



Die Sachverständigen.

DI ANTON WALLNER

Allg. beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

An das
Bezirksgericht Graz-Ost
Radetzkystraße 27
8010 Graz

A - 8051 Graz, Wiener Straße 180

Tel: 0316 / 673276-0, Fax 0316 / 673276 - 430
Mobil: 0664 / 5354333

Email: anton.wallner@wallner-schemitsch.at

EXEKUTIONSSACHE

Hongchao Ma

Xingyan Liu

GZ 244 E 62/25, BG Graz-Ost

Betreibende Partei: **Steiermärkische Bank und Sparkassen AG**
8010 Graz, Sparkassenplatz 4

vertreten durch: Reif und Partner Rechtsanwälte OG / Feldbach
83300 Feldbach, Bismarckstraße 8

1. Verpflichtete Partei: **Hangchao Ma**
8020 Graz, Keplerstraße 108/4

2. Verpflichtete Partei: **Xingyan Liu**
8401 Kalsdorf bei Graz, Kernstockgasse 2

Wegen: EUR 20.429,30 s.A.

GUTACHTEN

zur Feststellung des Verkehrswertes
der Liegenschaft

GB 63240 Kalsdorf; EZ 726 hiervon je 1/2 Anteile (B-LNR 5 & 6)
8401 Kalsdorf bei Graz, Kernstockgasse 2
BG Graz-Ost

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt über Beschluss des BG Graz-Ost, 8010 Graz, Radetzkystraße 27 zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft (Einfamilienhaus) 8401 Kalsdorf bei Graz, Kernstockgasse 2.

1.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wird auf Grund der Besichtigung am 21.05.2026 durch den allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Herren **DI Anton Wallner**, 8051 Graz, Wiener Straße 180 unter Mitwirkung von Herren Jakob Wallner, MSc durchgeführt.

Weiters haben die Verpflichteten Herr Ma & Frau Liu an der Befundaufnahme teilgenommen. Ebenfalls war der Fruchtgenussberechtigte Hr. Kornhäusl zu Beginn der Befundaufnahme kurz anwesend.

1.3 Liegenschaften:

GB 63240 Kalsdorf

EZ 726

Bezirksgericht Graz-Ost

8401 Kalsdorf bei Graz, Kernstockgasse 2

1/2 Anteile B-LNR 5 Hongchao Ma

1/2 Anteile B-LNR 6 Xingyan Liu

1.4 Eigentümer

KATASTRALGEMEINDE 63240 Kalsdorf EINLAGEZAHL 726
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

Letzte TZ 4730/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
409/16	GST-Fläche	956	
	Bauf.(10)	163	
	Gärten(10)	793	Kernstockgasse 2

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

5 ANTEIL: 1/2

Hongchao Ma

GEB: 1986-07-22 ADR: Kernstockgasse 2, Kalsdorf bei Graz 8401

a 7314/2014 IM RANG 4327/2014 Kaufvertrag 2014-03-11 Eigentumsrecht

6 ANTEIL: 1/2

Xingyan Liu

GEB: 1988-06-21 ADR: Kernstockgasse 2, Kalsdorf bei Graz 8401

a 7314/2014 IM RANG 4327/2014 Kaufvertrag 2014-03-11 Eigentumsrecht

2 Befund

2.1 Allgemeines

2.1.1 Unterlagen

Dem Sachverständigen werden nachstehend angeführte Unterlagen zur Verfügung gestellt bzw. von ihm erhoben:

- Anordnung zur Schätzung
- Grundbuchsauszug
- Katasterplan
- Grundrissplan
- Erhebungen im Grundbuch
- Flächenwidmungsplan der Gemeinde
- Vergleichspreissammlung des SV
- Erhebungen beim ZT Datenforum
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- ÖNORM 1802 Liegenschaftsbewertung
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter, 7. Auflage
- Fotodokumentation
- Besichtigung an Ort und Stelle

- Von Seiten des Sachverständigen wurden folgende Unterlagen erhoben:
 - Baubewilligung Wohnhaus GZ 806 Kr1 -1962 v. 13.11.1962
 - Einreichplan zur GZ 806 Kr1-1962 v. 25.10.1962
 - Auswechslungsplan zur GZ 806 Kr1-1962 v. 14.08.1963
 - Baubewilligung Garage & Abstellraum GZ 806 K11-1974 v. 11.07.1973
 - Einreichpläne Garage & Abstellraum GZ 806 K11-1974 v. 19.08.1974
 - Benützungsbewilligung GZ 806 Kr1-1962 v. 13.11.1962
 - Dienstbarkeitsvertrag v. 17.06.2008 - Garage

2.1.2 Bewertungsstichtag

21.05.2026

2.2 Gutsbestand

2.2.1 Grundbuch

Liegenschaft

Gemäß Grundbuchsabfrage besteht die EZ 726 aus dem nachstehenden Grundstück:

KATASTRALGEMEINDE 63240 Kalsdorf EINLAGEZAHL 726
 BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

 Letzte TZ 4730/2026
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
409/16	GST-Fläche	956	
	Bauf.(10)	163	
	Gärten(10)	793	Kernstockgasse 2

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

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

5 ANTEIL: 1/2
 Hongchao Ma
 GEB: 1986-07-22 ADR: Kernstockgasse 2, Kalsdorf bei Graz 8401
 a 7314/2014 IM RANG 4327/2014 Kaufvertrag 2014-03-11 Eigentumsrecht

6 ANTEIL: 1/2
 Xingyan Liu
 GEB: 1988-06-21 ADR: Kernstockgasse 2, Kalsdorf bei Graz 8401
 a 7314/2014 IM RANG 4327/2014 Kaufvertrag 2014-03-11 Eigentumsrecht

***** C *****

7 a 11267/2008
 FRUCHTGENUSSRECHT gem § 2 Dienstbarkeitsvertrag 2008-06-17
 hins Gst 409/16 für Gst 411/10

10 a 3871/2014 (Entscheidendes Gericht BG Graz-Ost - 7315/2014)
 Pfandurkunde 2014-03-11
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 240.000,--
 für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
 (FN 34274d)
 c 7315/2014 Simultanhaftung mit EZ 1652 KG 63104 Lend (BG
 Graz-West)
 d 17773/2025 Hypothekarklage (14 Cg 101/25 f)

11 a 4730/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 20.429,30
 samt 4,25 % Z seit 2025-05-31, sowie Kosten EUR 2.545,06
 samt 4 % Z seit 2026-02-03, Antragskosten EUR 1.140,98 für
 Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
 (FN 34274d) (244 E 39/26f)

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

Anmerkungen:

Auf das angemerkte FRUCHTGENUSSRECHT gem § 2 Dienstbarkeitsvertrag 2008-06-17 hins Gst 409/16 für Gst 411/10 wird hingewiesen. Dieses ist in der Bewertung zu berücksichtigen.

Auf das angemerkten Pfandrecht wird ebenfalls hingewiesen, dieses hat bei der Bewertung keine Berücksichtigung erfahren.

Darüber hinaus ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens angemerkt.

2.2.2 Einheitswert

Zum Einheitswert wurden keine Erhebungen durchgeführt. Dieser ist für die Bewertung nicht von Relevanz.

2.2.3 Bewertungsgegenstand

Bewertungsgegenstand bildet das Grundstück 409/16 welches mit einem Einfamilienhaus, zwei Garagen sowie einem Nebengebäude bebaut ist.



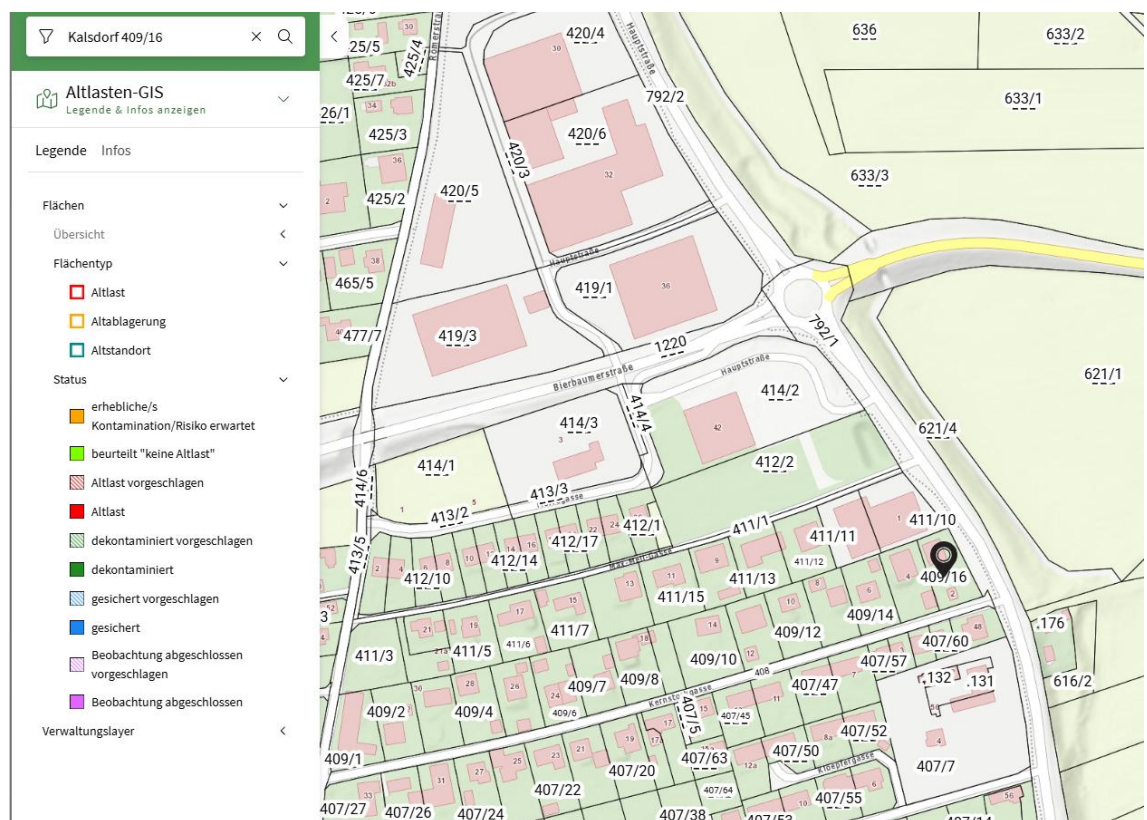
© GIS Steiermark, Jahr 2026

2.2.4 Energieausweis

Ein Energieausweis konnte vom Sachverständigen nicht erhoben werden.

2.2.5 Kontaminierung

Gemäß den Erhebungen des Sachverständigen im Geographischen Informationssystem Altlasten sind keine Alttablagerungen, Altstandorte, Altlasten in der Nähe des bewertungsgegenständlichen Grundstück verzeichnet.



© Altlasten-GIS 2026

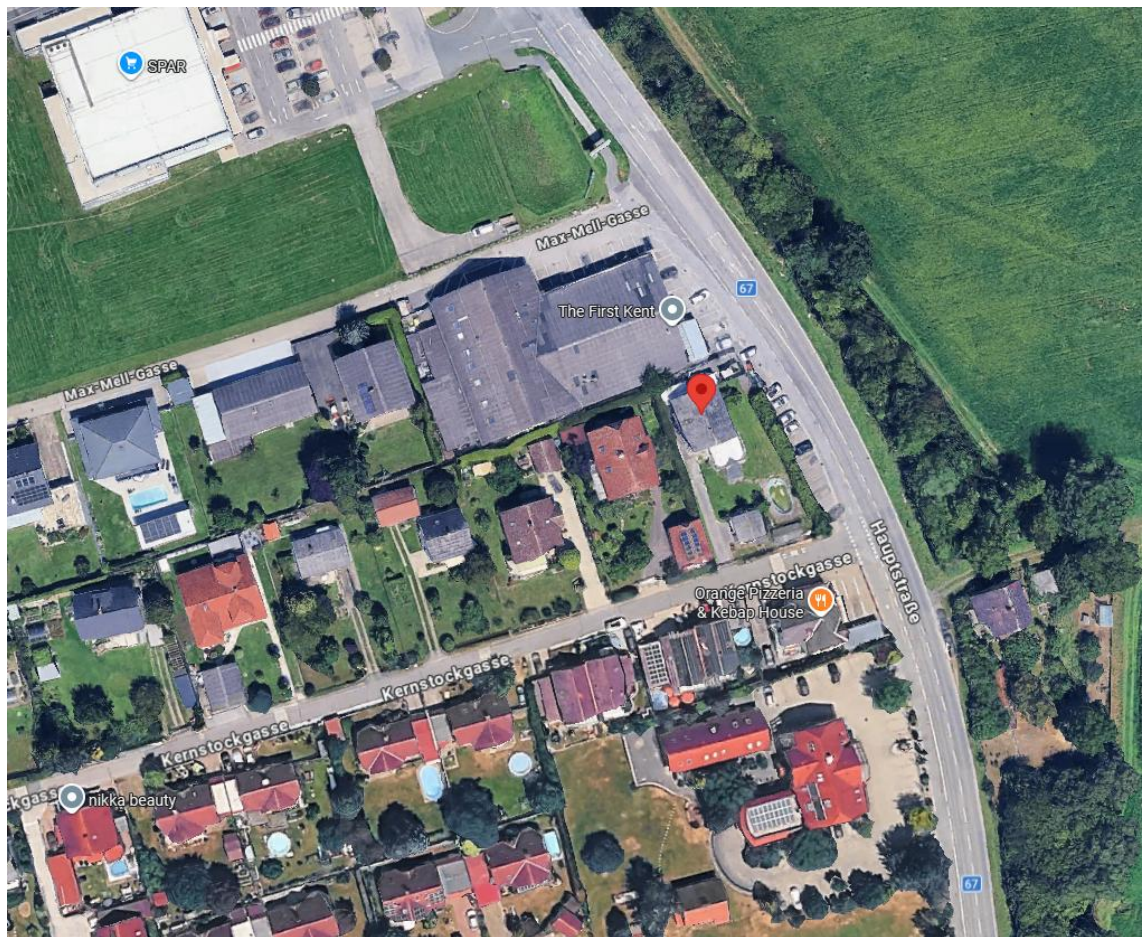
Im Zuge der Befundaufnahme wurden keine Hinweise auf eine allfällige Kontamination der Liegenschaft wargenommen.

