



An das
Bezirksgericht Fürstenfeld
Schillerstraße 9
8280 Fürstenfeld

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 11.12.2025/evb
Unser Zeichen: 2135/25

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 2459, Gst. Nr. 327/8, den darauf befindlichen Gebäuden, KG 62212 Fürstenfeld, BG Fürstenfeld, in 8280 Fürstenfeld, Stadtbergenweg 23.

Auftraggeber: BG Fürstenfeld, Geschäftszahl 21 E 38/25 s - 4

Betreibende Partei: Santander Consumer Bank GmbH
Wagramer Straße 19, 1220 Wien

Vertreter: Pia Ugrinovics, Rechtsanwältin
Marktstraße 3, 7000 Eisenstadt

Verpflichtete Partei: Monika Wurzer
Stadtbergenweg 23, 8280 Fürstenfeld

Stichtag: 27.10.2025, das ist der Tag der Befundaufnahme

Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes der oben genannten Liegenschaft mit den darauf befindlichen Gebäuden in der o.a. Exekutionssache.

Wegen: € 29.023,92 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

1020 WIEN
Heinestraße 1/1/2
Tel. 01 / 21 61 411
Fax: 01 / 21 40 978

www.svbayer.at
e-mail: office@svbayer.at

Gerichtsstand Oberwart

7400 OBERWART
Hauptplatz 11
Tel. 0 33 52 / 326 60
Fax: 0 33 52 / 33 715

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES.....	3
1.1	Lokalausweis:.....	3
1.2	Fragestellung an den SV:	3
1.3	Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:.....	3
1.4	Erklärung des Sachverständigen:	5
2	BEFUND.....	7
2.1	Grundbuch:.....	7
2.2	Lage:	9
2.3	Flächenwidmung:.....	11
2.4	Kontaminierung:.....	12
2.5	Maße:	14
2.6	Ver- und Entsorgungsleitungen:.....	14
2.7	Infrastruktur:	14
2.8	Nutzung:	15
2.9	Gebäudebeschreibung:.....	15
2.9.1	Wohngebäude:	15
2.9.2	Gartenhütte, Pool (2 Stk.) und überdachte Terrasse:.....	19
2.10	Außenanlagen und Einfriedungen:.....	19
3	BEWERTUNG.....	21
3.1	Wertermittlung:	33
4	FOTODOKUMENTATION.....	50

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 2459, Gst. Nr. 327/8, den darauf befindlichen Gebäuden, KG 62212 Fürstenfeld, BG Fürstenfeld, in 8280 Fürstenfeld, Stadtbergenweg 23, beträgt

€ 198.000,--

½ Anteil

€ 84.150,--

Der allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige:



The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular green stamp. The stamp contains the text 'Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger BAYER' around the perimeter and 'Baumeister Ing. Werner SV' in the center. The signature is written over the stamp.

1 ALLGEMEINES

1.1 Lokalaugenschein:

Der erforderliche gerichtliche Lokalaugenschein fand am 27.10.2025 statt, dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

Anwesende Personen:

- Monika WURZER

Anlässlich dieses Lokalaugenscheins konnten alle zu bewertenden Räumlichkeiten bzw. Objekte besichtigt werden, sodass eine einwandfreie Befundaufnahme möglich war.

1.2 Fragestellung an den SV:

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

Einlagezahl 2459

Katastralgemeinde 62212 Fürstenfeld

Anteil 1/2

BLNr. 5

1.3 Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:

1. Besichtigung und Aufnahme von Liegenschaft und Gebäude / Gebäuden.
2. Auszug aus der digitalen Katastermappe - DKM (die darin dargestellten Grenzen wurden für die Erstellung des Gutachtens herangezogen und nicht in der Natur überprüft).
3. Grundbuchsauszug.
4. Bescheid vom 15. Dez. 1977 betreffend Neubau eines Fertighauses, Zahl: 131-9/240/2-1977.
5. Technischer Bericht vom 31.1.1978 betreffend Ölfeuerungsanlage.
6. Einreichplan vom 31.1.1978 betreffend Ölfeuerungsanlage.

7. Bescheid vom 6.10.1978 betreffend Ölfeuerungsanlage, Bau- und wasserrechtl. Bewilligung, GZ: 131-6/400-1-1978.
8. Widmungsplan vom 09.09.1980, GZ: 12 571/80.
9. Einreichplan vom 02.09.1980 betreffend Einfamilienwohnhaus.
10. Einreichplan vom 03.09.1980 betreffend Ölfeuerungsanlage.
11. Technischer Bericht vom 03.09.1980 betreffend Ölfeuerung.
12. Lageplan vom 15.09.1980 betreffend Bauvorhaben Senkgrube.
13. Baubeschreibung betreffend Neubau eines Einfamilienwohnhauses, mit Bauverhandlungsstempel vom 09.10.1980.
14. Bescheid – Neubau eines Einfamilienwohnhauses – vom 16.10.1980, Zahl: 131-9/383/1-1980.
15. Bescheid – Bewilligung einer Ölfeuerungsanlage – vom 04.11.1980, Zahl: 131-6/383/1-1980.
16. Bescheid-Berichtigung betreffend Parzellennummer – vom 11.12.1980, Zahl: 131-9/383/2-1980.
17. Bescheid – Benützungsbewilligung – betreffend Neubau eines Einfamilienwohnhauses vom 29.01.1982, Zahl: 131-9/383/3-80.
18. Bescheid – Kanalisationsbeitrag Vorschreibung – vom 17.08.1995, GZ: 811-6/1-1995.
19. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
20. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
21. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
22. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
23. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
24. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
25. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
26. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
27. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
28. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.

29. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
30. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
31. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
32. BKI-Baukosten – Statistische Kennwerte für Gebäude.
33. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
34. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
35. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.
36. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.
37. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.
38. Donau Universität Krems – Unterlagen International Real Estate Valuation.
39. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
40. Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten.
41. Zeitschrift „Sachverständige“.
42. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.
43. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.
44. „Exekutionsordnung (EO)“ in der derzeit gültigen Fassung.

Anmerkung:

Eine Prüfung über baubehördliche Genehmigungen, öffentlich-rechtliche Auflagen und rechtmäßige Nutzungen wurden vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.

1.4 Erklärung des Sachverständigen:

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er das Gutachten als unabhängiger Gutachter (Europäische Bewertungsstandards der TEGoVA, S. 2.10), objektiv und unparteiisch erstellt.

Aufgrund der oben angeführten Unterlagen sowie meiner Kenntnis der Liegenschaft ergibt sich daher folgender Befund.

2 BEFUND

2.1 Grundbuch:

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 62212 Fürstenfeld EINLAGEZAHL 2459
BEZIRKSGERICHT Fürstenfeld

Letzte TZ 6156/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
327/8	G	GST-Fläche	* 1529	
		Bauf.(10)	128	
		Gärten(10)	1401	Stadtbergenweg 23

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

4 ANTEIL: 1/2

Franz Wurzer

GEB: 1980-01-21 ADR: Stadtbergenweg 23, Fürstenfeld 8280

a 7085/2016 IM RANG 5280/2016 Kaufvertrag 2015-06-23,
Einantwortungsbeschluss 2015-10-20 Eigentumsrecht

5 ANTEIL: 1/2

Monika Wurzer

GEB: 1980-09-17 ADR: Stadtbergenweg 23, Fürstenfeld 8280

a 7085/2016 IM RANG 5280/2016 Kaufvertrag 2015-06-23,
Einantwortungsbeschluss 2015-10-20 Eigentumsrecht

***** C *****

3 a 8599/2017 Pfandbestellungsurkunde 2017-11-15

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 178.000,--
für Austrian Anadi Bank AG (FN 245157a)

b gelöscht

6 a 7456/2022 Pfandbestellungsurkunde 2022-11-15

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 20.000,--
für Austrian Anadi Bank AG (FN 245157a)

8 auf Anteil B-LNR 5

a 2782/2025 Zahlungsbefehl 2019-03-29

PFANDRECHT vollstr EUR 29.023,92

samt 1,653 % Z aus 29.023,92 ab 29.11.2018 bis 31.12.2018

1,653 % Z aus 29.197,42 EUR ab 01.01.2019 bis 31.03.2019

1,653 % Z aus 29.673,44 EUR ab 01.04.2019 bis 30.06.2019

1,653 % Z aus 30.162,60 EUR ab 01.07.2019 bis 30.09.2019

1,653 % Z aus 30.665,29 EUR ab 01.10.2019 bis 31.12.2019

1,653 % Z aus 31.176,35 EUR ab 01.01.2020 bis 31.03.2020

1,653 % Z aus 31.688,88 EUR ab 01.04.2020 bis 30.06.2020

1,653 % Z aus 32.209,83 EUR ab 01.07.2020 bis 30.09.2020

1,653 % Z aus 32.745,17 EUR ab 01.10.2020 bis 31.12.2020

1,653 % Z aus 33.289,41 EUR ab 01.01.2021 bis 31.03.2021

1,653 % Z aus 33.832,15 EUR ab 01.04.2021 bis 30.06.2021

1,653 % Z aus 34.389,86 EUR ab 01.07.2021 bis 30.09.2021
1,653 % Z aus 34.963,00 EUR ab 01.10.2021 bis 31.12.2021
1,653 % Z aus 35.545,69 EUR ab 01.01.2022 bis 31.03.2022
1,653 % Z aus 36.125,21 EUR ab 01.04.2022 bis 30.06.2022
1,653 % Z aus 36.720,72 EUR ab 01.07.2022 bis 30.09.2022
1,653 % Z aus 37.332,70 EUR ab 01.10.2022 bis 31.12.2022
1,653 % Z aus 37.954,88 EUR ab 01.01.2023 bis 31.03.2023
1,653 % Z aus 38.573,68 EUR ab 01.04.2023 bis 30.06.2023
1,653 % Z aus 39.209,56 EUR ab 01.07.2023 bis 30.09.2023
1,653 % Z aus 39.863,02 EUR ab 01.10.2023 bis 31.12.2023
1,653 % Z aus 40.527,37 EUR ab 01.01.2024 bis 31.03.2024
1,653 % Z aus 41.193,63 EUR ab 01.04.2024 bis 30.06.2024
1,653 % Z aus 41.870,84 EUR ab 01.07.2024 bis 30.09.2024
1,653 % Z aus 42.566,75 EUR ab 01.10.2024 bis 31.12.2024
1,653 % Z aus 43.274,22 EUR ab 01.01.2025 samt
Kosten EUR 429,74 samt 4 % Z ab 06.02.2020
Kosten aus früheren Exekutionsverfahren und Antragskosten
EUR 1.612,56 für
Santander Consumer Bank GmbH (FN 62610z)
(20 E 2295/25 w)

- 10 auf Anteil B-LNR 5
a 4472/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 29.023,92
samt Zinsen und Kosten gem Beschluss 2025-07-22 für
Santander Consumer Bank GmbH (FN 62610z)
(21 E 38/25 s)

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

Außerbüchliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden.

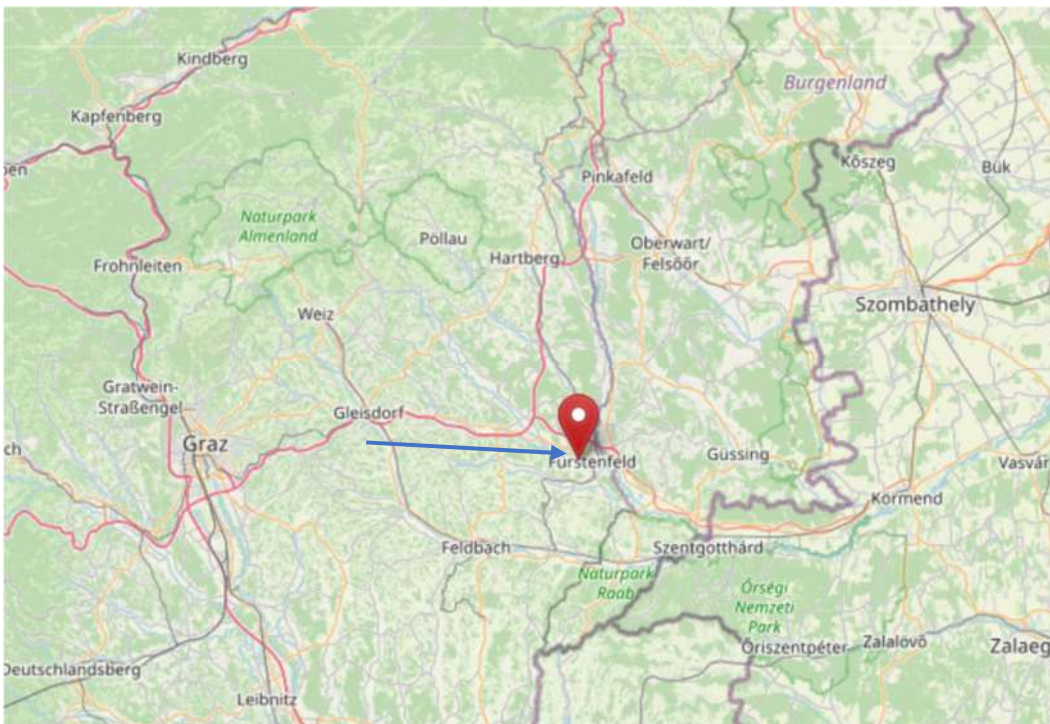
Anmerkung:

Der Bewertung wurden die grundbücherlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind somit entsprechend dem Vorbehalt anzusehen. Eine Verifizierung würde allenfalls eine Vermessung eines befugten Zivilgeometers erfordern.

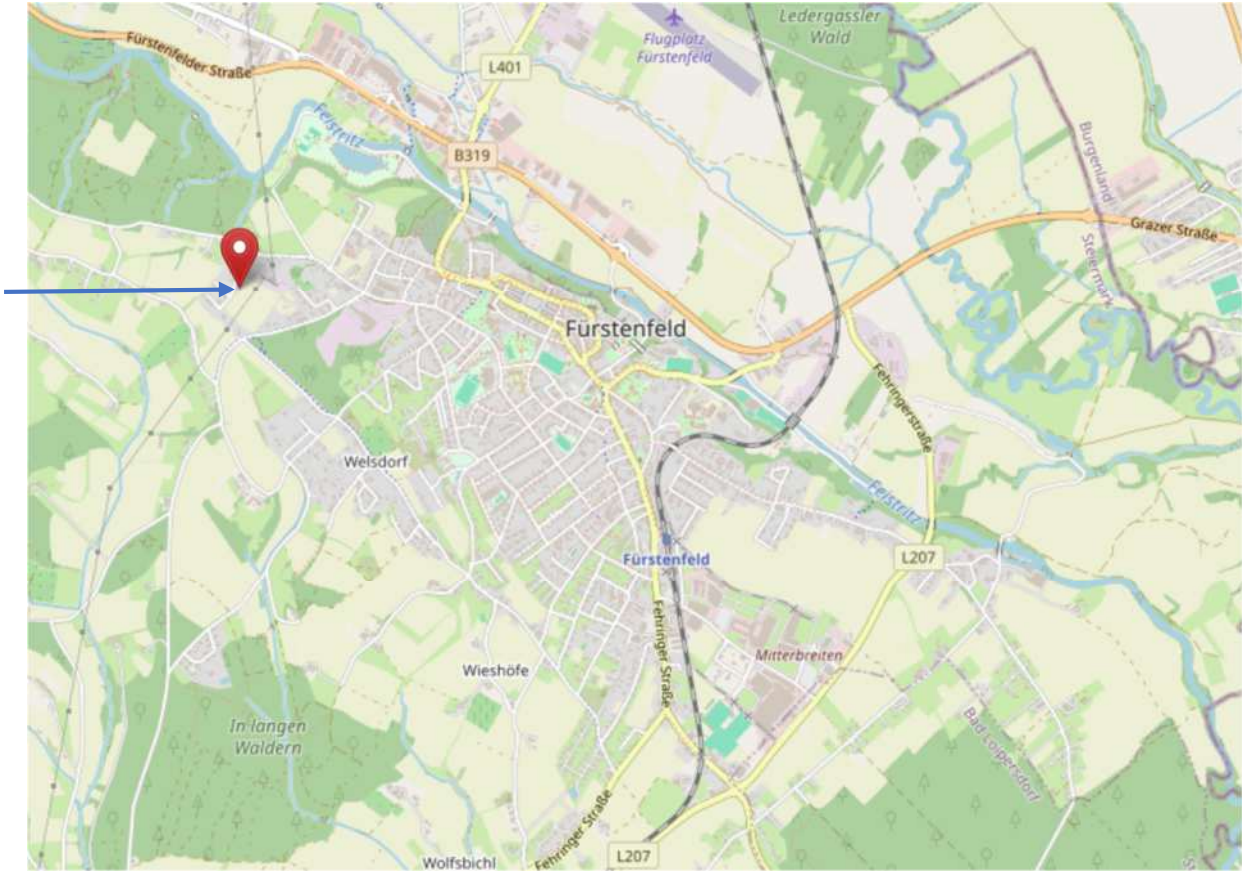
Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

2.2 Lage:

Dieses Grundstück mit dem darauf befindlichen Wohnhaus liegt am Stadtrand von Fürstenfeld auf einer Anhöhe gelegen, in einer Ruhezone befindlich, mit gutem Ausblick. Die Erreichbarkeit erfolgt über eine asphaltierte Stadtstraße mit der Bezeichnung „Stadtbergenweg“, welcher westseitig an der Liegenschaft vorbeiführt. Die umliegenden Grundstücke, westseitig von der Straße, sind mit diversen Wohn- und Nebengebäuden bebaut. Der ostseitige Bereich sowie tw. der nordseitige Bereich, mit Ausnahme eines Vierkanthofes nordseitig anschließend, sind zur Gänze unbebaut.



