

BAUMEISTER
TECHNISCHER RAT, ING. MICHAEL THOMAS STVARNIK
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DAS BAUWESEN UND DIE LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG
A-8753 FOHNSDORF, LANDSTRASSE 16, TEL: 03573 / 2132, FAX: 03573 / 2132-20

GUTACHTEN
Nr. 1141a/GL/G/260924

GUTACHTEN

ÜBER DIE ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES DER

1/1 ANTEILE DER

WIRTSCHAFTLICHEN EINHEIT I

EZ 171, GB 67513 SELZTHAL, BG LIEZEN
EZ 291, GB 67513 SELZTHAL, BG LIEZEN

GZ: 18 S 62/14 d Sanierungsverfahren Glaser-Schlemmer

- Energieausweise nicht erhoben
- dingliche Verbundenheiten aus Abgaben nicht erhoben

FOHNSDORF, 14.10.2024
DER SACHVERSTÄNDIGE


TECHN. RAT BAUMEISTER
ING. MICHAEL STVARNIK
8753 Fohnsdorf
Landstraße 16, Tel.: 03573/2132



AUSFERTIGUNG: 1.0

INHALT:

1.0. ALLGEMEINES

- 1.1. Auftraggeber
- 1.2. Auftrag
- 1.3. Stichtag
- 1.4. Ortsaugenschein
- 1.5. Mehrwertsteuer
- 1.6. Unterlagen
- 1.7. Literatur

2.0. BEFUND

- 2.1. Liegenschaft allgemein
 - 2.1.1. Lage der Liegenschaft
 - 2.1.2. Bebauung und Nutzung
- 2.2. Grundstücksbeschreibung
 - 2.2.1. Ver.- und Entsorgungen
 - 2.2.2. Flächenwidmungsplan
- 2.3. Gebäudebeschreibung
 - 2.3.1. Flächen und Kubaturen
 - 2.3.2. Baujahr, gewöhnliche Lebensdauer, Alterswertminderung
 - 2.3.3. Konstruktionszustand
 - 2.3.4. Abschläge wegen besonderer wertbeeinflussender Umstände
- 2.4. Außenanlagen und Nebengebäudebeschreibung
- 2.5. Grundstückspreise

- 2.6. Baupreise
- 2.7. Außenanlagen und Nebengebäudewert
- 2.8. Erträge
- 2.9. Wertminderung durch grundbücherliche Lasten
- 2.10. Kapitalisierungszinssatz
- 2.11. Instandhaltungskosten
- 2.12. Mietausfallwagnis

3.0. GUTACHTEN

- 3.1. Bewertungsgrundsätze
 - 3.1.1. Wertermittlungsverfahren
 - 3.1.2. Wertbildung
- 3.2. Sachwert
- 3.3. Ertragswert
- 3.4. Verkehrswert
- 3.5. *Bewertungsergebnis Seite 39*

4.0. ANHANG

- 4.1. Grundbuchsauszug
- 4.2. Fotodokumentation
- 4.3. Pläne
- 4.4. Diverses

1.0. ALLGEMEINES

1.1. AUFTRAGGEBER

Auftraggeber für das gegenständliche Gutachten ist
Mag. Karl Pichler, als Insolvenzverwalter, Rathausplatz 4,
8940 Liezen.

1.2. AUFTRAG

Der Sachverständige wurde beauftragt den **Verkehrswert** der wirtschaftlichen Einheiten zu ermitteln. Diese stellen sich wie folgt dar:

WE I	Hauptstraße 28	EZ 171, GB 67513 Selzthal EZ 291, GB 67513 Selzthal
-------------	-----------------------	--

1.3. STICHTAG

Stichtag für dieses Gutachten ist der Tag des Ortsaugenscheines.

1.4. ORTSAUGENSCHHEIN

Der Ortsaugenschein fand am 17.04.2024 in der Zeit von 15⁰⁰ bis 17⁰⁰ statt.
Anwesend beim Ortsaugenschein waren:

- Mag. Karl Pichler
- Herr Glaser - Schlemmer
- Sachverständiger

1.5. MEHRWERTSTEUER

Da es sich bei den Liegenschaften um Mietliegenschaften handelt, erfolgt die Bewertung, den Richtlinien entsprechend, wie folgt:

WE I Hauptstraße 28
Mietwohnhaus exklusive 20 % Mehrwertsteuer

1.6. UNTERLAGEN

Dem Sachverständigen wurden für die Erstellung des Gutachtens nachstehende Unterlagen übergeben:

- Grundbuchsauszug, durch Insolvenzverwalter
- Diverse Unterlagen, durch Insolvenzverwalter
- Flächenwidmungsplan, vom SV erhoben
- Altlastenkataster, vom SV erhoben
- HORA – Pass durch SV erhoben

1.7. LITERATUR

Vom Sachverständigen wurde für die Erstellung dieses Gutachtens nachstehende Literatur verwendet:

- „Der Sachverständige“ Ausgabe 3/2023
- „Liegenschaftsbewertung“ Kranewitter
- „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden“ F.W. Ross-R. Brachmann
- „Immobilienpreisspiegel“ Wirtschaftskammer Steiermark
- „ÖNORM B1802“
- „Zustandswertminderungstabelle“ Heideck

2.0. BEFUND

2.1. LIEGENSCHAFTEN ALLGEMEIN

Die Bewertung der Liegenschaft stellt sich wie folgt dar:

WE I Hauptstraße 28
Mietwohnhaus „Baustelle“ Baubewilligung: liegt vor Benutzungsbewilligung: liegt vor

Zur Liegenschaft wird wie folgt ausgeführt:

WE I Hauptstraße 28

Diese Liegenschaft besteht aus dem Grundbuchkörper EZ 171 mit den Parzellen .32/29 und 398/42 sowie der EZ 291 mit der Parzelle 398/45 und ist bebaut dem Mietwohnhaus Hauptstraße 28.



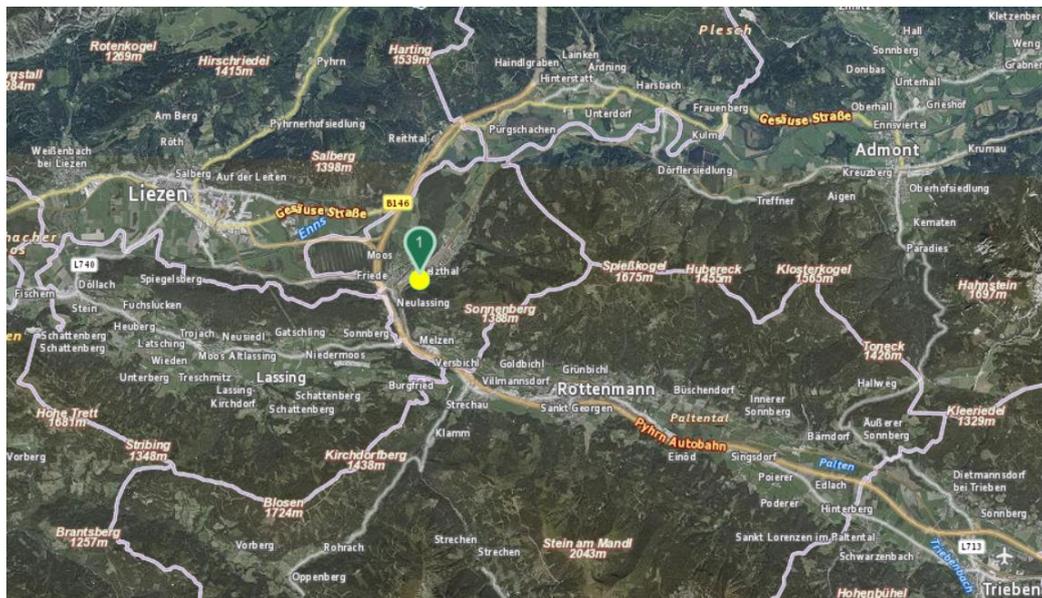
2.1.1. LAGE DER LIEGENSCHAFT

Die Liegenschaft befindet sich im Bundesland Steiermark, im Bezirk Liezen, in der Gemeinde Selzthal und liegt an der Hauptstraße.



Übersicht der Liegenschaft im Ortsverband, Quelle GIS

Lage der Liegenschaft übergeordnet:



Übersicht der Liegenschaft, Quelle GIS

2.1.2. BEBAUUNG UND NUTZUNG

Zum Zeitpunkt des Ortsaugenscheines lag nachstehender Bestand vor und wurde wie angeführt genutzt:

WE I Hauptstraße 28
bebaut mit: Mehrfamilienwohnh. Nutzung: ungenutzt

2.2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Die Flächen der Liegenschaft stellen sich gemäß Grundbuchsauszügen wie folgt dar:

WE I Hauptstraße 28
EZ: 171; 291 Grundstücke: .32/29; 398/42; 398/45 Gesamtfläche: 1.285 m² davon 811 m ² Wald

Die Abfrage im Verdachtsflächenkataster ergab nachstehende Ergebnisse:

Ergebnis für:

Bundesland	Steiermark
Bezirk	Liezen
Gemeinde	Selzthal
Katastralgemeinde	Selzthal (67513)
Grundstück	.32/29

Information:

Das Grundstück .32/29 in Selzthal (67513) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis für:

Bundesland	Steiermark
Bezirk	Liezen
Gemeinde	Selzthal
Katastralgemeinde	Selzthal (67513)
Grundstück	398/42

Information:

Das Grundstück 398/42 in Selzthal (67513) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis für:

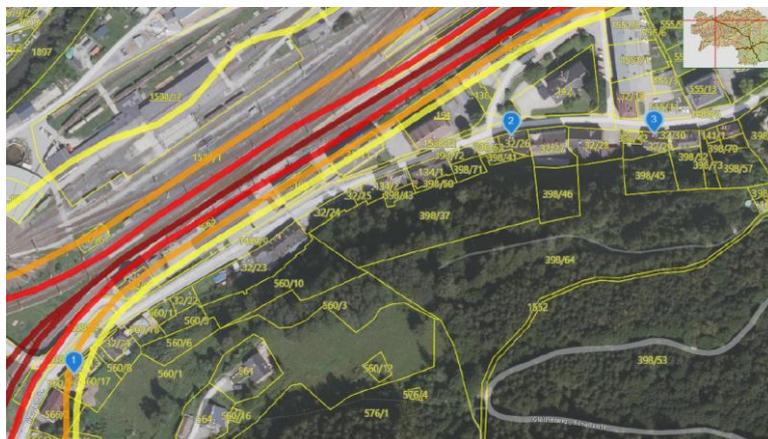
Bundesland	Steiermark
Bezirk	Liezen
Gemeinde	Selzthal
Katastralgemeinde	Selzthal (67513)
Grundstück	398/45

Information:

Das Grundstück 398/45 in Selzthal (67513) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Die Abfrage ergibt, dass kein Grundstück im Verdachtsflächenkataster ausgewiesen ist.

