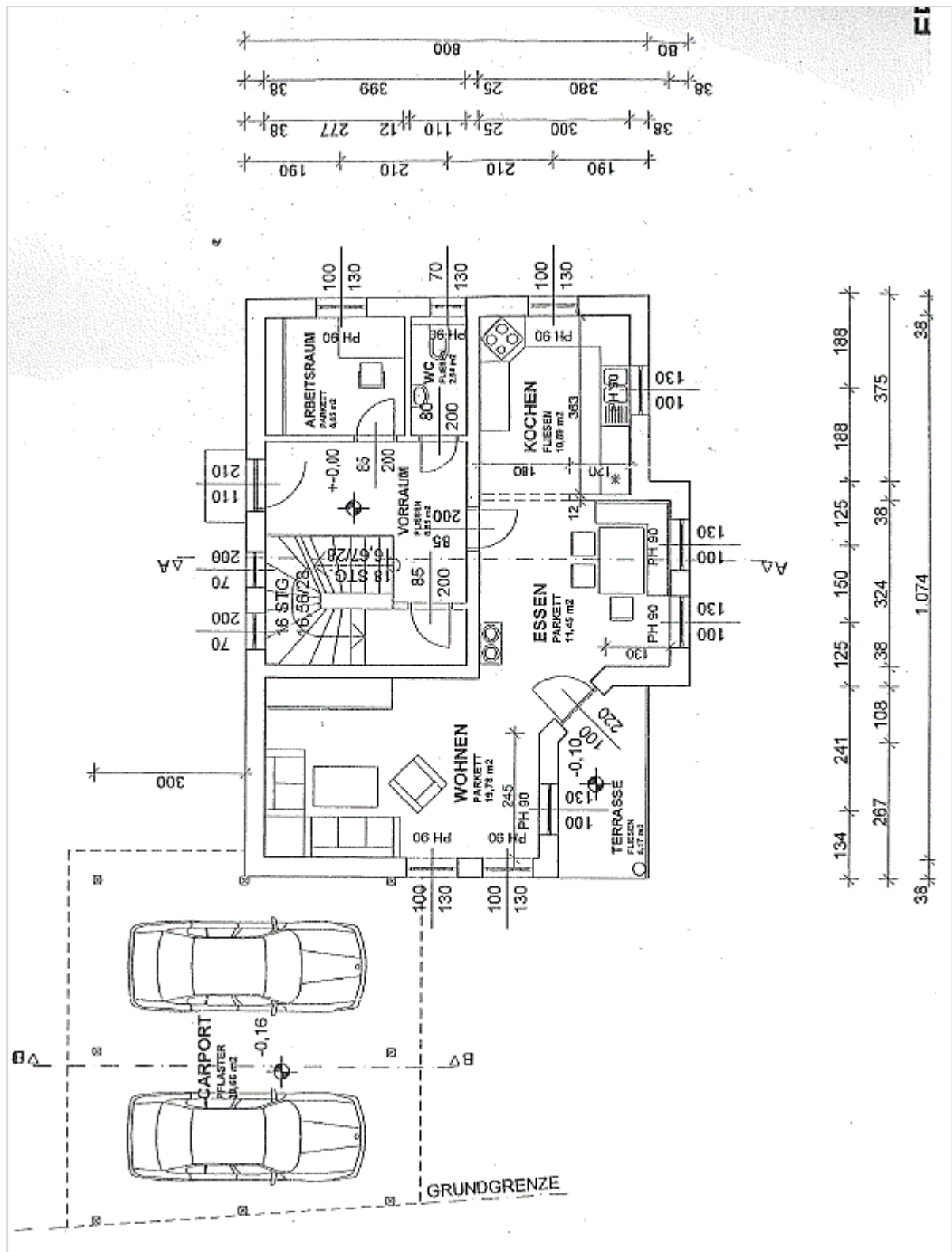
Dachraum

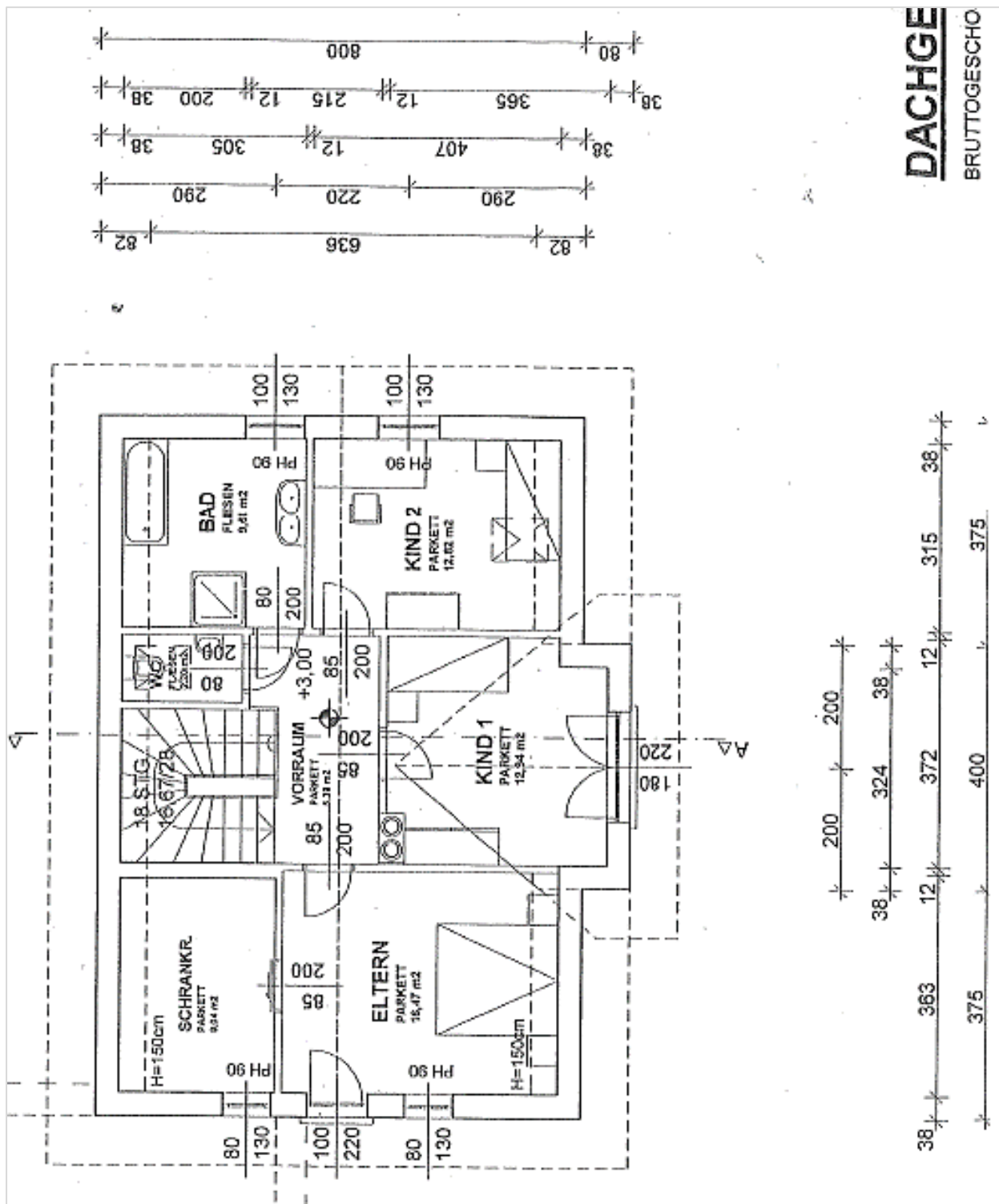


GRUNDRISS KELLERGEOSCHOSS



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS

BAUBEWILLIGUNG**Gemeindeamt Kobenz**

8720 Bezirk Knittelfeld, Kobenz 9

Tel.: 03512/82560 - Fax: 03512/82560-13 - e-mail: gde@kobenz.steiermark.at

AKTENZAHL:	BETREFF:	SACHBEARBEITER:	TELEFON-DW:	DATUM:
8/131-9/2006	Baubewilligung	Pichler	12	10.02.2006

Bescheid*Spruch*

Das Ansuchen von **Dipl.Ing. Wolfgang Zankl**, wohnhaft in 8761 Pöls, Burgogasse 14-1 und **Eveline Riesemann**, wohnhaft in 8761 Pöls, Burgogasse 14-1, vom 20.01.2006, um Erteilung der **Baubewilligung** für:

Errichtung Einfamilienwohnhaus mit Carport,

in Farracher Siedlung 18, auf dem Grundstück Nr. 87/15 der Katastralgemeinde Farrach wird, gemäß den §§ 19 und 29 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 LGBI 59 in der jeweils geltenden Fassung, in Verbindung mit dem § 32 Abs 1 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 LGBI 127 in der geltenden Fassung, dem § 7 des Steiermärkischen Feuerpolizeigesetzes 1985 LGBI 49 in der geltenden Fassung, den §§ 3, 7 und 10 des Ortsbildgesetzes 1977 LGBI 54 in der geltenden Fassung, sowie mit der Maßgabe, daß die mit dem Genehmigungsvermerk versehenen und hier beiliegenden Pläne und Unterlagen einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden,

b e w i l l i g t ,

und gleichzeitig folgendes vorgeschrieben:

1. Die Festlegungen der Verordnung zum Bebauungsplan sind einzuhalten, insbesondere der § 14 (2), in welchem als Deckungsmaterial Betondachstein oder Ziegel mit rot bis rotbrauner Farbgebung mit nichtglänzender Oberfläche vorgeschrieben ist. Die vorgesehene Eindeckung anthrazitfärbig ist unzulässig.
2. Zu den Nachbargrenzen darf in einer Mindestbreite von 1,0 m keine Aufschüttung durchgeführt werden.
3. Die Höhe der Aufschüttung ist auf eine max. Höhe von ca. 80 cm zu reduzieren. An der nord-westlichen Grundgrenze ist das Gelände im Einvernehmen mit den betroffenen Nachbarn tunlichst ohne Steinschlichtung auszuführen.
4. Die Auflagen in der Stellungnahme der Steweag-Steg GmbH v. 09.02.2006 sind einzuhalten.

Im übrigen wird festgestellt, dass die erteilte Baubewilligung gemäß § 31 Stmk.BauG von selbst erlischt, wenn die hiermit bewilligte Bauführung nicht binnen fünf Jahren nach Rechtskraft dieses Bescheides begonnen wird.

Verfahrenskosten

Gemäß dem V. Teil des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 BGBl 51 (WV) in der geltenden Fassung hat der Bauwerber folgende Kosten zu tragen:

A.) Kommissionsgebühren und Barauslagen

- a.) Kommissionsgebühren gemäß § 77 AVG 1991 BGBl 51 (WV) in der jeweils geltenden Fassung iVm der Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1954 LGBl 50 in der jeweils geltenden Fassung (für jede angefangene halbe Stunde und für jedes Amtsorgan € 14,--)

2 Amtsorgane, eine halbe Stunden

✓ € 28,--

- b.) Barauslagen gemäß § 76 AVG 1991 - Befund und Gutachten der Sachverständigen:
Arch. DI Klaus Pichler

✓ € 110,--

B.) Verwaltungsabgaben gemäß Landes- und Gemeinde-Verwaltungsabgabensatz 1968 LGBl 145 in der geltenden Fassung und der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1995 LGBl 57 in der geltenden Fassung

- a.) für die Bewilligung nach Tarifpost 10a und 12a € 122,95
b.) für Genehmigungsvermerke à € 3,63 nach Tarifpost 29 und 7 € 7,26
c.) für die Verhandlungsschrift vom 09.02.2006 nach Tarifpost 2 € 13,00

Gesamtgebührensomme

€ 0,00

781,21

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

Begründung

Mit der Eingabe vom 20.01.2006 haben **Dipl.Ing. Wolfgang Zankl**, wohnhaft in 8761 Pöls, Burgogasse 14-1 und **Eveline Riesemann**, wohnhaft in 8761 Pöls, Burgogasse 14-1, gemäß §§ 19, 22 und 23 des Stmk. Baugesetzes 1995 LGBl. 59 in der jeweils geltenden Fassung um Baubewilligung für:

Errichtung Einfamilienwohnhaus mit Carport

auf dem Grundstück Nr. 87/15 der Katastralgemeinde Farrach, angesucht. Hierüber wurde am 09.02.2006 die örtliche Erhebung und Verhandlung durchgeführt. Die Sachverständigen erstellten hierbei Befund und Gutachten wie folgt:

Die Bauwerber beabsichtigen auf dem Grundstück 87/15, KG Farrach mit einer Größe von 998 m² ein Einfamilienwohnhaus zu errichten. Das Gebäude wird in Massivbauweise hergestellt

und besteht aus einem EG mit Vollunterkellerung und einem ausgebauten Dachgeschoss. Die Länge des Wohnhauses beträgt 11,50 m, die Breite 8,0 m zuzüglich einem 80 cm tiefen und 4,0 m langen Erker. Die Traufenhöhe beträgt ca. 3,70 m über dem zukünftigen Gelände. Die Nachneigung des Satteldaches beträgt 40° und jene des westseitig gelegenen Nebengiebels 45°. Die Hauptfirstrichtung ist parallel zur nord-östlichen Grundgrenze angelegt. Die Dachdeckung ist mit anthrazitfärbigem Bramac-Donaudachstein vorgesehen. Dies widerspricht der Verordnung zum Bebauungsplan. Der Abstand zum Aufschließungsweg 87/29 beträgt 6,0 m und der Mindestabstand zum nord-westlich gelegenen Grundstück 87/24 beträgt 6,40 m. In diesem Bereich ist ein Carport vom Wohnhaus bis zur Grundgrenze in einer Tiefe von 6,0 m vorgesehen.

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt an der nord-östlichen Längsseite, sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind im Weggrundstück gelegen. Die Abwässer werden in eine zentrale Sammelgrube eingeleitet und die Niederschlagswässer gelangen auf eigenem Grund und Boden zur Versickerung. Die Beheizung erfolgt mittels einer im Kellergeschoss eingerichteten Pelletsheizung. Bezüglich der Geländeänderung ist eine Aufschüttung bis max. ca. 1,50 m kontinuierlich von der nord-östlichen bis zur süd-östlichen Grundstücksgrenze vorgesehen und wird bei letzterer auf das bestehende Niveau abgebösch.

Die bebaute Fläche beträgt 98,03 m² und die Bebauungsdichte beträgt 0,18. Der Bauplatz ist im rechtskräftigen FWP der Gemeinde Kobenz als Allgemeines Wohngebiet WA mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,45 ausgewiesen. Es wird somit die Bebauungsdichte geringfügig unterschritten.

Alle weiteren näheren Angaben sind dem Einreichplan und der Baubeschreibung der Fa. Steinberger Bau Ges.m.b.H., 8753 Fohnsdorf vom Dezember 2005 zu entnehmen, welche auch als Bauführer verantwortlich zeichnet.

Stellungnahmen:

Von den Anwesenden wird gegen das geplante Bauvorhaben kein Einwand erhoben und das Ergebnis der örtlichen Verhandlung zustimmend zur Kenntnis genommen. Es wurden auch keine schriftlichen Einwände bei der Gemeinde vorgelegt.

Steweag-Steg: siehe Beilage

Gegen die Errichtung des Wohnhauses auf dem Grd. 87/15, KG Farrach bestehen aus der Sicht des BSV keine Einwände, wenn das Bauvorhaben plan- und beschreibungsgemäß und unter Einhaltung der Bestimmung des Stmk. Baugesetzes und der Nebengesetze sowie nachstehender Auflagen ausgeführt wird:

1. Die Festlegungen der Verordnung zum Bebauungsplan sind einzuhalten, insbesondere der § 14 (2), in welchem als Deckungsmaterial Betondachstein oder Ziegel mit rot bis rotbrauner Farbgebung mit nichtglänzender Oberfläche vorgeschrieben ist. Die vorgesehene Eindeckung anthrazitfärbig ist unzulässig.
2. Zu den Nachbargrenzen darf in einer Mindestbreite von 1,0 m keine Aufschüttung durchgeführt werden.
3. Die Höhe der Aufschüttung ist auf eine max. Höhe von ca. 80 cm zu reduzieren. An der nord-westlichen Grundgrenze ist das Gelände im Einvernehmen mit den betroffenen Nachbarn tunlichst ohne Steinschlichtung auszuführen.
4. Die Auflagen in der Stellungnahme der Steweag-Steg GmbH v. 09.02.2006 sind einzuhalten.

Die im Spruch dieses Bescheides getroffene Entscheidung stützt sich auf die angeführten Gesetzesstellen und auf das Ergebnis der örtlichen Erhebung sowie auf die widerspruchsfreien und nachvollziehbaren Gutachten der Sachverständigen. Bei der gegebenen Sach- und Rechtslage war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung erfolgte tarifgemäß.