2.3 Grundstück

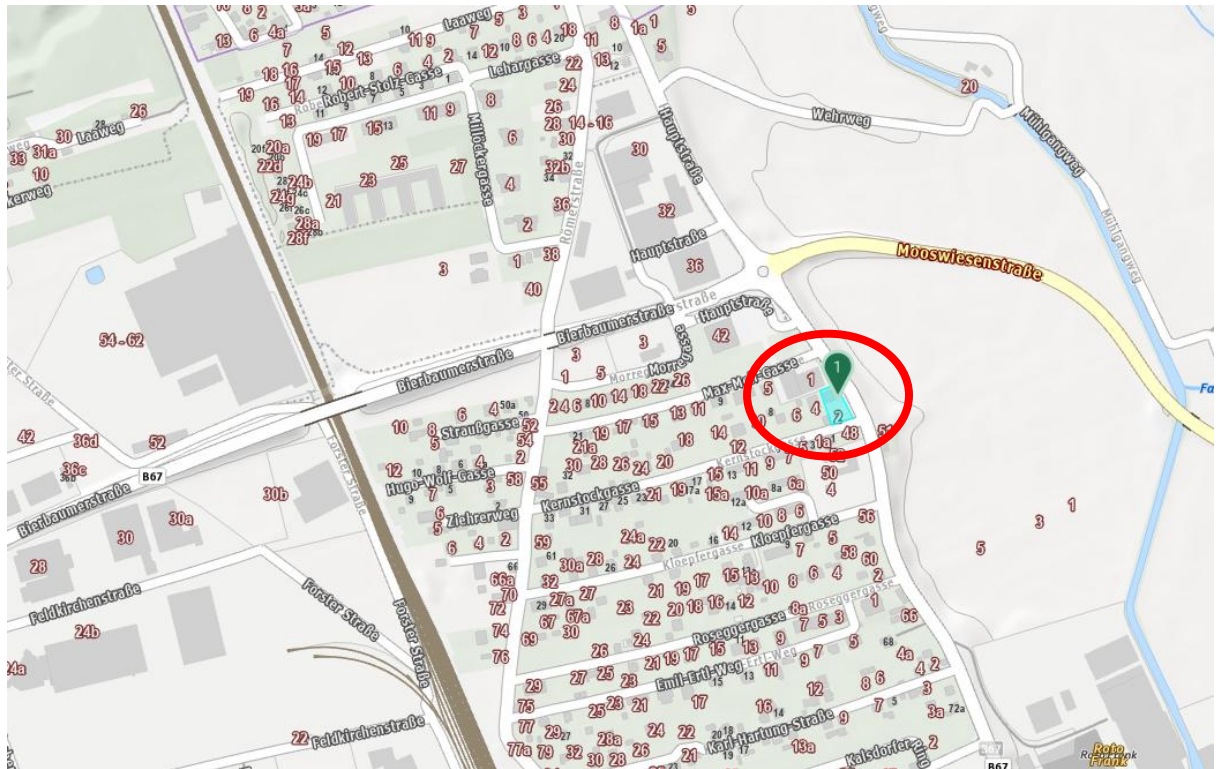
2.3.1 Lage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet in der Gemeinde Kalsdorf bei Graz.

Kalsdorf bei Graz ist eine Marktgemeinde mit 9010 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025) südlich von Graz in der Steiermark im Bezirk Graz-Umgebung. Sie gehört zu den am schnellsten wachsenden und wirtschaftsstärksten Gemeinden der Steiermark.



© Google Maps 2026



© GIS Steiermark 2026

2.3.2 Beschaffenheit und Nutzung

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft umfasst die Liegenschaft Kernstockgasse 2 welche mit einem Einfamilienhaus samt angeschlossener Garage, einem Nebengebäude einer weiteren Garage sowie einem Schwimmbad bebaut ist.

Das Grundstück weist einen annähernd trapezförmigen Grundriss auf.

Die Liegenschaft ist als eben zu bezeichnen.



© GIS Steiermark, Jahr 2026

Die Zufahrt erfolgt über die Hauptstraße und die Kernstockgasse, welche ein öffentliches Gut darstellen.



Hauptstraße



Hauptstraße



Kernstockgasse



Kernstockgasse

2.3.3 Aufschließung

Die Liegenschaft ist entsprechend ihrer Lage aufgeschlossen.

Die Beseitigung der Fäkal- und Schmutzwässer erfolgt über Einleitung in den öffentlichen Schwemmkanal. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Anschluss an das öffentliche Wasserleitungsnetz.

Die Mehrungsbeseitigung (Müllabfuhr) erfolgt durch die gemeindeeigenen Dienste. Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der zuständigen EVU.

Die Beheizung des bewertungsgegenständlichen Einfamilienhauses erfolgt über eine Zentralheizung mittels Fernwärmeanschluss über Radiatoren.

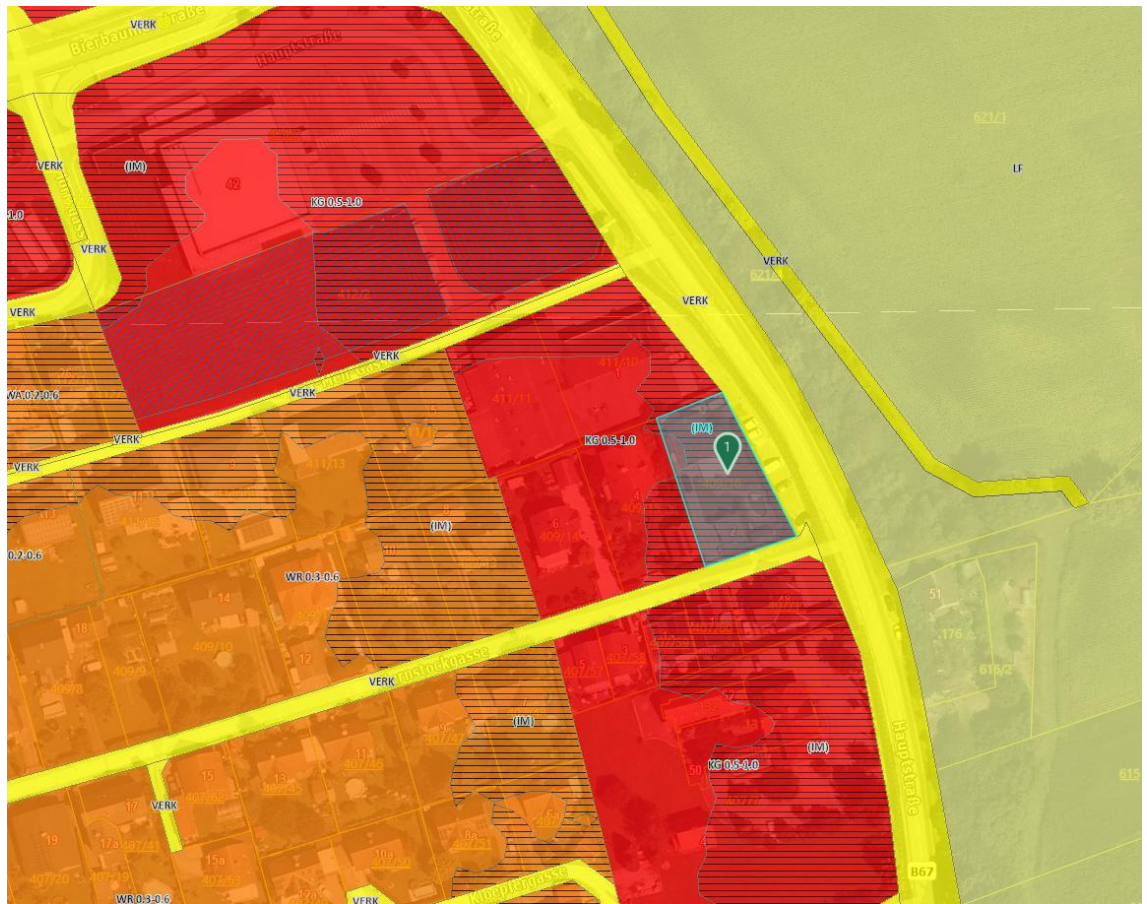
Darüber hinaus gibt es im Keller noch den Ofen für feste Brennstoffe.

2.3.4 Flächenwidmung

Die Bewertungsliegenschaft ist im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Kalsdorf als

„Sanierungsgebiet“ SA „Immissionen“ IM, „Kerngebiet“ KG

mit einer Bebauungsdichte von **0,5 – 1,0** ausgewiesen.



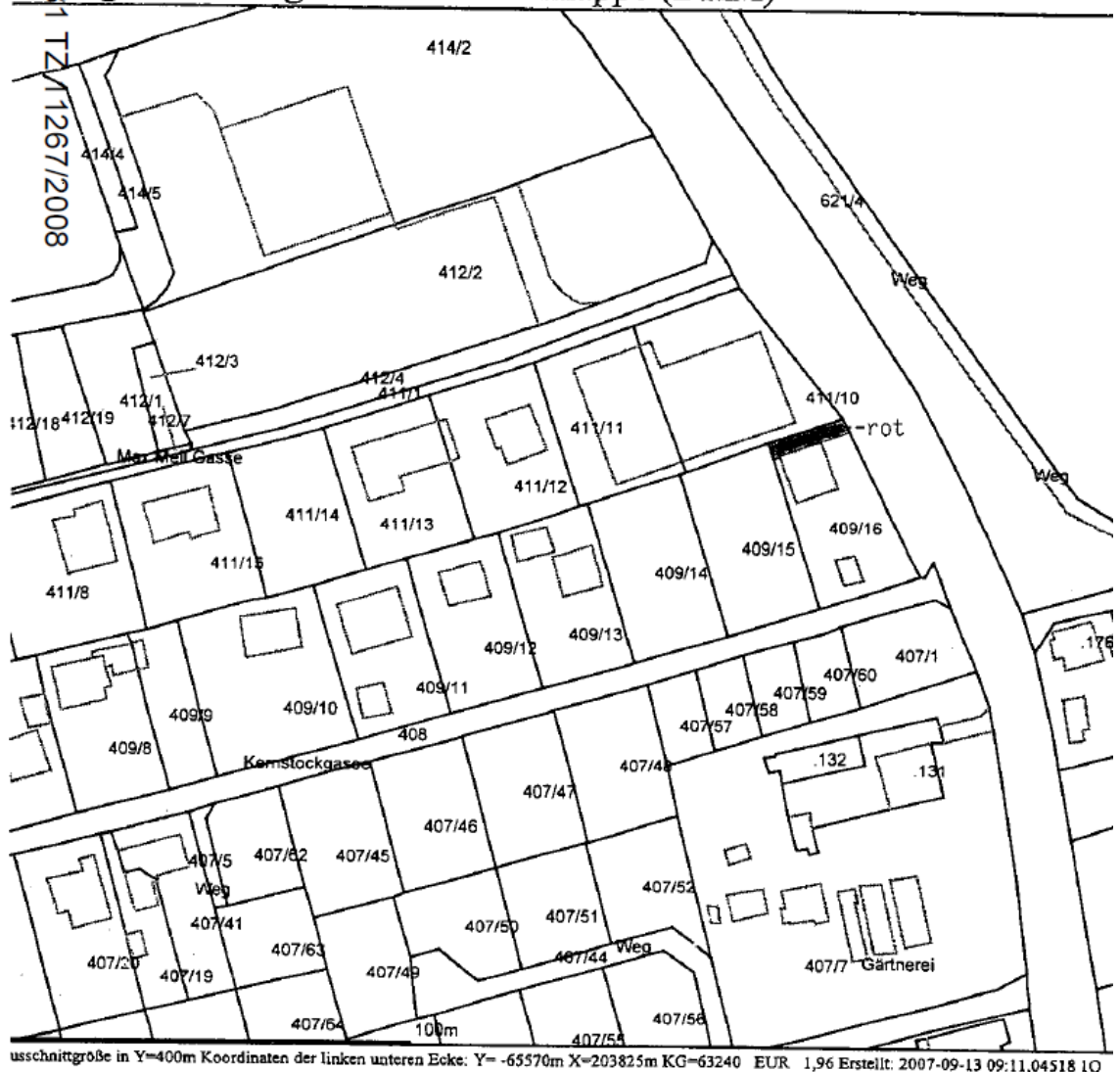
© GIS Steiermark, 2026

2.3.5 Fruchtgenussvertrag

Wie bereits unter 2.2.1 angeführt ist auf der Liegenschaft unter C-LNR 7 ein FRUCHTGENUSSRECHT gem § 2 Dienstbarkeitsvertrag 2008-06-17 hins Gst 409/16 für Gst 411/10 eingetragen.

Der Fruchtnießer ist berechtigt den vom Fruchtgenussrecht umfassten Grundstücksteil in jeder Weise wie ein Grundstückseigentümer zu nutzen und darüber zu verfügen. Weiters ist der Fruchtnießer berechtigt zu jedem beliebigen Zeitpunkt die Übereignung des vom Fruchtgenussrecht umfassten Grundstücksteils zu verlangen.

Auszug aus der digitalen Katastralmappe (DKM)



usschnittgröße in Y=400m Koordinaten der linken unteren Ecke: Y= -65570m X=203825m KG=63240 EUR 1,96 Erstellt: 2007-09-13 09:11.04518 IQ

Aus Sicht des Sachverständigen wird eine entsprechende Teilung baurechtlich nicht möglich sein. Trotzdem ist die belastete Fläche im Ausmaß von ca. 65 m² samt der darauf befindlichen Garage und Abstellraum nicht mehr im Verfügungsbereich des Liegenschaftseigentümers und somit auch nicht Gegenstand der nachfolgenden Bewertung.

2.4 Wohnhaus

2.4.1 Beschreibung

Das bewertungsgegenständliche Einfamilienhaus wurde gemäß den Erhebungen des Sachverständigen auf Basis der Baubewilligung 806 Kr1 - 1962 – „Errichtung eines Wohnhauses“ vom 13.11.1962 errichtet.

Eine Benützungsbewilligung vom 21.09.1971 liegt ebenfalls vor.

Im weiteren wurde mit der Baubewilligung 806 K11 -1974 die Errichtung eines Garagenzubaus (Fruchtgenussrecht) bewilligt. Zusätzlich wurde unter obiger GZ auch ein freistehendes Garagengebäude samt Abstellraum südlich des Wohnhauses bewilligt.

Das Wohngebäude umfasste ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss.

Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet.

Das Dach wurde als Satteldach mit Eternitdeckung ausgeführt.

An der Fassade wurde ein Vollwärmeschutz ausgeführt.

Die Fenster wurden als Kunststofffenster ausgeführt.

Als Sonnenschutz dienen außenliegende Rollos.



Ostseite



Ostseite



Ostseite



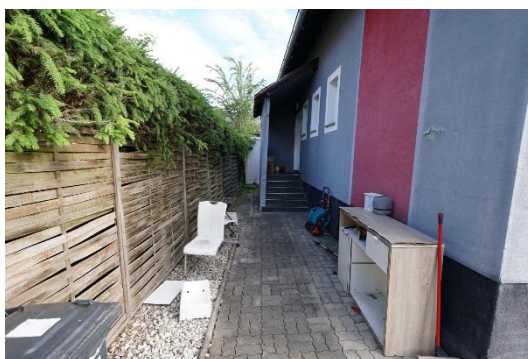
Südseite



Westseite



Westseite



Zugang EG

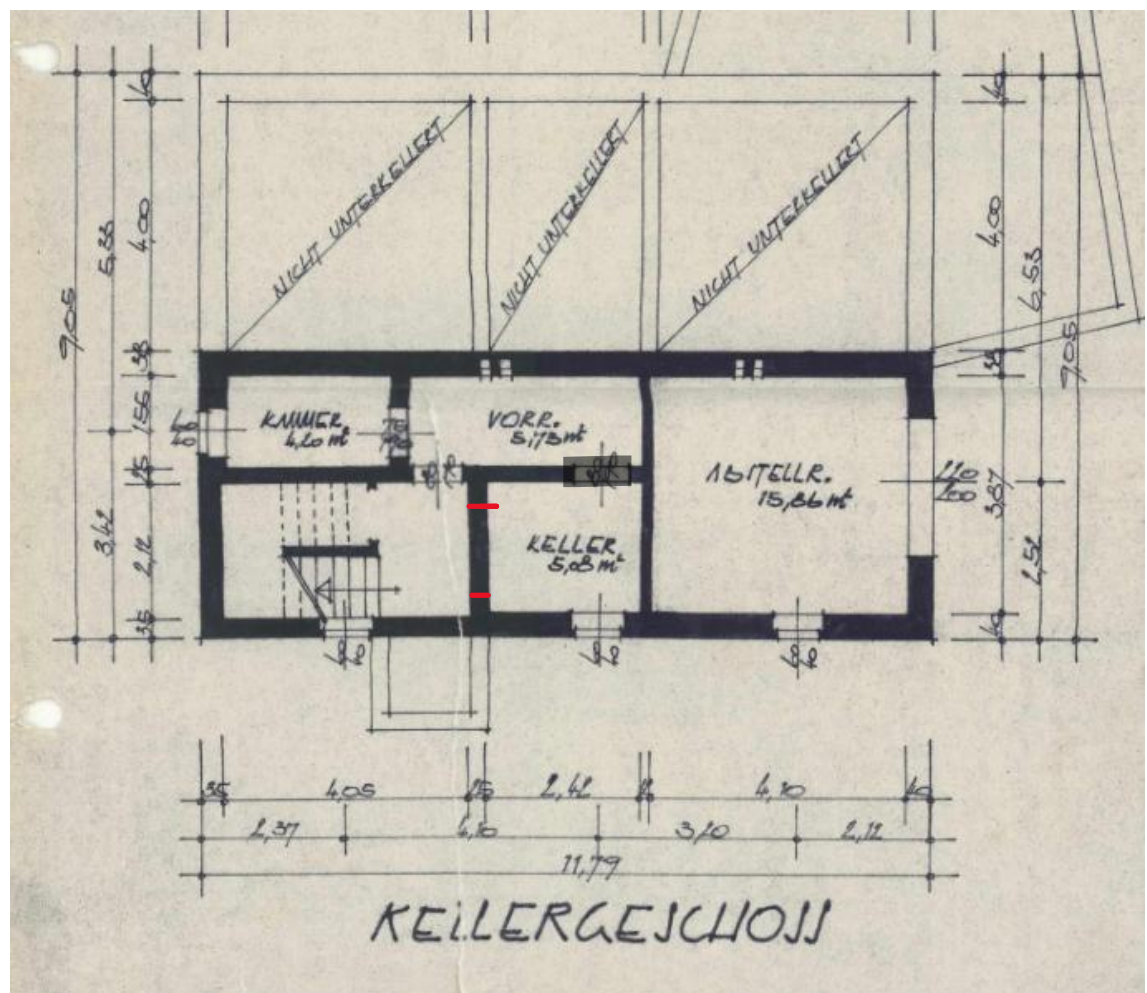
2.4.2 Bauzustand

Der Bauzustand des Hauses entspricht im Wesentlichen dem Baualter und weist einen

„durchschnittlich“

Bau- und Erhaltungszustand auf.

