

## Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

9 E 39/24t

Bezirksgericht Leoben  
Dr. Hanns Groß-Straße 7  
8700 Leoben

Mit Beschluss des Bezirksamtes Leoben vom 14.03.2025, 9 E 39/24t, wurde ich als Sachverständiger in der o.a. Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: Raiffeisen Bausparkassen Gesellschaft m.b.H.  
Mooslackergasse 12  
1190 Wien

vertreten durch: Appiano & Kramer Rechtsanwälte  
Bösendorferstraße 7  
1010 Wien

1. Verpflichtete Partei: Dennis Progatzky  
geb. 05.04.1986, Angestellter  
Hauptstraße 29b  
8792 St. Peter-Freienstein

2. Verpflichtete Partei: Marissa Sarah Progatzky  
geb. 23.02.1984, Angestellte  
Hauptstraße 29b  
8792 St. Peter-Freienstein

Wegen: € 128.850,42 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften und Farhnis- und Forderungsexekution)

bestellt und beauftragt, ein

### BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert von:

**jeweils 1/2 Anteil-BLNr. 7 und 8- an der Liegenschaft EZ 293, Grundbuch 60351 St. Peter-Freienstein, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 40/3, mit der Adresse 8792 St. Peter-Freienstein, Hauptstraße 29b**



## **1. Allgemeines:**

### **1.1. Auftraggeber:**

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 14.03.2025 des Bezirksgerichtes Leoben erstellt.

### **1.2. Auftrag:**

Ermittlung des Verkehrswertes der:

**jeweils 1/2 Anteil-BLNr. 7 und 8-** an der Liegenschaft **EZ 293, Grundbuch 60351 St. Peter-Freienstein**, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 40/3, mit der Adresse 8792 St. Peter-Freienstein, Hauptstraße 29b

### **1.3. Schätzungsstichtag:**

- 10.04.2025 (Tag der Befundaufnahme)

Es wird dieser Schätzung das zu diesen Zeitpunkten herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

### **1.4. Schätzmethode:**

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren.

### **1.5. Grundlagen und Unterlagen:**

1.5.1. Befundaufnahme am 10.04.2025 unter Anwesenheit von:

1. Herr Dennis Progatzy, 1. Verpflichtete Partei
2. Frau Marissa Sarah Progatzy, 2. Verpflichtete Partei
3. Gerichtsvollzieher
4. Zeugen
5. 2 Polizisten
6. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
7. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 17.02.2025

1.5.4. Einsichtnahme in den Bauakt bei der zuständigen Marktgemeinde St. Peter-Freienstein

1.5.5. Bescheid betreffend der Ölfeuerungsanlage vom 01.10.1993

1.5.6. Bescheid „Benützungsbewilligung“ vom 20.07.1988

1.5.7. Anzeige über die Vollendung der Bauausführung vom 09.05.1988

1.5.8. Bescheid vom 25.08.1972

1.5.9. Bescheid vom 14.11.1968

1.5.10. Pläne

### **Bestandsverhältniss**

Laut Mitteilung von Herrn und Frau Progatzky (Verpflichtete Parteien) ist das bewertungsgegenständliche Wohnhaus nicht vermietet und derzeit unbewohnt. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei.

### **Rückstände**

Laut Kontoblatt der Marktgemeinde St. Peter-Freienstein vom 06.06.2025 ist ein Rückstand von gesamt € 1.836,05 betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

Laut Mitteilung der Stadtwerke Trofaiach sind keine Rückstände vorhanden.



Marktgemeinde St. Peter-Freienstein  
 Gemeindengasse 1, 8792 St. Peter-Freienstein  
 UID: ATU59450846

Homepage: <http://www.st-peter-freienstein.gv.at>  
 E-Mail: [gdg@st-peter-freienstein.gv.at](mailto:gdg@st-peter-freienstein.gv.at)  
 Telefon: 03842/22922  
 Fax: +43 (3842) 22922-31

**Kontoblatt Kunde**

Person: **676, [REDACTED], Hauptstraße 29b, Tür 1, 8792 Sankt Peter-Freienstein** Jahr: **2025**  
 Objekt: **1, Hauptstraße 29b, 8792 Sankt Peter-Freienstein**

**Abgabensummen**

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
4	Kanalbenutzungsgebühr	311,35	787,09	715,52	71,57				1 098,44	998,58	99,86
6	Grundsteuer B	191,67	91,76	91,76					283,43	283,43	
7	Müllbeseitigungsgebühr	172,70	70,32	63,92	6,40				243,02	220,92	22,10
10	Nebengebühren	20,76							20,76	20,76	
70	Müll-Grundgebühr	136,30	55,10	50,10	5,00				190,40	173,10	17,30
<b>Summe</b>		<b>831,78</b>	<b>1 004,27</b>	<b>921,30</b>	<b>82,97</b>				<b>1 836,05</b>	<b>1 696,79</b>	<b>139,26</b>

**Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 5**

## 2. Befund:

### 2.1. Grundbuchstand – Grundbuchauszug vom 17.02.2025:

**EZ 293, Grundbuch 60351 St. Peter-Freienstein, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 40/3, mit der Adresse 8792 St. Peter-Freienstein, Hauptstraße 29b**

**JUSTIZ** REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

**GB**

---

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 60351 St. Peter-Freienstein EINLAGEZAHL 293  
BEZIRKSGERICHT Leoben

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 403/2025  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\*

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
40/3	GST-Fläche	802	
	Bauf.(10)	110	
	Gärten(10)	692	Hauptstraße 29b

Legende:  
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

7 ANTEIL: 1/2  
Dennis Progatzky  
GEB: 1986-04-05 ADR: Hauptstraße 29b, St. Peter-Freienstein 8792  
a 3395/2021 IM RANG 3008/2021 Kaufvertrag 2021-09-01 Eigentumsrecht

8 ANTEIL: 1/2  
Marissa Sarah Progatzky  
GEB: 1984-02-23 ADR: Hauptstraße 29b, St. Peter-Freienstein 8792  
a 3395/2021 IM RANG 3008/2021 Kaufvertrag 2021-09-01 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

9 a 3395/2021 Pfandurkunde 2021-09-07  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--  
für Raiffeisenbank Leoben-Bruck eGen (FN 73487w)  
c 3015/2022 VORRANG von LNR 10 vor 9

10 a 3015/2022 Schuld- und Pfandurkunde 2022-10-10  
PFANDRECHT EUR 124.000,--  
6 % Z, 1 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 24.800,--  
für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.  
(FN 116309v)  
b 3015/2022 VORRANG von LNR 10 vor 9  
c 2287/2024 Klage wg. EUR 128.850,42 s.A.  
(7 Cg 49/24w LG Leoben)

11 a 3275/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 128.850,42 s.A. für  
Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H. (FN 116309v)  
(9 E 39/24t)

12 a 403/2025 Rückstandsausweis 2025-01-24  
PFANDRECHT vollstr EUR 831,78  
Kosten EUR 328,52 für  
Marktgemeinde St.Peter-Freienstein  
(8 E 348/25 b)

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

### 2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

## 2.1. Lage

**EZ 293, Grundbuch 60351 St. Peter-Freienstein, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 40/3, mit der Adresse 8792 St. Peter-Freienstein, Hauptstraße 29b**

Abbildung 1:

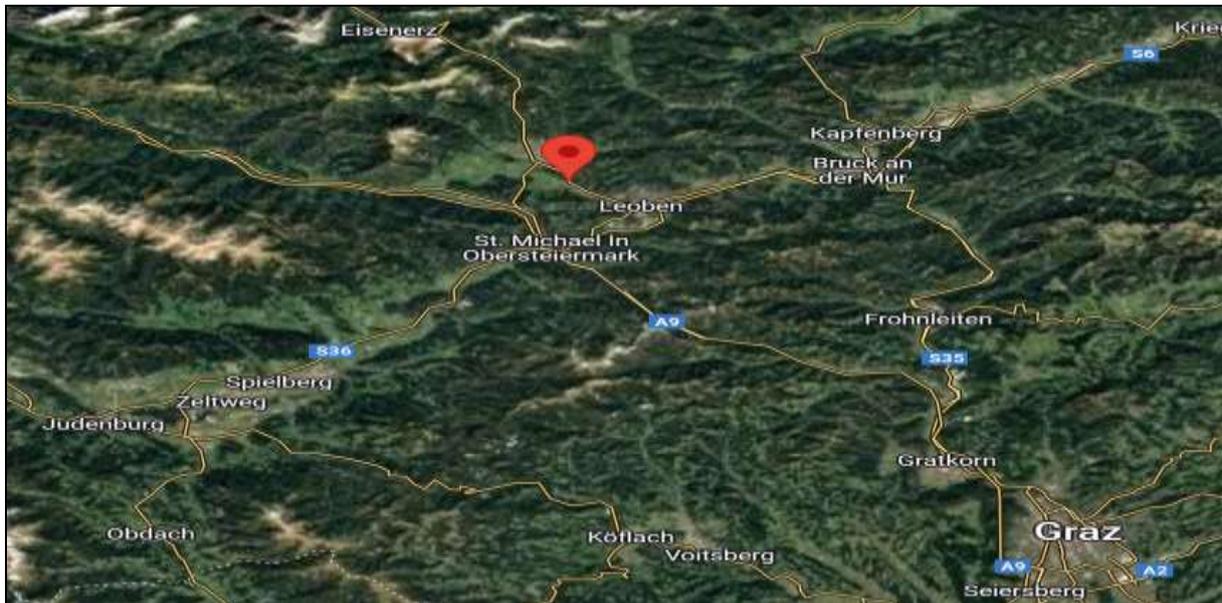


Abbildung 2:

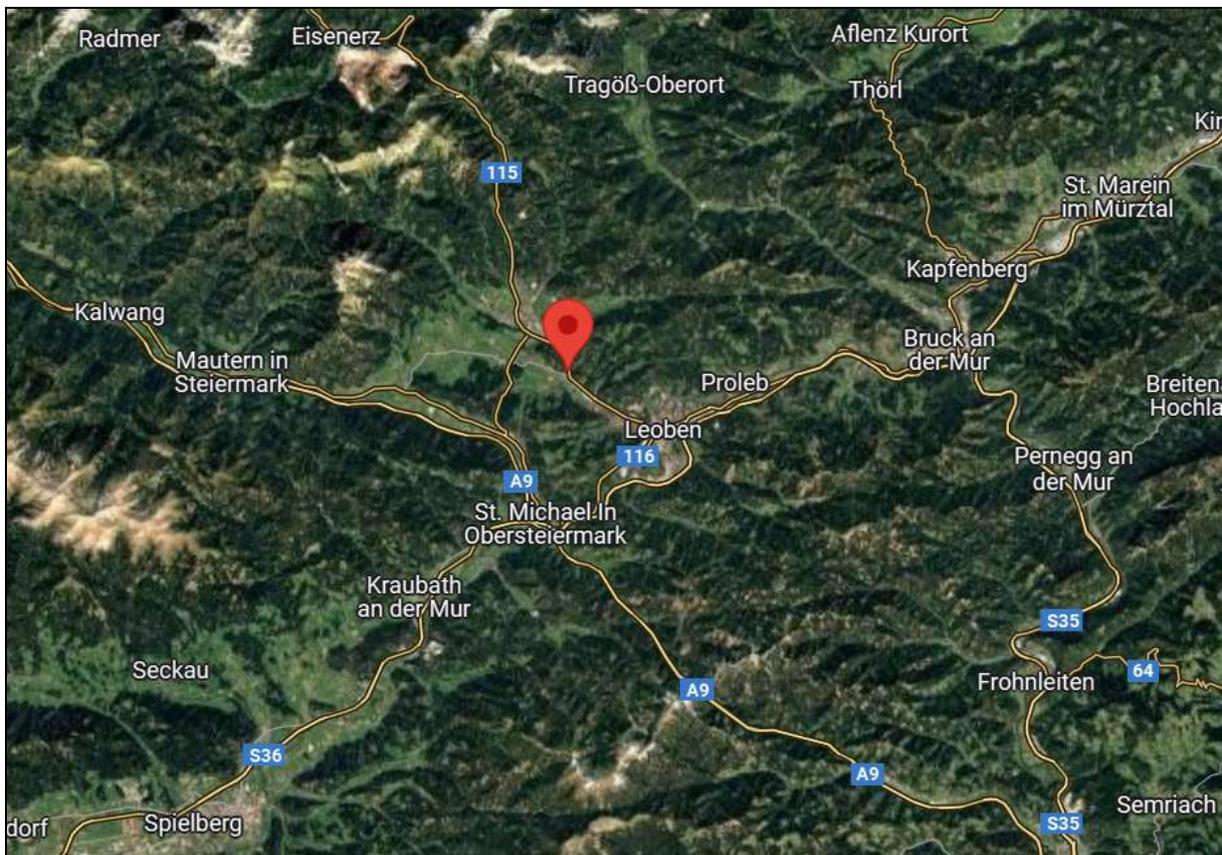


Abbildung 3:

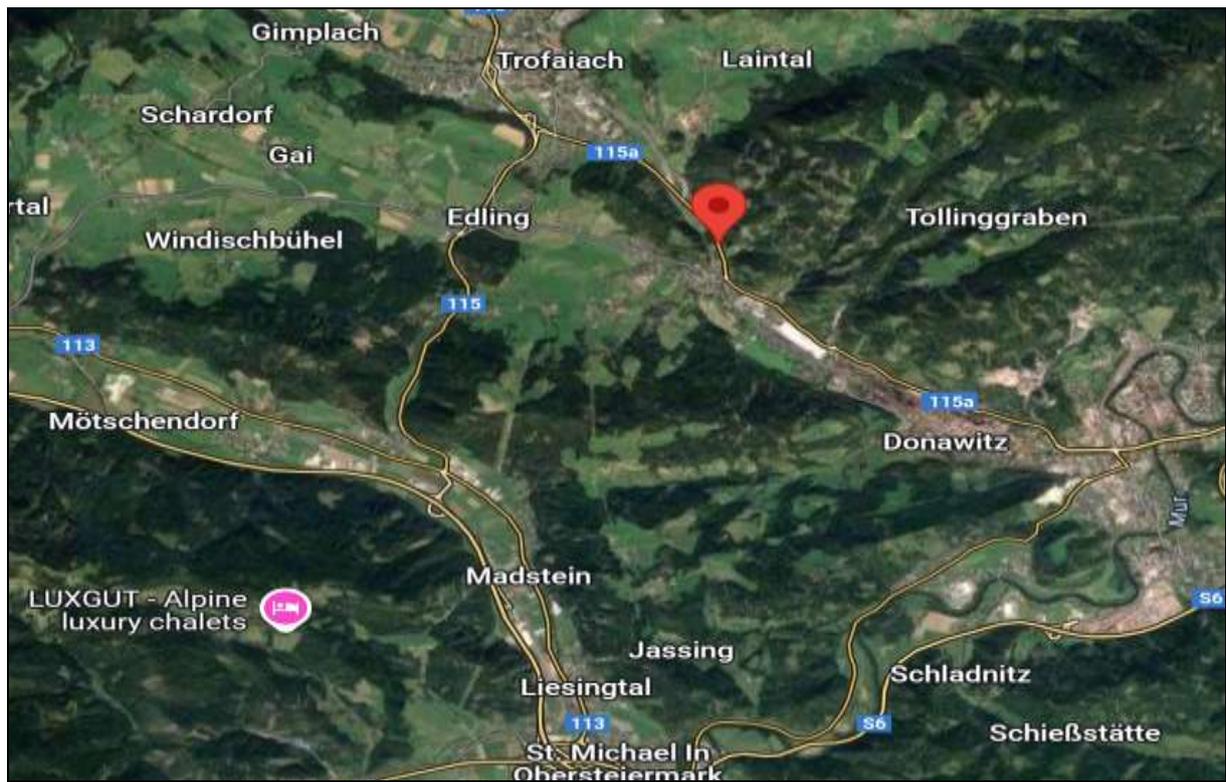


Abbildung 4:



Abbildung 5:

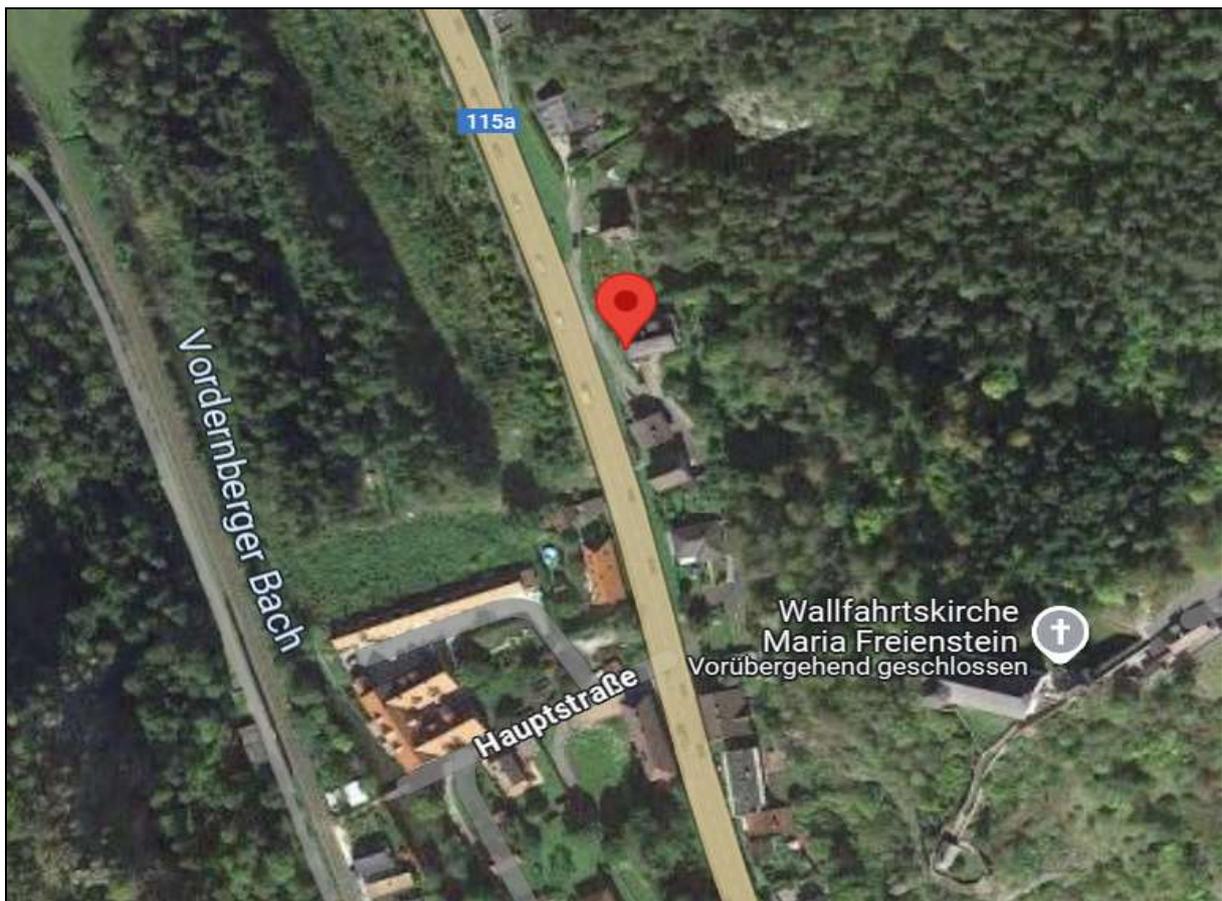


Abbildung 6 – GST – Nr. 40/3

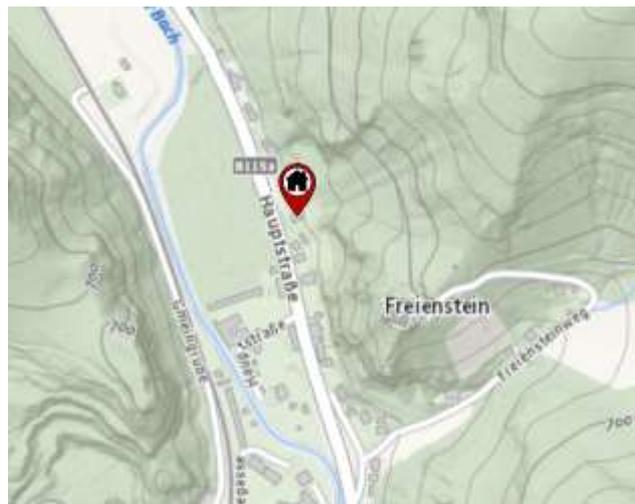


Abbildung 8 – Lärmkarten (Lärminfo.at):

Straßenlärm – keine Beeinträchtigung gegeben



Schieneverkehr – keine Beeinträchtigung gegeben



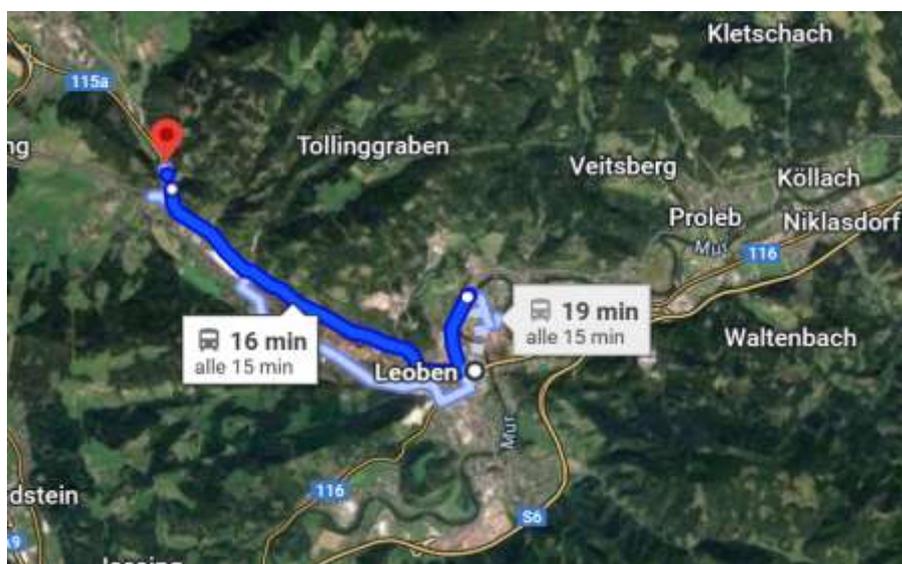
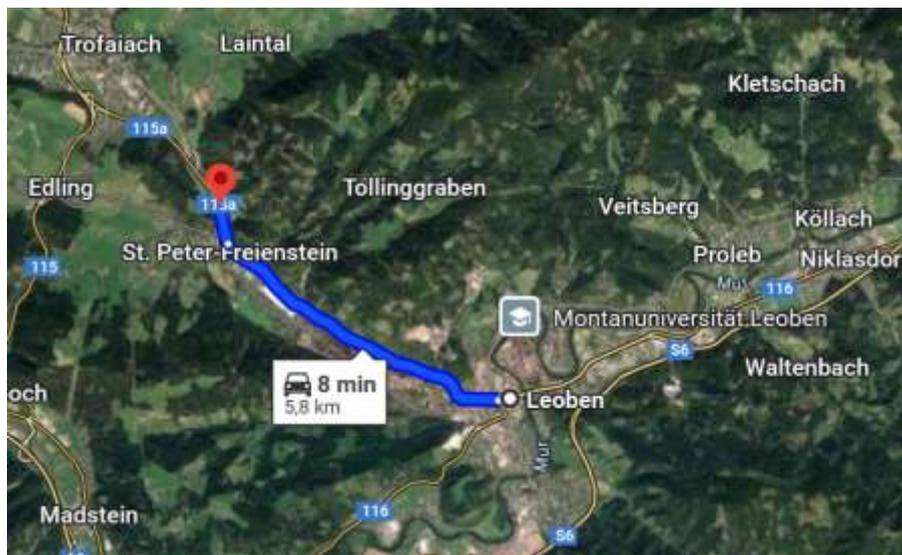
Luftverkehr – keine Beeinträchtigung gegeben



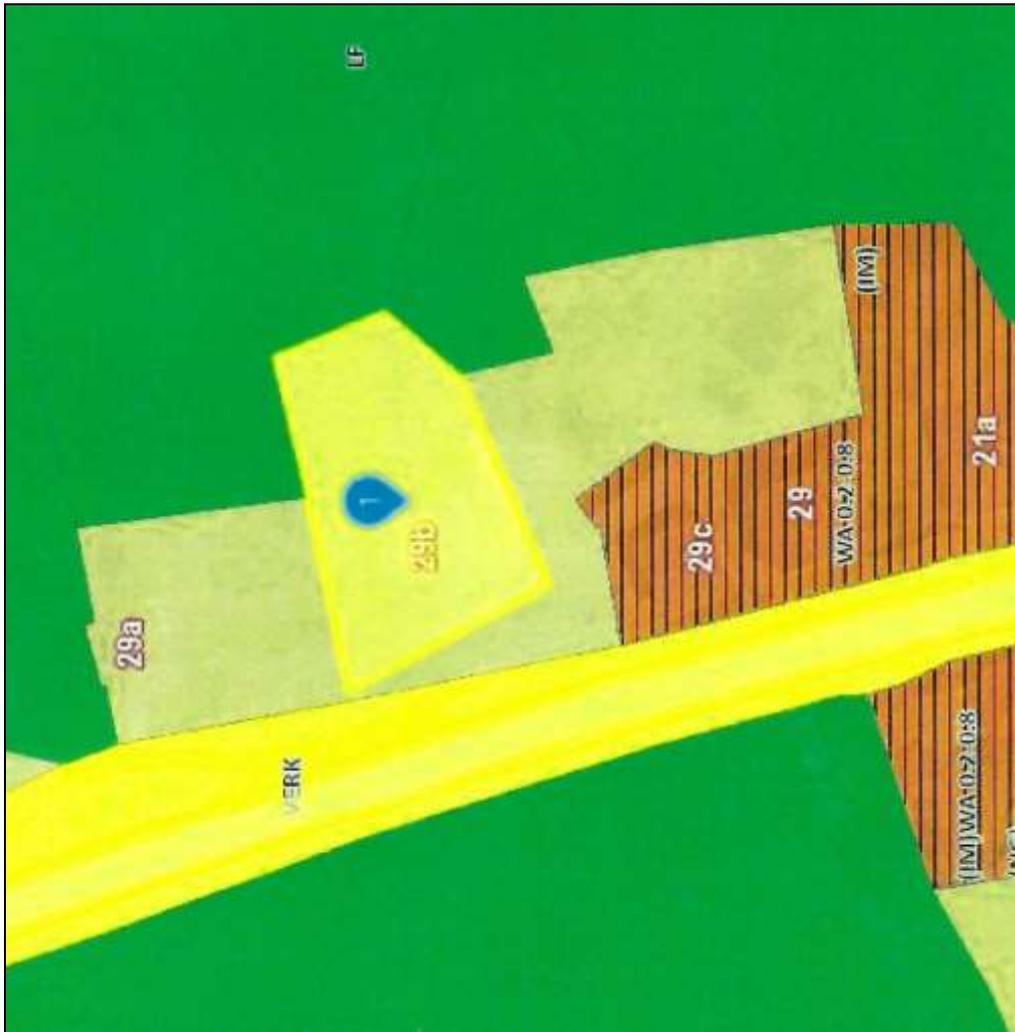
Industrieanlagen– keine Beeinträchtigung gegeben



Abbildung 9 – Verkehrsanbindungen nach Leoben



## 2.2. Bebaubarkeit - Widmung:



Auskünfte der Marktgemeinde St. Peter-Freienstein:

GST – Nr. 40/3

Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland

Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft der Marktgemeinde St. Peter-Freienstein der Flächenwidmungsplan in Jahr 1981 erstellt wurde. Das bewertungsgegenständliche Wohnhaus wurde vor dem Jahr 1981 errichtet und es liegt eine Benützungsbewilligung vor. Des Weiteren ist an zu führen, dass laut Mitteilung der Baubehörde der Marktgemeinde St. Peter-Freieinstein eine Neubebauung (z.B. Abriss des bestehenden Wohngebäudes und Errichtung eines neuen Wohngebäudes) auf der Liegenschaft nicht möglich ist.