Makrostandort

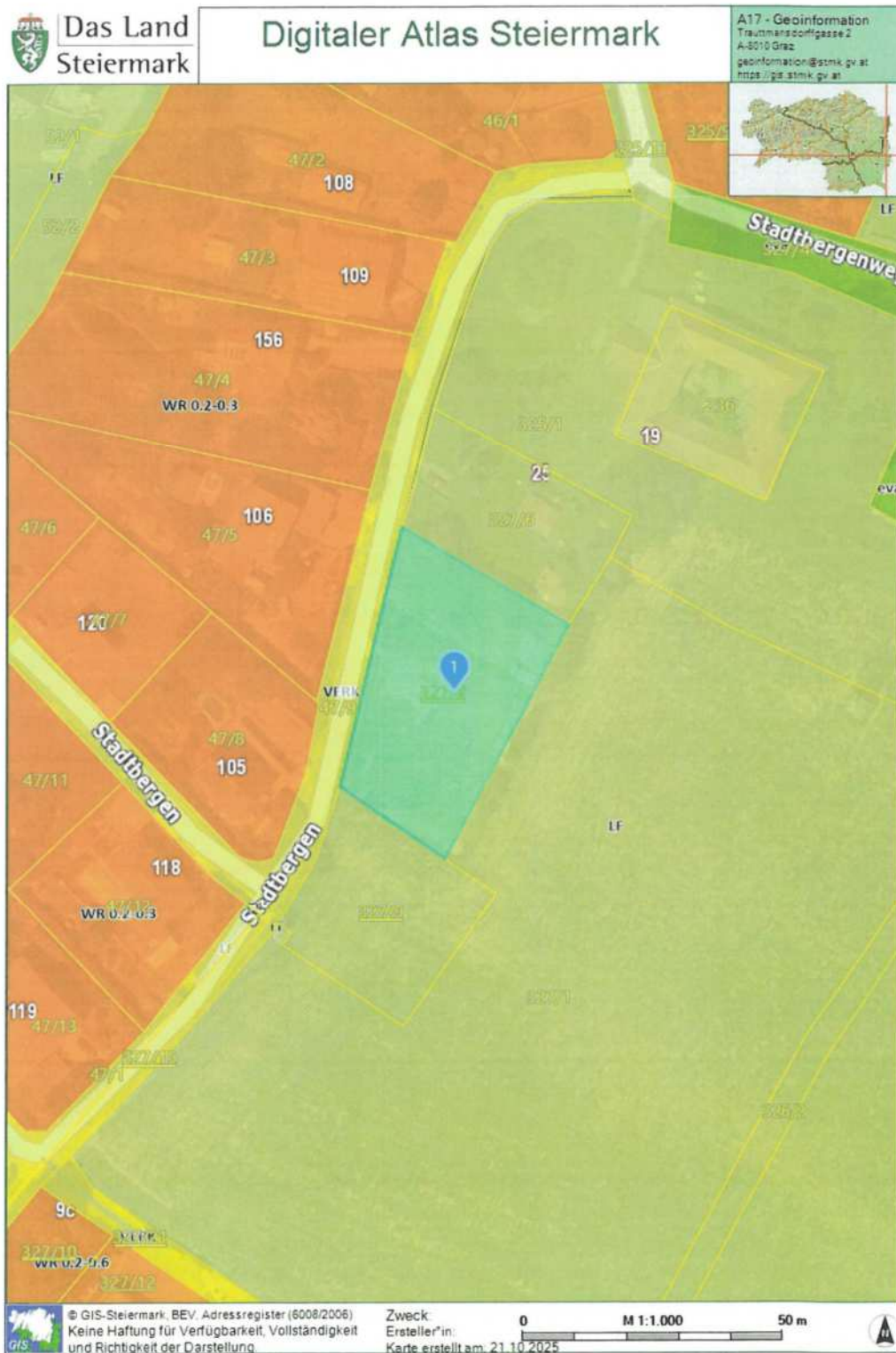


Mikrostandort



2.3 Flächenwidmung:

Wie dem Auszug aus dem digitalen Atlas Steiermark zu entnehmen, ist das Grundstück als „LF – Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland“ gewidmet.



2.4 Kontaminierung:

Laut § 13 (1) des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 idgF) hat die Behörde (§ 33 sofern nicht anders bestimmt der Landeshauptmann) Altlagerungen und Altstandorte zu erfassen und der Bundesministerin / dem Bundesminister für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie bekannt zu geben. Laut § 18 (1) hat die Bundesministerin / der Bundesminister für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie hat eine Datenbank über Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten zu führen und laut (4) auf der Webseite www.altlasten.gv.at (Altlasten GIS) zu veröffentlichen. (laut ALSAG)

Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“ (Altlasten GIS). Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM).

Im Altlasten GIS sind jene Flächen angeführt, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und deshalb in der AltlastenatlasVO als Altlasten ausgewiesen sind (Abfrage der Gefährdungseinschätzung der Altlast sowie Beschreibung durchgeführter Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen).

Die augenscheinliche Begutachtung des Grundes und die Historie des Grundstücks sowie Recherchen ergeben keinerlei Hinweise auf eine eventuelle Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft. Probebohrungen, welche zu gutachtlichen Ergebnissen zu dieser

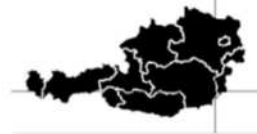
Thematik führen, liegen diesem Gutachten nicht zugrunde und werden generell nur auf ausdrückliche Anweisung des Auftraggebers durchgeführt. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass das Grundstück kontaminationsfrei ist.

Altlasten-GIS:



Altlastenportal

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



Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

Status

erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet

beurteilt "keine Altlast"

Altlast vorgeschlagen

Altlast

dekontaminiert vorgeschlagen

dekontaminiert

gesichert vorgeschlagen

gesichert

Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen

Beobachtung abgeschlossen

Laut Erhebungen des Sachverständigen im Altlastenatlas laut GIS Altlasten des Umweltbundesamtes sind keine Hinweise auf Altlasten vorhanden. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre eine Nachbewertung mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

2.5 Maße:

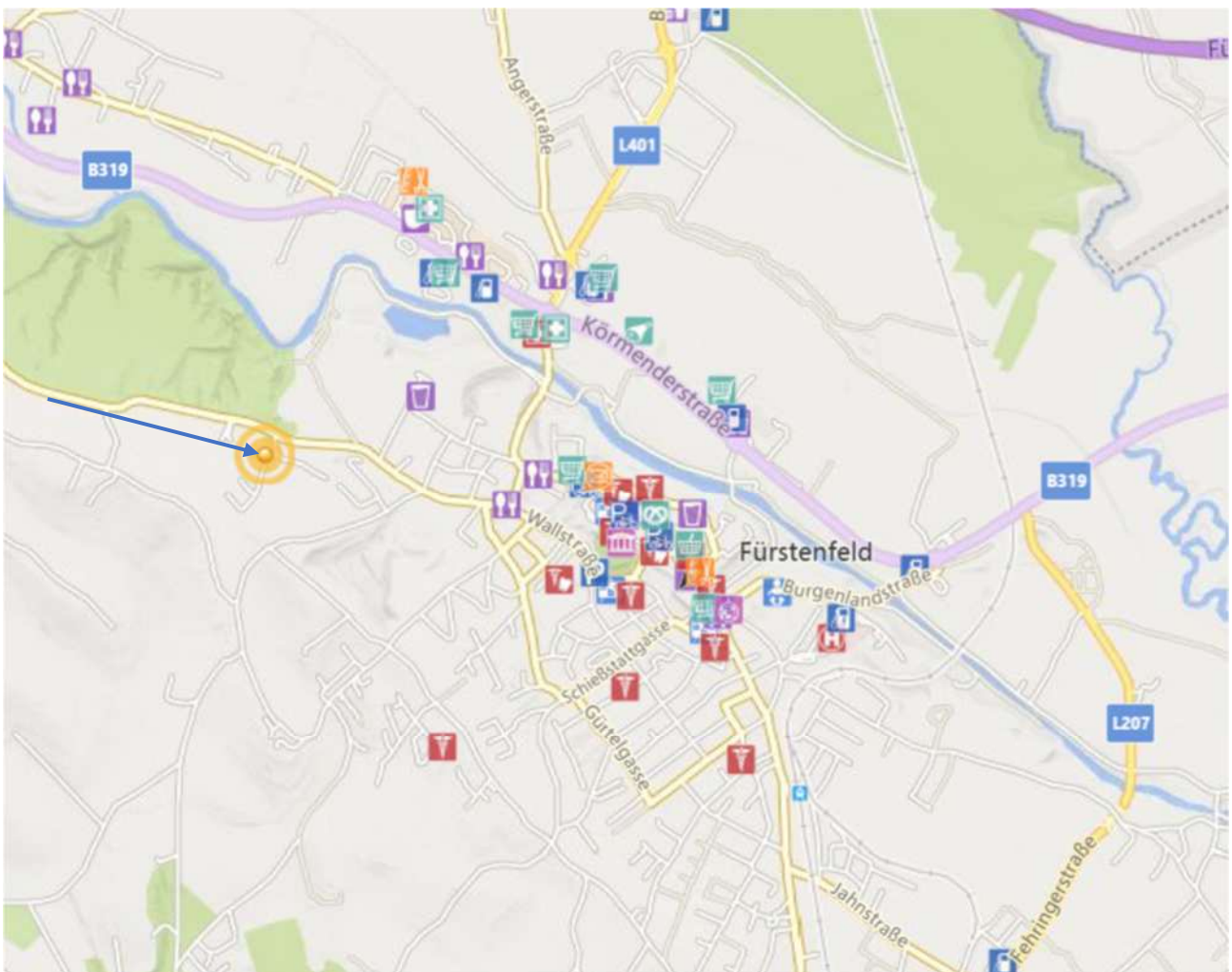
Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden in natura gemessen.

2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Das Wohnhaus ist erschlossen, d. h. Strom-, Wasser- und Kanalanschluss sind zugeleitet.

2.7 Infrastruktur:

Sämtliche infrastrukturellen Gegebenheiten, wie öffentliche Haltestellen (Bahn und Bus), Gaststätten, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch, Kinderbetreuungseinrichtung, Schulen, Banken, etc. sind in Fürstenfeld vorhanden.



2.8 Nutzung:

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme bewohnt.

2.9 Gebäudebeschreibung:

2.9.1 Wohngebäude:

Wie dem Bauakt zu entnehmen liegt eine Baubewilligung von 1977 sowie ein Einreichplan betreffend Einfamilienhaus von 1980 vor, eine Bewilligung für die Errichtung einer Ölzentralheizung von 1980. Die Benützungsbewilligung für das Gebäude wurde 1982 erteilt.

Das Gebäude hat rechteckige Grundrissform und ist zweigeschossig (Keller und Erdgeschoss) ausgeführt. Der Keller ist massiv errichtet. Diesem Kellergeschoss ist ein Fertighaus (Zenker-Haus) aufgesetzt.

An Räumlichkeiten bestehen im ERDGESCHOSS wie folgt: 3 Schlafzimmer, Essraum, Küche, Zwischenflur, Vorraum-Windfang, WC, Badezimmer und Zimmer.

Im KELLER vorhanden sind an Räumen: Heizraum, Tankraum, 2 Lagerräume, Vorraum, Vorkeller und Werkstätte.

Die Aufschließung und Erreichung erfolgt von der asphaltierten Straße „Stadtbergenweg“, sodass Zugang und Zufahrt von dieser Straße aus bestehen. Der Eingang in das Haus erfolgt über eine Vorlegstufe. Keller- und Erdgeschoss sind über eine Stiege, welche sich im Haus befindet, verbunden.

Technischer Bericht – soweit den Unterlagen zu entnehmen, angegeben bzw. augenscheinlich feststellbar:

Fundierung: Betonstreifenfundamente.

Kellermauerwerk: Schalsteinmauerwerk.

Decken über dem Keller: Fertigteildecke mit ebener Untersicht.

Aufgehende Konstruktion im Erdgeschoss: Holzriegelbau, gedämmt, raum- und fassaden-seitig beplankt.

Decke über Erdgeschoss: Holzdecke, gedämmt und verkleidet.

Dachkonstruktion: Holzsatteldachstuhl. Die Dachvorsprünge sind mit Nut- und Federbret-tern verschalt.

Dachdeckung: Bramacdeckung.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre bestehen.

Räumlichkeiten und deren Ausstattung:

ERDGESCHOSS:

Schlafzimmer 1:

Laminatboden, Wände/Decke gemalt, Kunststofftüre mit Rollo zu einer Terrasse, sowie ein großflächiges Kunststofffenster fix verglast und darunter liegend der Heizkörper. Der Zu-gang über eine Holztüre mit Stock.

Essraum:

Laminatboden, zwei Wände gemalt, zwei Wände mit Steinverkleidungen, die Decke ge-malt, furnierte Glastüre, Doppelstegverglasung zum Vorraum, zur Terrasse hin zwei einflü-gelige Kunststofftüren mit Rollos, ein Heizkörper.

Küche:

Beschichteter Plattenboden, Wände/Decke gemalt, Küchenschild verflies, furnierte Türe mit Stock, einflügeliges Kunststofffenster mit Rollo, Niro-Abwäsche mit Tropfasse und Ar-matur, sowie Heizkörper.

Schlafzimmer 2:

Laminatboden, Wände/Decke Malerei, furnierte Türe mit Stock, einflügeliges Kunststofffenster mit Rollo und Heizkörper.

Zwischenflur:

Laminatboden, Wände/Decke gemalt, Treppe zum Dachraum, sowie eingebaut der Elektrozähler mit automatischer Absicherung und FI.

Vorraum-Windfang:

Fliesenboden, Wände/Decke gemalt, furnierte Glastüre mit Doppelstegverglasung und Stock, ein Heizkörper, Eingangstüre aus Holz mit zylindrischem Schloss und einem Stehflügel, welcher verglast ist.

WC:

Fliesenboden, Wände/Decke gemalt, Kunststofffenster einflügelig, undurchsehbar mit Rollo und Heizkörper, furnierte Türe mit Stock und Stand-WC.

Badezimmer:

Fußboden und Wände im Duschbereich verflies, ansonsten Wände und Decke gemalt, Kunststofffenster einflügelig, undurchsehbar mit Rollo, Holztüre mit Stock, Dusche mit Bodenablauf und Armatur, Röhrenheizkörper, Waschbecken mit Armatur und ein weiterer Anschluss für ein Waschbecken.

Schlafzimmer 3:

Laminatboden, drei Wände und die Decke gemalt, die Außenwand mit einer Art Ziegelverkleidung, zwei einflügelige Kunststofffenster mit Rollo, ein Heizkörper und eine furnierte Türe mit Stock.

Zimmer:

Laminatboden, Wände/Decke gemalt, einflügeliges Kunststofffenster mit Rollo und Fensterbrett, Heizkörper, furnierte Türe mit Stock.

Stiege zum Keller:

Gewendelte Betonstiege im Rohzustand, die Wände in Spanplatten verkleidet, gleichfalls im Rohzustand. Zum Erdgeschoß hin die furnierte Türe mit Stock.

Die Fensterbretter bestehen aus Kunststein.

KELLERGESCHOSS:

Heizraum:

Betonboden, Wände/Decke verputzt, Zugang über eine Brandschutztüre, eingebaut ein Festbrennstoffkessel Hoval mit aufgesetztem Boiler. Festgehalten wird, dass es sich um einen Kombikessel handelt. Der Brenner ist jedoch seitlich abgestellt. Kellerfenster besteht.

Tankraum:

Öldichte Wanne, darüber liegend Verputz, Kellerfenster, Brandschutztür als Einstieg, zwei Kunststofftanks, geschätzt 3.000 Liter.

Lagerraum:

Betonboden, Ziegelwände und Betonsteinwände unverputzt bzw. verputzt, die Decke verputzt mit abfallendem Verputz und eine verzinkte Türe mit Zarge.

Lagerraum:

Naturboden unverputzt. Wände und Decke im Rohbauzustand.

Vorraum:

Betonboden, Wände/Decke verputzt, Zugang zu den Kellerräumlichkeiten.

Vorkeller:

Betonboden mit offenem Zugang zur Stiege, Wände/Decke mit abfallendem Verputz, massiv nass, einfaches Waschbecken mit Kaltwasserhahn.

Werkstätte:

Betonboden, Wände/Decke verputzt, teilweise abfallend, Zarge ohne Türe, Kellerfenster,

sowie eine Wasserpumpe, lt. Angabe stillgelegt. In diesem Bereich daher die Hauptwasserzuleitung mit Wasseruhr.

Innenwandgestaltung: Wand- und Deckenflächen sind gemalt, Sanitärbereiche verflies. Der Keller ist verputzt, tw. fällt der Verputz ab.

Fassadengestaltung: Rollputz. Die Giebelflächen sind mit Nut- und Federbrettern verschalt, die Sohlbänke bestehen aus Metall. Der Sockel besitzt Reibputz.

Beheizung und Warmwasserbereitung: Zentral mittels Kombikessel (feste und flüssige Brennstoffe). Dieser ist überaltert. Der Ölbrenner war – wie augenscheinlich ersichtlich – abgebaut.

Anschlüsse: Strom-, Wasser- und Kanalanschluss sind in das Wohnhaus eingeleitet. Eine Sat-Anlage ist montiert.

Bau- und Erhaltungszustand: Das Gebäude zeigt in Teilbereichen hohe Abnutzungs- und Zeitschäden sowie einen Instandhaltungsrückstau. Der Keller ist teilweise als unfertig zu bezeichnen und kapillar durchfeuchtet. Soweit augenscheinlich ersichtlich erscheint die Dachkonstruktion leicht verwellt.

2.9.2 Gartenhütte, Pool (2 Stk.) und überdachte Terrasse:

Diese Gartenhütte sowie die Pools und die überdachte Terrasse besitzen keinen Verkehrswert. Von einer detaillierten Beschreibung wird daher Abstand genommen und wird auf die Fotodokumentation verwiesen.

2.10 Außenanlagen und Einfriedungen:

Der Eingang in das Haus erfolgt über eine Vorlegstufe aus Betonträger mit Waschbetontrittplatten belegt und einem Metallgeländer sowie einem Vordach. Diese Stiege befindet sich in Schräglage (Konstruktion, Stiege und Pfeiler).

Die Zufahrt und der Zugang sind geschottert und besteht eine Maschenzauneinfriedung an der linken Seite mit einer Fichtenbaumreihe. Im Vorgarten sind diverse Sträucher vorhanden.

An der rechten Seite besteht eine weitere Zufahrt bzw. Zugang zur an der Rückseite befindlichen Terrasse. Die Einfriedung in diesem Bereich besteht aus einer Thujenhecke, ca. 5 m hoch. Der Vorplatz beim Haus ist mit Betonflöz versehen (unterschiedliches Niveau) und besteht aufgrund der Geländesituation eine Betonsteinmauer.

An der rechten Seite vom Haus angeschlossen ist eine kleine Terrasse mit Betonsteinplatten belegt, mit unübersehbaren Setzungsschäden. Der rückwärtige Bereich des Grundstückes ist mit Maschenzaun eingefriedet. Die nicht bebauten und befestigten Flächen stellen Grünzone – Gartenflächen dar, gleichfalls in keinem optimal gepflegten Zustand.

3 BEWERTUNG

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz 2005, 2. Auflage von Dr. Johannes Stabentheiner sind die Grundsätze für die Wertermittlung von Liegenschaften festgelegt. Laut § 7 LBG hat in der Regel der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Generell finden im Gutachten

- § 4 Vergleichswertverfahren
- § 5 Ertragswertverfahren und
- § 6 Sachwertverfahren

Berücksichtigung, bzw. wird in der Bewertung auf die Literaturen von Gerardy / Möckel / Troff, Simon / Kleiber / Rössler, Ross-Brachmann - Renner / Sohni, Kranewitter, Seiser / Kainz, Bienert / Funk und auf das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz Bedacht genommen. Gelangen nur bestimmte Verfahren zur Anwendung, so werden diese im Gutachten entsprechend begründet.

§ 4 LBG - VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Verkaufspreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zum Vergleich sind Verkaufspreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann.

