



Bezirksgericht Weiz
Radmannsdorfgasse 22
8160 Weiz

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 24.08.2026/ab
Unser Zeichen: 260001392

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 2154, Gst. Nr. .398, 478/2 und 478/6, Baufl. und Gärten mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 68111 Gleisdorf, BG Weiz, in 8200 Gleisdorf, Mühlgasse 105.

Auftraggeber: Bezirksgericht Weiz, Geschäftszahl 12 E 21/26b

Betreibende Partei: BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
1100 Wien, Wiedner Gürtel 11

Vertreter: Eger/Gründl Rechtsanwälte OG, 8010 Graz, Joanneumring 14

1. Verpflichtete Partei: Marinel-Alexandru Tindirisi, 8200 Gleisdorf, Mühlgasse 105/1

2. Verpflichtete Partei: Victorita-Andreea Munteanu, 8200 Gleisdorf, Mühlgasse 105/1

Stichtag: 21.07.2026, das ist der Tag der Befundaufnahme

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

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:	4
1.4	Erklärung des Sachverständigen:	6
2	BEFUND	7
2.1	Grundbuch:	7
2.2	Lage:	8
2.3	Flächenwidmung:	11
2.4	Kontaminierung:	12
2.5	Risikozonierung von Naturgefahren:	15
2.6	Radonschutz- und -vorsorgegebiete:	17
2.7	Lärminformation:	18
2.8	Maße:	21
2.9	Ver- und Entsorgungsleitungen:	21
2.10	Infrastruktur:	21
2.11	Nutzung:	22
2.12	Gebäudebeschreibung:	22
2.12.1	Wohngebäude:	22
2.12.2	Nebengebäude:	27
2.13	Außenanlagen und Einfriedungen:	29
3	BEWERTUNG	30
3.1	Wertermittlung:	42
4	BEWERTUNG DES ZUBEHÖRS	59
5	FOTODOKUMENTATION	60

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 2154, Gst. Nr. .398, 478/2 und 478/6, Bauf. und Gärten mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 68111 Gleisdorf, BG Weiz, in 8200 Gleisdorf, Mühlgasse 105, beträgt

€ 253.000,00

Erstrangige offene Forderungen

€ 0,00

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



1 ALLGEMEINES

1.1 Lokalaugenschein:

Der erforderliche gerichtliche Lokalaugenschein fand am 21.07.2026 statt, dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

Beginn: 14:00 Uhr

Ende: 14:45 Uhr

Anwesende Personen:

- Marionel-Alexandru Tindirisi (verpflichtete Partei)
- Victorita-Andreea Munteanu (verpflichtete Partei)

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 2154

Katastralgemeinde 68111 Gleisdorf

Anteil 1/2

BLNr. 1

Einlagezahl 2154

Katastralgemeinde 68111 Gleisdorf

Anteil 1/2

BLNr. 2

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. Einreichplan vom August 1976 (Errichtung Wirtschaftsgebäude)
5. Baubeschreibung vom August 1976 (Errichtung Wirtschaftsgebäude)
6. Baubewilligungsbescheid der Gemeinde Gleisdorf vom 02.09.1976 mit der Zahl 3 T 10/2-1976 (Errichtung Wirtschaftsgebäude)
7. Einspruch zum Baubewilligungsbescheid vom 14.09.1976 (Errichtung Wirtschaftsgebäude)
8. Bescheid der Baubehörde 2. Instanz vom 21.01.1977 betreffend die Änderung des Baubewilligungsbescheid (Errichtung Wirtschaftsgebäude)
9. Einreichplan vom Juli 1980 (Zubau Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude)
10. Baubeschreibung vom Juli 1980 (Zubau Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude)
11. Baubewilligungsbescheid der Gemeinde Gleisdorf vom 08.07.1980 mit der Zahl 131-9 St 18/3-1980 (Zubau Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude)
12. Benützungsbewilligungsbescheid des Stadtamtes Gleisdorf vom 23.09.1996 mit der Zahl 96/2120-5 (Zubau Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude)
13. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
14. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
15. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
16. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
17. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
18. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
19. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
20. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
21. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.

22. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
23. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
24. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
25. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
26. BKI-Baukosten – Statistische Kennwerte für Gebäude.
27. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
28. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
29. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.
30. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.
31. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.
32. Donau Universität Krems – Unterlagen International Real Estate Valuation.
33. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
34. Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten.
35. Zeitschrift „Sachverständige“.
36. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.
37. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.
38. „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:

JUSTIZ

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 68111 Gleisdorf
BEZIRKSGERICHT Weiz

EINLAGEZAHL 2154

Letzte TZ 2107/2026

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.398	Bauf.(10)	164	Mühlgasse 105
478/2	GST-Fläche	445	
	Bauf.(10)	59	
	Gärten(10)	386	
478/6	Gärten(10)	215	
	GESAMTFLÄCHE	824	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/2

Marinel Alexandru Tindirisi

GEB: 1994-02-16 ADR: Mühlgasse 105, Gleisdorf 8200

a 909/2022 Kaufvertrag 2021-11-12 Eigentumsrecht

b 5046/2022 Adressenänderung

2 ANTEIL: 1/2

Victorita-Andreea Munteanu

GEB: 1998-04-01 ADR: Mühlgasse 105, Gleisdorf 8200

a 909/2022 Kaufvertrag 2021-11-12 Eigentumsrecht

b 5046/2022 Adressenänderung

***** C *****

3 a 5029/2022 Pfandbestellungsurkunde 2022-08-16

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 267.000,--

für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und

Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft

(FN 205340x)

b 382/2026 Hypothekarklage wegen EUR 273.680,17 s.A.

(10 Cg 6/26g, LG f ZRS Graz)

4 a 2107/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 273.680,17 s.A. für

BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und

Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft

(FN 205340x) (12 E 21/26b)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

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

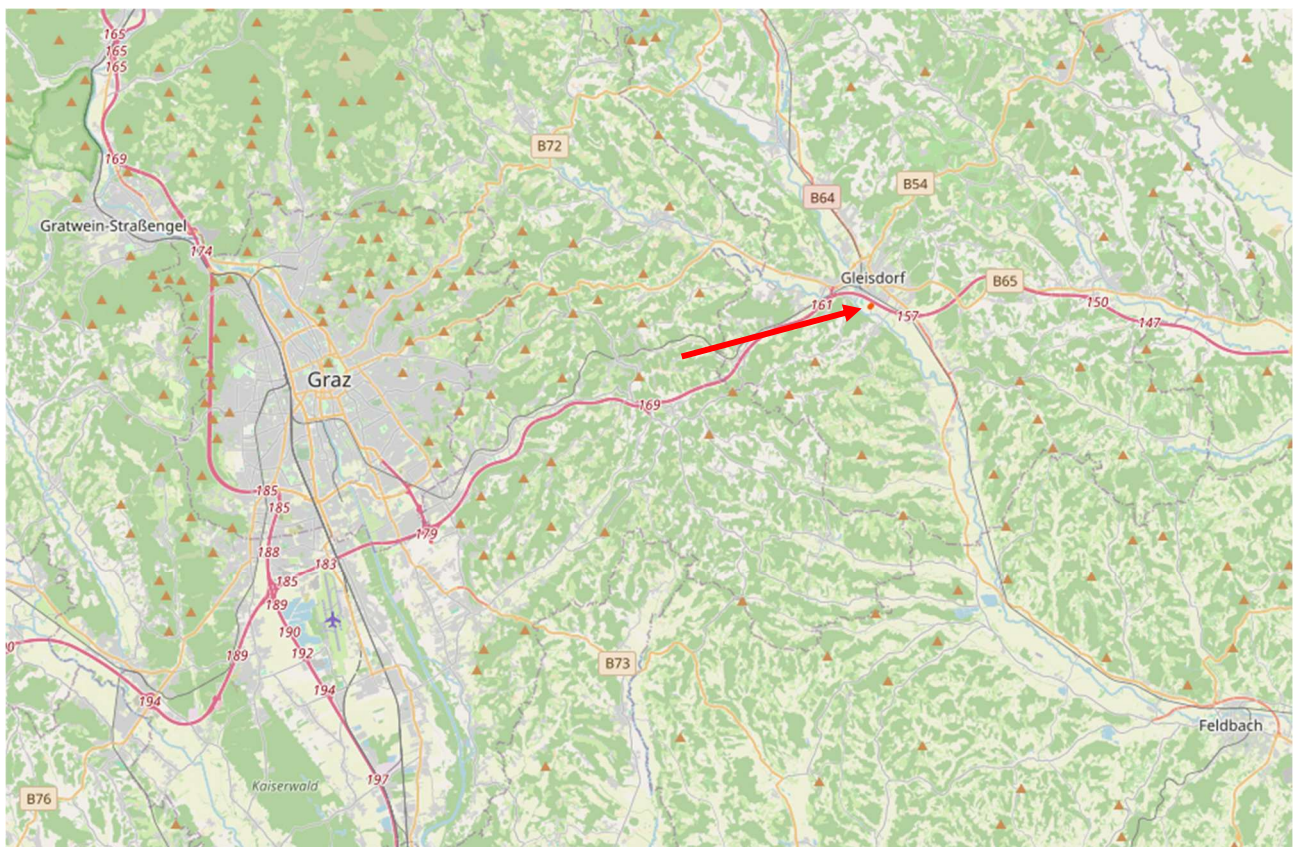
Anmerkung:

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.

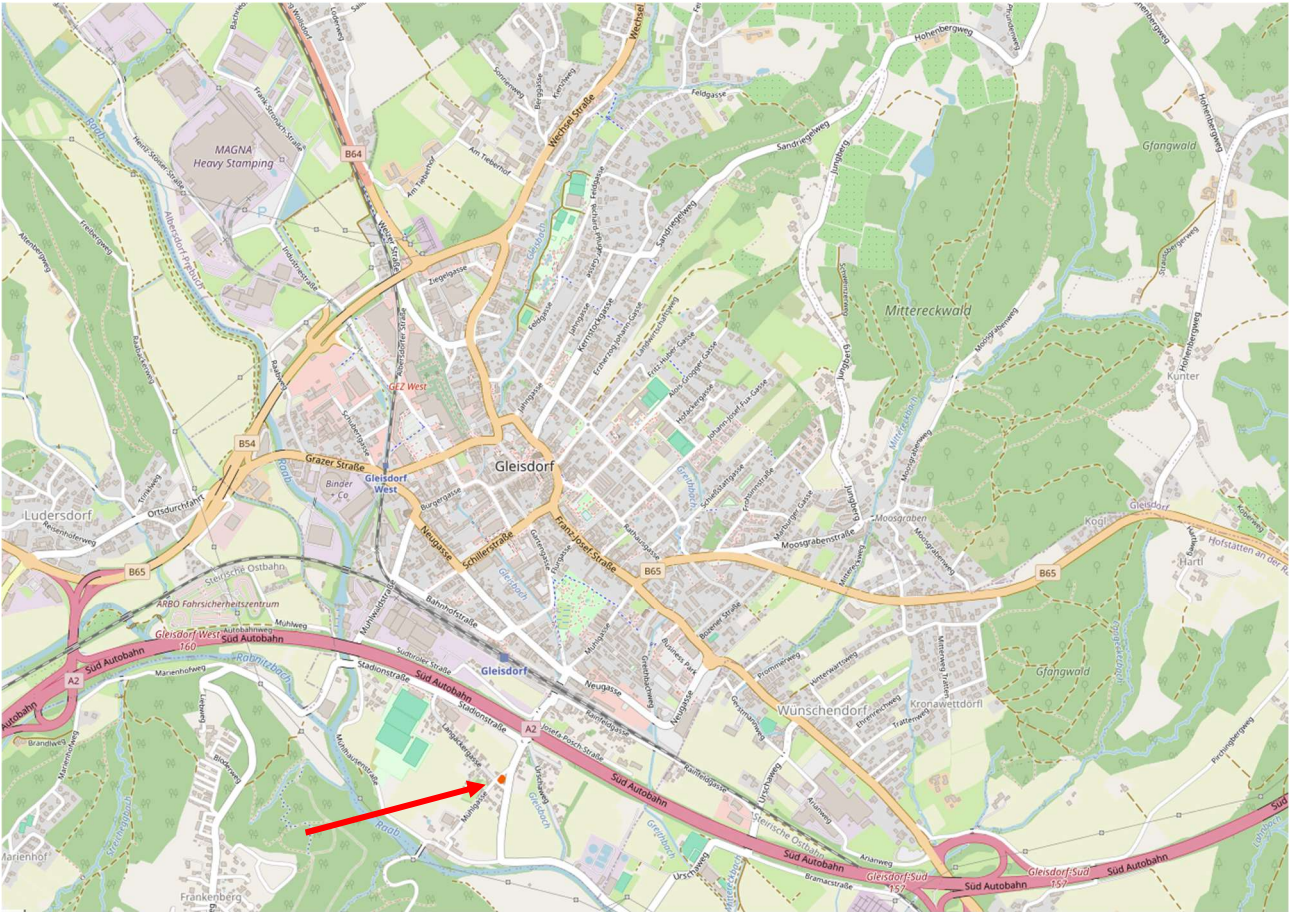
Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

2.2 Lage:

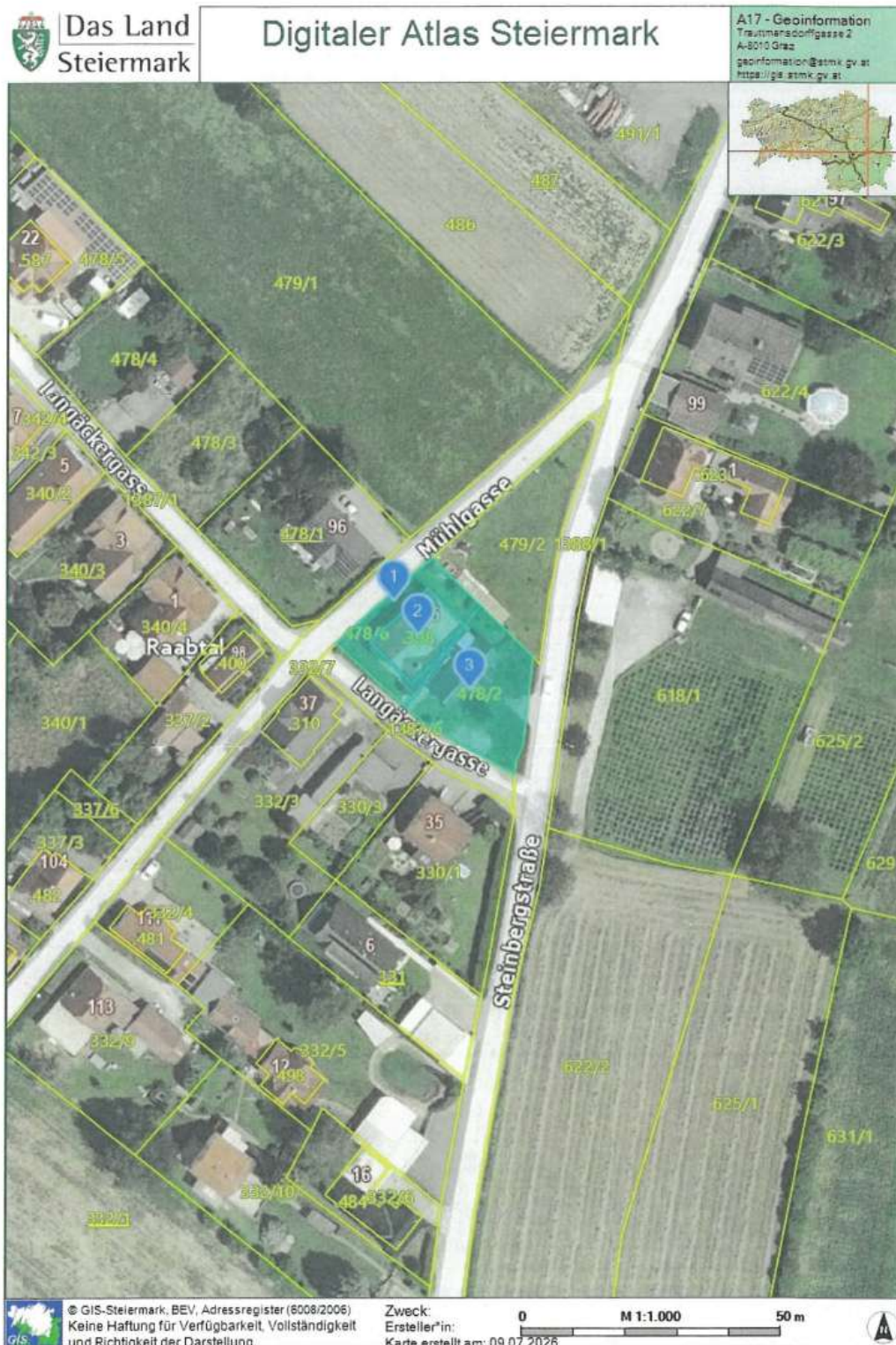
Diese beiden Grundstücke bilden in der Natur eine wirtschaftliche Einheit und liegen am Stadtrand von Gleisdorf. Es handelt sich um eine Eckparzelle, sodass dreiseitig am Grundstück öffentliche, befestigte Straßen vorbeiführen und sich das Grundstück im Bereich Mühl-gasse – Langäckergasse – Steinbergstraße befindet. Die Lage des Grundstücks ist eben, die Figuration in etwa rechteckig.



Makrostandort



Mikrostandort



2.3 Flächenwidmung:

Wie dem Auszug aus dem digitalen Atlas Steiermark zu entnehmen, sind die Grundstücke 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) Ablagerungen 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 eine Datenbank über Ablagerungen, 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):

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

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Ablagerungen, 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 der Grundstücke 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 die Grundstücke kontaminationsfrei sind.

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 Risikozonierung von Naturgefahren:

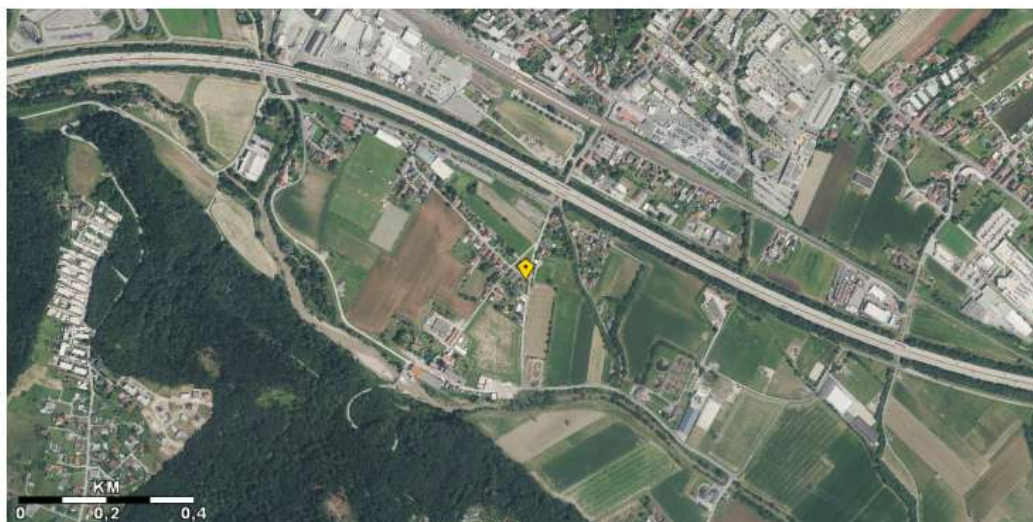
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

Adresse: -
Seehöhe: 346 m
Auswerteradius: 10 m
Geogr. Koordinaten: 47,09543° N | 15,70893° O

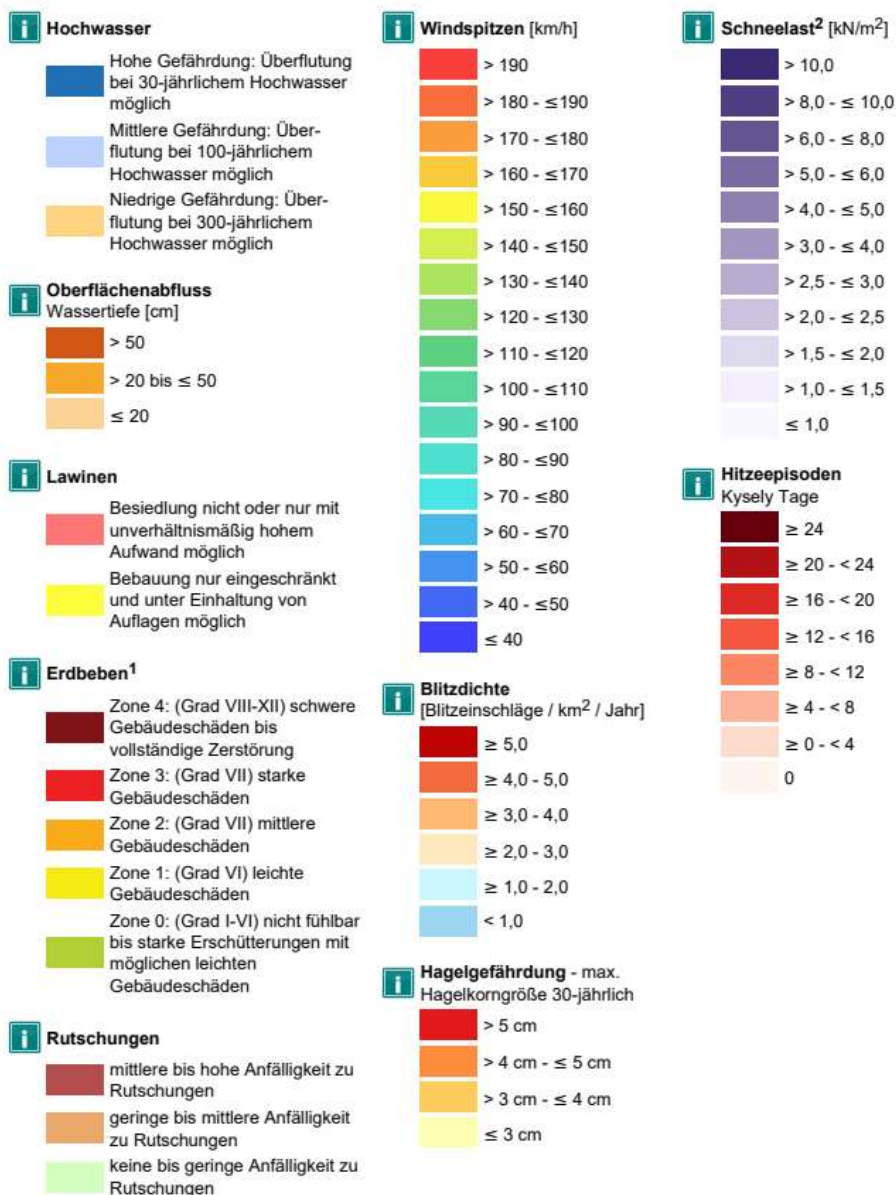
Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des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



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

HORA-Pass 47,09543° N; 15,70893° O; Datum: 20.08.2026

Seite 1 / 2

Legende und weiterführende Informationen

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05-15

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

HORA-Pass 47,09543° N; 15,70893° O; Datum: 20.08.2026

Seite 2 / 2

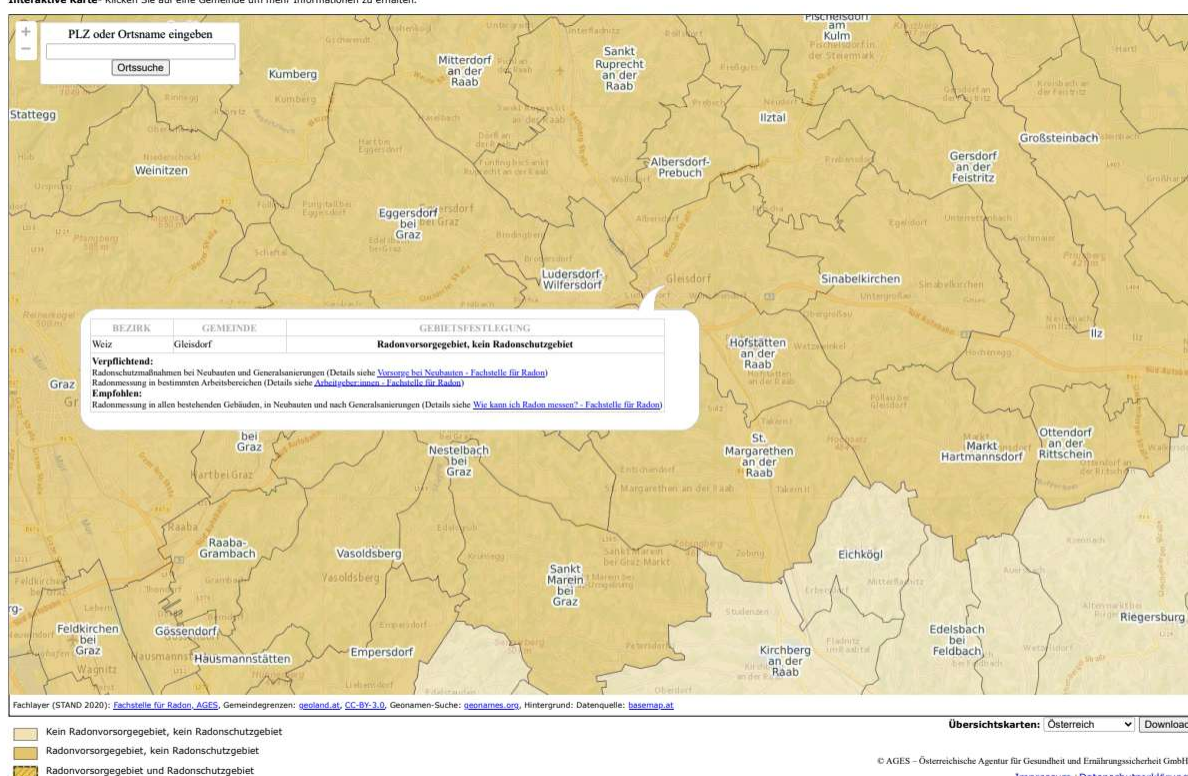
2.6 Radonschutz- und -vorsorgegebiete:

In der Radonkarte werden Radonschutzgebiete und Radonvorsorgegebiete dargestellt, die auf Basis von österreichweiten Radonmessungen festgelegt wurden. Dies ermöglicht einen effizienten und nachhaltigeren Gesundheitsschutz vor Radon.