### 2.3. Objektbeschreibung:

**EZ 293, Grundbuch 60351 St. Peter-Freienstein, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 40/3, mit der Adresse 8792 St. Peter-Freienstein, Hauptstraße 29b**











## Wohnhaus

<b><u>Bezeichnung:</u></b>	Wohnhaus
<b><u>Bauartklasse:</u></b>	Bauartklasse 1 (massive Bauweise) - Wohngebäude
<b><u>Dachung:</u></b>	Harte Dachung
<b><u>Heizung:</u></b>	Laut Auskunft der Verpflichteten Parteien erfolgt die Beheizung des Wohnhauses mittels einer Gas-Zentralheizung. Anzumerken ist, dass laut Auskunft der Verpflichteten Parteien die Fußbodenheizung nicht ordnungsgemäß funktioniert. Eine Funktionsüberprüfung der Heizung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurde.
<b><u>Fenster:</u></b>	Kunststofffenster
<b><u>Sonstiges:</u></b>	2 Gartenhäuser, Carport

## Beschreibung der Räumlichkeiten – Wohnhaus

### **ERDGESCHOSS**

**Vorraum:** Boden verflies, Wände zum Teil tapeziert und gestrichen, Decke gestrichen



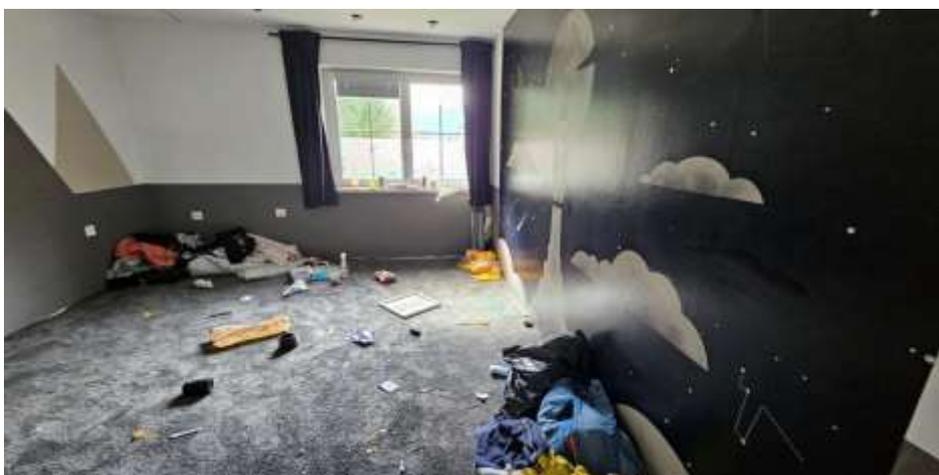
**Flur:**

Boden verflies, Wände tapeziert, Decke gestrichen



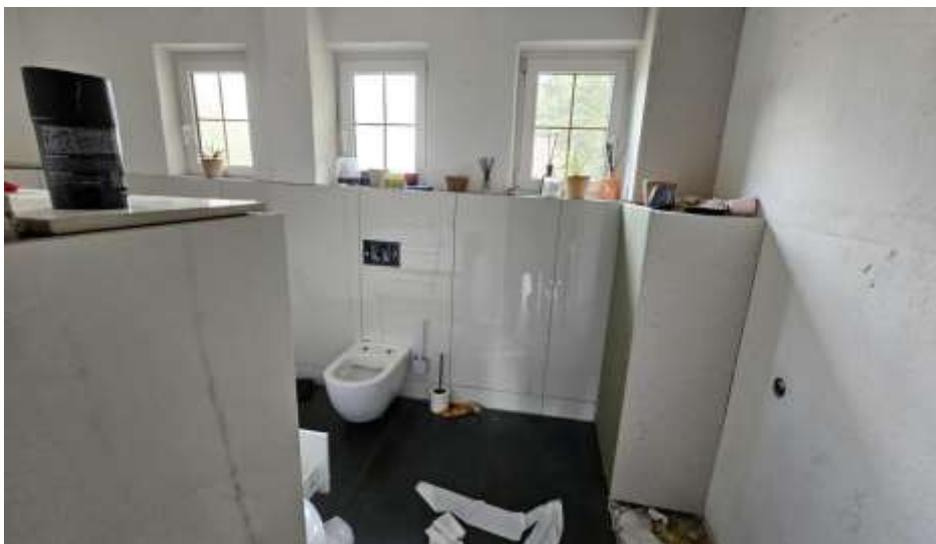
**Zimmer:**

Teppichboden, Wände und Decke gestrichen



**Badezimmer:**

Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen, Handwaschbecken, Hänge – WC, Eckbadewanne



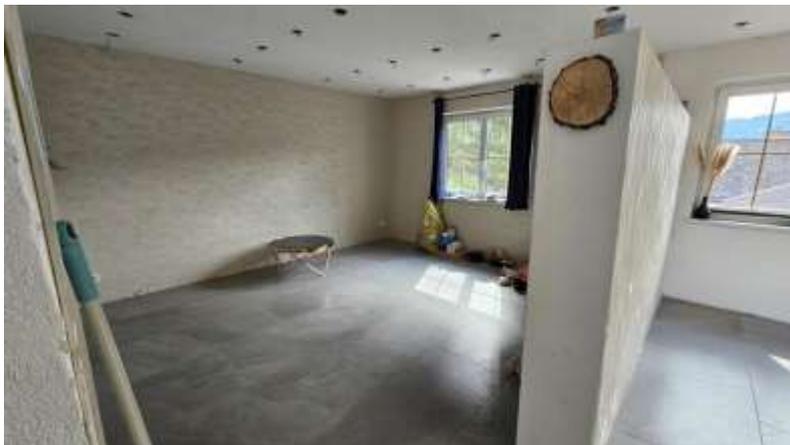
**Küche:**

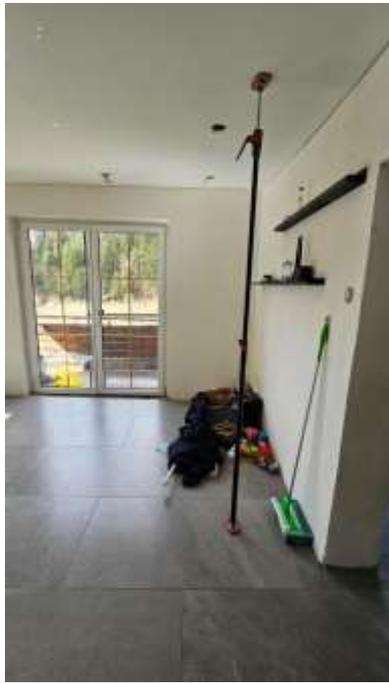
Boden verflies, Wände zum Teil tapeziert und gestrichen, Decke gestrichen



**Zimmer:**

Boden verflies, Wände zum Teil tapeziert und gestrichen, Decke gestrichen (Decke zum Teil herunterhängend)





## DACHGESCHOSS

Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft der Verpflichteten Parteien das Dach zum Teil undicht und sanierungsbedürftig ist (Wasser und Schimmelflecken in den Räumlichkeiten im Dachgeschoss vorhanden). Betreffend der Dachsanierung wurde seitens der Verpflichteten Parteien (gemäß deren Aussage) ein Kostenvoraschlag in der Höhe von € 50.000,- eingeholt.

### Gang:

Betonboden, Wände und Decke gestrichen



### Flur:

Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen



**Zimmer:**

Teppichboden, Wände und Decke gestrichen



**Badezimmer:**

Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen, Hänge – WC, Dusche



**Zimmer:**

Teppichboden, Wände und Decke gestrichen



**Diverse Schäden im Dachgeschoss**



# KELLERGESCHOSS



## GARTENGERÄTEHÜTTEN



# CARPORT



## BALKON



Hinzuweisen ist, dass in dem bewertungsgegenständlichen Wohnhaus und auf der gesamten Liegenschaft zum Teil Gegenstände und Gerümpel vorhanden sind. Etwaige Entsorgungskosten wurden bei den Bewertungsansätzen nicht berücksichtigt.