Das Vergleichswertverfahren ist somit zur Bewertung von unbebauten Grundstücken, vor allem im ländlichen Bereich, zielführend. Im städtischen Bereich, wo Grundpreise von ver-

schiedenen Flächenwidmungen und Bebauungsrichtlinien wie Geschossflächendichte, vorgeschriebene Anzahl der Vollgeschosse und Bauweise sowie der differenzierten Wertigkeiten von Stadtteilen abhängt, ist eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren kaum sinnvoll, da direkt vergleichbare Grundstücke in der Regel kaum bestehen.

Bedingt anwendbar ist dieses Verfahren eventuell noch bei Reihenhäusern - in großen Reihenhäuseranlagen mit durchwegs gleichen Objekten - und eventuell bei Wohnungen in Wohnanlagen mit gleicher Ausstattung, Lage usw. Selbst bei Wohnhäusern werden für verschiedene Wohnungen in ein und demselben Objekt unterschiedliche Preise erzielt, da für die Preisgestaltung die Lage der Wohnung, die Ausstattung sowie Größe usw. ausschlaggebend sind.

§ 5 LBG - ERTRAGSWERTVERFAHREN

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielbaren Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) 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 auf das Ausfallswagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

Sind die tatsächlich erzielten Beträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen nachhaltig ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, auszugehen. Es werden sodann fiktive Mietertragnisse angesetzt, wobei allgemein anerkannte statistische Daten (z. B. Immobilienpreisspiegel, etc.) heran gezogen werden. Diese statistischen Daten werden mit den persönlichen Erfahrungen sowie der Sachkunde des SV verglichen und daraus die fiktiven Mieten abgeleitet.

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Der Kapitalisierungszinsfuß ist der gewünschten und am Markt erhältlichen Verzinsung von Mieterträgen anzunähern.

Schlägt man nämlich den Kapitalisierungszinsfuß die voraussichtliche Wertsteigerung eines Objektes zu, so ergibt sich in etwa eine Verzinsung wie bei guten Wertpapieren. Da Objekte in sehr guten innerstädtischen Lagen in der Regel eine höhere Wertsteigerung haben, ist hier eine geringere Verzinsung notwendig, als bei den Objekten in „schlechten Lagen“, um die notwendige Gesamterträge zu erreichen.

Der ausgewiesene Zinssatz entspricht somit der am Immobilienmarkt üblichen Verzinsung, er wird vom SV aufgrund seines Fachwissens sowie der ständigen Marktbeobachtung festgesetzt.

Das Ertragswertverfahren ist bei der Wertermittlung von Geschäftshäusern angebracht, weiters bei Mietwohnhäusern in Verbindung mit dem Sachwert sowie eventuell bei langfristig vermieteten Eigentumswohnungen.

§ 6 LBG - SACHWERTVERFAHREN

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.

Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter Liegenschaften zu ermitteln.

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

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwertes wird vom Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau, wie z. B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhe) Wertminderung gekürzt. Zum Bauwert ist anzufügen, dass die jeweils ausgewiesenen Einheitspreise, wie Raum- und Flächenmeterpreise vom SV ständig mit Bauträgern sowie Bauunternehmungen verglichen, abgestimmt und dem jeweils aktuellen Stand angepasst werden. Diese Preise sind somit Erfahrungswerte im Hinblick auf den Zustand sowie die Ausstattung des Objektes. Ebenso verhält es sich beim Abschlag für die technische und wirtschaftliche Wertminderung.

Das Sachwertverfahren ist vornehmlich anzuwenden für Liegenschaften, die dem Eigengebrauch dienen, wie Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, freie und kurzfristig vermietete Eigentumswohnungen bzw. Sonder- und Luxusimmobilien. Weiters für Industrieliegenschaften, Werkshallen, etc., da diese Objekte nur ausnahmsweise in Bestand gegeben werden und somit meist keinen Ertrag abwerfen. Das Sachwertverfahren wird auch in Verbindung mit dem Ertragswertverfahren zur Bewertung von vermieteten Einheiten sowie Mietobjekten angewandt. Hier bildet der Sachwert, auch Realwert genannt, die technische Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung. Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Komponente, hierbei sind die Mietwerte, die Rentabilität und die Nutzungsdauer wesentliche Bewertungskriterien.

VERKEHRSWERT

Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2, Abs. 2 und 3 LBG).

Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Immobilien- bzw. Realitäten- und dem Kapitalmarkt.

Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse.

Wird nur ein Wertermittlungsverfahren angewendet, so ist dieser Wert jeweils als Verkehrswert heranzuziehen und zu betrachten. Wird der Verkehrswert aus mehreren Wertermittlungsverfahren abgeleitet, so ist dieser auf die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzustimmen. Der SV hat unter Einsatz seines Fachwissens und seiner beruflichen Erfahrung, besonders seiner Kenntnis der Marktlage diesen Verkehrswert dem einen oder anderen ausgewiesenen Zwischenwert (Sach- und Ertragswert) anzunähern.

RESIDUALWERTVERFAHREN LT. ÖNORM 1802-3:

Das Residualwertverfahren dient im Allgemeinen der Ermittlung des Marktwertes (=Verkehrswert) von unbebauten Liegenschaften (respektive des Bodenwertes) und Projektentwicklungen sowie unter bestimmten Voraussetzungen von bebauten Liegenschaften.

Das Residualwertverfahren ist besonders geeignet bei:

- der Bewertung von Grundstücken, wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen und somit die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (gemäß § 4 LBG) ausscheidet;
- der Beurteilung bzw. Bewertung einer bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklung bzw. eines bereits im Bau befindlichen Projektes;
- der Bewertung von bebauten Liegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und bei denen eine Revitalisierung, eine Umnutzung oder ein Abriss mit einer sich anschließenden Neuentwicklung udgl. geplant ist sowie
- zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform (highest and best use) von bebauten Liegenschaften.

Anhand der oben genannten Bereiche wird deutlich, dass der Bodenwert häufig die gesuchte Größe darstellt. Darüber hinaus kann das Verfahren jedoch auch zur Auflösung nach einer anderen Variablen als dem Bodenwert angewendet werden. Häufiger Anwendungsfall ist beispielsweise die Berechnung eines Entwicklungsgewinns.

Das Residualwertverfahren wird sohin zur Ermittlung des tragbaren Bodenwertes pro m² Grundstücksfläche eingesetzt. Das Residualwertverfahren wurde in Österreich im Jahr 2014 im Rahmen der ÖNORM B 1802-3 normiert.

Zu den Basisdaten zählen die mögliche Verbauung des Grundstückes, die Herstellungskosten lt. Auskunft des Auftraggebers, die Nebenkosten, der Finanzierungsaufwand und der Bauzeitraum.

Es werden ein Developergeinn und marktkonforme Mieten der zu errichtenden Einheiten mit eingerechnet. Unter Einbeziehung einer angemessenen Verzinsung und üblicher Vermarktungskosten ergibt sich das Residuum, aus dem sich unter Einrechnung der Erwerbsnebenkosten der tragbare Bodenwert errechnet.

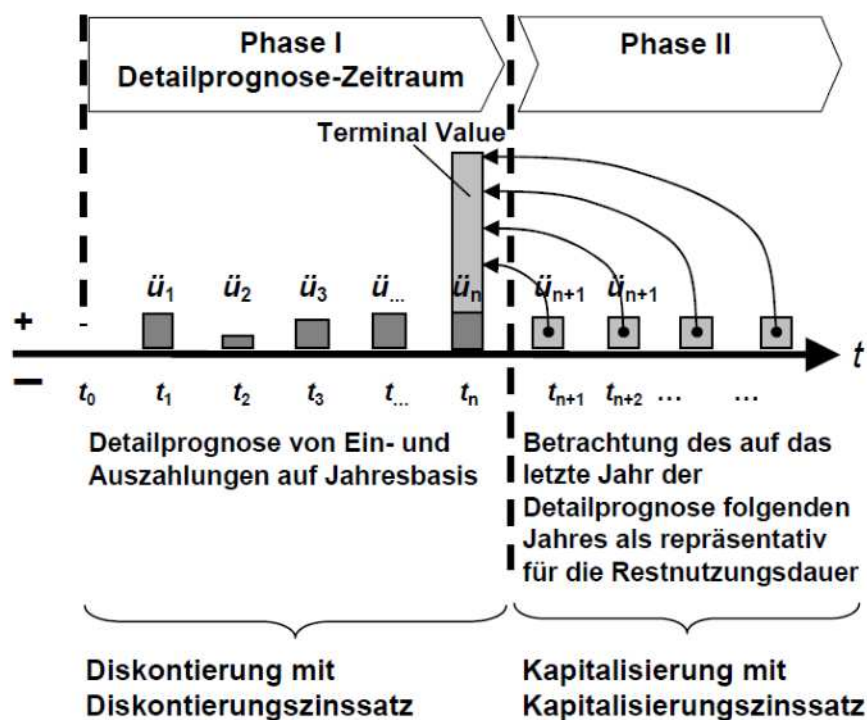
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

DISCOUNTED CASH-FLOW-VERFAHREN LT. ÖNORM B 1802-2:

Das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (kurz: DCF-Verfahren) ist ein ertragsorientiertes Bewertungsverfahren zur Marktwertermittlung. Diese international anerkannte Methode der indirekten Diskontierung ermöglicht es inhomogene Zahlungsströme abzubilden.

Diskontinuierliche Mietentwicklungen werden z.B. durch Abweichungen vom aktuellen Marktmietniveau (over-/underrent), Staffelmietverträge, strukturelle Leerstände, Modernisierungen, mietfreie Zeiten, Instandsetzungen, etc. verursacht.

Beim DCF-Verfahren wird der gesamte Beobachtungszeitraum der erfassten Zahlungsströme der Immobilie in zwei Phasen unterteilt. Zum besseren Verständnis wird die nachfolgende Grafik gemäß der ÖNORM B 1802-2 dargestellt:



Es bedeutet:

- \ddot{U} Ein-/Auszahlungsüberschuss
- t Periode auf Jahresbasis
- t_0 Bewertungsstichtag
- n Anzahl Perioden des Detailprognose-Zeitraumes

Phase I – Die erste Phase wird Detailprognosezeitraum bezeichnet. Hier werden die Ein- und Auszahlungen auf Jahresbasis dargestellt und auf den Bewertungsstichtag diskontiert (abgezinst). Der Detailprognosezeitraum wird für einen Zeitraum von in der Regel 10 bis max. 15 Jahre dargestellt. Dazu bedarf es eines Zinssatzes – auch DISKONTIERUNGSZINSSATZ genannt – der Risiken und Wachstumspotenziale nicht abbilden muss, da diese schon in den Zahlungsströmen enthalten sind („non-Growth-Yield“).

Phase II – Die zweite Phase schließt sich dem Detailprognosezeitraum an und repräsentiert die verbleibende Restnutzungsdauer der Immobilie. Für den Wertbeitrag dieser Phase wird am Ende des Detailprognosezeitraumes ein **fiktiver Veräußerungserlös** der Immobilie durch Kapitalisierung errechnet, der ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinst wird. Es wird sohin der Barwert, der sich im folgenden Jahr nach der Phase I ergibt, auf den

Bewertungsstichtag diskontiert. Insofern erfolgt eine pauschale Betrachtung der zweiten Phase II auf Basis eines repräsentativen Jahres. Der zugrundeliegende KAPITALISIERUNGSZINSSATZ muss alle wertrelevanten Entwicklungen in der Phase II berücksichtigen („Growth-Yield“). In diesem Zinssatz ist nicht nur ein mögliches Wachstumspotenzial einzubeziehen (bedeutet einen reduzierten Zinssatz), sondern auch die fortschreitende Alterung der Immobilie und die zunehmende Prognoseunsicherheit (Erhöhung des Zinssatzes). Weiters wird der Kapitalisierungszinssatz als ewige Rente gerechnet, wodurch auch noch Differenzen bei kürzeren Restnutzungsdauern einzuberechnen sind (Erhöhung des Zinssatzes).

In Phase I erfolgt die Abzinsung mit dem sogenannten Diskontierungszinssatz, die Ermittlung des Barwertes des fiktiven Veräußerungserlöses der Phase II durch Kapitalisierung mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz. Der Kapitalisierungszinssatz wird somit zur Herleitung des fiktiven Veräußerungserlöses am Ende des Detailprognosezeitraumes verwendet. Dieser enthält – im Gegensatz zum Diskontierungszinssatz – die erwarteten zukünftigen Veränderungen.

VERFAHRENSAUSWAHL

Laut § 7, Abs. 1 LBG hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. Somit hat der SV das rein kalkulatorische - errechnete Ergebnis vor dem Hintergrund der ihm bekannten Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und unter Umständen auch zu korrigieren. Der ausgewiesene, rechnerische Wert kann somit bei dieser „Nachkontrolle“ nach oben oder unten berichtigt werden.

Weiters wird bei der Bewertung Bedacht auf die derzeitige Lage des Realitätenmarktes für ähnliche Grundstücke genommen. Nach § 2 Abs. 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz haben besondere Vorliebe und andere ideelle Wertmessungen bei der Ermittlung außer Betracht zu bleiben.

Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt. Allenfalls können auch mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden sein. Jedenfalls ist dabei auf die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr Bedacht zu nehmen.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder allenfalls die Kombination von solchen bleibt gemäß § 7 LBG dem Sachverständigen überlassen. Dabei ist aber auch Bedacht auf den Stand der Bewertungswissenschaften zu nehmen.

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist nach Meinung des Sachverständigen das Sachwertverfahren anzuwenden, nachdem die Eigennutzung der Liegenschaft im Vordergrund steht.

Ermittlung des gemeinen Wertes:

Die seit 01.01.2016 geltende Rechtslage schreibt zur Bemessung der Grunderwerbssteuer die Ermittlung des „gemeinen Wertes“ gemäß Bewertungsgesetz (BewG) vor.

Lt. Bewertungsgesetz § 10 Abs. 2 wird der gemeine Wert „*durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre*“, wobei alle preisbeeinflussenden Umstände – mit Ausnahme ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse – zu berücksichtigen sind.

Basierend auf den gesetzlichen Definitionen ist festzuhalten, dass der im Gutachten ermittelte Verkehrswert dem gemeinen Wert gemäß § 10 BewG entspricht und keine gesonderte Berechnung erfolgt.

ALLGEMEINES

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3)

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben. Weiters wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Immobilienwertgutachten und nicht um ein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz.

Der Einheitswert wird aufgrund des Bewertungsgesetzes vom zuständigen Finanzamt ermittelt und bildet die Grundlage für die Berechnung z.B. der Grundsteuer, usw. Dieser Wert stimmt mit dem Verkehrswert nicht überein und liegt meist deutlich darunter. Eine Wertrelation zwischen Einheitswert und Verkehrswert besteht grundsätzlich nicht, sodass aus dem Einheitswert kein Rückschluss auf den tatsächlichen Verkehrswert gezogen werden kann.

Bei der Bewertung der Gebäude handelt es sich um die reine Bausubstanz und nur um jene Installationen, die in fester Verbindung mit den Gebäuden hergestellt sind. Diese Werte beinhalten kein wie immer geartetes Mobiliar oder eventuell vorhandene technische Betriebs-einrichtungen.

Die technische Beschreibung des Objektes erfolgte aufgrund der Angaben der / des Anwesenden bzw. aufgrund der augenscheinlichen Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme. Die Begutachtung erfolgt zerstörungsfrei. D.h. für die Beurteilung der Bausubstanz werden keine Materialproben genommen und auch keine Verkleidungen entfernt. Der Sachverständige beurteilt die Qualität der Ausführung und Erhaltung lediglich durch die Betrachtung der Oberfläche des Bauteiles (Materialies). Die Qualität der verwendeten Materialien und seine Verarbeitung können daher nicht eingeschätzt werden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Gebäude verdeckte, durch Augenschein nicht erkennbare Ausführungsmängel und Bauschäden hat. Es kann weiters nicht überprüft werden, ob die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen tatsächlich gesetzeskonform an die Hauptleitungen angeschlossen sind. Hingewiesen wird darauf, dass die Funktionsfähigkeit der technischen Gebäudeausrüstung (Heizung, Elektro- und Sanitärinstallation) bzw. sonstiger technischer Anlagen und Ausstattungen nicht überprüft wurde. Es ist davon auszugehen, dass diese dem Alter entsprechend funktionstüchtig und betriebsbereit sind. Weiters ist festzuhalten, dass die Liegenschaft nicht auf den Verlauf etwaiger im Erdreich verlegter Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen bzw. Einbauten untersucht wurde.

In der Befundaufnahme können nur augenscheinliche (offensichtliche) oder angezeigte Gegebenheiten und Zustände hinsichtlich Bauausführung, den Bauzustand oder sonstige liegenschaftseigene Umstände berücksichtigt werden. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilungen vom Auftraggeber, Mieter, etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt bzw. vorhandene Abdeckungen und Verkleidungen nicht entfernt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe, aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegte Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Der Wertminderung werden die Umstände zu Grunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Ermittlung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Begehung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Für versteckte Mängel wird keine Haftung übernommen, außerdem enthält dieses Gutachten keine rechtlichen Beurteilungen.

Nachdem es sich bei dieser Bewertung um eine Exekution handelt, wird bei der Ermittlung des Verkehrswertes darauf Rücksicht genommen, dass der Erwerber keinen Gewährleistungsanspruch besitzt.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragszielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwendet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist

dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuelle bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Gemäß der EO-Novelle 2008 (BGBl I 2008/37) wurden bei der Gemeinde Bescheide mit dinglicher Wirkung angefordert und mit € 2.268,23, inkl. Nebengebühren bekannt gegeben.

Im Gutachten enthalten das Gebäude samt gebäudegebundener Installationen wie Heizung, Wasser und Sanitär.

3.1. Wertermittlung:

1. Grundwert:

Dieser wurde aufgrund meiner Erfahrungen und Erkundigungen bzw. Vergleichswerten in diesem Raum festgesetzt. Es wird auch auf die Literaturen von Gerardy/Möckel/Troff, Simon/Kleiber/Rössler, Renner/Sohni, Kranewitter und Bienert/Funk sowie auf das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz Bedacht genommen. Insbesondere wurden bei der Preisbildung die Flächenwidmung, die Lage, die Größe, die Ausnutzung, die Ausnutzbarkeit und der Erschließungsgrad berücksichtigt.

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind.

Durch diese Zu- und Abschläge ergibt sich ein Endwert des jeweiligen Grundstückes. Die Endwerte schwanken naturgemäß in einer Bandbreite. Als Vergleichswert wird allerdings weder der höchste noch der niedrigste Wert herangezogen, sondern der Mittelwert aller Vergleichsgrundstücke.

Nachdem die Schwankungsbreiten von Kaufpreisen, wie der nachstehenden Tabelle zu entnehmen, hoch sind, werden weder die tiefen noch die hohen Kaufpreise ausgeschieden und wird aus allen Preisen ein Mittelwert gebildet.