Die Radonkonzentration in Innenräumen hängt vor allem vom Gebäudezustand und von der Beschaffenheit des Untergrundes ab. In einigen Gebieten Österreichs muss aufgrund der Beschaffenheit des Untergrundes mit erhöhter Wahrscheinlichkeit mit hohen Radonkonzentrationen in Gebäuden gerechnet werden.

Eine Radonmessung wurde nicht durchgeführt. Laut der „Österreichischen Radonkarte“ liegen die bewertungsgegenständliche Grundstücke im Radonvorsorgegebiet und handelt es sich um kein Radonschutzgebiet.

Interaktive Karte - Klicken Sie auf eine Gemeinde um mehr Informationen zu erhalten.



Die ÖNORM S 5280-2 „Radon – Bautechnische Vorsorgemaßnahmen bei Gebäuden“ beschreibt die erforderlichen Radonschutzmaßnahmen und gilt für die Planung und Errichtung von Neu- und Zubauten, welche für Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltszwecke vorgesehen sind. Ebenso gilt sie für Sanierungen, bei denen horizontale, erdberührte Bauteile bis zum Erdreich neu errichtet werden.

Der Umfang der Radonschutzmaßnahmen hängt von der Gebietsausweisung laut Radonkarte, vom Gebäudetyp (Ausführung der erdberührten Bauteile bzw. Unterkellerung) sowie von der Nutzung (Aufenthaltsräume im Kellerbereich geplant) ab.

Gemäß ÖNORM S 5280-2 sind Bauwerke, die gegen nicht drückendes oder drückendes Wasser abgedichtet sowie in ihren An- und Abschlüssen und Durchführungen konvektionsdicht hergestellt wurden, jedenfalls ausreichend dicht gegen Radonkonvektion.

2.7 Lärminformation:

Die strategischen Lärmkarten dienen der übersichtlichen Darstellung von Lärmbelastungen in großen Gebieten.

Für den Lärm von Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie in den Ballungsräumen auch den Lärm bestimmter Industrieanlagen (IPPC-Anlagen) stehen verschiedene Karten zur Verfügung

- Straßenverkehr (Autobahnen und Schnellstraßen, sowie Landesstraßen)
- Schienenverkehr (Eisenbahnstrecken, Straßenbahnstrecken)
- Flugverkehr
- Industrie (IPPC)

Die strategischen Lärmkarten sind grundsätzlich nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben. Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und können bedingt auch in anderen Rechtsmaterien, wie z.B. der Raumordnung, herangezogen werden. Die ausgewiesenen Immissionswerte können daher - insbesondere natürlich auch bei Vorliegen lokaler Lärmquellen, welche nicht in den Bearbeitungsumfang der Umgebungslärmgesetzgebung fallen - von der tatsächlichen Lärmbelastung abweichen.

**2022 Straßenverkehr:
24h-Durchschnitt 4 m**

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur **Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel** kommen.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsräumgrenzen

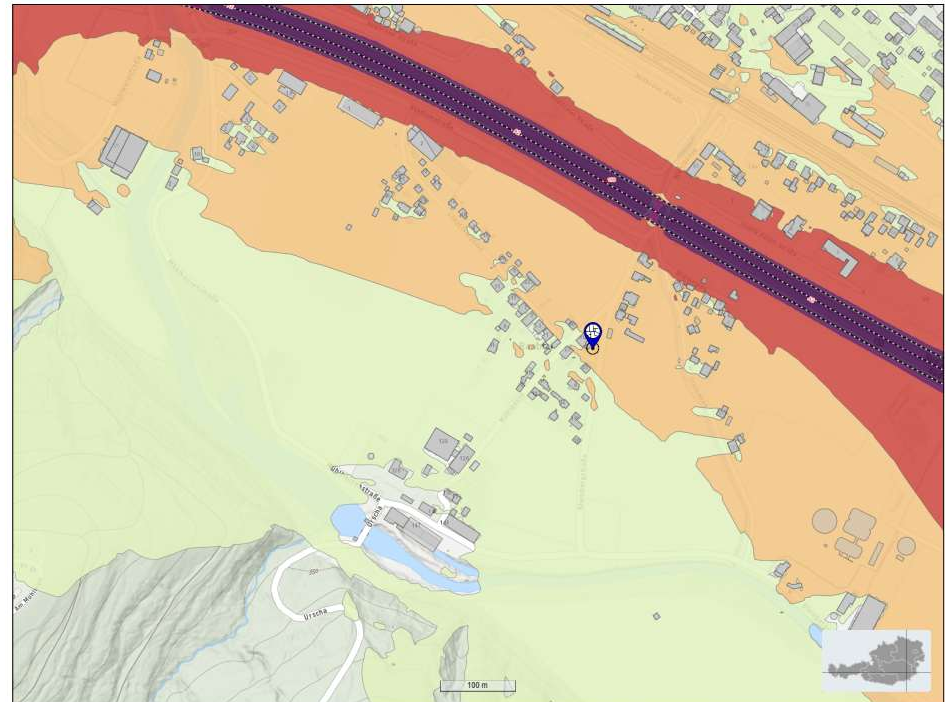
Suche: 68111478/2

Grundstücksnummer

47,09543°N 15,70893°O

Seehöhe: 346 m

Straße 2022 - Summenkarte - 24h



Maßstab: 1 : 5.760

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 20.8.2026

<https://maps.laerminfo.at>

**2022 Schienenverkehr:
24h-Durchschnitt**

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Haupteisenbahnstrecken und Straßenbahnen in 4 m Höhe über Boden. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Eisenbahnstrecken erfasst. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Die Lärmzonen von Eisenbahnen und Straßenbahnen werden in dieser Ansicht nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur **Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel** kommen.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Linienquellen Straßenbahnen
- Linienquellen Eisenbahnen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsräumgrenzen

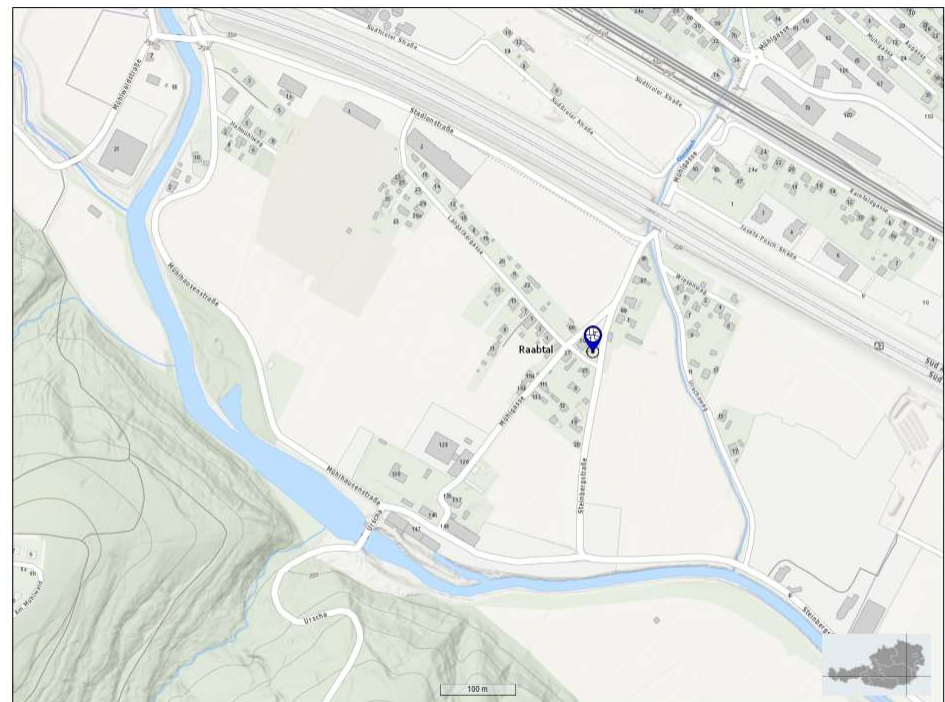
Suche: 68111478/2

Grundstücksnummer

47,09543°N 15,70893°O

Seehöhe: 346 m

Schiene 2022 - Summenkarte - 24h



Maßstab: 1 : 5.760

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 20.8.2026

<https://maps.laerminfo.at>

**2022 Flugverkehr:
24h-Durchschnitt**

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter
Lärmpegel in der Umgebung von Flughäfen. Für
den Abend und die Nacht sind Zuschläge
enthalten. Berichtsjahr 2022.

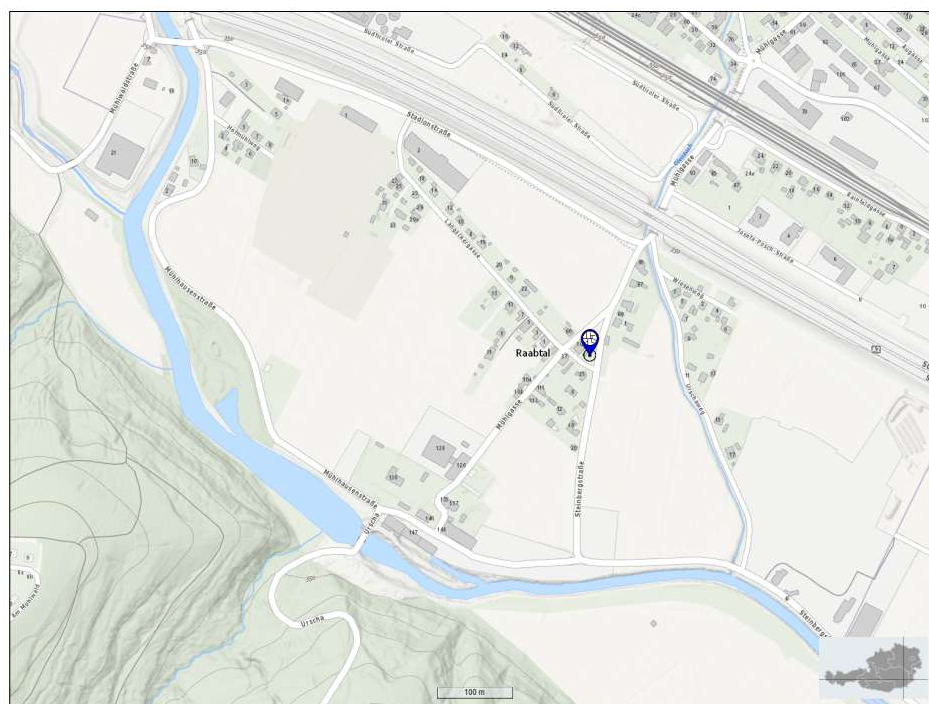
- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- ✈ Flughafen
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

Suche: 68111478/2

Grundstücksnummer

47,09543°N 15,70893°O

Seehöhe: 346 m

Flugverkehr 2022 - 24h


Maßstab: 1 : 5.760

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 20.8.2026

<https://maps.laerminfo.at>

**2022 Industrie (IPPC) - Anlagen:
24h-Durchschnitt**

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter
Lärmpegel von Geländen für bestimmte
industrielle Tätigkeiten (IPPC-Richtlinie) in
Ballungsräumen. Für den Abend und die Nacht
sind Zuschläge enthalten. Berichtsjahr 2022.

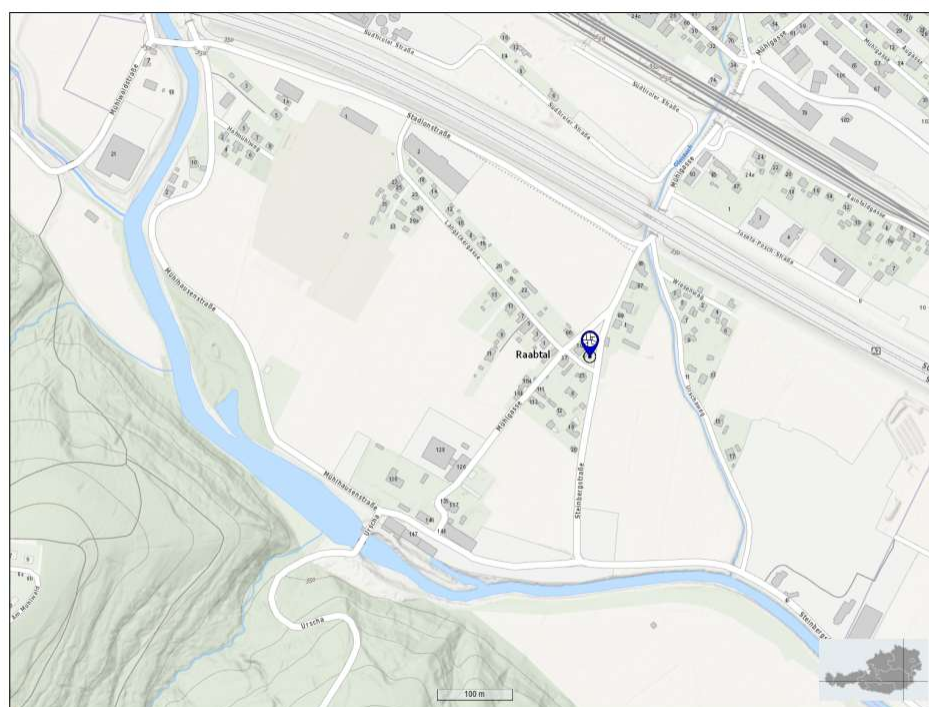
- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Gebäude
- Anlagen (BMLUK)
- Anlagen (BMWET)
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

Suche: 68111478/2

Grundstücksnummer

47,09543°N 15,70893°O

Seehöhe: 346 m

IPPC 2022 - 24h


Maßstab: 1 : 5.760

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 20.8.2026

<https://maps.laerminfo.at>

2.8 Maße:

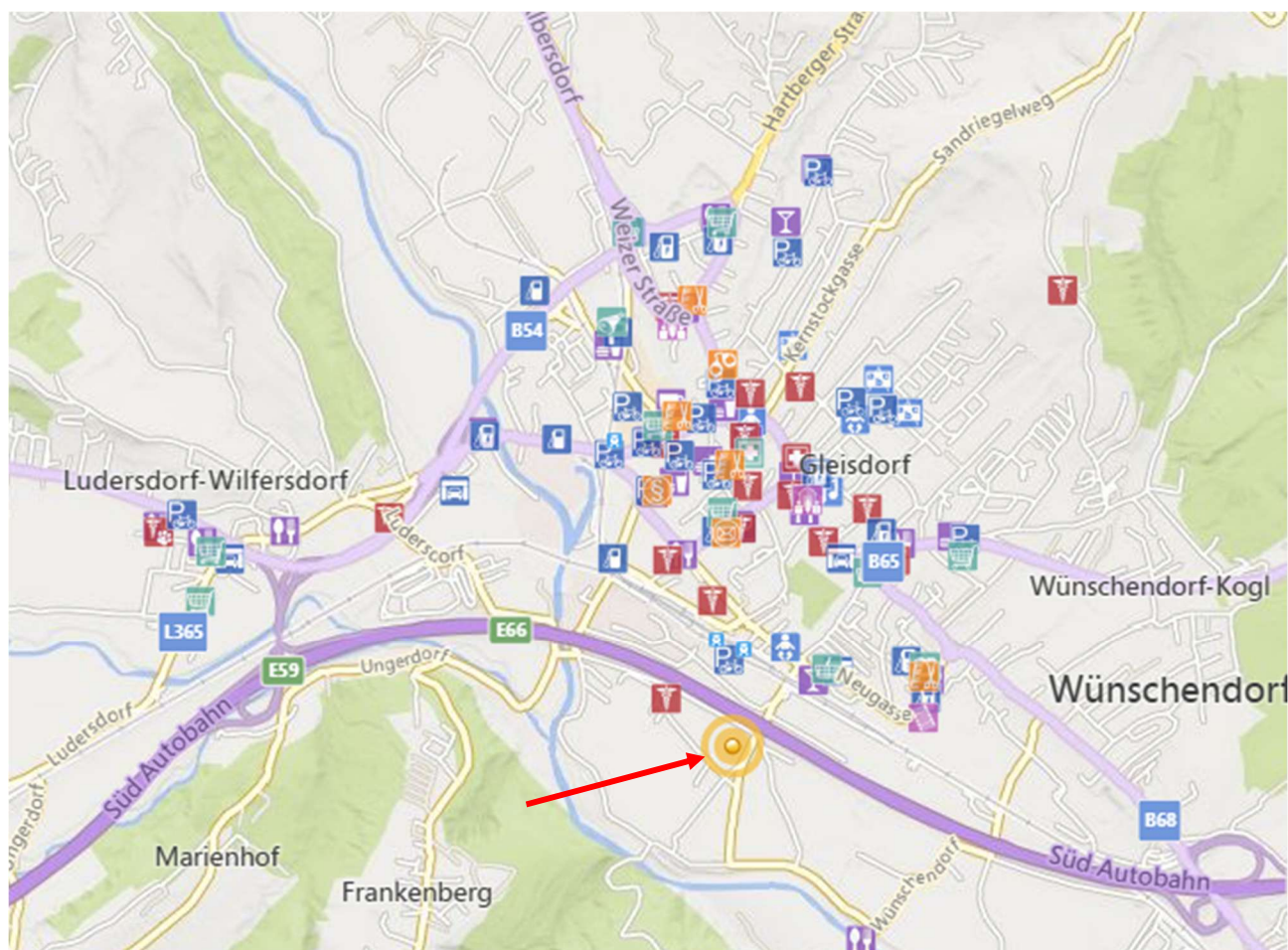
Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden in der Natur vermessen und teilweise den vorhandenen Plänen entnommen.

2.9 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Die Liegenschaft mit dem Wohnhaus ist erschlossen und sind Strom-, Wasser- und Kanalanschluss zugleitet.

2.10 Infrastruktur:

Sämtliche infrastrukturellen Gegebenheiten wie Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Anschlussstellen, Einrichtungen zur medizinischen Versorgung, Ausbildungs- und Betreuungseinrichtungen, Banken, Behörden, usw. befinden sich in Gleisdorf.



2.11 Nutzung:

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme leerstehend.

2.12 Gebäudebeschreibung:

2.12.1 Wohngebäude:

Die Errichtung der Grundsubstanz des Hauses ist nicht bekannt und liegen weder Pläne noch Bescheide vor. Vorhanden sind Pläne und Bescheide von Zubauten aus 1996, 1997 und 1980. Das Wohnhaus hat rechteckige Grundrissform, ist in Massivbauweise hergestellt und besitzt ein Erdgeschoss mit einer Teilunterkellerung. Über dem Erdgeschoss vorhanden ist ein nicht ausgebauter Dachraum, ausschließlich über eine Leiter erreichbar.

Im Erdgeschoss bestehen zwei Wohnungen, wobei die größere Wohnung bereits restauriert und instandgesetzt ist. Die kleinere Wohnung ist unfertig und nicht bewohnbar. Die Wohnung 1 (sanierter) besitzt folgende Räumlichkeiten: Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Badezimmer mit WC, Zwischenflur sowie Vorraum und Gangfläche.

Die Wohnung 2 (unsanierter) besteht aus folgenden Räumlichkeiten: Küche, Speis, Wohnzimmer, Kabinett, Abstellraum, Badezimmer mit WC und Zimmer.

Ein Teilbereich des Hauses ist unterkellert und bestehen im unterkellerten Bereich zwei Kellerräume, Tankraum und Heizraum.

Die Aufschließung bzw. Erreichung in der momentanen Konzeption erfolgt von der Mühlgasse aus, sodass Zugang und Zufahrt von dieser Mühlgasse aus bestehen. Der Eingang in das Wohnhaus erfolgt über eine Vorlegstufe. Keller und Erdgeschoss sind gleichfalls miteinander nicht verbunden und besteht der Zugang zum Keller ausschließlich von außen über eine Betonstiege.

Technischer Bericht – soweit angegeben bzw. augenscheinlich feststellbar:

Fundierung: Soweit den Einreichunterlagen zu entnehmen, Betonstreifenfundamente mit Unterbeton, auf welchem sich der Fußbodenaufbau befindet.

Erdgeschossmauerwerk: Wie angegeben und den Wandstärken zu entnehmen, Ziegelmauerwerk.

Decke über dem Erdgeschoss: Laut Angabe Massivdecke / Fertigteildecke mit ebener Untersicht.

Dachkonstruktion: Über dem Wohnhaus besteht ein Satteldach, teilweise mit Krüppelwalmausbildung. Die Dachvorsprünge sind mit Holz verschalt.

Dachdeckung: Eternitrhombendeckung und Ziegeldeckung.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre sind montiert.

Räumlichkeiten und deren Ausstattung:

EG - WOHNUNG 1 (saniert):

Schlafzimmer:

Laminatboden, Wände und Decke gemalt. Zweiflügeliges und kleinformatiges Kunststofffenster mit Kunststeinfensterbrett, ein Heizkörper, der Zugang über eine Holztür mit Zarge.

Wohnzimmer:

Laminatboden, Wände und Decke gemalt. Zweiteiliges Kunststofffenster mit Kunststeinfensterbrett und ein Heizkörper. In diesem Wohnzimmer befindet sich der Kamin mit einem Rauchrohranschluss.

Küche:

Laminatboden, Wände und Decke gemalt, ehemaliges Küchenschild verflies. Zweiteiliges Kunststofffenster mit Fensterbrett und die Anschlüsse für die Küche, Zarge ohne Tür zum Wohnraum.

Die Fenster bestehen aus Kunststoff und besitzen Rollos, ausgenommen das kleinformatige Fenster im Schlafrum.

Badezimmer mit WC:

Fliesenboden beschädigt mit Bodenablauf, die Wände auf Türstockhöhe verflies, darüberliegende Wände und Decke gemalt. Holztür mit Zarge, Kunststofffenster kleinformatig, ohne Rollo, und ein Röhrenheizkörper. Eingebaut Liegewanne mit Armatur und Spritzschutzwand aus Glas, Waschbecken mit Armatur sowie ein Hänge-WC.