### Anmerkung elektrische Anlage:

Ich empfehle, eine außerordentliche Überprüfung (Gesamtüberprüfung der elektrischen Anlage mit Erstellung eines Ersatzanlagenbuches) nach ÖVE/ÖNORM E 8001 durch ein dafür befugtes Fachunternehmen durchführen zu lassen. Betreffend der elektrischen Anlage wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

#### **2.4. Objektgröße:**

Aufgrund nur zum Teil vorhandener Angaben in den Plänen wurde das Wohnhaus durch den Sachverständigen neu vermessen und folgende Wohnnutzfläche ermittelt.

Erdgeschoss: ca. 79 m<sup>2</sup>  
Dachgeschoss: ca. 51 m<sup>2</sup>  
**Wohnnutzfläche gesamt. ca. 130 m<sup>2</sup>**

Kellergeschoss: ca. 71 m<sup>2</sup> Nutzfläche

**Für die Neuvermessung und die dadurch resultierende Größe wird keine Haftung übernommen.**

#### **2.5. Gesamtzustand:**

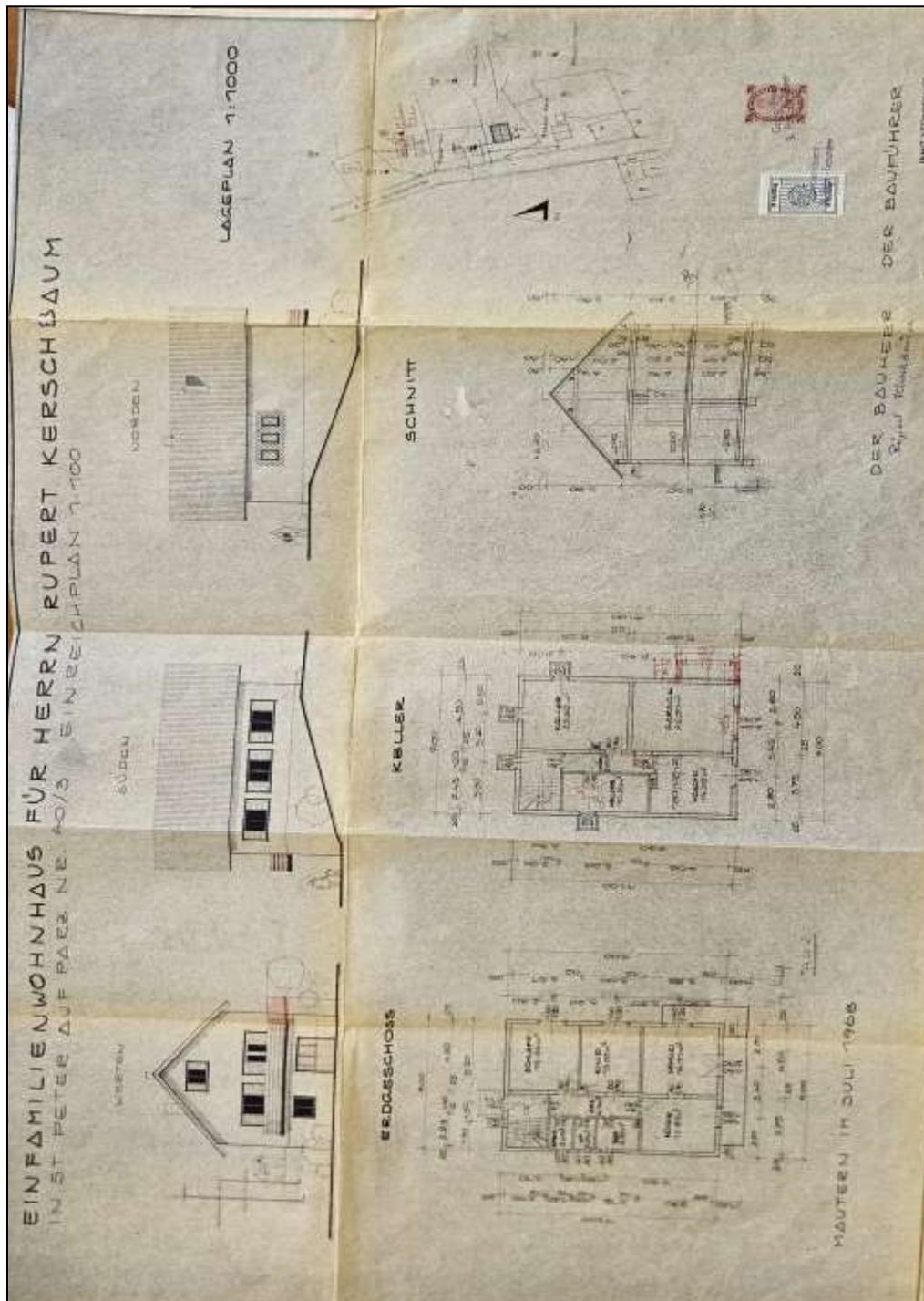
Aus gutachterlicher Sicht ist der Gesamtzustand des Wohnhauses als unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen. Ein Investitionsrückstau ist gegeben.

#### **2.6. Anschlüsse:**

Laut Auskunft der Marktgemeinde St. Peter-Freienstein ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft an folgende Versorgungsleitungen angeschlossen.

- Wasser
- Kanal
- Strom

## 2.7. Pläne:

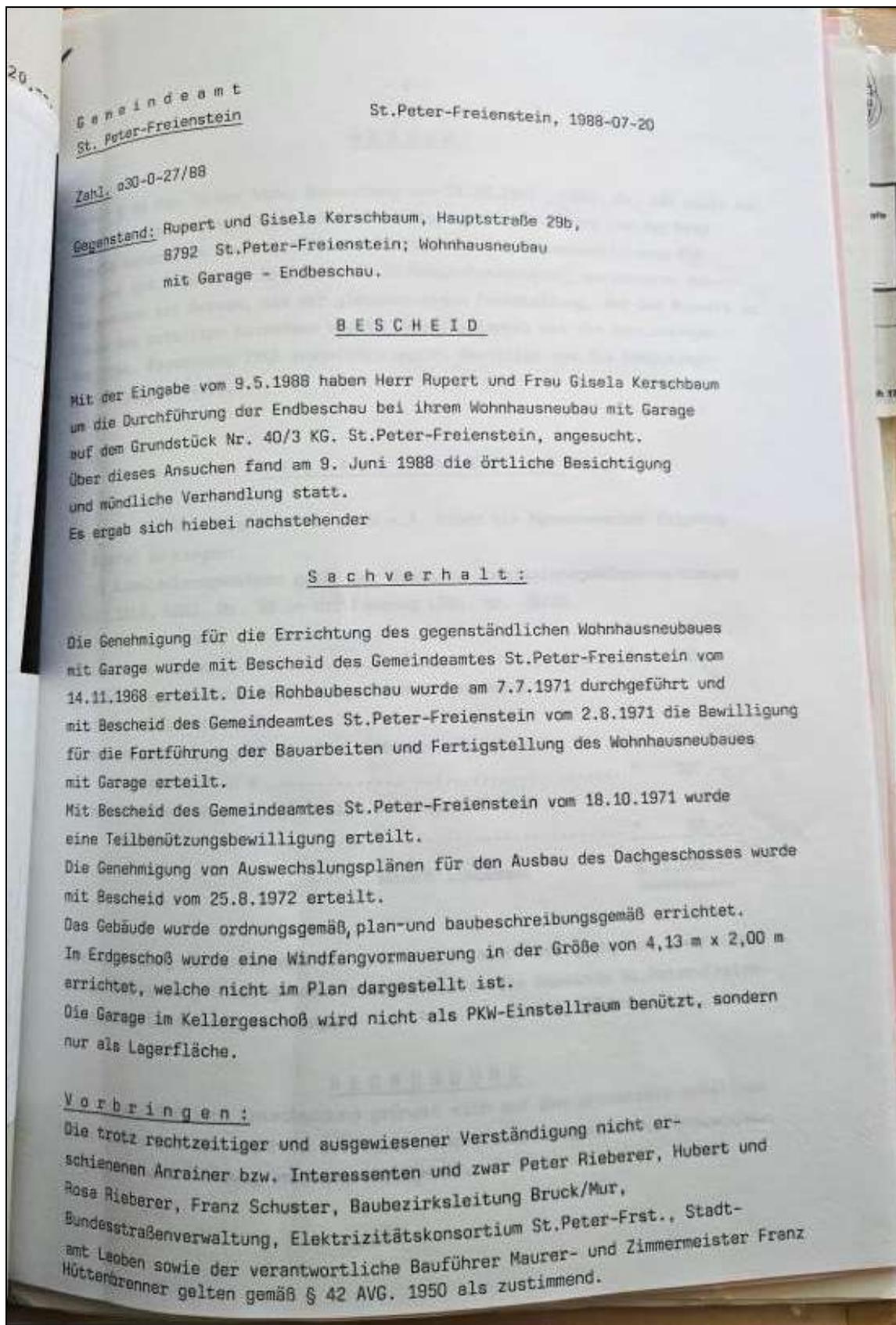


Der Istzustand entspricht nicht dem Plan. In der Natur wurden diverse Veränderungen durchgeführt.