Vergleichspreise

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m ²	Kaufpreis	Preis/m ²	Zu-/ Abschlag	Preis/m ² modifiz.
2364/2025	16.10.2024	62212	1 171	91 338	78,00	3,0%	80,34
6802/2024	30.08.2024	62212	1 087	86 960	80,00	3,0%	82,40
6801/2024	21.08.2024	62212	1 067	85 360	80,00	3,0%	82,40
800/2025	16.10.2024	62212	10 133	790 374	78,00	3,0%	80,34
6863/2024	02.10.2024	62212	3 935	360 000	91,49	3,0%	94,23
1858/2022	21.02.2022	62212	566	42 000	74,20	9,0%	80,88

2.1.1. Wohngebäude:Topografische Aufstellung nach Nutzfläche:KG:

Heizraum	2,92	x	4,58	=	13,37 m ²
Tankraum	4,42	x	2,35	=	10,39 m ²
Lagerraum	4,44	x	1,98	=	8,79 m ²
Lagerraum	4,50	x	4,68	=	21,06 m ²
Vorraum	1,71	x	7,56	=	12,93 m ²
Vorkeller	6,50	x	2,30	=	14,95 m ²
Werkstätte	4,45	x	5,55	=	24,70 m ²
				=	106,19 m ²

EG:

Schlafzimmer	4,82	x	4,12	=	19,86 m ²
Essraum	2,96	x	5,41	=	16,01 m ²
	-1,03	x	0,72	=	-0,74 m ²
Küche	3,58	x	2,91	=	10,42 m ²
Schlafzimmer	2,93	x	3,63	=	10,64 m ²
	0,63	x	2,49	=	1,57 m ²
Zwischenflur	2,38	x	3,80	=	9,04 m ²
Vorraum-Windfang	2,52	x	3,04	=	7,66 m ²
	-1,34	x	0,73	=	-0,98 m ²
WC	2,52	x	1,25	=	3,15 m ²
Badezimmer	2,50	x	2,20	=	5,50 m ²
Schlafzimmer	4,87	x	3,62	=	17,63 m ²
Zimmer	4,90	x	2,52	=	12,35 m ²
				=	112,11 m ²

Baukosten:

Die Baukosten an diesem Gebäude werden nach vom Österreichischen Statistischen Zentralamt veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw. sowie den Richtlinien bzw. Richtsätzen der Wohnbauförderung für das jeweilige Bundesland bzw. meinen eigenen Erfahrungen ermittelt. Die dem Herstellungswert zu Grunde gelegten Preise pro m² Nutz- bzw. bebauter Fläche bzw. pro m³ umbauter Raum sind von ortsüblichen Herstellungskosten bzw. Baupreisen für vergleichbare Gebäude zum Bewertungsstichtag abgeleitet.

Jedenfalls ist beim Ansatz des Herstellungswertes nicht vom tatsächlichem Kostenaufwand, der für die Errichtung der baulichen Anlagen seinerzeit tatsächlich entstand, auszugehen, sondern vielmehr von jenem fiktiven Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste.

	NFL	x	Nutzflächenpreis	= BK	
KG:	106,19	x	€ 750,00	€	79 643,00
EG:	112,11	x	€ 2 030,00	€	227 583,00
				€	307 226,00
	+ 20 % Umsatzsteuer			€	61 445,00
				€	368 671,00

Hievon eine Entwertung des Gebäudes aufgrund des Alters, für die bisherige Abnutzung und Amortisation sowie des verlorenen Bauaufwandes (individuelle und unzeitgemäße Gestaltung, ungünstige bauphysikalische Eigenschaften, unorganischer Aufbau, etc.).

Bestandsdauer: 43 Jahre

Lebensdauer: 70 Jahre

61% von	€	368 671,00	-€	224 889,00
			€	143 782,00

Für die Ermittlung der zusätzlichen Wertverminderung aufgrund des Zustandes wird die Zustandsermittlung nach Heideck (Schätzung von Grundstücken und Gebäuden, Springer-Verlag Berlin, 1935) herangezogen, welche einen Zuschlag zur Alterswertminderung vorsieht. Hierbei handelt es sich um eine Wertminderung aufgrund der Verschlechterung des Gebäudezustandes über den üblichen Verschleiß hinaus. Für die Ermittlung des Zustandswertes werden einzelne Zustandsnoten von 1-5 vergeben.

1	neuwertig mängelfrei (Bez. Heideck: neu ohne Reparaturen)
2	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten (normale Unterhaltung geringen Umfangs)
3	deutlich reparatur- und instandsetzungsbedürftig (reparaturbedürftig)
4	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich (größere Reparaturen erforderlich)
5	abbruchreif, wertlos

Anerkennend ist auch eine verfeinerte Klassifizierung - in 0,25 Schritten -, wobei diesbezüglich wie nachfolgend dargestellt Abwertungen vorgenommen werden:

1,00	neuwertig, mängelfrei	0,00%
1,25		0,04%
1,50	geringfügige Instandhaltungen vornehmen	0,32%
1,75		1,07%
2,00	normal erhalten; übliche Instandhaltung vornehmen	2,49%
2,25		4,78%
2,50	über Instandhaltungen hinausg. 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%

abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote

3,50 =	33,09%	-€	47 577,00
Bauzeitwert		€	96 205,00

2.1.2. Gartenhütte, Pool (2 Stk.) und überdachte Terrasse:

Bauzeitwert	€	-
--------------------	----------	----------

2.1.3. Außenanlagen und Einfriedungen:

Bauzeitwert	€	4 300,00
--------------------	----------	-----------------

Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:	€	107 871,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Wohngebäude:	€	96 205,00
2.1.2. Gartenhütte, Pool (2 Stk.) und überdachte Terrasse:	€	-
2.1.3. Außenanlagen und Einfriedungen:	€	4 300,00
SACHWERT	€	208 376,00

3. Ertragswert:

Erläuterungen zur nachfolgenden Berechnung:

Rohertrag:

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten u. Pachten einschließlich Vergütungen.

Diese Einnahmen müssen jedoch nachhaltig erzielbar sein. Darunter ist zu verstehen, dass die Einnahmen auch langfristig erzielbar sein müssen und dass es sich nicht um kurzfristig erzielbare, besonders hohe oder besonders niedrige Einnahmen handelt. So können zum Beispiel ungewöhnlich hohe Mieteinnahmen, die auf einen kurzfristigen Engpass zurückzuführen sind, in der Regel nicht als nachhaltig (dauerhaft) angesehen werden.

Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen auszugehen, die bei einer ordentlichen Bewirtschaftung der Sache nachhaltig erzielt werden können. Es sind daher der Ertragswertermittlung entweder tatsächliche erzielte oder fiktive Erträge zu Grunde zu legen.

Reinertrag:

Der Jahresrohertrag ist um die so genannten Bewirtschaftungskosten, das Mietausfallwagnis zu bereinigen, um den Reinertrag zu erhalten.

Bewirtschaftungskosten:

Die im Ertragswertverfahren zu berücksichtigenden Bewirtschaftungskosten setzen sich

aus folgenden Einzelpositionen zusammen:

- Verwaltungskosten
- Betriebskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Es sind jedoch nur jene Kosten zu berücksichtigen, die der Grundstückseigentümer nicht auf die Mieter umlegen kann. Bei Wohnungsvermietungen sind das insbesondere die Verwaltungskosten, das Mietausfallwagnis und größere Instandhaltungskosten. Kleinere Instandhaltungskosten, Schönheitsreparaturen und die meisten anfallenden Betriebskosten können dagegen auf den Mieter umgelegt werden. Bei Geschäftsraumvermietungen können zusätzlich die Verwaltungskosten und Kosten für umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen auf den Mieter übertragen werden.

Verwaltungskosten:

Verwaltungskosten sind Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses sowie der Geschäftsführung.

In der folgenden Aufzählung seien einige Beispiele für die bei der Verwaltung eines Objekts anfallenden Leistungen genannt:

- Buchhaltung
- Mieteingang, Mietanpassung, Mietänderung
- Rechnungsprüfung, Zahlungsverkehr
- Organisation von Instandhaltungsarbeiten
- Jahresabschlussrechnung

Die Verwaltungskosten sind bei Wohngebäuden im Wesentlichen abhängig von der Nutzungsart und der Größe des zu verwaltenden Objekts, von der Anzahl und der Sozialstruktur der Mieter sowie von der Größe der Gemeinde. Sie können in Abhängigkeit der

oben genannten Faktoren 2 bis 5 % des Rohertrages betragen.

Bei Gewerbeobjekten ist der Mietvertrag daraufhin zu untersuchen ob die Verwaltungskosten auf den Mieter umgelegt werden. Ist dies der Fall, so werden keine Verwaltungskosten angesetzt.

Die Verwaltungskosten betragen durchschnittlich 3 bis 8 % des Jahresrohertrags; bei nur einem oder wenigen gewerblichen Großmietern kann dieser Satz auf 1 bis 2 % des Rohertrags sinken.

Betriebskosten:

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück od. durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Die Betriebskosten sind nur anzusetzen, soweit sie nicht durch besondere Umlagen, die vom Aufwand u. Verbrauch abhängig sind, neben der Miete erhoben werden. Dies kann insbesondere bei den Kosten für die Ver- und Entsorgung, Heizung, Haus- und Straßenreinigung, Allgemeinbeleuchtung, Hausbesorger, Aufzug, Pflege der Außenanlagen, etc. der Fall sein.

Betriebskosten, die direkt vom Mieter oder Pächter getragen werden, sind nicht als Bewirtschaftungskosten zu berücksichtigen.

Insofern sind die Betriebskosten prinzipiell nach ihrer tatsächlichen Höhe anzusetzen. Um die tatsächliche Höhe festzustellen, müssen die Mietverträge eingesehen werden. Es ist jedoch stets zu überprüfen, ob die tatsächlichen Betriebskosten dem üblichen Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen.

Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Er-

haltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen sowohl die für die laufende Instandhaltung als auch die für die Instandsetzung einzelner baulicher Teile aufzuwendender Kosten. Demzufolge dient der Ansatz der Instandhaltungskosten auch zur Deckung der Kosten von Instandsetzungen, nicht jedoch der Kosten von Modernisierungsmaßnahmen. Die Instandhaltungskosten für Gebäude liegen je nach Alter und Zustand des Gebäudes etwa zwischen

Gebäudeart	Instandhaltungssatz
Wohnhäuser neu	0,5 %
Wohnhäuser alt	0,5 - 1,5 %
Geschäftshäuser	0,5 - 1,5 %
Bürogebäude	0,5 - 1,5 %
Gewerbliche und industrielle Objekte	0,5 - 2,0 %
sehr alte, vielfach bereits unter Denkmalschutz stehende Objekte	> 2,0 %

Da der Vermieter von Gewerbeobjekten die Instandhaltungskosten üblicherweise nur zum Teil trägt, ist stets dem Mietvertrag zu entnehmen, ob und wenn ja, welche Kosten auf den Mieter umgelegt werden.

Mietausfallwagnis:

Beim Mietausfallwagnis handelt es sich um das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder das Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Das Mietausfallwagnis ist bei Wohnungs- u. Gewerbeobjekten im Wesentlichen abhängig von der Lage des Objekts. In guten bis sehr guten Lagen ist das Risiko eines Mietausfalls sehr gering. Weniger gute Lage haben dagegen häufig Leerstände zu verzeichnen. Die Fluktuation in diesen Gebieten ist oftmals sehr hoch. Bei gewerblichen

Objekten kommt eine weitere Abhängigkeit des Mietausfallwagnisses von der Bonität der Mieter sowie der konjunkturellen Lage hinzu.

In Zeiten schlechter Konjunktur kann es in bestimmten Wirtschaftszweigen vermehrt zu Geschäftsaufgaben kommen. Die aus diesem Grund leer stehenden Geschäftsräume können dann unter Umständen kaum noch vermietet werden. Das Mietausfallwagnis kann bei Mietwohnobjekten zwischen 3 und 5 %, bei gewerblichgenutzten Objekten zwischen 5 und 10 % eingeschätzt werden.

Restnutzungsdauer:

Bei dem Bewertungsverfahren wird unterstellt, dass das Gebäude eine begrenzte, der Grund und Boden jedoch eine unbegrenzte Nutzungsdauer aufweist.

Als technische Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden können.

Die technische Lebensdauer eines Gebäudes wird im Wesentlichen durch die Dauerhaftigkeit des Rohbaus bestimmt. Die Rohbauanteile, wie Kellermauerwerk, Massivdecken, Umfassungswände, Decken, Massivtreppen usw. sind praktisch nicht auswechselbar oder erneuerungsfähig, sodass das gesamte Gebäude von dessen Güte und Stabilität abhängt.

Die Ausbauanteile sind dagegen meist von kürzerer Dauer und werden im Laufe der Lebensdauer des Gebäudes ein- oder mehrmals erneuert. Aus den verschiedenen Lebensdauerzeiten der einzelnen Bauteile entsprechend dem Gebäudetyp und der Erfahrung wird ein mittlerer Wert entwickelt: die (Gesamt-) Lebensdauer des Gebäudes. Aus der Verschiedenartigkeit der Lebensdauerzeiten der einzelnen Bauteile ergibt sich, dass von vornherein klar ist, dass die Ausbauanteile während der Lebensdauer der Gebäude ein- oder mehrmals erneuert werden müssen (Erneuerungsinvestitionen). Das bedeutet, dass diese Erneuerungsinvestitionen keine Verlängerung der Gesamt-

lebensdauer bewirken. Sie sind notwendige turnusmäßig erfolgende Leistungen, die die Gesamtlebensdauer sicher stellen.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Die wirtschaftliche Restlebensdauer ist nach oben hin jedenfalls mit der technischen Lebensdauer begrenzt, jedoch kann sie sich auch verkürzen, wenn das Gebäude nur mehr für einen kürzeren Zeitraum ökonomisch genutzt werden kann. Dies kann sich aus zukünftig vorhersehbaren Bedarfs- und Anforderungsveränderungen an einen konkreten Nutzungszweck ergeben und ist diese allenfalls anzunehmende verkürzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer gesondert zu erläutern.

Die gewöhnliche Lebensdauer hängt im Wesentlichen von der Bauart (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Bauweise (Massivbau, Fertigteilbau) und der Nutzung der etwaigen Adaptionmöglichkeiten ab. Die gewöhnliche Lebensdauer berücksichtigt damit in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Zu einer Verkürzung der Lebensdauer führen nicht behebbare Baumängel und -schäden sowie Schäden, die nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten behandelt werden können.

Eine Verlängerung der Restlebensdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Bauteilen wie Mauer, Decken, Treppen, Dach erneuert oder verbessert worden ist. Bauliche Maßnahmen an nicht tragenden Teilen oder normaler Instandhaltungsaufwand führen zu keiner Verlängerung der Lebensdauer.

Kapitalisierungszinssatz:

Der Kapitalisierungszinssatz drückt die Rendite aus, die ein Anleger für das Kapital erwartet.

Der Käufer wird eine Immobilie bei größerem Risiko (z. B. Gewerbeimmobilie) billiger erwerben als ein Objekt mit geringerem Risiko (z. B. Zinshaus in guter Lage in Wien). Je geringer das Risiko, um so geringer die erwarteten Zinseinnahmen und um so höher der Vervielfältiger und somit der Kaufpreis (der Anleger wird also teurer kaufen als bei gleichem Ertrag mit einer Immobilie mit hohem Risiko oder schlechter Lage).

Ein Kriterium für die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes ist daher das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Immobilienbesitz unterworfen ist. Grundsätzlich ist daher davon auszugehen, dass Einfamilienhäuser sowie land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften einem geringeren Risiko unterliegen als gewerblich oder industriell genutzte.

Wie beim Bankgeschäft gilt:

niedriges Risiko – niedrige Verzinsung

hohes Risiko – hohe Verzinsung

Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat für die Auswahl des Kapitalisierungszinssatzes folgende Empfehlung abgegeben:

Liegenschaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 - 2,5 %	1,5 - 3,5 %	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 - 5,0 %	3,5 - 6,0 %	5,0 - 6,5 %	5,5 - 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 - 6,5 %	4,5 - 7,0 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 8,5 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %	6,0 - 8,0 %

Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 - 7,0 %	5,0 - 7,5 %	5,5 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,5 - 8,5 %	6,5 - 9,5 %
Industrieliegenschaft	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,5 - 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

Berechnung des Ertragswertes:

Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Monat - fiktiv:	€	1 050,00
Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Jahr:	€	12 600,00
-2,0% Verwaltungskosten	-€	252,00
-1,0% Instandhaltungskosten von den Herstellungskosten	-€	3 687,00
-3,0% Mietausfallswagnis	-€	378,00
abzügl. Verzinsungsbetrag des Grundwertes	4,0% -€	4 315,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	€	3 968,00
Restnutzungsdauer i. M.:	27 Jahre	
Kapitalisierungszinsfuß:	4,0%	
Vervielfältiger:	16,33	
Ertragswert der baulichen Anlagen:	€	64 797,00
zuzüglich Grundwert:	€	107 871,00
ERTRAGSWERT	€	172 668,00

4. Verkehrswert:

Die Bestimmung des Verkehrswertes erfolgt gemäß novelliertem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992/150 vom 19.03.1992.

Nach Lehr- und Rechtsmeinung ist eine Beurteilung der Immobilien vorzunehmen um daraus resultierend den Verkehrswert vom Sachwert oder Ertragswert abzuleiten.

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Bei der betreffenden Immobilie handelt es sich um eine Sachwertimmobilie, sodass der Verkehrswert vom Sachwert (Grundwert + amortisierter Bauwert) unter Berücksichtigung eines marktkonformen Zu- bzw. Abschlages - wie in den Literaturen angeführt - abgeleitet wird. Um diesen Zu- bzw. Wertabschlag auch entsprechend nachvollziehbar darzustellen, wurde auch eine fiktive Ertragswertermittlung vorgenommen.

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 2459, Gst. Nr. 327/8, KG 62212 Fürstenfeld, BG Fürstenfeld, mit den darauf befindlichen Gebäuden in 8280 Fürstenfeld, Stadtbergenweg 23

wird daher unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlages von 5% mit gerundet

€ 198 000,00

(in Worten: einhundertachtundneunzigtausend)

festgelegt.

Der allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige:

A circular green stamp with the text "Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger" around the perimeter and "SV" in the center. Below the stamp is a handwritten signature in blue ink.

Bewertung des 1/2 Anteils:

Anteile an einer Liegenschaft die schlichtes Miteigentum darstellen, können nicht rein mathematisch ermittelt werden und sieht die Literatur Abschläge vor. Die Bandbreite dieser Abschläge bezieht sich auf die Anteile und sind aufgrund der Tabelle von Krane-witter nachfolgend angeführte Abschläge vorzunehmen.

