



BAUMEISTER
ING. WERNER

BAYER

BAUMEISTER
ING. KLAUS, AE

allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige

An das
Bezirksgericht Fürstenfeld
Schillerstraße 9
8280 Fürstenfeld

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 14.01.2026/evbk
Unser Zeichen: 1500/25

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 32, Gst. Nr. 91/3 und 53, mit dem darauf befindlichen Schloss Berndorf (Wohngebäude), KG 62239 Reigersberg, BG Fürstenfeld, in **8262 Ilz, Reigersberg 44**.

Auftraggeber: BG Fürstenfeld, Geschäftszahl 21 E 34/25 b-10

Betreibende Partei: Lagerhaus Thermenland eGen mbH
8263 Großwilfersdorf 240

Vertreter: Dr. Norbert Stelzer, RA
Hauptstraße 15, 8280 Fürstenfeld

Verpflichtete Partei: Harald KÖLBL
8262 Ilz, Reigersberg 44

Stichtag: 30.10.2025, das ist der Tag der Befundaufnahme

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

Wegen: € 13.385,56 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

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

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

Gerichtsstand Oberwart

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

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES.....	3
1.1	Lokalausweis:.....	3
1.2	Fragestellung an den SV:	3
1.3	Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:.....	3
1.4	Erklärung des Sachverständigen:	6
2	BEFUND.....	7
2.1	Grundbuch:.....	7
2.2	Lage:	11
2.3	Flächenwidmung:.....	13
2.4	Kontaminierung:.....	14
2.5	Maße:	16
2.6	Ver- und Entsorgungsleitungen:.....	16
2.7	Infrastruktur:	16
2.8	Nutzung:	17
2.9	Gebäudebeschreibung:.....	17
2.9.1	Wohngebäude:	17
2.9.2	Zubau zum Wohngebäude:.....	25
2.9.3	Nebengebäude:	25
2.9.4	Diverse Papageienboxen:.....	27
2.10	Außenanlagen und Einfriedungen:.....	29
3	BEWERTUNG.....	31
3.1	Wertermittlung:	43
4	FOTODOKUMENTATION.....	63

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 32, Gst. Nr. 91/3 und 53, KG 62239 Reigersberg, BG Fürstenfeld, in 8262 Ilz, Reigersberg 44, beträgt

€ 997.000,--

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

1 ALLGEMEINES

1.1 Lokalaugenschein:

Der **erste gerichtliche Lokalaugenschein** fand am 16.09.2025 statt. Zu diesem Zeitpunkt war das Objekt versperrt.

Deshalb erfolgte ein **zweiter gerichtlicher Lokalaugenschein** am 30.10.2025.

Beginn: 9.00 Uhr

Ende: 11.00 Uhr

Anwesende Personen:

- Betreibendenvertreter: Dr. Norbert Stelzer
- Verpflichtete Partei: Harald Kölbl
- Gerichtsvollzieher: Herr Wilfinger

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 32

Grundstück 91/3 und 53

Katastralgemeinde 62239 Reigersberg

Anteil 1/1

BLNr. 4

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 mit Verhandlungsstempel vom 09.04.1992.
5. Bescheid vom 06. Mai 1992 betreffend Umbau des 1. Bauabschnittes zum Ausbau von 4 Wohnungen, Zahl: 130-31/1991.
6. Bescheid vom 25. Nov. 1993 betreffend Umbau des 1. Bauabschnittes zum Ausbau von 4 Wohnungen, Zahl: 130-31/1991.
7. Einreichplan mit Verhandlungsstempel vom 16.11.2012 betreffend Zu- und Umbau des bestehenden Stall- und Wirtschaftsgebäudes in ein Geräte- bzw. Stallgebäude für Vögel, Errichtung einer Einfriedung Geländeänderungen.
8. Bescheid – Baubewilligung – vom 16.11.2012 betreffend Stall- und Wirtschaftsgebäude und den Neubau eines Geräte- bzw. Stallgebäudes für Vögel sowie die Errichtung einer Einfriedung, Zahl: 131-56/2012.
9. Einreichplan vom 10.12.2014 betreffend Zubau und Errichtung eines Heizhauses mit Hackgutheizung.
10. Bescheid – Baubewilligung – vom 11.02.2015 betreffend Zubau zum Wirtschaftsgebäude, inkl. Errichtung eines Heizhauses mit Hackgutheizung, Zahl: 131-1/2015.
11. Einreichplan vom 11.09.2015 betreffend Abbruch und Wiederherstellung eines Zubaus zu einem bestehenden Wohnhaus im Freiland.
12. Bescheid – Beseitigungsauftrag – vom 30.01.2023 betreffend konsenslose bauliche Maßnahmen auf Grundstück Nr. 91/3, EZ 32, KG 62239 Reigersberg, GZ: 131-107/2022-Beseitigung.
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 62239 Reigersberg
BEZIRKSGERICHT Fürstenfeld

EINLAGEZAHL 32

Letzte TZ 4932/2025

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

***** AI *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
22/1	Wald(10)	* 562	
22/2	Wald(10)	1610	
24	Wald(10)	1321	
25/1	Wald(10)	3474	
25/2	Wald(10)	2759	
25/3	Wald(10)	8072	
26	Wald(10)	4277	
27	Wald(10)	2969	
31	Wald(10)	134	
32	Wald(10)	* 76	
33	Wald(10)	903	
34	Wald(10)	2017	
35	Wald(10)	430	
38	Wald(10)	5645	
48	Wald(10)	* 7028	
53	GST-Fläche	5401	
	Landw(10)	5131	
	Sonst(10)	270	
54	Landw(10)	2348	
55	Landw(10)	312	
56	Landw(10)	4608	
60	Landw(10)	1232	
61	Landw(10)	2628	
91/3	GST-Fläche	15779	
	Bauf.(10)	1083	
	Bauf.(20)	338	
	Landw(10)	12009	
	Sonst(10)	30	
	Sonst(50)	2319	Reigersberg 44
91/4	Wald(10)	* 1157	
91/5	GST-Fläche	25447	
	Landw(10)	13341	
	Wald(10)	11955	
	Sonst(10)	151	
GESAMTFLÄCHE		100189	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

1 a 206/1922 Grunddienstbarkeit Quellenbenützung, Wasserleitung
an Gst 91/1 EZ 17
b 450/1991 Teilung Gst 91/1 in 91/1, 91/6

2 a 1073/1979 Naturdenkmal (auf) Gst 91/3 (Winterlinde)

20 a 7117/2014 BEV 1355/2014/62 §12 VermG Änderung hins Gst 91/3

23 a gelöscht

***** B *****

4 ANTEIL: 1/1
Harald Kölbl
GEB: 1975-02-15 ADR: Reigersberg 44, Ilz 8262
a 22874/2013 IM RANG 22065/2012 Kaufvertrag 2012-10-25 Eigentumsrecht
d gelöscht

***** C *****

5 a 2404/1992
DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren gemäß Punkt 10. Kaufvertrag
1992-06-04 an Gst 91/5 für Gst 88/5

14 a 22875/2013 Pfandurkunde 2012-11-05
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 617.000,--
für Raiffeisenbank Unterpremstätten eGen (FN 66828b)

c 22875/2013 Simultanhaftung mit
EZZ 117 131 186 je KG 62239 Reigersberg
EZ 77 KG 62218 Hainfeld

d 3448/2016 Klage
LG f. ZRS Graz - GZ: 22 Cg 27/16 v

35 b 135/2025 IM RANG 6703/2024 Beschluss 2025-01-13
PFANDRECHT vollstr EUR 13.385,56
samt
13 % Z aus EUR 9.307,10 vom 2024-05-03 bis 2024-05-06
13 % Z aus EUR 13.385,56 seit 2024-05-07
Kosten EUR 1.344,-- Kosten EUR 759,50 und EUR 35,-- Kosten
EUR 772,-- Kosten EUR 808,62 (darin enth 68,77 Ust und EUR
396,-- an Barauslagen) für
Lagerhaus Thermenland eGen mbH
(21 E 41/24 f)

c 135/2025 Simultanhaftung mit
EZ 117 131 186 je KG 62239 Reigersberg
EZ 77 KG 62218 Hainfeld

d gelöscht

36 a 1375/2025 Zahlungsbefehl 2024-12-23
PFANDRECHT vollstr EUR 25.520,90
darin enth Nebenforderung EUR 85,--
10 % Z aus EUR 25.435,90 ab 2024-07-13
Kosten EUR 1.687,68 samt 4 % Z seit 2024-12-23
Kosten EUR 1.103,18, EUR 35,--, Antragskosten EUR 1.504,68
für StudioEins GmbH (FN 216048v)
(20 E 1178/25 f)

b 1375/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 77 KG 62218 Hainfeld
EZ 32 KG 62239 Reigersberg
EZ 117 KG 62239 Reigersberg
EZ 131 KG 62239 Reigersberg
EZ 186 KG 62239 Reigersberg

37 a 3788/2025 Pfandbestellungsurkunde 2025-06-10
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 324.400,--
für Lidia-Maria Scheifinger geb 1974-07-28

b 3788/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 32 KG 62239 Reigersberg C-LNR 37

- EZ 117 KG 62239 Reigersberg C-LNR 36
 EZ 131 KG 62239 Reigersberg C-LNR 35
 EZ 186 KG 62239 Reigersberg C-LNR 25
 EZ 77 KG 62218 Hainfeld C-LNR 33
- 38 a 3906/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 13.385,56 samt
 13 % Z aus EUR 9.307,10 vom 2024-05-03 bis 2024-05-06
 13 % Z aus EUR 13.385,56 ab 2024-05-07
 Kosten EUR 1.344,-- samt 4 % Z ab 2024-08-26
 Kosten aus früheren Exekutionsverfahren:
 EUR 759,50 und EUR 35,-- (hg 20 E 5462/24 d)
 EUR 772,00 und EUR 808,62 (hg 21 E 41/24 f)
 EUR 412,62 (244 E 123/24 f BG Graz-Ost)
 Antragskosten EUR 818,-- (darin enth EUR 92,-- an USt und
 EUR 266,-- an Barauslagen) für
 Lagerhaus Thermenland eGen mbH
 (21 E 34/25 b)
- 39 a 4008/2025 Zahlungsbefehl 2025-04-22
 PFANDRECHT vollstr EUR 1.053,36 samt
 4 % Z aus EUR 1.053,36 seit 2023-10-01
 Kosten EUR 330,27 samt 4 % Z seit 2025-04-22
 Antragskosten EUR 322,53 für
 Josef und Wolfgang Rössler Gesellschaft m.b.H. (FN 068522v)
 (20 E 3003/25 p)
- b 4008/2025 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 32 62239 Reigersberg
 EZ 117 62239 Reigersberg
 EZ 131 62239 Reigersberg
 EZ 186 62239 Reigersberg
 EZ 77 62218 Hainfeld
 EZ 699 63295 Zwaring
- 40 a 4871/2025 Zahlungsbefehl 2025-07-23
 PFANDRECHT vollstr EUR 48.000,--
 4 % Z aus EUR 48.000,- ab 2024-01-14
 samt Kosten EUR 3.124,32 sowie 4 % Z ab 2025-06-05
 und Antragskosten EUR 2.270,66 für
 Latzka Erdbau GmbH & Co KG (FN 396487w)
 (20 E 3691/25 i)
- b 4871/2025 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 32 62239 Reigersberg
 EZ 117 62239 Reigersberg
 EZ 131 62239 Reigersberg
 EZ 186 62239 Reigersberg
 EZ 77 62218 Hainfeld
 EZ 699 63295 Zwaring
- 41 a 4932/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 1.348,81
 samt Zinsen und Kosten gem Beschluss 2025-08-12 für
 Klaus Krachbüchler GmbH (FN 298465w)
 (21 E 43/25 a) (21 E 34/25 b)

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

Naturdenkmal (auf) Gst. 91/3 (Winderlinde) ist im Grundbuch angemerkt.

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

Anmerkung:

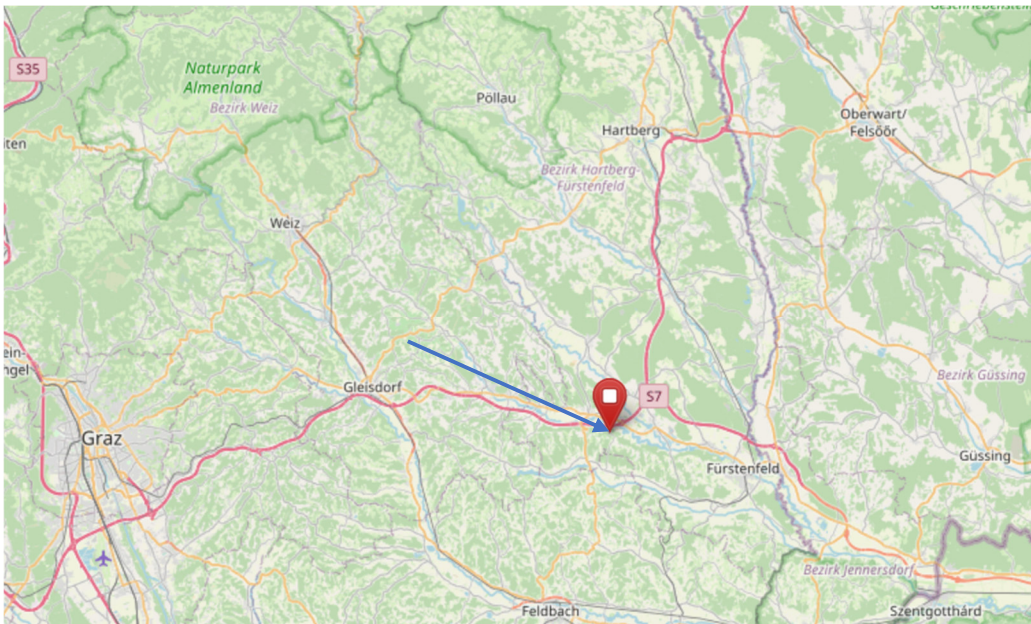
Der Bewertung wurden die grundbücherlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind somit entsprechend dem Vorbehalt anzusehen. Eine Verifizierung würde allenfalls eine Vermessung eines befugten Zivilgeometers erfordern.

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

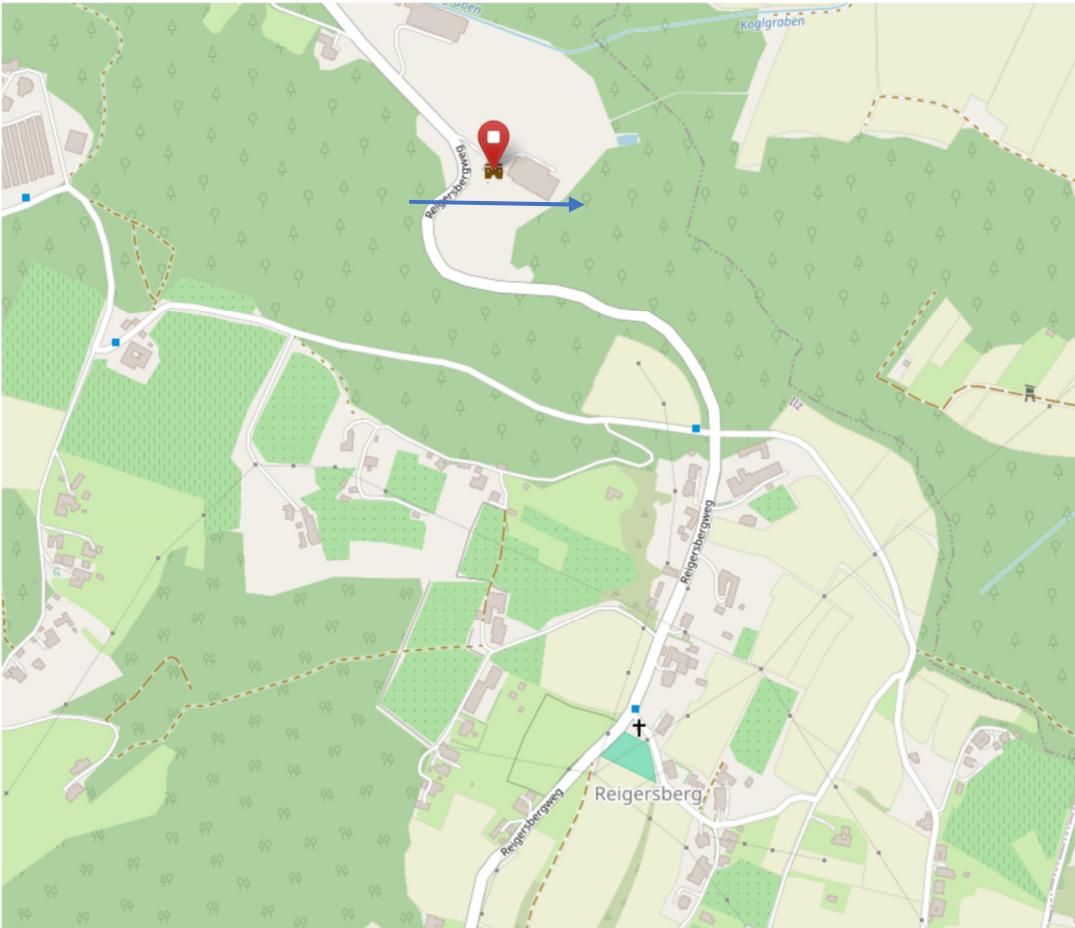
2.2 Lage:

Die Grundstücke liegen südlich der Autobahn A2 und sind von der Südautobahn A2 über die Ausfahrt A138 „Ilz/Fürstenfeld“ zu erreichen. Nach der Abfahrt fährt man die B65 „Gleichsdorfer Straße“ ostwärts Richtung Ilz und biegt nach 1,5 km – an der Kreuzung rechts Richtung Neudorf, links Richtung Reigersberg – links, in südliche Richtung in den Reigersbergweg ab. Nach ca. 1,1 km erreicht man zur linken Hand die geschotterte Privatstraße zum Schlossgebäude. Reigersberg ist von Graz-Liebenau ca. 48 km, von Gleichsdorf ca. 24 km, Fürstenfeld ca. 13 km entfernt. Nach Ilz Ortsmitte sind es ca. 2,8 km.

Die beiden Grundstücke mit dem darauf befindlichen Schloss Benndorf (Wohngebäude) befinden sich im aufgelockert verbauten Gebiet von Reigersberg und bilden mit den anschließenden landwirtschaftlichen Grundstücken eine wirtschaftliche Einheit. Die Lage der Grundstücke ist leicht geneigt, die Figuration großflächig und unregelmäßig.



Makrostandort



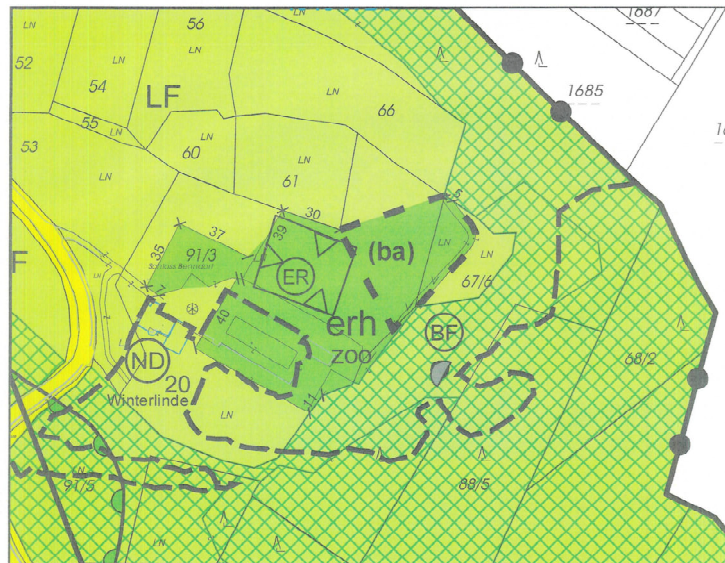
Mikrostandort



2.3 Flächenwidmung:

Lt. Mitteilung der Gemeinde befindet sich das Grundstück 91/3 zum Teil im „normalen“ Freiland (Bereich Schloss) und zum Teil im Freiland mit der Sondernutzung für Erholungszwecke – Zoo.

Das Gst. Nr. 53 ist im Flächenwidmungsplan Steiermark als LF – land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland ausgewiesen.



2.4 Kontaminierung:

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

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

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

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

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

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

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

Altlasten-GIS:



Altlastenportal

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



Legende

Flächen

Flächentyp

Altlast

Altablagerung

Altstandort

Status

erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet

beurteilt "keine Altlast"

Altlast vorgeschlagen

Altlast

dekontaminiert vorgeschlagen

dekontaminiert

gesichert vorgeschlagen

gesichert

Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen

Beobachtung abgeschlossen

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

2.5 Maße:

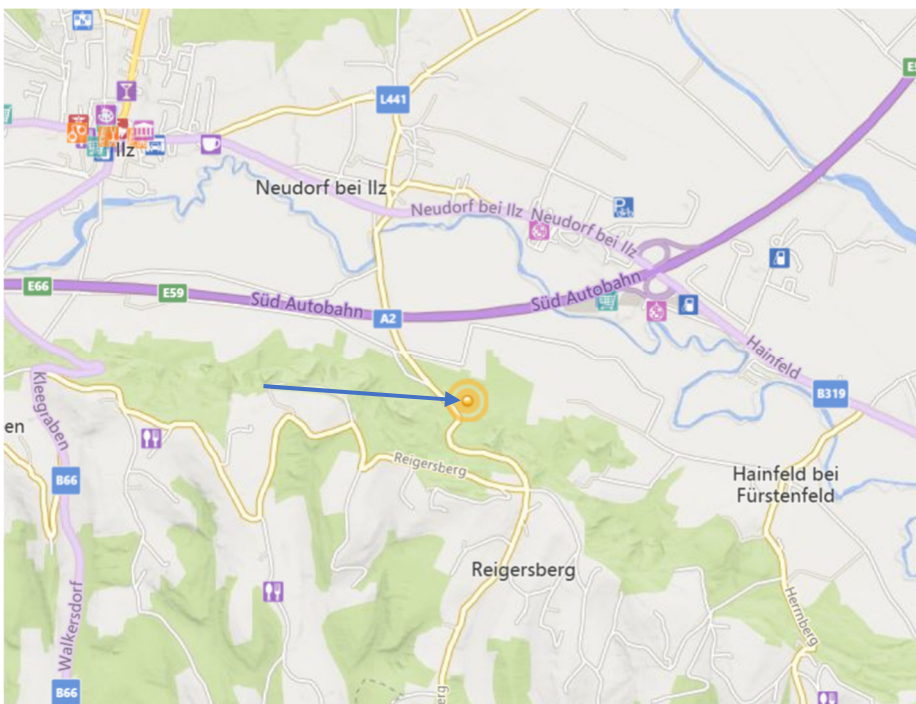
Die zur Berechnung erforderlichen Maße betreffend das Schloss (Wohnhaus) wurden in Natura vermessen, nachdem die Räume nicht planident sind. Beim Stallgebäude wurden die Maße dem Plan entnommen und in Natura überprüft.

2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Diese Liegenschaft ist – lt. Angabe – als aufgeschlossen zu bezeichnen und sind Strom- und Kanalanschluss am Grundstück vorhanden. Das Wasser wird – lt. Angabe – von einem Brunnen bezogen.

2.7 Infrastruktur:

Es sind in Reigersberg keine infrastrukturellen Gegebenheiten vorhanden. Sämtliche infrastrukturellen Gegebenheiten, wie öffentliche Haltestellen (Bahn und Bus), Gaststätten, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch, Kinderbetreuungseinrichtung, Schulen, Banken, Ärzte, etc. befinden sich im ca. 2,5 km entfernten Ilz.



2.8 Nutzung:

Das Wohngebäude war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme teilweise bewohnt und Teilbereiche samt Nebengebäude genutzt.

2.9 Gebäudebeschreibung:

2.9.1 Wohngebäude:

Lt. Angabe wurde das Schloss Benndorf 1906 errichtet. Für den Umbau und die Sanierung liegt ein Baubescheid von 1991 und ein Teilbenützungsbescheid von 1993 vor. Weiters vorliegend ist ein genehmigter Plan aus 2015. Diesem ist zu entnehmen, dass der baufällige Teil des Schlosses abzutragen ist. Dies wurde auch durchgeführt und wurde an in diesem Bereich mit einem Wiederaufbau begonnen, wo ausschließlich der Unterbau errichtet ist.

Das Objekt ist viergeschossig errichtet, bestehend aus Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss.

Vorhanden ist im Gebäude eine Maisonettenwohnung (**Wohnung 1**), welche im Dachgeschoss folgende Räume besitzt: Schlafzimmer, Galerie und Badezimmer.

Im Obergeschoss ist der Maisonettenwohnung zugeordnet: Zimmer – Büro, Küche, Speis und WC.

Im restlichen Bereich des Dachgeschosses vorhanden ist eine weitere Wohnung (**Wohnung 2**) mit Zimmer, Kabinett, Badezimmer, WC, Vorraum und Gangfläche.

Im Anschluss an die Maisonettenwohnung im Obergeschoss besteht die **Wohnung Nr. 3** mit Schlafzimmer, Waschraum, Badezimmer, WC und Vorraum.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Wohneinheit (**Wohnung 4**) mit Abstellraum, Vorplatz bei der Stiege, Wohnzimmer, Zimmer, Küche, Badezimmer, WC und Vorraum.

An Räumlichkeiten sind im Keller vorhanden: Weinkeller, Aufenthaltsraum, Badezimmer, Heizraum, Vorräum und Tankraum.

Die Aufschließung und Erreichung erfolgen über die an die Liegenschaft vorbeiführende, asphaltierte Straße. Der Zugang und die Zufahrt zum Objekt sind geschottert und besteht eine Vorlegestufe in das Haus.

Die Geschosse untereinander sind durch Stiegen miteinander verbunden.

Technischer Bericht – soweit angegeben bzw. augenscheinlich feststellbar:

Fundierung: Aufgrund des alters vermutlich Steinfundamente.

Kellermauerwerk: Lehmziegelmauerwerk.

Decken über dem Keller: Gewölbedecke.

Erdgeschoss- und Obergeschossmauerwerk: Ziegelmauerwerk.

Decke über Erdgeschoss und Obergeschoss: Holztramdecke.

DG-Ausbau: Leichtbauweise.

Dachkonstruktion: Holzstuhldachstuhl mit Gauben bzw. Zeltdach beim Turm.

Dachdeckung: Ziegeldeckung bzw. Kupferblechdach beim Turm.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre sind vorhanden.

Räumlichkeiten und deren Ausstattung:

Wohnung 1 (Maisonettenwohnung im DG und OG):

DACHGESCHOSS:

Schlafzimmer:

Holzriemenboden, Wände/Dachschräge/Decke gemalt, drei kleinformatige Kunststoffenster, ein Heizkörper, Zugang über eine Zarge.

Galerie:

Holzboden, Wände/Dachschräge gemalt, zur Belichtung ein Dachflächenfenster, darunter liegend ein Heizkörper, drei Ausgleichsstufen zum Schlafraum, sowie eine einläufige Holzstiege Wangen/Trittbretter mit Geländer zum Obergeschoss.

Badezimmer:

Fußboden/Wände verflies, Dachschräge gemalt, Dachflächenfenster aus Holz, furnierte Türe mit Zarge. Eingebaut eine Liegewanne und ein Waschbecken mit Armatur, sowie ein Stand-WC und ein Radiator.

OBERGESCHOSS:

Zimmer-Büro:

Fliesenboden, Wände auf eine Höhe von ca. 1,80 m verflies, darüber liegend Wände/Decke gemalt, zwei einflügelige Kunststoffenster mit Granitfensterbretter, ein Heizkörper, Holztüre mit Stock als Zugang.