Zwischenflur:

Fliesenboden mit Ausgleichstufe zu den Wohnungen, Zugang über eine Holztür mit Stock. In diesem Zwischenflur eingebaut der Elektrozähler mit automatischer Absicherung und FI.

Vorraum und Gangfläche:

Fliesenboden mit Ausgleichstufe, die Eingangstür besteht aus Alu mit Glaslichte, zylindrischem Schloss und Mehrfachverriegelung. Vom Vorraum / Eingangsbereich zum zweiten Vorraum eine Durchgangsöffnung ohne Tür und ohne Türstock, Heizkörper ausschließlich im zweiten Vorraum, vorhanden der Kamin mit der Putztür. Dieser Bereich ist noch saniert, der restliche Bereich (Wohnung 2) ist unsaniert.

EG - WOHNUNG 2 (unsaniert):Küche:

Betonestrich, Wände unvollständig gemalt, Küchenschild und Ofenbereich verflies, Decke mit Nut- und Federbrettern verschalt. Zweiflügeliges Kunststofffenster mit Rollo und Kunststeinfensterbrett sowie ein Radiator. Die Anschlüsse für ein Spülbecken in der Küche bestehen.

Speis:

Fliesenboden, Wände und Decke gemalt, Verfärbungen im unteren Bereich sowie im Deckenbereich. Zugang über eine furnierte Tür.

Wohnzimmer:

Holzriemenboden, Wände und Decke gemalt. Zwei zweiflügelige Kunststofffenster mit Rollo und Fensterbretter sowie zwei Radiatoren. Ersichtlich der Kamin mit dem Rauchrohranschluss und einer Verfärbung im Bereich des Kamins. Weiters wird festgehalten, dass die Verrohrungen zum Heizkörper über Putz liegen.

Kabinett:

Laminatboden, Malerei an Wänden und Decke. Zweiflügeliges Kunststofffenster mit Kunststeinfensterbrett, unvollständig eingebaut, und kapillare Feuchte an den Wänden im Niveaubereich. Zugang über eine Zarge, die Tür lagert an der Seite.

Abstellraum:

Fliesenboden mit Ausgleichstufe zum Vorraum, an Wänden und Decke Kalkanstrich. Kein Fenster, keine Be- und Entlüftung, Zugang über eine furnierte Tür mit Zarge. Kaltwasserhahn und Waschmaschinenanschluss bestehen.

Badezimmer mit WC:

Fliesenboden mit Bodenablauf, die Wände sind 1,40 m hoch verflies, darüberliegende Wand- und Deckenflächen gemalt (abgehängte Decke). Furnierte Tür mit Zarge als Zugang, eine Entlüftung, kein Fenster. Liegewanne und Waschbecken mit Armaturen sowie Stand-WC mit ober Putz verlegter Entlüftung.

Zimmer:

Betonboden roh, an Wänden und Decke Kalkanstrich. Kunststofffenster, einflügelig, ohne Rollo, mit Kunststeinfensterbrett, unvollständig eingebaut. Zugang über eine Holztür mit Stock, unvollständig eingebaut, ein Heizkörper eingebaut.

Stiege EG – KG:

Der Zugang zum Keller erfolgt über eine Betonstiege vom Hof aus mit einer Flügelmauer aus Beton, wo ein Metallgeländer besteht.

KELLERGECHOSS:Keller 1:

Naturboden durchnässt, Betonsteinmauerwerk und Betonfertigteildecke, unverputzt. Verzinkte Tür mit Zarge und Metallkellerfenster. In diesem Kellerraum die Hauptwasserzuleitung mit Wasseruhr.

Keller 2:

Rauer Betonboden, Wände und Decke verputzt (teilweise abfallend). Metallkellerfenster, zweiflügelig, Brandschutztür zum Heizraum. Ersichtlich ein Kamin mit eingezogenem Niro-Rohr, Type Bertrams.

Tankraum:

Öldichte Wanne, darüberliegende Wand- und Deckenflächen verputzt, Brandschutztür als Einstieg. Aufgestellt sind drei Kunststofftanks mit einem Fassungsvermögen von gesamt 3.000 Litern.

Heizraum:

Rauer Betonboden, Wände und Decke verputzt. Brandschutztüre zur Stiege, Metallkellerfenster, zweiflügelig. Eingebaut ein Flüssigbrennstoffkessel der Mark Hoval, Type Eurolyt, mit einer Leistung von, soweit lesbar, 17 kW. Danebenliegend ein Warmwasserboiler mit Dämmung. In diesem Heizraum vorhanden ein Kaltwasserhahn, die Leitungen liegen zur ober Putz.

Innenwandgestaltung: Die Wand- und Deckenflächen sind überwiegend verputzt. Die Räumlichkeiten in der Wohnung 1 sind großteils gemalt, in der Wohnung 2 ist keine Malerei vorhanden und der Verputz im Anschluss an Fenster und Türen noch nicht hergestellt.

Fassadengestaltung: Wärmedämmverbundsystem mit Silikatabrieb, die Sohlbänke bestehen aus Metall.

Beheizung und Warmwasserbereitung: Diese erfolgt zentral über eine Ölheizung und ist Öl in Kunststofftanks gelagert. Die Warmwasseraufbereitung ist über einen Boiler, über die Heizung aufheizbar, gegeben.

Anschlüsse: Zur Gänze erschlossen, d. h. Strom-, Wasser- und Kanalanschluss sind eingeleitet.

Bau- und Erhaltungszustand: Die Wohnung 1 ist saniert und befindet sich in einem bewohnbaren und relativ guten Zustand. Die Wohnung 2 ist unsaniert und kann im vorgefundenen

Zustand nicht bewohnt werden. Unübersehbar ist in der Wohnung 2 kapillare Feuchte bzw. sind auch Durchfeuchtungen in den Kellerräumlichkeiten ersichtlich.

2.12.2 Nebengebäude:

Soweit dem Einreichplan zu entnehmen, wurde dieses Nebengebäude 1976 errichtet. Es ist zur Gänze eingeschossig, massiv erbaut und hat rechteckige Grundrissform, mit Ausnahme eines kleinen angebauten Bereichs.

An Räumlichkeiten sind in diesem Nebengebäude zwei Abstellräume und ein Lagerraum vorhanden.

Die Aufschließung bzw. Erreichung erfolgt von der davorliegenden Hof- und Gartenfläche.

Technischer Bericht – soweit angegeben bzw. augenscheinlich feststellbar:

Fundierung: Betonstreifenfundamente mit Unterbeton, ohne Fußboden.

Aufgehendes Mauerwerk: Ziegel- und Betonsteinmauerwerk.

Decken: Fertigteildecken mit ebenen Untersichten.

Dachkonstruktion: Holzsatteldach.

Dachdeckung: Welleternitdeckung.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre bestehen.

Räumlichkeiten und deren Ausstattung:

Abstellraum:

Rauer Betonboden, abgestuft, in welchem Bereich kein Fußboden besteht. Betonsteinmauerwerk und Ziegelfertigteildecke unverputzt. Zwei verzinkte Türen und vier kleinformatige Holzfenster, unvollständig eingebaut, Luke zum Dachboden.

Lageraum:

Betonboden (rissig), Wände und Decke grob verputzt. Zur Wohnhausseite eine verzinkte Tür, zum anschließenden Parkplatz ein doppelflügeliges Tor (Verglasung beschädigt),

Abstellraum:

Rauer Betonboden, Wände und Decke mit Zementspritzbewurf. Zweiteiliges Fenster, verzinkte Tür mit Zarge. Eingebaut der Kamin mit Putztür.

Innenwandgestaltung: Das Gebäude befindet sich in einem Rohzustand und sind die Wand- und Deckenflächen größtenteils unverputzt.

Fassadengestaltung: Das Gebäude befindet sich im Rohzustand und ist kein vollständiger Verputz vorhanden.

Anschlüsse: Soweit feststellbar, ist ausschließlich Strom zugeleitet.

Bau- und Erhaltungszustand: Das Gebäude zeigt hohe Abnutzungs- und Zeitschäden, ist zur Gänze unfertig und muss als Rohbau bezeichnet werden.

2.13 Außenanlagen und Einfriedungen:

Der Eingang in das Haus erfolgt über eine Betonvorlegstufe, gleichfalls besteht eine Betonstufe zum Keller hin. Traufenpflaster bei den Gebäuden ist keines vorhanden.

Die Einfriedung besteht aus Maschenzaun, teilweise auf Metall-, teilweise auf Betonsäulen befestigt.

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 verschiedenen Flächenwidmungen und Bebauungsrichtlinien wie Geschossflächendichte, vor-

geschriebene 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 Reihenhausanlagen 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 Mieterträge 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 Gesamtrendite 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 Wertermittlungstichtag 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 Developergewinn 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.

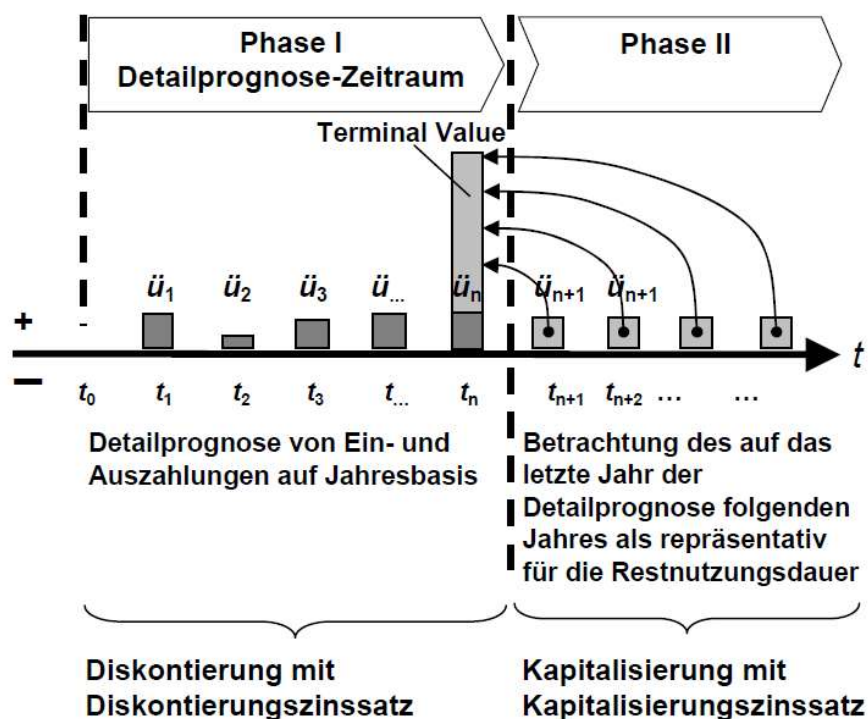
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

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 KAPITALISIERUNGSSZINSSATZ 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.

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Auch wurde ein solcher zur Bewertung nicht erstellt, nachdem sich die Beauftragung ausschließlich auf eine Bewertung der Immobilie bezieht.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung 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. Es wurden keine auf der Liegenschaft lastenden Beträge von der Gemeinde 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.

2.1.1. Wohngebäude:

Topografische Aufstellung nach Nutzfläche:

KG:

Keller 1	3,96	x	5,52	=	21,86 m ²
Keller 2	1,78	x	3,28	=	5,84 m ²
	2,24	x	3,46	=	7,75 m ²
Tankraum	1,86	x	2,15	=	4,00 m ²
	1,86	x	1,00	=	1,86 m ²
Heizraum	2,39	x	5,34	=	12,76 m ²
					= 54,07 m ²

EG:

Wohnung 1 (saniert):

Schlafzimmer	4,91	x	5,60	=	27,50 m ²
Wohnzimmer	3,80	x	5,73	=	21,77 m ²
Küche	5,50	x	2,38	=	13,09 m ²
Badezimmer m. WC	2,14	x	2,70	=	5,78 m ²
Zwischenflur	2,82	x	1,05	=	2,96 m ²
Vorraum	2,46	x	1,56	=	3,84 m ²
	2,97	x	2,28	=	6,77 m ²
	-0,56	x	0,50	=	-0,28 m ²
					= 81,43 m ²

Wohnung 2 (unsaniert):

Küche	3,76	x	2,93	=	11,02 m ²
	1,24	x	1,37	=	1,70 m ²
Speis	2,18	x	1,03	=	2,25 m ²
Wohnzimmer	4,38	x	4,36	=	19,10 m ²
Kabinett	2,39	x	3,87	=	9,25 m ²
Abstellraum	1,00	x	2,23	=	2,23 m ²
Badezimmer m. WC	1,61	x	2,21	=	3,56 m ²
Zimmer	2,45	x	3,88	=	9,51 m ²
				=	58,62 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:	54,07	x	€ 800,00	€	43.256,00
EG:	Wohnung 1 (saniert):				
	81,43	x	€ 2.200,00	€	179.146,00

EG: Wohnung 2 (unsaniert):

58,62	x	€	1.500,00	€	87.930,00
				€	310.332,00
+ 20 % Umsatzsteuer				€	62.066,00
				€	372.398,00

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.).

58% von	€	372.398,00	-€	215.991,00
			€	156.407,00

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%	-€	51.755,00
<u>Bauzeitwert</u>		€	<u>104.652,00</u>

2.1.2. Nebengebäude:

Topografische Aufstellung nach Nutzfläche:

Abstellraum	3,56	x	6,85	=	24,39 m ²
Lagerraum	3,07	x	5,40	=	16,58 m ²
Abstellraum	3,51	x	2,61	=	9,16 m ²
					= 50,13 m ²

Baukosten:

NFL	x	Nutzflächenpreis	= BK	
50,13	x	€ 600,00	€	30.078,00
				€ 30.078,00
+ 20 % Umsatzsteuer				€ 6.016,00
				€ 36.094,00

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.).

65% von	€	36.094,00	-€	23.461,00
				€ 12.633,00

abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote

3,25 =	25,03%	-€	3.162,00
Bauzeitwert		€	9.471,00

2.1.3. Außenanlagen und Einfriedungen:

Bauzeitwert	€	3.000,00
-------------	---	----------

Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:	€	149.144,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Wohngebäude:	€	104.652,00
2.1.2. Nebengebäude:	€	9.471,00
2.1.3. Außenanlagen und Einfriedungen:	€	3.000,00
SACHWERT	€	266.267,00

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 Großmieter 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 Erhaltung 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 aufzuwen-

dender 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 %
Industrielliegenschaft	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:	€	1.060,00
Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Jahr:	€	12.720,00
-2,0% Verwaltungskosten	-€	254,00
-0,8% Instandhaltungskosten von den Herstellungskosten	-€	3.268,00
-3,0% Mietausfallswagnis	-€	382,00
abzügl. Verzinsungsbetrag des Grundwertes	4,0% -€	5.966,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	€	2.850,00
Restnutzungsdauer i. M.:	30 Jahre	
Kapitalisierungszinsfuß:	4,0%	
Vervielfältiger:	17,29	
Ertragswert der baulichen Anlagen:	€	49.277,00
zuzüglich Grundwert:	€	149.144,00
ERTRAGSWERT	€	198.421,00

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 2154, Gst. Nr. .398. 478/2 und 478/6, Bauf. und Gärten mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 68111 Gleisdorf, BG Weiz, in 8200 Gleisdorf, Mühlgasse 105, wird daher unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlages von 5% festgelegt mit gerundet

€ 253.000,00

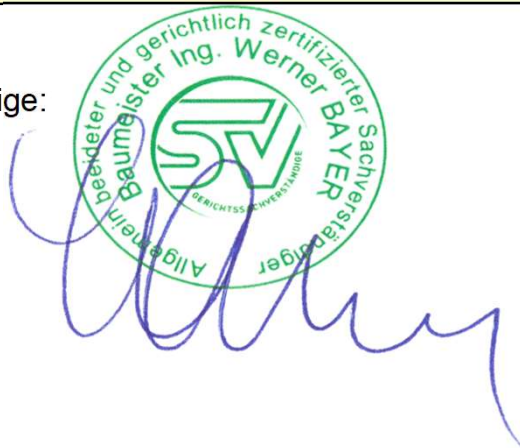
(in Worten: zweihundertdreißigtausend)

Erstrangige offene Forderungen

€

-

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



The stamp is circular and green, containing the text: 'Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger Ing. Werner BAYER'. In the center of the stamp is a logo consisting of the letters 'SV' inside a stylized house-like shape. Below the logo, it says 'GERICHTSSACHVERSTÄNDIGER'.

4 BEWERTUNG DES ZUBEHÖRS

Die Einrichtungsgegenstände in Wohnung 1 (saniert) wurden besichtigt und befundmäßig erfasst. Sie sind größtenteils alt und abgenutzt, und handelt es sich um keine Antiquitäten. Nachdem die Einrichtungsgegenstände am freien Markt nicht veräußerbar sind und keinen Verkehrswert / Marktwert darstellen, wird von einer Bewertung Abstand genommen.

Die Wohnung 2 ist unsaniert, und ist in dieser Wohnung kein Zubehör vorhanden.

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



The image shows a handwritten signature in blue ink. Overlaid on the signature is a green circular stamp. The stamp contains the text 'Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger' around the top edge, 'BAUER' around the bottom edge, and 'Ing. Werner' in the center. In the middle of the stamp is a logo consisting of a stylized 'SV' inside a circle, with 'GERICHTSSACHVERSTÄNDIGER' written below it.

5 FOTODOKUMENTATION

Ansichten des Wohngebäudes





EG - WOHNUNG 1 (saniert)

Schlafzimmer



Wohnzimmer



Küche



Zwischenflur



Zählerkasten im Zwischenflur



Badezimmer mit WC





Vorraum





EG - WOHNUNG 2 (unsaniert)

Küche



Speis



Wohnzimmer



Kabinett



Stiege mit Zugang zum Keller

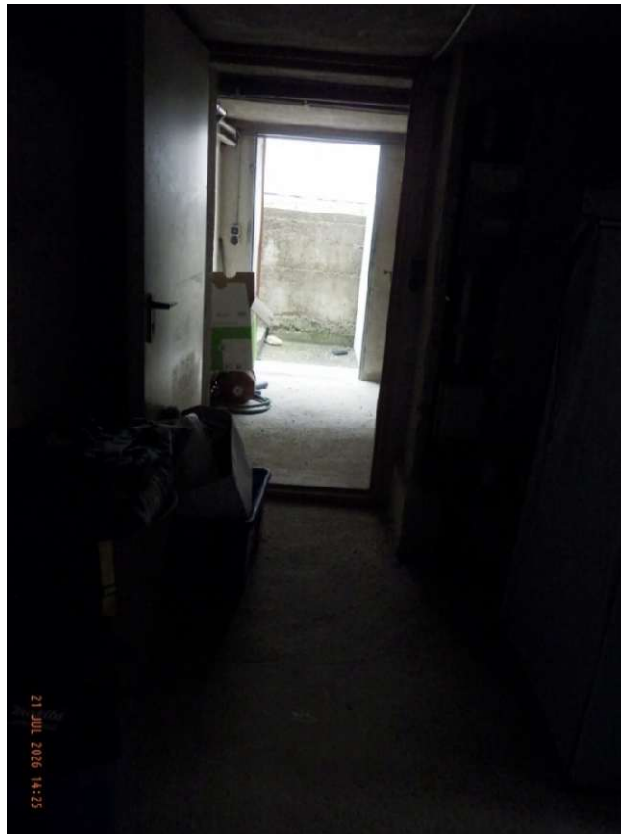


KELLERGEESCHOSS

Keller 1



Keller 2



Tankraum



Heizraum







JOSEF BARTHL
 Heizung- und Sanitärgrößhandel
 8055 Graz, Gradnerstraße 54
 Tel. 0316/29 30 23, 29 39 83, Fax 29 21 13

HSB

HOCHLEISTUNGSSTANDSPEICHER

Type	HSTS	300
Betriebsdr. max.	6 bar	90 °C
Prüfdruck	10 bar	
Inhalt		300 l.
Fabr.-Nr.		1263/12
Baujahr		1993

Schutzanode alle 2 Jahre überprüfen, wenn mehr als 2/3 abgenutzt, erneuern.

Inbetriebnahme am				
Datum	Datum	Datum	Datum	Datum
geprüft am:				
erneuert am:				

21 JUL 2026 14:26

NEBENGEBÄUDE

Außenaufnahmen





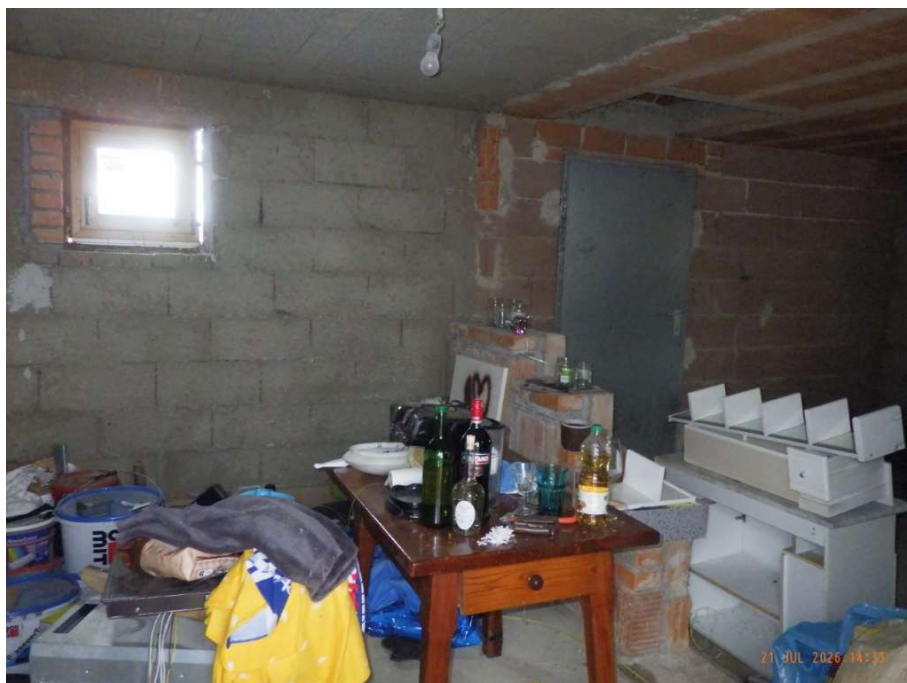
Abstellraum



Lagerraum



Abstellraum



Außenanlagen und Einfriedungen





Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 68111 Gleisdorf

EINLAGEZAHL 2154

BEZIRKSGERICHT Weiz

Letzte TZ 2107/2026

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.398	Bauf.(10)	164	Mühlgasse 105
478/2	GST-Fläche	445	
	Bauf.(10)	59	
	Gärten(10)	386	
478/6	Gärten(10)	215	
GESAMTFLÄCHE		824	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/2

Marinel Alexandru Tindirisi

GEB: 1994-02-16 ADR: Mühlgasse 105, Gleisdorf 8200

a 909/2022 Kaufvertrag 2021-11-12 Eigentumsrecht

b 5046/2022 Adressenänderung

2 ANTEIL: 1/2

Victorita-Andreea Munteanu

GEB: 1998-04-01 ADR: Mühlgasse 105, Gleisdorf 8200

a 909/2022 Kaufvertrag 2021-11-12 Eigentumsrecht

b 5046/2022 Adressenänderung

***** C *****

3 a 5029/2022 Pfandbestellungsurkunde 2022-08-16

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 267.000,--

für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und

Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft

(FN 205340x)

b 382/2026 Hypothekarklage wegen EUR 273.680,17 s.A.