2.4.3 Kellergeschoss:



Die Erschließung des Kellergeschosses erfolgt über das zentrale an der Nordwestseite gelegene innenliegende Stiegenhaus.

Das Kellergeschoss umfasst den Stiegenabgang, einen vorgelagerten Lagerbereich, einen Verbindungsgang welcher ebenfalls zu Lagerzwecken genutzt wird und einen Technikraum.

Die Bodenflächen als Estrich ausgeführt.

Die Stiegen ins Erdgeschoss wurde in Massivbauweise ausgeführt, der Belag wurde als Laminatboden ausgeführt.

Fest zu halten wäre, dass es an mehreren Stellen des Kellermauerwerks zu aufsteigender Feuchtigkeit kommt. In weitere Folge gibt es mehrere Stellen mit Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbildung.



Kellerstiege



Kellerstiege



Keller



Keller



Kammer



Kammer/Vorraum



Vorraum



Vorraum



Technikraum – Heizung



Heizung feste Brennstoffe -außer Betrieb

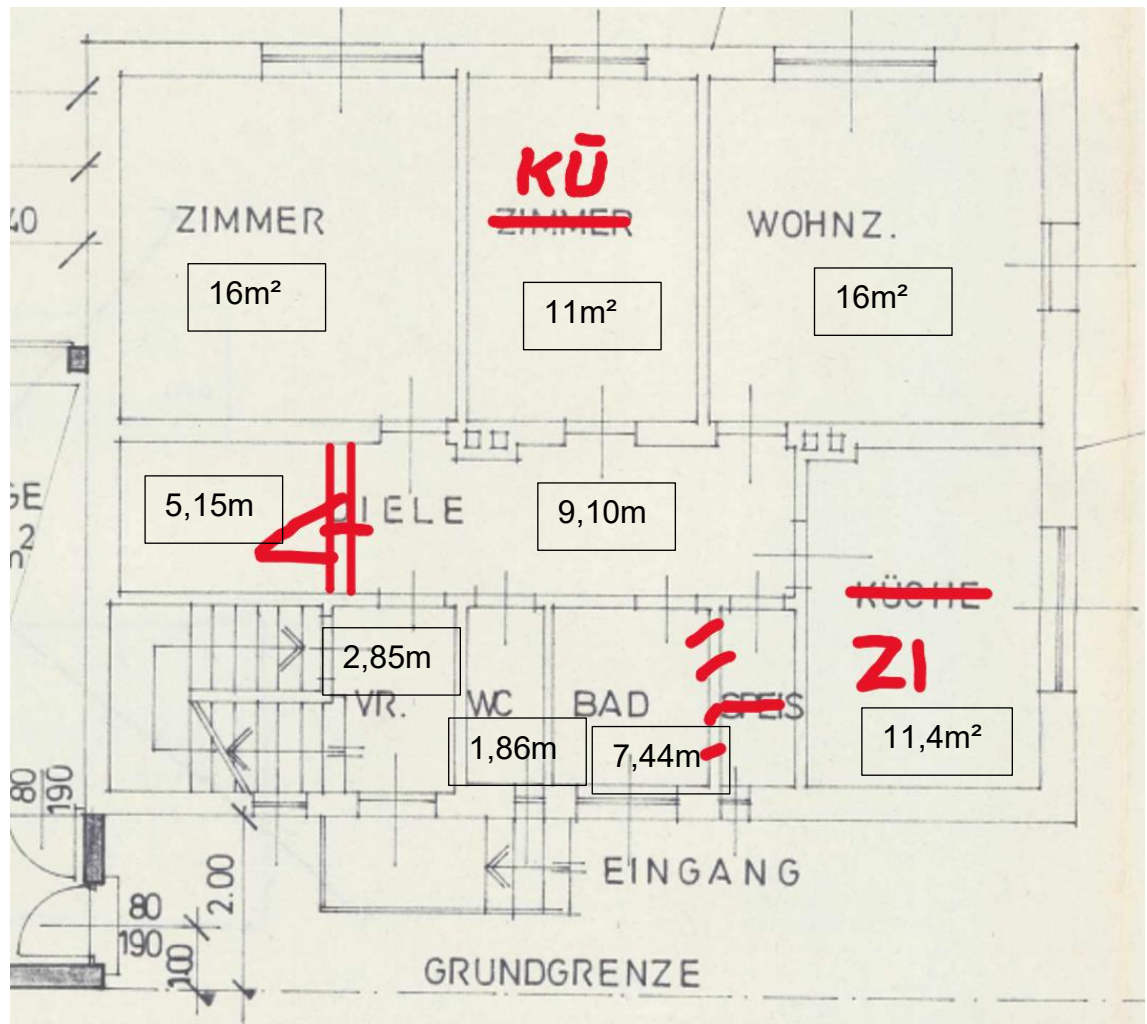


Technik/Warmwasser



Technikraum / Abstellraum

Grundriss Erdgeschoss:



Der Zugang zum Erdgeschoss der Liegenschaft erfolgt über die Westseite der Liegenschaft. Das Erdgeschoss wurde als Hochparterre ausgeführt.

Das Erdgeschoss umfasst einen Vorraum, einen Abstellraum ein Schlafzimmer, die Küche, ein Wohnzimmer, ein weiteres Schlafzimmer ein Badezimmer und ein WC. Dem Wohnzimmer ist eine Terrasse vorgelagert. Bei dieser fehlt aktuell die Absturzsicherung.

Die Bodenflächen wurden überwiegend als Laminatboden ausgeführt. In den Nassräumen sind die Boden und teilweise die Wandflächen verfliest.

Die Innentüren sind als Holztüren ausgeführt welche Holzumfassungszargen angeschlagen sind.



Hauseingang



Vorraum/Stiegenhaus



Abstellraum



Abstellraum



Zimmer



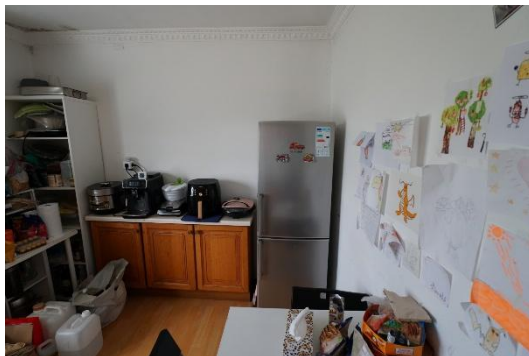
Zimmer



Vorraum



Küche



Küche



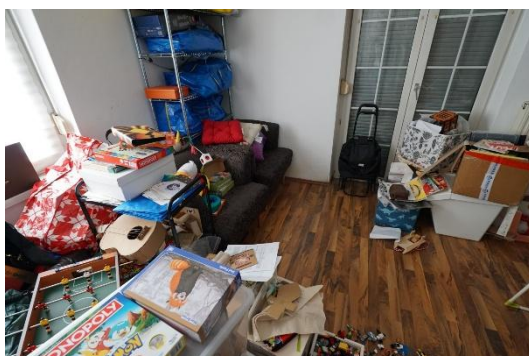
Küche



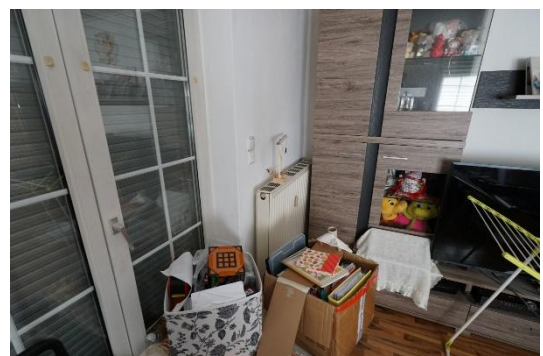
Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer



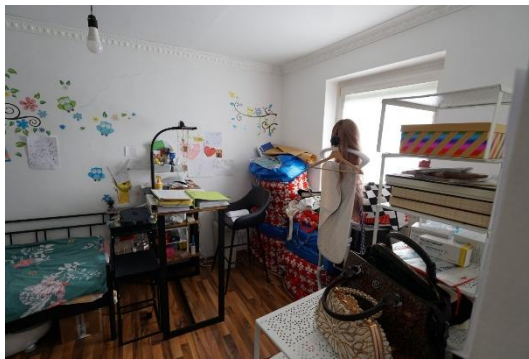
Wohnzimmer



Zimmer



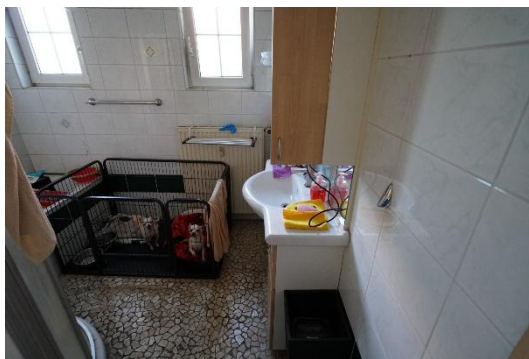
Zimmer



Zimmer



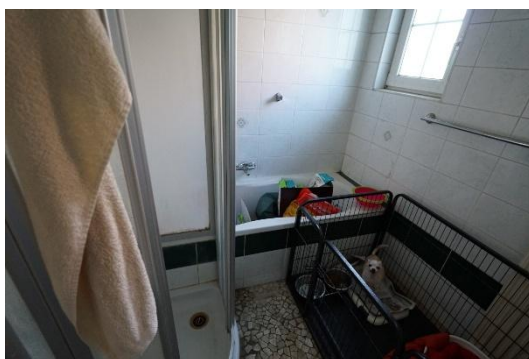
Zimmer



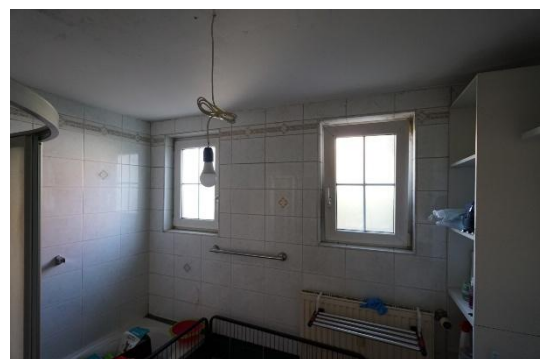
Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



WC



WC



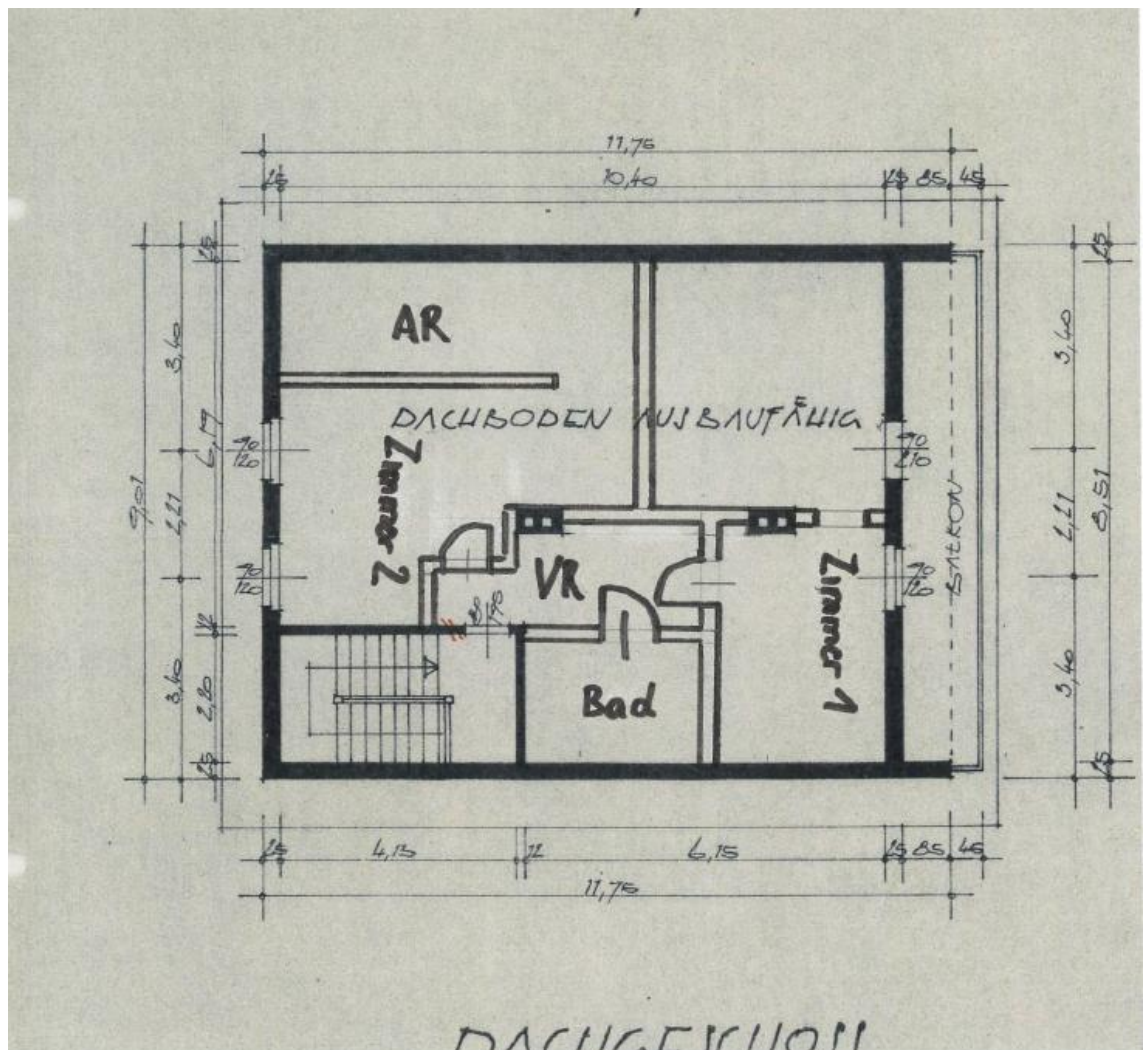
Terrasse



Terrasse

Seitens des Sachverständigen wird darauf hingewiesen, dass auch im Erdgeschoss im Bereich des Vorraums ein Feuchtigkeitsschaden festgestellt wurde.