Auf Grund der naheliegenden Bahntrasse wurden die Liegenschaft im Bezug auf den Schienenlärm untersucht und stellt sich die Lage wie folgt dar:



Das Ergebnis der Abfrage stellt sich wie folgt dar:

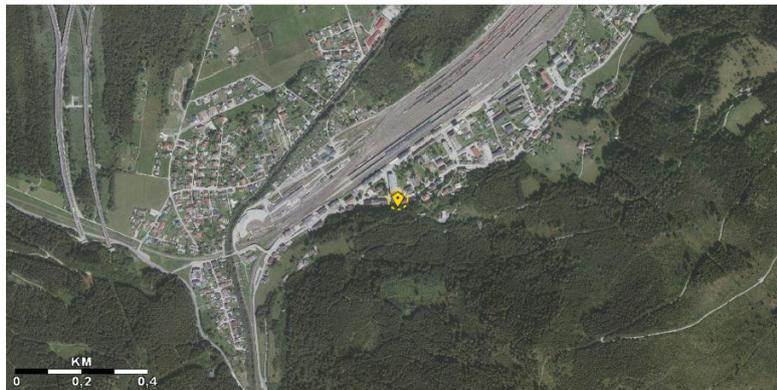
WE I Hauptstraße 28
nicht betroffen

In weiterer Folge wurde für die Liegenschaft ein HORA – Pass erstellt und stellen sich diese wie folgt dar:

HORA-Pass

Adresse: Hauptstraße 28, 8900 Selzthal
 Seehöhe: 636 m
 Auswerteradius: 30 m
 Geogr. Koordinaten: 47,54887° N | 14,31275° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf 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		keine Daten
Oberflächenabfluss		hoch
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		keine Daten
Windspitzen		hoch
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		mittel

Legende und weiterführende Informationen



Hochwasser

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich



Erdbeben¹

-  Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
-  Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
-  Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden



Windspitzen [km/h]

-  > 190
-  180 - 189
-  170 - 179
-  160 - 169
-  150 - 159
-  140 - 149
-  130 - 139
-  120 - 129
-  110 - 119
-  100 - 109
-  90 - 99
-  80 - 89
-  70 - 79
-  60 - 69
-  50 - 59
-  40 - 49
-  < 40



Lawinen

-  Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
-  Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich



Rutschungen

-  mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
-  geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
-  keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen



Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

-  ≥ 5,0
-  ≥ 4,0 - 5,0
-  ≥ 3,0 - 4,0
-  ≥ 2,0 - 3,0
-  ≥ 1,0 - 2,0
-  < 1,0



Hagelgefährdung - max. Hagelkomgröße 30-jährlich

-  > 5 cm
-  > 4 cm - ≤ 5 cm
-  > 3 cm - ≤ 4 cm
-  ≤ 3 cm



Schneelast² [kN/m²]

-  > 10,0
-  > 8,0 - ≤ 10,0
-  > 6,0 - ≤ 8,0
-  > 5,0 - ≤ 6,0
-  > 4,0 - ≤ 5,0
-  > 3,0 - ≤ 4,0
-  > 2,5 - ≤ 3,0
-  > 2,0 - ≤ 2,5
-  > 1,5 - ≤ 2,0
-  > 1,0 - ≤ 1,5
-  ≤ 1,0



Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05



Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BML lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

Die Grundstücke sind zusammenfassend wie folgt beschrieben:

WE I Hauptstraße 28
<p>Gesamtfläche: 474 m² Bauland 811 m² Wald 1.285 m² Gesamt</p> <p>Altlasten, Verdachtsflächen: nein</p> <p>Hochwassergefährdung: nein</p> <p>Grundstückskonfiguration: annähernd rechteckig</p> <p>Neigung: erst eben, dann ansteigend</p> <p>Bewuchs: teilweise Wald</p> <p>Besonnung: eingeschränkt, Nordhang</p> <p>Schienenlärm: nicht im Kataster</p>

2.2.1. VER- UND ENTSORGUNGEN

Im Zuge der Befundung wurden nachstehende Ver.- und Entsorgungen erhoben (lt. Erhebung Ortsaugenschein):

System	WE I Hauptstraße 28
Zufahrt:	öffentliches Gut
überg. Straßensystem:	Phyrnautobahn
elektrische Energie:	Ortsnetz
Wasserversorgung:	Ortsnetz
Fäkalwässerentsorgung:	Ortsnetz

Meteorwässerentsorgung:	Versickerung
Müllentsorgung:	Gemeinde
Telefonfestnetz:	nein
Kabelfernsehen:	vorhanden
Ferngas:	angeschlossen
Fernwärme:	nicht vorhanden
Sonstiges:	-

2.2.2. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Die Ausweisungen der Liegenschaftsflächen im Flächenwidmungsplan stellen sich wie folgt dar:



2.3. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Im Zuge der Befundung und anhand der übergebenen Unterlagen wurden nachstehende Konstruktionen der Gebäude erhoben:

Bauteil	WE I Hauptstraße 28
Unterkellerung:	nein
Obergeschosse:	EG + OG
Bauweise:	Mischbauweise
Gründung:	Flachgründung
Fundierung:	Streifenfundamente
Tragende Wände KG:	-
Zwischenwände KG:	-
Geschossdecken KG:	-
Bodenkonstruktionen KG:	-
Bodenbeläge KG:	-
Wandbeläge KG:	-
Stiegen, Treppen KG:	-
Tragende Wände OG:	Mauerwerk, Holz
Zwischenwände OG:	Mauerwerk, roh
Geschossdecken OG:	Holztramdecken
Bodenkonstruktionen OG:	fehlen
Bodenbeläge OG:	fehlen
Wandbeläge OG:	verputzt, ger. Fliesen
Stiegen und Treppen OG:	Stahlbeton
Aufzugsanlagen:	-
Fensterkonstruktionen:	überw. Holzfenster
Innentürkonstruktionen:	fehlen
Eingangstüren, Portale:	Holz, alt

Torkonstruktionen:	-
Fassadengestaltung:	alter WDVS
Dachstuhlkonstruktion:	Pfettendach
Dacheindeckung:	Faserzementrhomben
Fassadenverblechungen:	verzinkt
Heizanlage:	Gastherme überaltert
Kaminanlagen, Abgasf.:	Kunststoffeinzug
Brennstoff:	Ferngas
Brennstofflagerung:	-
Lüftungsanlage:	-
Sanitärinstallation:	entkernt
Elektroinstallation:	überaltert
Blitzschutz:	nein
Sonstiges:	Teilfertigst. 50 %
Mängel:	Standardabweichung Schall.- Wärme.- Feuchtemängel

2.3.1. FLÄCHEN UND KUBATUREN

Die Bruttogeschossfläche ist jene Fläche, die je Geschoss von den Außenwänden umschlossen wird, einschließlich der Außenwände. Der Bruttorauminhalt ergibt sich als Produkt der Bruttogeschossfläche mit den zugehörigen Höhen. Als Höhe ist der Abstand zwischen der Unterfläche der Fußbodenkonstruktion sowie der Oberfläche der Dachhaut anzusetzen. In den Bruttorauminhalt sind Fundamentbereiche (ausgenommen Stahlbetonfundamentplatten), Lichtschächte, Eingangsstufen, Vordächer, gestalterische Pfeilervorsprünge, Dachüberstände und Gesimse, Dachgauben, Lichtkuppeln sowie Rauchfangköpfe nach ÖNORM B1800 nicht einzubeziehen. Lediglich Durchfahrten im Erdgeschossbereich zählen zu dessen Bruttorauminhalt.

Die Nutzfläche, die in m² auszudrücken ist, ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines sonstigen Mietgegenstandes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wand befindlichen Durchbrechungen (§ 17 Abs. 2 MRG.).

Auf Grund der vorliegenden Unterlagen ergeben sich nachstehende Flächen:

WE I Hauptstraße 28
ca. 220,00 m² WNF aus Prospekt

2.3.2. BAUJAHR, GEWÖHNLICHE LEBENSDAUER, ALTERSWERTMINDERUNG

Auf Grund der vorliegenden Unterlagen ermittelt der Sachverständige das Baujahr wie folgt:

WE I Hauptstraße 28
1970 gewichtet Ursprungsbau nicht bekannt, 1991 Um.- Zubau

Die technische Lebensdauer wird von der Qualität des Baumaterials bestimmt. Die Obergrenze der Gesamtlebensdauer hängt von der Haltbarkeitsgrenze der tragenden Bauteile ab. Neben der Qualität des Baumaterials sind auch die durchgeführten Instandhaltungsarbeiten entscheidend, da bei deren Unterlassen die tragenden Teile ungehindert Witterungseinflüssen ausgesetzt sein können und daher erheblich schneller altern.

Unter der wirtschaftlichen Nutzungsdauer versteht man die Zeitspanne, in deren Gebäude zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Gründe für eine Verkürzung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer sind vor allem modernen Bedürfnissen nicht entsprechende, unwirtschaftliche Aufbauten, zeitbedingte oder persönliche Baugestaltungen, zurückbleiben hinter den allgemeinen Erfordernissen, technische und wirtschaftliche Entwicklungen.

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer.

Die gewöhnliche Lebensdauer hängt im Wesentlichen von der Bauart, der Bauweise und der Nutzung ab. Die gewöhnliche Lebensdauer berücksichtigt damit in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Zu einer Verkürzung dieser Lebensdauer können nicht behebbare Baumängel und Schäden führen, zu einer Verlängerung dieser Lebensdauer können bauliche Maßnahmen an zu einem tragenden Bauteil führen.

Im Nutzungsdauerkatalog des Arbeitskreises Seiser aus 2020 sind nachstehende **GND** * angeführt:

* GND = Gesamtnutzungsdauer, auch „übliche“ oder „gewöhnliche“ Nutzungsdauer

Gaststätten	25 – 50 Jahre
Ein und Zweifamilienwohnhäuser, massiv	60 – 80 Jahre
Garagen Massivbauweise	25 – 50 Jahre
Gewerbe und Industriebauten, massiv	30 – 50 Jahre
gemischt genutzte Gebäude, massiv	40 – 70 Jahre

Für das gegenständliche Gebäude ermittelt der Sachverständige nachstehende **gewöhnliche Lebensdauer**:

WE I Hauptstraße 28
70 Jahre RND: 16 Jahre

Die Wertminderung wegen Alters wird vom eventuell um die Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden gekürzten Herstellungswert berechnet. Damit soll die Wertminderung erfasst werden, die sich dadurch ergibt, dass das Gebäude altert und abgenutzt wird.

Zur Ermittlung werden das derzeitige Alter des Gebäudes und die zu erwartende gewöhnliche Lebensdauer benötigt.