(10 Cg 6/26g, LG f ZRS Graz)

4 a 2107/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 273.680,17 s.A. für

BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und

Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft

(FN 205340x) (12 E 21/26b)

***** HINWEIS *****

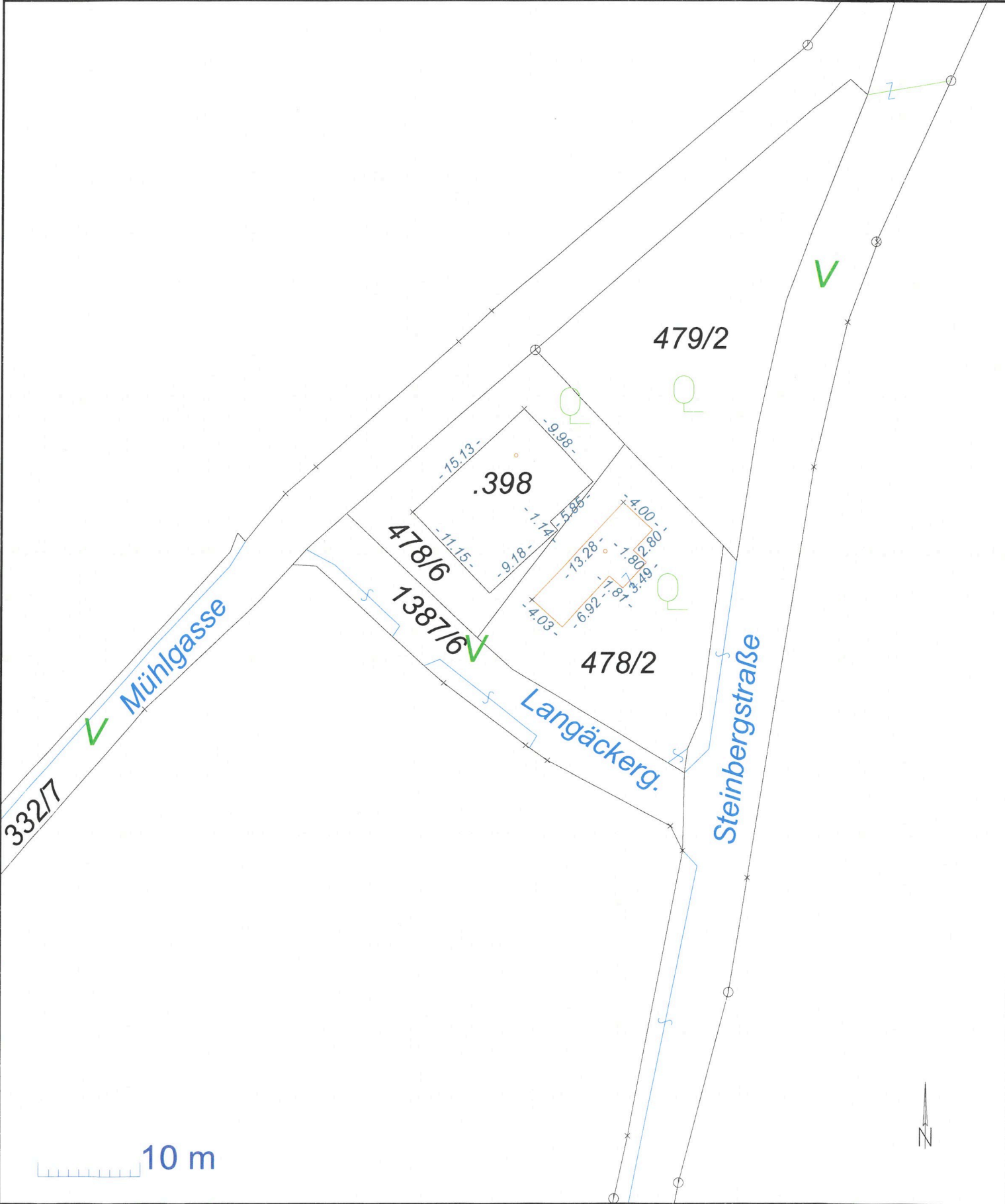
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

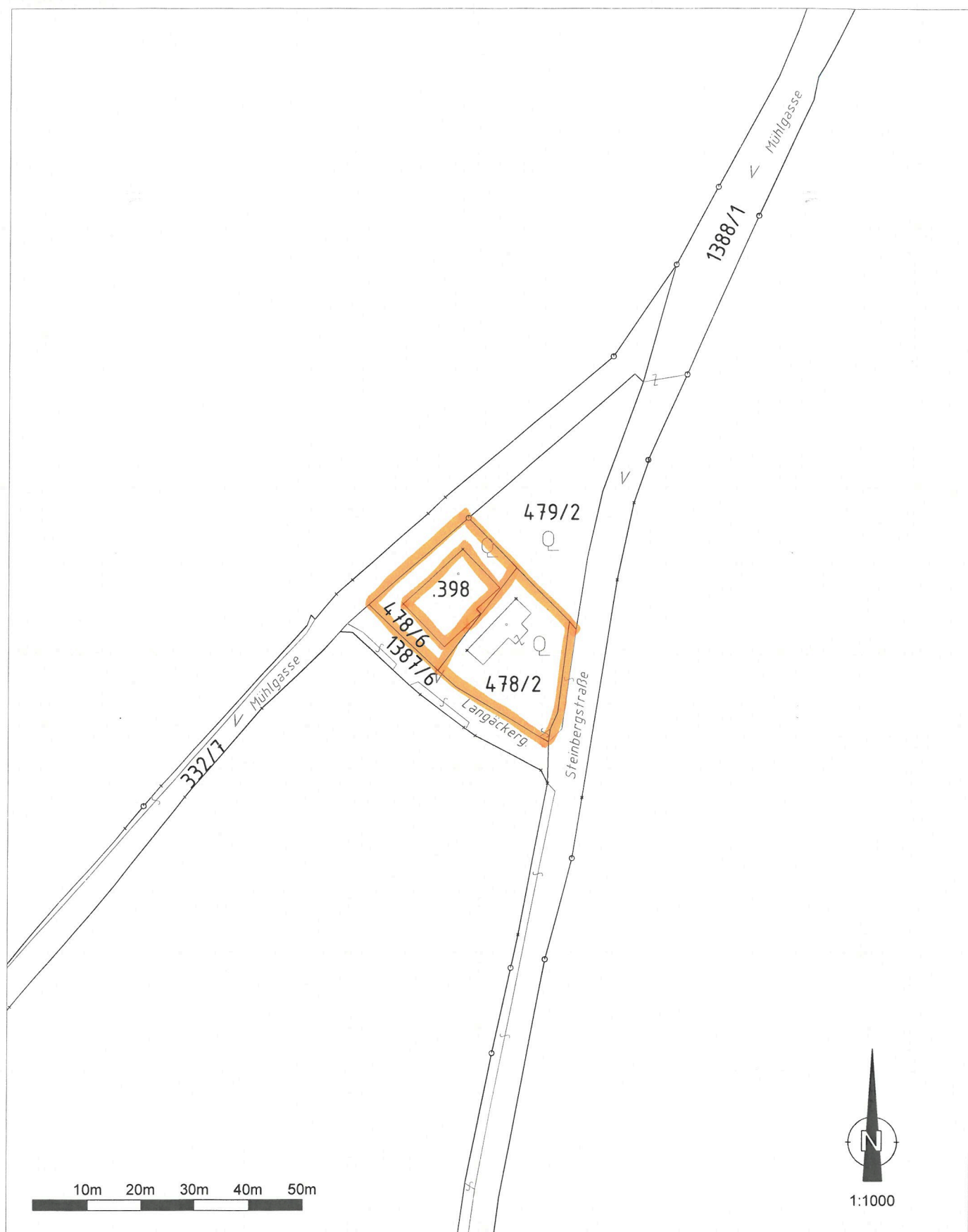
Baumeister Ing. Werner Bayer

Hauptplatz 11
7400 Oberwart

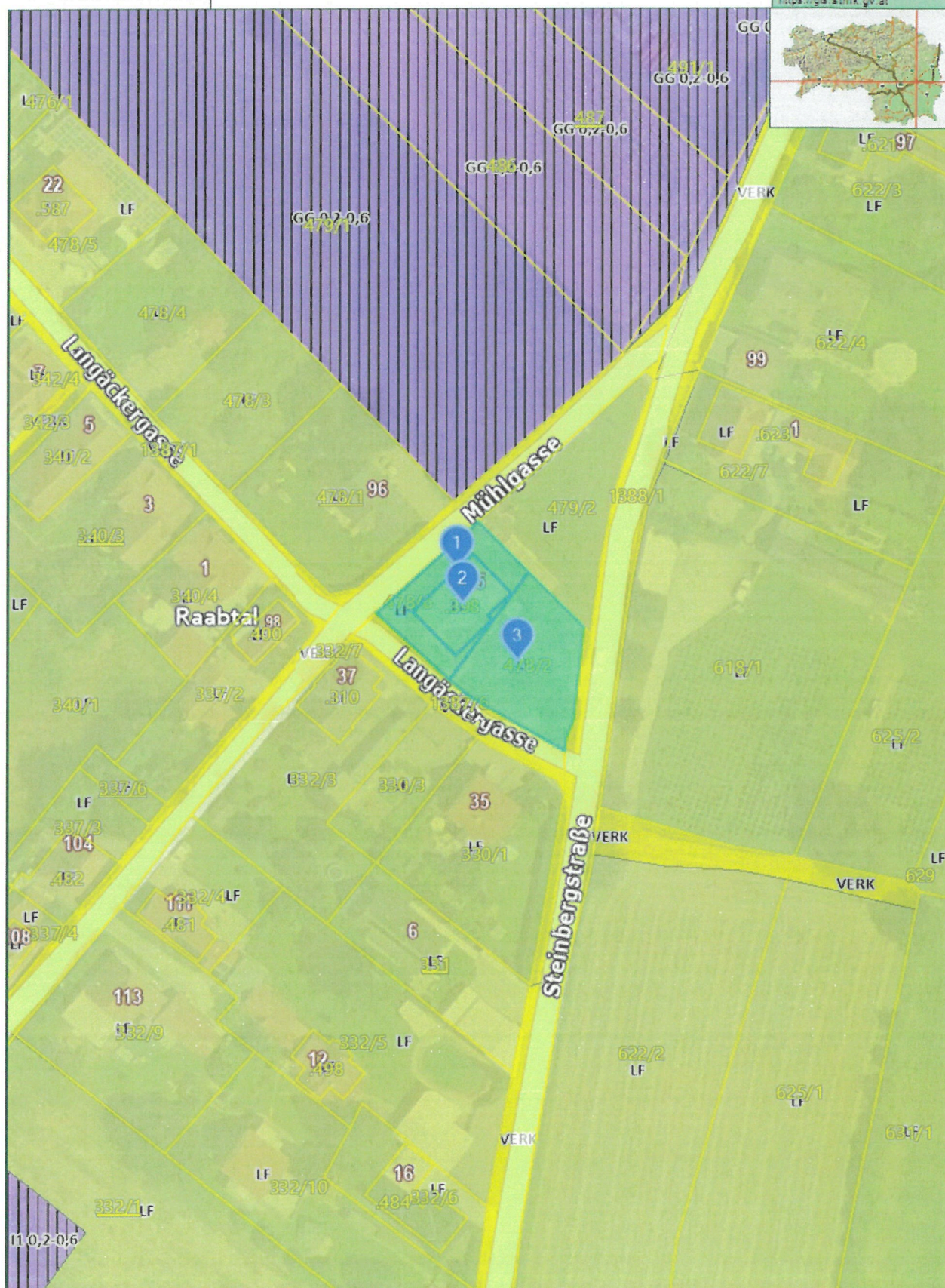
Maßstab:
1:500
Datum:
09.07.2026
Bearbeiter:

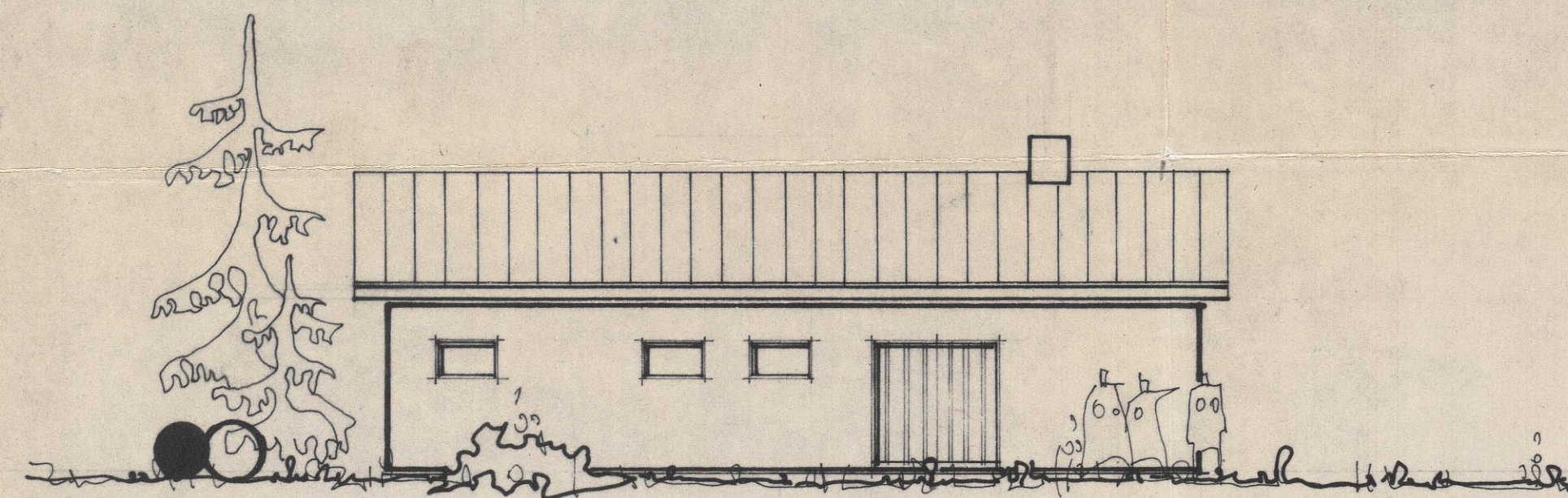
Wichtiger Hinweis: Der Sachverständige übernimmt keinerlei Haftung bezüglich der Datengenauigkeit und der Rechtssicherheit!



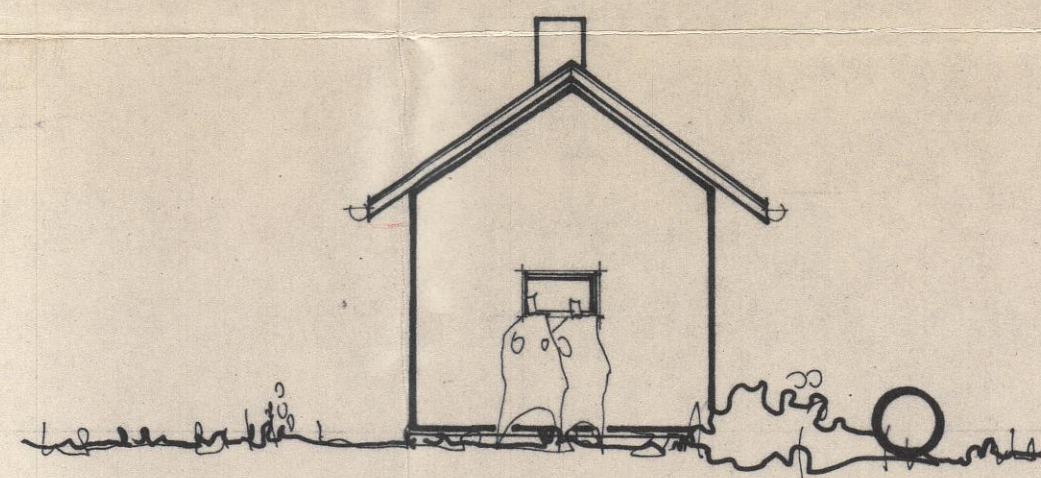
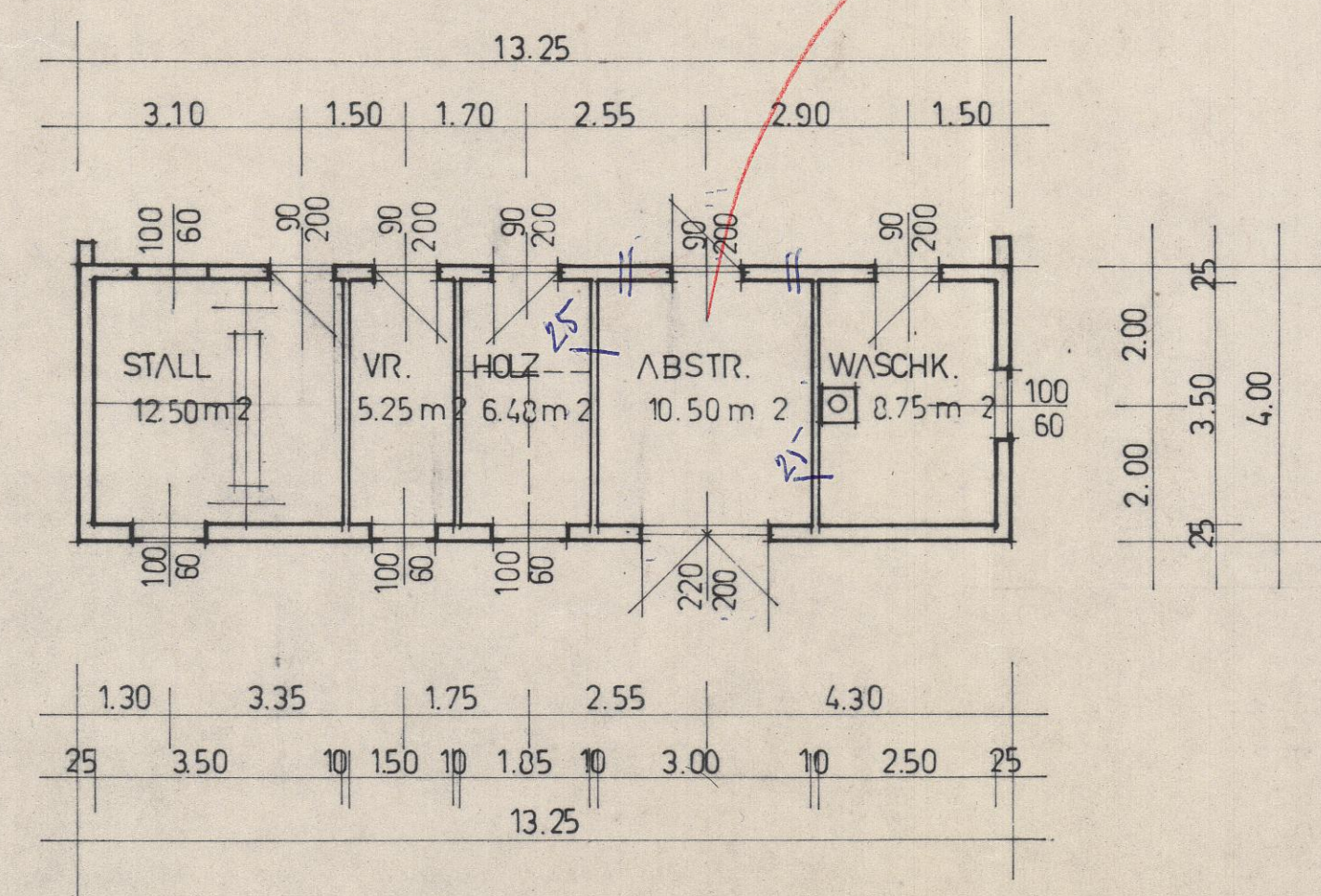




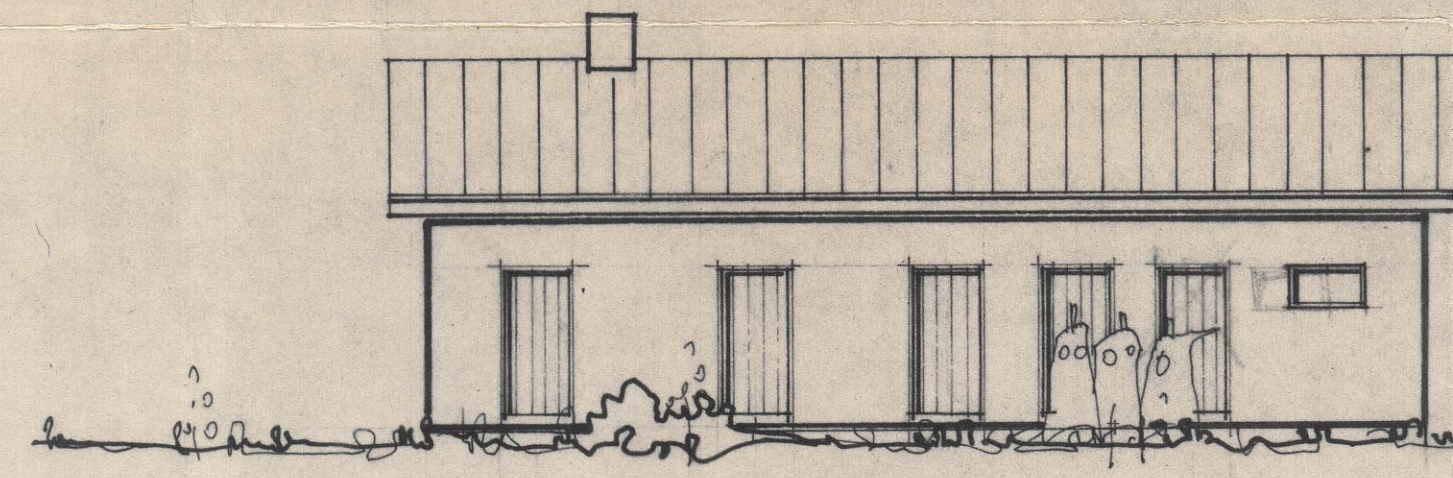
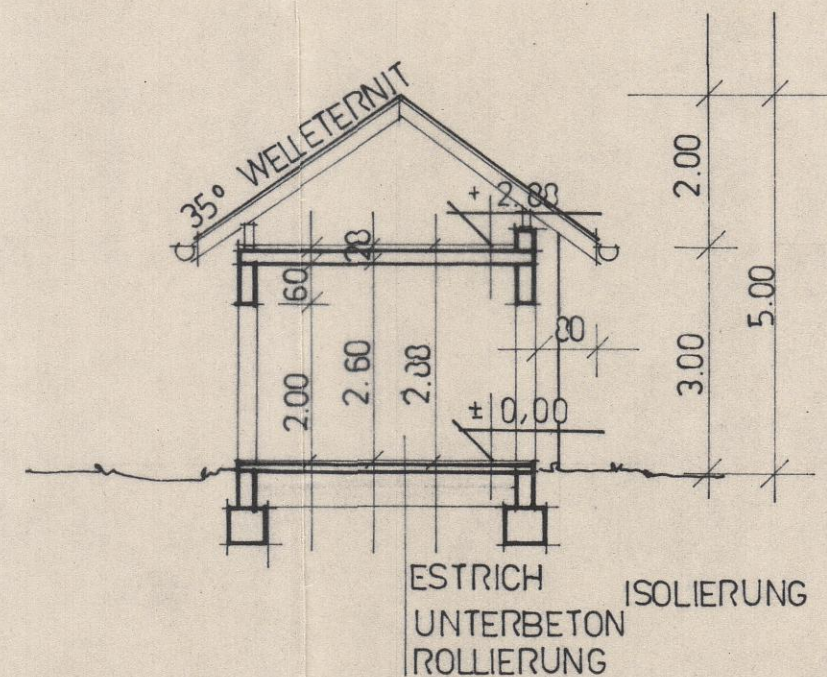