Grundriss Dachgeschoss:



Das Dachgeschoss wurde entgegen der erhobenen Pläne bereits ausgebaut.

Der Grundriss wurde entsprechend in den Planstand skizziert.

Das Obergeschoss wird über das zentrale an der Northwestseite gelegene Stiegenhaus erschlossen. Das Obergeschoss umfasst aktuell einen Vorraum ein Zimmer mit angeschlossenen Abstellraum. Ein weiteres Zimmer und ein Badezimmer mit WC.

Die Fußböden sind überwiegend als Laminatböden ausgeführt.

In den Nassräumen sind die Bodenflächen sowie die Wandflächen verfließt.

Die Türen sind als Holztüren, welche an Holzumfassungszargen angeschlagen sind, ausgeführt.

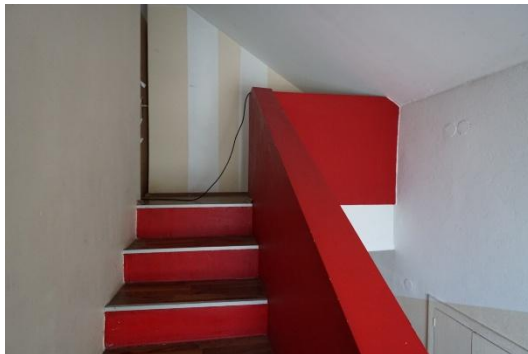
Im Badezimmer sind die erforderlichen Sanitäreinrichtungsgegenstände vorhanden.



Stiegenaufgang



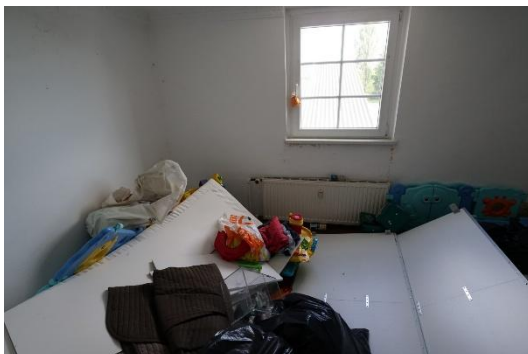
Sicherungskasten



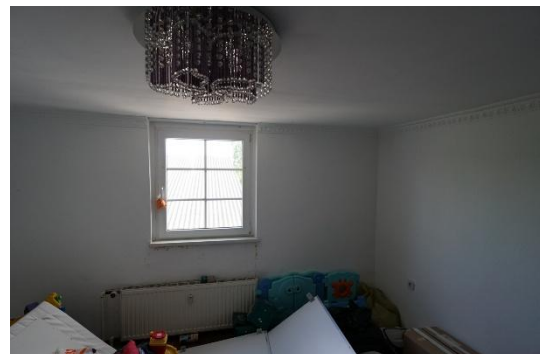
Stiegenaufgang OG



Zimmer 2



Zimmer 2



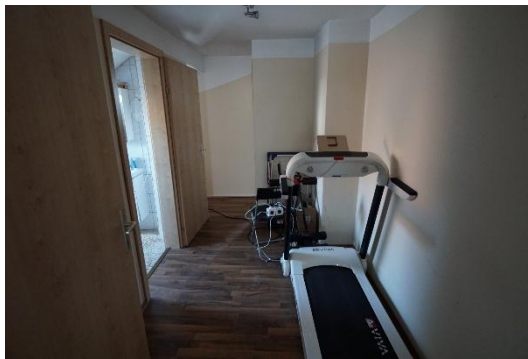
Zimmer 2



Zimmer 2/AR



Abstellraum



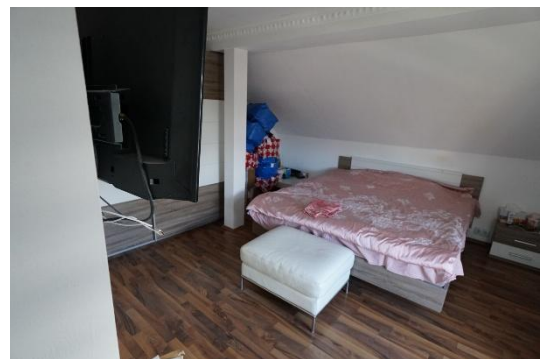
Vorraum



Vorraum



Zimmer 1



Zimmer 1



Stiegenaufgang DG



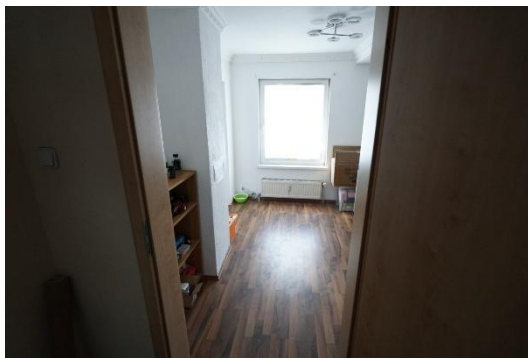
Balkon



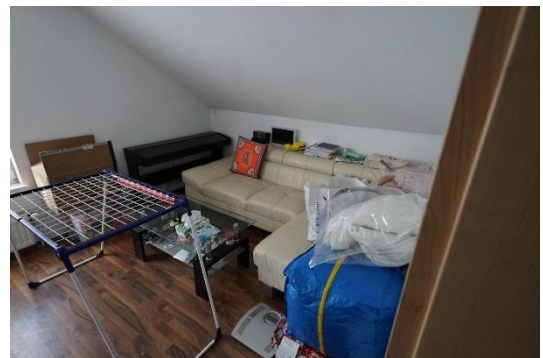
Ausblick Balkon



Balkon



Zimmer 1



Zimmer 1



Badezimmer



Badezimmer

Außenanlagen:

Die Außenanlagen umfassen die befestigte Zufahrt zum Gebäude, ein Garagengebäude, einen Poolbereich mit angeschlossenen Nebengebäude, welche beide augenscheinlich nicht mehr nutzbar sind, die Freiflächen samt gärtnerischer Gestaltung, sowie die Einfriedung.

**Zufahrt****Zufahrt/Garage****Außenanlagen****Außenanlagen****Außenanlagen****Außenanlagen**

Garage:

Im Bereich der Liegenschaftszufahrt wurde eine Doppelgarage mit den Abmessungen 6,6x5 m Bruttogrundfläche errichtet. Die Raumhöhe beträgt 1,9 bzw. 1,8 m. Die Garage wurde in Massivbauweise errichtet. Das Dach wurde als Satteldach mit Welleternitdeckung ausgeführt. Die Fassade wurde verputzt. Als Zugang/Zufahrt dienen Rollläden.



Poolbereich

Im Südöstlichen Grundstücksbereich befindet sich eine Pool samt Nebengebäude. Dieser scheint augenscheinlich schon länger außer Betrieb zu sein. Sowohl Pool als auch Nebengebäude machen einen baufälligen Eindruck.



2.4.4 Nutzfläche

Gemäß dem von Sachverständigen erhobenen Einreichplanstand weist das Gebäude im Erdgeschoss und Obergeschoss eine Nutzfläche von ca. 150 m² auf.

2.4.5 Bruttogeschossfläche

Gemäß dem von Sachverständigen erhobenen Einreichplanstand weist das Gebäude folgende Bruttogeschossflächen auf:

Untergeschoss:	55 m ²
Erdgeschoss:	106 m ²
<u>Obergeschoss:</u>	<u>98 m²</u>
Gesamt:	259 m ²

2.4.6 Bestandsrechte

Das Objekt wurde im Zuge der Befundaufnahme durch die Verpflichteten selbst genutzt. Bestandsrechte wurden keine wahrgenommen.

3 Gutachten

3.1 Allgemeine Bewertungsgrundlagen

3.1.1 Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird maßgeblich von den im Grundstücksverkehr herrschenden Wertvorstellungen bestimmt. Er ist ein Wert für jedermann, losgelöst von allen persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Eigentümers.

Für seine Ermittlung gelten ausschließlich objektive Gesichtspunkte.

Der Verkehrswert wird auch als gemeiner Wert oder als Marktwert bezeichnet.

3.1.2 Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der Beschaffenheit, der Lage und der Verwendbarkeit des Bewertungsgegenstandes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen ist.

3.1.3 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 Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt.

3.1.4 Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können.

Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen, wie Affektionswerte, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

3.1.5 Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen dem Sachverständigen unterschiedliche Bewertungsmethoden zur Verfügung.

Die gängigsten sind:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Sachwertverfahren und

- das Ertragswertverfahren.

Es wird in jedem einzelnen Bewertungsfall zu prüfen sein, welche Bewertungsmethode zielführend ist.

3.1.6 Der Bodenwert wird in der Regel vom ortsüblichen Kaufpreis für Grundstücke abgeleitet.

Hierfür bietet sich das Vergleichswertverfahren an. Die zum Vergleich herangezogenen Bodenpreise müssen Grundstücke betreffen, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeit übereinstimmen.

Sie müssen im Wesentlichen die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren besitzen, wie die zu bewertende Grundfläche.

Darunter sind zu verstehen:

- die allgemeine und besondere Lage,
- der Erschließungszustand und die Erschließungskosten,
- die Grundstücksform und die –gestalt,
- eine bereits vorhandene Bebauung,
- Verwertungs- und Nutzungsmöglichkeiten,
- die Bodenbeschaffenheit und eventuell geologische Überlegungen, die Entfernung zum Ortszentrum, zur nächsten größeren Ortschaft, zu den nächsten öffentlichen Versorgungseinrichtungen und privaten Bedarfsstellen, den öffentlichen Verkehrsmitteln, Überlandstraßen, Eisenbahnen usw.

Wenn die Eigenschaften der wertbeeinflussenden Faktoren der Vergleichsgrundstücke von jenen des Bewertungsgegenstandes abweichen, so sind die Differenzen durch schlüssige Zu- und Abschläge zu berichtigen Preise, die auf den Wert der besonderen Vorliebe schließen lassen, sind ebenso vom Preisvergleich auszuschließen, wie Preise unter Verwandten und Arrondierungskäufe.

3.1.7 Der Bauzeitwert wird von den Herstellungskosten abgeleitet. Die Herstellungskosten umfassen alle Aufwendungen, die erforderlich sind, um ein

dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an der gleichen Stelle, in gleicher Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung am Wertermittlungstichtag zu errichten.

Der Herstellungswert wird nach dem Kubikmeter umbauten Raum, oder nach dem Quadratmeter Bruttogeschossfläche, oder dem Quadratmeter Nutzfläche, multipliziert mit einem angemessenen Preis €/m³/ €/m² berechnet.

Bei Objekten mit unterschiedlichen Bewertungsmerkmalen, mit einer unterschiedlichen Bauweise, Ausstattung usw. wird zur Präzisierung der Herstellungskosten eine Unterteilung mit den adäquaten Preisansätzen vorgenommen.

- 3.1.8 Von den Herstellungskosten wird für die bisherige Bestandsdauer des Bewertungsgegenstandes und dessen Folgen ein Abschlag für die technische Wertminderung vorgenommen.

In diesem Abschlag kommen die Wertminderung des Herstellungswertes infolge des Alters, allfälliger Baugebrechen, von Baumängeln und Instandhaltungsmängeln zum Ausdruck.

Der Abschlag für die technische Wertminderung erfolgt als Prozentsatz des Herstellungswertes.

- 3.1.9 Die wirtschaftliche Wertminderung wird neben der technischen Wertminderung zusätzlich durch einen Abschlag vom Herstellungswert berücksichtigt. Die wirtschaftliche Wertminderung umfasst alle jene Faktoren, welche eine verminderte wirtschaftliche Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes zum Bewertungszeitpunkt und in der Restnutzung verursachen.

Darunter sind eine veraltete Bauweise, Anlage und Funktionsart, eine unwirtschaftliche Bauausführung oder eine persönliche Baugestaltung zu verstehen.

Weiters enthält die wirtschaftliche Wertminderung den verlorenen Bauaufwand, welcher sich weder im Falle eines Verkaufes als Erlös erzielen lässt noch im Falle einer Vermietung oder Verpachtung eine angemessene Rendite abwirft.

Der verlorene Bauaufwand stellt somit einen Anpassungsfaktor dar, der vom unmittelbaren Geschehen auf dem Realitätenmarkt abzuleiten ist.

Der Abschlag für die wirtschaftliche Alterung erfolgt ebenfalls als Prozentsatz des Herstellungswertes.

Sachwert:

Zu ermitteln ist der Bodenwert und der Bauwert.

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind. Zum Vergleich geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag im redlichen Geschäftsverkehr bezahlt wurden. Der Bodenwert ist als Wert des fiktiv unbebauten Grundstückes zu ermitteln. Ergeben sich aus der Bebauung Wertänderungen, sind sie zu berücksichtigen. Der Bauwert ergibt sich aus dem Neubauwert, abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs und infolge verlorenen Bauaufwandes. Er wird aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis der Raummeterpreise ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert nach der linearen Alterswertminderung Berücksichtigung.

3.2 Bewertung

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes nach dem Sachwertverfahren bzw. dem Vergleichswertverfahren. Dieses Verfahren stellt bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Einfamilienhäusern die zielführendste Methode dar.

3.3 Verkehrswert

3.3.1 Sachwert

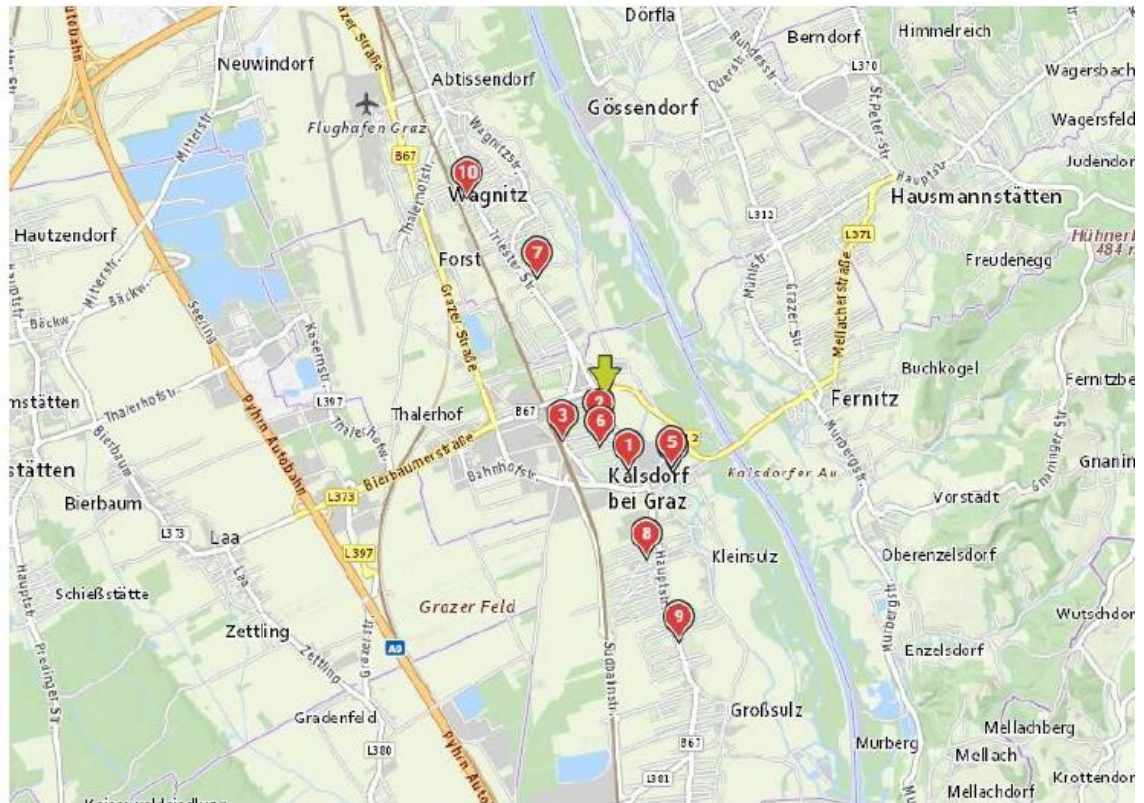
Bodenwert

Die Bewertung des Grundstückes erfolgt entsprechend der Verkehrslage, der Verwertbarkeit und Nutzungsmöglichkeit im Mittel. Bei der Bewertung werden Kaufvorgänge in zeitlicher Nähe und vergleichbarer Lage herangezogen. Bei der Bewertung ist zu beachten, dass einerseits ein Mittelwert der Preise aus dem Grundstücksverkehr herangezogen wird, und andererseits Zu- und Abschläge bzw. eine Gewichtung des Grundstückspreises unter Beachtung auf die örtlichen Gegebenheiten vorzunehmen ist. Bei der Bewertung werden Kaufvorgänge in **zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag** und vergleichbarer Lage herangezogen.