Für die Alterswertminderung sind verschiedene Formen entwickelt worden, und zwar:

Lineare Wertminderung wegen Alters

Diese Alterswertminderungsform kommt im Allgemeinen in Betracht bei Gebäuden mit aufwendiger Innen Ausstattung (z.B. Einfamilienwohnhäuser), bei Fabrik- und Werkstättengebäuden, die einem verstärkten Verschleiß unterliegen und bei Gebäuden, die nachlässig oder gar nicht baulich instandgehalten werden.

Die Formel zur Berechnung der Wertminderung in % lautet:

$$\frac{\text{Gebäudelebensalter}}{\text{gewöhnliche Lebensdauer}} \times 100$$

Progressive Wertminderung wegen Alters (nach Ross)

Im Gegensatz zur linearen Abschreibung weist diese Form eine leichte Progression auf. Sie kann bei Wohn- und Geschäftshäusern (Büro-, Verwaltungsgebäuden, Ladengeschäften, Warenhäusern usw.) mit einfacher bis normaler Ausstattung und guter baulicher Instandhaltung angewendet werden.

Die Formel zur Berechnung der Wertminderung in % lautet:

$$\left[\frac{1}{2} \times \left(\frac{\text{Gebäudelebensalter}^2}{\text{gewöhnliche Lebensdauer}^2} + \frac{\text{Gebäudelebensalter}}{\text{gewöhnliche Lebensdauer}} \right) \right] \times 100$$

Parabolische Wertminderung wegen Alters

Diese weist eine bedeutend stärkere Progression auf. Sie eignet sich für Gebäude mit geringwertiger Innenausstattung und mittlerer Beanspruchung (Lagergebäude, nicht stark beanspruchte Gebäude der Industrie, landwirtschaftliche Gebäude) die sich, gemessen an ihrem Alter, in einem guten baulichen Zustand befinden.

Die Formel zur Berechnung der Wertminderung in % lautet:

$$\frac{\text{Gebäudelebensalter}^2}{\text{gewöhnliche Lebensdauer}^2} \times 100$$

Beim gegenständlichen Gebäude hat der Sachverständige die **lineare Wertminderung wegen Alters** gewählt und errechnet diese wie folgt:

WE I Hauptstraße 28
77,14 %

2.3.3. KONSTRUKTIONSZUSTAND

Die Bewertung des Konstruktionszustandes und die Ermittlung der daraus resultierenden Zustandswertminderung erfolgt nach „HEIDECK“. Danach werden einzelne Gebäudeteile nach einer fünfstufigen Skala bewertet, wobei 1 mängelfrei und neuwertig bedeutet, 5 wertlos und abbruchreif. Nicht untersuchte Bauteile werden mit 0 bewertet.

In der nachstehenden tabellarischen Darstellung wird eine Gesamtbenotung des Gebäudes durchgeführt.

WE I Hauptstraße 28
3,25

*) ZW Zustandswertminderungsnote

Auf Grund der durchgeführten, oben dargestellten Bewertung ergibt sich eine Zustandswertminderungsnote.

Daraus ergibt sich auf Grund der Tabelle „HEIDECK“ eine **Zustandswertminderung** von nachstehenden Prozentsätzen:

WE I Hauptstraße 28
25,03 %

2.3.4. ABSCHLÄGE WEGEN BESONDERER WERTBEEINFLUSSENDER UMSTÄNDE

Der Gebäudesachwert ist eventuell um besondere wertbeeinflussende Umstände zu korrigieren.

Ungünstige Lageverhältnisse

Die Lage eines Grundstücks wirkt sich zwar in erster Linie auf den Bodenwert aus, kann aber auch den Wert des Gebäudes beeinflussen; z.B. Einfamilienwohnhaus in unmittelbarer Nähe einer Fabrik.

Beeinträchtigung durch Immissionen

Besonders negativ können sich Verkehrs- und Industrieimmissionen, wie Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen usw., auswirken.

Beeinträchtigungen durch Lärm ergeben sich vor allem durch die Nähe zu Hauptverkehrsstraßen, Flugplätzen, größeren Bahnhöfen usw. Industriebetriebe führen des Öfteren zu Belästigung durch Rauch, Staub und Geruch. Belästigungen durch Erschütterungen treten in der Nähe von Presswerken und Steinbrüchen auf.

Unorganischer Aufbau der Gebäude

Dies kommt vor allem bei Fabriksliegenschaften vor.

Der unorganische Aufbau entsteht z.B., wenn ein Unternehmen expandiert und die notwendigen Erweiterungsbauten ohne gründliche Planung durchgeführt werden.

Mit Hilfe des Lageplans kann geprüft werden, welche Wege die Werkstoffe bei ihrer Verarbeitung zurücklegen. Zur Bemessung des Abschlags kann der Prozentsatz herangezogen werden, um den die tatsächlichen Produktionskosten von den Produktionskosten eines Normalbetriebs abweichen.

Verlorener Bauaufwand

Diesem Abschlag liegt die Überlegung zugrunde, dass bei einem eventuellen Verkauf ein Teil der tatsächlichen Baukosten dadurch verloren geht, dass ein Käufer eines Gebäudes dieses nach seinem Sinn etwas anders gebaut hätte und somit das vom Verkäufer errichtete Haus den geschmacklichen und bautechnischen Vorstellungen des nachfolgenden Käufers nicht zur Gänze entspricht. Auch besonders luxuriöse und extrem moderne Bauausführungen werden von den Käufern nicht voll honoriert.

Der Abschlag wird vom Gebäudesachwert, berichtigt um die Abschläge wegen besonderer wertbeeinflussender Umstände, berechnet. In vielen Fällen können etwa 10% angesetzt werden.

Die Abschläge werden wie folgt festgesetzt:

WE I Hauptstraße 28
10 %

2.4. AUSSENANLAGEN UND NEBENGEBÄUDEBESCHREIBUNG

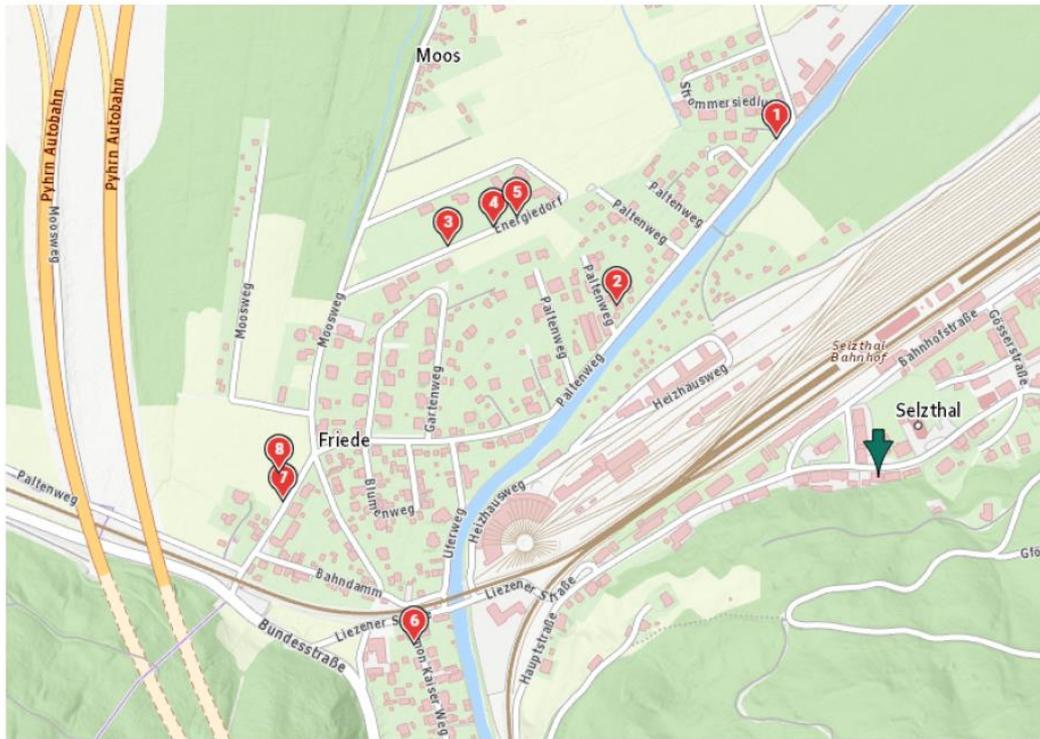
Im Zuge des Ortsaugenscheines wurde wie folgt erhoben:

WE I Hauptstraße 28
einfachst, überaltert 2 Garagen

2.5. GRUNDSTÜCKSPREISE

Der Bodenwert wird anhand mehrerer erhobener Kaufvorgänge ermittelt.
Für die Bewertung werden die Vergleichspreise unbebauter Grundstücke herangezogen.

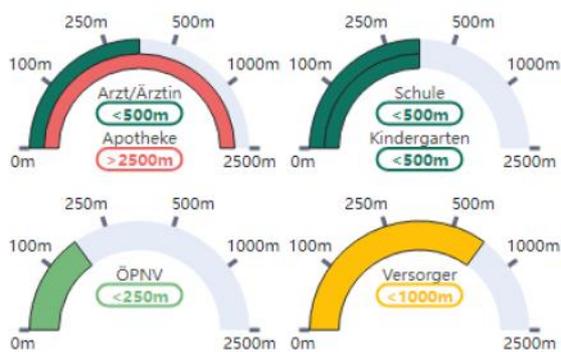
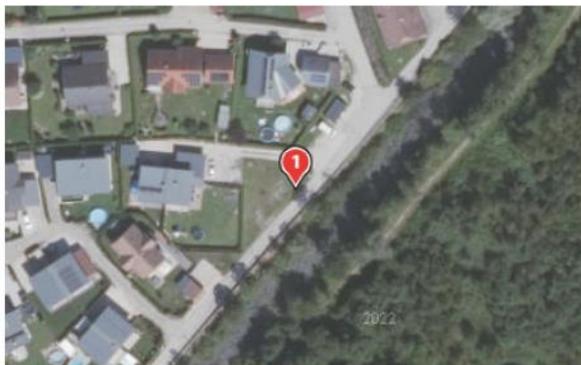
Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Bauland	3507/2021	08.07.2020	263,00	11,41 €	15,82 € *
2	Bauland	2095/2022	29.03.2022	256,00	20,00 €	24,58 € *
3	Bauland	1762/2021	17.03.2021	770,00	19,00 €	25,15 € *
4	Bauland	1979/2020	29.10.2019	770,00	19,00 €	27,56 € *
5	Bauland	1338/2019	25.01.2019	849,00	19,00 €	28,88 € *
6	Bauland	2609/2018	23.03.2018	520,00	48,08 €	76,79 € *
7	Bauland	884/2020	10.02.2020	791,00	20,00 €	28,49 € *
8	Bauland	807/2020	27.02.2020	885,00	20,00 €	28,40 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Nr. 1: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	08.07.2020
Tagebuchzahl	3507/2021
Grundbuch	67513 Selzthal
EZ	959
Adresse	Paltenweg 115 8900 Neulassing
KG-Grundstück	67513 - 1736/2
Verkäufer	Ressel Ressel
Käufer	Kardos