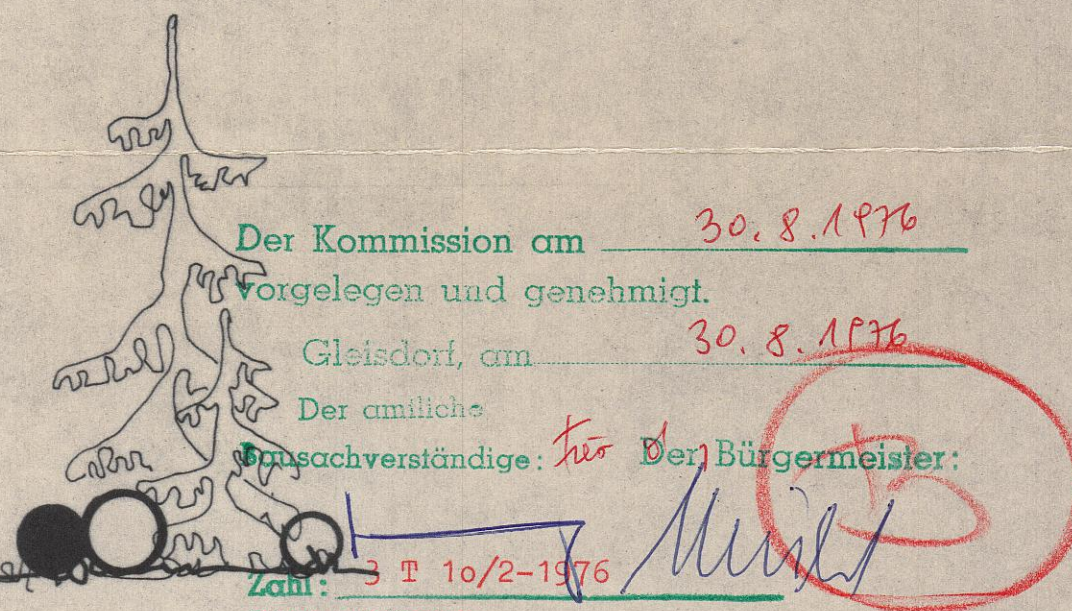
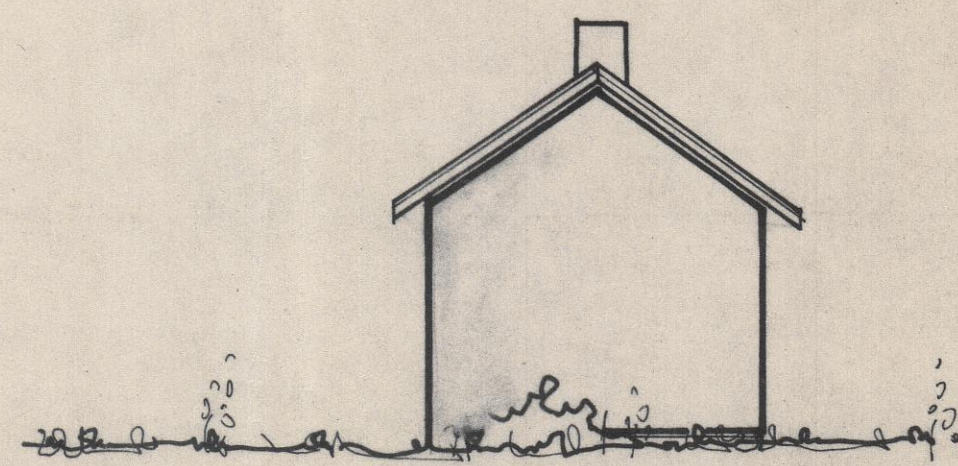
SÜDOST
GRUNDRISS



NORDOST
SCHNITT



NORDWEST
SÜDWEST



Der Kommission am 30.8.1976
vorgelegt und genehmigt.
Gleisdorf, am 30.8.1976
Der amtl. Sachverständige: Herr Der Bürgermeister:
Zahl: 3 T 10/2-1976
Bau- Bewilligung erteilt.
Gleisdorf, am 2. September 1976
Der Bürgermeister:
Gindlhuber eh.
VERB. FL: 53.00 m 2 UMB. R.: 152.64 m 3

F.d.R.d.Ausf.:
Knappe

BAUHERR: BAUFÜHRER:

Tittjung Elisabeth

STADTBAU- UND ZIMMERMEISTER
Ing. Kurt Kirschner K. G.
Mühlbacherstr. 23/24-01
8200 GLEISDORF



EINREICHPLAN
WIRTSCHAFTSGEBÄUDE FÜR
FRAU ELISABET TITTJUNG
LANGÄCKERGASSE 2
8200 GLEISDORF

Baubeschreibung

nach § 58, lit. e der Steiermärkischen Bauordnung 1968



Name und Wohnort des Bauwerbers: Elisabeth TITTLJUNG

Langäckergasse 2/ 8200 GLEISDORF

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

Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes

Lage des Bauvorhabens: Gemeinde: Gleisdorf

Katastralgemeinde: Gleisdorf

Ortschaft: Gleisdorf

Straße: Langäckergasse

Hausnummer: 2

Grundstücksnummer: 478/2

bisherige Benützungsart: Altes Wirtschaftsgebäude

A. Bauplatz

Größe in m² laut Widmungsbescheid

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

eben

Beschaffenheit und Tragfähigkeit des Untergrundes

Lehmboden ca. 1 1/2 kg/cm²

höchster bekannter Grundwasserstand

höchster bekannter Wasserstand benachbarter Gewässer samt deren Bezeichnung

Lawinengefährdung von woher keine

Rutschgefährdung keine

Hochwassergefährdung von woher keine

Anschluß an eine öffentliche Verkehrsfläche (Bezeichnung und Entfernung)

Gemeindestraße ca. 10 m

Erdbewegungen zur Veränderung der Höhenlage des Bauplatzes

Sonstiges

B. Bauwerk

1. Allgemeine Angaben

bebaute Fläche in m² 53 m² umbauter Raum in m³ 152,64 m³

Höhe des Bauwerkes gemäß § 5 der Stmk. BO. 1968 3

Anzahl der oberirdischen Geschosse 1 der Kellergeschosse

Einbau von Schutzräumen (Art, Ausmaß usw.)

Raumhöhen 2,60 m

Geschoßhöhen 2,88 m

Gangbreiten

Breite und Steigungsverhältnis der Stiegen

Dachform Satteldach

Schneefänger

Geländerhöhen

Beheizung / Brennstoffe Einzelofen

Aufzüge

Blitzschutzanlage

besondere Lüftungseinrichtungen

besondere Brandschutzmaßnahmen

besondere Maßnahmen für Wärme- und Schallschutz

Gestaltung der Außenflächen der Wände samt Farbgebung

..... Edelputz Farbe weiß

Sonstiges

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

Gesamtkonstruktion (Stahlbetonskelettbau, Ziegelbau, Holzbau, usw.)

Ziegelbau

Art der Gründung Streifenfundamente

Fundamente Stampfbeton

Kellermauerwerk

Außenwände gebr. Hohlblock 25 cm

Innenwände gebrl. Langlock 10 cm

Feuer- und Brandmauern

Stiegenhauswände

Kellerdecken / Tragfähigkeit

Geschoßdecken / Tragfähigkeit 200 kg/m² / Massiv aus Fertigteilen

Stiegen / Tragfähigkeit

Dachkonstruktion / Dachdeckung / Dachneigung

Sparrendach/ Well eternit 35 °

Dachraumausbau

Rauch- und Abgasfänge / Querschnitte

Laut Angabe des Kaminfegemeisters

Aufzugsschächte / Triebwerksräume

Fußböden Estrich auf Unterbeton

Fenster Assmann Betonfenster

Türen Stahlblech verzinkt

Sonstiges

C. Versorgungseinrichtungen und Außenanlagen

Art der Wasserversorgung Hausbrunnen

Art der Abwasserbeseitigung Sammelgrube

Art der Niederschlagswasserbeseitigung Sickagrube

Art der Müll- und Abfallbeseitigung Städtische Müllabfuhr

Energieversorgung Feistritzwerke

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

Unterfertigung:

Verfasser:

STADTBAU- UND ZIMMERMEISTER
Ing. Heimo Kirschner K. G.
MÜHLGASSE 24-26 TEL. 24-61
8200 GLEISDORF

Bauführer:

STADTBAU- UND ZIMMERMEISTER
Ing. Heimo Kirschner K. G.
MÜHLGASSE 24-26 TEL. 24-61
8200 GLEISDORF

Bauwerber:

Fitzinger Elisabeth
Stefan Katharina

Grundeigentümer:

Fitzinger Elisabeth
Stefan Katharina

DER BÜRGERMEISTER DER STADT GLEISDORF
ALS BAUBEHÖRDE 1. INSTANZ

Gleisdorf, 2. September 1976

GZ: 3 T 10/2-1976

Betrifft: T i t t j u n g Elisabeth, Gleisdorf,
Mühlgasse 52,
Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes beim
Hause Gleisdorf, Langäckergasse 2.



B e s c h e i d
- Sachverhalt -

Mit der Eingabe vom 17.8.1976 hat Frau Tittjung Elisabeth, wohnhaft Gleisdorf, Mühlgasse 52, um die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes in Gleisdorf beim Hause Langäckergasse 2, auf dem Gartengrundstück 478/2, KG. Gleisdorf, angesucht.

Hierüber wurde am 30. August 1976 die örtliche Erhebung und mündliche Verhandlung durchgeführt, die nachstehendes Ergebnis erbrachte:

Die Konsenswerberin Frau Elisabeth Tittjung, Gleisdorf, Mühlg. 52, beabsichtigt auf der o.a. Grundstücksfläche ein Nebengebäude zu errichten. Eingangs der Verhandlung stellt der Sachverständige fest, daß als Eigentümer der Fläche 478/2 Frau Elisabeth Tittjung und Georg und Anna Tittjung, Wilfersdorf, aufscheinen. Von den beiden Mitbesitzern Georg und Anna Tittjung liegt eine Baurechts-erklärung vor, aus der ersichtlich ist, daß diese mit der Verwirklichung des Bauvorhabens einverstanden sind. Der Kommission liegt ein Plan der Baufirma Ing. Kirschner, Gleisdorf, im Maßstab 1:100 und ein Lageplan im Maßstab 1:1000, Plan Nr. 59/76 vor. Demnach wird ein eingeschossiges, massives, nicht unterkellertes Bauwerk errichtet, welches Nebenräume, Waschküche und einen Kleintierstall mit 12,50 m² beinhalten wird. Das Bauwerk wird ungefähr an derselben Stelle eines ehemaligen Nebenobjektes, welches in Holzbauweise ausgeführt war und durch Brand vernichtet wurde, errichtet. Der Abstand des Bauwerkes zum bestehenden Wohngebäude beträgt mind. 5 m. Die Reduzierung des Mindestabstandes von 6 m auf 5 m wird von der Baubehörde damit gerechtfertigt, da es sich bei dem geplanten Objekt um ein untergeordnetes Bauwerk handelt.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen:

Die Wasserversorgung ist durch die bestehende Hausbrunnenanlage gesichert.

Für die Beseitigung der anfallenden Dungstoffe wird eine flüssigkeitsundurchlässige Sammelgrube errichtet.

Für die Stromversorgung wird der Anschluß an das örtliche EVU, Feistritzwerke, hergestellt.

Die Zufahrt erfolgt von der Mühlgasse Gst. 1388/1 (Straße nach Urscha).

Bei der Überprüfung und Erörterung des Projektes an Ort und Stelle wird festgehalten, daß der als Abstellraum deklarierte Teil des Planes als Garage Verwendung finden wird. Aus diesem Grunde ist es erforderlich, daß die Auflagen der Reichsgaragenordnung berücksichtigt werden und müssen daher die Trennwände zu den anrainenden Räumen als 25 cm starke Mauern ausgeführt werden.

Wirtschaftsführer Gottfried Rechling verlangt hinsichtlich der Zufahrt vom Grundstück 1388/1 zum Grundstück der Bauwerberin, daß die derzeit bestehende Bohlenüberbrückung beseitigt und der darunterliegende Hohlraum mit Grobschlag aufgefüllt und darüber befahrbar, befestigt ausgeführt wird.

Die anwesenden Anrainer Zorn Anna, Schwarz Stefan und Theresia, Schwarz Josef und Maria, Kren Hildegard, geben einmütig folgende Erklärung ab: Gegen die geplante Bauführung bestehen keine Bedenken, wenn der Stallraum im Ausmaß von 12,50 m², nicht erweitert und dadurch die Gefahr einer Geruchsbelästigung herbeigeführt wird. Außerdem ist durch eine größere Anzahl von Schweinen, Hühnern u.dgl. eher die Möglichkeit einer Lärmbelästigung gegeben. Ebenso ist der Misthaufen so zu situieren, daß dadurch keine unzumutbare Geruchsbelästigung erfolgt.

Die Streifenfundamente werden aus Stampfbeton, die Außenwände aus 25 cm starken Hohlblocksteinen und die Innenwände aus 10 cm starken Langlochziegeln errichtet.

Die Geschoßdecke wird als Massivdecke aus Fertigteilen mit einer Tragfähigkeit von 200 kg/m² ausgebildet.

Das Satteldach mit Sparrendachstuhl und einer Neigung von 35 Grad wird mit Welleternit eingedeckt.

Die Fußböden werden als Betonböden auf Estrich, die Fenster als Betonfenster und die Türen als verzinkte Stahlblechtüren ausgebildet.

Die verbaute Fläche beträgt 53 m², der umbaute Raum 152,64 m³, die Höhe des Bauwerkes 3 m, die Raumhöhen 2,60 m und die Geschoßhöhen 2,88 m. Die Gestaltung der Außenflächen der Wände samt Farbgebung wird in weißem Edelputz erfolgen.

Folgende Räumlichkeiten gelangen zur Ausführung:

1 Stall 12,50 m², 1 Vorraum 5,25 m², 1 Holzlagerraum 6,48 m², 1 Garage 10,50 m², 1 Waschküche 8,75 m².

Das geplante Bauwerk steht mit der Ortsplanung nicht in Widerspruch.

S p r u c h :

Das Ansuchen der Frau Tittjung Elisabeth, Gleisdorf, Mühlgasse 52, vom 17.8.1976, betreffend die Erteilung der Baubewilligung zur Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes auf dem Grundstück 478/2, KG. Gleisdorf, wird gemäß § 62 der Stmk. Bauordnung 1968, LGBI. Nr. 149, mit der Maßgabe, daß die mit dem Genehmigungsvermerk versehenen und hier anliegenden Pläne und Unterlagen einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, bewilligt

und gleichzeitig insbesondere folgendes vorgeschrieben:

- 1.) Das Bauwerk ist befundgemäß zu situieren.
- 2.) Die seitlichen Trennmauern der Garage zum Waschküchen- und Holzlagerraum sind als 25 cm starke Mauern auszubilden.
- 3.) Die Zufahrt von der Mühlgasse (Straße nach Urscha) ist mit Grobschlag aufzufüllen und darnach mit Feinschotter abzudecken.
- 4.) Bei neuerlicher Errichtung einer gemeindestraßenseitigen Einfriedung ist schriftlich bei der Baubehörde I. Instanz plan- und beschreibungsbelegt anzusuchen.
- 5.) Sollten beim bestehenden Wohnhaus Langäckerg.2, Erweiterungen oder Zubauten ausgeführt werden, so ist plan- und beschreibungsbelegt um die Genehmigung anzusuchen.
- 6.) Das Lagern von brennbaren Materialien und Wirtschaftsgütern im Dachraum ist ausnahmslos verboten.

Nebengebäude u. Garagen

- 7.) Das Bauvorhaben ist plan-, beschreibungs- und befundgemäß unter Beachtung der Bestimmungen der Stmk. Bauordnung, den anerkannten Regeln der Technik und nur unter Verwendung von behördlich genehmigten Baustoffen von einem befugten Baugewerbetreibenden herzustellen.
- 8.) Während des Baues hat ein genehmigter Bauplan für die amtlichen Baukontrollen auf der Baustelle aufzuliegen.
- 9.) Die Bedingungen des gegenständlichen Widmungsbescheides vom.....GZ:..... sind vor Baubeginn zu erfüllen bzw. genauestens einzuhalten.
- 9.) Sämtliche Mauern des Neubaus sind durch Einlage einer horizontalen Isolierung gegen Bodenfeuchtigkeit zu schützen und ist unter dem Fußboden ein Isolierbeton einzubringen.
- 10.) Die erforderlichen Mauerschließen sind einzuziehen oder sind Verteilungsroste aus Stahlbeton in erforderlicher Anzahl und Bemessung anzuordnen.
- 11.) Der Garagenfußboden ist..... 0,10 m über dem natürlichen Terrain zu legen.
- 12.) Für die Beheizung des Objektes müssen..... ein 1 schlauchige und..... schlauchige Kaminzylinder errichtet werden.
- .) Rauchrohre und Abgasrohre sind rauch- und gasdicht, aus nicht brennbaren und ausreichend hitzebeständigen Baustoffen herzustellen und dürfen nur mit nicht brennbaren Vorrichtungen aufgehängt oder gestützt werden. Die Verbindungsstücke müssen möglichst kurz sein und zur Einmündung ansteigen. Längere Verbindungsstücke bzw. bei Richtungsänderungen derselben sind mit Reinigungsöffnungen, außerhalb der Garage, zu versehen.
- .) Sämtliche Rauch- und Abgasfänge sind aus nicht brennbaren, ausreichend widerstandsfähigen Baustoffen brandbeständig herzustellen. Sie müssen dauernd betriebsdicht sein. Die Seitenlänge oder der Durchmesser eines Rauchfangquerschnittes darf 18 cm nicht überschreiten.
- .) Gemauerte Rauchfänge sind auf die gesamte Länge mit einem satten Außenverputz zu versehen; über Dach genügt das Verfugen.
- .) Brennbare Bauteile dürfen nicht in das Rauchfangmauerwerk eingebaut oder unmittelbar daran angebaut werden; sie müssen von der Innenfläche des Rauchfanges mind. 20 cm entfernt sein. Im Holdeckenbereich sind die Rauchfänge mit einem mind. 8 cm starken Betonmantel allseitig und auf die Höhe der Deckenkonstruktion zu verstärken.
- .) In ein und denselben Rauchfang dürfen nur geschoßgleiche Einschlauchungen aus der jeweils zugehörigen Wohn- und Betriebseinheit erfolgen.
- .) Wenn mehrere Feuerstätten für feste oder flüssige Brennstoffe (nur Öleinzelofer) an denselben Rauchfang angeschlossen werden, müssen die Einmündungen mind. 40 cm von Mitte zu Mitte übereinander liegen.
- .) 30 cm über dem unteren Ende des Rauchfanges und 1,10 m über Dachboden- bzw. -spitzbodenniveau sind Reinigungsöffnungen anzubringen und sind diese mit nicht brennbaren betriebsdichten und versperrenbaren doppelten Verschlüssen zu versehen.

Die Reinigungsöffnungen sind mit der zugehörigen Stockwerks- und Wohnungsnummer zu bezeichnen.

12.) Ventilationsschläuche sind aus nicht brennbaren Baustoffen herzustellen und über die Dachhaut zu führen.

13.) Zur Beheizung der Garage dürfen keine offenen Feuerstellen bzw. offene elektrische Heizgeräte verwendet werden.

14.) Heizkörper für feste, flüssige oder gasförmige Brennstoffe sind in absolut dichter Ausführung zu erstellen und darf deren Bedienung nur außenseitig erfolgen, bzw. dürfen die Heizkörper garagenseitig keinerlei Öffnungen aufweisen. Die Oberfläche ist so stark abzuschrägen, daß nichts darauf abgestellt werden kann.

15.) Die Umfassungswände sowie die Decke und der Boden sind massiv herzustellen. Die Umfassungswände und die Deckenuntersicht sind sorgfältigst zu verputzen.

16.) Das Objekt ist mit elektrischem Strom aus dem Ortsnetz zu versorgen und ist mit dem Lieferwerk ein diesbezügliches Übereinkommen zu treffen.

17.) Der Anschluß von Elektrogeräten oder Handlampen darf nur über Sicherheitsschalter oder ebensolchen Steckdosen ausgeführt werden.

18.) Die Elektroinstallationen sind nach den derzeit geltenden Vorschriften unter besonderer Beachtung der Bestimmungen für brand- und explosionsgefährdete Räume von einem Befugten herstellen zu lassen. Nach Beendigung der Installationsarbeiten ist eine Bescheinigung über die ordnungsgemäße Ausführung der Genehmigungsbehörde vor Benützung des Objektes vorzulegen.

19.) Die Massivdecke über dem Fahrzeugabstellraum ist so auszuführen, daß sie über Tor und Türe eine 50 cm vorragende und jeweils 50 cm über Tor- und Türbreite reichende Feuerschürze bildet.

20.) Der Fußboden im Kraftfahrzeugabstellraum ist massiv, fugenlos und flüssigkeitsundurchlässig herzustellen und hohlkehlenartig in die Wände überzuleiten. Das Gefälle des Fußbodens darf nicht gegen das Tor gerichtet sein.

21.) Die Garagentore sind entweder aus Stahlblech mit gleichem Stock auszuführen oder aber als Holztore garagenseits samt Stock und Rahmen auf Asbestunterlage voll zu verblechen.

22.) Für die Verbindungs- bzw. Eingangstüre gilt Punkt vor sinn- gemäß und ist diese nach außen aufschlagend und selbstzufallend einzurichten.

23.) Die Garagentore haben bodenseits zwei mind. 10/20 cm große Öffnungen zu erhalten, die außen Groblochverblechung und innen engmaschigen Drahtgitterverschluß erhalten müssen. An der den Toren abgekehrten Wandseite sind unmittelbar unter der Decke zwei ebensolche Öffnungen herzustellen.

24.) Das Garagenfenster hat Eiseneisenprofilrahmen mit Drahtglasverglasung zu erhalten und ist nicht offenbar einzurichten.

25.) An leicht erreichbarer Stelle ist ein Handfeuerlöscher behördlich zugelassener Type für Mineralölbrände in frostsicherer Ausführung anzubringen und stets betriebsbereit zu halten. Das Löschgerät ist mind. alle 2 Jahre auf seine Betriebsfähigkeit zu überprüfen und sind entsprechende Vermerke am Gerät anzubringen.

- 22.) In der Garage ist eine Garagenordnung an gut sichtbarer Stelle in dauerhafter Weise anzubringen, mittels der das Rauchen und Hantieren mit offenem Licht sowie das Laufenlassen der Motore bei geschlossenen Toren verboten ist (Vergiftungsgefahr!)
- 23.) Unter dem Motorblock des Kraftfahrzeuges ist eine Blech-tropftrasse, bemessen für den Tankinhalt, aufzustellen.
- 24.) Die Ableitung von Wässern aus der Garage in die Haus- bzw. Ortskanalisation ist nur über einen entsprechenden und stets betriebsbereiten Benzin- und Mineralölabscheider zulässig.
- 25.) Die Lagerung von Treibstoffen darf nur in der Höchstmenge des Tankinhaltes in dichtschießenden Blechgefäßen erfolgen.
- 26.) Fette, Schmierstoffe, Putzlappen u.dgl. sind in dichtschießenden Blechgefäßen mit selbstzufallendem Deckel zu verwahren.
- 27.) Die Lagerung von brennbaren Materialien innerhalb des Fahrzeugabstellraumes ist strengstens verboten.
- 28.) Stellagen sind unfallsicher an den Wänden zu befestigen.
- 29.) Die Außengestaltung (Fassadierung des Objektes) ist mit hellen und freundlichen Farben vorzunehmen. Bei Ausführung einer farblich kräftigen Dispersionsfarbe, keramische oder Natur- und Kunststeinverkleidungen usw.) muß vor Durchführung derselben der Genehmigungsbehörde ein entsprechender Färbelungs- bzw. Ausführungsplan (farbiger Detailplan) vorgelegt werden.
- 30.) Die Ableitung von Wässern aller Art auf fremden Grund oder Verkehrsflächen ist verboten.
- 31.) Bei Verwendung von Eternit als Dachdeckungsmaterial darf kein hellgraues oder rhombisches Material verwendet werden.
- 32.) Der Bauwerber hat von der bauausführenden Unternehmung über die plan- und ordnungsgemäße Herstellung des Bauwerkes eine Bescheinigung der Genehmigungsbehörde vor der Endbeschau vorzulegen.
- 33.) Die Lagerung von Materialien aller Art auf öffentlichem Grund und Verkehrsflächen (Wege, Straßen, Gassen, Plätze, Gehsteig usw.) ist ausnahmslos verboten.
- 34.) Die Rohbau- und endgültige Fertigstellung ist der Genehmigungsbehörde unaufgefordert anzuzeigen und gleichzeitig um die Vornahme der Endbeschau sowie Erteilung der Benützungsbewilligung anzusuchen.

Im übrigen wird festgestellt, daß die erteilte Baubewilligung gemäß § 66 der Stmk. Bauordnung 1968 von selbst und ohne weitere behördliche Maßnahmen erlischt, wenn die hiermit bewilligte Bauführung nicht binnen fünf Jahren nach Rechtskraft dieses Bescheides begonnen wird.