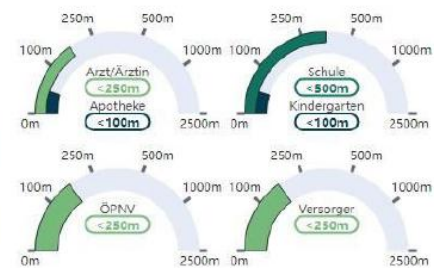
Bauland

Die valorisierten Preise für vergleichbare Baugrundstücke in den Katastralgemeinde Kalsdorf, Wagnitz und Lebern liegen zwischen € 140 je m² und € 457 je m². Nach ausschließen der nicht repräsentativen Vergleichspreise errechnet sich ein Grundstückspreis von gerundet € 250 / m² für das gegenständliche Baulandgrundstück.

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr. 1: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	16.11.2021
Tagebuchzahl	3152/2022
Grundbuch	63240 Kalsdorf
EZ	237
Verkäufer	Kainersdorfer
Käufer	ACAA Projects GmbH

Flächendaten

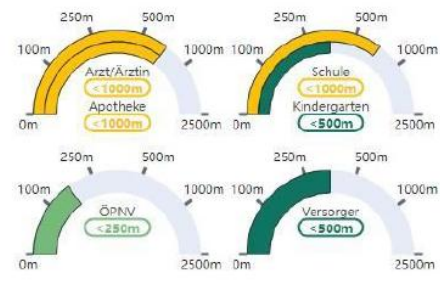
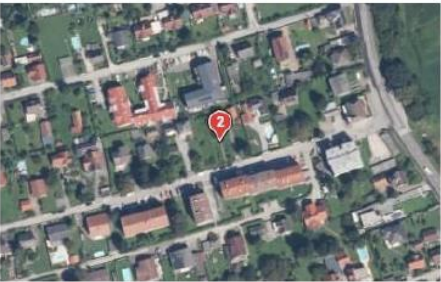
Grundstücksfläche	716,00 m²
-------------------	-----------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	300.000,00 €
Grundstücksfläche	716,00 m²
Preis/m²	418,99 €
Valorisierungsfaktor	2,00 %
Preis kor. / m²	457,52 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 647 m

Nr. 2: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	04.06.2024
Tagebuchzahl	12891/2025
Grundbuch	63240 Kalsdorf
EZ	401
KG-Grundstück	63240 - 404/15
Verkäufer	NetKult GmbH
Käufer	Karalic Karabegovic Ribic

Flächendaten

Grundstücksfläche	728,00 m²
-------------------	-----------

Berechnungsdaten

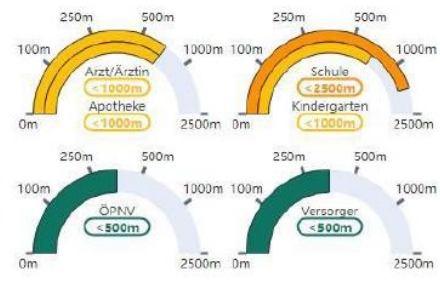
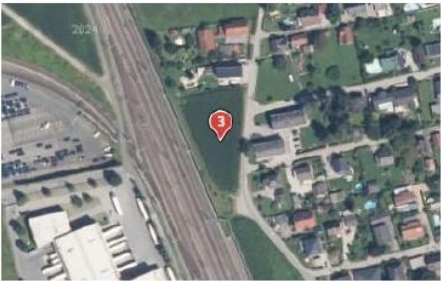
Gesamtkaufpreis	180.000,00 €
Grundstücksfläche	728,00 m²
Preis/m2	247,25 €
Valorisierungsfaktor	2,00 %
Preis korr. / m²	257,38 €

weitere Informationen

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

Aus dem KV: Widmung: Bauland; Teilstück aus EZ 401 Gst 404/12, EZ NEU
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 218 m

Nr. 3: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	21.08.2024
Tagebuchzahl	8479/2025
Grundbuch	63240 Kalsdorf
EZ	824
KG-Grundstück	63240 - 533/1
Verkäufer	Scheiber Scheiber
Käufer	Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz

Flächendaten

Grundstücksfläche	2.583,00 m²
-------------------	-------------

Berechnungsdaten

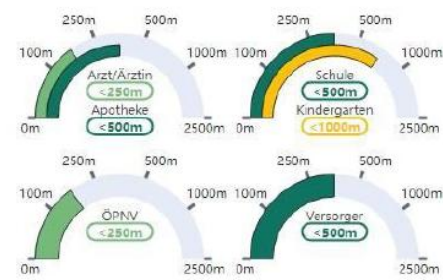
Gesamtkaufpreis	350.000,00 €
Grundstücksfläche	2.583,00 m²
Preis/m2	135,50 €
Valorisierungsfaktor	2,00 %
Preis korr. / m²	140,47 €

weitere Informationen

Widmung	Aufschließungsgebiet-Wohngebiet
---------	---------------------------------

Aus dem KV: Widmung: Aufschließungsgebiet-Wohngebiet; Grundstück grnezt an einer viergleisigen Bahnstrecke der ÖBB
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 516 m

Nr. 4: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	09.12.2021
Tagebuchzahl	5226/2022
Grundbuch	63240 Kalsdorf
EZ	625
KG-Grundstück	63240 - 948
Verkäufer	Stibitzhofer
Käufer	APP 8401 Projekt GmbH

Flächendaten

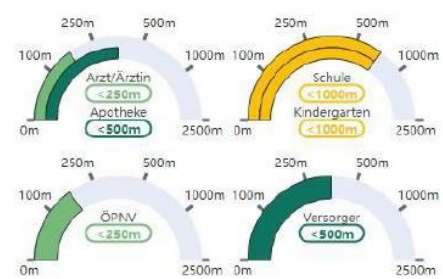
Grundstücksfläche	1.478,00 m ²
-------------------	-------------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	320.000,00 €
Grundstücksfläche	1.478,00 m ²
Preis/m2	216,51 €
Valorisierungsfaktor	2,00 %
Preis korr. / m ²	236,14 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 891 m

Nr. 5: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	14.06.2021
Tagebuchzahl	20100/2021
Grundbuch	63240 Kalsdorf
EZ	1831
Adresse	Mühlgangweg 11a 8401 Kalsdorf bei Graz
KG-Grundstück	63240 - 974
Verkäufer	Projekt Mühlgangweg 11 der ROTO Bauträger GmbH & Co KG
Käufer	AR Prestige Projektentwicklung GmbH

Flächendaten

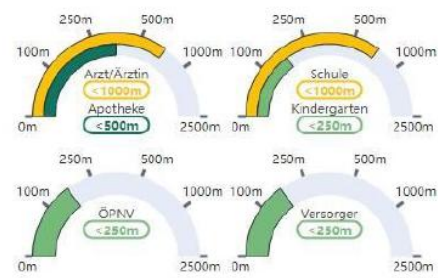
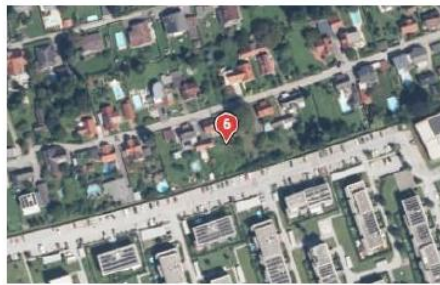
Grundstücksfläche	3.314,00 m ²
-------------------	-------------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	752.000,00 €
Grundstücksfläche	3.314,00 m ²
Preis/m2	226,92 €
Valorisierungsfaktor	2,00 %
Preis korr. / m ²	249,70 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 845 m

Nr. 6: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	28.10.2022
Tagebuchzahl	19241/2022
Grundbuch	63240 Kalsdorf
EZ	1720
Adresse	Karl-Hartung-Straße 13a 8401 Kalsdorf bei Graz
KG-Grundstück	63240 - 395/6
Verkäufer	DOKA Projekt Karl Hartung Straße GmbH
Käufer	Fatestone GmbH

Flächendaten

Grundstücksfläche	690,00 m²
-------------------	-----------

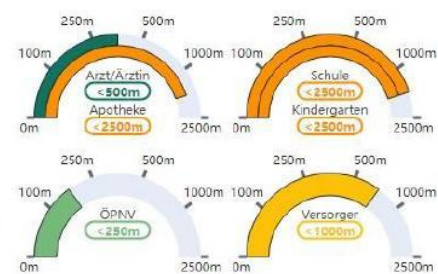
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	226.800,00 €
Grundstücksfläche	690,00 m²
Preis/m²	273,91 €
Valorisierungsfaktor	2,00 %
Preis korrr. / m²	293,91 €

Aus dem KV: inkl. Steuersatz: 20 %; Mitverkauft wird Baugenehmigung, Einreichplan und Baubescheid, Asset-Deal

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 389 m

Nr. 7: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	29.06.2021
Tagebuchzahl	12204/2023
Grundbuch	63290 Wagnitz
EZ	786
KG-Grundstück	63290 - 331
Verkäufer	Reiter-Haas
Käufer	S&B Projektentwicklung GmbH

weitere Informationen

Widmung	Bauland allgemeines Wohngebiet, Dichte 0,2-0,5
---------	--

Flächendaten

Grundstücksfläche	7.709,00 m²
-------------------	-------------

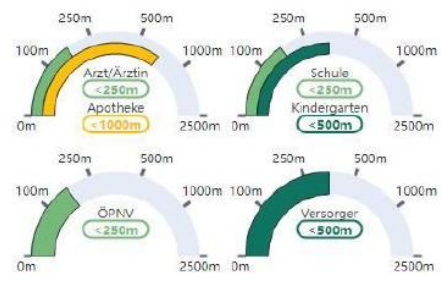
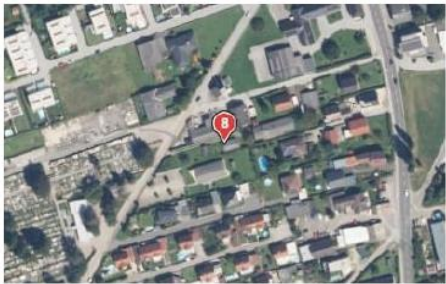
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	1.600.000,00 €
Grundstücksfläche	7.709,00 m²
Preis/m²	207,55 €
Valorisierungsfaktor	2,00 %
Preis korrr. / m²	228,22 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland allgemeines Wohngebiet, Dichte 0,2-0,5; EZ neu

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 1.350 m

Nr. 8: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	25.09.2024
Tagebuchzahl	4400/2025
Grundbuch	63240 Kalsdorf
EZ	884
KG-Grundstück	63240 - 250/9
Verkäufer	Frühwirth Frühwirth Frühwirth
Käufer	Stoff

Flächendaten

Grundstücksfläche	587,00 m²
-------------------	-----------

Berechnungsdaten

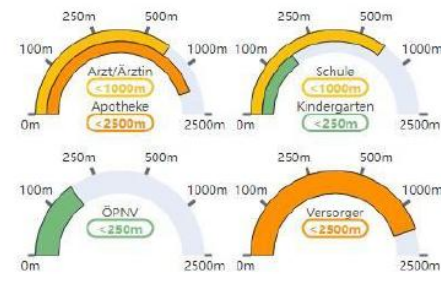
Gesamtkaufpreis	117.400,00 €
Grundstücksfläche	587,00 m²
Preis/m2	200,00 €
Valorisierungsfaktor	2,00 %
Preis korr. / m²	206,95 €

weitere Informationen

Widmung	Bauland allgemeines Wohngebiet, Dichte 0,3-0,6
---------	---

Aus dem KV: Widmung: Bauland allgemeines Wohngebiet,
Dichte 0,3-0,6; gebildet aus Gst. 250/6
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 1.479 m

Nr. 9: abbruchreifes Gebäude *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	28.02.2025
Tagebuchzahl	5214/2025
Grundbuch	63240 Kalsdorf
EZ	1733
Adresse	Hauptstraße 223 8401 Kalsdorf bei Graz
KG-Grundstück	63240 - .113
Verkäufer	Lenhardt-Vogrinec
Käufer	Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz

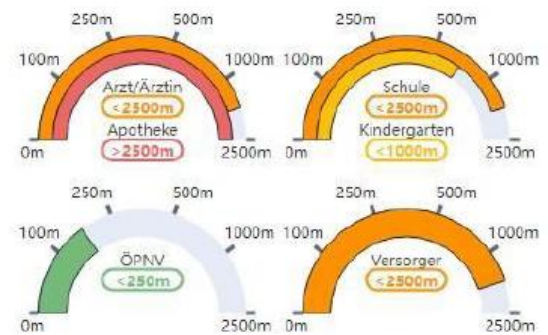
Flächendaten

Grundstücksfläche	3.087,00 m²
Bebaute Fläche	931,00 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	820.000,00 €
Grundstücksfläche	3.087,00 m²
Preis/m2	265,63 €
Valorisierungsfaktor	2,00 %
Preis korr. / m²	272,60 €

Aus dem KV: BauFlGeb: 931 m2; abbruchreifes
Einfamilienhaus, sanierungsbedürftige Halle mit
Bürogebäude und sanierungsbedürftiges Nebengebäude
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 2.302 m

Nr. 10: Bauland ***Vertragsdaten**

Vertragsdatum	30.09.2025
Tagebuchzahl	16713/2025
Grundbuch	63248 Lebern
EZ	1244
KG-Grundstück	63248 - 497/30
Verkäufer	Stodola
Käufer	Handanovic Handanovic

weitere Informationen

Widmung	Bauland allgemeines Wohngebiet
---------	--------------------------------

Flächendaten

Grundstücksfläche	989,00 m²
-------------------	-----------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	190.000,00 €
Grundstücksfläche	989,00 m²
Preis/m²	192,11 €
Valorisierungsfaktor	2,00 %
Preis korr. / m²	194,90 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland allgemeines Wohngebiet;
Sicherheitszone Flughafen Graz, Bebauungsdichte von 0,2-0,5

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 2.318 m

Bodenwert:

Auf Basis der oben angeführten Vergleichswerte ergibt sich der nachfolgende Bodenwert:

Bauland:	891 m²	je m² € 250,00	€ 222.750,00
GST Fruchtgenuss	65 m²	je m² € 0	€ 0,00

Summe Bodenwert **€ 222.750,00**

Bauwert für das Gebäude

Die Bewertung erfolgt nach m² Nutzfläche. In der Folge wird die technische und wirtschaftliche Wertminderung in Abzug gebracht, und so der Bauzeitwert ermittelt.