Küche:

Fliesenboden, Wände/Decke gemalt, Küchenschild verflies, in diesem Raum integriert die Stiege. In einem Erkerbereich drei hochgestellte Kunststoffenster in Bogenform, fix verglast und nicht öffnenbar, in der Mitte besteht die Türe, Beheizung über zwei Radiatoren. Dem Gebäude zugehörig eine Niro-Abwäsche mit Tropfasse und Armatur. Der Zugang erfolgt über eine Türe, welche noch ein Provisorium darstellt. In diesem Bereich besteht gleichfalls ein einflügeliges Kunststoffenster mit Werzalitfensterbrett und Heizkörper.

Speis:

Fliesenboden, Wände/Decke Malerei, Zugang ohne Türe, ohne Türstock.

WC:

Fußboden und Wände auf eine Höhe von 1,35 m verflies, darüber liegend Wände/Decke gemalt, furnierte Türe mit Zarge, eingebaut ein Stand-WC, kein Fenster, ausschließlich eine Entlüftung.

Wohnung 2:**DACHGESCHOSS:**Zimmer:

Holzboden, Wände/Dachschräge gemalt, zwei Kunststofffenster und ein Heizkörper im Erkerbereich, zwei weitere Kunststofffenster mit einem Radiator, die Fensterbretter bestehen aus Werzalit, der Zugang erfolgt über eine Holztüre mit Zarge.

Kabinett:

Holzboden, Wände/Dachschräge/Decke gemalt, furnierte Glastüre mit Zarge, kleinformatiges Kunststofffenster in einer Dachgaube befindlich.

Badezimmer:

Unfertig, Fußboden verflies mit Bodenablauf, Wände verflies mit alter Verfliesung, Kunststofffenster kleinformatig mit Werzalitfensterbrett in einer Gaube und eine furnierte Türe mit Zarge, Anschlüsse für Wanne und Waschbecken, sowie für einen Heizkörper bestehen.

WC:

Rohzustand, Verfliesung am Boden, im Wandbereich die Fliesen abgenommen, darüber liegend Leichtausbau aus Gipskarton, kein Fenster, eine Entlüftung, Zarge mit Türe, Anschluss für WC besteht.

Vorraum und Gangfläche:

Holzboden, Malerei, Zugang über eine furnierte Türe mit Zarge, sowie ein Elektroverteiler. Im Vorraum Ausgleichsstufen aufgrund des Niveauunterschiedes.

Wohnung 3:

OBERGESCHOSS:

Schlafzimmer:

Holzboden, Wände/Decke Malerei mit Stuckleiste und Stuckrosette, zwei Kunststofffenster mit Fensterbrettern und Radiatoren im Schlafbereich, zwei analoge Fenster mit einem Radiator im Erkerbereich Fensterbretter aus Marmor, Zugang über eine Holztüre mit Stock. In diesem Bereich integriert ein Schrankraum mit offenem Zugang.

Waschraum:

Klebparkettboden mit einem verfliesen Sockel, wo sich die Waschmaschine befindet, Kunststofffenster segmentförmig und einflügelig mit Marmorfensterbrett und Holztüre mit Stock, Anschluss für Waschmaschine besteht.

Badezimmer:

Fußboden und Wände ca. 2,50 m mit Feinsteinzeug belegt, darüber liegend Wände und Decke gemalt, Kunststofffenster einflügelig mit Heizkörper und Holztüre mit Stock. Eingebaut eine Dusche mit Armatur und Schwallbrause, Spritzschutzwand aus Glas mit zwei Drehtüren und ein Waschbecken mit Armatur.

WC:

Fußboden und Wände ca. 1,60 m hoch verfliesen, darüber liegend Wände/Decke gemalt, kein Fenster, ausschließlich eine Entlüftung, Holztüre mit Stock und Stand-WC.

Vorraum:

Klebparkettboden, der Zugang über eine Holztüre mit Glaslichte, Wand- und Deckenflächen gemalt mit Stuckleisten.

Wohnung 4:

ERDGESCHOSS:

Abstellraum:

Fliesenboden, Wände und Decke gemalt, Belichtung über ein einflügeliges Kunststofffenster mit Marmorfensterbrett, Zugang über eine Holztür mit Stock, ein Heizkörper.

Vorplatz bei der Stiege:

Granitbelag, Wand- und Deckenflächen gemalt.

Wohnzimmer:

Holzklebeparkett, Wände/Decke gemalt, Stuckleiste und Stuckrosetten, vier Kunststofffenster einflügelig mit Marmorfensterbretter und drei Radiatoren, der Zugang über eine Durchgangsöffnung ohne Türe und ohne Türstock.

Zimmer:

Holzklebeparkett, Wände/Decke gemalt, Stuckleiste/Stuckrosette, zwei Kunststofffenster einflügelig mit Marmorfensterbretter und zwei Radiatoren. Die Radiatoren großteils im Nischenbereich, der Zugang über einen segmentförmigen Bogen.

Küche:

Feinsteinzeugboden, Wände und Decke noch nicht zur Gänze von der Malerei fertiggestellt, Stuckleisten und Stuckrosetten sind jedoch vorhanden. Im Küchenbereich ein einflügeliges Kunststofffenster ohne Fensterbrett, im Erkerbereich drei fix verglaste Kunststofffenster großflächig und eine Türe mit Oberlichte aus Kunststoff, Durchgangsöffnung zum Gang hin mit einem Bogen. Anschluss für einen Heizkörper besteht, dieser lagert jedoch im Raum.

Badezimmer mit Saunabereich:

Beide Bereiche haben Fliesenboden und sind die Wände bis zur Decke verflies, die Decke ist gemalt und auch hier eine Stuckleiste vorhanden. In der Dusche besteht die Zuleitung für die Armaturen, im Badezimmer eine Körperformwanne mit Einstiegsstufe und Armatur, ein einflügeliges Kunststofffenster mit Fensterbrett und Heizkörper.

WC:

Fußboden und Wände ca. 2,00 m hoch mit Feinsteinzeug belegt, darüber liegend Wände/Decke gemalt, einflügeliges Kunststofffenster mit Fensterbrett und einem Heizkörper. Eingebaut ein Hänge-WC mit Spülkasten in die Wand integriert, eine Pisschale und ein Waschbecken.

Vorraum:

Zur Gänze Feinsteinzeug, Wände/Decke gemalt, mit Stuckleiste, Holzglastüre mit Stock als Zugang und vorhanden ein Elektroverteiler.

Stiegen:

In der Maisonettenwohnung besteht vom OG in das DG eine einläufige Holzstiege mit Holzgeländer.

Die Geschosse untereinander werden über eine dreiläufige massive Stiege, welche mit Granitplatten belegt ist, miteinander verbunden.

Der Zugang zum Haus erfolgt über eine Vorlegstufe aus Beton.

KELLERGESCHOSS:

Weinkeller:

Fliesenboden, ansonsten zur Gänze in Ziegelauskleidung mit einem Gewölbe, einem Kunststofffenster einflügelig und vier Etagen in Ziegelgewölbe zur Ablagerung der Weinflaschen.

Aufenthaltsraum:

Feinsteinzeugboden, Wände und Gewölbe gemalt, Kunststofffenster kleinformatig mit Radiator und Ausgang ins Freie über eine Kunststofftüre verglast mit zylindrischem Schloss und einer Ausgleichsstufe.

Badezimmer:

Fußboden/Wände verflies, Gewölbe gemalt, Glastüre mit Holzstock, eingebaut eine Dusche mit Armatur und Schwallbrause, sowie ein Waschbecken mit Armatur.

Heizraum:

Fliesenboden mit Ausgleichsstufe zum Aufenthaltsraum, sowie eine Brandschutztüre, kleinformatiges Metallfenster zweiteilig. Eingebaut ein Ölkessel Unical, drei Pufferspeicher, in Summe mit 3.000 Liter und ein Warmwasserboiler mit 500 Liter Fassungsvermögen.

Waschmaschinenanschluss besteht, sowie die gesamten Verteilerleitungen mit Armaturen, weiters ein Expansionsgefäß.

Vorraum:

Feinsteinzeugbelag mit Ausgleichsstufe und vier Stufenhöhen zum Stiegenhaus, Brandschutztüre als Zugang, im Bereich der Türe der Heizkörper und ein Elektroverteiler, zur Belichtung zwei Kunststofffenster und zur Beheizung ein Heizkörper, kapillare Durchfeuchtung in diesem Bereich ist unübersehbar. In diesem Nischenbereich ein Kunststofffenster mit Granitfensterbrett.

Tankraum:

Betonboden, Wände/Decke verputzt, Metallkellerfenster, aufgestellt sind fünf Kunststofftanks, in Summe – lt. Angabe – mit 5.000 Litern Fassungsvermögen.

Innenwandgestaltung: Wand- und Deckenflächen sind überwiegend verputzt. Die Räumlichkeiten sind größtenteils gemalt, ausgenommen der Nassgruppen und dem Küchenschild, wo Fliesenbeläge vorhanden sind. Festgehalten wird, dass in Teilbereichen Räume unfertig sind.

Fassadengestaltung: Die Fassadenflächen sind mit Reibputz versehen und gefärbelt. Es bestehen Hauptgesimse, Faschen und Lisenenausbildungen sowie ein unfertiges Kordongesimse. Im Bereich des abgebrochenen Gebäudetraktes sind die Fassadenflächen unverputzt sowie an großen Teilbereichen der Rückseite ohne Abrieb (unfertig).

Beheizung und Warmwasserbereitung: Diese erfolgt zentral über die Hackschnitzelanlage, mittels einer Zuleitung vom Nebengebäude. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Pufferspeicher von der Heizanlage. Zusätzlich vorhanden ein Ölkessel, Reservekessel.

Anschlüsse: Strom- und Kanalanschluss vorhanden. Das Wasser wird – lt. Angabe – von einem Brunnen bezogen.

Bau- und Erhaltungszustand: Die sanierten Wohnungen befinden sich in einem guten und gepflegten Zustand, gleichfalls auch das Stiegenhaus. Teilbereich der Räume sind noch unvollständig saniert. Im Keller ist kapillare Feuchte unübersehbar.

2.9.2 Zubau zum Wohngebäude:

Der Ostflügel vom alten, baufälligen Schloss wurde abgetragen und sollte in diesem Bereich ein Zubau hergestellt werden, in Massivbauweise mit Erdgeschoss und einem Obergeschoss.

Im Erdgeschoss vorgesehen war ein Wellnessbereich mit Pool, im Obergeschoss ein Herrenzimmer mit Terrasse.

Errichtet werden sollte ein Flachdach sodass auch die Fläche über dem Obergeschoss als Terrasse benutzt werden sollte.

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme bestanden von diesem Zubau ausschließlich die Streifenfundamente mit den Wänden und der Bewehrung der Bodenplatte.

2.9.3 Nebengebäude:

Dieses Nebengebäude wurde als Stallgebäude (Pferdestall) – lt. Einreichunterlagen – 2012 errichtet. 2015 wurde, lt. Aktenlage, eine Wirtschaftsgebäude mit Hackgutheizung zugebaut. Diese Stallgebäude wurde 2015 in eine Papageienzucht umfunktioniert, Volieren eingebaut sowie verzinkte Volieren angebaut.

Das Gebäude ist massiv errichtet. Es ist - abgesehen vom angebauten Hackgutlager - als Vierkanthof ausgeführt und ist eingeschossig hergestellt.

An der Stirnseite Richtung Schloss sind drei Einstellräume (Garagen, Werkstätten) vorhanden, mit einer angeschlossenen Gangfläche. An diesem rechteckigen Bereich schließen zwei Papageienstallungen an, mit rechteckigem, langgestrecktem Grundriss. Im Innenhof vorgelagert und an der Nordseite sind dem massiven Stall verzinkten Volieren angeschlossen. An der Gebäuderückseite bestehen Lager und Hackgutlager mit Hackschnitzelheizung.

Das Gebäude ist allseitig erreichbar und besteht zum Heizraum eine Betonstiege.

Technischer Bericht – soweit angegeben bzw. augenscheinlich feststellbar:

Die Fundierung des Nebengebäudes besteht aus einer Stahlbetonplatte.

Das Kellermauerwerk und die Decke über dem Keller (Heizraum) ist in Beton errichtet. Das aufgehende Mauerwerk besteht aus Hohlblockziegeln.

Eine massive Decke ist nicht vorhanden (Leichtdecke eingezogen).

Hergestellt ist ein flaches Satteldach, mit Ziegeln gedeckt und sind Dachrinnen zur Wasserableitung montiert.

Als Fußböden bestehen Betonböden und wird angegeben, dass eine Fußbodenheizung besteht. Die Wand- und Deckenflächen sind verputzt.

Die Fassade besitzt Edelputzausführung mit Gliederung. Die Wände sind mit Kalk-Zement verputzt, abgehängte Decken vorhanden.

Die Belichtung und Belüftung erfolgt über Kunststofffenster und bestehen auch die Türen aus Kunststoff (Dreh- und Schiebetüren). Teilweise bestehen Brandschutztüren.

Beheizt wird das Gebäude über eine Hackgutanlage von Windhager der Type Multifire KWB mit 120 kW und einer automatischen Förderung. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Pufferspeicher mit 5000 Liter. Ein Stückgutkessel als Reservekessel ist gleichfalls eingebaut.

Strom-, Wasser- und Kanalanschluss sind in das Gebäude zugeleitet.

Bei beiden Stallungen sind Papageienvolieren eingebaut und sind dem Gebäude Nord- und südseitig und im Innenhof verzinkte Volieren angeschlossen.

2.9.4 Diverse Papageienboxen:

Gebäudeteil 1:

Abmessung: L x B = 43,5 x 4,15
H = 2,70 bzw. 2,50 m

Fundierung: Stahlbetonplatte

Mauerwerk: Ziegelwände 25 cm verputzt

Dachkonstruktion: Pultdach

Dachdeckung: Gedämmte Paneele

Ausstattung: 21 Papageienboxen, Erschließung über einen Längsgang, Fußbodenheizung über die bestehende Heizungsanlage

An der Nordseite sind über die gesamte Gebäudelänge 21 Volieren angebaut. Diese Volieren haben eine Größe von je 2,4 x 4,05 m und eine Höhe von 3,0 m. Die Volieren sind aus Aluminiumprofilen und Metallgitter und auf Betonsockeln montiert.

Gebäudeteil 2:

Abmessung: L x B = 66,8 x 2,45
H = 2,50 bzw. 2,30 m

Fundierung: Stahlbetonplatte

Mauerwerk: gedämmte Paneele, 10 cm

Dachkonstruktion: Pultdach

Dachdeckung: gedämmte Paneele

Ausstattung: 52 Papageienboxen, Erschließung über einen Längsgang, Fußbodenheizung über die bestehende Heizungsanlage

An der Nordseite sind über die gesamte Gebäudelänge 52 Volieren angebaut. Diese Volieren haben eine Größe von je 2,0 x 2,0 m und eine Höhe von 2,0 m. Die Volieren sind aus Aluminiumprofilen und Metallgitter und auf Betonsockeln montiert.

Der Außenbereich ist mit Bruchschottermaterial befestigt. An der Nordseite der baulichen Anlagen wurde über die gesamte Länge eine Stahlbetonstützmauer errichtet.

Gebäudeteil 3 und 4:

Abmessung: L x B = 8,4 x 3,0 m
H = 2,50 bzw. 2,30 m

Fundierung: Stahlbetonplatte

Mauerwerk: gedämmte Paneele, 10 cm

Dachkonstruktion: Pultdach

Dachdeckung: gedämmte Paneele

Ausstattung: 4 Papageienboxen, Erschließung über einen Längsgang, Fußbodenheizung über die bestehende Heizungsanlage

An der Ostseite sind über die Gebäudelänge 4 Volieren angebaut. Diese Volieren haben eine Größe von je 2,0 x 3,0 m und eine Höhe von 2,0 m. Die Volieren sind aus Aluminiumprofilen und Metallgitter und auf Betonsockeln montiert.

Der Außenbereich ist mit Bruchschottermaterial befestigt.

Gebäudeteil 5:

Abmessung: L x B = 10,5 x 3,0 m
H = 2,50 bzw. 2,30 m

Fundierung: Stahlbetonbodenplatte

Mauerwerk: gedämmte Paneele, 10 cm

Dachkonstruktion: Pultdach

Dachdeckung: gedämmte Paneele

Ausstattung: 5 Papageienboxen, Erschließung über einen Längsgang, Fußbodenheizung über die bestehende Heizungsanlage

An der Ostseite sind über die Gebäudelänge 5 Volieren angebaut. Diese Volieren haben eine Größe von je 2,0 x 3,0 m und eine Höhe von 2,0 m. Die Volieren sind aus Aluminiumprofilen und Metallgitter und auf Betonsockeln montiert.

Der Außenbereich ist mit Bruchschottermaterial befestigt. Östlich des Gebäudeteils 5 ist eine Stahlbetonstützmauer mit einer Höhe von ca. 1,20 m ausgeführt.

Hierfür liegt ein Beseitigungsauftrag der Marktgemeinde Ilz vor, sodass diese Objekte in der Bewertung nicht berücksichtigt werden.

2.10 Außenanlagen und Einfriedungen:

Das Grundstück ist straßenseitig eingefriedet, mit einem Natursteinmauerwerk und besteht im Bereich der Zufahrt ein einfaches doppelflügeliges Tor (Provisorium).

Gleichfalls sind Natursteinsichtmauern vorhanden im Bereich der Zufahrt zum Gartengrundstück. Die Zufahrt und die gesamten Vorplatzflächen sind geschottert und sind Abschlüsse aus Mauern und Randsteinen vorhanden. Der Innenhof beim Papageienstall ist in Verbundsteinen ausgelegt und besteht gleichfalls Verbundsteinplattenbelag im Bereich der Volieren.

An das Schloss – Wohnbereich angeschlossen sind befestigte Terrassen (unfertig) und mit Bitumenabdichtungen versehen.

3 BEWERTUNG

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

Generell finden im Gutachten

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

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

§ 4 LBG - VERGLEICHSWERTVERFAHREN

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

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

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

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

§ 5 LBG - ERTRAGSWERTVERFAHREN

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielbaren Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist auf das Ausfallswagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

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

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

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

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

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

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

§ 6 LBG - SACHWERTVERFAHREN

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

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

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

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwertes wird vom Herstellungswert am 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 Developergeinn und marktkonforme Mieten der zu errichtenden Einheiten mit eingerechnet. Unter Einbeziehung einer angemessenen Verzinsung und üblicher Vermarktungskosten ergibt sich das Residuum, aus dem sich unter Einrechnung der Erwerbsnebenkosten der tragbare Bodenwert errechnet.

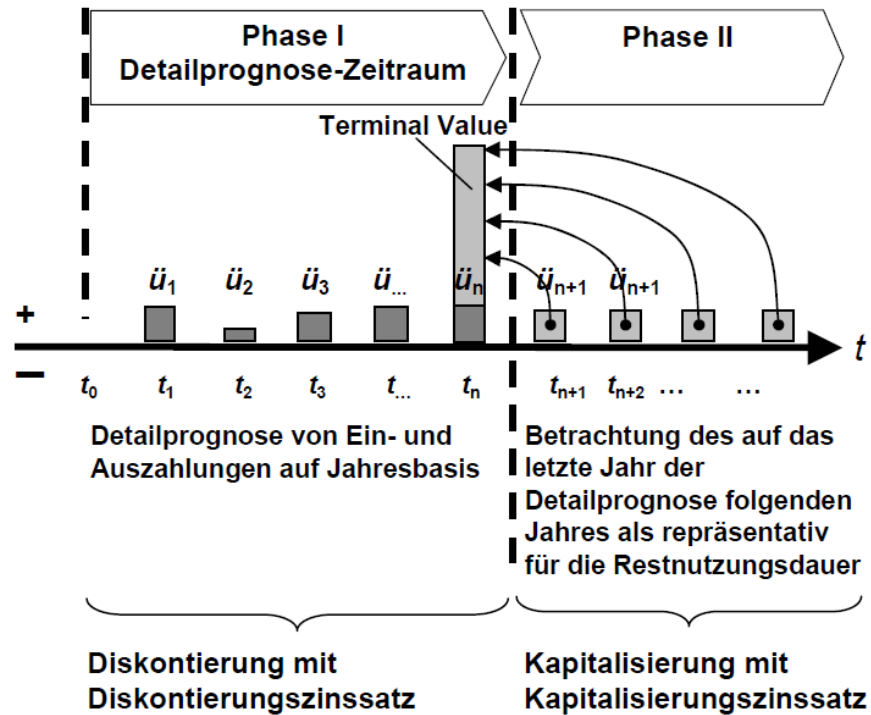
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

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

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

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

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



Es bedeutet:

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

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

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

Bewertungsstichtag diskontiert. Insofern erfolgt eine pauschale Betrachtung der zweiten Phase II auf Basis eines repräsentativen Jahres. Der zugrundeliegende KAPITALISIERUNGSSINSSATZ 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 Ertragszielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwendet werden, ist diese Umsatzsteuer

dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuelle bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Gemäß der EO-Novelle 2008 (BGBl I 2008/37) wurden bei der Gemeinde Bescheide mit dinglicher Wirkung angefordert und offene Gemeindeabgaben mit € 938,56 mitgeteilt.

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 eine Baulandwidmung nicht vorliegt, jedoch Bauten am Grundstück errichtet sind, wird die verbaute Fläche mit der Umgebungsfläche bei Gebäuden mit Vorplatz und Hofraum als Baufläche bewertet und nicht nur die ausgewiesene Fläche des Grundbuches mit 1.421 m² herangezogen.

Die Restfläche wird als Garten bzw. Wiesenfläche bewertet.

Vergleichspreise

Bauland:

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m ²	Kaufpreis	Preis/m ²	Zu-/ Abschlag	Preis/m ² modifiz.
603/2021	2020	62220	2 470	20 000	8,10	15,0%	9,32
3445/2023	2023	62224	806	33 852	42,00	6,0%	44,52

Herstellungskosten. Die Fundamentierungskosten und Kosten der Dachherstellung sind in den Geschößpreisen enthalten. Bei Abzug der Entwertung auf Basis Abnutzung, Amortisation, Wertminderung, verlorener Bauaufwand und Zustand ergibt sich der Bauzeitwert.

2.1.1. Wohngebäude:

Topografische Aufstellung nach Nettogrundfläche:

KG:

Weinkeller	2,26	x	1,77	=	4,00 m ²
Aufenthaltsraum	3,25	x	5,28	=	17,16 m ²
	1,08	x	1,44	=	1,56 m ²
Badezimmer	1,07	x	3,46	=	3,70 m ²
Heizraum	5,16	x	3,88	=	20,02 m ²
Vorraum	2,48	x	5,17	=	12,82 m ²
	0,52	x	0,97	=	0,50 m ²
	2,64	x	3,02	=	7,97 m ²
	2,10	x	1,70	=	3,57 m ²
	0,53	x	0,94	=	0,50 m ²
Tankraum	1,99	x	5,35	=	10,65 m ²
				=	82,45 m ²

Wohnung 1 (Maisonette):

DACHGESCHOSS:

Schlafzimmer	4,25	x	5,20	=	22,10 m ²
	-1,24	x	0,68	=	-0,84 m ²
	0,40	x	2,88	=	1,15 m ²

Galerie	1,03	x	1,00	=	1,03 m ²
	1,10	x	1,94	=	2,13 m ²
	4,55	x	0,97	=	4,41 m ²
	0,94	x	0,99	=	0,93 m ²
Badezimmer	2,02	x	3,16	=	6,38 m ²
				=	37,29 m ²

OBERGESCHOSS:

Zimmer-Büro	4,07	x	5,04	=	20,51 m ²
Küche	2,85	x	1,69	=	4,82 m ²
	2,45	x	0,61	=	1,49 m ²
	2,42	x	7,90	=	19,12 m ²
Speis	0,72	x	0,91	=	0,66 m ²
WC	0,90	x	1,47	=	1,32 m ²
				=	47,92 m ²

Wohnung 1 (Maisonette): = 85,21 m²

Wohnung 2:

DACHGESCHOSS:

Zimmer	5,27	x	4,97	=	26,19 m ²
	-1,08	x	0,62	=	-0,67 m ²
	2,64	x	2,22	=	5,86 m ²
Kabinett	3,65	x	3,13	=	11,42 m ²
Badezimmer	1,77	x	2,19	=	3,88 m ²
	0,69	x	1,91	=	1,32 m ²
WC	0,91	x	1,30	=	1,18 m ²
Vorraum	1,32	x	5,65	=	7,46 m ²
	0,65	x	1,00	=	0,65 m ²
	1,15	x	1,21	=	1,39 m ²
Stiegenhaus	1,77	x	2,66	=	4,71 m ²
	2,07	x	1,45	=	3,00 m ²

Wohnung 2: = 66,39 m²

Wohnung 3:**OBERGESCHOSS:**

Schlafzimmer	1,16	x	1,48	=	1,72 m ²
	4,00	x	5,17	=	20,68 m ²
	3,40	x	1,35	=	4,59 m ²
	2,05	x	2,60	=	5,33 m ²
Waschraum	2,63	x	3,87	=	10,18 m ²
Badezimmer	1,90	x	2,25	=	4,28 m ²
WC	0,98	x	1,62	=	1,59 m ²
Vorraum	1,26	x	5,29	=	6,67 m ²
	1,93	x	1,90	=	3,67 m ²

Wohnung 3: = 58,71 m²

Wohnung 4:**ERDGESCHOSS:**

Abstellraum	2,22	x	2,32	=	5,15 m ²
Vorplatz Stiege	3,90	x	2,65	=	10,34 m ²
Wohnzimmer	3,30	x	5,26	=	17,36 m ²
	2,66	x	1,93	=	5,13 m ²
Zimmer	4,98	x	3,90	=	19,42 m ²
Küche	6,43	x	2,41	=	15,50 m ²
	2,42	x	0,85	=	2,06 m ²
	2,95	x	2,86	=	8,44 m ²
Badezimmer	2,74	x	3,93	=	10,77 m ²
	1,26	x	3,76	=	4,74 m ²
WC	1,88	x	1,85	=	3,48 m ²
	0,52	x	3,83	=	1,99 m ²
Vorraum	1,92	x	0,99	=	1,90 m ²
	3,29	x	1,98	=	6,51 m ²
	2,29	x	0,53	=	1,21 m ²
	0,96	x	0,54	=	0,52 m ²

Wohnung 4: = 114,52 m²

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.

	NGF	x	Nettogrundflächenpreis	= BK	
KG:	82,45	x	€ 1 450,00	€	119 553,00
Wohnung 1 (Maisonette):					
DG	37,29	x	€ 2 025,00	€	75 512,00
OG	47,92	x	€ 2 250,00	€	107 820,00
Wohnung 2:					
DG	66,39	x	€ 2 025,00	€	134 440,00
Wohnung 3:					
OG	58,71	x	€ 2 850,00	€	167 324,00
Wohnung 4:					
EG	114,52	x	€ 2 850,00	€	326 382,00
				€	931 031,00
+ 20 % Umsatzsteuer				€	186 206,00
				€	1 117 237,00

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.).

40% von	€	1 117 237,00	-€	446 895,00
			€	670 342,00

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 (unfertiger Zustand)

2,75 =	12,53%	-€	83 994,00
Bauzeitwert		€	586 348,00

2.1.2. Zubau zum Wohngebäude:

Topografische Aufstellung nach BGF:

$$8,70 \quad \times \quad 14,46 \quad = \quad 125,80 \text{ m}^2$$

Baukosten:

BGF	x	BGF-Preis	= BK	
125,80	x	€ 300,00	€	37 740,00
			€	37 740,00
+ 20 % Umsatzsteuer			€	7 548,00
			€	45 288,00

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.).