Miteigentumsanteil	Abschlag
größer 1/2 Anteil	5 - 8 %
1/2 Anteil	10 - 15 %
kleiner 1/2 Anteil	12 - 18 %
kleiner 1/4 Anteil	20%
Gegenwärtiger Verkehrswert:	€ 198 000,00
1/2 Anteil	€ 99 000,00
abzüglich 15% Wertminderung infolge der durch die Eigentumsgemeinschaft bedingten Erschwernisse in Verwaltung, Verkaufsmöglichkeiten usw.	-€ 14 850,00
<hr/>	
Verkehrswert - Anteil	€ 84 150,00

(in Worten: vierundachtzigtauseneinhundertfünfzig)

Der allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige:

4 FOTODOKUMENTATION

Ansichten vom Wohngebäude





Terrasse

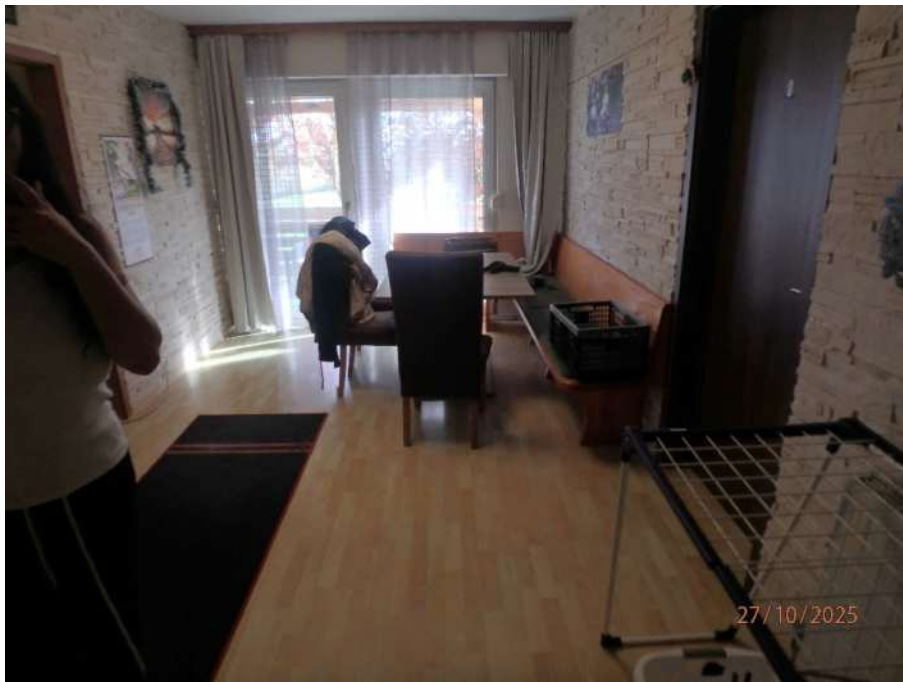


ERDGESCHOSS

Schlafzimmer



Essraum



Küche



Schlafzimmer



Zwischenflur



Vorraum – Windfang



Badezimmer





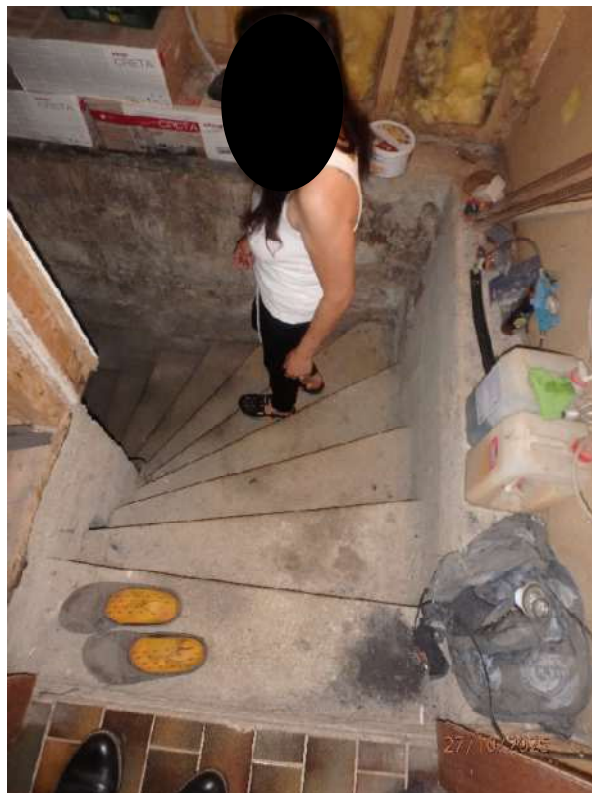
Schlafzimmer



Zimmer



Stiege zum Keller



Heizraum





Tankraum



Lagerraum



Vorraum



Vorkeller



Werkstätte





Zugang zum Wohngebäude



Gartenhütte



Außenanlagen und Einfriedungen







Pools



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 62212 Fürstenfeld
BEZIRKSGERICHT Fürstenfeld

EINLAGEZAHL 2459

Letzte TZ 6156/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
327/8	G GST-Fläche	* 1529	
	Bauf.(10)	128	
	Gärten(10)	1401	Stadtbergenweg 23

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

4 ANTEIL: 1/2

Franz Wurzer

GEB: 1980-01-21 ADR: Stadtbergenweg 23, Fürstenfeld 8280

a 7085/2016 IM RANG 5280/2016 Kaufvertrag 2015-06-23,

Einantwortungsbeschluss 2015-10-20 Eigentumsrecht

5 ANTEIL: 1/2

Monika Wurzer

GEB: 1980-09-17 ADR: Stadtbergenweg 23, Fürstenfeld 8280

a 7085/2016 IM RANG 5280/2016 Kaufvertrag 2015-06-23,

Einantwortungsbeschluss 2015-10-20 Eigentumsrecht

***** C *****

3 a 8599/2017 Pfandbestellungsurkunde 2017-11-15

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 178.000,--

für Austrian Anadi Bank AG (FN 245157a)

b gelöscht

6 a 7456/2022 Pfandbestellungsurkunde 2022-11-15

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 20.000,--

für Austrian Anadi Bank AG (FN 245157a)

8 auf Anteil B-LNR 5

a 2782/2025 Zahlungsbefehl 2019-03-29

PFANDRECHT

vollstr EUR 29.023,92

samt 1,653 % Z aus 29.023,92 ab 29.11.2018 bis 31.12.2018

1,653 % Z aus 29.197,42 EUR ab 01.01.2019 bis 31.03.2019

1,653 % Z aus 29.673,44 EUR ab 01.04.2019 bis 30.06.2019

1,653 % Z aus 30.162,60 EUR ab 01.07.2019 bis 30.09.2019

1,653 % Z aus 30.665,29 EUR ab 01.10.2019 bis 31.12.2019

1,653 % Z aus 31.176,35 EUR ab 01.01.2020 bis 31.03.2020

1,653 % Z aus 31.688,88 EUR ab 01.04.2020 bis 30.06.2020

1,653 % Z aus 32.209,83 EUR ab 01.07.2020 bis 30.09.2020

1,653 % Z aus 32.745,17 EUR ab 01.10.2020 bis 31.12.2020

1,653 % Z aus 33.289,41 EUR ab 01.01.2021 bis 31.03.2021

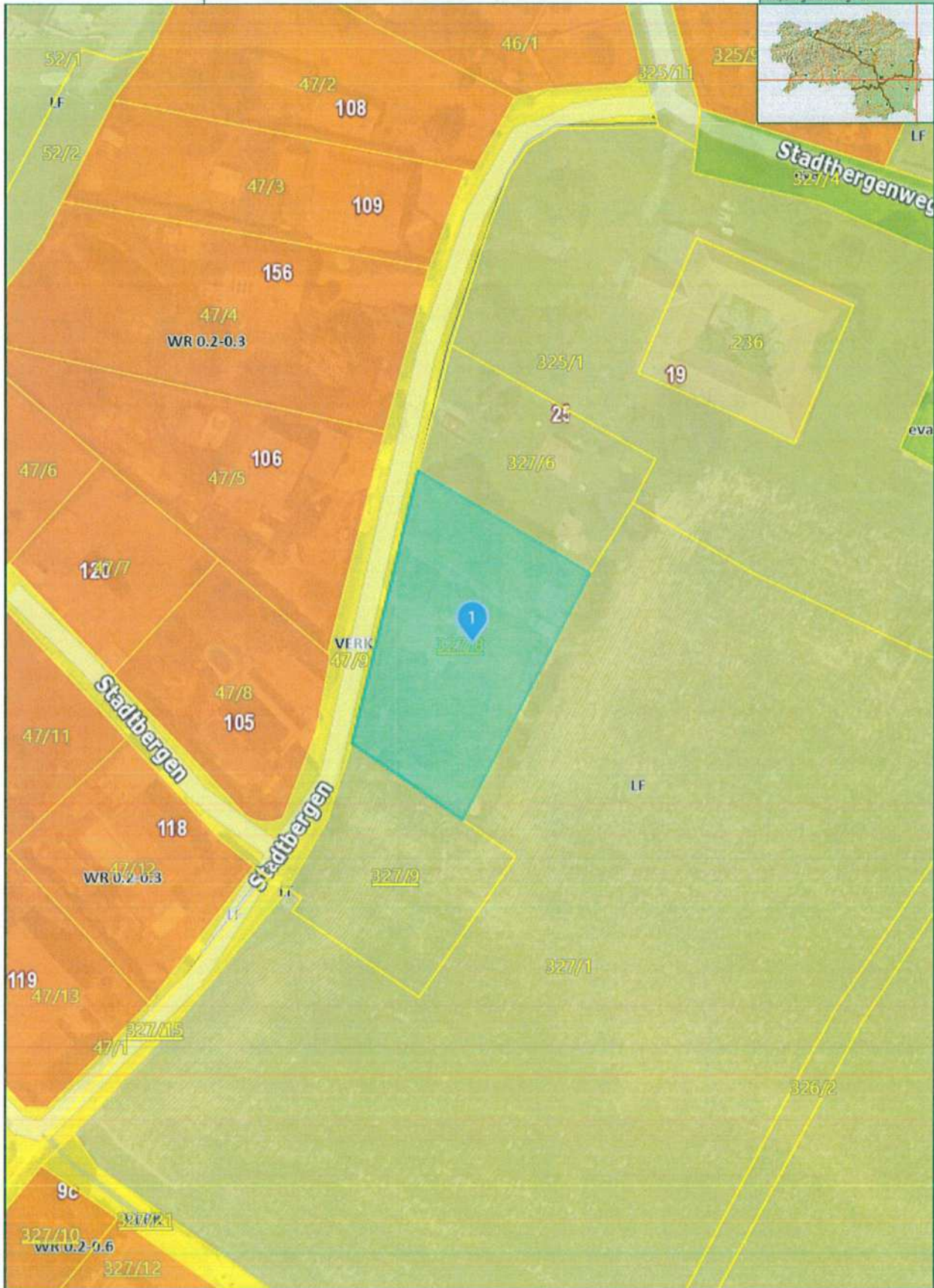
1,653 % Z aus 33.832,15 EUR ab 01.04.2021 bis 30.06.2021

1,653 % Z aus 34.389,86 EUR ab 01.07.2021 bis 30.09.2021
1,653 % Z aus 34.963,00 EUR ab 01.10.2021 bis 31.12.2021
1,653 % Z aus 35.545,69 EUR ab 01.01.2022 bis 31.03.2022
1,653 % Z aus 36.125,21 EUR ab 01.04.2022 bis 30.06.2022
1,653 % Z aus 36.720,72 EUR ab 01.07.2022 bis 30.09.2022
1,653 % Z aus 37.332,70 EUR ab 01.10.2022 bis 31.12.2022
1,653 % Z aus 37.954,88 EUR ab 01.01.2023 bis 31.03.2023
1,653 % Z aus 38.573,68 EUR ab 01.04.2023 bis 30.06.2023
1,653 % Z aus 39.209,56 EUR ab 01.07.2023 bis 30.09.2023
1,653 % Z aus 39.863,02 EUR ab 01.10.2023 bis 31.12.2023
1,653 % Z aus 40.527,37 EUR ab 01.01.2024 bis 31.03.2024
1,653 % Z aus 41.193,63 EUR ab 01.04.2024 bis 30.06.2024
1,653 % Z aus 41.870,84 EUR ab 01.07.2024 bis 30.09.2024
1,653 % Z aus 42.566,75 EUR ab 01.10.2024 bis 31.12.2024
1,653 % Z aus 43.274,22 EUR ab 01.01.2025 samt
Kosten EUR 429,74 samt 4 % Z ab 06.02.2020
Kosten aus früheren Exekutionsverfahren und Antragskosten
EUR 1.612,56 für
Santander Consumer Bank GmbH (FN 62610z)
(20 E 2295/25 w)

10 auf Anteil B-LNR 5
a 4472/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 29.023,92
samt Zinsen und Kosten gem Beschluss 2025-07-22 für
Santander Consumer Bank GmbH (FN 62610z)
(21 E 38/25 s)

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





Zahl: 131-9/240/2-1977

Gegenstand: Reinhard RIEGLER, Fürstenfeld;
Neubau eines Fertighauses.

Bescheid

Mit der Eingabe vom 24.11.1977 hat ~~///~~ ^{haben¹⁾} der Bauwerber

Reinhard R I E G L E R

in Fürstenfeld, Stadtbergenstrasse 19 um die Erteilung der Baubewilligung

für ^{a)} den Neubau eines Fertighauses auf dem ~~///~~ ^{1/1/1}

B a u - ^{b)}-Grundstück-en¹⁾ Nr. 327/1, EZ 330 der Katastralgemeinde

F ü r s t e n f e l d angesucht.

Hierüber wurde am 7. Dez. 1977 die örtliche Erhebung und mündliche Verhandlung durchgeführt, die nachstehendes Ergebnis erbrachte ⁴⁾:

Entgegen der bereits am 11.8.1977 vom Herrn Bürgermeister, als Baubehörde I. Instanz erteilten Baugenehmigung zum Neubau eines 2-geschoßigen Wohn- und Betriebsobjektes in Ziegelbauweise, auf dem Baugrundstück Nr. 327/1 der KG. FÜRSTENFELD, plant nun der Antragsteller nach den Einreichplänen und der Beschreibung, ein geändertes Projekt in der Ausführung eines 1-geschoßigen Fertigteilhauses zu errichten. Die Bebauungsfläche des Hauses beträgt rd. 277 m². Das Gebäude beinhaltet folgende Räume:

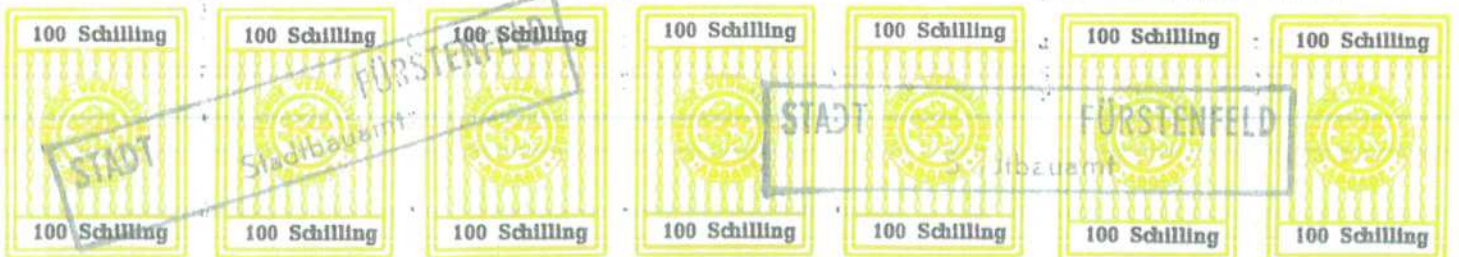
Im Kellergeschoß - 1 Heizraum (13,54 m²), 1 Tankraum (20,06), Schutzraum mit vorgesch. Vorraum (14,77 m²) und 2 Kellerräume mit je 9,04 und 18,80 m².

Im Erdgeschoß: Extrazimmer (25,55 m²), Gastzimmer (49,27), WC-Anlage f. Herren (11,11 m²), WC-Anlage f. Damen (11,11 m²), 1 Saal zu (91,80 m²), 1 Küche (32,88 m²), 1 Kühlraum zu (5,28 m²) und 1 Speis mit (4,92 m²).

Im Dachgeschoß: 1 Diele zu (16,02 m²), 5 Zimmer mit 33,91, 2x(10,42 m²), 15,87 und 41,54 m², 1 Bad mit 7,36 m², 1 Bad mit vorgesch. Vorraum zu 5,85 m² und 1 Abstellraum mit 4,33 m².

¹⁾ Unzutreffendes ist zu streichen;

²⁾ hier ist die Benützungszweckbestimmung (Grundstück, z. B. Freizeitanlage, Wiesengrundstück etc.) an



Alle näheren Einzelheiten sind aus den Plänen und der Bau-
beschreibung für Fertigteilhäuser zu entnehmen.



Spruch

Das Ansuchen des — ~~der~~ / Bauwerbers Reinhard RIEGLER
vom 24.11.1977 betreffend die Erteilung der Baubewilligung zur
Errichtung eines 1-geschoßigen Fertigteilhauses
zur Unterbringung eines Gaststättenbetriebes mit
auf dem — einer Wohnung Bau-²⁾-Grundstück-en¹⁾ Nr. 327/1, EZ 330 der
Katastralgemeinde Fürstentfeld

wird ¹⁾ gemäß § 61 Abs. 1 der Stmk. Bauordnung 1968,
LGBl. Nr. 149, allein auf Grund der vorgenom-
menen Prüfung der eingereichten Pläne und Unter-
lagen, als dem Gesetze nicht entsprechend,
zurückgewiesen ⁵⁾ — abgewiesen ⁶⁾



wenn die in den §§ 58, 59 und 60 der Stmk. Bauordnung
Interlagen (vgl. im übrigen auch Fußnote ²⁾) des Formulars
inner Nachfrist gemäß § 13 Abs. 3 AVG. 1950 unvollständig
den;

auf Grund der gemäß der §§ 58, 59 und 60 der Stmk. Bau-
ordnung innerhalb einer Nachfrist in gehöriger Form nachge-
forderte Ortsverhandlung offenkundig ist, daß die Bestimmungen
bis 56 bestimmten Erfordernisse nicht beachtet und einge-
forderten Ortsverhandlung hervorkam, daß der beantragten
Erfordernisse, die Bewilligung zu versagen ist;

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 ¹⁸⁾.