Kosten:

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

- a) Kommissionsgebühren gemäß der Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1954, LGBl. Nr. 50, in der Fassung LGBl. Nr. 235/1966,
(3 Amtsorgane, 2/2 Stunden)..... S 180.--
- b) Barauslagen: Bausachverständiger..... S 450.--

B. Gemäß der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1969, LGBl. Nr. 208 (m.Ä.)

- a) Verwaltungsabgabe für diese Bewilligung nach
Tarifpost B 9b..... S 180.--
- b) für die auf den mit dem Ansuchen eingereichten
Beilagen zu erteilenden insgesamt 6 Genehmigungs-
vermerke (Sichtvermerke) nach Tarifpost A 7..... S 90.--
- c) für die Verhandlungsschrift vom 30.8.1976 nach
Tarifpost A 4..... S 18.--

sonach insgesamt..... S 918.--

Diesen Betrag hat die Bauwerberin binnen zwei Wochen, gerechnet vom Tage der Zustellung an, mittels des anliegenden Erlagscheines zur Überweisung zu bringen.

Begründung:

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 diesem Amte schriftlich oder telegrafisch einzubringende Berufung zulässig. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

Hievon werden verständigt:

- 1.) Frau Elisabeth Tittjung, Gleisdorf, Langäckerg. 2, unter gleichzeitigem Anschluß je einer mit dem Sichtvermerk versehenen Ausfertigung der eingebrachten Baupläne u. Unterlagen und eines Erlagscheines,
- 2.) Tittjung Georg und Anna, Wilfersdorf 8200 Gleisdorf,
- 3.) Schwarz Stefan und Theresia, Gleisdorf, Mühlg. 25,
- 4.) Schwarz Josef und Maria, Gleisdorf, Mühlg. 25,
- 5.) Kren Josef und Hildegard, Gleisdorf, Langäckerg. 35,
- 6.) Zorn Anna, Gleisdorf, Langäckerg. 4,
- 7.) Baumeister Ing. Kirschner Heimo, Gleisdorf, Mühlg. 16,
- 8.) Akt.

Der 1. Vizebürgermeister:

Gindlhuber eh.

F. d. R. d. Ausf.:

Knappe

Ing. K.

Tittjung Elisabeth, Gleisdorf
Mühlgasse 52

14. 9. 1976

Rindspacher

Stadtamt Gleisdorf	
Eingelangt 15. SEP. 1976	
G.Z. 3 T 10/2-76	<i>J. O.</i> <i>Gupfer</i>

Betrifft: 3 T 10/2-1976

Einspruch !

Gegen den Bescheid GZ: 3 T 10/2-1976 vom 2. September erhebe ich gegen den Punkt 6 in offener Frist Einspruch und führe aus

Das Lagern von Stroh und Heu ist mir nur im Dachboden möglich, der ohnehin mit einer Sicherheitsbetondecke versehen wird, da sonst eine Belästigung im Geruch und auch in der Optik unumgänglich ist. Um meine Kleintiere ordentlich versorgen zu können, ersuche ich um Korrektur des Punktes 6.

Außerdem erlaube ich mir höflichst zu bemerken, daß sich unter meinen Kleintieren auch Ziegen befinden. Abschließend möchte ich noch feststellen, daß die Lagerung von Heu und Futtermittel in Wirtschaftsgebäuden erlaubt und üblich ist.

Hochachtungsvoll

Stadtamt Gleisdorf	
Eingelangt 15. SEP. 1976	
G.Z. <i>Pordnigall</i>	<i>L. J.</i>

Tittjung Elisabeth
In der Sitzung
des ~~Gemeinde-Rates~~ Vorstandes
~~Bau-~~ Ausschusses
vom 10. DEZ. 1976

~~einstimmig mit Stimmenmehrheit angenommen~~
~~abgelehnt zurückgestellt - zur Kenntnis genommen~~

Bemerkung dahingehend, daß nicht der Kern im Dachbodenraum durch einen Vorhang abgesichert werden

Der Gemeinderat der Stadt Gleisdorf
als Baubehörde 2.Instanz

Gleisdorf, 21.Jänner 1977

GZ: 3 T 10/1-1977

Betr.: T i t t j u n g Elisabeth,
Gleisdorf, Langäckergasse 2;
Einspruch gegen den Bescheid
der Baubehörde 1.Instanz vom
2.9.1976.



B e s c h e i d
- Sachverhalt -

Frau Tittjung Elisabeth, Gleisdorf, Langäckergasse 2, hat mit Schreiben vom 17.8.1976 um die Erteilung der baubehördlichen Genehmigung zur Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes beim Hause Gleisdorf, Langäckergasse 2, angesucht, worüber am 30.8.1976 die örtliche Erhebung und mündliche Verhandlung von der Baukommission der Stadtgemeinde Gleisdorf durchgeführt wurde. Mit Bescheid vom 2.9.1976, GZ: 3 T 10/2-1976, hat die Baubehörde 1.Instanz der Bauwerberin die Bewilligung zur Errichtung des geplanten Wirtschaftsgebäudes unter anderem unter der Bedingung bewilligt, als das Lagern von brennbaren Materialien und Wirtschaftsgütern im Dachraum des zur Errichtung gelangenden Wirtschaftsgebäudes ausnahmslos verboten ist.

Gegen diesen Bescheid hat Elisabeth Tittjung in offener Frist das ordentliche Rechtsmittel der Berufung eingebracht und begründet dies damit, daß ihr das Lagern von Stroh und Heu nur im Dachboden möglich sei und dieser ohnedies mit einer Sicherheitsbetondecke versehen werde. Außerdem werden im Wirtschaftsgebäude Kleintiere wie Schweine, Ziegen u.dgl. gehalten und daher ein Lagerraum für Heu und Stroh benötigt.

Der Gemeinderat der Stadt Gleisdorf hat in seiner Sitzung am 20.12.1976 darüber beraten und über Empfehlung des Bau-, Vergabe- und Planungsausschusses folgenden Beschluß gefaßt:

S p r u c h :

Der von Elisabeth Tittjung, Gleisdorf, Langäckerg.2, gegen den von der Baubehörde 1.Instanz am 2.9.1976 erlassenen Baubescheid GZ: 3 T 10/2-1976, in offener Frist eingebrachten Berufung, wird gemäß § 68, Abs.2, AVG 1950, BGBl.Nr.172/1950, i.d.g.F., Folge gegeben und der in Rede stehende Bescheid dahingehend abgeändert, als der Berufungswerberin das Lagern von Heu und Stroh am Dachboden des zur Errichtung gelangenden Wirtschaftsgebäudes unter der Bedingung gestattet wird, daß

- a) entweder der Kamin im Bereich des Dachbodens des Wirtschaftsgebäudes als Doppelmantelkamin ausgeführt wird oder
- b) im Abstand von 1 m um den Kamin eine standfeste Umwehrung errichtet wird, damit lagernde Futtermaterialien nicht in den Bereich des Kamines abrutschen können.

B e g r ü n d u n g :

Das geplante Wirtschaftsgebäude war zur Errichtung in Massivbauweise an derselben Stelle als Ersatz für ein abgebranntes in Holzbauweise vorhandenes Objekt vorgesehen. Das neu geplante Wirtschaftsgebäude soll einen Kleintierstall, eine Vorratskammer, einen Holzlagerraum, einen als Abstellraum deklarierten Garagenraum und daran anschließend einen Waschraum mit Feststoffbefeuerung (Kamin) enthalten. Da das Objekt aus dem Futterküchen- bzw. Waschküchenbetrieb zufolge unachtsamer Handhabung abgebrannt ist, vertritt der Gemeinderat der Stadt Gleisdorf aus Gründen der erhöhten Feuersicherheit die Ansicht, daß das Lagern von brennbaren Materialien und Wirtschaftsgütern im Dachraum des bekämpften Bescheides unter der Bedingung gestattet wird, daß

- 1.) entweder der Kamin im Bereich des Dachbodens des Wirtschaftsgebäudes als Doppelmantelkamin ausgeführt wird oder
- 2.) im Abstand von 1 m um den Kamin eine standfeste Umwehrung errichtet wird, damit lagernde Futtermaterialien nicht in den Bereich des Kamines abrutschen können.

Es war daher wie im Spruch angeführt zu entscheiden.

Rechtsmittelbelehrung:

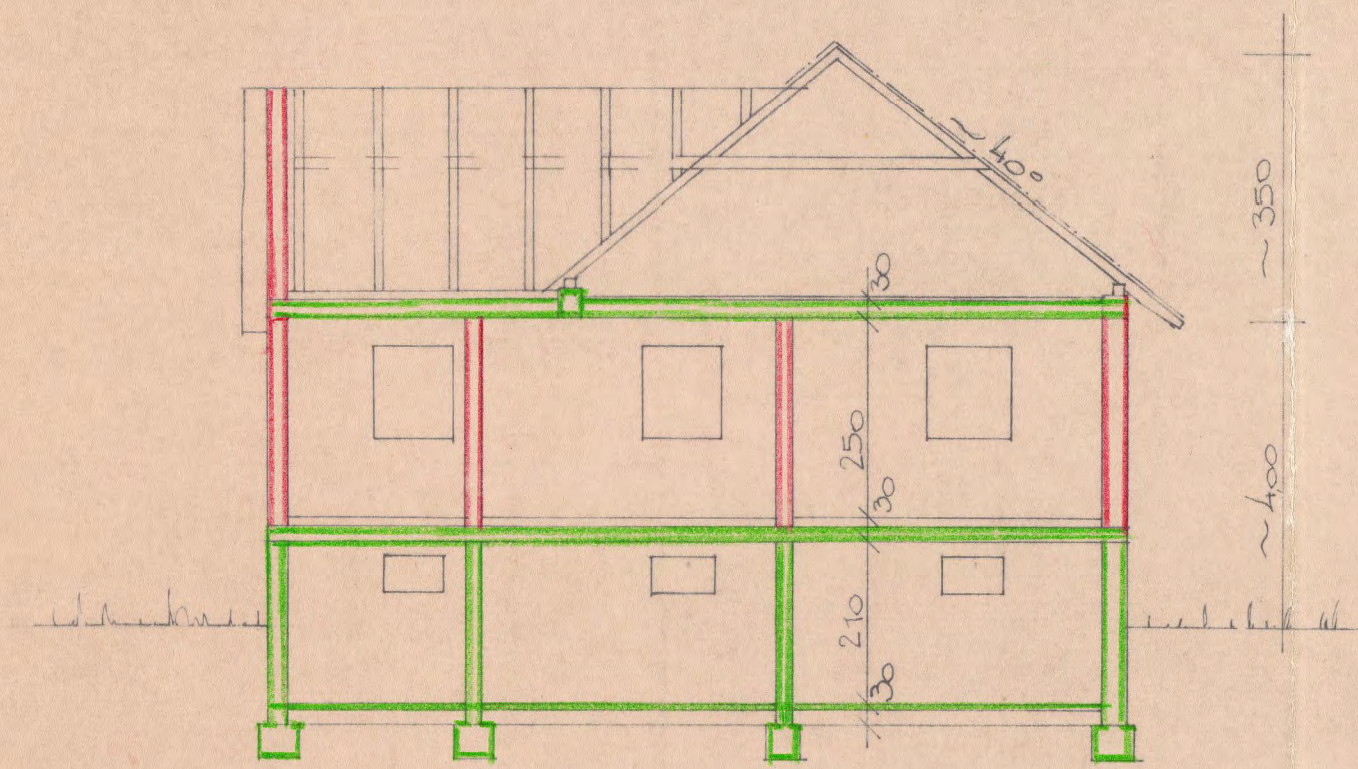
Gegen diesen Bescheid des Gemeinderates kann gemäß § 94 der Steiermärkischen Gemeindeordnung 1967, LGBl.Nr. 115/1967, i.d.g.F., das außerordentliche Rechtsmittel der Vorstellung innerhalb von zwei Wochen, gerechnet vom Tage der Zustellung an, schriftlich oder telegrafisch beim Stadtamt Gleisdorf eingebracht werden.

Für den Gemeinderat der Stadt Gleisdorf:

Der Bürgermeister:

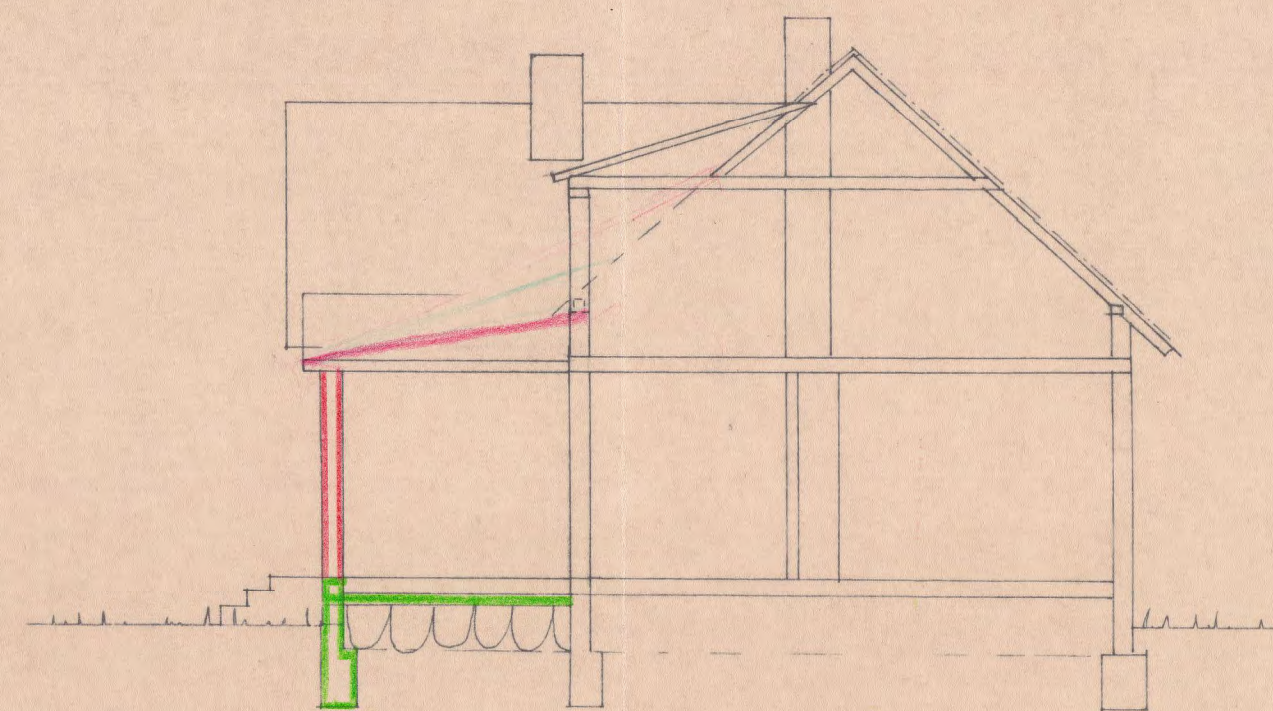


SCHNITT A-A

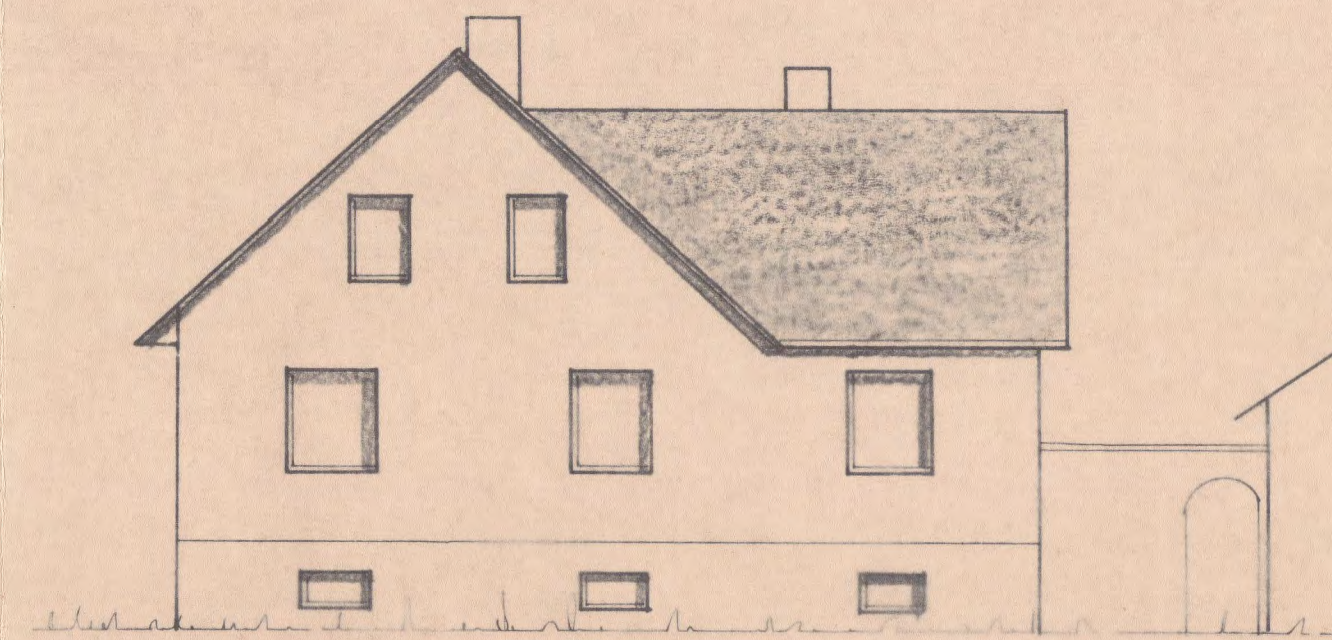


KELLER GESCHOSS

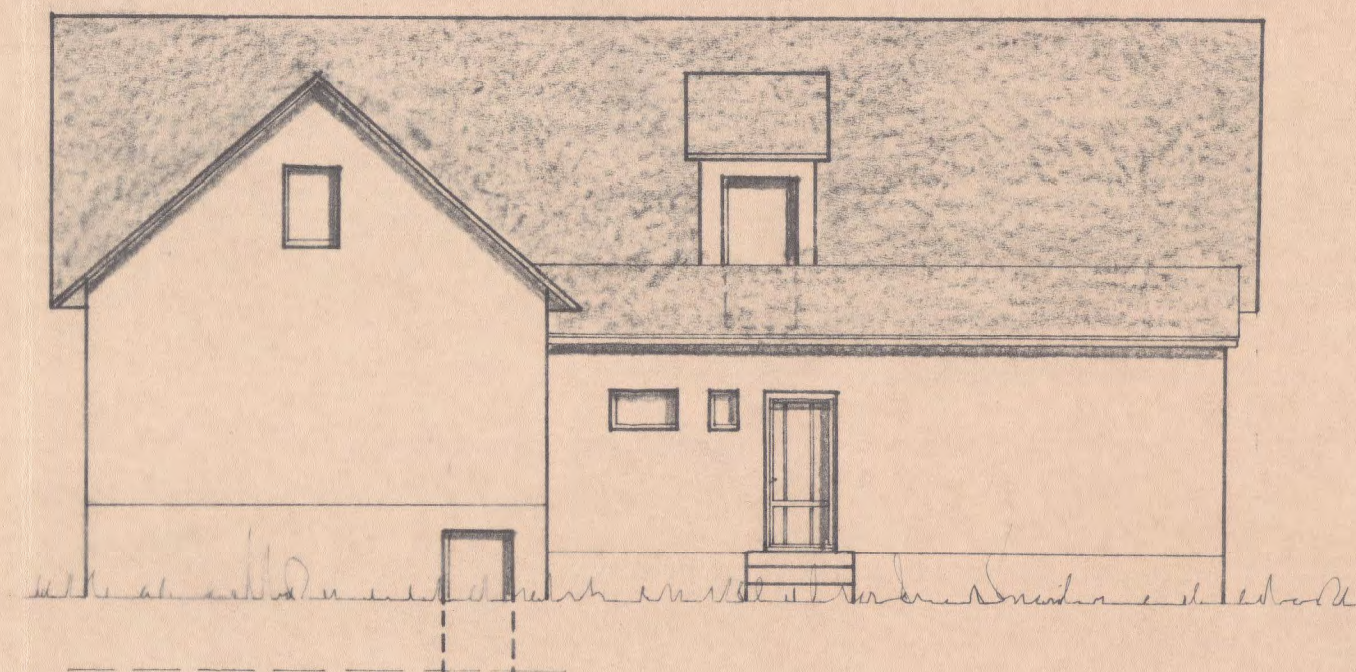
SCHNITT B-B



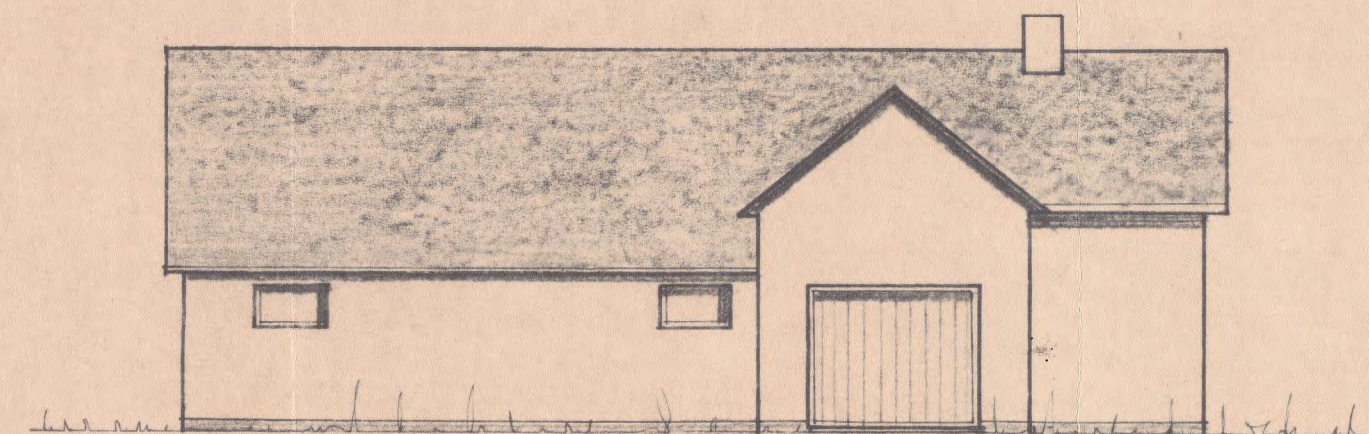
SÜD-WEST



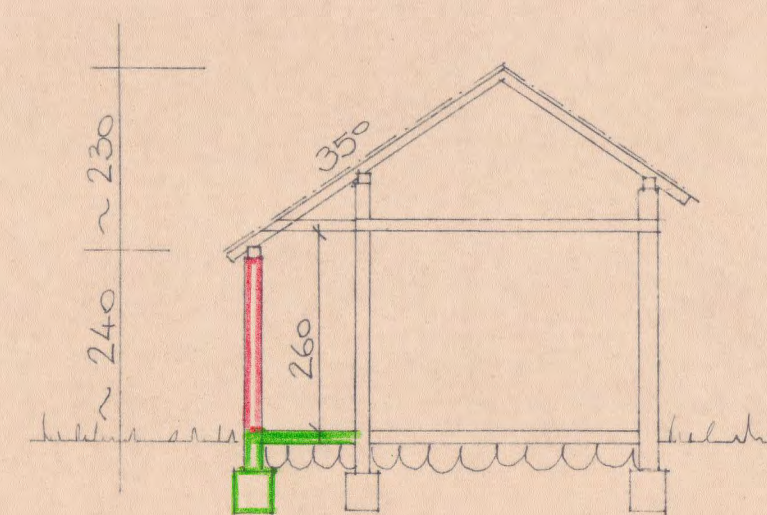
SÜD-OST



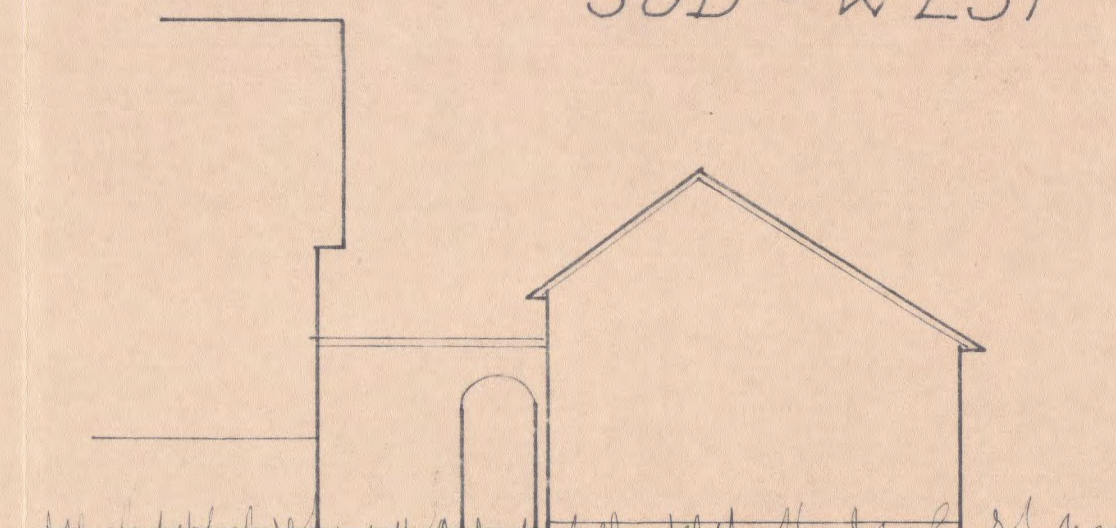
SÜD-OST



SCHNITT A-A

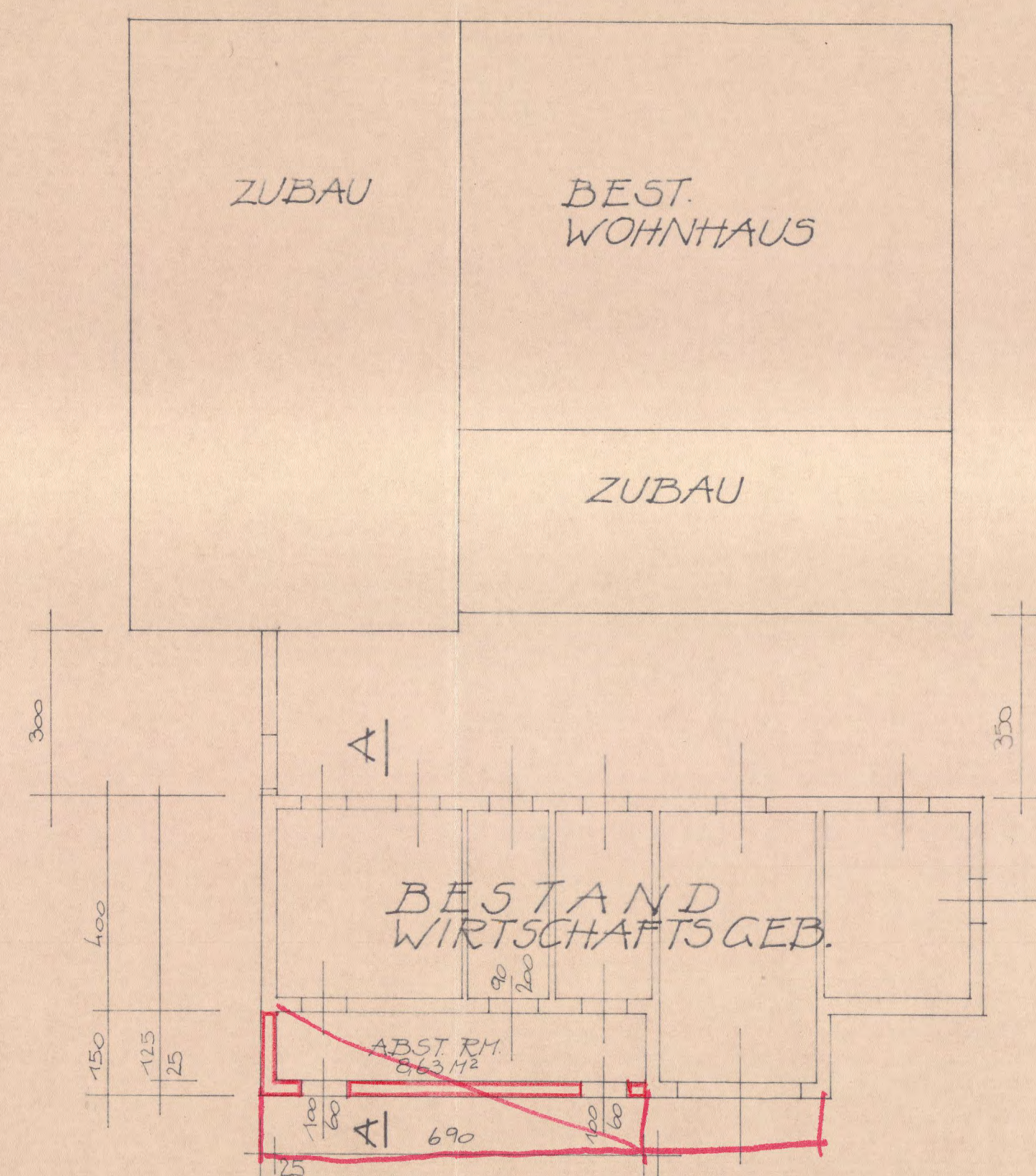


SÜD - WEST

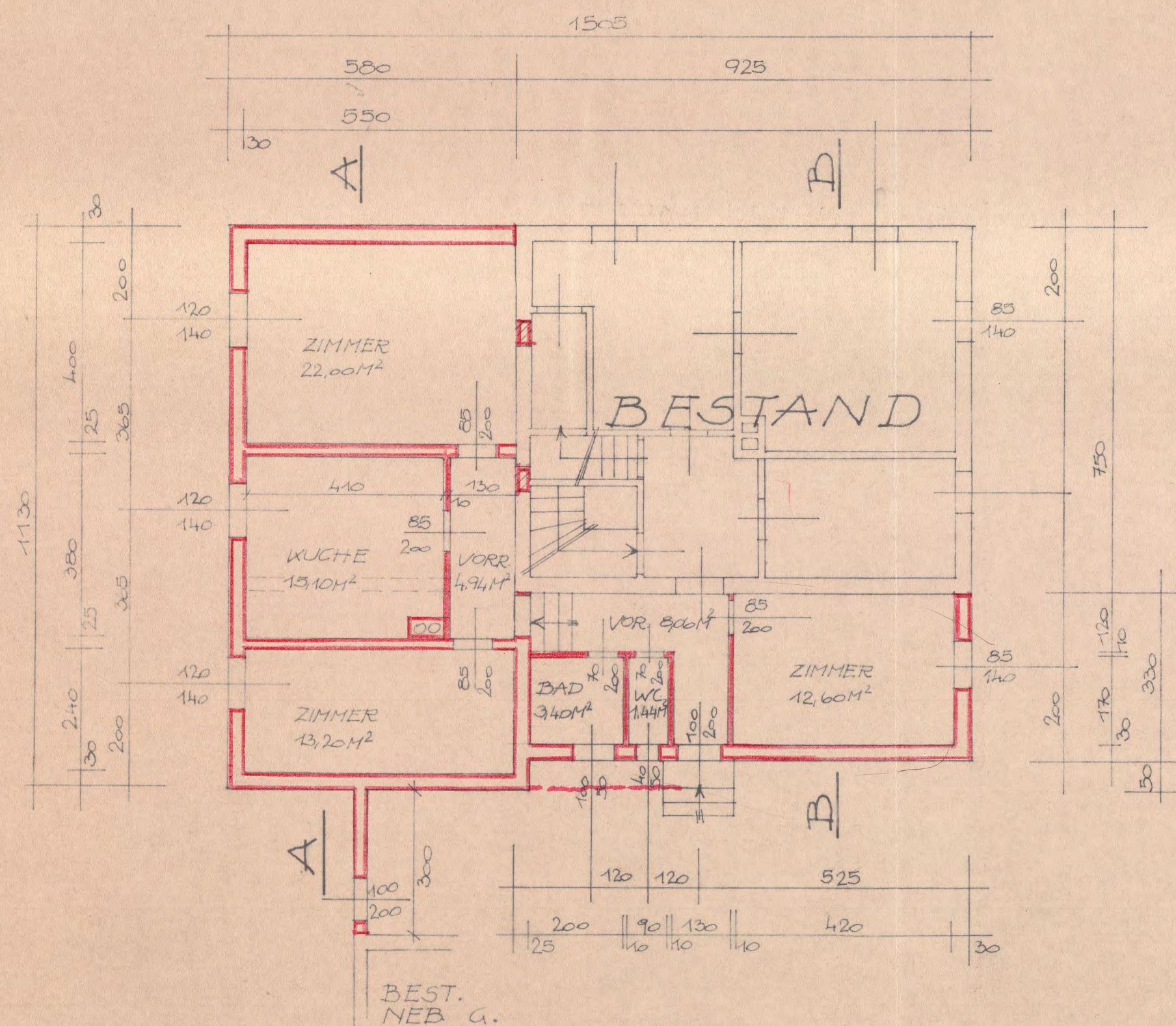


65.54
Lp.37

GRUNDRISS - GESAMT



ERDGESCHOSS



ZUBAU
WOHNHAUS U. WIRTSCHAFTSGEBÄUDE

STEFAN KATHERINA
8200 GLEISDORF STEINBERGSTR 1

BAUVORHABEN:
8200 GLEISDORF MUHLGASSE 105

VERB. FLÄCHE:
WOHNH. 6554 M²
WIRTSCHAFTSGEB. 1935 M²

UMB. RM
WOHNH. 360,47 M³
WIRTSCHAFTSGEB. 33,00 M³

MASSTAB 1:100

Nur für den Dienstgebrauch

BAUHERR

Stefan Katharina

BAUFÜHRER

Der Kommission am 2. Juli 1980
vorgelegen und genehmigt.

Gleisdorf, am 2. Juli 1980

Der amtliche
Bausachverständige: für den Bürgermeister:

Ing. Schomandl eh.

STADTRAU- UND BAUMEISTER
Ing. Heimo Kirschnér K. G.
MUHLGASSE 10, TEL. 24-01
8200 GLEISDORF
Zahl: 131-9 St. 18/3-4980
Bewilligung erteilt.
Gleisdorf, am 8. Juli 1980
Für den Bürgermeister:
Ing. Schomandl eh.

F.d.R.d. Ausf.:

Maarip

Baubeschreibung

nach § 58, lit. e der Steiermärkischen Bauordnung 1968



Name und Wohnort des Bauwerbers: STEFAN Katherina
Steinbergstrasse 1/ 8200 G L E I S D O R F
Art des Bauvorhabens (Neubau, Zubau, Umbau usw.) und Verwendungszweck: Zubau beim Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude
Lage des Bauvorhabens: Gemeinde: Gleisdorf
Katastralgemeinde: Gleisdorf
Ortschaft: Gleisdorf
Straße: Mühlgasse 105
Hausnummer: 105
Grundstücksnummer: 478/6 u. 478/2
bisherige Benützungsart: Garten

A. Bauplatz

Größe in m² laut Widmungsbescheid

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

Beschaffenheit und Tragfähigkeit des Untergrundes
Lehmboden ca. 1,5 kg/cm²

höchster bekannter Grundwasserstand

höchster bekannter Wasserstand benachbarter Gewässer samt deren Bezeichnung

Lawinengefährdung von woher nein

Rutschgefährdung nein

Hochwassergefährdung von woher nein

Anschluß an eine öffentliche Verkehrsfläche (Bezeichnung und Entfernung)
Mühlgasse ca. 6m

Erbbewegungen zur Veränderung der Höhenlage des Bauplatzes

Sonstiges

B. Bauwerk

1. Allgemeine Angaben

bebaute Fläche in m² WH 65,54 WI 10,35 umbauter Raum in m³ WH 360,47 WI 33,00

Höhe des Bauwerkes gemäß § 5 der Stmk. BO. 1968 WH : 4 m WI : 2,40

Anzahl der oberirdischen Geschosse 1 der Kellergeschosse 1

Einbau von Schutzräumen (Art, Ausmaß usw.)

Raumhöhen WH: Kg.: 2,10 Eg.: 2,50

Geschoßhöhen WH: Kg.: 2,40 Eg.: 2,80

Gangbreiten 1,30

Breite und Steigungsverhältnis der Stiegen 77,5 X 28 cm Breite 1,20

Dachform Satteldach

Schneefänger

Geländerhöhen 1 m

Beheizung / Brennstoffe Zentral feste Brennstoffe

Aufzüge

Blitzschutzanlage

besondere Lüftungseinrichtungen

besondere Brandschutzmaßnahmen

besondere Maßnahmen für Wärme- und Schallschutz

Gestaltung der Außenflächen der Wände samt Farbgebung

dem Bestand angepaßt

Sonstiges

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

Gesamtkonstruktion (Stahlbetonskelettbau, Ziegelbau, Holzbau, usw.)

Ziegelbau

Art der Gründung Streifenfundamente

Fundamente Stampfbeton

Kellermauerwerk Betonblöcke 30 cm stark

Außenwände gebr. Hohlblock 30 cm

Innenwände gebr. Ziegel 10 u. 25 cm stark

Feuer- und Brandmauern

Stiegenhauswände

Kellerdecken / Tragfähigkeit Stahlbeton 250 kg / m²

Geschoßdecken / Tragfähigkeit Ziegelfertigteile 250 kg/m²

Stiegen / Tragfähigkeit Stahlbeton 350 kg/m²

Dachkonstruktion / Dachdeckung / Dachneigung

Sparrendachstuhl/ Eternit 40 °

Dachraumausbau

Rauch- und Abgasfänge / Querschnitte lt. Angabe des Kaminfegemeisters

Aufzugsschächte / Triebwerksräume

Fußböden Wohnräume: PVC Nebenräume: Terrazzo

Fenster Holz Verbund

Türen Holz Vollbau bzw. Glas

Sonstiges

C. Versorgungseinrichtungen und Außenanlagen

Art der Wasserversorgung Bestand

Art der Abwasserbeseitigung in den bestehenden Kanal

Art der Niederschlagswasserbeseitigung

Art der Müll- und Abfallbeseitigung Städtische Müllabfuhr

Energieversorgung Feistritzwerke

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.)

Der Kommission am 2. JULI 1980
vorgelegen und genehmigt.

Sonstiges Gleisdorf, am 2. JULI 1980

Der amtliche Bausachverständige: Für den Bürgermeister:

Zahl: 131-9 St 18/3-1980

Widerrufen
Bau- Bewilligung erteilt.
Bau-
xxxxxxxxxx

Gleisdorf, am 8.7.1980

Der Bauamtsleiter:
Ing. Schomandl eh.

F.d.R.d.Ausf.:

Unterfertigung:

Verfasser:
STADTBAU- UND ZIMMERMEISTER
Ing. Heimo Kirschner K. G.
MÜHLGASSE 16, TEL. 24-61
8200 GLEISDORF

Bauführer:

STADTBAU- UND ZIMMERMEISTER
Ing. Heimo Kirschner K. G.
MÜHLGASSE 16, TEL. 24-61
8200 GLEISDORF

Bauwerber:

Grundeigentümer:

Stefan Katharina

..... Gemeinde

Zahl: 131-9 St 18/3-1980

Gleisdorf, 8. Juli 1980

Gegenstand: S t e f a n K a t h e r i n a, Gleisdorf, Steinbergstraße 1,

Errichtung eines Wohnhauszubaues sowie Zubau beim
Wirtschaftsobjekt der Liegenschaft Gleisdorf, Mühlgasse 105.

Bescheid

Mit der Eingabe vom 23.6.1980 hat — ~~habe~~ Stefan Katherina

.....
in Gleisdorf, Steinbergstraße 1 um die Erteilung der Baubewilligung

für ³⁾ Errichtung eines Wohnhauszubaues sowie Zubau beim auf dem — ~~den~~ Wirtschaftsobjekt der Liegenschaft Mühlgasse 105

Bauflächen ²⁾ -Grundstück-en ¹⁾ Nr. 398 der Katastralgemeinde

Garten 478/2, 478/6

Gleisdorf angesucht.

Hierüber wurde am 2. Juli 1980 die örtliche Erhebung und mündliche Verhandlung

durchgeführt, die nachstehendes Ergebnis erbrachte ⁴⁾:

Die Konsenswerberin Frau Stefan Katherina beabsichtigt bei der Liegenschaft Gleisdorf, Mühlgasse 105, im Eigentum von Frau Tittjung Elisabeth, eine Erweiterung beim bestehenden Wohnhaus und beim Nebenobjekt zu verwirklichen.

Der Kommission liegt ein Plan der Fa. Ing. Kirschner, Gleisdorf, im Maßstab 1:100 und ein Lageplan 1:1000 sowie eine Baurechtserklärung der Eigentümerin vom 26.6.1980 vor.

A) Wohnhauserweiterung:

Die Wohnhauserweiterung erfolgt in südwestlicher und südöstlicher Richtung, wobei der südwestliche Teil unterkellert wird.

Im Kellergeschoß werden Kellerräume und der Heizraum eingebaut.

Die Wohngeschoßerweiterung beinhaltet Küche, Vorraum, 3 Zimmer, Bad und WC. Als Erweiterung gegenüber der planlichen Darstellung soll die Trakttiefe des Hofraumzubaues vergrößert werden, damit die Sanitärräume eine größere Nutzfläche aufweisen.

B) Erweiterung des Wirtschaftsgebäudes:

Diese wird in südöstlicher Richtung vorgenommen.

Der geplante Abstellraum soll auf Wunsch der Konsenswerberin um ca. 1,50 m breiter als im Plan dargestellt, ausgeführt werden.

Aus formalen Gründen wird von der Baubehörde verlangt, daß der derzeitige Baufluchtvorsprung im Bereich der Garage auf die neue Flucht des Abstellraumes ebenfalls erweitert werden muß. Die Konsenswerberin gibt für diesen

¹⁾ Unzutreffendes ist zu streichen;

²⁾ hier ist die Benützungsort der zu verbauenden Grundstücke (z. B. Bau-, Garten-, Wiesengrundstück etc.) anzuführen;

³⁾ hier sind Art und Ort des Bauvorhabens, allenfalls unter Angabe von Straße und Hausnummer, anzugeben;

⁴⁾ hier sind Befund und Parteienerklärungen (insbesondere soweit sich letztere gegen die Erteilung der Baubewilligung aussprechen) in Kurzform wiederzugeben. Reicht der hierfür vorgesehene Raum nicht aus, wären Einlageblätter, entsprechend seitennummeriert, hier einzufügen;

Abstellraum die Erklärung ab, daß dieser neu geschaffene Raum nicht als Stallraum, sondern lediglich als Abstellraum Verwendung finden wird.

Für die Beheizung des Wohnobjektes Zubau und Altbestand wird eine Zentralheizungsanlage, bereuert mit festen Brennstoffen, installiert. Die übrigen Voraussetzungen wie Ver- und Entsorgung des Gebäudes sind als bestehende Anlagen vorhanden.

Die Fäkalstoff- und Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Einleiten in das öffentl. Kanalsystem.

Für die Stromversorgung kann der Anschluß an das örtl. EVU, Feistritzwerke Gleisdorf, hergestellt werden.

Für die Wasserversorgung ist der Anschluß an das Städt. Netz gewährleistet.

Die erschienenen Anrainer Kren Josef, Schwarz Stefan und Theresia erklären, daß sie bei plangemäßer Ausführung und Nutzung des Bauvorhabens keinen Einwand erheben. Sie stellen jedoch die unbedingte Forderung, daß in den neu geschaffenen Räumen keine Tierhaltung, gleich welcher Art immer, erfolgt.

Die Konsenswerberin gibt die Erklärung hiezu ab, daß in den neu zu schaffenden Räumen keine Tierhaltung erfolgt, die Räume werden lediglich als Abstellraum für landwirtschaftliche Geräte u.dgl. Verwendung finden.

Die Streifenfundamente werden aus Stampfbeton, das Kellermauerwerk aus 30 cm starken Betonblöcken, die Außenwände aus 30 cm starken Hohlblockziegeln und die Innenwände aus 10 und 25 cm starken Ziegeln errichtet.

Die Kellerdecke wird als Stahlbetondecke mit einer Tragfähigkeit von 250 kg die Geschoßdecken als Ziegelfertigteildecken mit einer Tragfähigkeit von 250 kg und die Stiegen als Stahlbetonstiegen mit einer Tragfähigkeit von 350 kg/m² ausgebildet.

Das Satteldach mit Sparrendachstuhl und einer Neigung von 40 Grad wird mit Eternit eingedeckt.

Die verbaute Fläche des Zubaus beträgt 65,54 m², der umbaute Raum 360 m³, die Höhe lt. BO 1968 4,00 m, die Raumhöhe im Keller 2,10 m, im Erdgeschoß 2,50 m, die Geschoßhöhe im Keller 2,40 m, im Erdgeschoß 2,80 m.

Die verbaute Fläche des Wirtschaftsobjektzubaus beträgt 10,35 m², der umbaute Raum 33 m³, die Höhe 2,40 m, die Raumhöhe 2,60 m.

Die Gangbreiten werden mit 1,30 m ausgebildet.

Die Breite und das Steigungsverhältnis der Stiegen beträgt 1,20 m · 77,5 x 28 cm.

Die Gestaltung der Außenflächen der Wände samt Farbgebung wird dem Bestand angepaßt.

Folgende Räumlichkeiten gelangen zur Ausführung:

A) Wohnhauszubau:

Keller: Keller 22,00 m², Keller 20,50 m², Heizraum 9,86 m², Vorraum 3,20 m².
Erdgeschoß: Zimmer 22,00 m², Küche 15,10 m², Zimmer 13,20 m², Bad ca. 4,50 m²
WC ca. 2,00 m², Vorraum 4,94 m².

B) Wirtschaftsobjekt:

Abstellraum 20,70 m², Garagenvergrößerung.

Die geplanten Zubauten stehen mit der Ortsplanung nicht in Widerspruch.

S P R U C H :

Das Ansuchen der S t e f a n Katherina, Gleisdorf, Steinberstraße 1, vom 23.6.1980 betreffend die Erteilung der Baubewilligung zur Errichtung eines Wohnhauszubaues sowie Zubau beim Wirtschaftsobjekt der Liegenschaft Gleisdorf, Mühlgasse 105, auf dem Bauflächengst. 398 und den Gartengrundstücken 478/2, 478/6, ddr KG. Gleisdorf, wird gemäß § 62 der Stmk. Bauordnung 1968, LGB1. Nr. 149, in der Fassung der Landesgesetze LGB1. Nr. 130/1974 und 61/1976, mit der Maßgabe, daß die mit dem Genehmigungsvermerk versehenen und hier anliegenden Pläne und Unterlagen einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, bewilligt und gleichzeitig insbesondere folgendes vorgeschrieben:

- 1.) Sämtliche Abbrucharbeiten sind gemäß § 1(1) der Verordnung über den Abbruch v. Gebäuden v. 3.4.1937, GBl. f. d. Land Österreich Nr. 526/1939 vorzunehmen und sind hierbei alle Maßnahmen und Vorkehrungen zu treffen, die eine Gefährdung von Gesundheit und Leben der beim Abbruch Beschäftigten und sonstigen Personen verlässlich ausschließen.
- 2.) Vor Beginn der Abbrucharbeiten ist das Einvernehmen mit dem örtlichen EVU, Feistritzwerke Gleisdorf, herzustellen.
- 3.) Die derzeit vorhandene Garagenentlüftungsöffnung die in Zukunft in den Abstellraum fällt, ist brandbeständig abzumauern und sind die Querdurchlüftungen der Garage hofseitig anzuordnen (an der gegenüberliegenden Wand des Garagenzufahrtstores).
- 4.) Die Innenabteilungswände des Heizraumes müssen brandbeständig mind. 25 cm stark hergestellt werden.
- 5.) Die Zugangstüre zum Heizraum ist brandhemmend T-30 mit Selbstschließer ausgestattet, fluchend zu versetzen.
- 6.) Jede Tierhaltung in dem neu zu schaffenden Abstellraum ist untersagt.
- 7.) Im Erweiterungsbau des Nebenobjektes ist auch die Vergrößerung der Garage miteinzubeziehen.