20% von	€	45 288,00	-€	9 058,00
			€	36 230,00
abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote				
2,75 =	12,53%		-€	4 540,00
Bauzeitwert			€	31 690,00

2.1.3. Nebengebäude:Topografische Aufstellung nach Nettogrundfläche:KG:

Technikraum = 34,32 m²

EG:

Stellplatz 1 = 42,90 m²

Stellplatz 2 = 42,90 m²

Stellplatz 3	=	42,90 m ²
Gang	=	73,95 m ²
Stall 1	=	153,93 m ²
Stall 2	=	255,60 m ²
Lager	=	70,06 m ²
Lager	=	30,83 m ²
Hackgutlager	=	60,00 m ²
	=	<u>807,39 m²</u>

Baukosten:

	NGF	x	Nutzflächenpreis, inkl. angeschlossene verzinkte Volieren	= BK		
EG:	807,39	x	€ 650,00	€		524 804,00
	+ 20 % Umsatzsteuer			€		104 961,00
				€		<u>629 765,00</u>

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.).

33% von	€	629 765,00	-€	207 822,00
			€	421 943,00
abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote				
2,75 =	12,53%		-€	52 869,00
<u>Bauzeitwert</u>			€	<u>369 074,00</u>

2.1.3. Diverse Papageienboxen:

Lt. Bescheid der Marktgem. Ilz vom 30.1.2023 bestehen für diese Papageienboxen keine Baubewilligungen und wurde aufgrund dieser fehlenden Bewilligung ein Beseitigungsauftrag erteilt.

Nachdem diese Boxen größtenteils in Paneelbauweise ausgeführt sind werden keine Abbruchkosten als Belastung der Immobilie erfasst. Es wird davon ausgegangen, dass der gewonnene Materialwert den Abbruchkosten entspricht.

Bauzeitwert	€	-
-------------	---	---

2.1.4. Außenanlagen und Einfriedungen (bezogen auf die Gst. 53 und 91/3):

Bauzeitwert	€	45 000,00
-------------	---	-----------

Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:	€	140 540,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Wohngebäude:	€	586 348,00
2.1.2. Zubau zum Wohngebäude:	€	31 690,00
2.1.3. Nebengebäude:	€	369 074,00
2.1.3. Diverse Papageienboxen:	€	-
2.1.4. Außenanlagen und Einfriedungen (bezogen auf die Gst. 53 und 91/3):	€	45 000,00
SACHWERT	€	1 172 652,00

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 Erträgnisse zu Grunde zu legen.

Reinertrag:

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

Bewirtschaftungskosten:

Die im Ertragswertverfahren zu berücksichtigenden Bewirtschaftungskosten setzen sich

aus folgenden Einzelpositionen zusammen:

- Verwaltungskosten
- Betriebskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

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

Verwaltungskosten:

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

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

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

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

oben genannten Faktoren 2 bis 5 % des Rohertrages betragen.

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

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

Betriebskosten:

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

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

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

Instandhaltungskosten:

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

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

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

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

Mietausfallwagnis:

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

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

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

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

Restnutzungsdauer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kapitalisierungszinssatz:

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

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

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

Wie beim Bankgeschäft gilt:

niedriges Risiko – niedrige Verzinsung

hohes Risiko – hohe Verzinsung

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

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

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

Berechnung des Ertragswertes:

Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Monat - fiktiv:	€	3 930,00
Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Jahr:	€	47 160,00
-3,0% Verwaltungskosten	-€	1 415,00
-0,9% Instandhaltungskosten von den Herstellungskosten	-€	16 131,00
-5,0% Mietausfallswagnis	-€	2 358,00
abzügl. Verzinsungsbetrag des Grundwertes	4,0% -€	5 622,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	€	21 634,00
Restnutzungsdauer i. M.:		40 Jahre
Kapitalisierungszinsfuß:		4,0%
Vervielfältiger:		19,79
Ertragswert der baulichen Anlagen:	€	428 137,00
zuzüglich Grundwert:	€	140 540,00
ERTRAGSWERT	€	568 677,00

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 32, Gst. Nr. 91/3 und 53, KG 62239
Reigersberg, BG Fürstenfeld, mit den darauf befindlichen Gebäuden in
8262 Ilz, Reigersberg 44

wird daher unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlages von 15%
mit gerundet

€ 997 000,00

(in Worten: neunhundertsevenundneunzigtausend)

festgelegt.

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



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

4 FOTODOKUMENTATION

Wohngebäude (Schlossgebäude)





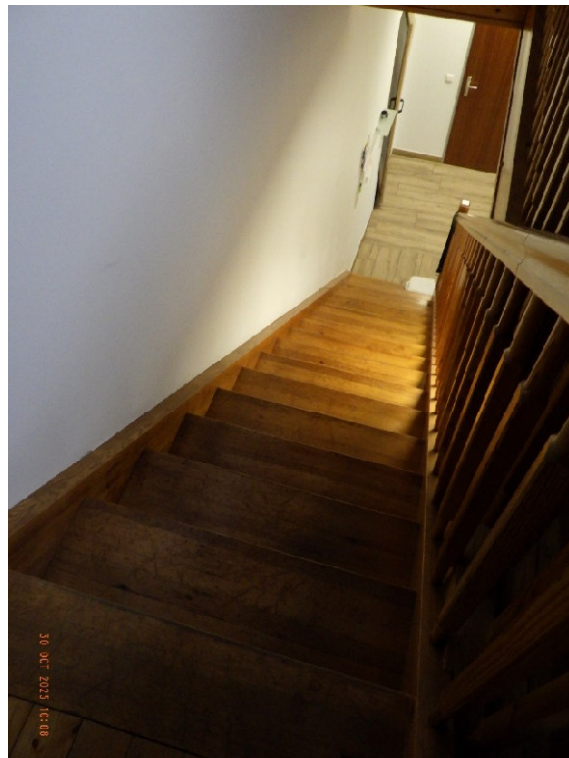
Dachgeschoss
Schlafzimmer



Galerie



Steige DG – OG



Bad



Büro



Küche.





Speis



WC

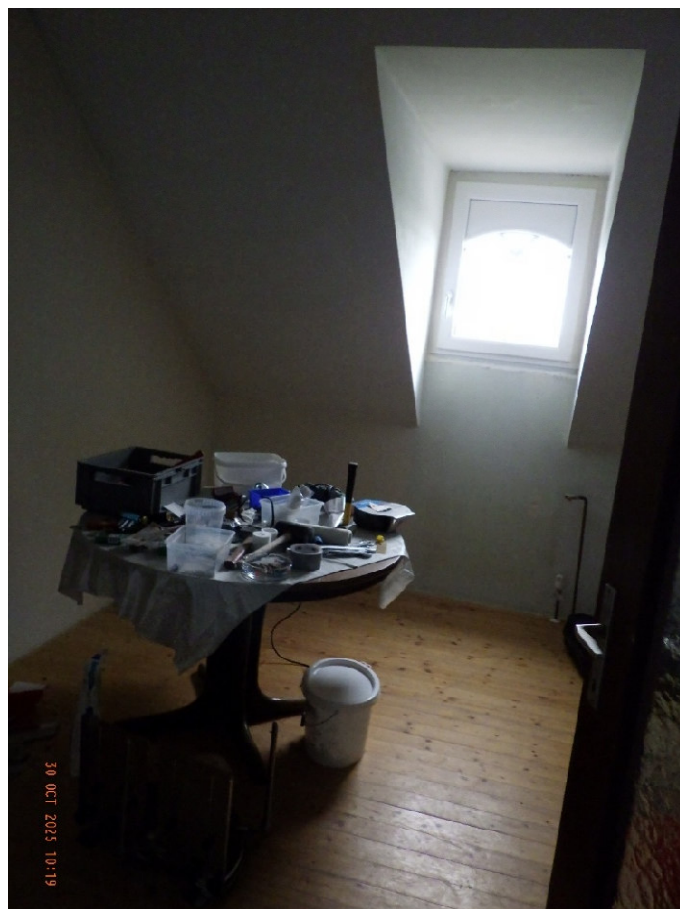


Dachgeschoss
Zimmer





Kabinett



Bad



WC



Vorraum



Stiegenhaus





Obergeschoss





Waschraum



Badezimmer



WC



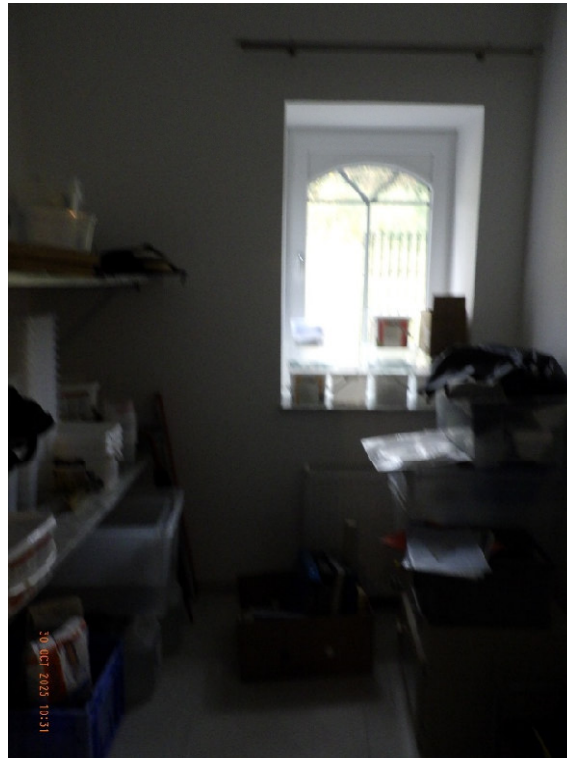
Vorraum



Stiege OG – EG



Erdgeschoss



Wohnzimmer





Zimmer



Küche



Bad



WC



Vorraum





Kellergeschoss

Weinkeller



Aufenthaltsraum



Bad



Heizraum







Vorraum





Tankraum





Zubau zum Wohngebäude





Nebengebäude mit angebauten Volieren













Hackgutlager



Einstellräume mit Gangfläche







Papageienstallungen









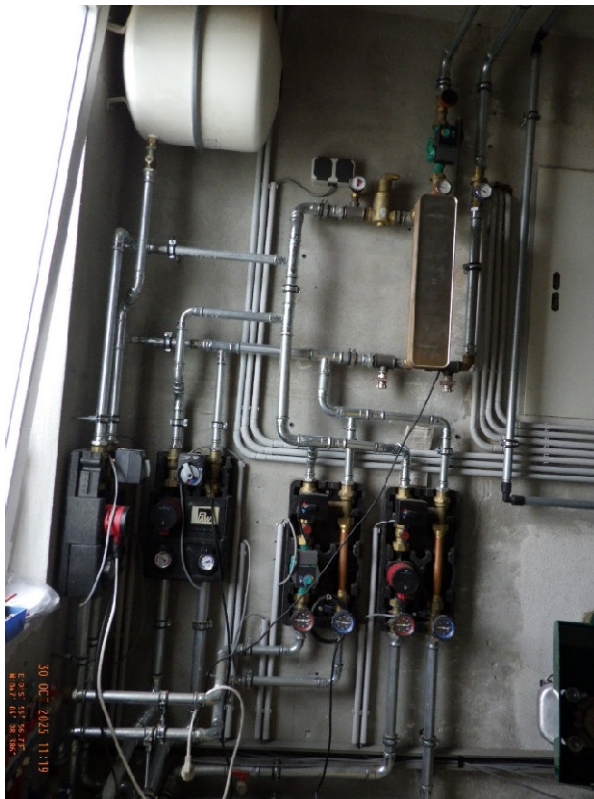






Hackschnitzelheizung und Stückgutkessel sowie Boiler







Diverse Papageienboxen















Außenanlagen und Einfriedungen













Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 62239 Reigersberg
BEZIRKSGERICHT Fürstenfeld

EINLAGEZAHL 32

Letzte TZ 4932/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
22/1	Wald(10)	* 562	
22/2	Wald(10)	1610	
24	Wald(10)	1321	
25/1	Wald(10)	3474	
25/2	Wald(10)	2759	
25/3	Wald(10)	8072	
26	Wald(10)	4277	
27	Wald(10)	2969	
31	Wald(10)	134	
32	Wald(10)	* 76	
33	Wald(10)	903	
34	Wald(10)	2017	
35	Wald(10)	430	
38	Wald(10)	5645	
48	Wald(10)	* 7028	
• 53	GST-Fläche	5401	
	Landw(10)	5131	
	Sonst(10)	270	
54	Landw(10)	2348	
55	Landw(10)	312	
56	Landw(10)	4608	
60	Landw(10)	1232	
61	Landw(10)	2628	
• 91/3	GST-Fläche	15779	
	Bauf.(10)	<u>1083</u>	
	Bauf.(20)	<u>338</u>	
	Landw(10)	12009	
	Sonst(10)	30	
	Sonst(50)	2319	Reigersberg 44
91/4	Wald(10)	* 1157	
91/5	GST-Fläche	25447	
	Landw(10)	13341	
	Wald(10)	11955	
	Sonst(10)	151	
GESAMTFLÄCHE		100189	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

- 1 a 206/1922 Grunddienstbarkeit Quellenbenützung, Wasserleitung
an GSt 91/1 EZ 17
- b 450/1991 Teilung GSt 91/1 in 91/1, 91/6
- 2 a 1073/1979 Naturdenkmal (auf) GSt 91/3 (Winterlinde)
- 20 a 7117/2014 BEV 1355/2014/62 §12 VermG Änderung hins GSt 91/3
- 23 a gelöscht

***** B *****

- 4 ANTEIL: 1/1
- Harald Kölbl
- GEB: 1975-02-15 ADR: Reigersberg 44, Ilz 8262
- a 22874/2013 IM RANG 22065/2012 Kaufvertrag 2012-10-25 Eigentumsrecht
- d gelöscht

***** C *****

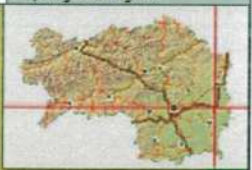
- 5 a 2404/1992
DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren gemäß Punkt 10. Kaufvertrag
1992-06-04 an GSt 91/5 für GSt 88/5
- 14 a 22875/2013 Pfandurkunde 2012-11-05
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 617.000,--
für Raiffeisenbank Unterpremstätten eGen (FN 66828b)
- c 22875/2013 Simultanhaftung mit
EZZ 117 131 186 je KG 62239 Reigersberg
EZ 77 KG 62218 Hainfeld
- d 3448/2016 Klage
LG f. ZRS Graz - GZ: 22 Cg 27/16 v
- 35 b 135/2025 IM RANG 6703/2024 Beschluss 2025-01-13
PFANDRECHT vollstr EUR 13.385,56
samt
13 % Z aus EUR 9.307,10 vom 2024-05-03 bis 2024-05-06
13 % Z aus EUR 13.385,56 seit 2024-05-07
Kosten EUR 1.344,-- Kosten EUR 759,50 und EUR 35,--, Kosten
EUR 772,-- Kosten EUR 808,62 (darin enth 68,77 Ust und EUR
396,-- an Barauslagen) für
Lagerhaus Thermenland eGen mbH
(21 E 41/24 f)
- c 135/2025 Simultanhaftung mit
EZ 117 131 186 je KG 62239 Reigersberg
EZ 77 KG 62218 Hainfeld
- d gelöscht
- 36 a 1375/2025 Zahlungsbefehl 2024-12-23
PFANDRECHT vollstr EUR 25.520,90
darin enth Nebenforderung EUR 85,--
10 % Z aus EUR 25.435,90 ab 2024-07-13
Kosten EUR 1.687,68 samt 4 % Z seit 2024-12-23
Kosten EUR 1.103,18, EUR 35,--, Antragskosten EUR 1.504,68
für StudioEins GmbH (FN 216048v)
(20 E 1178/25 f)
- b 1375/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 77 KG 62218 Hainfeld
EZ 32 KG 62239 Reigersberg
EZ 117 KG 62239 Reigersberg
EZ 131 KG 62239 Reigersberg
EZ 186 KG 62239 Reigersberg
- 37 a 3788/2025 Pfandbestellungsurkunde 2025-06-10
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 324.400,--
für Lidia-Maria Scheifinger geb 1974-07-28
- b 3788/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 32 KG 62239 Reigersberg C-LNR 37

- EZ 117 KG 62239 Reigersberg C-LNR 36
 EZ 131 KG 62239 Reigersberg C-LNR 35
 EZ 186 KG 62239 Reigersberg C-LNR 25
 EZ 77 KG 62218 Hainfeld C-LNR 33
- 38 a 3906/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 13.385,56 samt
 13 % Z aus EUR 9.307,10 vom 2024-05-03 bis 2024-05-06
 13 % Z aus EUR 13.385,56 ab 2024-05-07
 Kosten EUR 1.344,-- samt 4 % Z ab 2024-08-26
 Kosten aus früheren Exekutionsverfahren:
 EUR 759,50 und EUR 35,-- (hg 20 E 5462/24 d)
 EUR 772,00 und EUR 808,62 (hg 21 E 41/24 f)
 EUR 412,62 (244 E 123/24 f BG Graz-Ost)
 Antragskosten EUR 818,-- (darin enth EUR 92,-- an USt und
 EUR 266,-- an Barauslagen) für
 Lagerhaus Thermenland eGen mbH
 (21 E 34/25 b)
- 39 a 4008/2025 Zahlungsbefehl 2025-04-22
 PFANDRECHT vollstr EUR 1.053,36 samt
 4 % Z aus EUR 1.053,36 seit 2023-10-01
 Kosten EUR 330,27 samt 4 % Z seit 2025-04-22
 Antragskosten EUR 322,53 für
 Josef und Wolfgang Rössler Gesellschaft m.b.H. (FN 068522v)
 (20 E 3003/25 p)
- b 4008/2025 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 32 62239 Reigersberg
 EZ 117 62239 Reigersberg
 EZ 131 62239 Reigersberg
 EZ 186 62239 Reigersberg
 EZ 77 62218 Hainfeld
 EZ 699 63295 Zwaring
- 40 a 4871/2025 Zahlungsbefehl 2025-07-23
 PFANDRECHT vollstr EUR 48.000,--
 4 % Z aus EUR 48.000,- ab 2024-01-14
 samt Kosten EUR 3.124,32 sowie 4 % Z ab 2025-06-05
 und Antragskosten EUR 2.270,66 für
 Latzka Erdbau GmbH & Co KG (FN 396487w)
 (20 E 3691/25 i)
- b 4871/2025 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 32 62239 Reigersberg
 EZ 117 62239 Reigersberg
 EZ 131 62239 Reigersberg
 EZ 186 62239 Reigersberg
 EZ 77 62218 Hainfeld
 EZ 699 63295 Zwaring
- 41 a 4932/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 1.348,81
 samt Zinsen und Kosten gem Beschluss 2025-08-12 für
 Klaus Krachbüchler GmbH (FN 298465w)
 (21 E 43/25 a) (21 E 34/25 b)

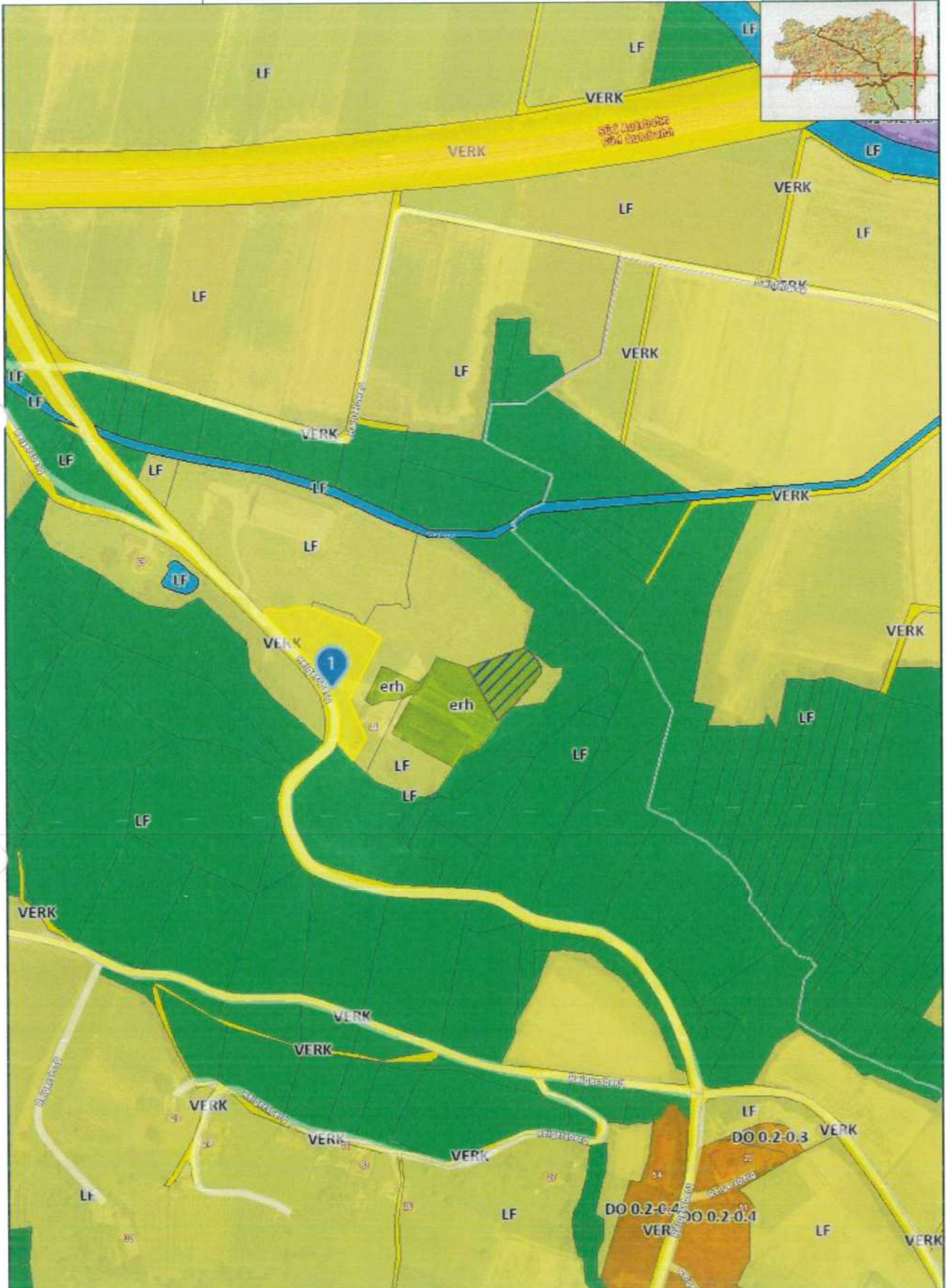
***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.









GST 91/3

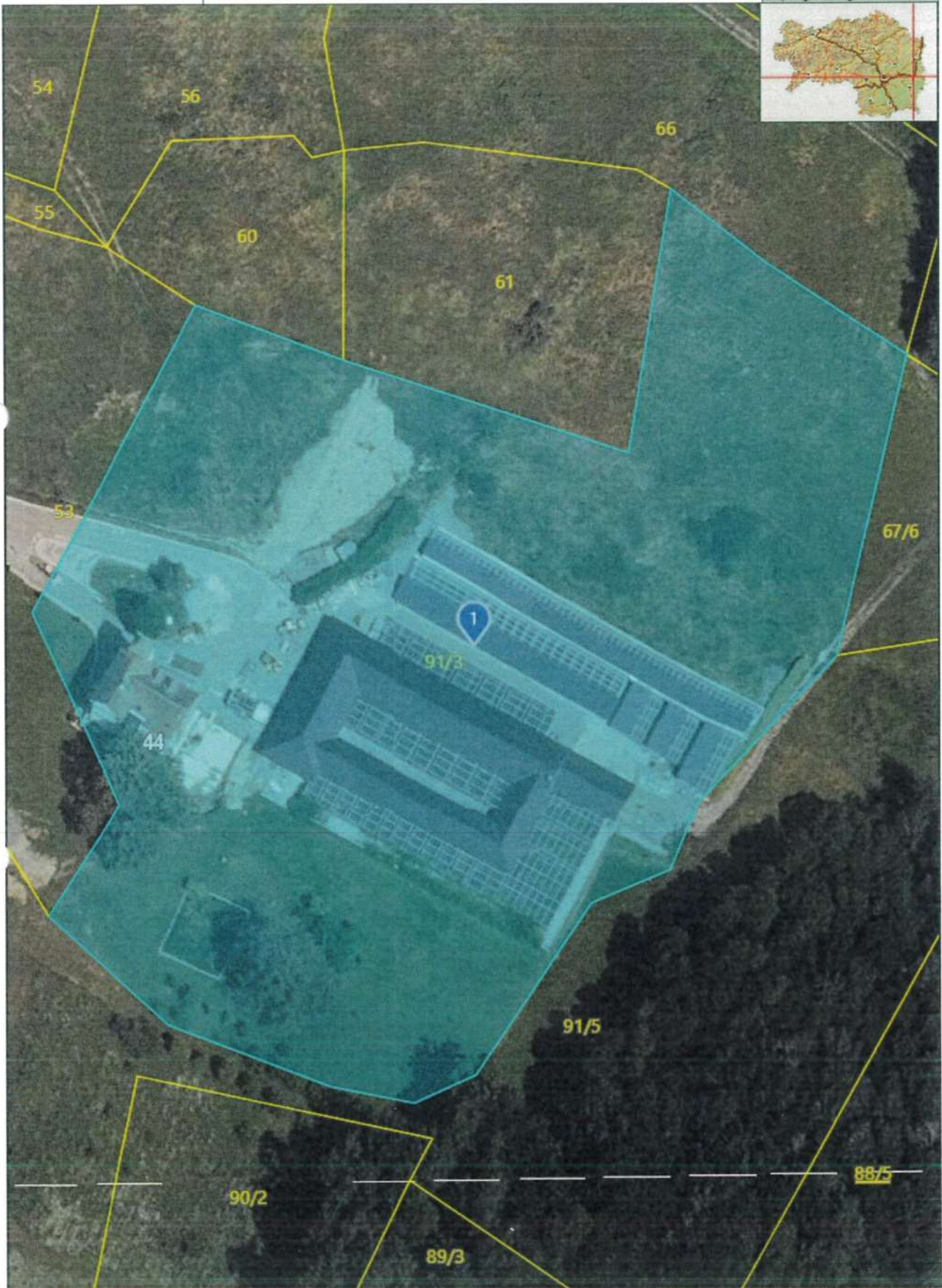
15.779 m²



Das Land
Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark

A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
<https://gis.stmk.gv.at>

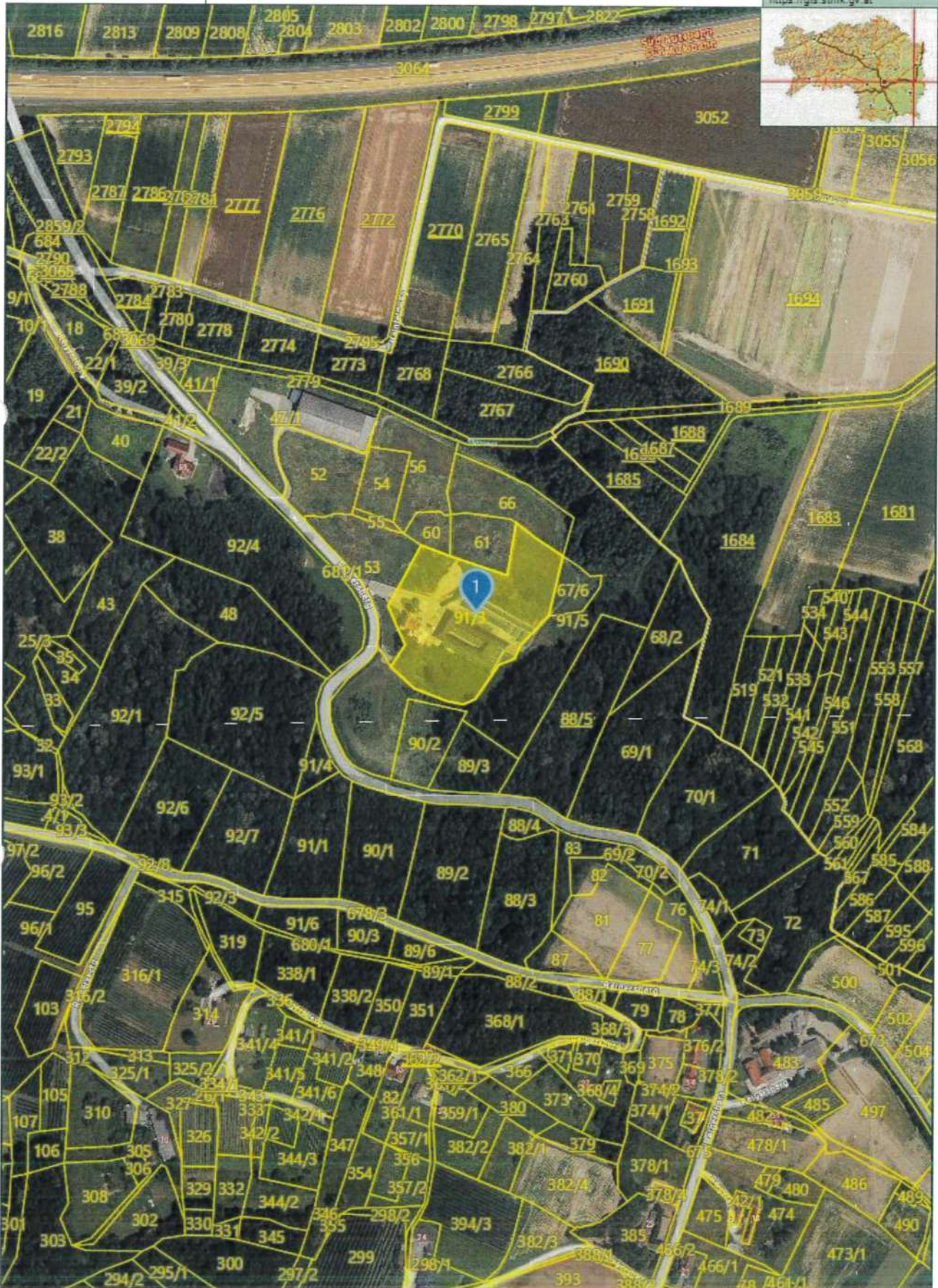


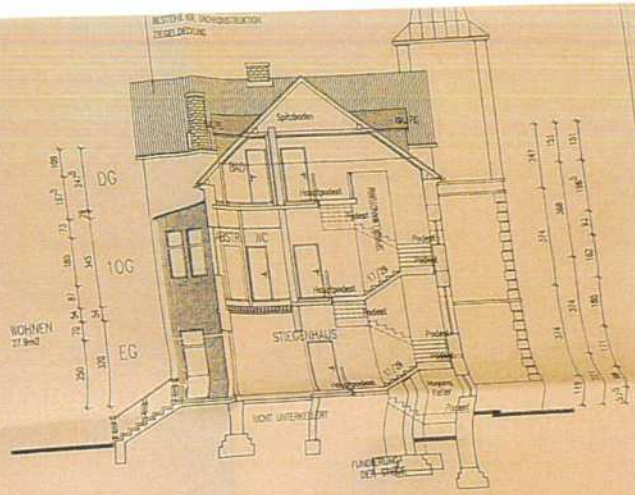
© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 26.11.2025