Des Weiteren ist an zu führen, dass betreffend des Carports, der Gartengerätehütten keine Unterlagen bei der zuständigen Baubehörde aufliegen.

## 2.8. Baubehörde:

### Bescheid „Benützungsbewilligung“ vom 20.07.1988



S P R U C H

Genäß § 69 Abs. 3 der Stmk. Bauordnung vom 25.10.1968 , LGBl. Nr. 149 sowie der Stmk. Garagenordnung 1979 wird das Ansuchen des Herrn Rupert und der Frau Gisela Kerschbaum vom 8.5.1988 um Erteilung der Benützungsbewilligung für den auf dem Grundstück Nr. 40/3 KG. St.Peter-Freienstein, errichteten Wohnhausneubau mit Garage, mit der gleichzeitigen Feststellung, daß das Bauwerk im Sinne des erteilten Konsenses und in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der Stmk. Bauordnung 1968 ausgeführt wurde, bewilligt und die Benützungsbewilligung erteilt.

V E R F A H R E N S K O S T E N

A) Genäß dem V. Teile des AVG. 1950 m.Ä. haben die Konsenswerber folgende Kosten zu tragen:

a) Kommissionsgebühren gemäß der Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1954, LGBl. Nr. 50 in der Fassung LGBl. Nr. 45/82	
2 Amtorgane, 1/2 Stunde .....	S 140,--
b) Barauslagen .....	" 600,--

B) Gemäß der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1982, LGBl. Nr. 44/82

a) Verwaltungsabgabe für die Endbeschau nach Tarifpost B 32 a .....	" 300,--
b) für die Verhandlungsschrift vom 9.6.1988 nach Tarifpost A 4 .....	" 30,--
sonach insgesamt	S 1.070,-- =====

Dieser Betrag ist innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung des Bescheides unter Verwendung beiliegenden Zahlscheines an die Gemeinde St.Peter-Freienstein zur Einzahlung zu bringen.

B E G R Ü N D U N G

Die gegenständliche Entscheidung gründet sich auf den seinerzeit erteilten Baukonsens und das Ergebnis der an Ort und Stelle vorgenommenen Endbeschau. Die Kostenentscheidung erfolgte tarifgemäß.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

egen diesen Bescheid ist die binnen zwei Wochen gerechnet vom Tage  
er Zustellung an, bei der Gemeinde St.Peter-Freienstein schriftlich  
der telegrafisch einzubringende Berufung zulässig.  
ie Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

Anlage:

Niederschrift

Ergeht an:



Der Bürgermeister:  
*V. F. Hofschneider*

- 1.) Herrn Rupert und Frau Gisela Kerschbaum,  
Hauptstraße 29b, 8792 St.Peter-Freienstein



Anzeige über die Vollendung der Bauausführung vom 09.05.1988

BEZUG	STADT								
30									

Rupert u. Gisela Kerschbaum, Haupt-  
 Straße 29b, 8792 St. Peter-Frst.  
Name und Anschrift des Konsenshabers (Bauherrn)

St. Peter-Frst., am 9.5.1988

Gemeindeamt  
 St. Peter-Freienstein  
 Bes. 30. MA 1988  
 Z. 030/027/88

120 120

### Anzeige über die Vollendung der Bauausführung<sup>2)</sup>

Ich - die Unterfertigten<sup>1)</sup> haben<sup>1)</sup> mit Bescheid vom 18.10.1971  
 Zahl 153-0-78/71 die Baubewilligung für<sup>1)</sup> Wohnhausneubau mit Garage  
 auf dem<sup>1)</sup> Grundstück Nr. 40/3  
 der Katastralgemeinde St. Peter-Freienstein erhalten.

Nach der am 2.8.1971 durchgeführten Rohbaubeschau wurde das Bauwerk vollendet, was hiermit der Baubehörde gem. § 69 Abs. 1 der Stmk. Bauordnung 1968, LGBl. Nr. 149, in der letzten Fassung LGBl. Nr. 80/1985, angezeigt wird.

Zwecks ebener Erteilung der Benützungsbewilligung wird um umgehende Vornahme der Endbeschau angesucht.

Die im § 69 Abs. 2 leg. cit. geforderten Atteste<sup>3)</sup> liegen bei, ebenso Ausführungspläne gemäß § 69 Abs. 1 leg. cit. in zweifacher Ausfertigung<sup>4)</sup>.

**Angeschlossen:**

  
(Unterschrift des Konsenshabers (Bauherrn))

**Beilagen**

---

<sup>1)</sup> Unzutreffendes ist zu streichen.  
<sup>2)</sup> Die Anzeige der Vollendung der Bauausführung an die Baubehörde ist gemäß § 69 Abs. 1 der Stmk. Bauordnung 1968 gesetzliche Pflicht, von der die Baubehörde nicht entbinden kann; eine solche Anzeige ist aber nur dann begründet, wenn das Bauwerk zur Gänze der erteilten Baubewilligung entspricht, also im Zuge der Bauarbeiten allfällig vorgenommene Änderungen zuvor nachträglich in der Baubewilligung eingeführt wurden, zumal die Erteilung der Benützungsbewilligung die fehlende Baubewilligung nicht ersetzt. Auf die allfällige Pflicht zur Planbelege gem. § 69 Abs. 3 leg. cit. wird hingewiesen.  
<sup>3)</sup> Hier sind Art und Ort der Bauführung, allenfalls unter Angabe von Straße und Hausnummer, anzugeben.  
<sup>4)</sup> Hier ist die Benützungsort der Grundstücke (z. B. Bau-, Garten-, Wiesengrundstück usw.) anzuführen, wie sie zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung gegeben war.  
<sup>5)</sup> Auf Grund dieser Gesetzesbestimmung hat der Bauherr der Baubehörde zur Endbeschau eine Bescheinigung des Bauingenieurs über die vorschriftsmäßige Ausführung der Rauchlänge sowie eine Bescheinigung eines befugten Elektroinstallateurs über die vorschriftsmäßige Ausführung der Elektroinstallation vorzulegen.  
<sup>6)</sup> Wurde das Bauwerk nicht in völliger Übereinstimmung mit der seinerzeit erteilten Baubewilligung errichtet und sind deshalb rechtzeitig oder nachher, jedenfalls vor dieser Anzeige, Baubewilligungen für diese Änderungen erteilt worden, so sind dieser Anzeige unbedingt „Ausführungspläne“, also Pläne über die tatsächliche Ausführung auf Grund der Gesamtheit der erteilten Bewilligungen, in zweifacher Ausfertigung beizuschließen, trifft dies nicht zu, ist dieser Satz als dem Wort „ebenso“ zu streichen.

Abt. 251, Bauwesen, Anzeige über die Vollendung der Bauausführung (Endbescheinigung) - Stmk. Landesdruckerei, Graz - 609-95  
 (Nachdruck nur zur Zustimmung der Stmk. Landesdruckerei)

Gemeindeamt St. Peter-Freienstein, 25. 8. 1972  
St. Peter-Freienstein  
Zahl: 153-0-64/72

Gegenstand: Rupert und Gisela Kerschbaum,  
St. Peter-Freienstein, Hauptstraße 29 b;  
Wohnhausneubau mit Garage - Genehmigung  
von Auswechslungsplänen (Ausbau des Dach-  
geschosses).

B E S C H E I D

Herr Rupert und Frau Gisela Kerschbaum haben mit der Eingabe vom 7.8.1972 um die Genehmigung von Auswechslungsplänen zwecks Ausbau des Dachgeschosses auf dem Grundstück Nr. 40/3 KG, St. Peter, angesucht.

Über dieses Ansuchen fand am 11. August 1972 die örtliche Besichtigung und mündliche Verhandlung statt. Es ergab sich hiebei nachstehender

S A C H V E R H A L T :

Im gegenständlichen Wohnhause wurde das Dachgeschoß für Wohnzwecke ausgebaut. Durch Errichtung von Trennwänden wurde eine Wohnung geschaffen, bestehend aus Küche mit 19 m<sup>2</sup> Bodenfläche, einem Kabinett mit 9 m<sup>2</sup>, einem weiteren Kabinett mit 11,9 m<sup>2</sup>, einem Bad mit 4 m<sup>2</sup>, einem WC mit 2 m<sup>2</sup> und einem Vorraum mit 4,5 m<sup>2</sup> Bodenfläche.

Die lichte Raumhöhe beträgt 2,55 m.  
Die vorgenannten Räume erscheinen hinreichend ausgetrocknet und besitzen Anschluß an die Zentralheizungsanlage. Die Liegenschaft selbst besitzt Anschluß an die Ortswasserleitung und an die Ortskanalisation.  
Im restlich verbleibenden Dachboden befindet sich ein zweizylindriger Rauchfangpfeiler. Die Verbindungstüre zu diesem Dachboden, in welchem sich zwei Kehrtüren befinden, ist nicht brandhemmend ausgeführt.