Hievon werden verständigt:

1. (Der —/die Bauwerber ¹⁹⁾: Reinhard R I E G L E R , Kraftfahrer
wh. Stadtbergenstrasse 19, 8280 F ü r s t e n f e l d

unter gleichzeitigem Anschluß je einer mit dem Genehmigungsvermerk (Sichtvermerk) versehenen Ausfertigung der eingereichten Baupläne und Unterlagen ²⁰⁾ und eines Erlagscheines ²¹⁾

(Anrainer / Nachbarn ¹⁹⁾:

(Der Grundeigentümer, sofern nicht mit Bauwerber[n] identisch ¹⁹⁾:

sowie

Arbeitsinspektorat Graz, Opernring 2, 8010 G r a z

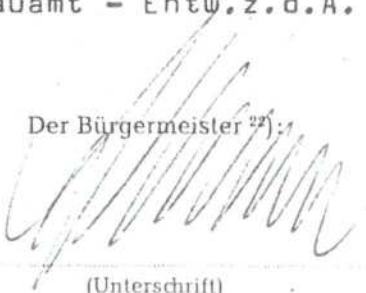
STEWEG - Wasserkraft-und Elektrizitäts AG.

Leonhardgürtel 10, 8011 G r a z

Alfred u. Erna MANDL, Fehringstr. 78, 8280 Fürstenfeld

Stadtgemeinde Fürstenfeld/Stadtbauamt - Entw. z. d. A.

8280 Fürstenfeld , am 15. Dez. 1977

Der Bürgermeister ²²⁾: 

(Unterschrift)

He/Stu

¹⁸⁾ mangelt der Berufung der begründete Berufungsantrag, so ist die Berufung gem. § 63 Abs. 3 AVG. 1950 zurückzuweisen; überdies ist die Berufung, je Berufungswerber, mit S 15.— zu stempeln;

¹⁹⁾ der Bescheid ist jeweils gegen datierte Empfangsbestätigung (Zustellnachweis) zuzustellen;

²⁰⁾ sofern der Spruch auf „bewilligt“ lautet, ist je ein Exemplar der eingereichten Unterlagen (vgl. Fußnote ⁷⁾, gemeinsam mit dem Bewilligungsbescheid zuzustellen, nachdem zuvor folgender Genehmigungsvermerk (Sichtvermerk), gemäß § 62 Abs. 3 der Stmk. Bauordnung 1968, auf diesen Unterlagen angebracht wurde:
„..... Gemeinde : Das gegenständliche Bauvorhaben wurde in der im Bescheid vom
Zahl bestimmten Art bewilligt. Der Bürgermeister (Unterschrift)“;
lautet der Spruch aber auf „zurückgewiesen“ oder „abgewiesen“, ist dieser Satz zu streichen;

²¹⁾ werden keine Kosten vorgeschrieben (vgl. Fußnote ¹²⁾, sind die Worte „und eines Erlagscheines“ zu streichen;

²²⁾ eine Benützungsbewilligung im Sinne des § 69 der Stmk. Bauordnung 1968 darf vor ordnungsgemäß und anstandslos durchgeführter Rohbaubeschau nicht erteilt werden.

Betreff: Einbau einer vollautomatischen Ölfuerungs-
anlage im ZENKER - HAUS Typ *Sonderw.*

Technischer Bericht
=====



Für das neu errichtete Zenker-Haus wird eine geschlossene
Warmwasser-Pumpenheizung mit einer vollautomatischen
extraleicht-Ölfuerung eingebaut.

Kessel: Es wird ein Doppelbrandkessel Fabrikat *HOVAL*
mit einer Leistung von *58* KW auf-
gestellt und der Kessel mit den vorgeschriebenen
Sicherheitseinrichtungen nach ÖNORM B 8131 ausde-
stattet.

Kesselraum: Dieser liegt im Kellergeschoß, wird in brand-
beständiger Bauweise ausgeführt und erhält eine
nach außen aufschlagende Tür von mind. 0,8 x 1,9 m,
aus Stahlblech sowie eine 3 cm hohe Schwelle.
Die Zufuhr der Verbrennungsluft erfolgt direkt
von außen. Zur Entlüftung ist ein über Dach führen-
der Abluftkamin vorgesehen.

Rauchfang: Dieser erhält einen Durchmesser von 20 cm, wird
aus Fertiggaminsteinen mit Schamotte-Einsatz er-
richtet und dient nur zur Abführung der Rauchgase
der Ölfuerungsanlage, die erforderliche Reinigungs-
öffnung und eine explosionsklappe werden vorgesehen.

Ölbrenner: Es wird ein tyoengehmigter, vollautomatischer
extraleicht-Ölbrenner mit einer Leistung von ca.
23,2 - 46,4 KW Typ *GARVENS BTB*
eingebaut. Zur Verfeuerung gelangt "Heizöl Extra-
leicht", welches direkt aus den Lagerbehältern an-
gesaugt wird. Die Steuerung des Brenners erfolgt
über einen Kesselthermostat und Begrenzungsther-
mostat.

Brandschutzeinrichtung: Als Brandschutzeinrichtung wird ein
Magnetventil in der Saugleitung und
ein Brandschutzschalter mit Brand-
schutzstreifen am Kessel montiert,
weilers wird außerhalb des Heizraumes

an leicht zugänglicher Stelle ein elektrischer Notschalter montiert, mit welchen die Verbrennungs- und Ölfördernden Einrichtungen abzuschalten sind, eingebaut.

Heizöl - Lagerbehälter: Diese bestehen aus 4 Stk. zu je 2000 lit. Bei den Tanks handelt es sich um in Österreich zugelassene mit Prüfzeugnis versehene Kunststoffbehälter. Weiters wird eine Füll-Leitung 2" mit Tankwagen Anschlußverschraubung, eine mind. 2,5 m über Niveau hochführende Entlüftungsleitung montiert.

Heizöllaageraum: Dieser liegt unmittelbar neben den Heizraum, ist durch eine Vollziegelmauer (25 cm) von diesen getrennt und bis zu einer Höhe von 0,75 m als Öldichte Wanne ausgeführt, die über der Ölwanne angeordnete Einstiegstür wird als nach außen aufschlagende Stahltür (0,8 x 1,2 m) ausgeführt. Die Behälter werden so angeordnet, daß sie von zwei Seiten begehbar mind. (60 cm) und von zwei Seiten (20 cm) beschaubar sind. Die Entlüftung erfolgt durch eine, mit einem engmaschigen Gitter verschlossene Öffnung in der Außenwand von mind. 400 cm² Querschnitt.

Ölleitungen: Die Brennerleitung (Saugleitung) wird über die Ölwanne hochgeführt, erhält unmittelbar nach dem Behälter ein Absperrorgan und ein Rückschlagventil, nach Eintritt in den Heizraum ein Magnetventil und vor den Brenner wieder ein Absperrorgan und einen Ölfilter. Die Rückführleitung vom Brenner mündet oben in den Behälter.

Die Elektroinstallationen: Im Heizraum und Lagerraum werden entsprechend den Vorschriften für erdschlußgefährdete Räume ausgeführt; der Brennermotor wird geerdet.

Allgemeines: An der Heizraum- bzw. Öllaageraumtür werden Vorsichtsschilder und Hinweisschilder angebracht. Unter dem Brenner wird eine Öltasse situiert.

Veitsch, am 31.1.1978

M. G. 79 *Paar*



Beauftragt: Alois Paar konzessionierter Heizungs- und Wasserleitungsinstallateur

- 1 HEIZKESSEL
- 2 ÖLBRENNER
- 3 BRANDSCHUTZSCHALTER
- 4 ÖLFILTER
- 5 ABSFERRVENTIL
- 6 BRANDSCHUTZVENTIL
- 7 EXPLOSIONSKLAPPE
- 8 ÖL SAUGLEITUNG
- 9 ÖL DRUCKLEITUNG
- 10 ÖL FUSSVENTIL

- 11 ÖL FÜHLEITUNG
- 12 ÖL TANKENTLÜFTUNG
- 13 ÖL TROFFTASSE
- 14 ÖLDICHTE WANNE
- 15 TANKRAUMBELÜFTUNG
- 16 KESSELRAUMBELÜFTUNG
- 17 TANKRAUMBELÜFTUNG
- 18 TANKRAUMVENTIL
- 19 FLUCHTRAUMSCHALTER
- 20 ÖLTANK
- 21 FEUERLEISTEN

EINREICHPLAN

PROJEKT: ÖLFEUERUNGSANLAGE

GRST.NR.: 327

BAUHERRSCHAFT: R. RIEGLER

BAUSTELLE: KG. FÜRSTENFELD

BAUWERBER: *Riegl R.*

PLANVERFASSER u.
AUSFÜHRENDE FIRMA:



ZENKER-HÄUSER
G. M. B. H. & CO. KG.
(Telefon 1384 /
1385, Telefax 247)

Beauftragt: Alois Deser, konzerninterner
Heizungs- und Wasserleitungsinstallateur

Stadtgemeinde Fürstentfeld, Stmk.

Der gegenständliche Bauplan hat der
Bauverhandlung vom 11. Sep. 1978

zu Grunde gelegen und wird von der
Baubehörde genehmigt

Hierauf bezieht sich der ha. Bescheid
vom - 6. Okt. 1978, Zahl: 174/1978-78

Der Büroverwalter:

[Signature]

ZENKER-HÄUSER GMBH & CO. KG.
8063-VEITSCHE/STYRK, TEL. (03588) 384

Zeichnungs-Nr.
Komm. RIEGLER

EINREICHPLAN

Mehrstab
1:50

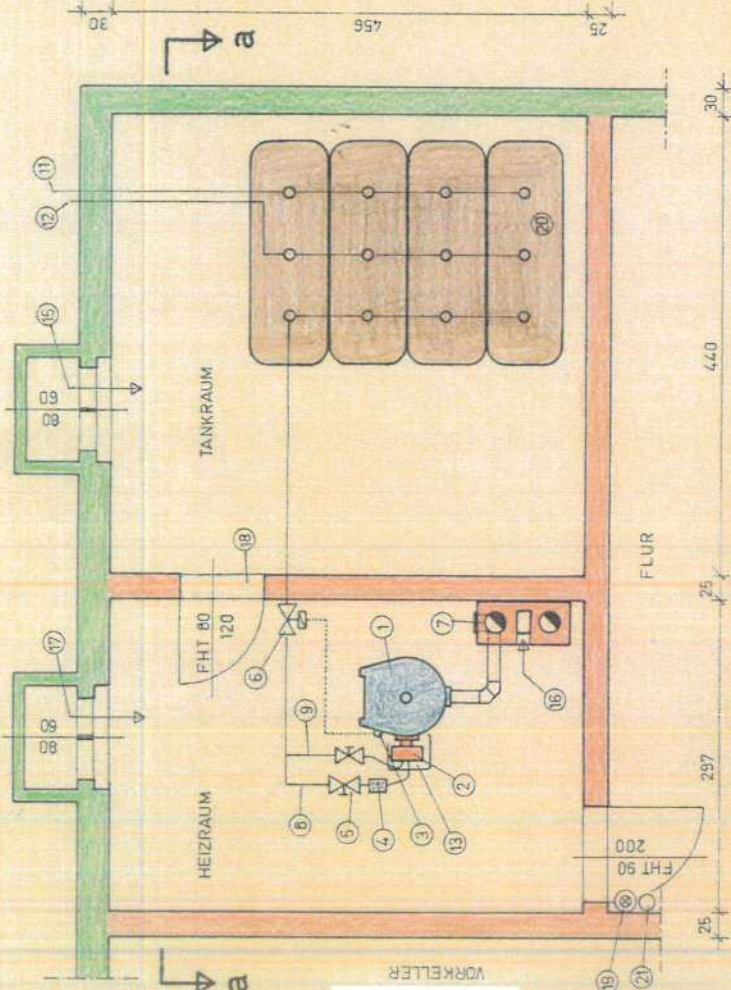
Datum
31.1.1978

gez. *Riegl R.*

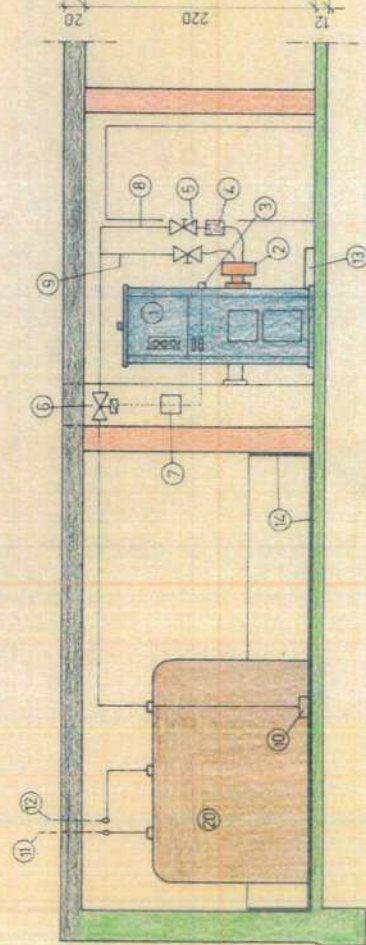
gepr.

gez.

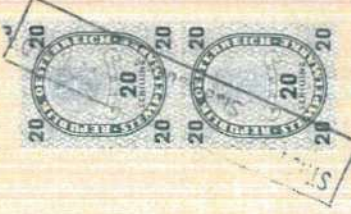
gea.



GRUNDRISS



SCHNITT a-a





Stadtgemeinde FÜRSTENFELD (Baupolizei) 8280

GZ.: ~~601-00/400/1-19~~ 78 Fürstenfeld, am 6.10.1978
Ggstd.: Reinhard RIEGLER, Fürstenfeld,

Ölfeuerungsanlage; Bau- u. wasserrechtl. Bewilligung.

B e s c h e i d
Sachverhalt:

Der Bauwerber Reinhard Riegl er wh. in Fürstenfeld, Stadtbergenstrasse 20 hat hieramts um die bau- und wasserrechtl. Bewilligung für die Errichtung bzw. den Einbau einer ölbefeuerten Heizanlage, mit einer Wärmeleistung von 58.000 WE/h und einer Brutto-Öllagermenge von ca. 8000 lt. Heizöl/extra leicht im obigen Standort, nach den vorgelegten Plan- und Beschreibungsunterlagen angesucht.

S p r u c h

Aufgrund des Ergebnisses der örtlichen Erhebung und Verhandlung vom 11.9.1978 wird gem. § 57 und 62 der Stmk. Bauordnung 1968, LGB1. Nr. 149 sowie des Stmk. Ölfeuerungs-gesetzes 1973, in Verbindung mit dem § 34 (a), Abs. 1 des WRG. 1959, BGB1. Nr. 215/1959, i. d. Fassung BGB1. Nr. 207/1959, die Bewilligung zur plan- und befundgemäßen Ausführung der gegenständlichen Buanlage, erteilt.

Nachfolgende Bedingungen sind zu beachten und einzuhalten:

- 1) Die Punkte 1-16, 18, 21, 22, 24-38 und 40-51/a, b, c, e der Beilage A) sowie pkt. 1-17 XXX II) der Beilage A).
- 2) Die Allgemeinen Bedingungen und Vorschriften sowie nachfolgende, Besondere Auflagen welche bis XXXXXX zu erfüllen sind und zwar:
 - a) Die in der Zulassung der Stmk. Landesreg. angeführten Bedingungen bzw. Auflagen für die Aufstellung von Kunststofftanks sind zu erfüllen bzw. einzuhalten.
 - b) Die Metallbandagen der ~~Kunststoffbehälter~~ Kunststoffbehälter sind zu erden und der Erdungswiderstand in der Bescheinigung gem. Pkt. 51e anzugeben.
 - c) Die Befüllung der Ölbehälter darf nur durch Tankfahrzeuge mit angeschlossenem Grenzwertgeber erfolgen.

Die mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Pläne und Unterlagen bilden einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides, vor dessen Rechtskraft mit dem Bau der Heizanlage nicht begonnen werden darf.



Verfahrenskosten

Im Sinne des V. Teiles des AVG. 1950 hat der Konsenswerber nachfolgende Verfahrenskosten zu entrichten:

Kommissionsgebühren gem. der Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1954, LGBl. Nr. 50, 1. o. Fassung 1954 1977	55 + 472 HonLei	S	527,-
Verwaltungsgebühren gem. der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1969, LGBl. Nr. 208/1969 1969 1977			
a) Verwaltungsabgabe für diese Bewilligung nach Tarifpost B/17 23		"	400,-
b) für die auf den mit dem Ansuchen eingereichten Beilagen zu erteilenden insgesamt 2 Sicht- und Genehmigungsvermerke nach Tarifpost A/7		"	60,-
c) für die Verhandlungsschrift vom 11.9.1978 nach Tarifpost A/4		"	6,-
sonach insgesamt		S	993,-

Diesen Betrag hat der Konsenswerber binnen zwei Wochen, nach Erhalt des Bescheides mit dem zuliegenden Zahlschein auf das Sparkassen-Kto. 525 der Stadtgemeinde Fürstenfeld einzuzahlen.

Entscheidungsgründe

Die gegenständliche Entscheidung gründet sich auf die beigebrachten Pläne und Unterlagen und das Ergebnis der örtlichen Überprüfung, bei der sich vom öffentl. rechtl. Standpunkte aus keine Bedenken ergeben haben und von den Nachbarn keine Einwendungen erhoben worden sind.

Rechtsmittelbelehrung

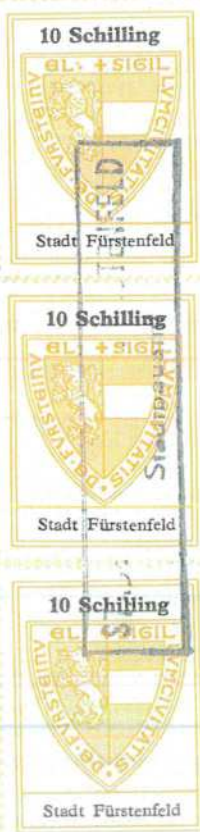
Gegen diesen Bescheid ist die binnen zwei Wochen, gerechnet vom Tage der Zustellung an, bei diesem Amte die schriftliche oder telegrafisch einzubringende Berufung zulässig. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

Ergeht an:

Der Bürgermeister der Stadt
Fürstenfeld:

- 1) Konsenswerber
Reinhard RIEGLER
Fürstenfeld, Stadtbergenstr. 20
- 2) Installationsunternehmung
Fa. Zenker-Häuser GesmbH. & Co. KG.
5563 V e i t s t n

Stadtgemeinde Fürstenfeld/Baupolizei - Entw. z. d. A.



Widmungsplan

KG. Fürstenfeld

Eigentümer	Gst.	BA	Fläche
Riegler Johann-	327/8	LN	1529m ²
Reinhard			
Stadtbergenweg 19			
8280 Fürstenfeld			

Stadtkarte
für

Eingel. 17. SEP. 1980

3l. _____		Beilagen
-----------	--	----------



Anrainerverzeichnis:

EZ	Gst.	BA	Eigentümer
2294	327/6	Gt	Mandl Alfred Fehringerstraße 78 8280 Fürstenfeld
330	327/1	LN	Riegler Johann Stadtbergenweg 19 8280 Fürstenfeld
+ KG. Stadtbergen VZ	47/9	Weg	Öffentliches Gut (Strassen u. Wege)



Grete Fromme



Ingenieurkonsultant für Vermessungswesen
DIPL. ING. GRETE FROMME
 Siedlerstraße 34 8280 FÜRSTENFELD Tel. 2366

G. Z.: 12 571/80
 Fürstenfeld, am 1980-09-09

Betrifft: Einbau einer vollautomatischen Ölfeuerungsanlage im ZENKER-HAUS
für Kommission RIEGLER



Technischer Bericht

Für das neu errichtete ZENKER-HAUS wird eine geschlossene Warmwasser-Pumpenheizung mit einer vollautomatischen Extraleicht-Ölfeuerungsanlage eingebaut.