Flächendaten

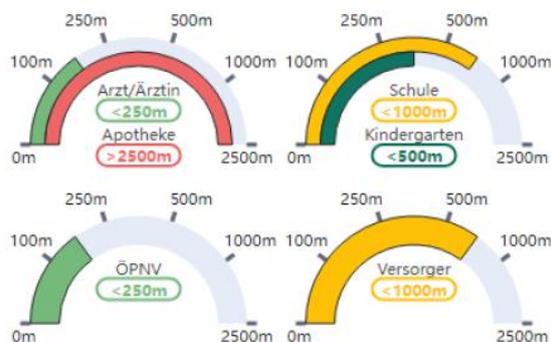
Grundstücksfläche	263,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	3.000,00 €
Grundstücksfläche	263,00 m ²
Preis/m ²	11,41 €
Valorisierungsfaktor	9,16 %
Preis korrr. / m ²	15,82 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 443 m

Nr. 2: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	29.03.2022
Tagebuchzahl	2095/2022
Grundbuch	67513 Selzthal
EZ	527
Adresse	Paltenweg 59 8900 Neulassing
KG-Grundstück	67513 - 1695/3
Verkäufer	Torggler Torggler
Käufer	Kainzinger

Flächendaten

Grundstücksfläche	256,00 m ²
-------------------	-----------------------

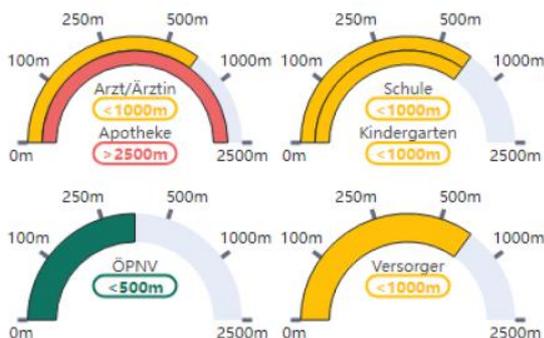
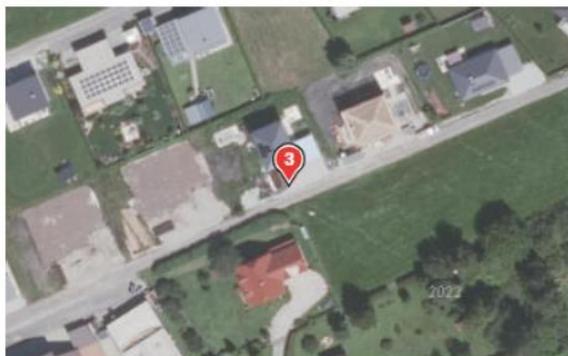
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	5.120,00 €
Grundstücksfläche	256,00 m ²
Preis/m ²	20,00 €
Valorisierungsfaktor	9,16 %
Preis korrr. / m ²	24,58 €

Aus dem KV: Widmung: allgemeines Wohngebiet; Tst 1 aus Gst 1695/2 u. Vereinigung mit Gst 1695/3

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 389 m

Nr. 3: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	17.03.2021
Tagebuchzahl	1762/2021
Grundbuch	67513 Selzthal
EZ	1024
Adresse	Energiedorf 7 8900 Neulassing
KG-Grundstück	67513 - 1680/16
Verkäufer	Gemeinde Selzthal
Käufer	Ernecker

Flächendaten

Grundstücksfläche	770,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

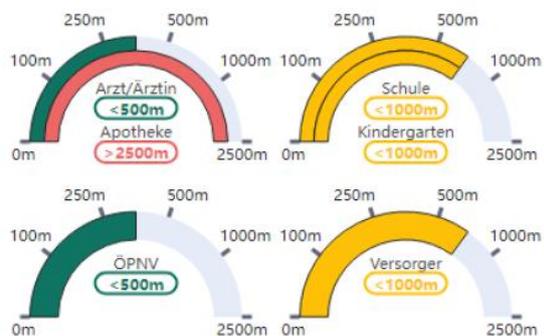
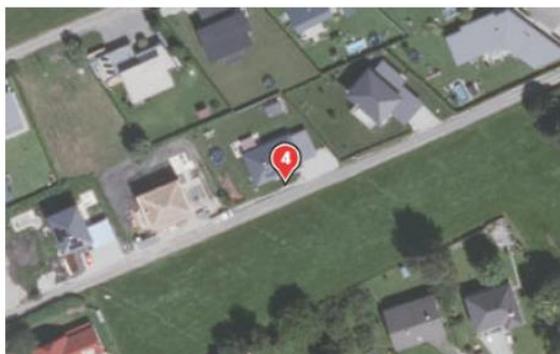
Gesamtkaufpreis	14.630,00 €
Grundstücksfläche	770,00 m ²
Preis/m ²	19,00 €
Valorisierungsfaktor	9,16 %
Preis korr. / m ²	25,15 €

weitere Informationen

Widmung	Bauland-Aufschließungsgebiet
---------	------------------------------

Aus dem KV: Widmung: Bauland-Aufschließungsgebiet;
 Grundstück ist aufgeschlossen; EZ neu; Bauverpflichtung;
 Wiederkaufsrecht
 Entfernung zum Bewertungsobjekt: 607 m

Nr. 4: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	29.10.2019
Tagebuchzahl	1979/2020
Grundbuch	67513 Selzthal
EZ	521
Adresse	Energiedorf 11 8900 Neulassing
KG-Grundstück	67513 - 1680/18
Verkäufer	Gemeinde Selzthal
Käufer	Lippusch Stücklschweiger

Flächendaten

Grundstücksfläche	770,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

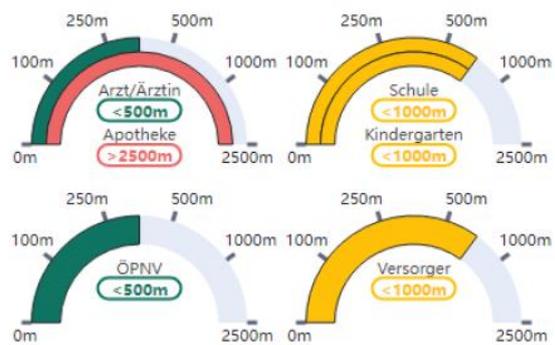
Gesamtkaufpreis	14.630,00 €
Grundstücksfläche	770,00 m ²
Preis/m ²	19,00 €
Valorisierungsfaktor	9,16 %
Preis korr. / m ²	27,56 €

weitere Informationen

Widmung	Bauland
---------	---------

Aus dem KV: Widmung: Bauland; Grundstück ist
 aufgeschlossen; EZ neu; Bauverpflichtung; Wiederkaufsrecht
 Entfernung zum Bewertungsobjekt: 571 m

Nr. 5: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	25.01.2019
Tagebuchzahl	1338/2019
Grundbuch	67513 Selzthal
EZ	521
Adresse	Energiedorf 13 8900 Neulassing
KG-Grundstück	67513 - 1680/2
Verkäufer	Gemeinde Selzthal
Käufer	Leitner Schlögl

weitere Informationen

Widmung	Bauland
---------	---------

Flächendaten

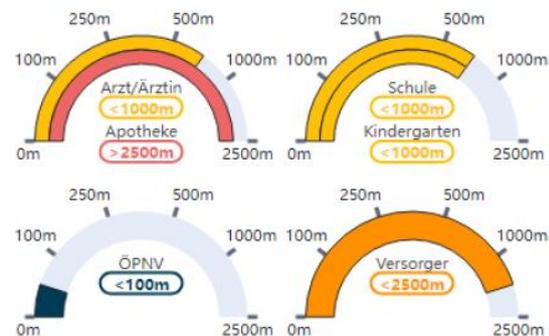
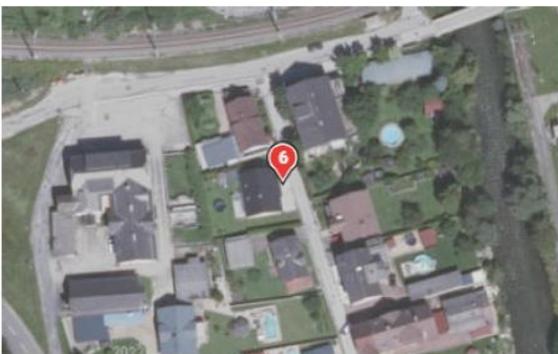
Grundstücksfläche	849,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	16.131,00 €
Grundstücksfläche	849,00 m ²
Preis/m ²	19,00 €
Valorisierungsfaktor	9,16 %
Preis korr. / m ²	28,88 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland; Grundstück ist aufgeschlossen;; Bebauungsverpflichtung; Wiederkaufsrecht
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 554 m

Nr. 6: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	23.03.2018
Tagebuchzahl	2609/2018
Grundbuch	67513 Selzthal
EZ	465
Adresse	Neulassing 63 8900 Neulassing
KG-Grundstück	67513 - .381 67513 - 1633
Verkäufer	Knechtl
Käufer	Mujkic Mujkic

Flächendaten

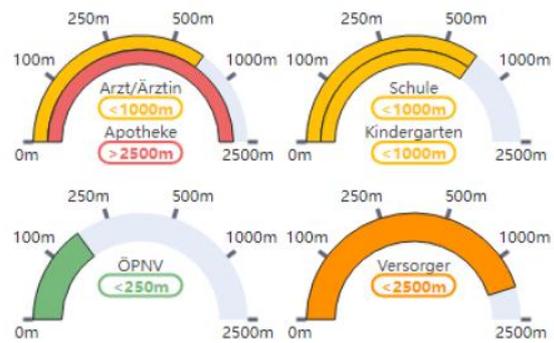
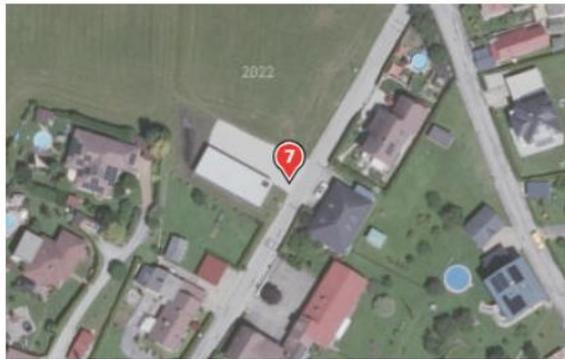
Grundstücksfläche	520,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	25.000,00 €
Grundstücksfläche	520,00 m ²
Preis/m ²	48,08 €
Valorisierungsfaktor	9,16 %
Preis korr. / m ²	76,79 €

Aus dem KV: Auslandsstransaktion;
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 611 m