Herstellungskosten nach m² Bruttogeschossfläche:

Keller

55 m ²	je m ² € 938,--	€	51.590,00
-------------------	----------------------------	---	-----------

Erdgeschoss

106 m ²	je m ² € 1.875,--	€	198.750,00
--------------------	------------------------------	---	------------

Dachgeschoss

98 m ²	je m ² € 1.875,--	€	183.750,00
-------------------	------------------------------	---	------------

Garage

33 m ²	je m ² € 700,--	€	23.100,00
-------------------	----------------------------	---	-----------

Summe Herstellungskosten**€ 457.190,00**

Bauzeitwert:

Für die technische und wirtschaftliche Wertminderung wird eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren, bei einem dem Zustand entsprechenden gewichteten Bestandsalter von 45 Jahren, eine Wertminderung von 64,29% errechnet

€ -293.910,00

Für die Bereiche Pool und Nebengebäude wird, aufgrund des im Befund angeführten Bauzustandes kein Bauzeitwert mehr ermittelt. Diese haben nur mehr einen sehr eingeschränkten Nutzen, welcher im Wesentlichen die Abbruchkosten aufwiegt.

Feuchtigkeitsschäden:

Für die Sanierung der Feuchtigkeitsschäden im Bereich Keller und Erdgeschoss sowie die fehlende Absturzsicherung wird nachfolgender Betrag in Ansatz gebracht:

€ -10.000,00

Bauzeitwert

€ 153.280,00

Außenanlagen

Unter dem Bereich Außenanlagen werden die entsprechenden Bereiche laut Befund summiert:

5 % vom Bauzeitwert	€	7.664,00
---------------------	---	----------

Summe bauliche Anlagen	€	160.944,00
-------------------------------	----------	-------------------

Summe Sachwert (Bodenwert und Bauwert)	€	383.694,00
---	----------	-------------------

1.1.1 Verkehrswert der Liegenschaft

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Überprüfung der Marktverhältnisse vorzunehmen. Diese Überprüfung ergibt, dass durch den anhaltend erschwerten Zugang zu Krediten zur Finanzierung von Immobilien mit einer erschwerten Verwertung vergleichbarer Liegenschaften zu rechnen ist. Diese Erschwernis wird mit einem Abschlag von 5,00 % berücksichtigt.

Verkehrswert der Liegenschaft	€	383.694,00
-------------------------------	---	------------

Abschlag für Marktlage	5%	€	-19.185,00
------------------------	----	---	------------

Summe	€	364.509,00
-------	---	------------

Verkehrswert der Liegenschaft	€	364.509,--
--------------------------------------	----------	-------------------

Verkehrswert der Liegenschaft	€	365.000,--
--------------------------------------	----------	-------------------

(in Worten: Euro dreihundertfünfundsechzigtausend)

3.4 Zubehör

Im Eigentum der Verpflichteten steht eine Küche im Erdgeschoss mit Ober- und Unterschränken, Spüle, Kühlschrank, E-Herd und Backrohr



Zeitwert

€

400,00

Hierdurch versichere ich die Richtigkeit vorstehender Bewertung, die ich nach vorheriger persönlicher Besichtigung der Liegenschaft und nach genauer Betrachtung aller Umstände erstellt habe.

Graz, 23.06.2026



Dipl. Ing.
Anton
Wallner

DI Anton Wallner
(der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige)

806 Kr 1 - 1962

13.11.1962

Krispel Franz, Kasten 8;
Errichtung eines Wohnhauses.

B E S C H E I D :

Mit der Eingabe vom 12.10.1962 hat Herr Franz K r i s p e l ,
wohnhaft in Kasten Nr. 8, um die baubehördliche Genehmigung zur
Errichtung eines Wohnhauses auf Parz.Nr. 409/16 KG. Kalsdorf
angesucht.

Über dieses Ansuchen wurde am 25.10.1962 die örtliche Erhebung
und mündliche Verhandlung abgeführt, die nachstehendes Ergebnis ~~Ma~~
hatte:

B e f u n d :

1. Baubeschreibung: Der eingeschobige Bau ist zur ~~IGänze~~ unter-
kellert, mit Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß und wird in
Massivbauweise errichtet. Fundamente: Stampfbeton, Kelleraußen-
mauern: Mischmauerwerk (12 cm N.F.Mauerziegel und 23 cm Beton,
Kellerinnenmauern N.F.Mauerziegel);
Über dem Kellergeschoß kommt eine Katzenbergermischbetondecke
zu liegen. Erd- und Dachgeschoßmauerwerk: Umfassungs- und Trenn-
wände werden aus Hohlblockziegeln (Aristo) ausgeführt, die 12 cm
starken Scheidemauern aus Wabenziegeln. Die Decke über dem Erd-
geschoß ist ebenfalls eine Katzenbergerdecke mit glatter Untersicht.
Der Satteldachstuhl wird mit Eternit eingedeckt. Die Kahlbalken-
lage im Dachgeschoß wird als Decke verwendet, welche an der
Untersicht eine Streuschalung mit Heraklithverkleidung erhält.
Sämtliche Stiegen werden in Beton ausgeführt. Im Spitzboden
wird ein Löschbetonestrich aufgebracht. Das Kaminmauerwerk wird
vom Kellerfußboden aus bis 40 cm über Dach aus gut gebrannten
N.F. Mauerziegeln errichtet. Die Fäkalwässer werden in eine
Kläranlage, die übrigen Schmutzwässer über einen Schlammfang
in die Sickergrube geleitet. Die Überwässer der Kläranlage gelangen
ebenfalls in die Sickergrube.
Verbauter Raum 106 m^2 , umbauter Raum 658 m^3 .
2. Ausmaße: verbaute Fläche 106 m^2 , Keller 106 m^2 , Dachausbau 106 m^2 ,
Dachsaumhöhe 4,50 m, umbauter Raum 658 m^3 .
3. Wohn- und Wirtschaftsräume:
 - a) Unterirdisch: Vorkeller $7,85 \text{ m}^2$, Kellerräume zu 16, 10, 16,
10,53, 7,80, 4,20 und $3,20 \text{ m}^2$.
 - b) Ebenerdig: Vorraum 2,85, Diele 12,55, Küche 11,40, Wohnraum 16,
Kinderzimmer 11 m², Elternzimmer 16, Bad 2,85, WC $1,80 \text{ m}^2$.
 - c) Unter Dach: Diele 12,80, Kammer 10,14, 10 und 14 m^2 , WC $1,80 \text{ m}^2$.
4. Lage: Abstand von öffentlichen Verkehrsflächen siehe Widmungs-
bescheid.
5. Widmungsverpflichtungen: Niveauherstellungen, Straßendecken
siehe Widmungsbescheid der Gemeinde Kalsdorf vom 25.5.1961,
Gz. 310 Sch 14 - 1962.

B e d i n g u n g e n :

1. Der vorgelegte Bauplan und die oben beschriebene Situierung des Neubaues sind genau einzuhalten und dürfen wesentliche Abänderungen hievon ohne Bewilligung der Gemeinde nicht vorgenommen werden.
2. Der Parterrefußboden muß wenigstens 0,80 m über dem natürlichen Terrain zu liegen kommen.
3. Sämtliche Mauern des Neubaues sind durch Einlage einer horizontalen Isolierung gegen Bodenfeuchtigkeit zu schützen. Außerdem sind die nicht unterkellerten Räume unter dem Fußboden mit einem Isolierbeton zu versehen.
4. Die lichte Höhe der Räume im Keller muß wenigstens 2,20 m, jene der Wohnräume im Parterre wenigstens 2,60 m und im Dachstock 2,40 m betragen.
5. Die Kamine sind in vorschriftsmäßiger Anzahl mit 18 cm Lichtweite frei von jedem Holzteil aufzumauern und dürfen die Heizkörper verschiedener Stockwerke nicht in ein und denselben Schlauch eingeschlaucht werden. Die Kamine sind durchwegs glatt zu verputzen. Bei den Kaminputztürchen im Dachstock ist ein Vorlegeisen anzubringen.
6. Die Küchenherde sind mit Vorlegblechen auszustatten und sind bei den Zimmeröfen zumindest Vorlegesohlen bereitzustellen.
7. Der Dachboden ist mit Lössche zu beschütten und feuersicher zu betonieren.
8. Die erforderlichen Mauerschließen sind einzuziehen oder sind Verteilungsroste aus Betoneisen unter Dachkonstruktion anzuordnen.
9. Bei Errichtung einer Kläranlage ist um die wasserrechtliche Genehmigung bei der Bezirkshauptmannschaft Graz-Umgebung anzusuchen.
10. Die Anzahl und Größe der Fenster ist derart zu wählen, daß deren Gesamtflächen in einem Wohnraum nicht kleiner als $1/10$ bis $1/12$ der Fußbodenfläche dieses Raumes ist.
11. Die Keller- und Aufgangstiegen sind in Beton auszuführen, jene zwischen Parterre und Dachstock kann in Holz hergestellt werden, doch muß die Breite derselben wenigstens 1 m betragen. Die Dachbodenausstiegsöffnung ist mit einem Sicherheitsgelenker zu versehen. Die Untericht ist bei Holztreppe feuerhemmend zu verkleiden.
12. Nach Vollendung des Rohbaues ist beim Gemeindeamt um die Vornahme der Rohbaurevision einzuschreiten. Vorher darf nicht verputzt werden.
13. Die Wasserversorgung ist durch einen Hausbrunnen sicherzustellen, welcher in ~~30 cm Abstand~~ Beton 30 cm über das Terrain herausgemauert und vollkommen dicht abgeschlossen wird.
14. Für die Abwässer ist in 12 m Entfernung vom eigenen und dem benachbarten Brunnen eine mit festem Deckel abgeschlossene Sickergrube bis zur wasserführenden Schichte anzulegen, in welche diese Wasser mittels Zementröhren nach Passierung entsprechender Schlammfänger einzuleiten sind. Eine Ableitung auf fremden Grund ist ausnahmslos unzulässig.
15. Das Gebäude ist mit Dachrinnen zu versehen, die sich in die Sickergrube entwässern.
16. Für die Kehrichtentfernung sind Mülltonnen bereitzustellen.
17. Die Waschküche ist zu betonieren und seitlich auf $1 \frac{1}{4}$ m Höhe mit Zementmörtel zu verputzen und zu verschleifen. Der Wasch-

Küchenkanal ist mit einem Geruchverschluss zu versehen.

18. Die allgemeinen bau- und feuerpolizeilichen Vorschriften sind bei der Ausführung zu beachten und ist nach Vollendung des Neubaus beim Gemeindeamt um die Bau-Inspektion anzusuchen.

19. Seitens des Vertreters der Bundesstraßenverwaltung wird auf die strikte Einhaltung der beinhaltenen Vorschriften anlässlich der Widmungsverhandlung vom 28.4.1961 hingewiesen.

20. Der Neubau ist, wie im Plan vorgesehen, zur Gänze zu unterkellern, wozu sich der Bauwerber bereits bei der Bauverhandlung am 25.10.1962 bereit erklärt hat.

Der mit dem Genehmigungsvermerk ~~1111111111~~ vom 13.11.1962 versahene Plan bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bewilligungsbescheides. Abweichungen hiervon und von dieser Bewilligung sind ohne vorherige baubehördliche Genehmigung verboten und nach § 170 der Bauordnung strafbar. Die Baubewilligung erlischt gemäß § 154 der Bauordnung binnen 3 Jahren nach Rechtskraft dieses Bescheides, wenn von ihr kein Gebrauch gemacht wird. Der Baubeginn ist unter Beachtung des Befuges und des verantwortlichen Bauführers vor Inangriffnahme der Bauarbeiten beim Gemeindeamt anzuzeigen. Die Fertigstellung des Rohbaues ist ebenfalls sofort zu melden. Nach Bauvollendung ist beim Gemeindeamt gemäß § 159 der Bauordnung um die Enduntersuchung und Erteilung der Benützungsbewilligung anzusuchen. Vor letzterer darf das Gebäude nicht benutzt werden.

K o s t e n :

Gemäß dem V. Teile des AVG. 1950 trägt der Bauwerber folgende Kosten zu tragen:

- a) Hausgebühr gemäß der Gemeindebauabgabenordnung LGBl. Nr. 50/1954 (1 Amtsorten; 2/2 Stunden) S 20,--
- b) Barauslagen für die Sachverständigen " 119,--
- c) Barauslagen für Stempel " 6,--
- d) Verwaltungsabgabe für die Stichtvermerke auf dem Bauplan nach Teilpost A 7 (3 Beträge) " 15,--
- e) Verwaltungsabgabe für diese Bewilligung nach Teilpost B 9 a) der Gemeindebauabgabenordnung LGBl. Nr. 57/1957 " 318,--
- f) Verwaltungsabgabe für die Niederschrift nach Teilpost A 4 " 4,--

zusammen demnach .. 5482,--

Dieser Betrag ist vom Bauwerber, Herrn Franz Kriepel, binnen zwei Wochen, gerechnet vom Tage der Zustellung dieses Bescheides an, mit beliegendem Erlagsschein an die Gemeinde einzuzahlen.

B e g r ü n d u n g :

Die Genehmigung stützt sich auf das Ergebnis der am 25.10.1962 durchgeführten örtlichen Erhebung und mündlichen Verhandlung, die Vorschreibung der Verfahrenskosten auf die diesbezüglichen gesetzlichen Bestimmungen des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1950.

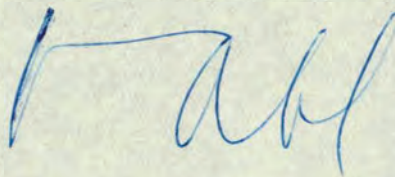
R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g :

Gegen diesen Bescheid ist die binnen zwei Wochen, gerechnet vom Tage der Zustellung an, beim Gemeindeamt in Kalsdorf bei Graz schriftlich oder telegrafisch einzubringende Berufung zulässig.

Erght an:

1. Herrn Franz Krispel, Kasten Nr. 8, unter Anschluß zweier genehmigter Baupläne, als Bauwerber;
2. Herrn Stadtbaumeister Fritz Mörth, Graz, Keplerstraße 10, als Bauführer;
3. Bezirkshauptmannschaft Graz-Umgebung, Graz, Jakominiplatz 16, als Wasserrechtsbehörde;
4. Bundesstraßenverwaltung Graz, Roseggerkai 17;
5. Herrn Johann Kolar, Kalsdorf 40, als Anrainer.

Der Bürgermeister:



Entwurf für ein Wohnhaus.
Bauherr: Herr K. Z. S. P. e. l.
in K. S. t. e. n. M. e. r.
Fest: L. u. n. s. c. h. u. n. g.