0 M 1:1.000 50 m







SCHNITT A - A



LAGEPLAN M=1:1000

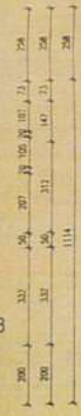
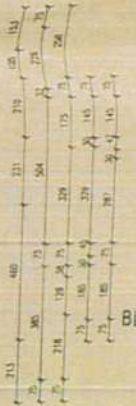
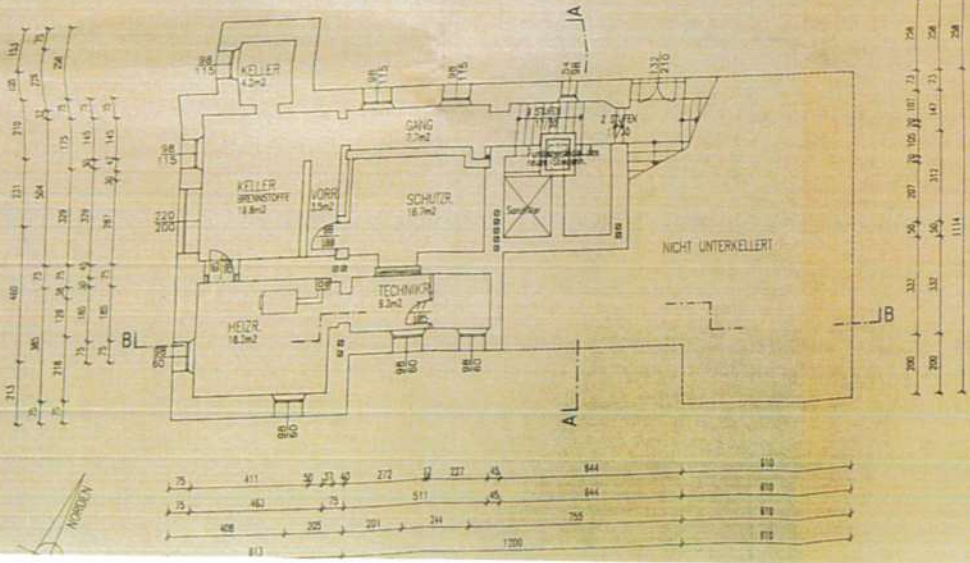
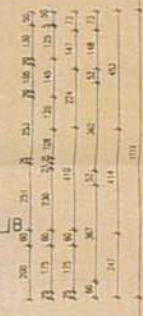
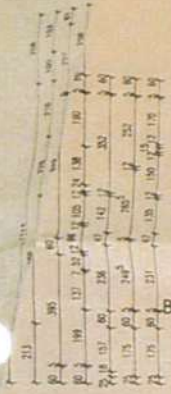
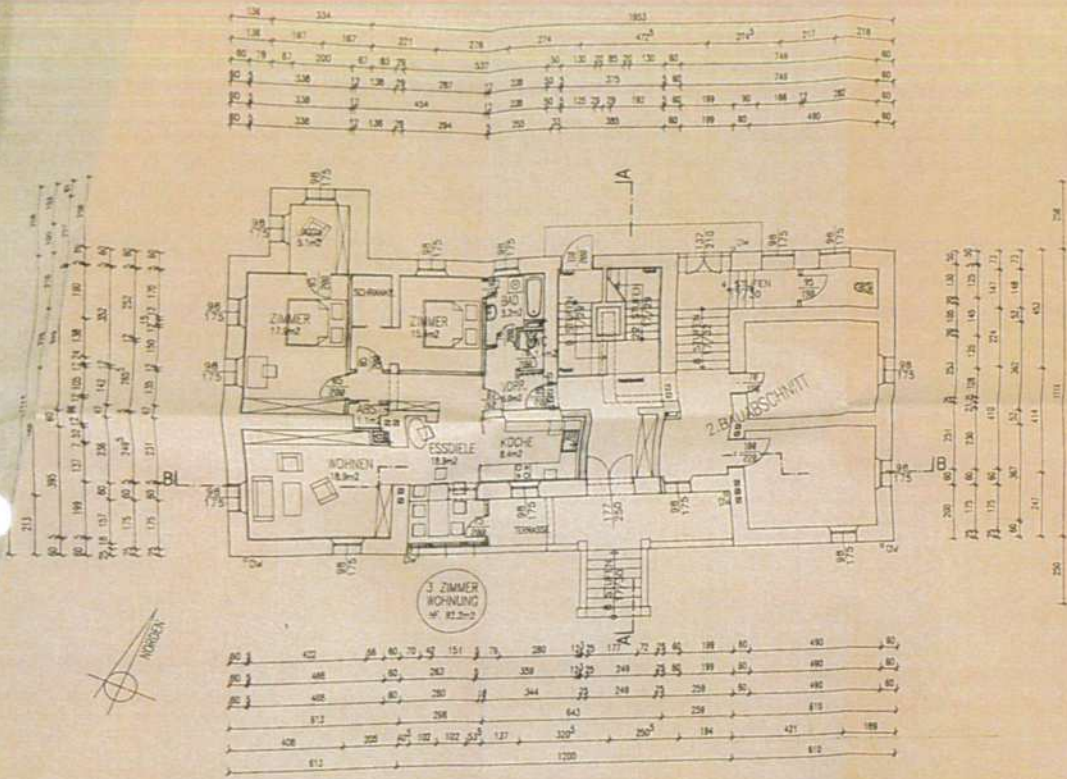


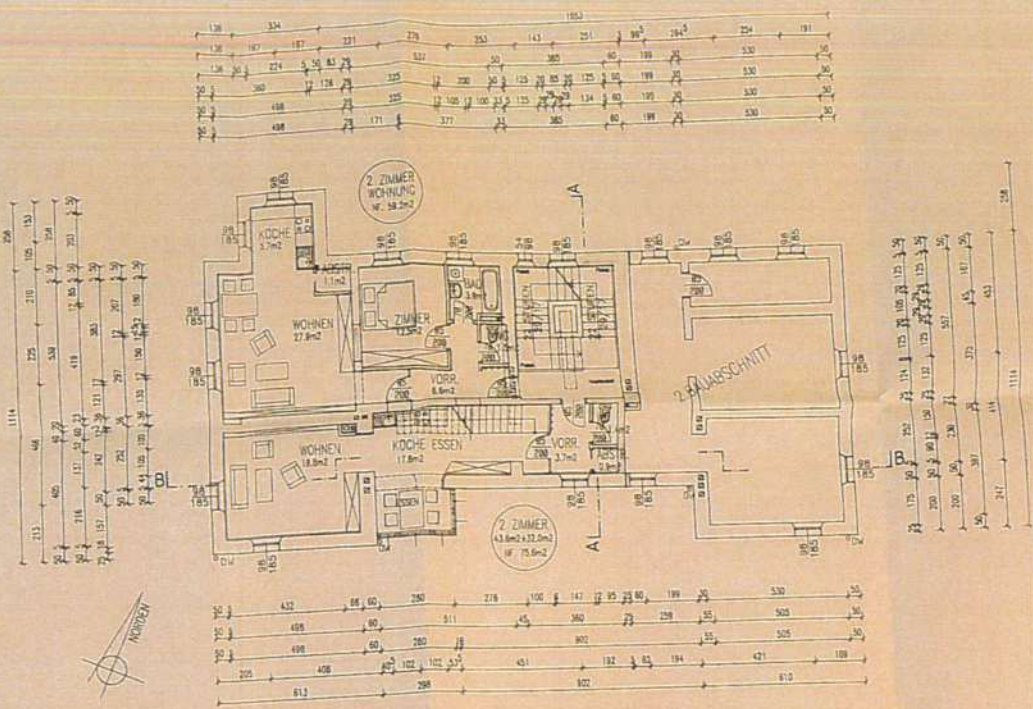
EINREICHPLAN M=1:1000
 SCHLOSS REIGERSBERG/ILZTAU

9.4.1992
 GRÜNDIGENTUMER: Vazek Alfred
 G. V. Vazek

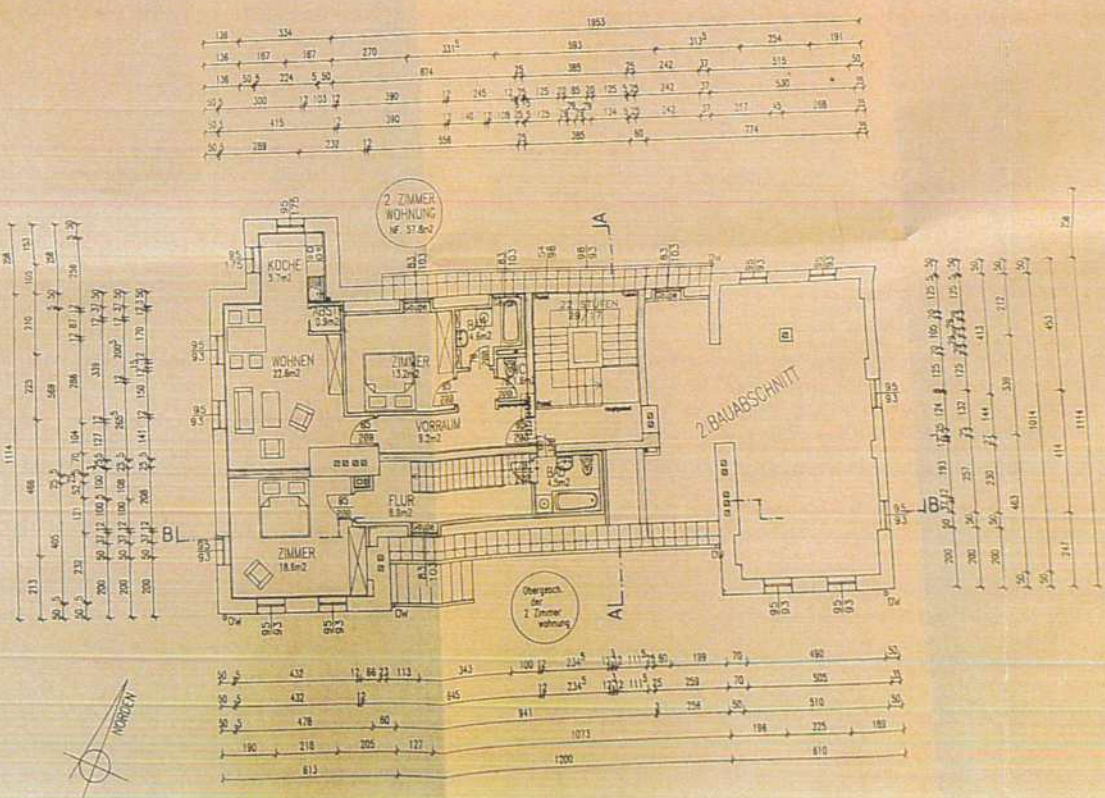
ERDGESCHOSZ

OBERGESCH





OBERGESCHOSZ



Zahl: 130-31/1991 _____

Gegenstand: Umbau des 1. Bauabschnittes
zum Ausbau von 4 Wohnungen _____

Bescheid

Spruch

Das Ansuchen des ~~XXX~~¹⁾ Alfred V a n e k
wohnhaft in 8262 Ilz, Reigersberg 44
vom 5.12.1991 betreffend die Erteilung der Baubewilligung für den Neu-, Zu- und Umbau
oder gem. § 57 Abs. 1 lit. d, f, g, h, i und j¹⁾ Umbau des 1. Bauabschnittes zum Ausbau von
auf dem ~~XXX~~²⁾ Bau ²⁾-Grundstück-EF Nr. 1) _____ der Katastral-
gemeinde(n) Reigersberg _____

~~XXXX~~ Gemäß § 61 Abs. 1 der Stmk. Bauordnung 1968, LGBL
~~XXXX~~ Nr. 149, in der letzten Fassung, in Verbindung mit
~~XXXX~~ den §§ 1 und 28 der Stmk. Garagenordnung, LGBL
~~XXXX~~ Nr. 27/1979^{*)}, auf Grund der vorgenommenen Prüfung
~~XXXX~~ der eingereichten Pläne und Unterlagen als
~~XXXX~~ dem Gesetze nicht entsprechend ~~zurückgewiesen~~¹⁾

~~XXXX~~ Gemäß § 61 Abs. 1 der Stmk. Bauordnung 1968, LGBL
~~XXXX~~ Nr. 149, in der letzten Fassung, in Verbindung mit
~~XXXX~~ den §§ 1 und 28 der Stmk. Garagenordnung, LGBL
~~XXXX~~ Nr. 27/1979^{*)}, auf Grund der vorgenommenen Prüfung
~~XXXX~~ der eingereichten Pläne und Unterlagen als dem
~~XXXX~~ Gesetze nicht entsprechend ~~abgewiesen~~ oder wegen
~~XXXX~~ eines Umfanges ~~Widerstandes~~ zu ~~den~~ ~~Plänen~~
~~XXXX~~ ~~Wärmepflanzen~~, ~~Belastungsplan~~ und ~~zu~~ ~~Baubewilligung~~
~~XXXX~~ ~~nicht~~ ~~abgewiesen~~¹⁾ ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

wird⁶⁾ gemäß § 62 der Stmk. Bauordnung 1968, LGBL
Nr. 149, in der letzten Fassung, in Verbindung mit
den §§ 1 und 28 der Stmk. Garagenordnung, LGBL
Nr. 27/1979^{*)}, mit der Maßgabe, daß die mit dem
Genehmigungsvermerk versehenen und hier anlie-
genden Pläne und Unterlagen⁷⁾ einen wesentlichen
Bestandteil dieses Bescheides bilden, **bewilligt**
und gleichzeitig insbesondere⁸⁾ **folgendes vorgeschrie-
ben**⁹⁾:

1. Der Beginn der Bauarbeiten ist der Gemeinde anzuzeigen und die ausführende Baufirma bekanntzugeben.
2. Zwischen 1. und 2. Bauabschnitt ist eine Baufuge so auszubilden, daß die beiden Bauteile zuverlässig getrennt werden und Mitnahmeverformungen durch Belastungen aus dem östlichen Bauteil nicht erfolgen können.

^{*)} Sofern es sich im gegenständlichen Falle um kein Garagenprojekt handelt, sind die Worte „in Verbindung mit den §§ 1 und 28 der Stmk. Garagenordnung, LGBL. Nr. 27/1979“ zu streichen.

~~Stichtag wird über die vorgebrachten Einwendungen wie folgt entschieden:~~

- Die Niederschlagswässer sind aus den Umräum des Gebäudes so abzuleiten, daß diese nicht zum Gebäude fließen. Es ist eine Mulde auszubilden die auf eigenen Grund im ausreichenden Abstand zum Gebäude z.B. in den Straßengraben entwässert wird.
4. Die den statischen Erfordernissen entsprechende Ausführung ist durch ein Gutachten eines Befugten nachzuweisen.
 5. Bei Errichtung des Schutzraumes sind Einbauteile zu versetzen und der Filterraum zu errichten.
 6. Für jede Wohnung ist ein Rauchfananschluß zu richten. (neue Rauchfänge oder Sanierung der bestehenden Rauchfänge)
 7. Die Rauchfänge sind brandbeständig und betriebsdicht auszuführen.
 8. Im Bereich des Durchganges von Holzdecken sind Wangenstärken von mind. 25 cm erforderlich.
 9. Lüftungsschächte die Brandabschnitte durchbrechen sind brandbeständig auszuführen.
 10. Nach Fertigstellen des Rohbaues ist die zuständige Rauchfangkehrermeisterin zur Durchführung der Rohbaubeschau einzuladen.
 11. Die Reinigungsöffnungen in den Rauchfängen sind für neue Rauchfänge vor deren Errichtung bei bestehenden Rauchfängen spätestens bei der Rohbaubeschau einvernehmlich mit der Rauchfangkehrermeisterin festzulegen.
 12. Die Betriebsdichtheit der Rauchfänge ist nachzuweisen.
 13. Die ordnungsgemäße Ausführung der E-Installation ist nachzuweisen.
 14. Falls eine Ölfeueurngsanlage ausgeführt wird ist um deren Bewilligung bei der Gemeinde anzusuchen.
 15. Für die 1. Löschhilfe sind in jeden Geschoß Handfeuerlöscher anzubringen und betriebsbereit zu halten.
 16. Bis zur Errichtung der Ortskanalisation sind die Hausabwässer in der bestehenden Sammelgrube zu verwahren und den Richtlinien der Gemeinde entsprechend zu entsorgen.
 17. Um erteilen der Benützungsbewilligung ist 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.¹⁰⁾

Kosten¹²⁾

A. Gemäß dem V. Teile des AVG 1950, BGBl. Nr. 172, i. d. g. F., hat - haben - der - die Bauwerber¹⁾ folgende Kosten zu tragen:

a) Kommissionsgebühren gemäß der Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1954, LGBl. Nr. 50, in der Fassung LGBl. Nr. 45/1982 (mit Ausnahme der Landeshauptstadt Graz, für jede angefangene halbe Stunde und für jedes teilnehmende Amtsortorgan S 70,—)

(1 Amtsortorgane 2,5 Stunden) S 350.--

b) Barauslagen gemäß § 76 AVG 1950 S _____

B. Gemäß der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1990, LGBl. Nr. 113/1989¹³⁾

a) Verwaltungsabgabe für diese Bewilligung nach Tarifpost G 10 S 200.--

b) für die auf den mit dem Ansuchen eingereichten Beilagen zu erteilenden insgesamt 8 Genehmigungsvermerke (Sichtvermerke) nach Tarifpost G 7 S 400.--

c) für die Verhandlungsschrift vom 13.2.92 u. 9.4.1992 nach Tarifpost G 4 S 200.--

C. _____
_____ S _____
sonach insgesamt . . . S 1.150.--

Diesen Betrag hat - haben - der - die Bauwerber¹⁾ 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

Mit der Eingabe vom 5.12.1991 hat - ~~haben~~¹⁾ Alfred Vanek

in 8262 Ilz, Reigersberg 44 um die Erteilung der Baubewilligung für das - die¹⁾

Bau ²⁾-Grundstück-e¹⁾ Nr. _____ der Katastralgemeinde(n)¹⁾

Reigersberg zwecks¹⁴⁾ Umbau des 1. Bauabschnittes
zum Ausbau von 4 Wohnungen angesucht.

Hierüber wurde am 13.2.92 u. 9.4.92 die örtliche Erhebung und mündliche Verhandlung durchgeführt, die nachstehendes Ergebnis erbrachte¹⁵⁾:

Herr Alfred Vanek beantragt die Baubewilligung für den Umbau des Schlosses "Benndorf", Reigersberg, haus-Nr. 44. Nach den Einreichunterlagen des Dipl.Ing. Johann Brunner werden im westlichen Teil des Bestandes Umbauten durchgeführt. Ein Umbau des westlichen Teiles ist als 2. Bauabschnitt angegeben.

Im Keller sollen ein Schutzraum und Räume für eine Zentralheizung eingebaut werden.

Die Stiegenanlage soll neu hergestellt werden.

Im Erdgeschoß wird westlich des Hauseinganges eine Wohnung, bestehend aus Küche, Eßdiele, Wohnzimmer, 2 Zimmer, Bad und WC errichtet.

Im Obergeschoß ist nördlich eine Wohnung, bestehend aus Wohnzimmer mit Kochnische, Schlafzimmer, Bad und WC geplant.

Im südlichen Teil werden die Wohnräume für eine Wohnung, die über 2 Geschoße reicht, geschaffen, deren Schlafräume im ausgebauten Dachraum liegen.

Diese Wohnung hat eine eigene Verbindungsstiege.

Im nördlichen Teil des Dachraumes liegt eine Wohnung, die im wesentlichen jener im 1. Obergeschoß entspricht.

Das etwas mehr als 100 Jahre alte Gebäude zeigt im östlichen Teil Bauschäden, die einer Sanierung bedürfen.

Der Konsenswerber teilt mit, daß diesbezüglich noch keine Entscheidung getroffen werden kann. Wenn die Wirtschaftlichkeit der Sanierung nicht gegeben ist, ist an den Abriß dieses östlichen Traktes gedacht.

Seitens der Behörde wird ein nachweis verlangt, in welcher Form den Verhältnissen Rechnung getragen wird.

Auf die Möglichkeit der Sperre des Zuganges zu diesem 2. Bauabschnitt und unter Umständen erforderliche Stützungsmaßnahmen wird hingewiesen, bis eine Entscheidung bezüglich Abriß oder Sanierung getroffen werden kann.

Für den westlich umzubauenden Teil, in dem auch Schäden festgestellt werden, die durch Setzungen oder Bewegungen im Gelände verursacht sein könnten, ist ein Nachweis über die beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen erforderlich, welche auch aufgrund einer Beurteilung des Bodens (bodenmechanisches Gutachten) erfolgen müßte.

Das gegenständliche Bauvorhaben liegt im Freiland der Gemeinde. Da es sich bei den beantragten Arbeiten um solche im Bereich des Bestandes handelt, und der Verwendungszweck des rechtmäßigen Bestandes erhalten bleibt, wird kein Widerspruch zu den Bestimmungen des § 25 STROG erkannt.

Der Sachverständige beantragt die Verhandlung zu unterbrechen, bis Unterlagen, die Sanierungsmaßnahmen betreffend, nachgereicht sind.

Der Konsenswerber stimmt dem Antrag des Sachverständigen zu und erklärt, die zur Klärung der Vorfahren fehlenden Unterlagen in kürzestmöglicher Frist nachzureichen.

Der Verhandlungsleiter unterbricht die Verhandlung um 11.00 Uhr.

Den Bewilligungswerber werden die Einreichunterlagen zur Ergänzung übergeben.

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 enthalten²⁰⁾. Die Berufung ist zu vergebühren: Die Eingabe mit 120,— S, Beilagen mit 30,— S pro Bogen, maximal mit 180,— S.

Hievon werden verständigt:

1. (Der – die Bauwerber²¹⁾): Alfred V a n e k

8262 Ilz, Reigersberg 44

unter gleichzeitigem Anschluß je einer mit dem Genehmigungsvermerk (Sichtvermerk) versehenen Ausfertigung der eingereichten Baupläne und Unterlagen²²⁾ und eines Erlagscheines²³⁾

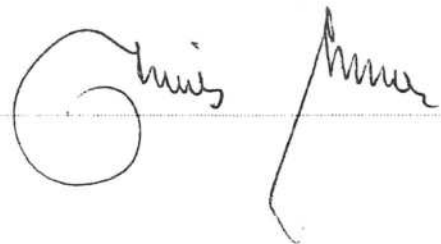
(Nachbarn²¹⁾, jeder Grundbuchseigentümer):

(Der Grundeigentümer, sofern nicht mit Bauwerber[n] identisch²¹⁾):

sowie

Ilz am 6. Mai 1992

Der Bürgermeister²⁴⁾:



Markt 8262 I l z
 Gemeinde
 Zahl: 130-31/1991
 Gegenstand: Umbau des 1. Bauabschnittes zum Ausbau
 von 4 Wohnungen

Marktgemeinde 8262 Ilz
 Komm.-Gebühr S 140- bezahlt
 Verw.-Gebühr S 500- bezahlt
 Verbucht Beleg-Nr. 5217, 5218
 (Unterschrift)
Bescheid

(Unterschrift)
 Komm.-Gebühr S bezahlt
 Verw.-Gebühr S bezahlt
 Verbucht Beleg-Nr.

Mit der Eingabe vom 8.11.1993 hat ~~XXX~~ Alfred Vanek
 in 8262 Ilz, Reigersberg 44

gemäß § 69 Abs. 1 der Stnk. Bauordnung 1968, LGBl. Nr. 149, die Bauvollendung des — der¹⁾ mit
 Bescheid vom 6.5.1992 Zahl 130-31/1991 bewilligten²⁾
 Umbau des 1. Bauabschnittes zum Ausbau von 4 Wohnungen

auf dem — ~~XXX~~ Bau ³⁾-Grundstück-en¹⁾ Nr. der Kata-
 stralgemeinde Reigersberg angezeigt und, zwecks Erteilung
 der Benützungsbewilligung, um die Vornahme der Endbeschau angesucht.