Nr. 7: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	10.02.2020
Tagebuchzahl	884/2020
Grundbuch	67513 Selzthal
EZ	522
Adresse	Paltenweg 9 8900 Neulassing
KG-Grundstück	67513 - 1856/3
Verkäufer	Pretterebner
Käufer	Schierl Schierl

weitere Informationen

Widmung	WA 0,2 - 0,4
---------	--------------

Flächendaten

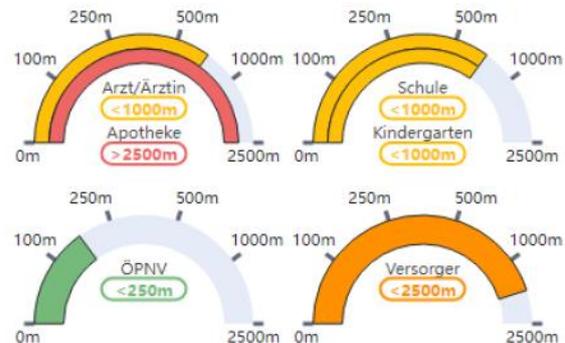
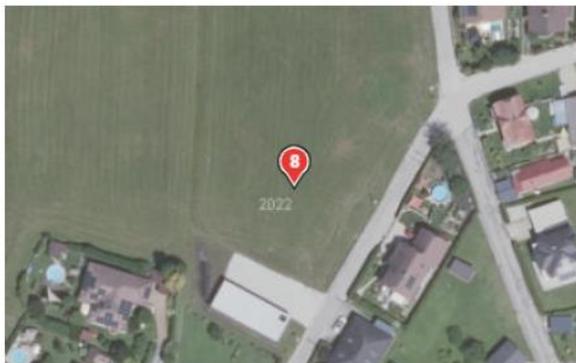
Grundstücksfläche	791,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	15.820,00 €
Grundstücksfläche	791,00 m ²
Preis/m ²	20,00 €
Valorisierungsfaktor	9,16 %
Preis korr. / m ²	28,49 €

Aus dem KV: Widmung: WA 0,2 - 0,4; Grundstück ist aufgeschlossen;; EZ neu; DB Wasserleitung
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 739 m

Nr. 8: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	27.02.2020
Tagebuchzahl	807/2020
Grundbuch	67513 Selzthal
EZ	522
KG-Grundstück	67513 - 1856/4
Verkäufer	Pretterebner
Käufer	Schierl (DE) Schierl (DE)

weitere Informationen

Widmung	WA 0, 2- 0,4
---------	--------------

Flächendaten

Grundstücksfläche	885,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

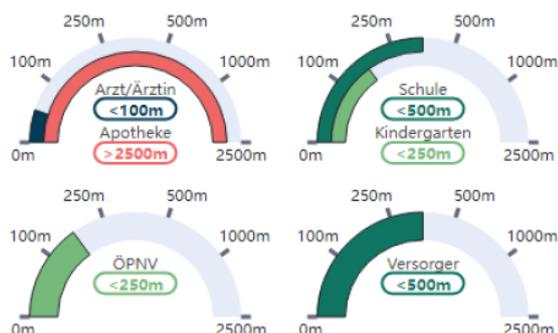
Gesamtkaufpreis	17.700,00 €
Grundstücksfläche	885,00 m ²
Preis/m ²	20,00 €
Valorisierungsfaktor	9,16 %
Preis korr. / m ²	28,40 €

Aus dem KV: Widmung: WA 0, 2- 0,4; Grundstück ist aufgeschlossen;; erschwerte Bebaubarkeit (nur mittels Pilotierung möglich)
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 742 m

Bewertungsobjekt - Bauland

Statistik

Erhobene Vergleichswerte	8
Gewählte Vergleichswerte	8
Arith. Mittel	31,96 €
Standardabweichung	18,61 €
Variationskoeffizient	58,23 %
95%-Konfidenzintervall	19,06 € - 44,85 €
Stichtag	27.09.2024



Grundstück	KG: 67513 Grundstück: .32/29 EZ: 171 Fläche: 377,00 m ²
Adresse	Hauptstraße 28, 8900 Selzthal, Österreich
Katastralgemeinde	67513 Selzthal

Auf Grund der vorangeführten Ermittlung ergibt sich ein durchschnittlicher Preis von € 31,96 / m².

Der Sachverständige versieht diesen gemittelten Wert gegebenenfalls mit werterhöhenden bzw. wertmindernden Zuschlägen.

WE I Hauptstraße 28
25.- unter Berücksichtigung großer Freilandanteil

2.6. BAUPREISE

Nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG), BGBl Nr. 150/1992, ist bei der Anwendung des Sachwertverfahrens gemäß § 6 Abs. 3 zur Ermittlung des Bauwertes in der Regel vom Herstellungswert auszugehen. Die der Ermittlung des Herstellungswertes zugrunde zu legenden, nach den Raum oder Flächenmeterpreisen bestimmten Normalherstellungskosten, sind nach § 10 Abs. 3 im Gutachten anzugeben.

Als Ansätze wurden die Herstellungskosten für mehrgeschossige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung ermittelt wobei sich die Kosten **pro 2 WNF, inklusive 20 % Mehrwertsteuer** für Hauptgeschosse verstehen.

Nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG), BGBl Nr. 150/1992, ist bei der Anwendung des Sachwertverfahrens gemäß § 6 Abs. 3 zur Ermittlung des Bauwertes in der Regel vom Herstellungswert auszugehen. Die der Ermittlung des Herstellungswertes zugrunde zu legenden, nach den Raum oder Flächenmeterpreisen bestimmten Normalherstellungskosten, sind nach § 10 Abs. 3 im Gutachten anzugeben.

In der Veröffentlichung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und zertifizierten Sachverständigen, Ausgabe 3/2024 wird für die Herstellungskosten für Wohngebäuden wie folgt angegeben:

Empfehlungen für Herstellungskosten – Bürogebäude 2024			
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Bürogebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung			
Kosten (exkl. USt.) pro m ² Brutto-Grundfläche (BGF) für Hauptgeschosse nach Ausstattungsqualität für gesamt Österreich			
Ausstattungsqualität	1 einfach	2 mittel	3 hoch
Bürogebäude	-30% Abweichung	2.100 € - 2.800 € netto pro m ² BGF	+30% Abweichung
Ergänzende Angaben:			
* Nebengeschosse (z.B. Garagen, Lager etc) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschosse bei			ca. 40% bis 70%
* In den Ansätzen für Bürogebäude ist <u>keine</u> Umsatzsteuer enthalten.			

**Empfehlungen für Herstellungskosten – gewerblich-industrielle Gebäude
2024**

Ansätze für Herstellungskosten für gewerblich-industrielle Gebäude
als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung.

Kosten (exkl. USt.) pro m² Brutto-Grundfläche (BGF) für Hauptgeschoße
nach Ausstattungsqualität für gesamt Österreich nach Branchen.

Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig
Abfallwirtschaft	900 €	1.100 €	1.400 €
Automotive	1.700 €	1.900 €	2.500 €
Chemie & Rohstoffe	1.700 €	2.400 €	3.000 €
Einzelhandel	1.000 €	1.400 €	2.300 €
Forschung & Entwicklung	2.800 €	3.600 €	4.300 €
Großhandel	900 €	1.400 €	1.700 €
Lagerhallen	800 €	1.100 €	1.500 €
Lebensmittel	1.700 €	2.100 €	2.800 €
Maschinen & Anlagenbau	1.300 €	1.700 €	2.200 €
Metallindustrie	1.200 €	1.700 €	2.100 €
Pharma	2.500 €	3.000 €	4.800 €
Transport & Logistik	1.000 €	1.200 €	1.500 €

Ergänzende Angaben:

* In den Ansätzen für gewerblich-industrielle Gebäude ist keine Umsatzsteuer enthalten.

Somit errechnen sich die **bewertungsrelevanten Errichtungskosten** des Gebäudes wie folgt:

Parameter		WE I Hauptstraße 28
Basisbetrag / m ² NF valorisiert auf 2024 Veröffentlichung		3.200.-
Zuschläge		
kleinere Bauten (Ein.- Zweifam. WH)	ca. 20 %	0.-
Abschlag Lage Land	- 15 %	0.-

Preis lageangepasst		3.200.-
Abzug Abweichung vom Standard	20 % 0 % 15 %	-640.-
Zwischensumme brutto		2.560.-
Bautenstand angepasst	50 % 100 % 90 %	1.280.-
bewertungsrelevanter Baupreis brutto (gerundet)		1.280.-
bewertungsrelevanter Baupreis netto (gerundet)		1.070.-

2.7. AUSSENANLAGEN UND NEBENGEBÄUDEWERT

Zu den Außenanlagen zählen Einfriedungen, Gartentore, Platzbefestigungen, Stützmauern, Schwimmbecken, Tennisplätze usw. Daneben gehören auch außerhalb des Gebäudes gelegene Versorgungs- und Abwasseranlagen dazu.

Bei der Bewertung geht man vom Herstellungswert aus und berichtigt diesen um

- die Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden,
- die Wertminderung wegen Alters und
- Minderungen wegen besonderer Umstände.

Bei kleineren Außenanlagen empfiehlt sich der Ansatz eines Pauschalbetrags.

Durchschnittlich betragen die Außenanlagen in Prozent der Gebäudeherstellkosten bei

- einfachen Anlagen 2 – 4%
- durchschnittlichen Anlagen 5 – 7%
- aufwendigen Anlagen 8 – 12%

Bei aufwendigen Anlagen ist zu prüfen, ob diese überhaupt werterhöhend sind und von einem Käufer honoriert werden.

Beim gegenständlichen Bewertungsobjekt wurden die Außenanlagen wie folgt bewertet:

Bauteil	WE I Hauptstraße 28
Außenanlage Nebengebäude	wertlos 5.000.-

2.8. ERTRÄGE

Bei der Ermittlung der wirtschaftlich erzielbaren Erträge hat der Sachverständige von nachhaltig erzielbaren Werten auszugehen.

Der Immobilienpreisspiegel der WK Österreich sieht 2024 nachstehende Nettomieten im Bezirk Liezen vor:

Mietwohnungen für welche die Mietzinsobergrenzen gem. § 16 Abs 2 MRG nicht gelten

Wohnlage	Liezen											
	brauchbar bis 50 m ²			brauchbar ab 50 m ²			neuwertig bis 50 m ²			neuwertig ab 50 m ²		
	PS 23	PS 24	+/--%	PS 23	PS 24	+/--%	PS 23	PS 24	+/--%	PS 23	PS 24	+/--%
mäßig	4,83	4,92	1,76	4,41	4,63	4,99	5,44	5,57	2,39	5,12	5,21	1,76
normal	5,36	5,48	2,24	4,95	5,08	2,53	6,11	6,26	2,37	5,39	5,52	2,41
gut	6,33	6,49	2,53	5,86	6,01	2,47	6,91	7,22	4,49	6,41	6,80	6,14
sehr gut	7,24	7,42	2,49	6,42	6,59	2,57	8,28	8,71	5,19	7,49	7,94	6,12

Unter der Berücksichtigung der Nachhaltigkeit werden nachstehende, bewertungsrelevante Mieterträge angesetzt:

WE I Hauptstraße 28
nicht relevant

2.9. WERTMINDERUNG DURCH GRUNDBÜCHERLICHE LASTEN

Bei den grundbücherlichen Lasten ist prinzipiell zwischen Grunddienstbarkeiten, persönlichen Dienstbarkeiten, Reallasten und Vorkaufs- und Wiederverkaufsrechten zu unterscheiden.