Fabrikat: HOVAL
KESSEL Typ: TKU

Es wird ein Doppelbrandkessel mit einer Leistung von 29 KW aufgestellt und der Kessel mit den vorgeschriebenen Sicherheitseinrichtungen nach ÖNORM B 8131 ausgestattet.

KESSELRAUM

Dieser liegt im Kellergeschoß, wird in brandbeständiger Bauweise ausgeführt und erhält eine nach außen aufschlagende Tür von mind. 0,8 x 1,9 m aus Stahlblech, sowie eine 5 cm hohe Schwelle. Die Zufuhr der Verbrennungsluft erfolgt direkt von außen (625 m²). Zur Entlüftung ist ein über Dach führender Abluftkamin vorgesehen.

RAUCHFANG

Dieser erhält einen Durchmesser von 20 cm, wird aus Fertiggaminsteinen mit Schamotte-Einsatz errichtet und dient zur Abführung der Rauchgase der Ölfeuerungsanlage, die erforderliche Reinigungsöffnung und eine Explosionsklappe werden vorgesehen.

Fabrikat: GARVENS
ÖLBRENNER TYP: BT4

Es wird ein typengenehmigter, vollautomatischer Extraleicht-Ölbrenner mit einer Leistung von ca. 23,2 – 46,4 KW eingebaut. Zur Verfeuerung gelangt "Heizöl-Extraleicht", welches direkt aus den Lagerbehältern angesaugt wird. Die Steuerung des Brenners erfolgt über einen Kesselthermostat und Begrenzungsthermostat.

BRANDSCHUTZEINRICHTUNG

Als Brandschutzeinrichtung wird ein Magnetventil in der Saugleitung und ein Brandschutzschalter mit Brandschutzstreifen am Kessel montiert, weiters wird außerhalb des Heizraumes an leicht zugänglicher Stelle ein elektrischer Notschalter montiert, mit welchen die Verbrennungs- und ölfördernden Einrichtungen abzuschalten sind, eingebaut.

HEIZÖL – LAGERBEHÄLTER Fabrikat: Jung Nylon

Diese bestehen aus Fabrikat JUNG NYLON 2 Stk. zu je 1500 lit. Bei den Tanks handelt es sich um in Österreich zugelassene mit Prüfzeugnis versehene Kunststoffbehälter. Weiters wird eine Füllleitung 2" mit Tankwagen-Anschlußverschraubung, eine mind. 2,5 m über Niveau hochführende Entlüftungsleitung montiert.

HEIZÖLLAGERRAUM

Dieser liegt unmittelbar neben dem Heizraum, ist durch eine Vollziegelmauer (25 cm) von diesem getrennt und bis zu einer Höhe von 0,75 m als öldichte Wanne ausgeführt, die über der Ölwanne angeordnete Einstiegstür wird als nach außen aufschlagende Stahltür (0,8 x 1,2 m) ausgeführt. Die Behälter werden so angeordnet, daß sie von zwei Seiten begehbar min. (60 cm) und von zwei Seiten (20cm) beschaubar sind. Die Entlüftung erfolgt durch eine, mit einem engmaschigen Gitter verschlossene Öffnung in der Außenwand von mind. 625 m² Querschnitt.

ÖLLEITUNG

Die Brennerleitung (Saugleitung) wird über die Ölwanne hochgeführt, erhält unmittelbar nach dem Behälter ein Absperrorgan und ein Rückschlagventil, bei Eintritt in den Heizraum ein Magnetventil und vor den Brennern wieder ein Absperrorgan und einen Ölfilter. Die Rückführleitung vom Brenner mündet in den Behälter.

ELEKTROINSTALLATION

Im Heizraum und Lagerraum werden entsprechend den Vorschriften für erdschlußgefährdete Räume ausgeführt, der Brennermotor wird geerdet.

ALLGEMEINES

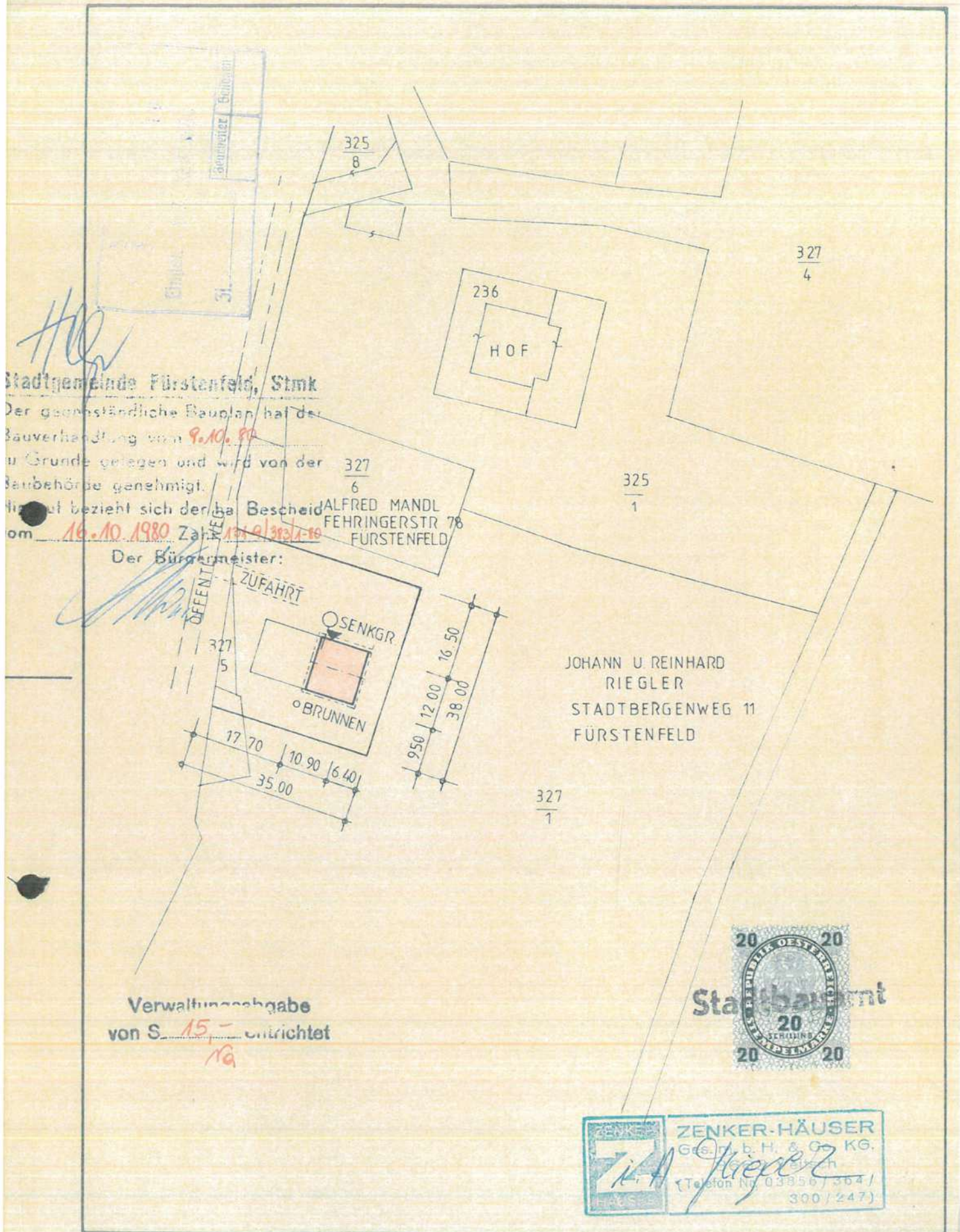
An der Heizraum- bzw. Öllagerraumtür werden Vorsichtsschilder und Hinweisschilder angebracht. Unter dem Brenner wird eine Öltasse situiert.

Veitsch, den 3.9.1980

Paul Lehmann
Paul Lehmann



Beauftragt: **Alois Paar** konzessionierter
Heizungs- und Wasserleitungsinstallateur



Stadtgemeinde Fürstenfeld, Stmk

Der gezeichnete Bauplan hat der Bauverhandlung vom 9.10.80 u. Grunde gelegen und wird von der Baubehörde genehmigt. Auf bezieht sich der Bescheid vom 16.10.1980 Zahl. 137.9/382/1-10

Der Bürgermeister:

Verwaltungsabgabe von S. 15 - entrichtet
19

JOHANN U. REINHARD RIEGLER
STADTBERGENWEG 11
FÜRSTENFELD

ZENKER-HÄUSER
G.M.B.H. & CO. KG.
8863 VEITSCH/STMK., TEL. (03856) 364 / 300 / 247)



Maßstab 1:1000	LAGEPLAN BAUVORHABEN REINHARD RIEGLER STADTBERGENSTR 19	ZENKER-HÄUSER GMBH & CO. KG. 8863 VEITSCH/STMK., TEL. (03856) 364	ZENKER HAUSER
Datum 15.9.80	gez. gepr. geä.	Zeichnungs-Nr.	



Stadtberg

Baubeschreibung

nach § 58, lit. e der Steiermärkischen Bauordnung 1968

Name und Wohnort des Bauwerbers: Herrn Reinhard Riegler,

Stadtbergenstrasse 19, 8280 Fürstenfeld

Art des Bauvorhabens (Neubau, Zubau, Umbau usw.) und Verwendungszweck:

Neubau eines Einfamilienwohnhauses

Lage des Bauvorhabens: Gemeinde: Fürstenfeld

Katastralgemeinde: Fürstenfeld

Ortschaft:

Straße:

Hausnummer:

Grundstücksnummer: 327

bisherige Benützungart:

A. Bauplatz

Größe in m² laut Widmungsbescheid

Oberflächengestaltung (z. B. eben, geneigt, trocken usw.)

eben trocken

Beschaffenheit und Tragfähigkeit des Untergrundes

höchster bekannter Grundwasserstand

höchster bekannter Wasserstand benachbarter Gewässer samt deren Bezeichnung

Lawinengefährdung von woher

Rutschgefährdung

Hochwassergefährdung von woher

Anschluß an eine öffentliche Verkehrsfläche (Bezeichnung und Entfernung)

Erdbewegungen zur Veränderung der Höhenlage des Bauplatzes

Sonstiges

B. Bauwerk

1. Allgemeine Angaben

bebaute Fläche in m² **130,37** umbauter Raum in m³ **899,89**

Höhe des Bauwerkes gemäß § 5 der Stmk. BO. 1968 **3,36 m**

Anzahl der oberirdischen Geschosse **1** der Kellergeschosse **1**

Einbau von Schutzräumen (Art, Ausmaß usw.) **Stahlbeton**
..... **3,5 x 3,22 + 3,5 x 1,00 = 14,77 m²**

Raumhöhen **Keller 2,20 m EG 2,50 m**

Geschoßhöhen **Keller 2,68 m EG 2,81 m**

Gangbreiten **Keller 1,60 m EG 1,70 m**

Breite und Steigungsverhältnis der Stiegen **13 Stg. 19/25 1,00 m**

Dachform **Satteldach**

Schneefänger

Geländerhöhen

Beheizung / Brennstoffe **Ölzentral + feste Brennstoffe**

Aufzüge

Blitzschutzanlage

besondere Lüftungseinrichtungen

besondere Brandschutzmaßnahmen **EPV Platten auf EG Decke**

besondere Maßnahmen für Wärme- und Schallschutz **Isolierung mit Telwolle K o,40**

Gestaltung der Außenflächen der Wände samt Farbgebung

Asbestzementplatten mit weißem Kunstharzputz

Sonstiges

2. Konstruktive Angaben (Konstruktion, Baustoffe, Wandstärken usw.)

Gesamtkonstruktion (Stahlbetonskelettbau, Ziegelbau, Holzbau, usw.)

Keller Beton, EG Holzfertigteile

Art der Gründung **Streifenfundament**

Fundamente **Streifenfundamente mit Stahleinlage B 160**

Kellermauerwerk **Schalsteine gef. mit B 160**

Außenwände **Gipsplatten, Holzwerkstoffplatte, Holzrahmenfachwerk, Holzwerkstoffplatte, Massadenkonstruktion, Asbestzementplatte, Gesamtdicke : 165 mm**

Innenwände **Gipsplatte, Holzwerkstoffplatte, Holzrahmenfachwerk, Holzwerkstoffplatte, Gesamtdicke : 127, 0 mm**

Feuer- und Brandmauern

Stiegenhauswände **Holzriegelkonstruktion**

Kellerdecken / Tragfähigkeit **Stahlbetonfertigteildecke**

Geschoßdecken / Tragfähigkeit **Holzbalkendecke**

Stiegen / Tragfähigkeit **Stahlkonstruktion 500 kp**

Dachkonstruktion / Dachdeckung / Dachneigung

Sparrendach, BRAMAC Alpendachstein

Dachraumausbau

Rauch- und Abgasfänge / Querschnitte **Schiedel Kamin 2 PR Ø 20 Lüftung**

Aufzugsschächte / Triebwerksräume

Fußböden **Wohn- und Schalfräume, Dielen: Teppichboden, Küche : PVC, Bad u. WC : Steinzeugfliesen**

Fenster **Wartungsfreie Kunststoff-Fenster**

Türen **Edelholzfurnierte, lasierte Sperrholztüren**

Sonstiges

C. Versorgungseinrichtungen und Außenanlagen

Art der Wasserversorgung

Art der Abwasserbeseitigung

Art der Niederschlagswasserbeseitigung

Art der Müll- und Abfallbeseitigung

Energieversorgung

Abstellflächen für Kraftfahrzeuge

Sonstige Freiflächen samt deren Gestaltung

Art und Gestaltung bewilligungspflichtiger Einfriedungen

Außenanlagen (z. B. Stützmauern, Freitreppen, Terrassen, Müll- u. Aschengruben, Brunnenschächte,
Senk- und Sickergruben, Badebecken usw.)

Sonstiges

Verwehungsabgabe
von S 30. - entrichtet
179

Stadtgemeinde Fürstenfeld, Stmk.

Der gegenständliche Bauplan hat der
Bauverhandlung vom 9.10.1980
zu Grunde gelegen und wird von der
Baubehörde genehmigt.

Hierauf bezieht sich der ha. Bescheid
vom 16.10.1980 Zahl: 131-9/323/1-80

Der Bürgermeister:

Unterfertigung:

Verfasser:

Bauführer:

Bauwerber:

Grundeigentümer:

Joseph Anton Puntod

Joseph Anton Puntod

S t a d t g e m e i n d e F ü r s t e n f e l d

Zahl.: 131-9/363/1-1990/Dr. P./Ne..... Fürstenfeld, 16.10.1990
Gegenstand: Johann Reinhard RIEGLER..... Bauamt
8280 Ffld., Stadtbergenweg 19,
Neubau eines Einfamilienwohnhauses.-
KG.: Fürstenfeld,-.....

B e s c h e i d

Spruch.....

Herrn/Frau/Der/Firma Johann Reinhard Riegler
..... 8280 Fürstenfeld, Stadtbergenweg 19

wird/gemäß den §§ 57 und 62 Steiermärkische Bauordnung 1968 in der Fassung, LGBl Nr. 55/1977....., sowie gemäß § 28 Steiermärkische Garagenordnung 1979, LGBl xx 27/wird/die plan- und beschreibungsgemäße Errichtung

a) eines 1-geschoßigen Einfamilienwohnhauses (Fertigteilhaus) auf einem seinerzeit errichteten Kellergeschoß; Kellergeschoß bestehend aus: 3 Kellerräumen, 1 Schutzraum, 1 Gang, 1 Flur, 1 Heizraum, 1 Tankraum; Erdgeschoß bestehend aus: 1 Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, 1 Wohnzimmer, 1 Esszimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 WC, 1 Windfang;

)einer/von...../Garagen/Abstellflächen mit.....PKW-/und/.....LKW-Abstellplatz(en),

)einerm breiten Zu- und Abfahrt an der/künftigen/ öffentlichen Verkehrsfläche "Stadtbergenweg"....."

auf dem/den von der Widmungsbewilligung vom 27.7.1977, GZ 131-9/239/1-77....., und Widmungsänderungsbewilligung vom -x-....., GZ -x-....., erfaßten Grst.Nr. 327/1....., EZ 330....., KG Fürstenfeld mit den Auflagen gemäß Z 1, 2a, 2a1, b, c, d, 4, 5, 7, 8a, f, g, i, 9, 11a, 12, 14, b, c, d, 15, 16, 17, a, 19, 20a, 24, 25, a, 26, 28, 29a, b, 30 u. 31, 32, 33 (2, a, b, d, e, f)

der angeschlossenen "Allgemeinen Vorschriften" sowie mit den nachstehenden besonderen Auflagen/bewilligt/: unbeschadet der Rechte nach § 340 ff ABGB nach den baurechtlichen Vorschriften für zulässig erklärt:

327/8

B e g r ü n d u n g

Dieser Bescheid gründet sich auf das Ergebnis der mündlichen Verhandlung sowie das Gutachten des techn. Sachverständigen vom ... 9.10.1980, dem zufolge sich das/die Bau/Vorhaben unter den festgesetzten Auflagen nach den Bauvorschriften als zulässig erwies.

Die Einwendung(en) des/der
.....
war/waren als unbegründet abzuweisen/unzulässig zurückzuweisen, weil

Die Austragung der privatrechtlichen Einwendung(en) bleibt, da eine Einigung hierüber nicht zustande kam, dem ordentlichen Rechtsweg vorbehalten.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung zulässig, die binnen zwei Wochen, ab der Zustellung, beim Stadtamt Fürstenfeld, Augustinerplatz Nr. 1, 8280 Fürstenfeld, schriftlich oder telegrafisch einzubringen wäre.

Der Bürgermeister:

Ergeht:

an die Parteien des Verfahrens:

1. Johann Reinhard Riegler
8280 Fürstenfeld, Stadtbergenweg 19

.....mit ..4.....Plan(en), ..1...Baubeschreibung und

1 Erlagschein über S 1.796,--

1 Erlagschein über S 70,--

1 Erlagschein über S 10,- für die Bundesstempelmarken Bauplakette

2. Szalay Wilhelm u. Adele, 8280 Stadtbergen 106,--
3. Isatitsch Engelbert u. Berta, 8280 Stadtbergen 105,--
4. Alfred Mandl, Fehringerstr. 76, 8280 Ffld.--
5. Riegler Johann u. Maria, Stadtbergenweg 19, 8280 Ffld.--
6. Steweg Graz, Leonhartgürtel 10, 8011 Graz.--
7. Stadtbauamt Fürstenfeld.--
8. Die Bauplakette ist nachweislich an die Firmentafel der bau-
führenden Firma anzubringen.