Der Lageplanverhandlung
am 23. 10. 1912
zugelegen

Neuf

Zl. 106 44 1-1912
Baubewilligung, Herr K. Z. S. P. e. l.
Kaiserslautern 13. 10. 1912
Dr. Bergmann

Krispel
K. 43p



Markige
8401

St. b. Graz
Umgebung

Verwaltungsabteilung von
S 51

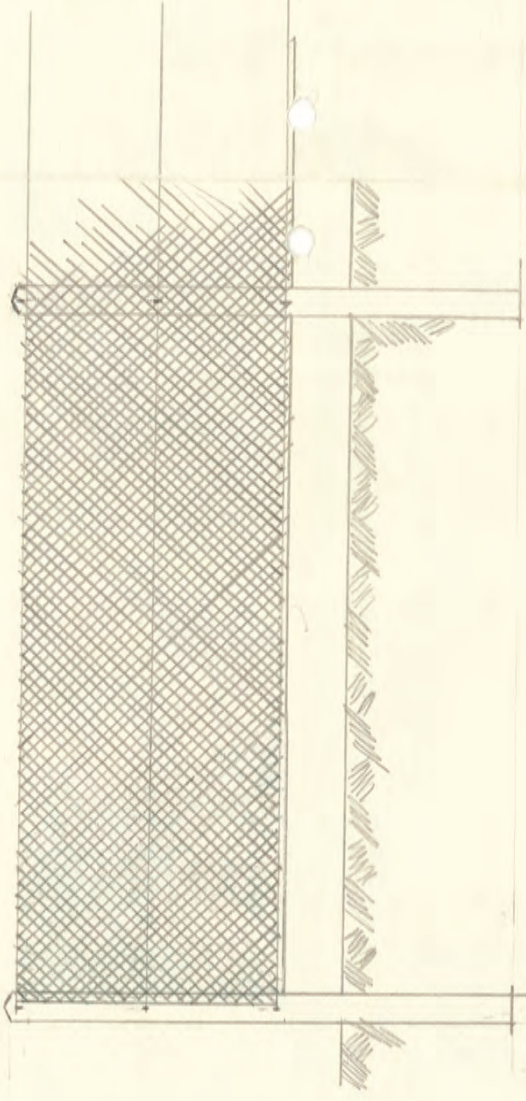
Der Beobachtung
am 10.10.1968

Handwritten signature

Zl. 806 Br 9-1968
Baufreigabe neu erstellt
Kanton an 2.12.68
Der Baubürgermeister
Handwritten signature



MST 1:20



MST 1:200

KERNSTOCKGASSE

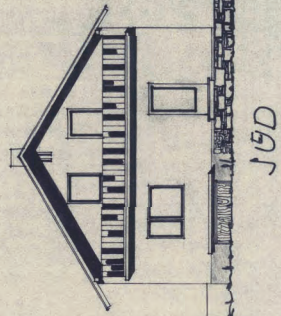
7m

7m

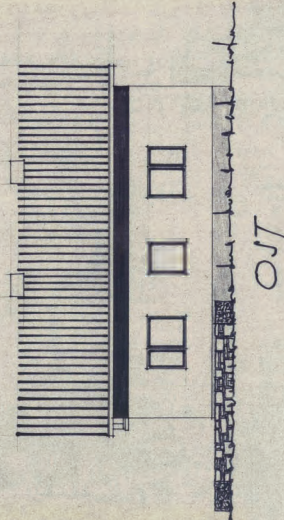
BUNDESSTRASSE GRAZ



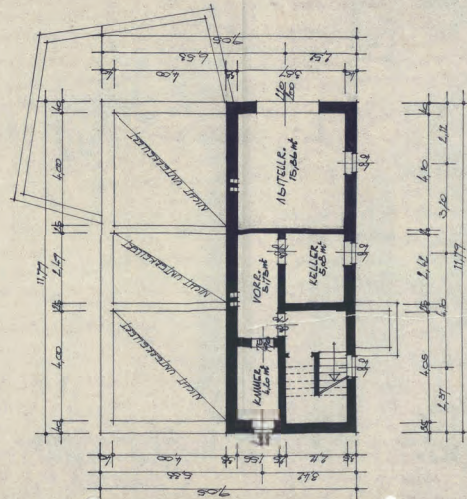
5



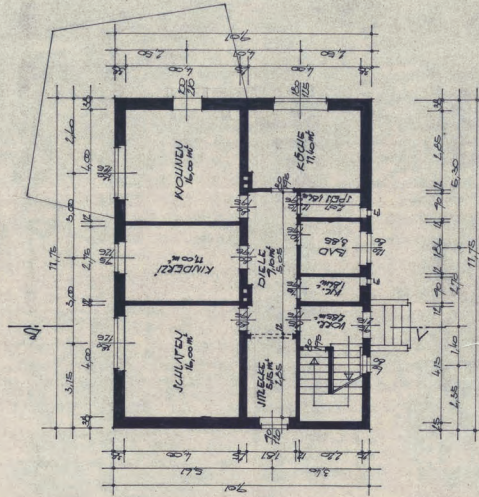
JD



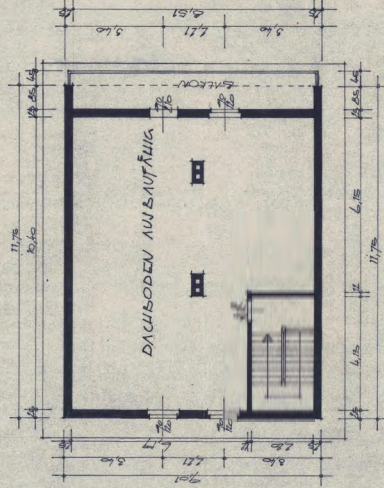
150



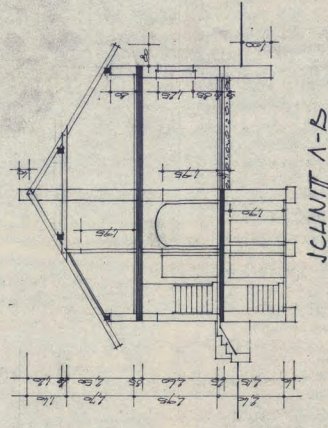
KEILERGESSION



ERDGEICHO!!



דאס איז דאס



SCANNIT 1-B

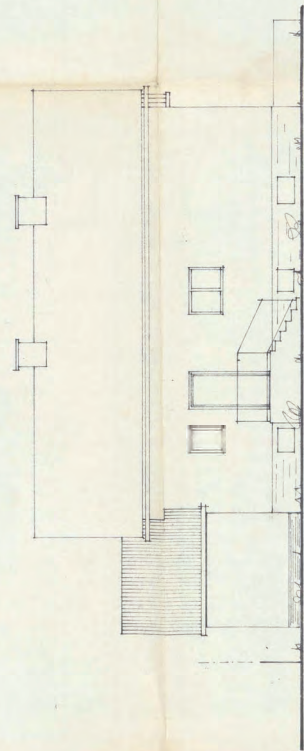
BAUWERBER:

BAUFÜHRER:

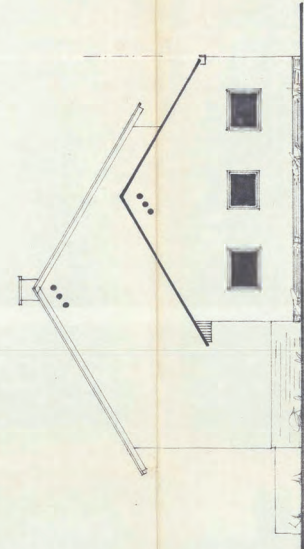
Denkmal Krissel

1890-1891

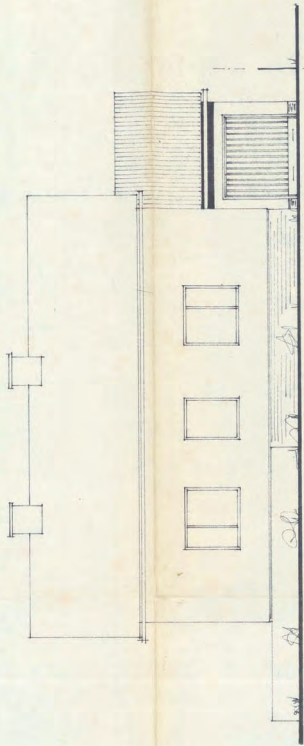
Verwaltungsabgabe von
S. 5 entrichtet



WEST-ANSICHT

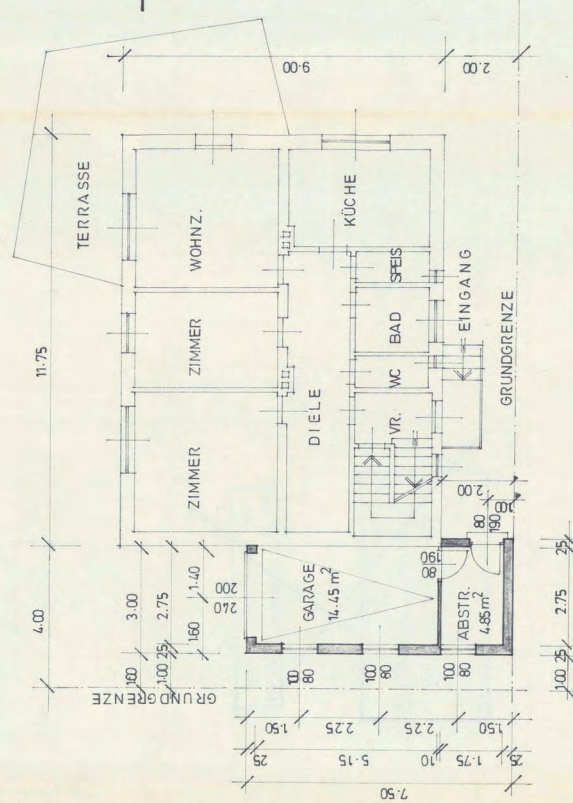


NORD-ANSICHT

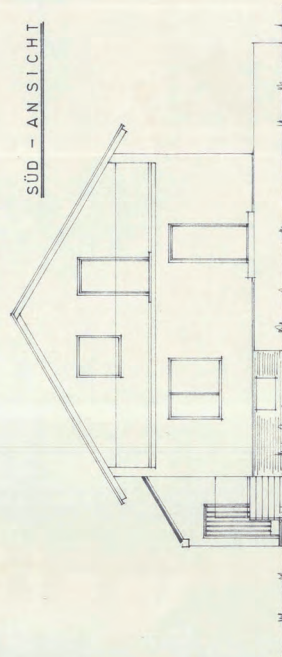


OST-ANSICHT

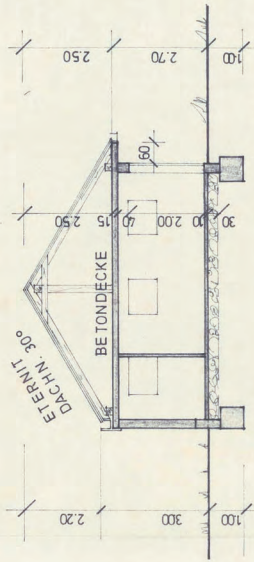
GRUNDRISS M 1:100



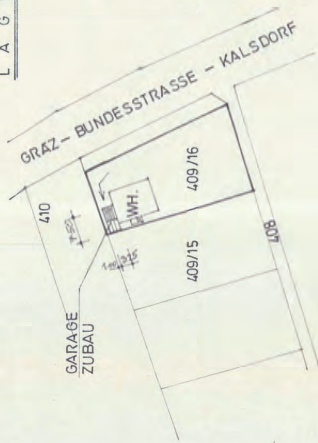
SÜD-ANSICHT



SCHNITT A-A M 1:100



LAGEPLAN M 1:1000



E I N R E I C H P L A N

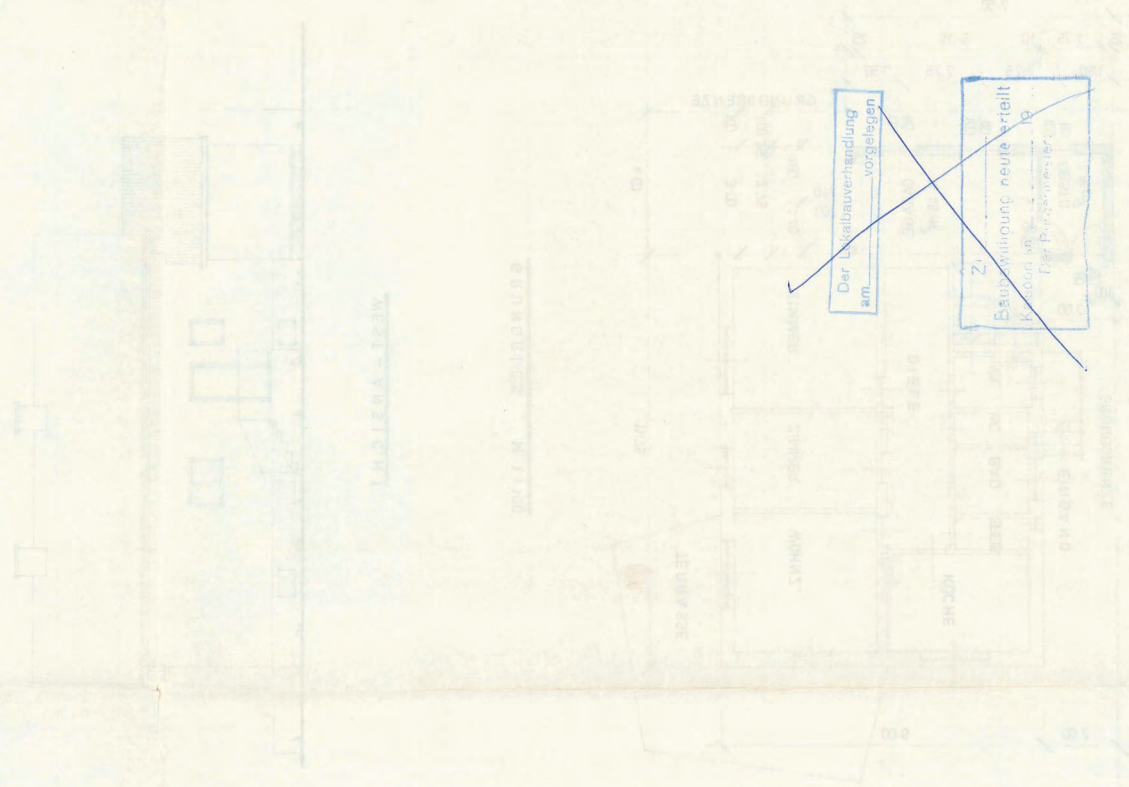
NEUBAU EINER GARAGE MIT ABSTELLRAUM
FÜR HERRN FRANZ KRISPEL.
WOHNHAFT IN KALSDORF.
AUF PARZ. NR. 409/16, KG. KALSDORF.

Margaret Reichle
BAUHERR:

Ing. u. Tiefbau
Josef Konrad
St. Margarethen
1490 Raasdorf 149 b. Grd.

BAUFÜHRER:





WEST-ANSICHT

PROJEKTION

Der Umbauverhandlung
am _____
vorgelegt

2)
Bauabw. neute erteilt
K. 1000 an
Der Bauverhandlung



NORD-ANSICHT

PROJEKTION



PROJEKTION



OST-ANSICHT

PROJEKTION



ALLE BAUS MIT ANBANG NG. KALSGRUB
WOHNHAUS IN KALSGRUB
FÜR HERRN ERNST K. 1. 3. 5. 7.
NEBEN EINER GARAGE MIT ABSTELLUNG
FÜR HERRN ERNST K. 1. 3. 5. 7.



Markt- Gemeinde Kalsdorf bei Graz

Zahl: 806 Kr 10 - 1971

Gegenstand: Krispel Reinilde,
Benützungsbewilligung Wohnhaus.

Bescheid

Mit der Eingabe vom 30.7.1971 hat — haben Krispel Reinilde
Krispel in Kalsdorf, Kernstockgasse 2

gemäß § 69 Abs. 1 der Stmk. Bauordnung 1968, LGBl. Nr. 149, die Bauvollendung des — der¹⁾ mit
Bescheid vom 13.11.1962 Zahl 806 Kr 1 - 1962 bewilligten²⁾

W o h n h a u s e s

auf dem — den³⁾ Bau-³⁾-Grundstück⁴⁾ Nr. 409/16 der Kata-
stralgemeinde Kalsdorf angezeigt und, zwecks Erteilung
der Benützungsbewilligung, um die Vornahme der Endbeschau angesucht.

Hierüber wurde am 12.8.1971 die örtliche Erhebung und Verhandlung durch-
geführt, die nachstehendes Ergebnis erbrachte⁴⁾:

Das Wohnhaus wurde nach den bau- und feuerpolizeilichen Vor-
schriften und dem genehmigten Bauplan errichtet.