Bei Grunddienstbarkeiten stehen sich ein dienendes und ein herrschendes Grundstück gegenüber. Die Grundstücksdienstbarkeit ist für das dienende Grundstück eine Belastung und für das herrschende Grundstück ein Bestandteil. Grunddienstbarkeiten sind unteilbar und belasten immer das ganze Grundstück. Wird ein Grundstück geteilt, so bleibt jeder Teil mit der Dienstbarkeit belastet.

Grunddienstbarkeiten sind z.B. Hausservitute, Feldservitute (Wegerechte, Notwegerechte), Wasserrechte (Wasserschöpfrecht, Viehtränke, Wasserzu- und ableitung), Weiderechte, Waldrechte (z.B. Holzbezugsrecht) und Leitungsrechte (einem Elektrizitätsversorgungsunternehmen kann das Recht, eine elektrische Leitung über fremden Grund zu führen, zu betreiben und zu erhalten, zwangsweise eingeräumt werden).

Nicht jede Grunddienstbarkeit wirkt sich werterhöhend oder –mindernd aus, sondern es hängt von der Bedeutung und der Größe des Vor- bzw. Nachteils ab.

Die persönliche Dienstbarkeit ist an die Person des Berechtigten gebunden, nicht übertragbar und nicht vererblich, und erlischt mit dessen Tod. Persönliche Dienstbarkeiten sind z.B. Dienstbarkeit der Wohnung, Fruchtgenussrecht.

Die Reallast verpflichtet den Eigentümer eines Grundstücks, an den Berechtigten wiederkehrende Leistungen zu erbringen. Der Eigentümer, der die Reallast begründet hat, haftet für diese Leistungen nicht nur mit dem Grundstück, sondern auch mit seinem gesamten Vermögen (z.B. das Recht auf lebenslangen Unterhalt beim Ausgedinge).

Die dinglichen Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte haben keinen oder wenig Einfluss auf den Wert des Grundstücks, da der Vorkaufsberechtigte den gleichen Kaufpreis zahlt wie ein anderer Interessent. Ein Nachteil für das belastete Grundstück liegt nur dann vor, wenn das Wiederkaufsrecht mit einem festen Grundstückspreis verbunden ist, der unter dem Marktwert liegt.

Die angeführten Pfandrechte besitzen keinen Einfluss auf den Wert der Liegenschaft, lediglich auf deren Preis.

Zu den anderen Lasten und Rechten und Lasten führt des SV wie folgt aus:

WE I Hauptstraße 28
Wasserbezugsrecht Pauschal 1.000.-
Last Leitungsrechte, Waldungsrechte Pauschal 1.000.-.

2.10. KAPITALISIERUNGSZINSSATZ

Die Höhe des Kapitalisierungszinssatzes ist für die Berechnung des Bauwerts des Gebäudes von besonderer Bedeutung. Nach den Regeln der Rentenrechnung ergibt sich, je niedriger die Verzinsung, desto höher der Vervielfältiger und damit der Bauwert des Gebäudes und je höher die Verzinsung, desto niedriger der Vervielfältiger und damit der Bauwert des Gebäudes. Mit abnehmender Restnutzungsdauer nimmt allerdings die Auswirkung der Höhe des Zinssatzes ab.

Ein Kriterium für die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes ist das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Realbesitz unterworfen ist. Einfamilienwohnhäuser sowie land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften unterliegen einem geringeren Risiko als gewerblich oder industriell genutzte Objekte.

Wie im Bankgeschäft gilt der Grundsatz:

- geringes Risiko: kleine Verzinsung
- großes Risiko: hohe Verzinsung

Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs veröffentlichte in Heft 1/2023 nachstehende Richtwerte:

Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen
Bezug nehmend auf die in den Heften SV 1995/3, 3, berichtet in SV 1997/2, 21, SV 1999/2, 56, SV 2000/2, 49, SV 2002/1, 25, SV 2003/1, 14, SV 2004/2, 78, SV 2005/3, 170, SV 2006/2, 103, SV 2007/2, 108, SV 2008/2, 73, SV 2009/1, 20, SV 2010/1, 53, SV 2011/3, 172, SV 2012/3, 137, SV 2013/3, 138, SV 2014/2, 115, SV 2015/2, 108, SV 2016/2, 91, SV 2017/2, 96, SV 2018/2, 83, SV 2019/2, 102, SV 2020/2, 88, SV 2021/2, 104 und SV 2022/2, 90 veröffentlichten Empfehlungen wird nach Rücksprache mit den Landesverbänden mitgeteilt, dass folgende abgeänderte Kapitalisierungszinssätze empfohlen werden.

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,0 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,0 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,0 – 6,0 %	4,5 – 7,0 %
Geschäftliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	3,5 – 6,5 %	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Industrielliegenschaft	4,0 – 7,5 %	4,5 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,0 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften		1,0 % bis 3,5 %		
Forstwirtschaftliche Liegenschaften		0,5 % bis 2,5 %		

Bei der gegenständlichen Liegenschaft wird auf Grund der Tabelle unter Berücksichtigung der derzeitigen Kapitalmarktlage ein **Kapitalisierungszinssatz** wie folgt angesetzt:

WE I Hauptstraße 28
nicht relevant

2.11. INSTANDHALTUNGSKOSTEN

Die Instandhaltungskosten sind Kosten, die durch Hintanhaltung oder Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen entstehen. Sie dienen

somit zur Aufrechterhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs der Gebäude während der Nutzungsdauer. Die Instandhaltungskosten werden üblicherweise vom Eigentümer getragen.

Zu beachten ist, dass nicht die tatsächlichen Kosten des maßgebenden Jahres berücksichtigt werden, da besonders hohe oder niedrige Kosten den Wert in einem ungerechtfertigten Ausmaß beeinflussen würden. Auch ein Kostendurchschnitt der letzten Jahre ist in der Regel nicht brauchbar.

Die jährlichen Instandhaltungskosten werden daher in % der Herstellungskosten am Bewertungsstichtag berechnet.

Je nach Art der Bauausführung und des Bauzustandes betragen die Instandhaltungssätze:

- Wohnhäuser: 0,5 bis 1,5 % der Herstellungskosten
- Geschäftshäuser: 0,5 bis 2,0 % der Herstellungskosten
- sehr alte, vielfach bereits unter Denkmalschutz stehende Objekte: durchschnittlich 4 % der Herstellungskosten

Bei den gegenständlichen Gebäuden wird auf Grund der soliden, herkömmlichen Bauweise der **Instandhaltungsaufwand** wie folgt angesetzt.

WE I Hauptstraße 28
nicht relevant

2.12. MIETAUSFALLWAGNIS

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringlich Miet- und Pachtrückstände oder Leerstehen zwischen zwei Mietverträgen entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Kündigung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Bei gewerblich genutzten Räumen ist das Risiko größer, da diese oft schwieriger zu vermieten sind.

Das Mietausfallwagnis wird mit einem Prozentsatz des Rohertrages berechnet. Die Sätze betragen bei:

- Wohnobjekten: 2 %
- Büros und Praxen: 2,5%
- gewerblich genutzten Objekten: 2,5 bis 4%

Das **Mietausfallwagnis** wird unter Berücksichtigung des Zustandes und Lage der Objekte als auch des örtlichen Wohnungsmarktes wie folgt angesetzt:

WE I
Hauptstraße 28

nicht relevant

3.0. GUTACHTEN

3.1. BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

3.1.1. WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

Soweit nichts anderes angeordnet 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)

Der Verkehrswert ist in der Regel über

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren
- oder mehrere dieser Verfahren

zu ermitteln.

Aus dem Ergebnis des/der gewählten Verfahren(s) ist der Verkehrswert begründet abzuleiten.

Dazu ist der errechnete Betrag vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und allenfalls zu korrigieren.

3.1.2. WERTBILDUNG

Der Bodenwert ist als Vergleichswert durch heranziehen von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Grundstücke zu ermitteln.

Der Bauwert wird durch den Gebäudewert und den Wert durch die Außenanlagen gebildet, wozu die Herstellungskosten aus den Normalherstellungspreisen vergleichbarer baulichen Anlagen zum Stichtag unter Berücksichtigung der jeweiligen tatsächlichen Bauweise, Konstruktion und Ausstattung abgeleitet werden. Der Bauwert ist um die Alterswertminderung sowie um Abschläge wegen besonderer wertbeeinflussender Umstände wie ungünstige Lageverhältnisse, Beeinträchtigung durch Immissionen, unorganischen Aufbau der Gebäude sowie den verlorenen Bauaufwand zu vermindern.

Der Gebäudeertragswert ergibt sich aus der Kapitalisierung des Gebäudereinertrages, der sich aus der Aufspaltung des Reinertrages in einen auf Grund und in einen auf das Gebäude entfallenden Teil ergibt.

Für die Ableitung des Verkehrswertes ist davon auszugehen, dass für das zu bewertende Objekt eine Gewichtung aus Sachwert und Ertragswert zu erfolgen hat.

Die Anpassung des ermittelten gewichteten Wertes an den Verkehrswert hat durch einen Marktanpassungszuschlag oder Abschlag zu erfolgen.

Damit fließen die Werte wie folgt in die Bewertung ein:

WE I Hauptstraße 28
100 % Sachwert nur Sachwert, da keine Erträge erzielbar

3.2. SACHWERT

Das Sachwertverfahren dient in erste Linie zur Ermittlung des Wertes bebauter Liegenschaften, wenn deren Eigennutzung im Vordergrund steht und die Beschaffungskosten für die Liegenschaft einschließlich der darauf befindlichen baulichen Anlagen für die in Betracht kommenden Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind.

Dabei sind der Bodenwert, der Bauwert und der Wert sonstiger Bestandteile und des Zubehörs zu ermitteln.

Es ist der gebundene Bodenwert, getrennt von den übrigen Werten, anzusetzen. Dieser wird aus dem Bodenwert der fiktiv unverbauten Liegenschaft (Ermittlung in der Regel über das Vergleichswertverfahren) unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Aufschließung abgeleitet. Dazu allenfalls erforderliche Zu- und Abschläge sind nach Erfahrungswerten zu bestimmen.