\*) Verwaltungsgebühr für die Besichtigungsbescheinigung der Räume im Dachgeschoß nach Tarifpost 18 ..... \* 180,--  
Übertrag: 57800,--

S P R U C H

Das Ansuchen des Herrn Rupert und der Frau Gisela Kerschbaum vom 7.8.1972 betreffend die nachträgliche Erteilung der Baugenehmigung für den Ausbau des Dachgeschosses auf dem Grundstück Nr. 40/3 KG. St.Peter, wird gemäß § 62 der Stmk. Bauordnung 1968, LGB1. Nr. 149/1968 bewilligt. Gleichzeitig wird gemäß § 69 Abs. 3 der Stmk. Bauordnung 1968, LGB1. Nr. 149/1968 die Benützungsbewilligung für die Räume des Dachgeschosses unter Vorschreibung nachstehender

A U F L A G E N

erteilt: Pläne und Unterlagen und das Ergebnis der öffentlichen Erörterung und mündlichen Verhandlung.

- 1.) Über den Dachgeschoßausbau ist ein Grundrißplan mit Schnitt in zweifacher Ausfertigung dem Gemeindeamte St.Peter - Freienstein ehestens nachzureichen.
- 2.) Die zum Dachboden führende Verbindungstüre, ist dachboden-seitig auf Asbestunterlage zu verblechen, da sich im Dachboden die Kehrüren befinden. Diese Maßnahme gilt auch für die Stock- und Türverkleidung.

Für die Erfüllung dieser Auflagen wird eine Frist bis längstens 31. 12. 1972 vorgeschrieben. Die erfolgte Durchführung muß dem Gemeindeamte St.Peter-Freienstein unaufgefordert und schriftlich angezeigt werden.

Der Bürgermeister:

VERFAHRENSKOSTEN

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

- a) Kommissionsgebühren gemäß der Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1954, LGB1. Nr. 50 in der Fassung LGB1. Nr. 235/1966,
 

2 Amtsorgane, 2/2 Stunden .....	S	120,--
b) Barauslagen: .....	"	320,--
- B. Gemäß der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1969, LGB1. Nr. 208
  - a) Verwaltungsabgabe für die nachträgliche Genehmigung zum Dachgeschoßausbau nach Tarifpost 9a.. " 180,--
  - b) Verwaltungsabgabe für die Benützungsbewilligung der Räume im Dachgeschoß nach Tarifpost 18 .....

.....	"	180,--
Übertrag:	S	800,--
		=====

	Übertrag:	S	800,--
c)	für 3 Genehmigungsvermerke (Sichtvermerke) nach Tarifpost A 7 .....	"	45,--
d)	für die Verhandlungsschrift vom 11.8.1972 nach Tarifpost A 4 .....	"	6,--
	sonach insgesamt:	S	851,--
			-----

Dieser Betrag ist innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung des Bescheides unter Verwendung beiliegenden Zahlscheines an die Gemeinde St.Peter-Freienstein zur Einzahlung zu bringen.

B E G R Ü N D U N G

Die gegenständliche Entscheidung gründet sich auf die beigebrachten Pläne und Unterlagen und das Ergebnis der örtlichen Erhebung und mündlichen Verhandlung.

Die Kostenentscheidung erfolgte tarifgemäß.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid ist die binnen zwei Wochen, gerechnet vom Tage der Zustellung an, bei der Gemeinde St.Peter-Freienstein schriftlich oder telegrafisch einzubringende Berufung zulässig. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

Anlage:

1 Niederschrift

Ergeht an:

Herrn Rupert und Frau  
Gisela Kerschbaum,  
St.Peter-Freienstein,  
Hauptstraße 29 b.

Der Bürgermeister:



Hinzuweisen ist, dass im Bauakt die Auswechslungspläne betreffend des Dachgeschoss nicht vorhanden waren.

Gemeindeamt  
St. Peter-Freienstein

St. Peter-Prst., 14.11.1968

Schl. 153-0-60/68

Metr.: Rupert Kerschbaum;  
Baugrundwidmung und Wohnhausneubau mit Garage.  
Genehmigung.

**B E S C H E I D**  
\*\*\*\*\*

Herr Rupert Kerschbaum hat mit der Eingabe vom 30.7.1968 um die baubehördliche Genehmigung für die Widmung der Grundparzelle Nr. 40/3, Kat. Gem. St. Peter als Bauland sowie um die Bewilligung für die Errichtung eines Wohnhausneubaues mit Garage auf der vorgenannten Grundparzelle angesucht.

Über dieses Ansuchen fand am 8. August 1968 die örtliche Besichtigung und mündliche Verhandlung statt und ergab sich hierbei nachstehender:

**S A C H V E R H A A L T**  
\*\*\*\*\*

Die gegenständliche Grundparzelle besitzt eine Fläche von 802 m<sup>2</sup> und wird dieselbe derzeit als Wiese landwirtschaftlich genutzt. Die Widmungsparzelle liegt höher wie die Eisenbundesstraße und soll das Gelände nach Angabe der Ortsansässigen hochwasser- bzw. Überschwemmungsfrei sein. Bereits in geringer Tiefe soll sich tragfähiger Boden befinden. Die Liegenschaft erhält Anschluß an die Ortskanalisation und an das Wasserleitungsnetz des E- und W.-Konsortium St. Peter-Freienstein.

Die Zufahrt zur Widmungsparzelle erfolgt über einen bestehenden Fahrweg des Anrainers Hubert Rieberer.

Es ist nun beabsichtigt auf dieser Widmungsparzelle einen Wohnhausneubau mit Garage mit einer Länge von 11.- m bei einer Breite von 9.- m, zu errichten.

Die verbaute Fläche beträgt somit rund 99.- m<sup>2</sup>. Der Neubau wird so situiert, daß er die gleiche straßenseitige

Hauflicht erhält wie das bestehende Wohnhaus Peter Rieberer. Auch die Firstrichtung wird gleich gehalten wie das nächstgelegene Wohnhaus Rieberer und wird somit senkrecht zur Achse der Eisenbundesstraße angeordnet. Der Neubau wird zur Gänze unterkellert und erhält derselbe noch ein Erdgeschoß.

Die Kelleraußenmauern werden in Beton-schalsteinen, 25 cm stark, die belasteten Mittelmauern in Vollziegelmauerwerk, ebenfalls 25 cm stark und die übrigen Trennwände 12 cm stark ausgeführt. Im Kellergeschoß befinden sich die Waschküche, 2 Kellerräume ein Vorräum mit einer gewendelten Kellerstiege aus Beton und eine Garage.

Nach dem vorliegenden Bauplan würde die Einfahrt in die Garage direkt von der Eisenbundesstraße erfolgen. Dies würde bedeuten, daß das Kellergeschoß sehr tief in das Gelände einbinden müßte und dadurch eine enorme Erdbewegung erforderlich wäre. Es wird daher der Vorschlag gemacht, die Einfahrt in die Garage nicht an der straßenseitigen Giebelseite, sondern an der südlichen Längsseite anzuordnen. Dadurch könnte die Einfahrt in die Garage vom Fahrweg Rieberer Hubert erfolgen. Damit die Garage die erforderliche Tiefe besitzt, wäre lediglich der Balkon um das Hauseck zu heranzuführen, und dieser Balkonvorsprung als Garagenverlängerung zu verwenden. Gleichzeitig wäre dadurch für die Garage auch die Feuerbände gegeben. Durch diese Maßnahme könnte ein wesentlicher Teil der Erdbewegung erspart werden. Dieser Abänderungsvorschlag wurde im Bauplan mit Rotstift eingetragen.

Die lichte Raumhöhe des Kellergeschosses beträgt 2,40 m, die Decke ist eine Massivdecke.

Die Erdgeschoßaußenmauern kommen in gebrannten Hohlblocksteinen, 25 cm stark, die belasteten Mittelmauern in Vollziegelmauerwerk, ebenfalls 25 cm stark und die übrigen Trennwände 12 cm stark zur Ausführung. Im Erdgeschoß befinden sich die Küche, 3 Zimmern, Bad, W.C. Speiskammer, Vorräum und Stiegenhausvorplatz. Der Hauseingang liegt an der bergseitigen Giebelseite. Straßenseitig erhält das Erdgeschoß einen durchlaufenden Balkon. Die lichte Raumhöhe des Erdgeschosses beträgt 2,60 m, die Decke ist eine Massivdecke. (Fertigteildecke).

Eine gewendelte Massivstiege führt zum Dachboden, da ev. die Abisdt besteht, auch im Dachgeschoß 2 Wohnräume einzubauen. Diese Möglichkeit besteht, da der Dachstuhl eine Dachneigung von 35 Grad besitzt. Die Dachdeckung erfolgt mit dunklem Dachdeckungsmaterial.

Für den Rauchanschluß der Heizanlagen kommt eine 2-zylindrige Rauchfanggruppe zur Errichtung. Der noch vorgesehene einzylindrige Rauchfang kommt nicht zur Errichtung.

Besüglich der übrigen konstruktiven Ausführungen wird auf den vorliegenden Bauplan des Maurermeisters Franz Hüttenbrenner aus Mautern vom Juli 1968 und auf die Baubeschreibung verwiesen.