Hierüber wurde am 9.11.1993 die örtliche Erhebung und Verhandlung durch-
 geführt, die nachstehendes Ergebnis erbrachte⁴⁾:

Herr Alfred Vanek beantragt die Benützungsbewilligung für den umgebauten Teil (1. Bauabschnitt) seines Hauses in Reigersberg 44. Die Baumeisterarbeiten wurden von der Firma Teubl, Gr. Pesendorf ausgeführt. Die statische Berechnung für das Bauvorhaben wurde von DI Reinhard Pötscher, Graz verfasst. Ein diesbezüglicher Nachweis wurde nachgereicht. Eine den statischen Berechnungen entsprechende Bauausführung wird von der Firma Teubl nachgewiesen. Die Elektroinstallationen wurden von der Firma Braun aus Nestelbach ausgeführt, ein diesbezüglicher Attest wird nachgereicht. Ein Schutzraum wurde nicht ausgeführt. Diesbezüglich wird kein Widerspruch zu den Bestimmungen der BO erkannt, da keine Bewilligungspflichtigen Umbauten von Kellerräume vorgenommen wurde. Die Ausführung erfolgte den Grundriß und die Fassaden betreffend im wesentlichen plangemäß. Die Niederschlagswässer aus dem Gelände werden in einer Mulde abgeleitet. Eine Drainage bis zum Bereich der Kellerfußbodenoberkante wurde nach Angabe des Bewilligungswerbers errichtet. Für jede Wohnung ist ein Rauchfanganschluß ausgeführt. Die anwesende Rauchfangkehrermeisterin bestätigt den ordnungsgemäßen Zustand. Für die Beheizung ist eine Warmwasserpumpenheizung vorhanden die mit flüssigen Brennstoffen betrieben wird und um deren Bewilligung noch nicht angesucht ist. Handfeuerlöcher sind noch nicht vorhanden. Die Hausabwässer werden in einer Sammelgrube verwahrt.

¹⁾ Unzutreffendes ist zu streichen;
²⁾ hier sind Art und Ort der tatsächlichen Bauführung, allenfalls unter Angabe von Straße und Hausnummer, anzugeben;
³⁾ hier ist die Benützungsart der tatsächlich verbauten Grundstücke (z. B. Bau-, Garten-, Wiesen-Grundstück usw.) anzuführen;
⁴⁾ hier sind Befund und Parteierklärungen (insbesondere soweit sich letztere gegen die Erteilung der Benützungsbewilligung aussprechen) in Kurzform wiederzugeben. Reicht der hierfür vorgesehene Raum nicht aus, wären Einlageblätter, entsprechend seitennummert, hier einzufügen;

Im Keller wurden Änderungen vorgenommen:
 Anstelle des Technickraumes wurde ein Tankraum errichtet.
 Die Änderungen sind geringfügig.
 Im Erdgeschoß wurde vom Stiegenhaus erreichbar anstelle eines
 Durchganges ein Büro geschaffen.

Spruch

Gemäß § 68 Abs. 3 der Stmk. Bauordnung 1968, LGBl. Nr. 148, wird das Ansuchen der — des Kon-
 sentsinhabers⁵⁾ Alfred V a n e k
 vom 8.11.1993 um Erteilung der Benützungsbewilligung für die auf dem — dem⁶⁾
Bau ⁷⁾-Grundstück(en) Nr. _____ der Katastralgemeinde Reigersberg
 abgeschlossene Bauführung⁸⁾ Umbau des 1. Bauabschnittes zum Umbau von
4 Wohnungen

~~mit⁷⁾ der gleichzeitigen Feststellung, daß das Bauwerk
 in dem Sinne des erteilten Konsenses und in Übereinstim-
 mung mit den Bestimmungen der Stmk. Bauord-
 nung 1968 ausgeführt wurde, abgebilligt und die Be-
 nützungsbewilligung versagt;~~

mit⁷⁾ der gleichzeitigen Feststellung, daß das Bauwerk im
 Sinne des erteilten Konsenses und in Übereinstim-
 mung mit den Bestimmungen der Stmk. Bauord-
 nung 1968 ausgeführt wurde, bewilligt und die Be-
 nützungsbewilligung ab 25.11.1993
 erteilt;
 die Behebung nachgenannter geringfügiger Mängel
sofort
 hat bis _____ zu erfolgen⁸⁾:

⁵⁾ hier sind Art und Ort der abgeschlossenen Bauführung, allenfalls unter Angabe von Straße und Hausnummer,
 anzugeben;
⁶⁾ wird die Erteilung der Benützungsbewilligung versagt, so ist der folgende Absatz mit Fußnote ⁷⁾ zu strei-
 chen;
⁷⁾ wird die Benützungsbewilligung erteilt, so ist das Datum, ab wann die Benützung zulässig ist, entsprechend
 einzusetzen und der Absatz mit Fußnote ⁶⁾ zu streichen;
⁸⁾ sind geringfügige Mängel festgestellt worden, ist die Behebung derselben zu terminisieren und die zu behe-
 benden Mängel punkteweise aufzuführen, andernfalls ist dieser Satz zu streichen;

1. Die Fenster im Stiegenhaus sind durch Gitter zu sichern.
2. Für die 1. Löschhilfe sind Handfeuerlöscher in jedem Wohngeschoß und im Bereich des Heizraumes anzubringen.
3. Die den statischen Erfordernissen entsprechende Ausführung ist durch ein Gutachten eines Ziviling. für Bauwesen oder die ausführende Bauunternehmung nachzuweisen.
4. Die ordnungsgemäße Ausführung der Elektroinstallation ist nachzuweisen.
5. Um die Bewilligung der Ölfeuerungsanlage ist anzusuchen.

Gleichzeitig wird über die vorgebrachten Einwendungen wie folgt entschieden^{*)}:

^{*)} Hinsichtlich der Entscheidung über vorgebrachte Einwendungen wird auf die Bestimmungen des § 62 Abs. 2 der Smk. Bauordnung 1966 verwiesen; reicht der hierfür vorgesehene Raum nicht aus, wären Einlageblätter, entsprechend seitennumeriert, hier einzufügen; sind keine Einwendungen vorgebracht worden, ist dieser Satz zu streichen. Zu bemerken ist jedoch, daß nur solche Einwendungen mit Erfolg vorgebracht werden können, die zu Recht geltend machen, daß der Konsens nicht eingehalten erscheint und durch diese unbefugte Ausführung subjektive öffentliche Rechte verletzt wurden.

Kosten

A. Gemäß dem V. Teile des AVG. 1950, BGBl. Nr. 172. m. A., hat -- haben -- der -- die Konsensinhaber folgende Kosten zu tragen:

- a) Kommissionsgebühren gemäß der Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1954, LGBl. Nr. 50, in der Fassung LGBl. Nr. 235/1966¹⁾ (.....¹ Amtsorgane,¹ Stunden) S 140.--
- b) Barauslagen gemäß § 76 AVG. 1950 m. A. S

B. Gemäß der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1969, LGBl. Nr. 208 m. A.¹⁰⁾¹¹⁾

- a) Verwaltungsabgabe für diese Bewilligung nach Tarifpost G 32a S 350.--
 - b) für die auf den mit dem Ansuchen eingereichten Beilagen zu erteilenden insgesamt¹ Genehmigungsvermerke (Sichtvermerke)¹²⁾ nach Tarifpost G 7 S 50.--
 - c) für die Verhandlungsschrift vom 9.11.1993 nach Tarifpost G 4 S 100.--
- sonach insgesamt . . . S 640.--

Diesen Betrag hat -- haben -- der -- die Konsensinhaber¹⁾ 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 den seinerzeit erteilten Baukonsens und das Ergebnis der an Ort und Stelle vorgenommenen Endbeschau.

Die Kostentatscheidung erfolgte tarifgemäß.

Im einzelnen ist -- insbesondere zu den vorgebrachten Einwendungen²⁾ -- folgendes auszuführen³⁾:

1) Wird die Bewilligungsbewilligung nicht erteilt, können keine Kosten des Punktes 3. lit. a) und b) vorgeschrieben werden.
 2) Bei Änderung der Verordnung wäre die Zifferung zu korrigieren und die Kosten nach den neuen Tarifen zu berechnen und vorzuschreiben.
 3) Auf die Bestimmungen des § 69 Abs 1 und 4 der Stmk. Bauordnung 1988 wird verwiesen, in denen es für vorgezeichnete Baumabgaben, wie im Erdgeschoss, entsprechende im 2. Stockwerk, etc. und weiteren im 3. Stockwerk, etc. festgelegt ist. Dieser Satz ist abzuheben.

Vorschreibselbstbesetzung

Gegen diesen Bescheid ist die Einsichtungsfrist, gerechnet vom Tage der Zustellung an, bei diesen Anträgen schriftlich oder elektronisch nachweisende Berufung zulässig. Die Berufung ist einem begründeten Berufungsantrag zu verbinden.

Darvon werden verstanden:

1. (Das — die Konsensinhaber (Einkaufsvertrag) ...)

Alfred V a n e k, 8262 Ilz, Reigersberg 44

unter gleichzeitigem Anschluß der mit dem Genehmigungsvermerk (Stichtvermerk) versehenen Pläne¹⁴⁾ und eines Erlagscheines¹⁵⁾.

2. (Der Grundeigentümer, sofern nicht mit Konsensinhaber[n] identisch¹⁶⁾ ...)

3. (Anreiner / Nachbarn¹⁷⁾ ...)

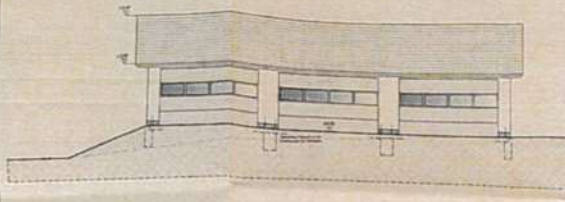
sowie

Der Bürgermeister:

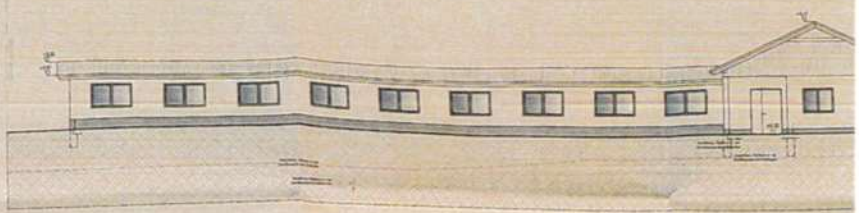
I l z , am 25. November 1993

¹⁴⁾ 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;
¹⁵⁾ der Bescheid ist jeweils gegen datierte Empfangsbestätigung (Zustellnachweis) zuzustellen;
¹⁶⁾ gilt nur, wenn Pläne im Sinne des § 69 Abs. 1 der Stmk. Bauordnung 1968 vorzulegen waren und diese auch mit einem Genehmigungsvermerk versehen worden sind (vgl. Fußnote ¹⁴⁾); ansonsten ist dieser Satz zu streichen;
¹⁷⁾ werden keine Kosten vorgeschrieben (vgl. Fußnote ¹⁶⁾), sind die Worte „und eines Erlagscheines“ zu streichen.

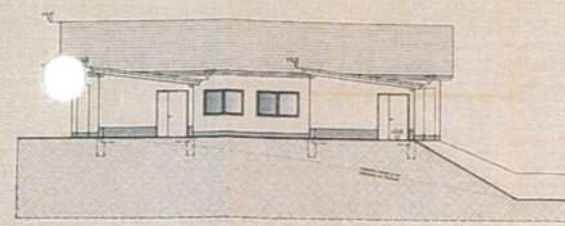
ANSICHT WEST



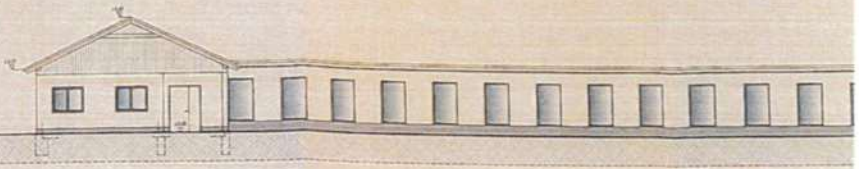
ANSICHT NORD



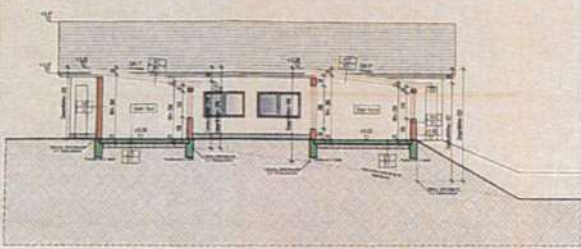
ANSICHT OST



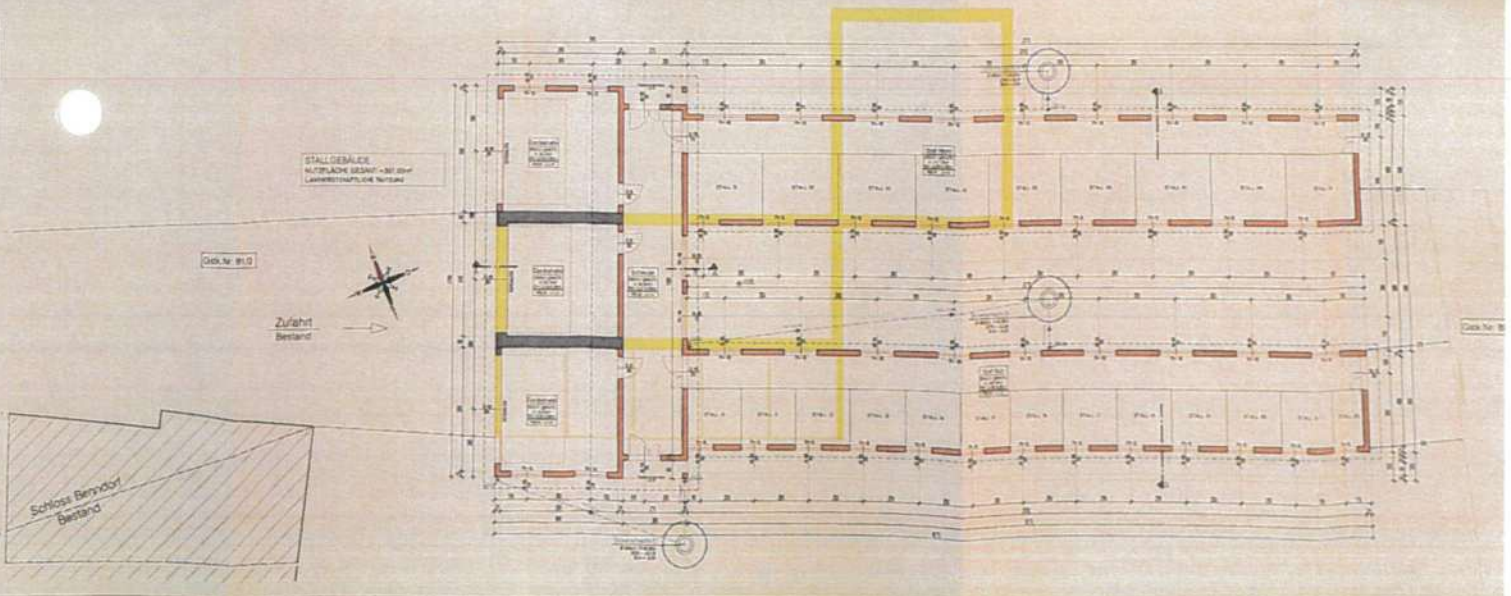
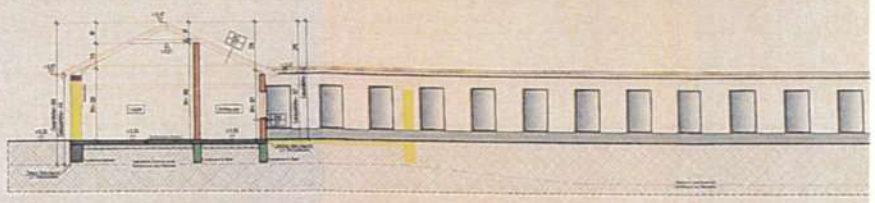
ANSICHT SÜD

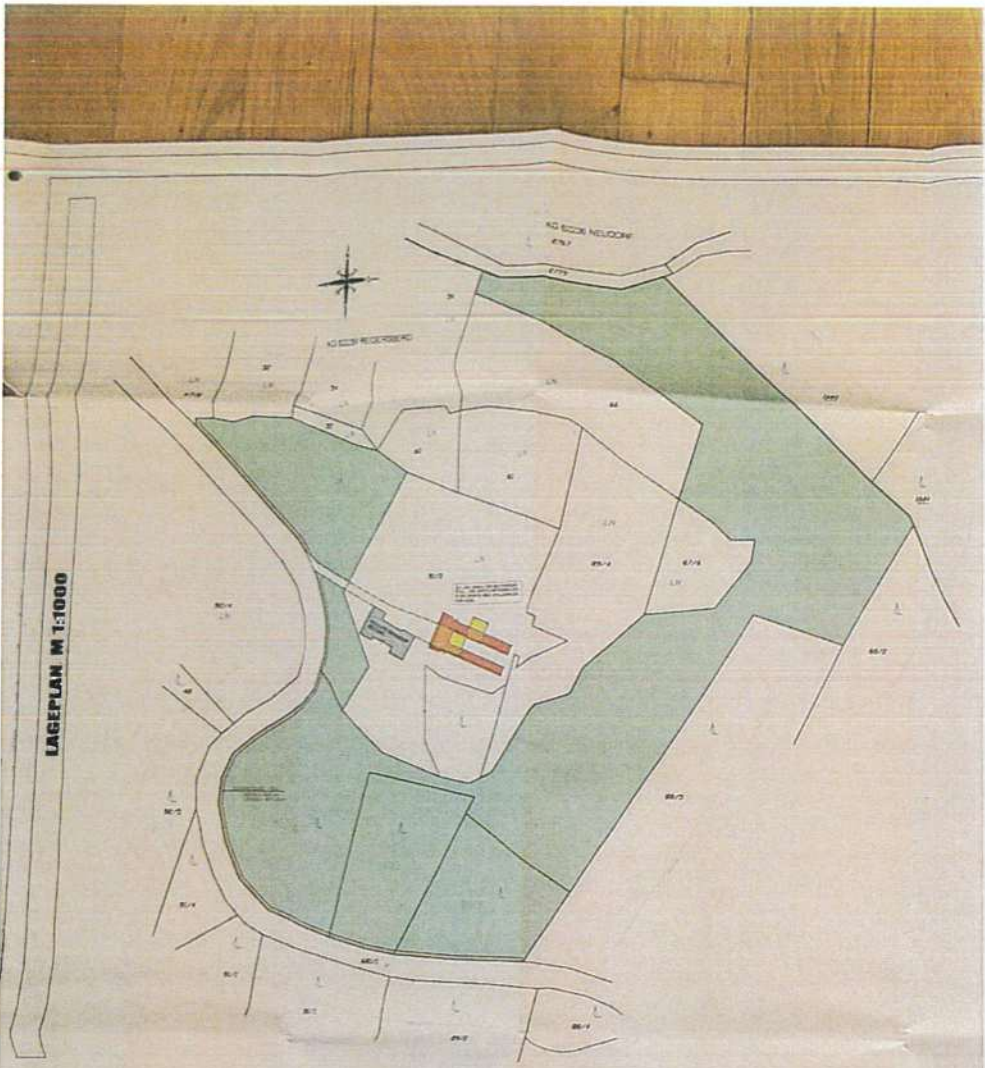


SCHNITT B-B

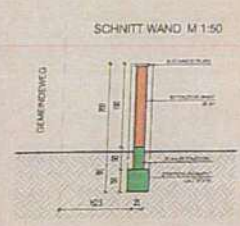
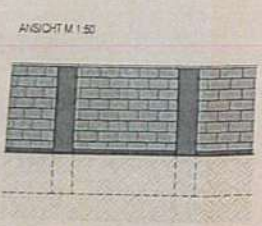
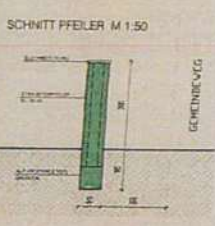


SCHNITT A-A

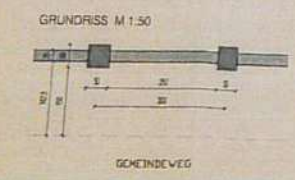




SCHNITTE + ANSICHT



GRUNDRISS



LEGENDE

- ZIEGEL
- STAHLBETON
- ALLE TRÄGENDEN TEILE & FUNDAMENTE WERDEN LAUT STATIK STATISCH AUSGEFÜHRT
- ALLE MASSE UND KNOTEN SIND VOR BAUBEGINN ZU ÜBERPRÜFEN

MARKTGEMEINDE ILZ

8262 Ilz 58

☎ 03385/377, FAX: 03385/377-19, E-Mail: gde@ilz.steiermark.at

UID-Nummer: ATU 49513806

Ilz, am 16.11.2012

Zahl: 131-56/2012

Gegenstand: Baubewilligung;
Bauwerber: Kölbl Harald, Zwaring 18, 8142 Wundschuh

B E S C H E I D

S p r u c h I

Auf Grund des Ansuchens von Herrn Kölbl Harald, Zwaring 18, 8142 Wundschuh, vom 30.10.2012 wird die

B A U B E W I L L I G U N G

für den

Abbruch des bestehenden Stall- und Wirtschaftsgebäudes und den Neubau eines Geräte- bzw. Stallgebäudes für Vögel sowie die Errichtung einer Einfriedung

auf den Grundstücksflächen Nr. 91/3 (Abbruch und Neubau) EZ: 32 und Nr. 53, 89/3, 90/2 und 91/5 (Einfriedung) EZ: 32, 131 und 186, KG Reigersberg,

erteilt.

Die beiliegenden²⁾ mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Projektunterlagen bilden einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Gleichzeitig werden folgende Auflagen vorgeschrieben:

1. Sämtliche Einfahrtstore entlang der Einfriedung sind 5 m hinter der Straßenfluchtlinie anzuordnen und mittels einer (z.B. *schräg verlaufenden*) Einfriedung mit der übrigen Einfriedung zu verbinden. Das Einfahrtstor sowie die Gehtüre dürfen nicht zu Straßen mit öffentlichem Verkehr hin aufschlagen.
2. Niederschlagswässer von Verkehrs- und Parkplatzflächen dürfen nicht in Sickergruben eingeleitet werden, sondern sind oberflächlich zu verrieseln.¹
3. Die Ableitung von Niederschlagswässern auf Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke ist unzulässig.
4. Alle unter der Rückstauenebene liegenden Entwässerungsgegenstände² und Schachtabdeckungen sind gegen Rückstau zu sichern.

¹ Mineralölverunreinigte Niederschlagswässer dürfen wegen des damit in Zusammenhang stehenden Konzentrationseffektes nicht in Sickergruben eingeleitet werden, wenn diese mit dem Grundwasserkörper in Verbindung stehen.

² Dazu zählen z.B. Bodeneinläufe, Waschbecken, Toiletten, Kondensatabläufe und dergleichen.

5. Für die erste Löschhilfe ist bei Gebäuden im allgemein zugänglichen Bereich pro Geschoß und bei Einfamilienhäusern mindestens ein tragbarer Feuerlöscher mit einem brandklassenbezogenen Löschvermögen von 6 kg (z.B. 21A 113B gemäß ÖNORM EN 3-7) anzubringen.
6. Alle im gewöhnlichen Gebrauch zugänglichen Stellen eines Bauwerkes, bei denen die Gefahr eines Absturzes besteht (das ist grundsätzlich bei einem Niveauunterschied über 60 cm anzunehmen) sind mit standsicheren Geländern oder Brüstungen abzusichern.³
7. (Stiegenläufe) (Treppenläufe) mit mehr als 3 Stufen sind gemäß ÖNORM B 5371 mit Anhaltevorrichtungen - *unabhängig von eventuell erforderlichen Geländerungen* - in einer Höhe von ca. 85 cm zu versehen.⁴
8. Nach Vollendung des Bauvorhabens ist eine Bescheinigung einer befugten Fachfirma für die erforderlichen Sicherheitsverglasungen dem **Ansuchen um die Erteilung der Benützungsbewilligung** anzuschließen.⁵
9. Die Stellungnahme der Energie Steiermark (STEWEAG STEG) ist zu beachten (Stellungnahme liegt Bescheid bei).
10. Abbruch: Sämtliche Entsorgungen der Abbruchmaterialien für das alte Wirtschaftsgebäude sind nachzuweisen.
11. Vor Errichtung der Einfriedungsmauer sind die Grundstücksgrenzen abzustecken und in einer gemeinsamen Begehung mit der Gemeinde ist die genaue Situierung der Einfriedungsmauer festzulegen.

Über die vorgebrachten Einwendungen wird wie folgt entschieden: Die Nachbarn wurden ordnungsgemäß zur Bauverhandlung geladen. Zur Bauverhandlung sind Herr Weiß und Frau Karner erschienen. Die anwesenden Nachbarn haben sich vor Verfassen der Verhandlungsschrift ohne Einwände gegen das Bauvorhaben von der Verhandlung entfernt.

Die Rechtsgrundlagen für diese Bewilligung nach dem Steiermärkischen Baugesetz (BauG), LGBl.Nr. 59/1995 idGF, sind: § 29; in Verbindung mit dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz in der derzeit geltenden Fassung.

S p r u c h I I (entfällt)

Der/die Grundeigentümer wird/werden verpflichtet, den/die zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Grundstücksteile, bestehend aus dem Grundstück Nr. EZ: KG: nach Maßgabe des im Bebauungsgrundlagenbescheid vom ---, GZ: ---, in einer Breite von unentgeltlich und lastenfrei an die Gemeinde in das öffentliche Gut abzutreten.

Rechtsgrundlage: § 14 BauG

Die Abtretung hat unentgeltlich und lastenfrei zu erfolgen.

S p r u c h I I I (entfällt)

Rechtsgrundlage: § 16 Stmk. BauG

Der/die Bauwerber wird/werden verpflichtet, die Kosten für die erstmalige Herstellung des Gehsteiges bis zu einer Breite von 2,0 Meter entlang des antragsgegenständlichen Bauplatzes der Gemeinde zu

³ Die Stelle und Absturzhöhe, an der die Gefahr eines Absturzes besteht, ist im Befund zu beschreiben, und es ist im Gutachten die Art der Maßnahme anzuführen und die Begründung hierzu auszuarbeiten.

⁴ Bei Hauptstiegen (Haupttreppen) gilt § 53 Abs. 11 BauG.

⁵ Die erfolgte Sicherheitsverglasung kann aber auch mit der Bauführerbescheinigung gemäß § 38 Abs. 2 Z. 1 des Stmk. Baugesetzes nachgewiesen werden.

B e g r ü n d u n g

Sachverhaltsdarstellung:

Mit Eingabe vom 30.10.2012 hat Herr Kölbl Harald, Zwaring 18, 8142 Wundschuh um die Erteilung der Baubewilligung für den

Abbruch des bestehenden Stall- und Wirtschaftsgebäudes und den Neubau eines Geräte- bzw. Stallgebäudes für Vögel sowie die Errichtung einer Einfriedung

auf den Grundstücksflächen Nr. 91/3 (Abbruch und Neubau) EZ: 32 und Nr. 53, 89/3, 90/2 und 91/5 (Einfriedung) EZ: 32, 131 und 186, KG Reigersberg angesucht.

Hierüber wurden am 16.11.2012 die Bauverhandlung und der Ortsaugenschein durchgeführt, die nachstehendes Ergebnis erbrachten:

Der Bauwerber sucht um den Abbruch des bestehenden Stall- und Wirtschaftsgebäudes und den Neubau eines Geräte- bzw. Stallgebäudes für Vögel auf dem Grundstück 91/3 sowie um die Errichtung einer Einfriedung entlang der Grundstücke Nr. 53, 89/3, 90/2 und 91/5 der KG Reigersberg an.