[Handwritten mark]
F.d.R.d.A.
Nov 16.10.80
(Nagy)

S t a d t g e m e i n d e - F ü r s t e n f e l d

GZ.: 131-6/383/1-1980/Dr.R/Kk.- Fürstenfeld, 4.11.1980

Gegenstand: Johann Reinhard Riegler
8280 Fürstenfeld, Stadtbergenweg 27
Bewilligung einer Ölf Feuerungsanlage.-



B e s c h e i d
Spruch
Stadtbauamt

Herrn Johann Reinhard Riegler, 8280 Fürstenfeld, Stadtbergenweg 19, wird gem. §§ 57 und 62 der Steierm. Bauordnung 1968, BGBl.Nr. 149 in Verbindung mit §§ 20 - 23, 25 Abs. 1 Steierm. Ölf Feuerungs-gesetz 1973 LGBl.Nr. 53, sowie § 34 a Abs. 1 WRG 1959, BGBl.Nr. 215/1959 i.d.g.Fassung die plan- und beschreibungsgemäße Errichtung einer Ölf Feuerungsanlage unter Einhaltung nach-stehender Auflagen der Beilage "C" Zahl: 1-15, 18, 22, 24-51, 51 a, 51 b, 51c, 51 e, sowie mit den nachstehenden besonderen Auflagen bewilligt:

- 1.) Die in der Zulassung der Steiermärkischen Landesregierung ange-führten Bedingungen bzw. Auflagen für die Aufstellung von Kunst-stofftanks sind zu erfüllen bzw. einzuhalten.
- 2.) Die Metallbandagen der Kunststoffbehälter sind zu erden. Der Erdungswiderstand ist in der Bescheinigung gem. Pkt. 51 e anzu-geben.
- 3.) Als Überfüllsicherung ist ein Grenzwertgeber einzubauen. Die Anschlußdose ist in der Nähe der Füllverschraubung zu montieren.
- 4.) In der Nähe des Füllstutzens ist folgender Anschlag anzubringen: "Die Befüllung der Öllagerbehälter darf nur durch Tankfahrzeuge mit angeschlossenem Grenzwertgeber erfolgen."
- 5.) Gem. § 22 ist nach Errichtung der Anlage dem Bauamt der Stadt-gemeinde Fürstenfeld die Fertigstellung schriftlich unter Anschluß folgender Unterlagen anzuzeigen:
 - a) Bescheinigung eines Sachverständigen über die beim Probe-betrieb erzielten Betriebswerte
 - b) Bescheinigung eines Sachverständigen, daß der Rauchfang, an den die Feuerstätte angeschlossen ist, den hierfür geltenden Bestimmungen entspricht;
 - d) Bescheinigung eines Sachverständigen über die vorschrifts-mäßige Ausführung der Elektroinstallation.

Verfahrenskosten:
Vom Bewilligungswerber sind

Verwaltungsabgaben
gemäß § 1 LGVAG 1968, LGBl.Nr. 145/1969
und Verordnung LGBl.Nr. 37/1977



- a) für die Bewilligung zur Errichtung einer Ölf Feuerungsanlage S 400,--
- b) für die 4 Genehmigungsvermerke 2 zu S 30,--
2 zu S 15,-- S 90,--
- c) für die Verhandlungsschrift (S 6,-- je Bogen) S 6,--

Kommissionsgebühren:

gem. § 77 AVG 1950, BGB1b 172/1950, sowie
 VDen LGBl.Nr. 50/1954 und LGBl.Nr. 40/1977
 SV-Gebühr DBR. Leinich S 600,-- + 18 % MWST S 708,--
 eine halbe Stunde KommGeb. S 55,-- S 55,--
 zusammen S 1.259,--

mittels beiliegenden Erlagscheines binnen zwei Wochen ab Rechtskraft des Bescheides zu entrichten.

Dieser Bescheid gründet sich auf das Ergebnis der mündlichen Verhandlung sowie das Gutachten des techn. Sachverständigen vom 22. 10. 1980, dem zufolge sich die Errichtung der gegenständlichen Ölf Feuerungsanlage unter den festgesetzten Auflagen nach den Vorschriften des Stmk. Ölf Feuerungsgesetzes als zulässig erwies. Die Kostenentscheidung erfolgte tarifgemäß.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung zulässig, die binnen zwei Wochen ab der Zustellung des Bescheides beim Stadtamt Fürstenfeld, Augustinerplatz 1, 8280 Fürstenfeld, schriftlich oder telegrafisch einzubringen wäre.

Der Berufungsantrag ist zu begründen.

Der Bürgermeister:
In Vertretung:

Erich Kospach
(Dir. Erich Kospach)

F. d. R. d. A.
10.11. 80
(Karl Kaplan)



Ergeht an: Johann Reinhard Riegler
8280 Fürstenfeld, Stadthergenweg 27
mit 1 Plan und 1 techn. Bericht
1 Erlagschein über S 1.259,--
1 Erlagschein über S 70,-- Bundesstempelmarken



S t a d t g e m e i n d e F ü r s t e n f e l d

Zahl: 131-9/383/2-1980/Dr.R/Kk.- Fürstenfeld, 11.12.1980
Gegenstand: Johann Reinhard RIEGLER Bauamt
8280 Ffld, Stadtbergenweg 19
Bescheidberichtigung.-
KG.: Fürstenfeld.-

B e s c h e i d
Spruch

Gem. § 62, Abs. 4 AVG 1950 in der geltenden Fassung wird der Bescheid der Stadtgemeinde Fürstenfeld vom 16.10.1980, GZ.: 131-9/383/1-1980/Dr.R/Na dahingehend berichtigt, daß die unrichtig angegebene Parz.Nr. 327/1, EZ 330 KG Fürstenfeld r i c h t i g Parz.Nr. 327/8, EZ. 330 KG Fürstenfeld zu lauten hat.

B e g r ü n d u n g

Da die im Bescheid vom 16.10.1980, GZ 131-9/383/1-1980/Dr.R/Na unrichtig angegebene Parzelle Nr. 327/1 auf einem offenbar aufscheinenden Versehen beruhte, war die Berichtigung von Amtswegen durch die Behörde vorzunehmen und war daher spruchgemäß zu entscheiden.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung zulässig, die binnen zwei Wochen, ab der Zustellung, beim Stadtamt Fürstenfeld, Augustinerplatz Nr. 1, 8280 Fürstenfeld, schriftlich oder telegrafisch einzubringen wäre.

Der Bürgermeister:


(Dr.Rudolf Maier)

Ergeht:

an die Parteien des Verfahrens:

1. Johann Reinhard Riegler, 8280 Ffld, Stadtbergenweg 19
2. Szalay Wilhelm u. Adele, 8280 Stadtbergen 106
3. Isatitsch Engelbert und Berta, 8280 Stadtbergen 106
4. Alfred Mandl, Fehringerstraße 78, 8280 Ffld.-
5. Riegler Johann u. Maria, Stadtbergenweg 19
6. Steweag Graz, Leonhartgürtel 10, 8011 Graz
7. Stadtbauamt Fürstenfeld

F.d.R.d.A.
(Kaplan)

11.12.80

S t a d t g e m e i n d e F ü r s t e n f e l d

Zahl: 131-9/383/3-80/Dr.R/Na..... Fürstenfeld, 29.1.1982
Gegenstand: Johann Reinhard RIEGLER..... Bauamt
8280 Ffld., Stadtbergenweg 23
Benutzungsbewilligung
KG: Fürstenfeld

B e s c h e i d
Spruch

Herrn/~~Frau/~~Der Firma Johann Reinhard Rieglerr.....
in 8280 Fürstenfeld, Stadtbergenweg 23.....
wird gemäß § 69 der Steiermärkischen Bauordnung 1968 in der
Fassung, LGBl.Nr. 55/1977 die Benutzungsbewilligung für die
auf dem/~~den~~..... Grundstück(en) Nr. 327/8.....
der Katastralgemeinde Fürstenfeld, abgeschlossenen Bauführung
Neubau eines Einfamilienwohnhauses.....
ab 29.1.1982..... erteilt.

Als Orientierungsnummer wird Stadtbergenweg 23.....
zugeteilt.

Die Behebung nachgenannter geringfügiger Mängel hat bis
12. März 1982 zu erfolgen.

1. Sicherung des Kellerabganges mittels Geländer und Handlauf
2. Verputz des Kamines innerhalb des Dachraumes
3. Die Erfüllung der Auflagenpunkte 1 und 2 ist dem Stadtamt Fürstenfeld unaufgefordert und schriftlich bekanntzugeben.

Gemäß § 57, 62 und 67 Stmk. Bauordnung 1968 in der Fassung,
LGBl.Nr. 55/1977 wird die nachträgliche Baubewilligung für
die geringfügig abgeänderte Bauführung entgegen den einge-
reichten Planunterlagen erteilt.

Verfahrenskosten:

Vom/Von den Bewilligungswerber(n) sind

Verwaltungsabgaben:

gem. § 1 LGVAG 1968, LGBl.Nr. 145/1969
und VO LGBl.Nr. 37/1977

a) für die Benützungsbewilligung	S	250,--
b) für die nachträgliche Bauveränderung	S	
c) für die Bewilligung des		
..... m2 Geschoß/Fläche a S 4,-	S	
d) für die auf den mit dem Ansuchen eingereichten Beilagen zu erteilenden insgesamt		
.... Genehmigungsvermerke	S	
e) für die Verhandlungsschrift (S 6,-- je Bogen)	S	6,--

Kommissionsgebühren:

gemäß § 77 AVG 1950 BGBL. 1972 sowie
VOen LGBl. 50/1954 und LGBl. 40/1977

S	165,--
<hr/>	
S	421,--
<hr/>	

zusammen

mittels anliegenden Erlagscheines binnen zwei Wochen ab Rechtskraft des Bescheides zu entrichten.

B e g r ü n d u n g

Dieser Bescheid gründet sich auf das Ergebnis der mündlichen Verhandlung vom .21.1.1982., sowie dem Gutachten des bautechn. Sachverständigen, demzufolge die Benützungsbewilligung /und nachträgliche Baubewilligung erteilt werden konnte.

Die nachträgliche Baubewilligung für die abweichende Bauführung im Gegensatz zu den eingereichten Bauplänen konnte erteilt werden, da es sich nur um geringfügige Veränderungen handelt.

Die Kostenentscheidung erfolgte tarifgemäß.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diesen Bescheid ist das Rechtsmittel der Berufung zulässig, die schriftlich oder telegrafisch innerhalb von 14 Tagen ab Zustellung beim Stadtamt Fürstenfeld einzubringen ist. Der Berufungsantrag ist zu begründen.

Der Bürgermeister:

Erich Kospach

(Erich Kospach)

d

Ergeht an:

1. Johann Reinhard RIEGLER
8280 Fürstenfeld, Stadtbergenweg 23

mit ~~zwei~~ Plan(en)

1 Erlagschein über S	421,--	Verwaltungsabgaben
1 Erlagschein über S	100,--	Bundesstempelmarken
1 Erlagschein über S		

2. Stadtbauamt Fürstenfeld

F.d.R.d.A.

Dagu
8.2.82

S T A D T G E M E I N D E F Ü R S T E N F E L D

GZ.: 811-6/1-1995/Dr.R/JM Fürstenfeld, 17.08.1995

Betr.: RIEGLER Reinhard Johann u. Margareta, Dr.
8280 Fürstenfeld, Stadtbergenweg 23

Objekt: Stadtbergenweg 23, Gst.Nr.: 327/8

Kanalisationsbeitrag-Vorschreibung

B e s c h e i d

Spruch

Gemäß §§ 1, 2, 4 und 5 Kanalabgabengesetz 1955, LGB1.Nr. 71, i.d.F. der Kanalabgabengesetznovelle 1988 LGB1.Nr. 80/88, haben Herr und Frau RIEGLER Reinhard Johann u. Margareta Dr., wh. in 8280 Fürstenfeld, Stadtbergenweg 23, für den Neuan-schluß ABA 1994 auf der Liegenschaft 8280 Fürstenfeld, Stadtber-genweg 23, als Eigentümer des Grundstückes Nr. 327/8, EZ: 2459, der KG Fürstenfeld zur Deckung der Kosten der Errichtung und Erweiterung der öffentlichen Kanalanlage einen einmaligen Kanalisationsbeitrag in der Höhe von S 15.658,50 zu leisten.

Der Einheitssatz für den Anschluß an den öffentlichen Mischwas-serkanal wurde gem. § 1 Kanalabgabenordnung der Stadtgemeinde Fürstenfeld vom 10.2.1989, mit Stand 3.2.1992 i.d.g.F. mit S 73,-- (exkl. Mwst.) festgesetzt.

Die Ermittlung der Höhe des Kanalisationsbeitrages erfolgt gem. § 4 Kanalabgabengesetz 1955 LGB1.Nr. 71 in der Fassung der Kanalabgabengesetznovelle 1988, LGB1.Nr. 80/88, in Verbindung mit §§ 1 und 2 Kanalabgabenordnung der Stadtgemeinde Fürstenfeld vom 10.2.1989, mit Stand 3.2.1992 i.d.g.F., wie folgt:

Bezeichnung d. Berechnungsflächen: Anrechenbare Flächen für die
Beitragsberechnung in m²

Kellergeschoß:	130,00 m ² x 0,50 =	65,00 m ²
Erdgeschoß:	130,00 m ² x 1,00 =	130,00 m ²

Gesamte Anrechnungsfläche:	195,00 m ²
----------------------------	-----------------------

195,00 m ² x S 73,-- =	S 14.235,00
+ 10 % Mwst.	S 1.423,50

Kanalisationsbeitrag	S 15.658,50
----------------------	-------------

Der Kanalisationsbeitrag ist gemäß § 5 Kanalabgabengesetz 1955 in der Fassung der Kanalabgabengesetznovelle 1988 LGBI.Nr. 80, 30 Tage nach Zustellung des Abgabenbescheides fällig.

Treten nach Zustellung des Abgabenbescheides derartige Veränderungen ein, daß die, demselben zugrundeliegenden Voraussetzungen nicht mehr zutreffen, so hat der Abgabepflichtige diese Veränderung binnen 4 Wochen nach ihrem Eintritt oder Bekanntwerden der Stadtgemeinde Fürstenfeld schriftlich anzuzeigen.

Gemäß § 198 LAO 1963 i.d.g.F., wird die Wirksamkeit des Bescheides durch die Einbringung einer Berufung nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung einer Abgabe nicht aufgehoben.

B e g r ü n d u n g

Gemäß § 4, Abs. 1 Kanalgesetzes 1988 LGBI.Nr. 79 sind die Eigentümer von bebauten Grundstücken in Gemeinden, in denen öffentliche Kanalanlagen betrieben oder errichtet werden, verpflichtet, die Schmutz- und Regenwässer ihrer bestehenden oder künftig zu errichteten Bauwerke auf eigene Kosten über die öffentliche Kanalanlage abzuleiten, sofern die kürzeste Entfernung eines Bauwerkes von den für den Anschluß in Betracht kommenden Kanalstrang nicht mehr als 100 m beträgt. die Verpflichtung erstreckt sich auch auf Bauwerke desselben Grundstückseigentümers, die mit dem anschlusspflichtigen Bauwerk in unmittelbarer baulicher Verbindung stehen oder ihm eng benachbart sind und wenn Schmutz- oder Regenwässer anfallen (Hof- und sonstige Nebengebäude). Befinden sich die Grundstücke im Bauland (§ 23 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 1974 LGBI.Nr. 127 i.d.g.F.) und wird ein zusammenhängender Baulandbereich durch einen Kanalstrang erschlossen, so entsteht die Anschlusspflicht unabhängig vom Abstand zum Kanalstrang.

Gemäß § 2, Abs. 1 Kanalabgabengesetz 1955 i.d.F. der Kanalabgabengesetznovelle LGBI.Nr. 80/1988 ist der Kanalisationsbeitrag einmalig für alle Liegenschaften im Gemeindegebiet zu leisten, für welche die gesetzliche Anschlusspflicht an das bereits bestehende öffentliche Kanalnetz besteht, ohne Rücksicht darauf, ob sie an das Kanalnetz tatsächlich angeschlossen sind oder nicht.

Gemäß § 2, Abs. 3 Kanalabgabengesetz 1955 i.d.F. der Kanalabgabengesetznovelle LGBI.Nr. 80/1988 ist bei anschlusspflichtigen Neubauten und bei Zu-, Auf-, Ein- und Umbauten in anschlusspflichtigen Baulichkeiten nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes die Beitragspflicht mit der erstmaligen Benützung der Baulichkeit oder ihrer Teile gegeben.

Gemäß § 1 der Kanalabgabenordnung der Stadtgemeinde Fürstenfeld vom 10.2.1989, mit Stand 3.2.1992 i.d.g.F. wurde der Einheitsatz für den Anschluß an den öffentlichen Mischwasserkanal mit S 73,-- (exkl. Mwst.) festgesetzt.

Nach Einsichtnahme in die vorgelegten Pläne sowie in den gegenständlichen Bauakt ist für die Parzelle Nr. 327/8, in 8280 Fürstenfeld, Stadtbergenweg 23, die Anschlußpflicht an das öffentliche Kanalnetz gegeben.

Da zur Leistung des einmaligen Kanalisationsbeitrages gemäß § 5 Kanalabgabengesetz 1955 i.d.F. der Kanalabgabengesetznovelle 1988 LGBI.Nr. 80 der Eigentümer der anschlusspflichtigen Liegenschaft, sofern dieser mit dem Bauwerkseigentümer nicht identisch ist, der Eigentümer der anschlusspflichtigen Baulichkeit verpflichtet ist, erfolgte die Vorschreibung an Herrn und Frau RIEGLER Reinhard Johann u., Margareta Dr. rechtmäßig und war spruchgemäß zu entscheiden.

Die Berechnung der Höhe des Kanalisationsbeitrages gründet sich auf die Aufnahme vom 05.04.1995, sowie § 1 der Kanalabgabenordnung der Stadtgemeinde Fürstenfeld vom 1.12.1986 i.d.g.F.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diesen Bescheid ist das Rechtsmittel der Berufung zulässig, die schriftlich oder telegrafisch innerhalb von 4 Wochen, gerechnet vom Tage der Zustellung beim Stadtamt Fürstenfeld einzubringen ist. Der Berufungsantrag ist zu begründen.

Die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides wird durch die Einbringung der Berufung gem. § 198 LAO 1963 i.d.g.F. nicht gehemmt.

Der Bürgermeister:



(Dr. Günter Höllerl)

Erght an:

1. RIEGLER Reinhard Johann u. Margareta Dr.
8280 Fürstenfeld, Stadtbergenweg 23

unter Anschluß eines Erlagscheines über S 15.658,50

2. Stadtbauamt Fürstenfeld