Berechnungseinheit	WE I Hauptstraße 28
Neubauwert (NF * € / m ² NF)	1.070.- * 220 m ² 235.400.-
Abzug verlorener Bauaufwand WE I Hauptstraße 28: 10 % WE I Hauptstraße 22: 10 % WE I Hauptstraße 10: 10 %	- 23.540.- 211.860.-
Abzug Zustandswertminderung WE I Hauptstraße 28: 25,03 % WE I Hauptstraße 22: 4,78 % WE I Hauptstraße 10: 4,78 %	- 53.028.- 158.832.-
Abzug Alterswertminderung WE I Hauptstraße 28: 77,14 % WE I Hauptstraße 22: 34,28 % WE I Hauptstraße 10: 34,28 %	- 122.523.- 36.309.-
zuzüglich Grundanteil	25.- * 1265 m ² 32.125.-
Nebengebäude, Außenanlagen Zeitwert	5.000.-
Sachwert 1/1	73.434.-

3.3. ERTRAGSWERT

Das Ertragswertverfahren ist in der Regel dann anzuwenden, wenn die zu bewertende Liegenschaft üblicherweise zu Ertragszwecken verwertet wird.

Im Ertragswertverfahren ist der Wert durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder zuletzt erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer zu ermitteln.

Hiebei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Liegenschaft tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Bewirtschaftungsaufwandes und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

Sind die tatsächlichen erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielbaren Erträgen ab. So ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Liegenschaften oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

Berechnungseinheit	WE I Hauptstraße 28
Jahresertrag	
Abzug Mietausfall	
Abzug Instandhaltung	
Abzug Verzinsung Grund	
Jahresreinertrag Liegenschaft	
kapitalisierter Wert	
zuzüglich Grundanteil	
Ertragswert der Liegenschaft	nicht relevant

3.4. VERKEHRSWERT

Der gewichtete Wert aus Sachwert und Ertragswert ist mit Abschlägen an den Verkehrswert anzupassen. Dabei sind neben der Berücksichtigung der Marktlage ungünstige Objektgrößen, starke Zweckgebundenheiten, ungünstige Standorte und der Denkmalschutz von Ausschlag.

	WE I Hauptstraße 28
100 % vom Sachwert	73.434.-
100 % vom Ertragswert	0.-
Sonstiges	0.-
Marktanpassung	- 29.434.- *)2
Verkehrswert der Liegenschaft unbelastet	44.000.-
Abzug Grundbuchlasten Zuschlag Grundbuchsrechte	+ 1.000.- Rechte - 1.000 Lasten
Verkehrswert der Liegenschaft mit Grundbuchlasten und Grundbuchsrechten	44.000.- exkl. 20 % Mwst

*)2 Da für Liegenschaften dieser Art (teilentkernt) auf Grund des Regionalmarktes nur ein sehr eingeschränkter Markt besteht – ca. 40%

3.5. BEWERTUNGSERGEBNIS

DIE VERKEHRSWERT DER 1/1 ANTEILE DER

WIRTSCHAFTLICHEN EINHEIT I

EZ 171, GB 67513 SELZTHAL, BG LIEZEN

EZ 291, GB 67513 SELZTHAL, BG LIEZEN

BETRÄGT

€ 44.000.- exklusive 20 % Mwst

4.0. ANHANG

FOHNSDORF, AM 14.10.2024
DER SACHVERSTÄNDIGE


TECHN. RAT. BAUMEISTER
ING. MICHAEL STVARNIK
8753 Fohnsdorf
Landstraße 16, Tel.: 03573/2132



WE I
Hauptstraße 28



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 67513 Selzthal EINLAGEZAHL 171
BEZIRKSGERICHT Liezen

Letzte TZ 678/2024

WIRTSCHAUS

Plombe 2502/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.32/29	GST-Fläche	377	
	Bauf.(10)	218	
	Gärten(10)	159	Hauptstraße 28
398/42	Gärten(10)	97	
GESAMTFLÄCHE		474	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 275/1911 310/1965 Grunddienstbarkeit
Wasserbezug, Wasserleitung auf Gst 579 580

2 a gelöscht

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Gerald Glaser-Schlemmer

GEB: 1994-03-04 ADR: Nr. 133, Selzthal 8900

a 1615/2018 IM RANG 978/2018 Kaufvertrag 2018-03-12 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 487/1899 50/1936 469/1936

Dienstbarkeit

Wasserleitung, Verlegung von Leitungsrohren

und Instandsetzungsarbeiten an der Anlage

hins Gst 398/42 .32/29

für Bahn-Gst 1538/1 der Eisenbahnbocheinlage für die

Kronprinz-Rudolfs-Bahn

b 1482/2010 Gst 1538/1 EZ 3710 GB 02001 EBB geteilt in

Gst 1538/1 1538/17

7 a 283/2022 Pfandurkunde 2021-12-07

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 1.000.000,--

für Raiffeisenbank Zirbenland eGen (FN 077960y)

c 283/2022 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 171 KG 67513 Selzthal C-LNR 7

EZ 231 KG 67513 Selzthal C-LNR 8

EZ 291 KG 67513 Selzthal C-LNR 6

EZ 361 KG 67513 Selzthal C-LNR 8

8 a 1275/2022 Rückstandsausweis 2022-03-29

PFANDRECHT

vollstr. EUR 262,87

(darin enthaltene Nebenforderung EUR 10,50)

Antragskosten EUR 50,--

für Gemeinde Selzthal

(4 E 1177/22f)
9 a 678/2024 Zahlungsbefehl 2023-05-15
PFANDRECHT vollstr zusammen EUR 2.147,40
4 % Z aus EUR 1.442,09 ab 2023-04-28
Kosten EUR 327,50 samt 4 % Z seit 2023-05-15
4 % Z aus EUR 705,31 ab 2023-08-25
Kosten EUR 258,60 samt 4 % Z seit 2023-08-30
Kosten aus Verfahren 4 E 2237/23 i EUR 301,00
Kosten aus Verfahren 4 E 3448/23 b EUR 232,10
Exekutionsantragskosten EUR 378,68 für
Dr. Secklehner Rechtsanwalts KG
(4 E 789/24 z)
b 678/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 171 KG 67513 Selzthal C-LNR 9
EZ 231 KG 67513 Selzthal C-LNR 10
EZ 291 KG 67513 Selzthal C-LNR 7
EZ 361 KG 67513 Selzthal C-LNR 10

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

Grundbuch

01.08.2024 09:10:57



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 67513 Selzthal EINLAGEZAHL 291
BEZIRKSGERICHT Liezen

Letzte TZ 678/2024

Plombe 2502/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
398/45	Wald(10)	811	

Legende:

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

1 a 243/1908 923/1966 Grunddienstbarkeit Wasserbezug und mit ihr verbundene Rechte hins Gst 398/35

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Gerald Glaser-Schlemmer

GEB: 1994-03-04 ADR: Nr. 133, Selzthal 8900

a 1615/2018 IM RANG 978/2018 Kaufvertrag 2018-03-12 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 1085/1968

Dienstbarkeit Rechte auf den abgetretenen Waldungen
gem § VII Vergleich 1865-05-27 Zl. 410
für Stift Admont

b 658/1907 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 144

2 a 1405/1881 51/1936 562/1957

Dienstbarkeit Wasserleitung über Gst 398/45
für Bahn-Gst 1538/1 der Eisenbahnbucheinlage für die
Kronprinz-Rudolfs-Bahn

b 1482/2010 Gst 1538/1 EZ 3710 GB 02001 EBB geteilt in
Gst 1538/1 1538/17

6 a 283/2022 Pfandurkunde 2021-12-07

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--
für Raiffeisenbank Zirbenland eGen (FN 077960y)

c 283/2022 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 171 KG 67513 Selzthal C-LNR 7