- 1.) Abbruch: das derzeit bestehende Wirtschaftsgebäude wird zur Ganze abgebrochen. Das bestehende Wirtschaftsgebäude wurde ca. 1910 errichtet und besteht aus einer Ziegelmassivbauweise auf Steinfundamenten. Die Gründung, typisch für die damalige Errichtung solcher Gebäude, ist nicht tiefer als 30-40 cm. Die Dachkonstruktion ist ein Satteldach. Die Eindeckung besteht aus Tonziegel. Es befinden sich keine belastenden Materialien im Abbruchobjekt.
- 2.) Neuerrichtung des Stallgebäudes: Anstatt des alten Wirtschaftsgebäudes wird ein neues Wirtschaftsgebäude gemäß Einreichunterlagen errichtet. Das Wirtschaftsgebäude besteht aus einem Haupttrakt mit 3 Gerätehallen und zwei in östlicher Richtung angeordneter Stallungen für Nutzvögel. Die beiden Stallungen sind mit dem Hauptgebäude durch eine Schleuse verbunden. Die Gesamtabmessung beträgt 40,75 m x 17,60 m. Das Wirtschaftsgebäude wird erdgeschoßig errichtet. Über das Hauptgebäude wird ein Satteldach mit einer Neigung von ca. 15 Grad errichtet. Über die beiden angrenzenden Stallungen ein Pultdach mit ca. 7 Grad. Die Eindeckung der Stallungen erfolgt mit Sandwichpaneelen. Die Eindeckung des Pultdaches erfolgt mit Tonziegeln. Die Gesamtkonstruktion ist eine Ziegelmassivbauweise auf Streifen bzw. Plattenfundamenten aus Stahlbeton. Die einzelnen Stallungen werden zur Vogeltierhaltung genutzt. Es werden ca. 35 Aras Papageien gehalten. Die Entsorgung der Oberflächenwässer erfolgt über die drei neu errichteten Sickerschächte (eine Berechnung liegt vor). Die Versorgung mit elektrischem Strom erfolgt über das örtliche EVU. Ein Wasseranschluss ist nicht vorhanden. Die Zufahrt erfolgt über die bestehende Zufahrt des Schlosses.
- 3.) Einfriedungsmauer: Im Bereich der Grundstücksgrenze zum Öffentlichem Gut „Gemeindestraße“ soll eine Einfriedungsmauer errichtet werden. Die Einfriedungsmauer reicht über die gesamte Länge der Grundstücksgrenze und wird auf Streifenfundamenten mit Betonsäulen errichtet. Die Ausmauerung zwischen den Betonsäulen erfolgt in Ziegelmassivbauweise. Die Gesamthöhe der Einfriedungsmauer beträgt 2 m. Bei allen Einfahrtsbereichen wird ein Tor errichtet. Laut Lageplan wird die Einfriedungsmauer 1,5 hinter die Grundstücksgrenze versetzt.

Gemäß FLWPL liegt das gesamte Bauvorhaben im Freiland. Da die gesamte Errichtung im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung (Bestätigung der Landwirtschaftskammer liegt vor) gebaut wird, entspricht das Bauvorhaben den Vorgaben des FLWPL.

Hinweise:

1. Die gemäß § 15 des BauG zu leistende Bauabgabe wird mit gesondertem Abgabenbescheid vorgeschrieben.
2. Gemäß § 31 BauG erlischt die erteilte Baubewilligung, wenn mit dem Vorhaben nicht binnen fünf Jahren nach Rechtskraft der Bewilligung begonnen wird.

Rechtliche Beurteilung:

Gemäß § 29 Abs.1 BauG hat die Behörde einem Ansuchen mit schriftlichem Bescheid stattzugeben, wenn die nach diesem Gesetz für die Bewilligung geforderten Voraussetzungen erfüllt sind. Im einzelnen ist – zu den vorgeschriebenen Auflagen/zur Entscheidung über die vorgebrachten Einwendungen/zum Spruch II/III/IV – folgendes begründet auszuführen:

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 oben ausgeführten Erwägungen.

Die Kostenentscheidung erfolgte tarifgemäß.

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

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung zulässig, welche binnen zwei Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, bei diesem Amte schriftlich ⁵⁾ einzubringen wäre. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

Zur Einbringung per E-Mail steht folgende Adresse zur Verfügung: gde@ilz.steiermark.at

Dieser Bescheid ergeht an:

Kölbl Harald, Zwaring 18, 8142 Wundschuh
unter Anschluss eines Erlagscheins

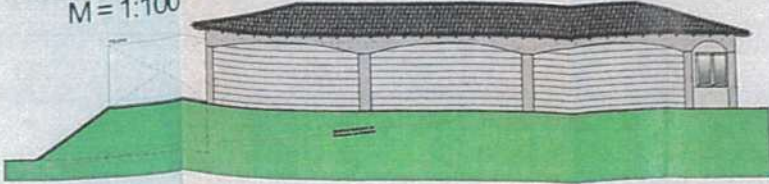
Der Bürgermeister:

(Hannes Fürndratt)

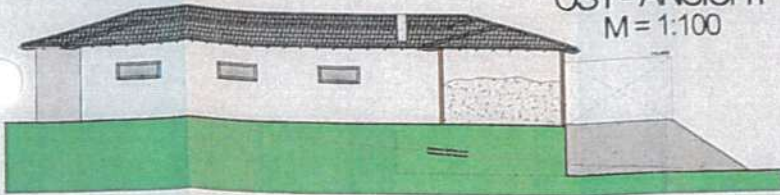
Anmerkungen:

- 1) Hier ist das zu bewilligende Bauvorhaben anzuführen: zB die Errichtung eines Neu-, Zu- oder Umbaues von baulichen Anlagen; Nutzungsänderung; die Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Abstellflächen für Kraftfahrzeuge, Garagen und Nebenanlagen; Einfriedung gegen Nachbargrundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen; Veränderungen der natürlichen Geländeverhältnisse.
- 2) Gemäß § 29 Abs. 6 BauG ist dem Bauwerber mit dem Bewilligungsbescheid eine mit dem Genehmigungsvermerk versehene Ausfertigung der Projektunterlagen auszufolgen.
- 3) Werden die Kosten – im Falle des bereits fertig gestellten Gehsteiges – im Spruch IV vorgeschrieben, so ist dieser Satz zu streichen.
- 4) **Hinweis:** Die in Spruch IV. C. angeführten festen Gebühren entstehen anlässlich der Zustellung des vorliegenden Bescheides. Im Falle einer Berufung entstehen diese Gebühren erst mit der Zustellung der Berufung bzw. Berufungsvorentscheidung. Sollten die festen Gebühren von Ihnen nicht entrichtet werden, würde die zuständige Finanzbehörde verständigt werden, die mit einer Erhöhung der Gebühren vorzugehen ist.
- 5) 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 (zB mittels Telefax) eingebracht werden.

WEST-ANSICHT
M = 1:100



OST-ANSICHT
M = 1:100



FLÄCHENBERECHNUNG
M = 1:200

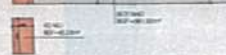
Flächenaufstellung:

Nutzfläche:

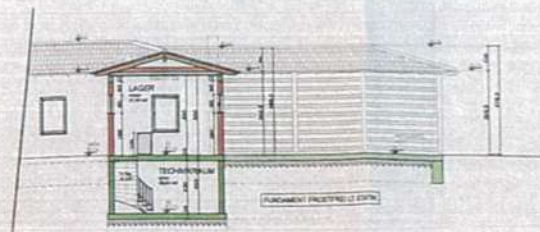
Erdgeschoss Bestand	812,18m ²
Erdgeschoss Neu	100,89m ²
Kellergeschoss Neu	34,33m ²
gesamt	947,40m ²

Bruttogeschossfläche:

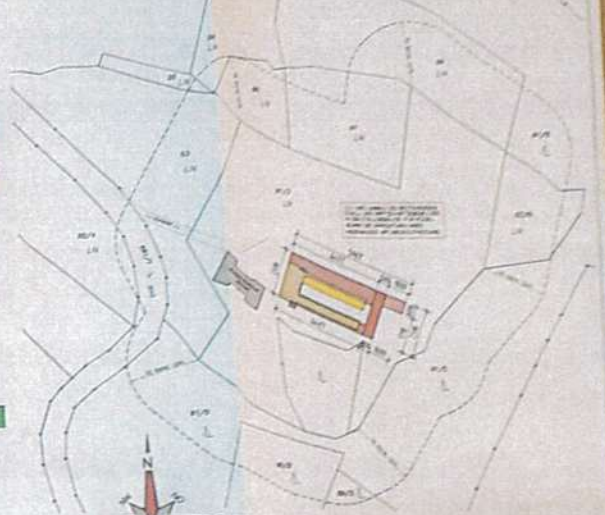
Abrbruch	495,23m ²
Bestand	637,32m ²
Zubau EG	117,97m ²
Zubau KG	42,53m ²
gesamt	842,42m ²



SCHNITTA-A
M = 1:100



LAGEPLAN
M = 1:1000



AUFBAUTEN

EG Aussenwand

Innenputz	1,5cm
H.Z. ABR 25	25,0cm
Außenputz	3,0cm

KG Aussenwand

Innenputz	1,5cm
Starkbeton	25,0cm

Innenwand

Innenputz	1,5cm
H.Z. ABR 10 bzw. 25	10,0cm
Innenputz	1,5cm

Fundamentplatte

Fundamentplatte	gestrichelt 90,0cm
Rohrleitung	

Dachschräge

Spezial	20,0cm
Waldschung	3,5cm
dBR Schrägspalt	
Lattung	3,0cm
Kariverdichtung	3,0cm
Dachstuhl	

Spitzbodendecke

Innenputz	1,5cm
Verputzt	3,0cm
Lattung	3,0cm
Zange	
Decke, Wierdecke	18,5cm

EINREICHPLAN

Zubau und Errichtung
eines Heizhauses mit Heizkühlheizung

Gebäude-Nr.: 91/3 Fläche = 15.779 m²

EZ: 32
KG: Regensberg (2229)

Beauftragter:

Geodätischer: *[Signature]*
Harald Kölbl
Zwarng 18
A-8142 Wundschuh

Beauftragter:

Harald Kölbl
Zwarng 18
A-8142 Wundschuh

Maßstab: 1:100 1:200 1:1000 Datum: 10.12.2017

Blatt-Nr.:

Plan-Nr.:

Blatt-Nr.:

Blatt-Nr.:

Blatt-Nr.:

Blatt-Nr.:

Blatt-Nr.:

Blatt-Nr.:

Blatt-Nr.:

Blatt-Nr.:

Blatt-Nr.:

Blatt-Nr.:

Blatt-Nr.:

Blatt-Nr.:

Blatt-Nr.:

Blatt-Nr.:

Blatt-Nr.:

Blatt-Nr.:

Blatt-Nr.:

Blatt-Nr.:

Blatt-Nr.:

Blatt-Nr.:

Blatt-Nr.:

Blatt-Nr.:

Blatt-Nr.:

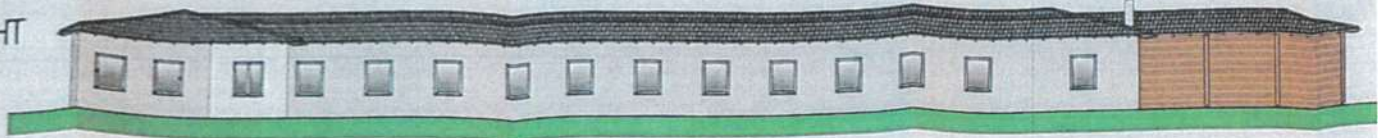
Blatt-Nr.:

Blatt-Nr.:

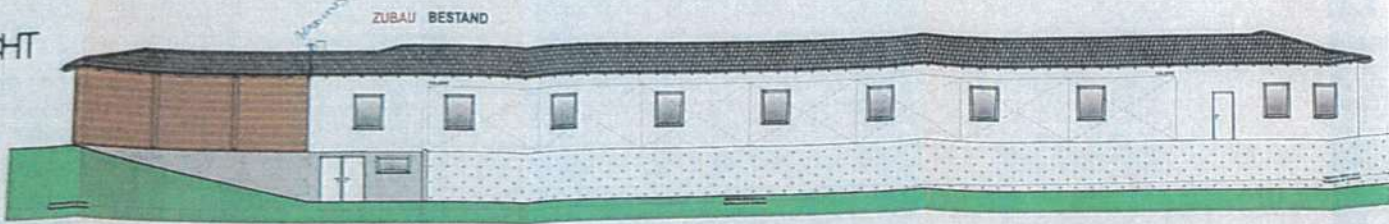
Blatt-Nr.:

Blatt-Nr.:

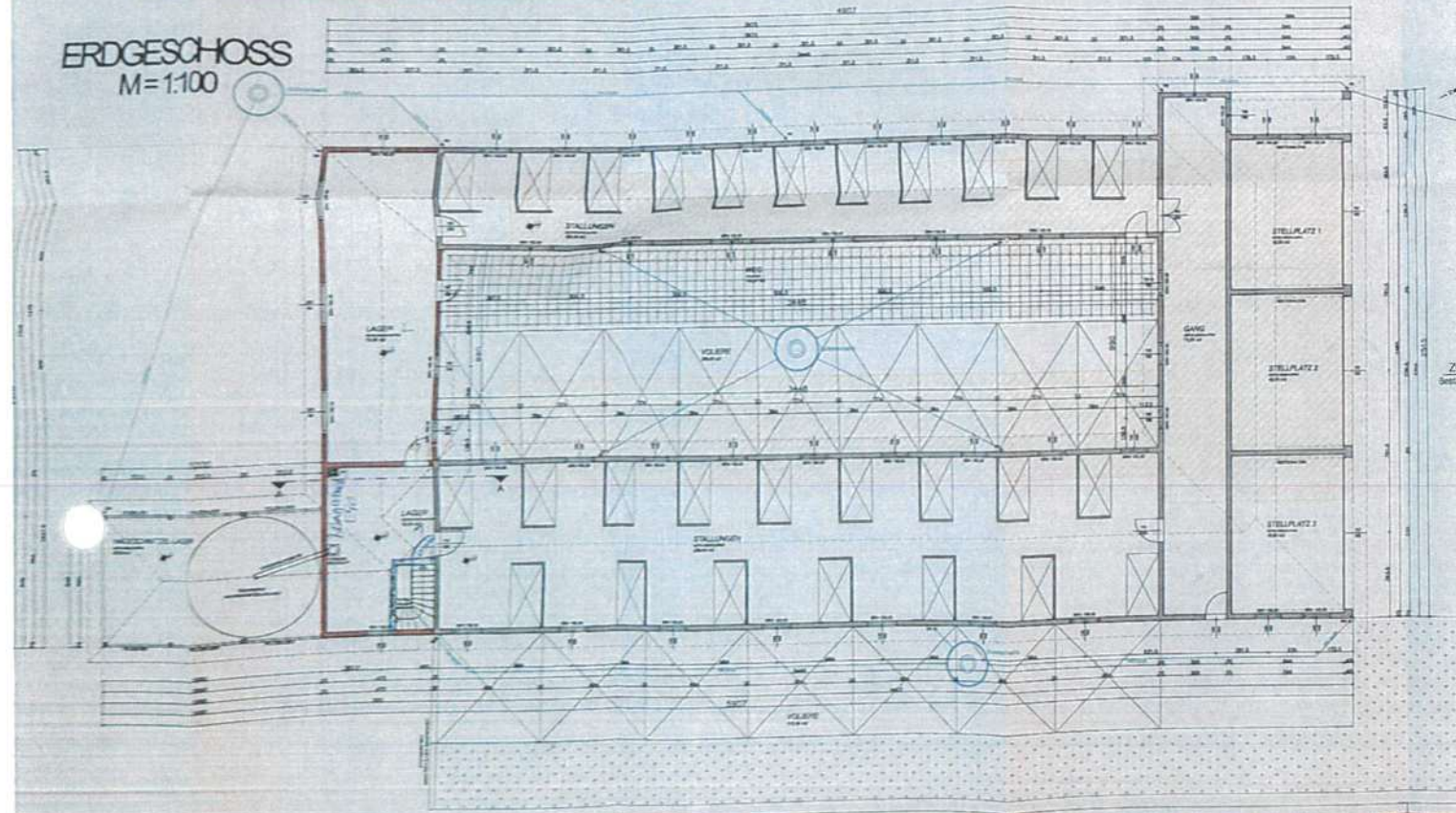
D-ANSICHT
M=1:100



D-ANSICHT
M=1:100



ERDGESCHOSS
M=1:100



MARKTGEMEINDE ILZ

8262 Ilz 58

☎ 03385/377, FAX: 03385/377-250, E-Mail: gde@ilz.gv.at

UID-Nummer: ATU 69184624

Ilz, am 11.02.2015

Zahl: 131-1/2015

Gegenstand: Baubewilligung;
Bauwerber: Kölbl Harald, Zwaring 18, 8142 Wundschuh

B E S C H E I D

S p r u c h I

Auf Grund des Ansuchens von Herrn Kölbl Harald, Zwaring 18, 8142 Wundschuh, vom 18.12.2014 wird die

B A U B E W I L L I G U N G

für¹⁾ den

Zubau zum Wirtschaftsgebäude inklusive Errichtung eines Heizhauses mit Hackgutheizung

auf der Grundstücksfläche Nr. 91/3 , EZ: 32, KG Reigersberg,

erteilt.

Die beiliegenden²⁾ mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Projektunterlagen bilden einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Gleichzeitig werden folgende Auflagen vorgeschrieben:

1. Niederschlagswässer von Verkehrs- und Parkplatzflächen dürfen nicht in Sickergruben eingeleitet werden, sondern sind oberflächlich zu verrieseln.¹
2. Die Ableitung von Niederschlagswässern auf Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke ist unzulässig.
3. Auf geneigten Dächern sind gegen das Abrutschen von Schnee und Eis auf Nachbargrundstücke, allgemein zugängliche Bereiche sowie Eingänge, Schneefänger anzubringen.
4. Alle unter der Rückstauenebene liegenden Entwässerungsgegenstände² und Schachtabdeckungen sind gegen Rückstau zu sichern.

¹ Mineralölverunreinigte Niederschlagswässer dürfen wegen des damit in Zusammenhang stehenden Konzentrationseffektes nicht in Sickergruben eingeleitet werden, wenn diese mit dem Grundwasserkörper in Verbindung stehen.

² Dazu zählen z.B. Bodeneinläufe, Waschbecken, Toiletten, Kondensatabläufe und dergleichen.

5. Für die erste Löschhilfe ist im Heizraum im allgemein zugänglichen Bereich mindestens ein tragbarer Feuerlöscher mit einem brandklassenbezogenen Löschvermögen von 6 Liter Inhalt (z.B. Schaumlöscher der Type S 6) anzubringen.
6. Alle im gewöhnlichen Gebrauch zugänglichen Stellen eines Bauwerkes, bei denen die Gefahr eines Absturzes besteht (das ist grundsätzlich bei einem Niveauunterschied über 60 cm anzunehmen) sind mit standsicheren Geländern oder Brüstungen abzusichern.³
7. Bei Gebäudetreppen mit mehr als 3 Stufen sind beidseitig Handläufe in einer Höhe von 85 bis 100 cm anzubringen. Bei Gebäuden mit nicht mehr als 2 Wohnungen, Treppen in Reihenhäusern, Nebentreppen sowie Wohnungstreppen ist mindestens einseitig ein Handlauf anzubringen.⁴
8. Der Einstieg in den Dachboden/Spitzboden ist mit einer Klapptreibe oder gesicherten anlegbaren Leiter herzustellen.
9. Das Bauwerk ist mit einer Blitzschutzanlage auszustatten.
10. Die Trennwand zw. Hackschnitzellager und angrenzenden Lager ist als Brandwand E90 auszuführen und 15 cm über Dach zu ziehen.
11. Für den Bau von Abgasanlagen, Verbindungsstücken und die Aufstellung von Feuerstätten sind die Bestimmungen des Baugesetzes und der Bauproduktenrichtlinie für das Land Steiermark (CE, ÜA oder ÖTZ), die EN und ÖNORMen, sowie Richtlinien für deren Anordnungen, Ausführungen und Überprüfungen einzuhalten. Die Abgasanlage(n) ist/sind auf die Anforderungen der geplanten Feuerstätte(n) und den/die verwendeten Brennstoffe(n) abzustimmen.
12. Die Dimensionierung der Abgasanlage hat nach Feststehen des Heizungsprojektes auf Grundlage einer Berechnung nach EN 13384 zu erfolgen.
13. Die Abgasanlage/n aus Metall ist (sind) in den Potentialausgleich gemäß ÖVE - EN 1 blitzstromtragfähig einzubinden. Bei Vorhandensein einer Blitzschutzanlage ist der Metallfang mit einer Auffangstange gemäß ÖVE - E 49 in den Blitzschutz mit einzubeziehen (Mindestabstand zum Metallfang 40 cm, Schutzwinkel 45°).
14. Vor Inbetriebnahme von Feuerungsanlagen, für die Benützungsbewilligung der Abgasanlage, für neu errichtete Abgasanlagen, sowie nach Umbau von Feuerungsanlagen oder Manipulationen im Bereich der Abgasanlage(n) (wie Umbauarbeiten, Stemmarbeiten usw.) ist eine Prüfung auf die Betriebsdichtheit und Eignung der Abgasanlage von einem befugten Rauchfangkehrermeister nach ÖNORM B 8201 durchzuführen. Ein Befund darüber ist der Baubehörde vorzulegen.
15. Benützte Abgasanlagen sind nach ÖNORM B 8201 periodisch vom Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigten der Abgasanlage auf ihre Betriebsdichtheit durch ein befugtes Unternehmen überprüfen zu lassen. (Überdruckfänge mind. alle 5 Jahre und Unterdruckfänge mind. alle 10 Jahre).
16. Der Heizraum (>50kW) ist allseits in der Feuerwiderstandsklasse REI90/EI90, wobei raumseitig nur Baustoffe der Euroklasse des Brandverhaltens mind. A2 vorhanden sein dürfen, mit einer Zugangstüre in der Feuerwiderstandsklasse EI2 30-C2, in Fluchrichtung aufschlagend, sowie mit einer ständigen wirkenden Belüftungsöffnung von mind. 400cm² auszuführen. Der Fußbodenbelag ist aus Baustoffen der Euroklasse des Brandverhaltens mind. A2fl gemäß ÖNORM EN 13501-1:2007 herzustellen.

³ Die Stelle und Absturzhöhe, an der die Gefahr eines Absturzes besteht, ist im Befund zu beschreiben, und es ist im Gutachten die Art der Maßnahme anzuführen und die Begründung hierzu auszuarbeiten.

⁴ OIB-RL 4, Ausgabe Oktober 2011 – bei barrierefrei zu gestaltenden Bauwerken sind zusätzlich die Vorschriften der OIB RL 4 zu berücksichtigen.

17. Die automatische Pellets- / Hackgutfeuerungsanlage ist nach TRVB H 118 auszuführen. Ein Installationsattest nach Anhang 3 ist der Baubehörde vorzulegen.
18. Die geplante Hackschnitzelanlage ist der Baubehörde planbelegt und technisch dokumentiert anzuzeigen.
19. Feuerungsanlagen dürfen nur errichtet und in Betrieb genommen werden, wenn sie den Bestimmungen des Steiermärkischen Feuerungsanlagengesetzes entsprechen. Ein entsprechender Nachweis über das ordnungsgemäße Inverkehrbringen ist der Baubehörde und dem zuständigen Rauchfangkehrermeister vorzulegen.
20. Der Baubeginn ist vom Bauführer der Baubehörde anzuzeigen und um die Bauplakette ist anzusuchen.
21. Nach Vollendung des Bauvorhabens ist die Fertigstellung der Baubehörde anzuzeigen bzw. um Benützungsbewilligung anzusuchen.

Über die vorgebrachten Einwendungen wird wie folgt entschieden: Die Nachbarn wurden zur Bauverhandlung ordnungsgemäß geladen. Zur Bauverhandlung sind keine Nachbarn erschienen. Somit erheben die Nachbarn keine Einwände gegen das geplante Bauvorhaben.

Die Rechtsgrundlagen für diese Bewilligung nach dem Steiermärkischen Baugesetz (BauG), LGBl.Nr. 59/1995 idgF, sind: § 29; in Verbindung mit dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz in der derzeit geltenden Fassung.

S p r u c h I I (entfällt)

Der/die Grundeigentümer wird/werden verpflichtet, den/die zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Grundstücksteile, bestehend aus dem Grundstück Nr. EZ: KG: nach Maßgabe des im Bebauungsgrundlagenbescheid vom ---, GZ: ---, in einer Breite von unentgeltlich und lastenfrei an die Gemeinde in das öffentliche Gut abzutreten.

Rechtsgrundlage: § 14 BauG

Die Abtretung hat unentgeltlich und lastenfrei zu erfolgen.

S p r u c h I I I (entfällt)

Rechtsgrundlage: § 16 Stmk. BauG

Der/die Bauwerber wird/werden verpflichtet, die Kosten für die erstmalige Herstellung des Gehsteiges bis zu einer Breite von 2,0 Meter entlang des antragsgegenständlichen Bauplatzes der Gemeinde zu ersetzen. Die Kosten werden nach Fertigstellung des Gehsteiges mit gesondertem Bescheid vorgeschrieben/werden bei bereits fertiggestellten Gehsteiges in Spruch IV vorgeschrieben³⁾

S p r u c h I V

VERFAHRENSKOSTEN

Der Bauwerber hat folgende Kosten zu tragen:

Gemäß dem V. Teil des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 BGBl 51 (WV) in der geltenden Fassung hat Herr Kölbl Harald, Zwaring 18, 8142 Wundschuh, folgende Kosten zu tragen:

A.) Kommissionsgebühren und Barauslagen

- a.) Kommissionsgebühren gemäß der Gemeinde-Kommissionsgebühren-Verordnung 1954, LGBl. Nr. 50, zuletzt in der Fassung LGBl. Nr.: 56/2010, für jede angefangene halbe Stunde und für jedes teilnehmende Amtsorgan € 20,00

2 Amtsorgane, 1 halbe Stunde € 40,00

B.) Gemäß der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 2012 LGBl. Nr: 104 Verwaltungsabgabe

- a.) für die Baubewilligung bzw. Genehmigungen
BGFL: $387,19 \text{ m}^2 \times 0,60 = € 232,31$ nach Tarifpost B 11a € 232,31
- b.) TP B37: (Heizung) € 60,00
- c.) für 2 Genehmigungsvermerke à € 5,00 nach Tarifpost B 32 € 10,00
- d.) für 4 Sichtvermerke á € 6,00 nach Tarifpost A 6 € 24,00
- e.) für die Verhandlung vom 05.02.2015 gemäß Tarifpost A 2 € 13,00

Summe € 379,31

Der angeführte Gesamtbetrag ist binnen zwei Wochen, gerechnet vom Tage der Zustellung des Bescheides, an die Gemeinde zu überweisen.

B e g r ü n d u n g

Sachverhaltsdarstellung:

Mit Eingabe vom 18.12.2014 hat Herr Kölbl Harald, Zwaring 18, 8142 Wundschuh, um die Erteilung der Baubewilligung für den

Zubau zum Wirtschaftsgebäude inklusive Errichtung eines Heizhauses mit Hackgutheizung

auf der Parzelle Nr. 91/3, EZ. 32, KG Reigersberg angesucht. Mit Kundmachung vom 07.01.2015 wurde die örtliche Erhebung und mündliche Verhandlung für den 05.02.2015 anberaumt und an diesem Tage durchgeführt.

Im Rahmen dieser Verhandlung hat der nichtamtliche bautechnische Sachverständige Befund und Gutachten wie folgt erstattet:

Befund:

Der Bauwerber sucht um die Erteilung der Baubewilligung für den Zubau zum Wirtschaftsgebäude inklusive Errichtung eines Heizhauses mit Hackgutheizung auf dem Grundstück Nr. 91/3 der KG Reigersberg an.

Der erste Teil des Zubaus erfolgt im Osten der derzeit bestehenden Stallungen auf die Gesamtlänge des derzeit bestehenden Objektes in einer Breite von 3,93m. Somit beträgt die Gesamtbreite des Gebäudekomplexes 25,15m.

Der zweite Teil des Zubaus erfolgt als Verbindung der beiden Stallungen im östlichen Bereich auf einer Länge von 23,10 und Breite von 4,75m. In diesen Zubau werden 2 Lagerräume untergebracht. Die Bauweise der beiden Zubauten ist eine Ziegelmassivbauweise. Die Dachkonstruktion ist ein Satteldach, die Eindeckung wird dem Bestand angeglichen.