Weitere Auflagen laut Beiblatt Nr. 1 und 2.:

Im übrigen wird festgestellt, daß die erteilte Baubewilligung gemäß § 66 der Stmk. Bauordnung 1968 von selbst und ohne weitere behördliche Maßnahmen erlischt, wenn die hiermit bewilligte Bauführung nicht binnen fünf Jahren nach Rechtskraft dieses Bescheides begonnen wird.

Kosten ¹⁴⁾

A. Gemäß dem V. Teile des AVG. 1950 m. Ä. hat ~~haben~~ der ~~XXXX~~ Bauwerber ¹⁾ folgende Kosten zu tragen:

a) Kommissionsgebühren gemäß der Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1954, LGBl. Nr. 50, in der Fassung LGBl. Nr. 235/1966 ¹⁵⁾

(~~3~~ 3 ~~Amtsorgane~~ 2/2 ~~Stunden~~) S 330.--

b) Barauslagen gemäß § 76 AVG. 1950 S 800.--

B. Gemäß der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1969, LGBl. Nr. 208 (m. Ä.) ¹⁵⁾

a) Verwaltungsabgabe für diese Bewilligung nach Tarifpost B 9a S 568.--

b) für die auf den mit dem Ansuchen eingereichten Beilagen zu erteilenden

insgesamt 8 Genehmigungsvermerke (Sichtvermerke) nach Tarif-

post A 7 S 120.--

c) für die Verhandlungsschrift vom 2.7.1980 nach Tarif-

post A 4 S 18.--

sonach insgesamt S 1.836.--

Diesen Betrag hat ~~haben~~ der ~~XXXX~~ die Bauwerber ¹⁾ binnen zwei Wochen, gerechnet vom Tage der Zustellung an, bei der Gemeindekasse einzuzahlen oder binnen gleicher Frist mittels des anliegenden Erlagscheines zur Überweisung zu bringen.

Begründung

Die gegenständliche Entscheidung gründet sich auf die beigebrachten ~~unzureichenden~~ ¹⁶⁾ ~~den~~ ~~gesetzlichen Erfordernissen für eine Baubewilligung nicht Rechnung tragenden~~ ¹⁷⁾ ~~— Pläne und Unterlagen — und das Ergebnis der örtlichen Erhebung und mündlichen Verhandlung~~ ¹⁸⁾.

Die Kostenentscheidung erfolgte tarifgemäß.

Im einzelnen ist ~~insbesondere zu den vorgebrachten Einwendungen~~ ¹⁾ ~~noch folgendes auszuführen~~ ¹⁹⁾:

¹⁴⁾ Kosten sind keine vorzuschreiben, wenn der Spruch auf „zurückgewiesen“ oder „abgewiesen“ (ohne Ortsverhandlung!) lautet. Lautet der Spruch dagegen auf „abgewiesen“ (nach durchgeführter Ortsverhandlung!), sind jedoch nur die Kommissionsgebühren und Barauslagen vorzuschreiben;

¹⁵⁾ bei Änderung der Verordnung wäre die Zitierung zu korrigieren und die Kosten nach den neuen Tarifen zu berechnen und vorzuschreiben;

¹⁶⁾ das Wort „unzureichenden“ ist zu belassen und der nächste Satz mit Fußnote ¹⁷⁾ sowie die Worte: „und das Ergebnis der örtlichen Erhebung und Verhandlung“ zu streichen, wenn der Spruch auf „zurückgewiesen“ lautet;

¹⁷⁾ das Wort „unzureichenden“ ist zu streichen, der weitere Text entsprechend zu belassen, wenn der Spruch auf „abgewiesen“ lautet;

¹⁸⁾ der unter den Fußnoten ¹⁶⁾ und ¹⁷⁾ stehende Text („unzureichenden — den gesetzlichen Erfordernissen für eine Baubewilligung nicht Rechnung tragenden —“) ist zu streichen, wenn der Spruch auf „bewilligt“ lautet;

¹⁹⁾ reicht der hierfür vorgesehene Raum nicht aus, wären Einlageblätter, entsprechend seitennumeriert, hier einzufügen; ist keine weitere Begründung erforderlich, ist dieser Satz zu streichen;

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 ²⁰⁾.

Hievon werden verständigt:

1. (Der — ~~die~~ Bauwerber ²¹⁾): Stefan Katherina, Gleisdorf, Steinbergstr. 1

.....
unter gleichzeitigem Anschluß je einer mit dem Genehmigungsvermerk (Sichtvermerk) versehenen Ausfertigung der eingereichten Baupläne und Unterlagen ²²⁾ und eines Erlagscheines ²³⁾

2.) (Anrainer / Nachbarn ²¹⁾): Zorn Anna, Gleisdorf, Mühlgasse 96,

3.) Schwarz Josef und Maria, Gleisdorf, Langäckerg. 37,

4.) Schwarz Stefan und Theresia, Gleisdorf, Langäckerg. 37,

5.) Kren Josef und Hildegard, Gleisdorf, Langäckerg. 35,

.....
.....
.....
Tittjung Elisa beth,
6.) (Der Grundeigentümer, sofern nicht mit Bauwerber[n] identisch ²¹⁾): Gleisdorf, Steinbergstr. 1
sowie

7.) Baumeister Ing. Kirschner Heimo, Gleisdorf, Mühlgasse 26,

8.) Feistritzwerke Gleisdorf,

9.) Akt.....

..... Gleisdorf am 8. Juli 1980

Für den Bürgermeister ²⁴⁾:
Der Bauamtsleiter:

F.d.R.d.Ausf.:
kuarung

..... Ing. Schomandl eh.

²⁰⁾ 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;

²¹⁾ der Bescheid ist jeweils gegen datierte Empfangsbestätigung (Zustellnachweis) zuzustellen;

²²⁾ sofern der Spruch auf bewilligt lautet, ist je ein Exemplar der eingereichten Unterlagen (vgl. Fußnote ⁹⁾), 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;

²³⁾ werden keine Kosten vorgeschrieben (vgl. Fußnote ¹⁴⁾), sind die Worte „und eines Erlagscheines“ zu streichen;

²⁴⁾ eine Benützungsbewilligung im Sinne des § 69 der Stmk. Bauordnung 1968 darf vor ordnungsgemäß und anstandslos durchgeführter Rohbaubeschau nicht erteilt werden.

Der Bürgermeister der Stadt Gleisdorf
als Baubehörde 1. Instanz

Gleisdorf, am 23.9.1996

GZ: 96/2120-5

Betr.: Stefan Manfred, 8200 Wilfersdorf 46; Errichtung eines Wohnhauszubaues sowie Zubau beim Wirtschaftsobjekt in 8200 Gleisdorf, Mühlgasse 105.

B e s c h e i d

S p r u c h



Das Ansuchen des Herrn Manfred STEFAN, 8200 Wilfersdorf 46 vom 5.2.1996 um die Erteilung der **Benutzungsbewilligung** für die Errichtung eines Wohnhauszubaues sowie eines Zubau beim Wirtschaftsobjekt in 8200 Gleisdorf, Mühlgasse 105, auf den Grundstücken Nr. 478/2, 478/6 und .398, Bfl. der Katastralgemeinde Gleisdorf, wird gemäß § 69 Abs. 3 der Stmk. Bauordnung 1968, LGBI.Nr. 149, i.d.g.F., mit der gleichzeitigen Feststellung, daß das Bauwerk im wesentlichen im Sinne des erteilten Konsenses und in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der Steiermärkischen Bauordnung 1968 ausgeführt wurde, bewilligung und die **Benutzungsbewilligung ab 5.9.1996** erteilt.

- 1) Das Elektroattest ist der Baubehörde nachzureichen. *Fo. Schützengraben v. 12.2.1997 ew.*
- 2) Für die Ölfeuerungsanlage ist gesondert unter Vorlage von Plänen und technischer Beschreibung um die baubehördliche Genehmigung anzusuchen.
- 3) Wenn das Flachdach über dem Eingangsbereich als Flachdachterrasse genutzt wird, sind entsprechende bauordnungsgemäße Geländer anzubringen. (Dauerauflage)
- 4) Jede Tierhaltung in dem neu geschaffenen Abstellraum ist untersagt. (Dauerauflage)
- 5) Das Waschen von Kraftfahrzeugen auf der Liegenschaft ist nur auf einem behördlich genehmigten Waschplatz mit Mineralölabscheider gestattet. (Dauerauflage)
- 6) Stiegenhäuser und Gänge müssen brandhemmend ausgestattet sein. Wenn das Stiegenhaus nicht in den Dachraum geführt wird, ist eine Einstiegsöffnung mind. 80/120 cm groß auszusparen und mit einer Klappstiege mit brandhemmend ausgebildeter Klappe zu verschließen. (Dauerauflage)
- 7) Die gesamte Abwasseranlage ist unter Beachtung der Richtlinien der ÖNORMEN zu betreiben und zu erhalten. (Dauerauflage)
- 8) Der Feuerlöscher ist gemäß ÖNORM F 1051 periodisch mind. alle 2 Jahren von einem Fachmann überprüfen zu lassen und sind darüber entsprechende Vermerke am Gerät zu führen. (Dauerauflage)

26.9.96 TH

- 9) Die Ableitung von Wässern aller Art auf fremden Grund oder Verkehrsflächen ist verboten. (Dauerauflage)
- 10) Für den Betrieb der Garage sind die Bestimmungen der Garagenordnung einzuhalten. (Dauerauflage)
- 11) In der Garage ist stets folgender Hinweis anzubringen:
"Vorsicht bei laufenden Motoren, Vergiftungsgefahr". (Dauerauflage)
- 12) Die Ableitung von Wässern aus der Garage in die Haus- bzw. Ortskanalisation ist nur über einen Benzin- und Mineralölabscheider zulässig, der ordnungsgemäß zu warten ist.

²
Die Auflagenpunkte 1) und 4) sind bis 30.11.1996 zu erfüllen und ist die Erledigung der Baubehörde unaufgefordert schriftlich mitzuteilen.

K o s t e n :

A. Gemäß dem V. Teile des AVG 1991, BGBl. Nr. 51 hat der Einschreiter folgende Kosten zu tragen:

- a) Kommissionsgebühren gem. der Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1954, LGBL. Nr. 50, i.d.g.F.

2 Amtsorgane, 2/2 Stunden S 440,--

- b) Barauslagen gemäß § 76 AVG 1991 - Bau-SV S 1.752,--

B. Gemäß der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1995, LGBL. Nr. 57/1995,

- a) Verwaltungsabgabe f.d. Bewilligung nach TP G 32a S 350,--

- b) f.d. Verhandlungsschrift vom 21.8.1996 nach TP G 4 S 100,--

sonach insgesamt S 2.642,--
=====

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

B e g r ü n d u n g :

Mit der Eingabe vom 5.2.1996 Herr Manfred STEFAN, 8200 Wilfersdorf 46, gemäß § 69 Abs. 1 der Stmk. Bauordnung 1968, LGBL. Nr. 149, die Bauvollendung der mit Bescheid vom 8.7.1980, GZ: 131-9 St 18/3-80 bewilligten Errichtung eines Wohnhauszubaues sowie Zubau eim Wirtschaftsobjekt auf den Grundstücken Nr. 478/2, 478/6 und .398, Bfl. der Katastralgemeinde Gleisdorf angezeigt und, zwecks Erteilung der Benützungsbewilligung um die Vornahme der Endbeschau angesucht.

Hierüber wurde am 21.8.1996 die örtliche Erhebung und Verhandlung durchgeführt, die nachstehendes Ergebnis erbrachte:

Das Objekt war am Tage der Verhandlung baulich fertiggestellt und in Benützung. Geringfügige Abschlußarbeiten im Bereich des Wirtschaftsgebäudes, wie Fertigstellung des Außenputzes sowie Bereiche der Fußbodenkonstruktionen sind noch bescheidgemäß zu errichten. Die Erweiterungsbaumaßnahmen im Bereich des Wohnhauses wurden bis auf innergrundrißliche Abänderungen, welche die Nutzungsänderung von Zimmer (13,20 m²) zu Küche sowie die Zusammenlegung der Küche mit Vorraum zu Wohnraum beinhalten.

Der Zubau im Bereich des Wirtschaftsgebäudes in Form eines Abstellraumes mit 8,63 m² wurde nicht errichtet.

Die im Zubaubereich Wohnhaus geplante Anschleppung hin zum Bestand wurde durch eine Flachdachausbildung ersetzt.

Ver- und Entsorgung:

Die Stromversorgung erfolgt durch das EVU Feistritzwerke der Stadt Gleisdorf Ges.m.b.H.

Die anfallenden Fäkal- und Schmutzwässer werden in den Ortskanal eingeleitet.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an das Städtische Wasserleitungsnetz sichergestellt.

Die Beheizung der Wohn- und Aufenthaltsräume erfolgt über eine zentrale Warmwasserheizungsanlage, befeuert mit flüssigen Brennstoffen.

Für die errichtete Ölfeuerungsanlage liegt noch keine Genehmigung vor.

Die Zufahrt erfolgt über die Mühlgasse bzw. über die Steinbergstraße.

Die gegenständliche Entscheidung gründet sich demnach auf dem seinerzeit erteilten Baukonsens als auch auf 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 diesem Amte schriftlich oder telegrafisch einzubringende Berufung zulässig. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

Hievon werden verständigt:

- 1) Manfred Stefan, 8200 Wilfersdorf 46,
- 2) Akt.

Für den Bürgermeister:



**Der Bürgermeister der Stadt Gleisdorf
als Baubehörde 1. Instanz**

Gleisdorf, am 12.12.1997

GZ: 97/2394-5

Betr.: Manfred STEFAN, 8200 Wilfersdorf 46;
Errichtung einer Ölfeuerungsanlage beim
Objekt 8200 Gleisdorf, Mühlgasse 105.



B e s c h e i d

- S p r u c h I -

Aufgrund des Ansuchens von Manfred STEFAN, wohnhaft in 8200 Wilfersdorf 46 vom 5.3.1997 werden die

nachträgliche Baubewilligung und die Benützungsbewilligung

für die Errichtung einer Ölfeuerungsanlage in 8200 Gleisdorf, Mühlgasse 105 auf dem Grundstück Nr. .398, Bfl., KG Gleisdorf

erteilt.

Die beiliegenden mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Projektunterlagen bilden einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Gleichzeitig werden folgende Dauerauflagen vorgeschrieben:

- 1) Als Heizöle dürfen nur solche Öle verwendet werden, die für die jeweiligen Verbrennungseinrichtungen geeignet sind und die den höchstzulässigen Schwefelgehalt im Heizöl nicht überschreiten. Es darf nur Heizöl "extra leicht" verfeuert werden.
- 2) Auf Verlangen der Behörde sind die Kennwerte, insbesondere der Flammpunkt und der Schwefelgehalt des verwendeten Öles, nachzuweisen.
- 3) Bei serienmäßig vorgefertigten Haushalts- und Batterie-Lagerbehältern ist ein Nachweis durch eine Werksbescheinigung über eine Dichtheitsprüfung mit 0,3 bar zu erbringen.
- 4) Vor jeder Befüllung des Lagerbehälters mit Heizöl ist die im Behälter noch vorhandene Restmenge an Öl festzustellen, sodann darf der Behälter höchstens zu 90 % seines Fassungsvermögens befüllt werden.

- 2 -

4) Prüfzeugnisse: Nr. 586 395
586 394
586 406, alle vom 29.10.1993

- 5) Servicearbeiten an Behältern dürfen nur nach vollständiger Entleerung und sichere Entgasung durchgeführt werden.
- 6) Während des Befüllens muß stets eine Person anwesend sein, die den Vorgang beobachtet und darauf achtet, daß kein Heizöl überfließen kann und nicht ins Erdreich, in Kanäle oder offene Gerinne gelangt. Eine Tropfzasse ist bereitzustellen.
- 7) Die Wände und Böden des Lagerraumes oder allfälliger Auffangwannen sind so flüssigkeits- und öldicht zu erhalten, daß die gesamte zu lagernde Heizölmenge von dem Auffangraum aufgenommen werden kann.
- 8) Im Heizraum ist der Boden flüssigkeits- und öldicht zu erhalten.
- 9) An der Zugangstüre zum Heizraum sind Anschläge anzubringen, die den Zutritt Unbefugter in den Heizraum untersagen. Die Tür ist, sofern sich im Raum keine Personen befinden, stets unter Verschuß zu halten; sie ist mindestens mit 0,80 x 1,90 m zu bemessen.
- 10) Im Bereich der Zugangstüre zum Heiz- bzw. Öllagerraum ist stets außerhalb dieser beiden Räume ein geeigneter Feuerlöscher mit mindestens 6 kg Füllgewicht ÖNORM-gemäß bereitzustellen. Dieser ist ÖNORM-gemäß periodisch mindestens alle 2 Jahre überprüfen zu lassen, worüber Vermerke zu führen sind.
- 11) Im Heizraum und Öllagerraum sind Lagerungen von brennbaren Gegenständen oder verdichteten Gasen untersagt.
- 12) Für das Abschalten der Ölfeuerungsanlage ist ein weiterer elektrischer Notschalter, der als solcher zu kennzeichnen ist, außerhalb des Heizraumes, gleich neben der Verbindungstür in den anschließenden Lagerraum, leicht zugänglich anzubringen. (Wie im Plan der Fa. Perl mit Pkt. 14 dargestellt)
- 13) Die Ölfeuerungsanlage ist stets so zu warten und zu betreiben, daß eine Belästigung der Anrainer durch Rauch oder Ruß vermieden wird. Die Rußzahl, gemessen nach Bacharach, darf den Wert 2 nicht überschreiten.
- 14) Die Rauchgase müssen ölfrei sein.
- 15) Der Kohlendioxydgehalt der Rauchgase muß zwischen 8 und 14 Volumsprozent liegen.
- 16) Die Ölfeuerungsanlage ist mindestens einmal jährlich von einem befugten Fachmann auf den ordnungsgemäßen Zustand sowie von einem Sachverständigen auf die Betriebswerte der Rauchgase prüfen zu lassen. Hierüber sind Vormerke zu führen. Der Prüfbefund muß folgende Angaben enthalten:
Rauchgastemperatur; Verbrennungslufttemperatur; CO₂-Gehalt der Rauchgase; Rauchgasverlust; Wirkungsgrad der Heizungsanlage.
Der Prüfbefund ist behördlichen Organen auf deren Verlangen vorzuweisen.

- 17) In der Nähe der Verbrennungseinrichtung ist einer übersichtliche Betriebsanleitung deutlich sichtbar anzuschlagen. In die Betriebsanleitung sind insbesondere die während des Betriebes vorzunehmenden Überprüfungen und Wartungen sowie Vorschriften über das Verhalten im Brandfalle und bei Gebrechen aufzunehmen.
- 18) Reinigungs- und Reparaturarbeiten dürfen nur von Fachleuten durchgeführt werden, die mit diesen Arbeiten und den damit verbundenen Gefahren ausreichend vertraut sind.

Die Auflagenpunkte 3), 9) und 12) sind bis 31.1.1998 zu erfüllen und ist die Erledigung der Baubehörde schriftlich, unaufgefordert und fristgerecht mitzuteilen. *B. Auflage von Frau Pfaff erfüllt*

30.1.98

Die Rechtsgrundlagen für diese Bewilligung nach dem Steiermärkischen Baugesetz (BauG), LGBL. Nr. 59/1995, sind:

- 1) §§ 19, 29 und 38 des Stmk. Baugesetzes 1995;
- 2) Die örtliche und mündliche Verhandlung vom 10.12.1997;
- 3) Der Einreichplan M = 1:50 vom 12.11.1996 und der technische Bericht vom 18.11.1996, verfaßt von der Firma Perl GmbH., Gleisdorf.

K o s t e n :

A. Gemäß dem V. Teile des AVG 1991, BGBl. Nr. 51 hat der Einschreiter folgende Kosten zu tragen:

- a) Kommissionsgebühren gem. der Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1954, LGBL.Nr. 50, i.d.g.F.
- | | | |
|---------------------------------------|---|--------|
| 1 Amtorgan, 2/2 Stunden (30.10.1997) | S | 220,-- |
| 2 Amtorgane, 2/2 Stunden (10.12.1997) | S | 440,-- |
- b) Barauslagen gem. § 76 AVG - Bau-SV (Arch. Kump) S 1.574,--
- B. Gemäß der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1995, LGBL. Nr. 57/1995,
- a) Verwaltungsabgabe f.d.Bewilligung nach TP B 36 S 600,--
TP B 31 S 350,--
- b) für die auf den mit dem Ansuchen eingereichten Beilagen zu erteilenden insgesamt 4 Genehmigungsvermerke
- | | | |
|-------------------------|---|--------|
| 2 Vermerke nach TP B 29 | S | 100,-- |
| 2 Vermerke nach TP A 7 | S | 100,-- |
- c) f.d. Verhandlungsschrift vom 30.10.1997 - TP A 2 S 100,--
f.d. Verhandlungsschrift vom 10.12.1997 - TP A 2 S 100,--

S 3.584,--
=====

Dieser Betrag ist mittels beiliegenden Erlagscheines binnen zwei Wochen ab Zustellung des Bescheides zu überweisen.

B e g r ü n d u n g :

Sachverhaltsdarstellung:

Mit der Eingabe vom 5.3.1997 hat Manfred STEFAN, wohnhaft in 8200 Wilfersdorf 46, um die Erteilung der nachträglichen Baubewilligung und die Benützungsbewilligung für die Errichtung einer Ölfeuerungsanlage in 8200 Gleisdorf, Mühlgasse 105 auf dem Grundstück Nr. .398 Bfl., Katastralgemeinde Gleisdorf angesucht.

Hierüber wurden am 30.10.1997 und 10.12.1997 die Bauverhandlung und die Ortsaugenscheine durchgeführt.

Befund und Gutachten: siehe beiliegende Verhandlungsschriften vom 30.10.1997 und 10.12.1997

Rechtliche Beurteilung:

Gemäß § 29 Abs. 1 Stmk. BauG 95 hat die Behörde einem Ansuchen mit schriftlichem Bescheid stattzugeben, wenn die nach diesem Gesetz für die Bewilligung geforderten Voraussetzungen erfüllt sind.

Da die Anlage bereits fertiggestellt war und bei der örtlichen Überprüfung am 10.12.1997 eine Übereinstimmung mit dem vorgelegten Projekt sowie eine ordnungsgemäße Ausführung festgestellt werden konnte, war auch die Benützungsbewilligung gemäß § 38 Stmk. BauG 95 zu erteilen. Die vorgeschriebenen Dauerauflagen dienen zur Aufrechterhaltung eines ordnungsgemäßen Betriebes der Anlage.

Die gegenständliche Entscheidung gründet sich auf die beigebrachten Unterlagen, wie insbesondere auf das Projekt, auf das Ergebnis der Bauverhandlung und des Ortsaugenscheines sowie auf die einzelnen vor ausgeführten Erwägungen.

Die Kostenentscheidung erfolgte tarifgemäß.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung zulässig, welche binnen zwei Wochen, vom Tage der Zustellung an gerechnet, bei der Stadtgemeinde Gleisdorf, schriftlich *) einzubringen wäre. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

*) Gemäß § 13 Abs. 1 AVG 1991 können schriftliche Anbringen nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden technischen Mittel auch telegrafisch, fernschriftlich, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise (z. B. mittels Telefax) eingebracht werden.

Hinweis: Eine Berufung ist zu vergebühren. Die Eingabe mit S 180,--, Beilagen mit S 50,-- je Bogen, höchstens aber mit S 300,-- Bundesstempelmarken. Sollte die Berufung per Telefax eingebracht werden, sind die Bundesstempelmarken auf dem Original anzubringen und dort zu entwerten.

Hievon werden verständigt

Bauwerber/Grundeigentümer:

- 1) Manfred Stefan, 8200 Wilferdorf 46, mit 1 Erlagschein, Einreichplan und techn. Bericht, 2-fach, verfaßt von der Firma Perl Ges.m.b.H., Gleisdorf, sowie 1 Verhandlungsschrift vom 30.10.1997 und 1 Verhandlungsschrift vom 10.12.1997, je in Kopie,
- 2) Akt.

Für den Bürgermeister:

Thille