Benützungsbewilligung



Gemeindeamt Kobenz

8720 Bezirk Knittelfeld, Kobenz 9
Tel.: 03512/82560 - Fax: 03512/82560-13 - e-mail: gde@kobenz.steiermark.at

Aktenzahl:	Betreff:	Datum:
212/131-9/2006	Benützungsbew.	25.01.2007

Bescheid

Spruch

Das Ansuchen des Antragstellers **Dipl.Ing. Wolfgang Zankl** wohnhaft in 8720 Oberfarrach, Farracher Siedlung 18 vom 07.12.2006, um Erteilung der **Benützungsbewilligung** für:

Errichtung Einfamilienwohnhaus mit Carport

in Farracher Siedlung 18, auf dem Grundstück Nr. 87/15, der Katastralgemeinde Farrach, wird gemäß § 38 des Stmk. Baugesetzes 1995 LGBl. 59 in der jeweils geltenden Fassung, mit der gleichzeitigen Feststellung, dass das Bauwerk im wesentlichen im Sinne des erteilten Konsenses und in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Stmk. Baugesetzes ausgeführt wurde, mit der gleichzeitigen Auflage bewilligt, dass nachgenannte geringfügige Mängel bis **31. November 2008** behoben und beseitigt sein müssen.

Auflagen:

Der Außenputz ist bis spätestens bis 31. November 2008 aufzubringen und die Durchführung ist unaufgefordert dem Gemeindeamt zur Kenntnis zu bringen.

Verfahrenskosten

Gemäß dem V. Teil des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 BGBl 51 (WV) in der geltenden Fassung hat der Bauwerber folgende Kosten zu tragen:

A.) Kommissionsgebühren und Barauslagen

- a.) Kommissionsgebühren gemäß § 77 AVG 1991 BGBl 51 (WV) in der jeweils geltenden Fassung iVm der Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1954 LGBl 50 in der jeweils geltenden Fassung (für jede angefangene halbe Stunde und für jedes Amtsorgan € 7,99)
- b.) Barauslagen gemäß § 76 AVG 1991 - Befund und Gutachten der Sachverständigen: Arch. DI Klaus Pichler

€ 30,00

Gegen die Benützung des Einfamilienhauses bestehen aus der Sicht des bautechnischen Sachverständigen auf Grund der vorliegenden Bescheinigungen keine Einwände.

Der Außenputz ist bis spätestens bis 31. November 2008 aufzubringen und die Durchführung ist unaufgefordert dem Gemeindeamt zur Kenntnis zu bringen.

Die gegenständliche Entscheidung gründet sich demnach auf dem seinerzeit erteilten Baukonsens, sowie die der Benützungsbewilligungsverhandlung vorgelegenen Unterlagen, als auch auf das Ergebnis der gutachtlichen Stellungnahme.

Die Kostenentscheidung erfolgte tarifgemäß.

Bei der gegebenen Sach- und Rechtslage war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Rechtsmittelbelehrung

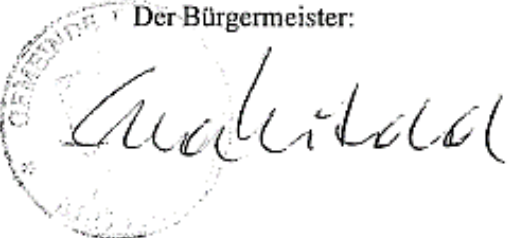
Die Berufung ist gegen diesen Bescheid zulässig, wenn sie binnen zwei Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, bei diesem Amte schriftlich einzubringen wäre. (Gemäß § 13 Abs. 1 AVG 1991 können schriftliche Anbringen nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden technischen Mittel auch telegrafisch, fernschriftlich, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise (z. B. mittels Telefax, E-Mail) eingebracht werden.)

Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet, und einen begründenden Berufungsantrag zu enthalten.

Eine Berufung ist mit folgender Bundesgebühr zu vergebühren: Eingabe mit € 13,-, Beilagen mit € 3,60 je Bogen, höchstens aber mit € 21,80.

Für die Einbringung per E-Mail steht folgende Adresse zur Verfügung:

Der Bürgermeister:



Ergeht an:

Dipl.Ing. Wolfgang Zankl, wohnhaft in 8720 Oberfarrach, Farracher Siedlung 18.

Beilagen:

1 Erlagschein