Im Bereich des zweiten Zubaus wird unter dem Lager 1 ein Heizraum für eine Hackgutfeuerungsanlage in einer Größe von ca. 35 m² neu errichtet. Der Abgang in den Technik bzw. Heizraum erfolgt vom Lager 1 aus. Die Gesamtkonstruktion des Heizraums ist eine Stahlbetonbauweise und entspricht den Anforderungen von EI 90. Der Stiegenabgang vom Lager in den Heizraum wird durch ein Ziegelmauerwerk abgeschlossen, die Abgangstüre in den Heizraum vom Lager 1 wird in EI₂30C in Fluchtrichtung aufschlagend ausgeführt. Die Doppeltüre im Heizraum des UG wird ebenfalls in EI₂30C in Fluchtrichtung aufschlagend ausgeführt.

Eine ständige Be- und Entlüftung im Heizraum erfolgt durch eine Öffnung im Bereich des Fensters mit 900 cm². Die Ver- und Entsorgungen erfolgen über die bestehenden Anlagen. Gemäß FLWPL liegt das Bauvorhaben im Freiland. Das Bauvorhaben wird im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung errichtet und entspricht somit den Vorgaben des FLWPL.

Für den Betrieb des Hackschnitzel-Zentralheizungskessels wird ein einschläuchiger Rauchfang neu eingebaut. Die untere Reinigungsöffnung wird im Heizraum ausgeführt und die Kehröffnung wird im Dachboden angeordnet

Gutachten:

Gegen die Erteilung der Baubewilligung besteht kein Einwand. Die Auflagen sind einzuhalten.

Hinweise:

1. Die gemäß § 15 des BauG zu leistende Bauabgabe wird mit gesondertem Abgabenbescheid vorgeschrieben.
2. Der Kanalisationsbeitrag wird, gemäß dem FAG 2008, dem Kanalabgabengesetz 1955, LGBl. 71, i.d.g.F. und aufgrund der Kanalabgabenordnung der Marktgemeinde Ilz vom 01.04.2008 i.d.g.F., mittels gesonderten Bescheid vorgeschrieben.
3. Gemäß § 31 BauG erlischt die erteilte Baubewilligung, wenn mit dem Vorhaben nicht binnen fünf Jahren nach Rechtskraft der Bewilligung begonnen wird.

Rechtliche Beurteilung:

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

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 oben ausgeführten Erwägungen.

Die Kostenentscheidung erfolgte tarifgemäß.

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

Gegen diesen Bescheid kann Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Steiermark erheben, wer sich wegen Rechtswidrigkeit durch ihn in seinen Rechten verletzt zu sein behauptet (Art 132 Abs. 1 Z 1 B-VG).

Die Beschwerde wäre binnen 4 Wochen vom Tage der Zustellung dieses Bescheides an beim hiesigen Marktgemeindeamt (als Exekutivapparat des Gemeinderates) schriftlich (§ 13 Abs. 1 AVG) einzubringen. Die Einbringung kann durch Überreichung des Schriftsatzes spätestens während der Amtsstunden (Mo. – Mi. 08.00 – 12.30 Uhr u. 13.30 – 16.00 Uhr, Do. 08.00 – 12.30 u. 13.30 – 19.00, Fr. 08.00 – 12.30 Uhr) des letzten Tages der Frist im Gemeindeamt erfolgen. Die Einbringung kann aber auch durch postalische Übersendung des Schriftsatzes erfolgen, in welchem Fall sie rechtzeitig ist, wenn der Poststempel spätestens am letzten Tag der Frist erteilt wurde. Die Einbringung kann schließlich auch per Telefax (Tel. 03385/377-250) oder per E-Mail (gde@ilz.gv.at) erfolgen, in welchem Fall sie rechtzeitig ist, wenn die solcherart technisch übermittelten Daten spätestens während der Amtsstunden des letzten Tages der Frist beim hiesigen Gemeindeamt bzw. seinem Datenspeicher einlangen.

Wenn ein (nicht berufsmäßiger) Vertreter des Beschwerdeführers einschreitet, hätte sich dieser mit schriftlicher Vollmacht des Beschwerdeführers auszuweisen.

Die Beschwerde hätte zu enthalten:

1. die Bezeichnung des angefochtenen Bescheides,
2. die Bezeichnung der belangten Behörde,
3. die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt,
4. das Begehren und
5. die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig

eingebraucht ist.

Eine rechtzeitig eingebrachte und zulässige Beschwerde hat aufschiebende Wirkung (§ 13 Abs. 1 VwGVG).

Für die Beschwerde ist eine Pauschalgebühr von € 30,00 zu entrichten. Die Gebührenschuld entsteht im Zeitpunkt der Einbringung der Beschwerde und ist sofort fällig. Sie müssen daher bereits bei der Eingabe der Beschwerde die Zahlung nachweisen; sie können dazu einen Zahlungsbeleg oder einen Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung der Eingabe anschließen.

Die Zahlung ist auf ein Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) vorzunehmen. Als Verwendungszweck ist das jeweilige Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) anzugeben.

Dieser Bescheid ergeht an:

Bauwerber/Grundeigentümer:

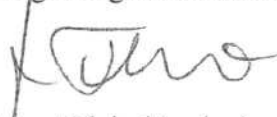
Kölbl Harald, Zwaring 18, 8142 Wundschuh, unter Anschluss einer Ausfertigung der vidierten Projektunterlagen sowie eines Erlagscheines. Zusätzlich zu den oben angeführten Kosten von € 379,31

sind noch feste Gebühren (Stempelgebühren)
gem. Gebührengesetz 1957 zu entrichten:

für den Antrag:	€ 14,30
für die Verhandlungsschrift vom 05.02.2015:	€ 28,60
für die Unterlagen (Beilagen)	€ 63,10

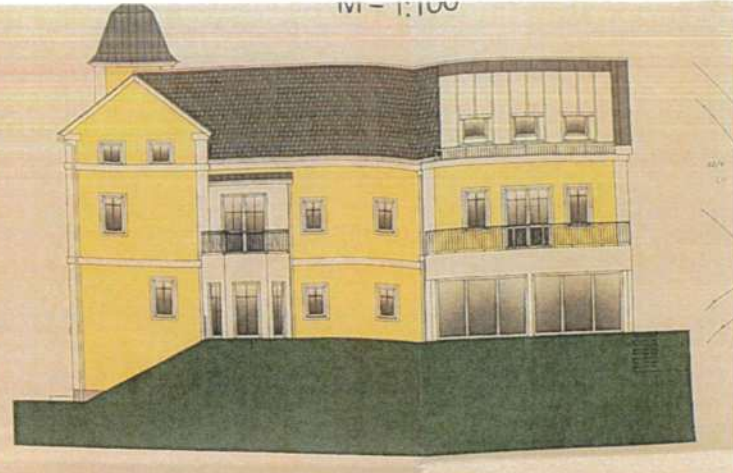
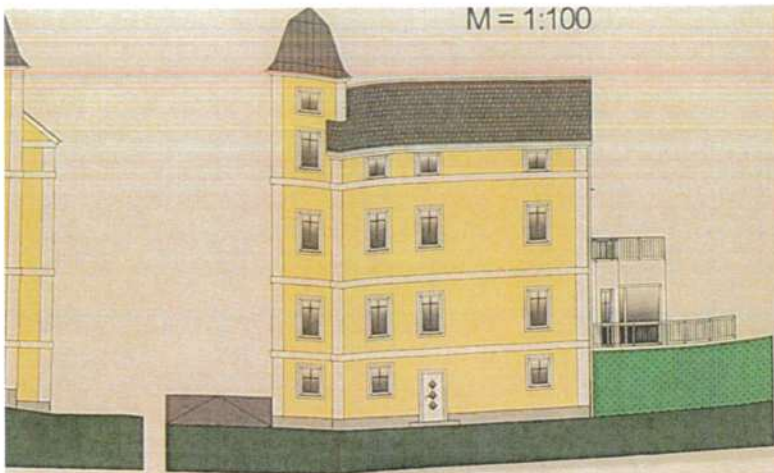
insgesamt somit: € 485,31

Der Regierungskommissär:

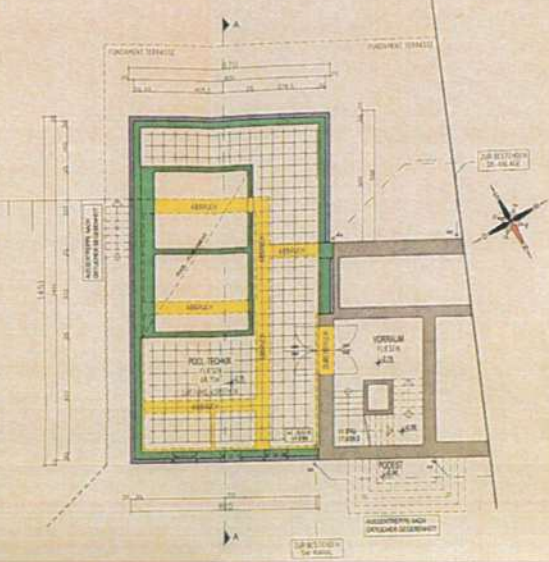

(Rupert Fleischhacker)

Anmerkungen:

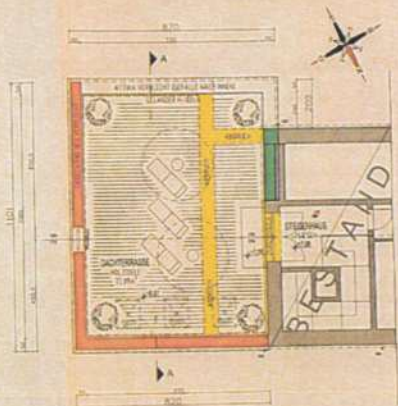
- 1) Hier ist das zu bewilligende Bauvorhaben anzuführen: zB die Errichtung eines Neu-, Zu- oder Umbaus von baulichen Anlagen; Nutzungsänderung; die Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Abstellflächen für Kraftfahrzeuge, Garagen und Nebenanlagen; Einfriedung gegen Nachbargrundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen; Veränderungen der natürlichen Geländeverhältnisse.
- 2) Gemäß § 29 Abs. 6 BauG ist dem Bauwerber mit dem Bewilligungsbescheid eine mit dem Genehmigungsvermerk versehene Ausfertigung der Projektunterlagen auszufolgen.
- 3) Werden die Kosten – im Falle des bereits fertig gestellten Gehsteiges – im Spruch IV vorgeschrieben, so ist dieser Satz zu streichen.
- 4) **Hinweis:** Die in Spruch IV. C. angeführten festen Gebühren entstehen anlässlich der Zustellung des vorliegenden Bescheides. Im Falle einer Berufung entstehen diese Gebühren erst mit der Zustellung der Berufung bzw. Berufungsvorentscheidung. Sollten die festen Gebühren von Ihnen nicht entrichtet werden, würde die zuständige Finanzbehörde verständigt werden, die mit einer Erhöhung der Gebühren vorzugehen ist.
- 5) 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 (zB mittels Telefax) eingebracht werden.



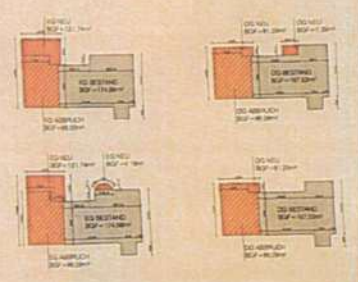
KELLERGESCHOSS
M = 1:100



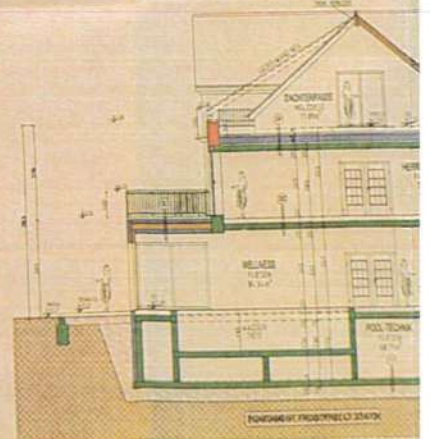
DACHTERRASSE
M = 1:100



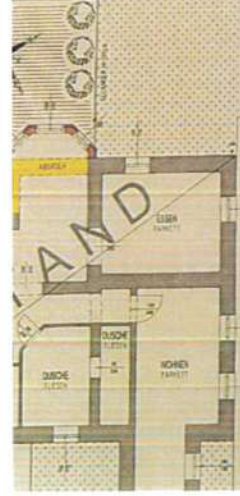
FLÄCHENBERECHNUNG
M = 1:200



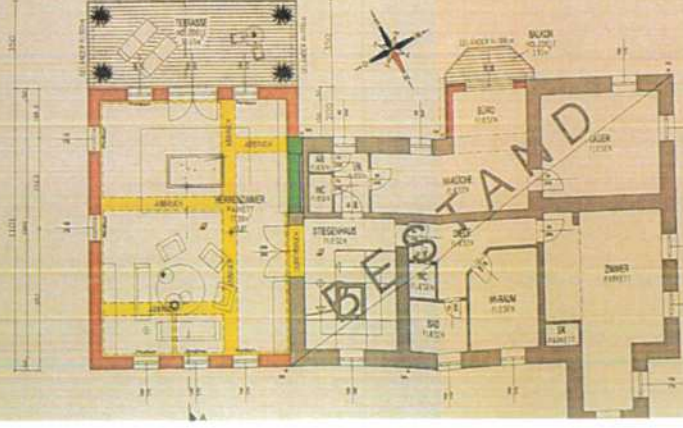
SCHNITT A - A
M = 1:100



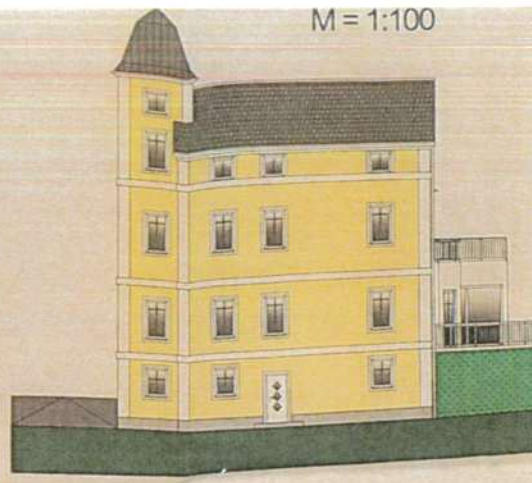
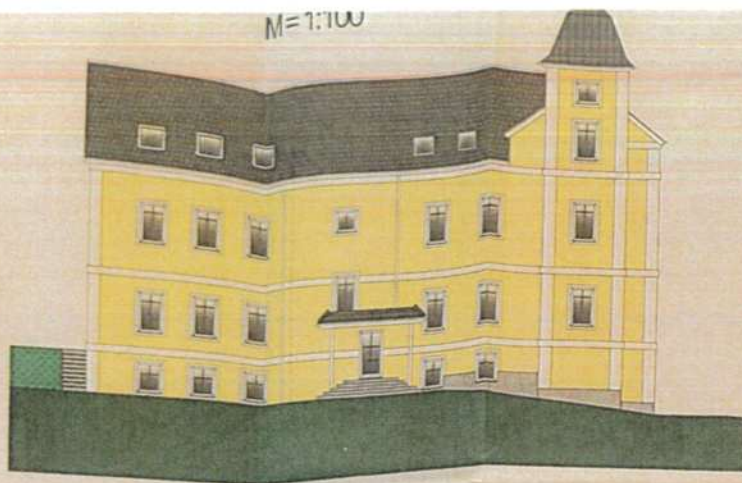
ESCHLOSS
M = 1:100



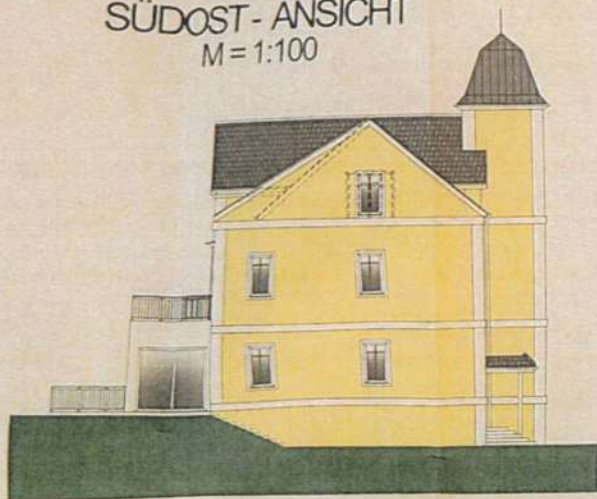
OBERGESCHOSS
M = 1:100



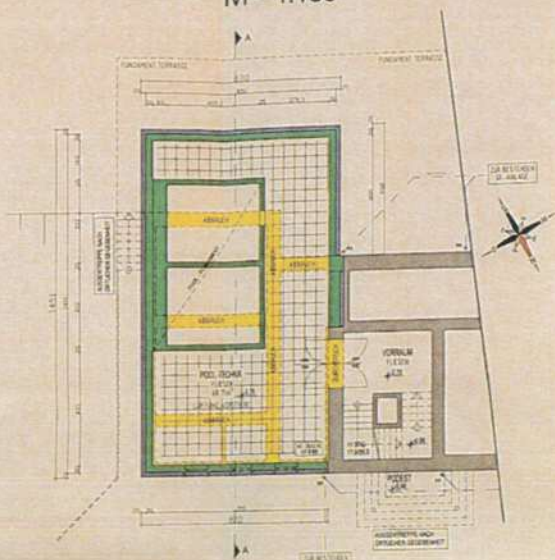
FU1	WA2	DE1
Baum	Intensiv	Baum
Lehm	STB - Holz	STB
Fuß	STB - Stahl	STB
Mehlschicht	Grünputz/Feinputz	STB
Fensterputz	Erdputz	STB
Fuß	WA3	STB
Putz	Intensiv	STB
WA1	STB - Holz	STB
Intensiv	STB - Stahl	STB



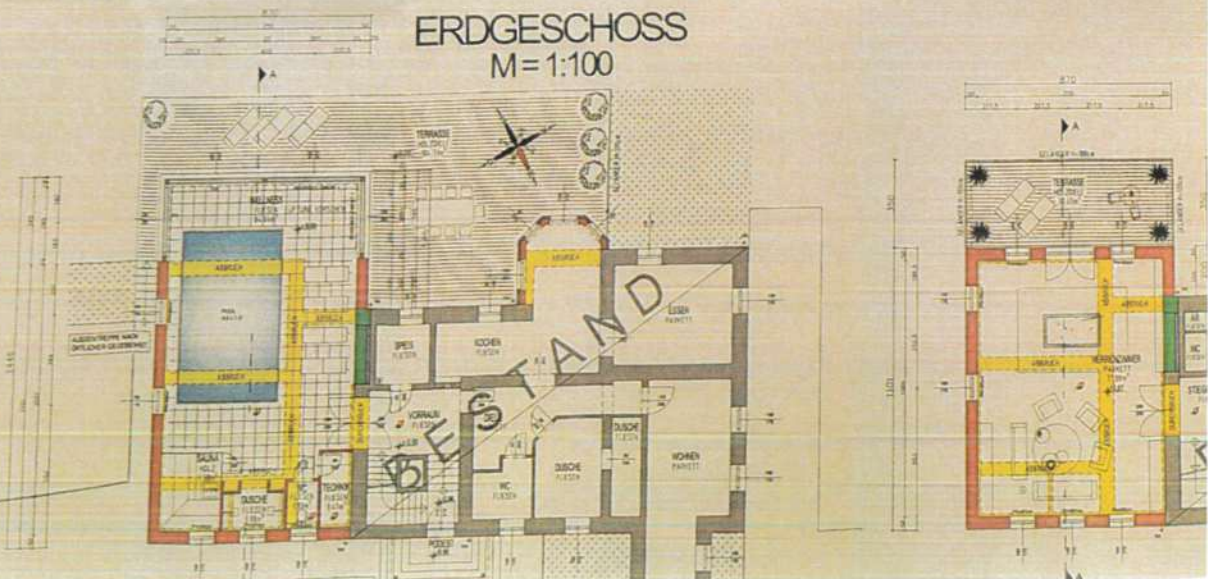
SÜDOST - ANSICHT
M = 1:100



KELLERGESSCHLOSS
M = 1:100



ERDGESCHLOSS
M = 1:100



MARKTGEMEINDE ILZ
8262 Ilz 58

☎ 03385/377, FAX: 03385/377-250, E-Mail: gde@ilz.gv.at

GZ: 131-107/2022-Beseitigung

Ilz, 30.01.2023

Ggst: Harald Kölbl, 8262 Reigersberg 44,

konsenslose bauliche Maßnahmen

auf Grundstück Nr 91/3, EZ 32, KG 62239

Reigersberg, Beseitigungsauftrag.

B E S C H E I D

S p r u c h

Gemäß § 41 Abs 3 des Steiermärkischen Baugesetzes- Stmk BauG, LGBl Nr 59/1995 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 45/2022, wird Herrn Harald Kölbl, wohnhaft in 8262 Ilz, Reigersberg 44, der **Auftrag** erteilt, nachstehend angeführte, auf dem Grundstück Nr 91/3, EZ 32, KG 62239 Reigersberg, sich befindende bauliche Anlagen, nämlich

- a) Gebäude 1, mit den Abmessungen von 43,50 m x 4,15 m (21 Papageienboxen) einschließlich der angebauten 21 Volieren,
- b) Gebäude 2, mit den Abmessungen von ca 66,80 m x 2,45 m (52 Papageienboxen) einschließlich der angebauten 52 Volieren,
- c) Gebäude 3, mit den Abmessungen von 8,40 m x 3,0 m (4 Papageienboxen) einschließlich der angebauten 4 Volieren,
- d) Gebäude 4, mit den Abmessungen von 8,40 m x 3,0 m (4 Papageienboxen) einschließlich der angebauten 4 Volieren,

e) Gebäude 5, mit den Abmessungen von 10,50 m x 3,0 m (5 Papageienboxen) einschließlich der angebauten 5 Volieren und die

f) Stahlbetonstützmauer östlich des Gebäudes 5 mit einer Höhe von ca 1,20 m,

wie diese baulichen Anlagen in der Begründung dieses Bescheides näher beschrieben und fotodokumentarisch dargestellt sind, innerhalb von sechs Monaten ab Rechtskraft dieses Bescheides

z u b e s e i t i g e n .

B e g r ü n d u n g

I. Sachverhalt:

1. Zwecks Feststellung, ob auf dem Grundstück Nr 91/3, EZ 32, KG 62239 Reigersberg, bauliche Anlagen (Gebäude) ohne baubehördliche Bewilligung errichtet wurden, hat unter Beiziehung eines nichtamtlichen bautechnischen Sachverständigen am 28.12.2022 eine baupolizeiliche Überprüfung stattgefunden.

2. Auf Grundlage der örtlichen Erhebung hat der nichtamtliche Sachverständige für Bautechnik Dipl.-Ing. Willibald Boder mit Erledigung vom 03.01.2023 nachstehendes Gutachten wie folgt erstattet:

„INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

1.2 Zweck und Veranlassung

1.3 Verwendete Unterlagen

2. Befund

2.1 Örtliche Gegebenheit

2.2 Bauliche Anlagen

2.2.1 Gebäudeteil 1

2.2.2 Gebäudeteil 2

2.2.3 Gebäudeteil 3+4

2.2.4 Gebäudeteil 5

3. Gutachten

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftrag

Ich wurde von der Marktgemeinde Ilz, Bgm. Fleischhacker, beauftragt, festzustellen, ob die Baumaßnahmen, nördlich des bestehenden Wirtschaftsgebäudes, **eine bauliche Anlage im Sinne des § 4 Z13 Stmk. BauG** darstellen.

1.2 Zweck und Veranlassung

Im Zuge eines Widmungsverfahrens wurde von Seiten des Amts der steiermärkischen Landesregierung darauf hingewiesen, dass nördlich des bestehenden Wirtschaftsgebäudes offensichtlich bereits bauliche Anlagen vorhanden sind, die dem geplanten Widmungsverfahren widersprechen.

Aus diesem Grund wurde eine baupolizeiliche Überprüfung am Mittwoch, 28.12.2022, 09:00 Uhr, mit Zusammentritt auf dem Grundstück anberaamt.

Bei diesem Ortsaugenschein waren folgende Personen anwesend:

- Bgm. Rupert Fleischhacker
- BAL Franz Maurer
- DI Willibald Boder

1.3 Verwendete Unterlagen

- 2 Luftbilder der Marktgemeinde Ilz vom 23.12.2022
- Örtliche Aufnahme am 28.12.2022

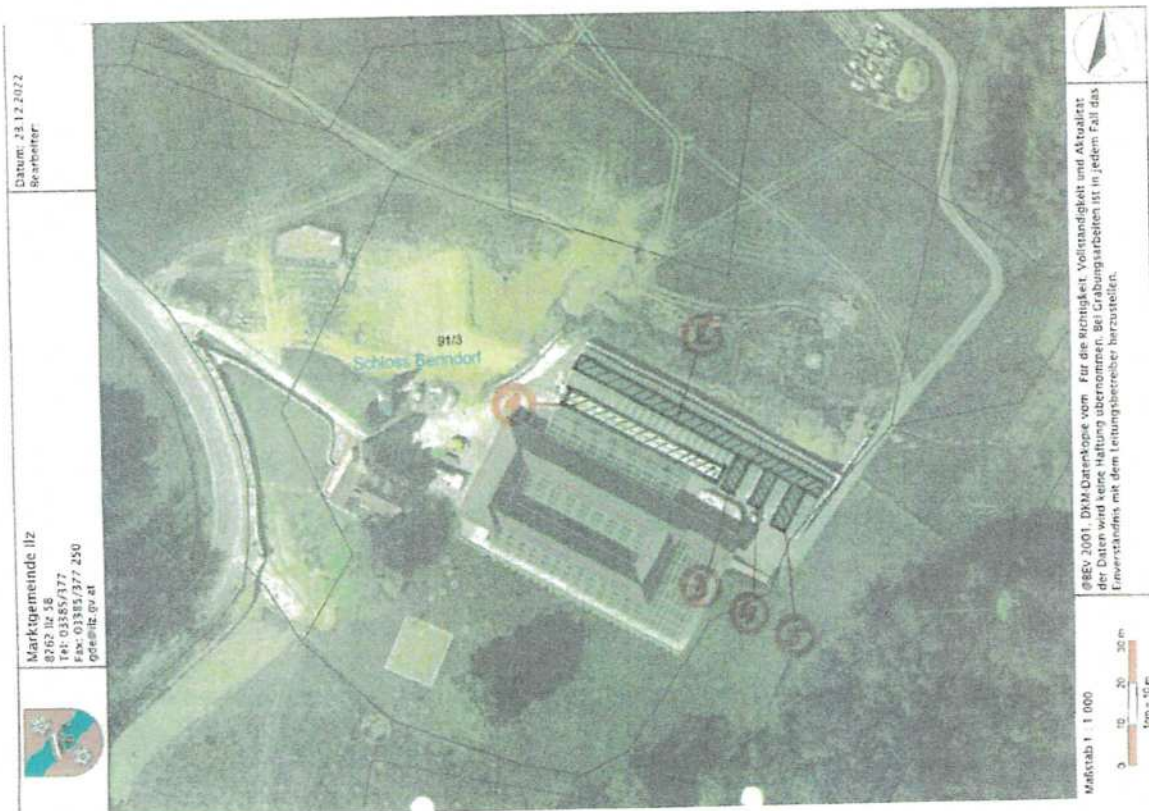
2. BEFUND

2.1 Örtliche Gegebenheit

Das Grst. Nr. 91/3, KG Reigersberg liegt laut gültigem Flächenwidmungsplan im Freiland. Die Parzelle wird direkt von der Gemeindestraße aufgeschlossen. Im westlichen Bereich befindet sich ein mehrgeschoßiges, schlossartiges Gebäude. Richtung Osten wurde ein

landwirtschaftlich genutztes Objekt errichtet. Dieses Gebäude wird für die Zucht von Papageien genutzt.