EZ 231 KG 67513 Selzthal C-LNR 8

EZ 291 KG 67513 Selzthal C-LNR 6

EZ 361 KG 67513 Selzthal C-LNR 8

7 a 678/2024 Zahlungsbefehl 2023-05-15

PFANDRECHT vollstr zusammen EUR 2.147,40

4 % Z aus EUR 1.442,09 ab 2023-04-28

Kosten EUR 327,50 samt 4 % Z seit 2023-05-15

4 % Z aus EUR 705,31 ab 2023-08-25

Kosten EUR 258,60 samt 4 % Z seit 2023-08-30

Kosten aus Verfahren 4 E 2237/23 i EUR 301,00

Kosten aus Verfahren 4 E 3448/23 b EUR 232,10

Exekutionsantragskosten EUR 378,68 für

Dr. Secklehner Rechtsanwalts KG

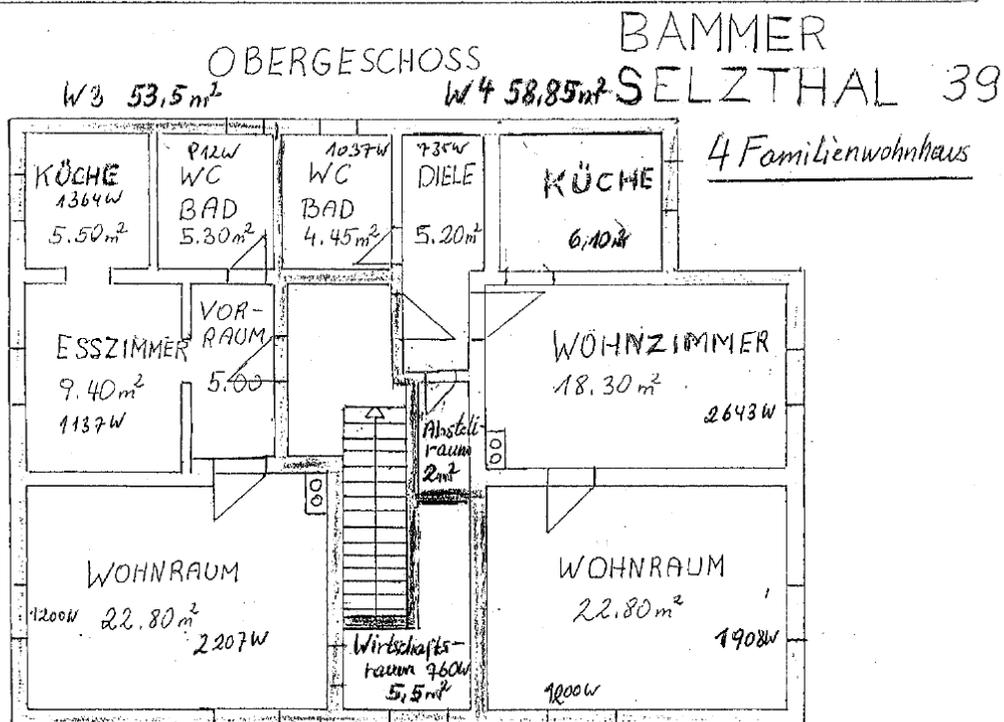
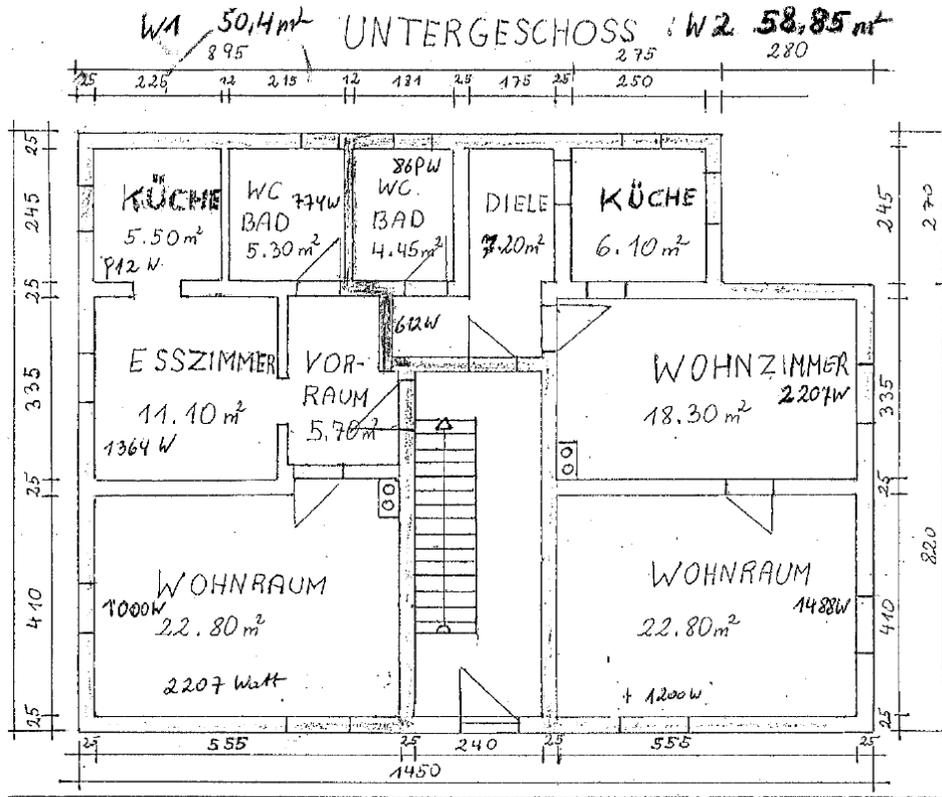
(4 E 1177/22f)
9 a 678/2024 Zahlungsbefehl 2023-05-15
PFANDRECHT vollstr zusammen EUR 2.147,40
4 % Z aus EUR 1.442,09 ab 2023-04-28
Kosten EUR 327,50 samt 4 % Z seit 2023-05-15
4 % Z aus EUR 705,31 ab 2023-08-25
Kosten EUR 258,60 samt 4 % Z seit 2023-08-30
Kosten aus Verfahren 4 E 2237/23 i EUR 301,00
Kosten aus Verfahren 4 E 3448/23 b EUR 232,10
Exekutionsantragskosten EUR 378,68 für
Dr. Secklehner Rechtsanwalts KG
(4 E 789/24 z)
b 678/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 171 KG 67513 Selzthal C-LNR 9
EZ 231 KG 67513 Selzthal C-LNR 10
EZ 291 KG 67513 Selzthal C-LNR 7
EZ 361 KG 67513 Selzthal C-LNR 10

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

Grundbuch

01.08.2024 09:10:57

WE I
Hauptstraße 28



Selzthal, den 24. Juli 1991

Zahl: 131-9/B 28 - 1991
Betreff: BAMMER Rupert, Weißenbach 240, 8940 Liezen
Errichtung eines Zubaus bzw. Um- und Ausbau-
arbeiten beim bestehenden Wohnhaus und Magazin-
neubau
Benutzungsbewilligung

B E S C H E I D

Mit Eingabe vom 17.06.1991 hat Herr BAMMER Rupert, wohnhaft in 8940 Liezen, Weißenbach Nr. 240, bei der Gemeinde Selzthal um die Durchführung der Bauendbeschau und um Erteilung der Benutzungsbewilligung für die Errichtung eines Zubaus bzw. Um- und Ausbauarbeiten beim bestehenden Wohnhaus sowie die Errichtung eines Magazines (Garage) auf den Grundstücken Nr. 398/42 und 32/29 der KG Selzthal angesucht.

Zum Zeitpunkt der örtlichen Begehung sind die Räumlichkeiten des Obergeschoßes des Wohnhauses Selzthal Nr. 39 fertiggestellt und werden benützt. Die Bauausführung erfolgte nach beiliegenden Austauschplänen des Wörschacher Betonwerkes vom 26.11.1984 und sieht im 1. Obergeschoß Wohneinheiten vor.

Die Beheizung der beiden Wohnungen erfolgt mittels Etagenheizung mit festen Brennstoffen und wurde für die Abgasführung für jede Etagenheizung ein innesschamotierter Rauchfang errichtet. Ein Attest des zuständigen Rauchfangkehrermeisters, Herrn Josef Kuchler, Öblarn, liegt vor.

Die Vorschriften des Baubewilligungsbescheides vom 20.04.1983 wurde, soweit sie noch diesbezüglich Bezug haben, erfüllt.

Der errichtete Zubau eines Magazines und einer Garage mit Bescheid vom 23.02.1976 auf der Parzelle 398/42 der KG Selzthal wurde in seinem Ausmaß entsprechend dem vorliegenden Einreichplan ausgeführt. Das äußere Erscheinungsbild zeigt jedoch entgegen den uns vorliegenden Einreichungsunterlagen ein Satteldach mit paralleler Firstrichtung zum Hauptgebäude auf und steht diesbezüglich nicht im Widerspruch zur Stmk. Bauordnung.

S p r u c h

Das Ansuchen des Herrn Bammer Rupert, wohnhaft in 8940 Liezen, Weißenbach Nr. 240, vom 17.06.1991, um Erteilung der Benutzungsbewilligung für die Errichtung eines Zubaus zum bestehenden Wohnhaus bzw. Um- und Ausbauarbeiten sowie die Errichtung eines Magazines (Garage) auf den Grundstücken Nr. 32/29 und 398/42 der KG Selzthal wird gemäß § 9 Abs. 3 der Stmk. Bauordnung 1968, LGBl. Nr. 149, in der letztgeltenden Fassung in

Verbindung mit § 28 der Stmk. Garagenordnung LGBL.Nr. 27/1979 mit der gleichzeitigen Feststellung, daß das Bauwerk im wesentlichen im Sinne des erteilten Konsenses und in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der Stmk. Bauordnung 1968 - bzw. der Stmk. Garagenordnung 1979, mit der gleichzeitigen Auflage bewilligt, daß nachgenannte geringfügige Mängel bis zu nachstehend angeführten Terminen behoben und beseitigt sein müssen.

B e d i n g u n g e n

- 1) Der Dachboden beim Haus Nr. 39 ist brandhemmend am Boden zu verkleiden.
- 2) Die Geländerung entlang der Stiegen im Erd- und Obergeschoß ist im Austrittsbereich der Stiege fertigzustellen.
- 3) Ein E-Attest über die gesamte E-Installation im Neben- wie im Hauptgebäude ist der Baubehörde vorzulegen.
- 4) Die Garage, welche noch unverputzt ist, ist zu verputzen und ein öldichter Estrich einzubringen.
- 5) In der Garage ist ein 6 kg Trockenlöscher sowie eine Beschilderung betreffend "Rauchverbot" und "Hantieren mit Feuer" anzubringen.
- 6) Beim Hauseingang des Erdgeschoßes im Wohnhaus Nr. 39 ist eine Vorlegstufe über die gesamte Breite des Hauseinganges mit einer maximalen Tiefe von 50 cm mit einer Auftrithöhe von ca. 16 cm zu errichten.

Für die Erfüllung obiger Punkte werden nachstehende Fertigstellungstermine festgelegt:

Punkt 1), 2), 3) und 6) bis 31. Dezember 1991
 Punkt 4) und 5) bis 30. Juni 1992

Die Fassadengestaltung auf der Ostseite des Hauptgebäudes ist bis Ende des Jahres 1991 fertigzustellen.

K o s t e n

A. Gemäß dem V. Teil des AVG 1950 m. Ä. haben die Bauwerber folgende Kosten zu tragen:

- | | | |
|---|---|--------|
| a) Kommissionsgebühren gemäß der Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1954, LGBL. Nr. 50 in der letzten | S | 280,-- |
| á S 70,-- | | |
| b) Barauslagen gemäß . 76 AVG 1950 m.Ä. für Bausachverständigengebühr + MWSt. | S | 804,-- |

B. Gemäß der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1989 LGBL. Nr. 113:

Übertrag	S 1.084,--
a) Verwaltungsabgabe für diese Bewilligungen nach Tarifpost G/32 a (á S 350,--)	S 700,--
b) für die auf den mit dem Ansuchen eingereichten Beilagen zu erteilenden insgesamt 2 Genehmigungsvermerke (Sichtvermerke) nach Tarifpost G/30 á S 50,--	S 100,--
c) für die Verhandlungsschrift vom 24.04.1991 nach Tarifpost G/4 (S 50,--/Bogen) Stempelgebühr (S 120,--/Bogen)	S 340,--
	<hr/>
	S 2.224,--
	=====

Diesen Betrag hat der Bauwerber binnen zwei Wochen, gerechnet vom Tage der Zustellung an, bei der Gemeindekasse einzuzahlen oder binnen gleicher Frist mittels des anliegenden Erlagscheines zur Überweisung zu bringen.

B e g r ü n d u n g

Mit der Eingabe vom 17.06.1991 hat Herr Bammer Rupert, 8940 Liezen, Weißenbach Nr. 240, gemäß § 69 Abs. 1 der Stmk. Bauordnung 1968, LGBL.Nr. 149, in Verbindung mit § 28 der Stmk. Garagenordnung 19789, LGBL.Nr. 27, die Bauvollendung der mit Bescheid vom 23.02.1976, Zl: 600-3/B 3 - 1976 bzw. vom 20.04.1983, Zl: 131-9/B 38 - 1982, bewilligten Errichtung eines Zubaus zum bestehenden Wohnhaus bzw. Um- und Ausbauarbeiten sowie die Errichtung eines Magazines (Garage) auf den Grundstücken 32/29 und 398/42 der Katastralgemeinde Selzthal angezeigt und zwecks Erteilung der Benützungsbewilligung, um die Vornahme der Endbeschau angesucht.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist die binnen zwei Wochen, gerechnet vom Tage der Zustellung an, bei diesem Amte schriftlich oder telegrafisch einzubringende Berufung zulässig. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Die Berufung ist zu vergebühren: Die Eingabe mit S 120,--, Beilagen mit S 30,-- pro Bogen, maximal mit S 180,--.

Der Bürgermeister:

Verteiler:

BAMMER Rupert
Weißenbach Nr. 240
8940 Liezen

Linjing



WE I
Hauptstraße 28