### Verbringen:

Der Vertreter der Baubezirksleitung Bruck/Mur, Abt. Straßenbau gibt nachstehende Erklärung ab:

Die zu widmende Grundparzelle befindet sich an der Eisenbundesstraße Nr. 115, ca. bei km 139,8 links im Anschlusse an die Bundesstraßengrenze. Die Grundparzelle Nr. 40/3 steigt mit ca. 30 % an. Das zu errichtende Gebäude wird in einer Entfernung von ca. 8 von der neuen Bundesstraßengrenze und ca. 14 cm vom linken Fahrbahnrand entfernt in der Vorderflucht des Nachbarhauses errichtet.

Die Zufahrt zur Grundparzelle erfolgt über die bestehende Zufahrt des Hubert Rieberer.

Die Abwasserableitung ist in den öffentlichen Kanal vorgesehen, der im linken Bankettbereich verläuft.

Der Wasseranschluß/durch das E.- und W.- Konsortium St. Peter-Freienstein, dessen Leitung ebenfalls im linken Bankett verläuft, gesichert.

Der Elektroanschluß wird von der über die Grundparzelle verlaufenden Leitung hergestellt.

Für die Errichtung des Wohnhauses wird auch die in Bundesstraßenhöhe befindliche Böschung abgeflacht.

Seitens der Bundesstraßenverwaltung besteht gegen die Widmung und das Bauvorhaben kein Einwand, wenn vor Erteilung der Baubewilligung ein Ansuchen an um Bundesstraßengrundbenützung für den Kanal- und Wasserleitungsanschluß sowie für die Abänderung der derzeitigen Straßemböschung an die Baubezirksleitung Bruck/Mur eingebracht, um d die Bewilligung erwirkt wird. Dem Ansuchen ist neben einer techn. Beschreibung ein Lageplan und ein Querschnitt (je 3-fach) auf dem die durchzuführende Erdbewegung in Bundesstraßenhöhe ersichtlich ist,

anzuschließen.

Der Vertreter des städt. Wasserwerkes Leoben stellt fest, daß sich das Bauverhaben im Schutzgebiet der städt. Brunnenanlagen befindet. Es ist daher ein vollkommen dichter Kanalananschluß durchzuführen und ist über die Dichtigkeit der Nachweis zu erbringen.

Der Vertreter des Post- und Telegrafenausschusses Graz gibt nachstehende Erklärung ab:

Der Widmungs- bzw. Bauwerber verpflichtet sich die Verlegung von Fernsprechkabeln oder Telefonfreileitungen sowie die Aufstellung von Masten längs des Grundstückes zu gestatten. Vor Beginn einer Leitung wird das Einvernehmen mit dem jeweiligen Besitzer gepflogen.

#### S P R U C H

Gemäß §§ 136 und 149 der 1. Abteilung der Bauordnung für das Land Steiermark, LGBI. Nr. 5/1857, II. Abteilung, sowie gem. §§ 53, 54 und 56 der Reichsgaragenordnung vom 17.2.1939 GBl. für das Land Österreich wird die Bewilligung für die Widmung der gegenständlichen Grundparzelle als Bauland, sowie die Bewilligung für die Errichtung eines Wohnhausneubaues mit Garage bei Einhaltung nachstehender Bedingungen erteilt.

#### B E D I N G U N G E N

- 1.) Die Bauarbeiten sind plan- und beschreibungsgemäß auszuführen. Abänderungen hievon dürfen ohne vorherige Zustimmung der Baubehörde nicht erfolgen, sofern sich nicht durch nachstehende Bedingungen zwangsläufige Änderungen in der Bauausführung ergeben.
- 2.) Der Neubau ist wie im Sachverhalt beschrieben zu situieren und hat die straßenseitige Bauflucht die gleiche Baulinie zu erhalten, wie das bestehende Gebäude des Peter Rieberer. Die Firstrichtung ist senkrecht zur Achse der Eisenbundesstraße anzuerdnen und ist somit parallel geführt zur Firstrichtung des bestehenden Objektes Peter Rieberer.

## **2.9. Allgemeines:**

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminierungen der Liegenschaft vorliegt.

Nach Einsicht im Verdachtsflächenkataster wurde festgestellt, dass die Grundstücksnummern in diesem nicht verzeichnet sind.

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

## **3. Gutachten:**

Ermittlung der Verkehrswerte der

**jeweils 1/2 Anteil-BLNr. 7 und 8-** an der Liegenschaft **EZ 293, Grundbuch 60351 St. Peter-Freienstein**, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 40/3, mit der Adresse 8792 St. Peter-Freienstein, Hauptstraße 29b

Die Verkehrswertermittlung wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (BGBl. 1992/150) durchgeführt, wobei gem. § 2 LBG der Verkehrswert jener Preis ist, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere individuelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Bedacht zu bleiben.

In diesem Fall wird der Verkehrswert nach dem im gegenständlichen Gesetz dargestellten Sachwertverfahren ermittelt.

Die gegenständliche Schätzung berücksichtigt neben den bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- den Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes
- die allgemeine Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag der Gutachtenserstellung

### **3.1.1. Sachwert:**

Ziel des Sachwertverfahrens ist es den für das Bewertungsobjekt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

§ 6. (1) 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 (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) 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.

**jeweils 1/2 Anteil-BLNr. 7 und 8- an der Liegenschaft EZ 293, Grundbuch 60351**  
**St. Peter-Freienstein, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 40/3, mit der**  
**Adresse 8792 St. Peter-Freienstein, Hauptstraße 29b**

<b><u>Bodenwert</u></b>		
Grundfläche GST - Nr. 40/3	802 m <sup>2</sup>	
Ansatz unter Berücksichtigung der Widmung - siehe Seite 11)		
à	€ 5,00	
		€ 4 010,00
Wasser- und Kanalanschlusskosten pauschal bewertet		€ 6 000,00
<b>Bodenwert</b>		<b>€ 10 010,00</b>
<b><u>Bauzeitwert - Erdgeschoss und Dachgeschoss</u></b>		
Baukosten pro m <sup>2</sup>		€ 2 500,00
Wohnnutzfläche ca. 130 m <sup>2</sup>		€ 325 000,00
lineare Alterwertminderung		
gewöhnliche Nutzungsdauer 100 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der in den letzten Jahrzehnten durchgeführten Sanierungs- bzw. Instandsetzungsarbeiten)		
Alter des Gebäudes ca. 50 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der durchgeführten Sanierungsarbeiten)		
Wertminderung in 50%		€ 162 500,00
		€ 162 500,00
Investitionsrückstau € 500 pro m <sup>2</sup>		€ 65 000,00
		€ 97 500,00
<b><u>Bauzeitwert - Kellergeschoss</u></b>		
Baukosten pro m <sup>2</sup>		€ 800,00
Nutzfläche ca. 71 m <sup>2</sup>		€ 56 800,00
lineare Alterwertminderung		
gewöhnliche Nutzungsdauer 100 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der in den letzten Jahrzehnten durchgeführten Sanierungs- bzw. Instandsetzungsarbeiten)		
Alter des Gebäudes ca. 50 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der durchgeführten Sanierungsarbeiten)		
Wertminderung in 50%		€ 28 400,00
		€ 28 400,00
Investitionsrückstau € 100 pro m <sup>2</sup>		€ 7 100,00
		€ 21 300,00
<b>Bauzeitwert gesamt</b>		<b>€ 118 800,00</b>
<b><u>Sachwert</u></b>		
Bodenwert		€ 10 010,00
Bauzeitwert		€ 118 800,00
		€ 128 810,00
Gartengerätehütten und Carport pauschal bewertet		€ 10 000,00
		€ 138 810,00
<b>VERKEHRSWERT</b>		<b>€ 138 810,00</b>

Hinzuweisen ist, dass bei den Bewertungsansätzen jegliche Nebenflächen berücksichtigt wurden.

Gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung). Die Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **jeweils 1/2 Anteil-BLNr. 7 und 8-** an der Liegenschaft **EZ 293, Grundbuch 60351 St. Peter-Freienstein**, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 40/3, mit der Adresse 8792 St. Peter-Freienstein, Hauptstraße 29b, **ohne Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto**, zum Bewertungsstichtag 10.04.2025 beträgt gerundet:

**EUR 139.000,-**  
**(Euro Einhundertneunddreißigtausend )**

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **jeweils 1/2 Anteil-BLNr. 7 und 8-** an der Liegenschaft **EZ 293, Grundbuch 60351 St. Peter-Freienstein**, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 40/3, mit der Adresse 8792 St. Peter-Freienstein, Hauptstraße 29b, **mit Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto**, zum Bewertungsstichtag 10.04.2025 beträgt gerundet:

**EUR 137.000,-**  
**(Euro Einhundertsiebenunddreißigtausend )**

Wien, am 06.06.2025



Anmerkung:

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

**Rückstände**

Laut Kontoblatt der Marktgemeinde St. Peter-Freienstein vom 06.06.2025 ist ein Rückstand von gesamt € 1.836,05 betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

Laut Mitteilung der Stadtwerke Trofaiach sind keine Rückstände vorhanden.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

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. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.