Wie aus den vorliegenden Unterlagen hervorgeht, wurden nördlich dieses Bestandsobjekts weitere Gebäudeteile errichtet, für die keine Baubewilligung vorliegt. Im unten angefügten Luftbild (23.12.2022) sind die nicht bewilligten Gebäudeteile 1 bis 5 nummeriert.



2.2 *Bauliche Anlagen*

2.2.1 *Gebäudeteil 1*

Abmessung: $L \times B = 43,5 \times 4,15 \text{ m}$
 $H = 2,7 \text{ bzw. } 2,5 \text{ m}$

Gründung: *Stahlbetonbodenplatte*

Wände: *Ziegel 25 cm verputzt*

Dach: *Pulldach, gedämmte Paneele*

Ausstattung: *21 Papageienboxen, Erschließung über einen Längsgang, Fußbodenheizung über die bestehende Heizungsanlage*

Fertigstellungsgrad: *Rohbau*

An der Nordseite sind über die gesamte Gebäudelänge 21 Volieren angebaut. Diese Volieren haben eine Größe von je $2,4 \times 4,05 \text{ m}$ und eine Höhe von $3,0 \text{ m}$. Die Volieren sind aus Aluminiumprofilen und Metallgitter und auf Betonsockeln montiert.

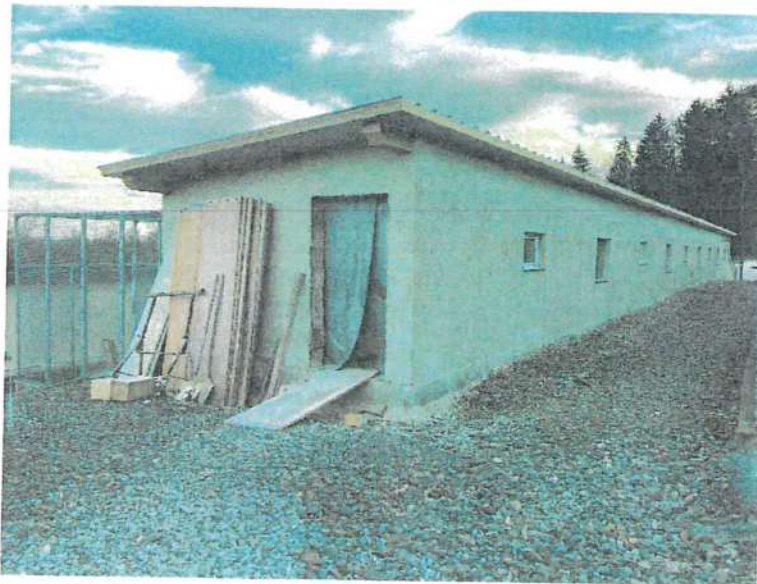


Abb. 1: Ansicht West



Abb. 2: Rohbau innen



Abb. 3: Unterteilung Papageienboxen

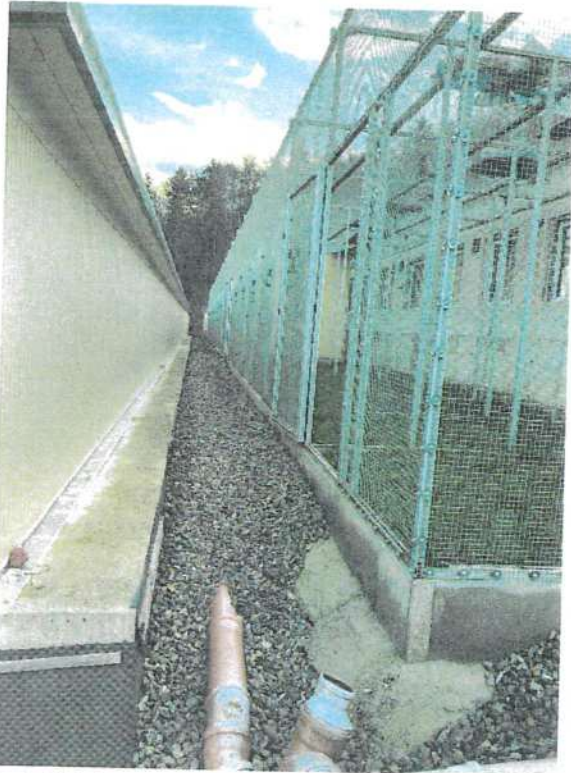


Abb. 4: 21 Volieren

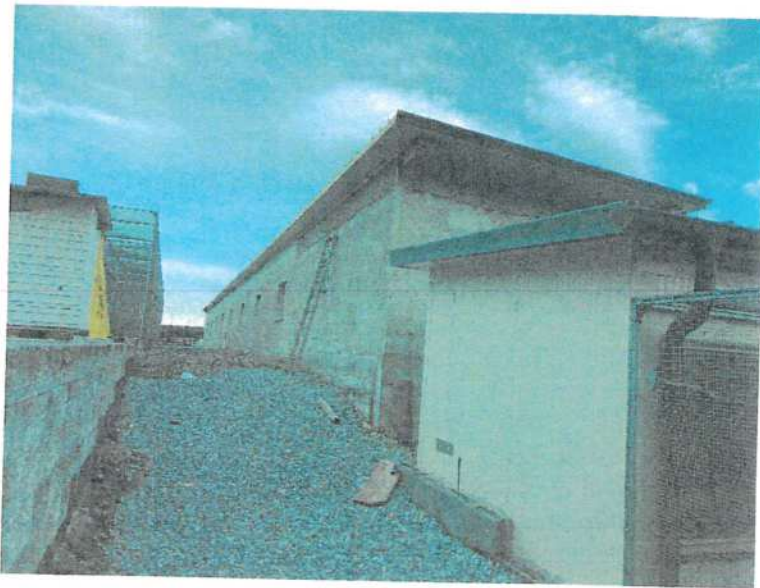


Abb. 5: Ansicht Südost

2.2.2 Gebäudeteil 2

Abmessung: $L \times B = 66,8 \times 2,45 \text{ m}$

$H = 2,50 \text{ bzw. } 2,30 \text{ m}$

Gründung: *Stahlbetonbodenplatte*

Wände: *gedämmte Paneele, 10 cm*

Dach: *Pultdach, gedämmte Paneele*

Ausstattung: *52 Papageienboxen, Erschließung über einen Längsgang, Fußbodenheizung über die bestehende Heizungsanlage*

Fertigstellungsgrad: *fertig und in Betrieb*

An der Nordseite sind über die gesamte Gebäudelänge 52 Volieren angebaut. Diese Volieren haben eine Größe von je 2,0 x 2,0 m und eine Höhe von 2,0 m. Die Volieren sind aus Aluminiumprofilen und Metallgitter und auf Betonsockeln montiert.

Der Außenbereich ist mit Bruchschottermaterial befestigt. An der Nordseite der baulichen Anlagen wurde über die gesamte Länge eine Stahlbetonstützmauer errichtet.



Abb. 6: Ansicht West



Abb. 7: Ansicht Ost

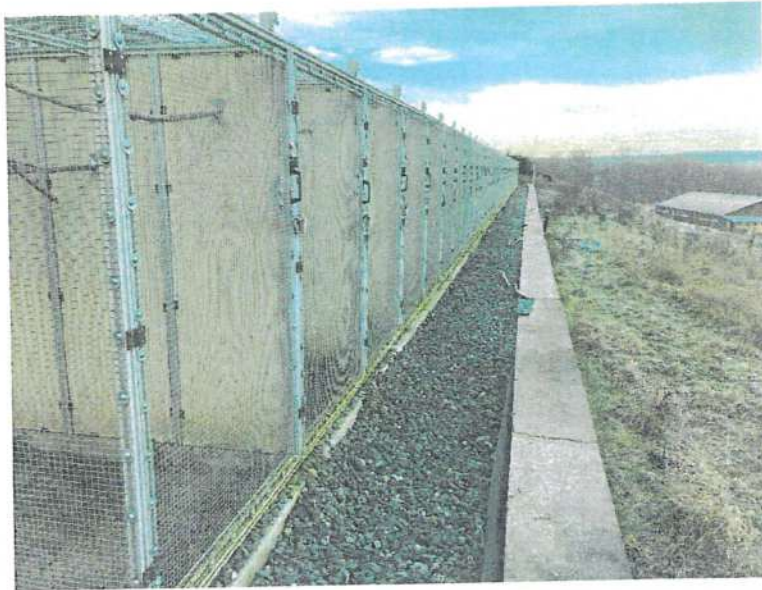


Abb. 8: Nordseite, 52 Volieren, Stahlbetonstützmauer

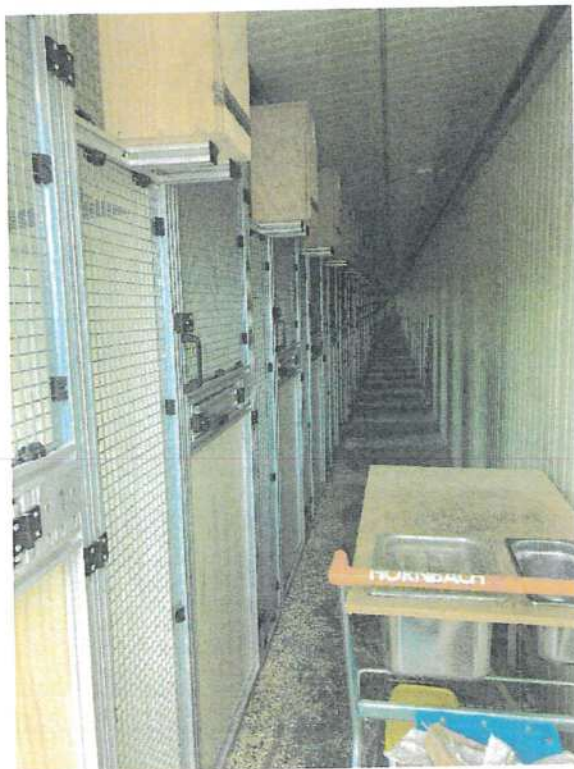


Abb. 9: Unterteilung und Ausstattung innen

2.2.3 Gebäudeteil 3+4

<i>Abmessung:</i>	$L \times B = 8,4 \times 3,0 \text{ m}$ $H = 2,50 \text{ bzw. } 2,30 \text{ m}$
<i>Gründung:</i>	Stahlbetonbodenplatte
<i>Wände:</i>	gedämmte Paneele, 10 cm
<i>Dach:</i>	Pulldach, gedämmte Paneele
<i>Ausstattung:</i>	4 Papageienboxen, Erschließung über einen Längsgang, Fußbodenheizung über die bestehende Heizungsanlage

An der Ostseite sind über die Gebäudelänge 4 Volieren angebaut. Diese Volieren haben eine Größe von je $2,0 \times 3,0 \text{ m}$ und eine Höhe von $2,0 \text{ m}$. Die Volieren sind aus Aluminiumprofilen und Metallgitter und auf Betonsockeln montiert.

Der Außenbereich ist mit Bruchschottermaterial befestigt.

2.2.4 Gebäudeteil 5

<i>Abmessung:</i>	$L \times B = 10,5 \times 3,0 \text{ m}$ $H = 2,50 \text{ bzw. } 2,30 \text{ m}$
<i>Gründung:</i>	Stahlbetonbodenplatte
<i>Wände:</i>	gedämmte Paneele, 10 cm
<i>Dach:</i>	Pulldach, gedämmte Paneele
<i>Ausstattung:</i>	5 Papageienboxen, Erschließung über einen Längsgang, Fußbodenheizung über die bestehende Heizungsanlage

An der Ostseite sind über die Gebäudelänge 5 Volieren angebaut. Diese Volieren haben eine Größe von je $2,0 \times 3,0 \text{ m}$ und eine Höhe von $2,0 \text{ m}$. Die Volieren sind aus Aluminiumprofilen und Metallgitter und auf Betonsockeln montiert.

Der Außenbereich ist mit Bruchschottermaterial befestigt. Östlich des Gebäudeteils 5 ist eine Stahlbetonstützmauer mit einer Höhe von ca. $1,20 \text{ m}$ ausgeführt.

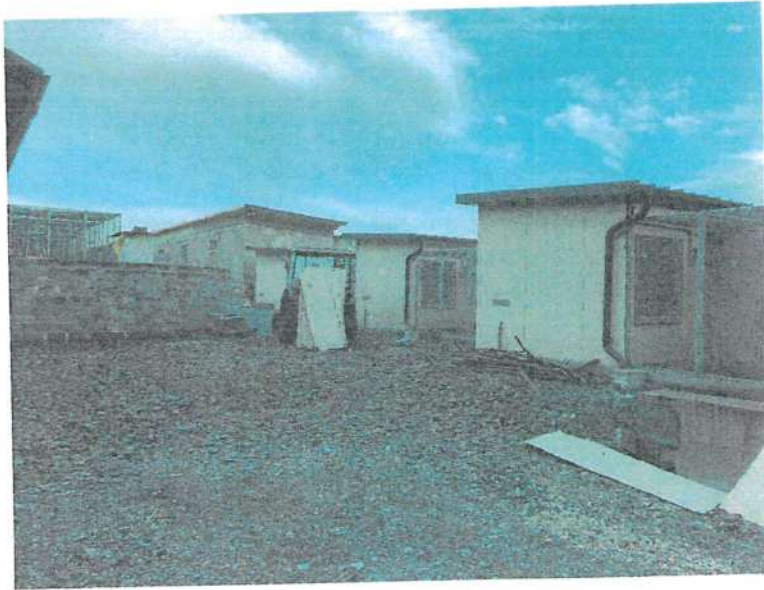


Abb. 10: Ansicht Süd, Gebäudeteile 3, 4 und 5



Abb. 11: Gebäudeteil 5, Ansicht Süd mit Stützmauer



Abb. 12: Gebäudeteil 4, Ansicht Süd

3. GUTACHTEN

Gemäß Auftrag ist festzustellen, ob es sich bei den errichteten Bauwerken um eine bauliche Anlage im Sinne des § 4 Z 13 Stmk. BauG handelt.

Gemäß dieser Definition ist eine bauliche Anlage

„eine Anlage, die mit dem Boden in Verbindung steht und zu deren fachgerechter Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind. Eine Verbindung mit dem Boden besteht schon dann, wenn die Anlage durch eigenes Gewicht auf dem Boden ruht oder auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist oder nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden.“

Die in der Natur vorgefunden und oben beschriebenen Baumaßnahmen sind zweifelsfrei als bauliche Anlagen (Bauwerk)

zu bezeichnen und fallen unter die Bewilligungspflicht gemäß § 19 Z 1 Stmk. BauG.

Da für die gegenständlichen Objekte offensichtlich keine Baubewilligung vorliegt, wird von Seiten des bautechnischen SV's empfohlen, eine **Baueinstellung** und ein **Beseitigungsauftrag** wie im § 41 Stmk. BauG vorgesehen, zu erteilen.

Vom Beseitigungsauftrag sind die gesamten, oben beschriebenen Gebäudeteile und Stützmauern betroffen.

Da es sich bei den Bauwerken um teilweise massive bauliche Anlagen handelt, sind bis zur Vollstreckung einige Vorleistungen von Seiten des Bauherrn zu treffen. Dies wären im vorliegenden Fall die Einholung von entsprechenden Angeboten, die Vergabe an ein befugtes Unternehmen sowie die Durchführung der Abbrucharbeiten samt Trennung der Baurestmassen und Entsorgung.

Für die Umsetzung des Beseitigungsauftrages wird ein Zeitraum von ca. 6 Monate erforderlich sein“ (Hervorhebungen im Original).

3. Mit Erledigung der Baubehörde vom 05.01.2023 wurde in Wahrung des Parteiengehörs das Gutachten des nichtamtlichen Sachverständigen für Bautechnik vom 03.01.2023 zur Kenntnisnahme mit der Einladung übermittelt, dazu gegebenenfalls innerhalb von 2 Wochen ab Zustellung dieser Verfahrensordnung eine schriftliche Stellungnahme zu erstatten.

4. Mit E-Mail vom 20.01.2023 hat der Eigentümer der baulichen Anlagen eine Stellungnahme erstattet. Auf das Wesentliche zusammengefasst wird lediglich vorgebracht, dass bereits Maßnahmen in die Wege geleitet wurden, um die fehlende Baubewilligung nachzuholen.

II. Feststellungen:

Zu den Grundstücksverhältnissen:

Die vom Beseitigungsauftrag erfasste baulichen Anlagen befinden sich auf dem Grundstück Nr 91/3, EZ 32, KG 62239 Reigersberg.

Das Grundstück Nr 91/3, EZ 32, KG 62239 Reigersberg, steht im grundbücherlichen Alleineigentum von Harald Kölbl.

Beweis: Öffentliches Grundbuch zu EZ 32, KG 62239 Reigersberg.

III. Relevante Bestimmungen des Stmk BauG:

1. Zur anzuwendenden Fassung des Stmk BauG:

Mit LGBI Nr 45/2022 wurde das Stmk BauG geändert. Diese Novelle ist am 29.06.2022 in Kraft getreten. Die Übergangsbestimmung gemäß § 119t Abs 1 normiert, dass die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Novelle anhängigen Verfahren nach den bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Novelle geltenden Bestimmungen zu Ende zu führen sind.

Das gegenständliche baupolizeiliche Auftragsverfahren wurde von Amts wegen mit der Vornahme einer baupolizeilichen Überprüfung am 28.12.2022 eingeleitet.

Es ist daher für das gegenständliche baupolizeiliche Auftragsverfahren das Stmk BauG in der Fassung der Novelle LGBl Nr 45/2022 anzuwenden.

2. Relevante Bestimmungen des Stmk BauG:

§ 4 Stmk BauG Begriffsbestimmungen

Die nachstehenden Begriffe haben in diesem Gesetz folgende Bedeutung:

Ziffer 13: Bauliche Anlage (Bauwerk): eine Anlage, die mit dem Boden in Verbindung steht und zu deren fachgerechter Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind.

Eine Verbindung mit dem Boden besteht schon dann, wenn die Anlage

– durch eigenes Gewicht auf dem Boden ruht oder

– auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist oder

– nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden;

§ 19 Baubewilligungspflichtige Vorhaben

Bewilligungspflichtig sind folgende Vorhaben, sofern sich aus den §§ 20 und 21 nichts anderes ergibt:

1. Neu-, Zu- oder Umbauten von baulichen Anlagen sowie größere Renovierungen (§ 4 Z 34a)

[...].

§ 22 Ansuchen

Absatz 1: Um die Erteilung der Baubewilligung ist bei der Behörde schriftlich anzusuchen.

[...]

§ 29

Entscheidung der Behörde

Absatz 1: Die Behörde hat einem Ansuchen mit schriftlichem Bescheid stattzugeben, wenn die nach diesem Gesetz für die Bewilligung geforderten Voraussetzungen erfüllt sind.

[...]

Absatz 5: Eine Bewilligung ist mit Auflagen zu erteilen, soweit dies erforderlich ist, damit den von der Behörde zu wahren öffentlichen Interessen sowie den subjektiv-öffentlichen Rechten der Nachbarn entsprochen wird.

[...]

§ 41 Baueinstellung und Beseitigungsauftrag

[...]

Absatz 3: Die Behörde hat hinsichtlich vorschriftswidriger baulicher Anlagen oder sonstiger Maßnahmen einen Beseitigungsauftrag zu erlassen. Der Auftrag ist ungeachtet eines Antrages auf nachträgliche Erteilung einer Baubewilligung oder einer Anzeige gemäß § 33 Abs. 1 zu erteilen.

[...].

IV. Anwendung auf den vorliegenden Fall:

1. Zur Vorschriftswidrigkeit der vom Beseitigungsauftrag erfassten baulichen Anlagen:

Wie der nichtamtliche bautechnische Sachverständige im Gutachten vom 03.01.2023 für die Baubehörde schlüssig und nachvollziehbar festgestellt hat, sind die vom Beseitigungsauftrag erfassten Anlagen, nämlich die Gebäude 1 bis 5 und die Stahlbetonstützmauer als bauliche Anlagen im Sinne der Begriffsdefinition des § 4 Z 13 Stmk BauG zu qualifizieren. Für die Baubehörde steht zweifelsfrei fest, dass für diese baulichen Anlagen sowohl im Zeitpunkt ihrer Errichtung als auch im Zeitpunkt der Auftragserteilung eine baubehördliche Bewilligung gemäß § 19 Z 1 Stmk BauG erforderlich war. Eine Baubewilligung wurde für diese baulichen Anlage bis dato weder erteilt, noch ist ein diesbezügliches Verfahren anhängig.

2. Gemäß § 41 Absatz 3 Stmk BauG hat die Behörde hinsichtlich vorschriftswidriger baulicher Anlagen oder sonstiger Maßnahmen einen Beseitigungsauftrag zu erlassen. Der Auftrag ist ungeachtet eines Antrages auf nachträgliche Erteilung einer Baubewilligung oder einer Anzeige gemäß § 33 Abs. 1 zu erteilen.

Als vorschriftswidrig gilt jede bauliche Anlage, für die sowohl im Zeitpunkt ihrer Errichtung als auch im Zeitpunkt der Auftragserteilung eine baubehördliche Bewilligung bzw. Genehmigung der Baufreistellung erforderlich war bzw. ist, eine solche aber nicht vorliegt (vgl VwGH 20.09.2001, 99/06/0198).

Vor diesem Hintergrund war spruchgemäß zu entscheiden und die Beseitigung der im Spruch angeführten baulichen Anlagen zu verfügen.

3. Zum Umfang des Beseitigungsauftrages:

Nach stRsp des VwGH ist bei einem einheitlichen Bauwerk grundsätzlich der gesamte Bau Gegenstand eines baupolizeilichen Auftrags. Ein Abbruchauftrag darf sich nur dann auf Teile eines Bauvorhabens beziehen, wenn die konsenswidrigen oder konsenslosen Teile eines Bauvorhabens von diesem trennbar sind. Die Trennbarkeit richtet sich hierbei - abgesehen von einer allfälligen rechtlichen Untrennbarkeit - nach der technischen Durchführbarkeit des auf den konsenslos errichteten Bauteil beschränkten Beseitigungsauftrages (vgl VwGH 16.03.2012, 2009/05/0102, mwN).

Anlässlich der baupolizeilichen Erhebung konnte festgestellt werden, dass an die baulichen Anlagen (Gebäude 1 bis 5) Volieren angebaut sind. Für die Baubehörde steht zweifelsfrei fest, dass im Falle

der Beseitigung der baulichen Anlagen (Gebäude 1 bis 5) die angebauten Volieren als eigener Gebäudeteil nicht erhalten bleiben können.

Es hat sich daher der Beseitigungsauftrag auch auf die Volieren zu erstrecken.

4. Zur Leistungsfrist:

Gemäß § 59 Abs 2 AVG hat die Behörde im Spruch des Bescheides zugleich auch eine angemessene Frist zur Ausführung der Leistung oder Herstellung des Zustandes zu bestimmen.

Angemessen ist die Erfüllungsfrist dann, wenn einerseits in ihr die erforderlichen Arbeiten technisch durchgeführt werden können und andererseits auf wirtschaftliche Umstände soweit Bedacht genommen wird, als dies die von der Behörde primär zu wahren öffentlichen Interessen zulassen (vgl *Hengstschläger/Leeb*, *Verwaltungsverfahrenrecht*⁵, Rz 437).

Wie der nichtamtliche bautechnische Sachverständige im Gutachten vom 03.01.2023 für die Baubehörde schlüssig und nachvollziehbar festgestellt hat, ist die Vorschreibung einer Leistungsfrist von sechs Monaten gemäß § 59 Abs 2 AVG in Ansehung der Wahrung der öffentlichen Interessen angemessen.

5. Zum Adressaten des baupolizeilichen Auftrages:

Die Verpflichtung zur Beseitigung eines vorschriftswidrigen Baues trifft dessen jeweiligen Eigentümer (vgl VwGH 24.10.2006, 2003/06/0171).

Die vom Beseitigungsauftrag erfassten baulichen Anlagen befinden sich auf dem Grundstück 91/3, EZ 32, KG 62239 Reigersberg.

Das Grundstück Nr 91/3, EZ 32, KG 62239 Reigersberg, steht im grundbücherlichen Alleineigentum von Harald Kölbl.

Grundsätzlich fällt ein auf einem Grundstück errichtetes Bauwerk als Zugehör gemäß § 297 ABGB in das Eigentum des Grundeigentümers nach dem Grundsatz *superficies solo cedit*. Hat das Bauwerk ein anderer als der Grundeigentümer errichtet und ist es nicht für die Dauer bestimmt, so liegt ein Superädifikat vor und ist diesfalls der baupolizeiliche Auftrag an den Eigentümer des Superädifikates zu richten (vgl *Trippl/Schwarzbeck/Freiberger*, *Steiermärkisches Baurecht*⁵, zu § 41 Stmk BauG, A 99, S 534f).

Da der vorliegende Sachverhalt keinen Hinweis auf das Vorliegen eines Superädifikates bietet, ist der baupolizeiliche Beseitigungsauftrag an den grundbücherlichen Eigentümer des Grundstückes Nr 91/3, EZ 32, KG 62239 Reigersberg, zu richten.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Steiermark erheben, wer sich wegen Rechtswidrigkeit durch ihn in seinen Rechten verletzt zu sein behauptet (Art 132 Abs. 1 Z 1 B-VG).

Die Beschwerde wäre binnen 4 Wochen vom Tage der Zustellung dieses Bescheides an beim hiesigen Gemeindeamt schriftlich (§ 13 Abs. 1 AVG) einzubringen. Die Einbringung kann durch Überreichung des Schriftsatzes spätestens während der Amtsstunden (Mo – Mi 08.00 bis 12.30 Uhr und 13.30 bis 16.00 Uhr, Do 08.00 bis 12.30 Uhr und 13.30 bis 19.00 Uhr, Fr 08.00 bis 12.30 Uhr) des letzten Tages der Frist erfolgen. Die Einbringung kann aber auch durch postalische Übersendung des Schriftsatzes erfolgen, in welchem Fall sie rechtzeitig ist, wenn der Poststempel spätestens am letzten Tag der Frist erteilt wurde. Die Einbringung kann schließlich auch per Telefax (03385/377-250) oder per E-Mail (gde@ilz.gv.at) erfolgen, in welchem Fall sie rechtzeitig ist, wenn die solcherart technisch übermittelten Daten spätestens um 24.00 Uhr des letzten Tages der Frist bei der Behörde bzw. ihrem Datenspeicher einlangen.

Wenn ein (nicht berufsmäßiger) Vertreter des Beschwerdeführers einschreitet, hätte sich dieser mit schriftlicher Vollmacht des Beschwerdeführers auszuweisen.

Die Beschwerde hätte zu enthalten:

1. die Bezeichnung des angefochtenen Bescheides,
2. die Bezeichnung der belangten Behörde,
3. die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt,
4. das Begehren und
5. die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig

eingebraucht ist.

Die belangte Behörde ist der Bürgermeister.

Eine rechtzeitig eingebrachte und zulässige Beschwerde hat aufschiebende Wirkung (§ 13 Abs. 1 VwGVG).

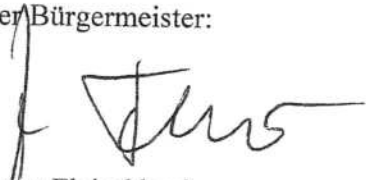
Für die Beschwerde ist eine Pauschalgebühr von € 30,00 zu entrichten. Die Gebührenschuld entsteht im Zeitpunkt der Einbringung der Beschwerde und ist sofort fällig. Sie müssen daher bereits bei der Eingabe der Beschwerde die Zahlung nachweisen, sie können dazu einen Zahlungsbeleg oder einen Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung der Eingabe anschließen.

Die Zahlung ist auf ein Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) vorzunehmen. Als Verwendungszweck ist das jeweilige Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) anzugeben.

Ergeht an:

1. Herrn Harald Kölbl, wh. Reigersberg 44, 8262 Ilz, gegen RSb

Der Bürgermeister:


Rupert Fleischhacker