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 Benutzungsart der tatsächlich verbauten Grundstücke (z. B. Bau-, Garten-, Wiesen-Grundstück usw.) anzuführen,

⁴⁾ hier sind Befund und Parteinserklärungen (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;

Gleichzeitig wird über die vorgebrachten Einwendungen wie folgt entschieden ⁹⁾:

⁹⁾ hinsichtlich der Entscheidung über vorgebrachte Einwendungen wird auf die Bestimmungen des § 62 Abs. 2 der Stmk. Bauordnung 1968 verwiesen; reicht der hierfür vorgesehene Raum nicht aus, wären Einlageblätter, entsprechend seitennummeriert, 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 unbewilligte Bauführung subjektive öffentliche Rechte verletzt wurden;

Kosten

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

- a) Kommissionsgebühren gemäß der Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1954, LGBl. Nr. 50, in der Fassung LGBl. Nr. 235/1966 ¹¹⁾ (.....1..... Amtsorgane, 1/2 Stunden) S 30,--
für die Sachverständigen S 120,--
b) Barauslagen gemäß § 76 AVG. 1950 m. Ä. für Stempelmarke . . . S 30,--

B. Gemäß der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1969, LGBl. Nr. 208¹⁰⁾¹¹⁾

- a) Verwaltungsabgabe für diese Bewilligung nach Tarifpost B 18 S 180,--
b) ~~für die auf den mit dem Ansuchen eingereichten Beilagen zu erteilenden~~
~~insgesamt~~ ~~Genehmigungsvermerke (Sichtvermerke) ¹²⁾ nach~~
~~Tarifpost~~ S
c) für die Verhandlungsschrift vom 12-8-1971 nach Tarifpost A 4 S 6,--
sonach insgesamt . . . S 366,--

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

Begründung

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

Die Kostenentscheidung erfolgte tarifgemäß.

Im einzelnen ist ~~es~~ insbesondere zu den vorgebrachten Einwendungen ¹⁾ ~~es~~ folgendes auszuführen ¹³⁾:

¹⁰⁾ wird die Benützungsbewilligung nicht erteilt, können keine Kosten des Punktes B. lit. a) und b) vorgeschrieben werden;

¹¹⁾ bei Änderung der Verordnung wäre die Zitierung zu korrigieren und die Kosten nach den neuen Tarifen zu berechnen und vorzuschreiben;

¹²⁾ auf die Bestimmungen des § 69 Abs. 1 und 4 der Stmk. Bauordnung 1968 wird verwiesen;

¹³⁾ reicht der hierfür vorgesehene Raum nicht aus, wären Einlageblätter, entsprechend seitennumerierte, hier einzufügen; ist keine weitere Begründung erforderlich, ist dieser Satz zu streichen;

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist die binnen zwei Wochen, gerechnet vom Tage der Zustellung an, bei diesem Amte schriftlich oder telegrafisch einzubringende Berufung zulässig. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten ²¹⁾.

Hievon werden verständigt:

1. (Der — die Bauwerber ²¹⁾): Frau Reinilde Krippe, Kalsdorf, Kernstockgasse 2

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

2. (Anrainer / Nachbarn ²⁴⁾): a) Frau Stefanie Kersitz, Lienz, Auenweg 12 A

Peggetz;

- b) Pa. Burhenne & Lück, 8073 Feldkirchen

(Der Grundeigentümer, sofern nicht mit Bauwerber identisch ²⁵⁾),

sowie

- 3 Straßenbaumeister Graz, Opernring 7

- 4 Bauführer: Herr Stadtmaurermeister Josef Konrad, Raaba 149

Kalsdorf am 19.8.1974

Der Bürgermeister ²⁶⁾:

J. K. Josef Grill

²¹⁾ mangelt der Berufung der begründete Berufungsantrag, so ist die Berufung gem. § 63 Abs. 3 AVG. 1950 zu rückweisen; überdies ist die Berufung, je Berufungsweiler, mit S 15.— zu stempeln;

²²⁾ der Bescheid ist jeweils gegen datierte Empfangsbestätigung (Zustellnachweis) zuzustellen;

²³⁾ sofern der Spruch auf Bewilligung lautet, ist je ein Exemplar der eingereichten Unterlagen (vgl. Fußnote ²¹⁾) gemeinsam mit dem Bewilligungsbescheid zuzustellen, nachdem zuvor folgender Genehmigungsvermerk (Sichtvermerk), gemäß § 62 Abs. 3 der Stmk. Bauordnung 1968, auf diesen Unterlagen angebracht wurde:

„Zahl _____: Das gegenständliche Bauvorhaben wurde in der im Bescheid vom _____ Gemeinde _____ bestimmten Art bewilligt. Der Bürgermeister (Unterschrift) _____ lautet der Spruch aber auf „zurückgewiesen“ oder „abgewiesen“, ist dieser Satz zu streichen;

²⁴⁾ werden keine Kosten vorgeschrieben (vgl. Fußnote ²¹⁾), sind die Worte „und eines Erlagscheines“ zu streichen;

²⁵⁾ eine Benützungsbewilligung im Sinne des § 69 der Stmk. Bauordnung 1968 darf vor ordnungsgemäß und anstandslos durchgeführter Rohbaubeschau nicht erteilt werden.

Markt- Gemeinde Kalsdorf bei Graz, polit. Bezirk Graz-Umgebung

Zahl: 806 K 11 - 1974

Gegenstand: Krippe Reinilde,

Errichtung einer Garage.

Bescheid

Mit der Eingabe vom 11.7.1973 hat — ~~haben~~ ²⁷⁾ Frau Reinilde

Krippe

in Kalsdorf, Kernstockgasse 2

um die Erteilung der Baubewilligung

für ²⁸⁾ die Errichtung einer Garage

auf dem — dem ²⁹⁾

Bau- ³⁰⁾ Grundstück-³¹⁾ Nr. 409/16

der Katastralgemeinde

Kalsdorf

angesucht.

Hierüber wurde am 19.7.1973 die örtliche Erhebung und mündliche Verhandlung

durchgeführt, die nachstehendes Ergebnis erbrachte ³²⁾:

Befund:

Nachdem vorliegenden Bauentwurf des Baumeisters Josef Konrad, Raaba, soll auf vorbezeichnetem Baugrundstück eine Garage mit zwei Boxen in massiver Bauweise errichtet werden. Die Fundamente werden aus Stampfbeton hergestellt, die Aufmauerung des Mauerwerkes erfolgt mit 25 cm starken Ziegeln. Als Geschoßdecke ist eine Ziegelfertigteildecke vorgesehen. Das Gebäude erhält einen Satteldachstuhl, der mit dunklem Wellblech eingedeckt wird.

Verbaute Fläche 33 m², umbauter Raum 231 m³.

Die Abstände betragen: zur nördlichen und westlichen Grundgrenze mindestens 3 m, zur Kernstockgasse mindestens 4 m und zur Bundesstraßenbegrenze mindestens 15 m.

Der Vertreter des Straßenbauamtes Graz erhebt gegen die Errichtung des Bauwerkes keinen Einspruch, wenn zur Bundesstraße ein Abstand von mindestens 15 m eingehalten wird.

Widmungsverpflichtungen: siehe Widmungsbescheid des Marktgemeindefamtes Kalsdorf bei Graz vom 25.5.1961, Gz. 310 Sch 14 - 1961.

²⁷⁾ Unzutreffendes ist zu streichen;

²⁸⁾ hier ist die Benützungsort der zu verbaunenden Grundstücke (z. B. Bau-, Garten-, Wiesengrundstück etc.) anzuführen;

²⁹⁾ hier sind Art und Ort des Bauvorhabens, allenfalls unter Angabe von Straße und Hausnummer, anzugeben;

³⁰⁾ hier sind Befund und Parteierklärungen (insbesondere soweit sich letztere gegen die Erteilung der Baubewilligung aussprechen) in Kurzform wiederzugeben. Reicht der hierfür vorgesehene Raum nicht aus, wären Einlegeblätter, entsprechend seitennumeriert, hier einzufügen;

Kosten ¹⁴⁾

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

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

(1 Amtorgane 2/2 Stunden) S 60,--
für den Bausachverständigen (incl. 8% i. S.) S 403,92

B. Gemäß der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1969, LGBl. Nr. 208 (m. A.) ¹⁶⁾

a) Verwaltungsabgabe für diese Bewilligung nach Tarifpost B 9 b) S 180,--

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

insgesamt 2 Genehmigungsvermerke (Sichtvermerke) nach Tarif-

post A 7 S 30,--

c) für die Verhandlungsschrift vom 19.7.1973 nach Tarif-

post A 4 S 12,--

sonach insgesamt . . . S 685,92

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

Spruch

Das Ansuchen des ~~xxx~~ Frau Reinilde Krippe
vom 11.7.1973 betreffend die Erteilung der Baubewilligung zur Errichtung
einer Garage

auf dem ~~xxx~~ Bau- ~~Grundstück-en~~ Nr. 1 409/16 der
Kalsdorf
Katastralgemeinde

~~xxx~~ gemäß § 61 Abs. 1 der Stmk. Bauordnung 1968 wird ¹⁾ allein auf Grund der vorgenom-
men Prüfung der eingereichten Pläne und Unter-
lagen, als dem Gesetze nicht entsprechend,
zurückgewiesen ¹⁾ — abgewiesen ¹⁾

¹⁾ wird das Bauansuchen zurückgewiesen oder abgewiesen, so ist der folgende Absatz, mit Fußnote ¹⁾, zu streichen;
²⁾ der Spruch lautet auf „zurückgewiesen“, wenn die in den §§ 58, 59 und 60 der Stmk. Bauordnung 1968 als Beilage zum Bauansuchen geforderten Unterlagen (vgl. im übrigen auch Fußnote ¹⁾ des Formulars „Ansuchen um Baubewilligung“) trotz Setzung einer Nachfrist gemäß § 13 Abs. 3 AVG 1950 unvollständig bzw. in nicht gehöriger Form beigebracht wurden, das Wort „abgewiesen“ ist dann zu streichen;
³⁾ der Spruch lautet auf „abgewiesen“, wenn auf Grund der gemäß der §§ 58, 59 und 60 der Stmk. Bauordnung 1968 dem Ansuchen beigegebenen bzw. innerhalb einer Nachfrist in gehöriger Form nachgebrachten Unterlagen entweder schon ohne Ortsverhandlung offenkundig ist, daß die Bestimmungen der Bauordnung, insbesondere die in den §§ 4 bis 56 bestimmten Erfordernisse nicht beachtet und eingehalten wurden, oder im Zuge der durchgeführten Ortsverhandlung hervorkam, daß der beantragten Bauführung, mangels der gesetzlichen Erfordernisse, die Bewilligung zu versagen ist; das Wort „zurückgewiesen“ ist dann zu streichen;

Begründung

Die gegenständliche Entscheidung gründet sich auf die beigebrachten — unzureichenden ¹⁴⁾ — den gesetzlichen Erfordernissen für eine Baubewilligung nicht Rechnung tragenden ¹⁵⁾ — Pläne und Unterlagen — und das Ergebnis der örtlichen Erhebung und mündlichen Verhandlung ¹⁶⁾.

Die Kostenentscheidung erfolgte tarifgemäß.

~~xxx~~ Im einzelnen ist — insbesondere zu den vorgebrachten Einwendungen ¹⁾ — noch folgendes auszuführen ¹⁴⁾:

¹⁴⁾ Kosten sind keine vorzuschreiben, wenn der Spruch auf „zurückgewiesen“ oder „abgewiesen“ (ohne Ortsverhandlung) lautet. Lautet der Spruch dagegen auf „abgewiesen“ (nach durchgeführter Ortsverhandlung), sind jedoch nur die Kommissionsgebühren und Beauslagen vorzuschreiben;
¹⁵⁾ bei Änderung der Verordnung wäre die Zitierung zu korrigieren und die Kosten nach den neuen Tarifen zu berechnen und vorzuschreiben;
¹⁶⁾ das Wort „unzureichenden“ ist zu belassen und der nächste Satz mit Fußnote ¹⁷⁾ sowie die Worte: „und das Ergebnis der örtlichen Erhebung und Verhandlung“ zu streichen, wenn der Spruch auf „zurückgewiesen“ lautet;
¹⁷⁾ das Wort „unzureichenden“ ist zu streichen, der weitere Text entsprechend zu belassen, wenn der Spruch auf „abgewiesen“ lautet;
¹⁸⁾ der unter den Fußnoten ¹⁶⁾ und ¹⁷⁾ stehende Text („unzureichenden — den gesetzlichen Erfordernissen für eine Baubewilligung nicht Rechnung tragenden —“) ist zu streichen, wenn der Spruch auf „bewilligt“ lautet;
¹⁹⁾ reicht der hierfür vorgesehene Raum nicht aus, wären Einlageblätter, entsprechend seitennummeriert, hier einzufügen; ist keine weitere Begründung erforderlich, ist dieser Satz zu streichen;

wird ⁸⁾ gemäß § 62 der Stmk. Bauordnung 1968, LGBl. Nr. 149, mit der Maßgabe, daß die mit dem Genehmigungsvermerk versehenen und hier anliegenden Pläne und Unterlagen ⁹⁾ einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, bewilligt und gleichzeitig insbesondere ¹⁰⁾ folgendes vorgeschrieben ¹¹⁾:

1. Die allgemeinen bau- und feuerpolizeilichen Vorschriften sind genauestens zu beachten.
2. Die Fundamente sind bis auf frostfreie Tiefe zu führen.
3. Zur Bundesstraßengrundgrenze ist ein Mindestabstand von 15 m einzuhalten.
4. Die besonderen Bedingungen für die Garagenerrichtung sind lt. Beilage einzuhalten.

⁸⁾ wird das Bauansuchen bewilligt, so ist der obige Absatz mit Fußnote ⁵⁾ zu streichen;

⁹⁾ Lageplan, Baupläne, Baubeschreibung etc. (im übrigen vgl. Fußnote ³⁾ des Formulars „Ansuchen um Baubewilligung“);

¹⁰⁾ Vorschriften können, insbesondere im Rahmen der Bestimmungen des § 64 Abs. 3 der Stmk. Bauordnung 1968, vorgenommen werden; ist der für Vorschriften vorgesehene Raum zu gering, wären Einlageblätter, entsprechend seitennummert, hier einzufügen;

¹¹⁾ der Satz nach dem Wort „bewilligt“ ist zu streichen, wenn keine Vorschriften erfolgen;

Gleichzeitig wird über die vorgebrachten Einwendungen wie folgt entschieden ¹²⁾:

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 ¹³⁾.

¹²⁾ hinsichtlich der Entscheidung über vorgebrachte Einwendungen wird auf die Bestimmungen des § 62 Abs. 2 der Stmk. Bauordnung 1968 verwiesen; reicht der hierfür vorgesehene Raum nicht aus, wären Einlageblätter, entsprechend seitennummert, hier einzufügen; sind keine Einwendungen vorgebracht worden, ist dieser Satz zu streichen;

¹³⁾ dieser Satz ist zu streichen, wenn der Spruch auf „zurückgewiesen“ oder „abgewiesen“ lautet;

Gz. 806 K M- 1974

Bedingungen für die Garagenerrichtung

- - - - -

1. Der Fußboden in der Garage ist feuchtigkeitsundurchlässig herzustellen und ist nach Abhub der Humusschichte eine entsprechend stark gehaltene Isolierschichte einzubringen.
2. Die Fenster der Garage sind nicht öffnenbar, mit Drahtglas verglast, herzustellen.
3. Für die Belüftung sind in den beiden Torflügeln in Bodennähe sowie in der dem Tor gegenüberliegenden Außenwand in Deckennähe Lüftungsschlitze anzulegen, und zwar in einem Ausmaß von je 200cm². Die Lüftungsöffnungen sind garagensetig mit einem engmaschigen Drahtgitter zu versehen.
4. Die elektrischen Installationen sind entsprechend den Bestimmungen für explosionsgefährdete Räume von einer befugten Fachfirma herstellen zu lassen
5. In der Garage dürfen an Treibstoff ein Kanister dicht verschließbar mit Benzin (20 Liter) und ein Barell Dieselöl gelagert werden.
6. Folgende Anschläge sind anzubringen: "Rauchen und offenes Licht verboten" und "Laufenlassen der Motoren nur bei offenem Tor gestattet; Vergiftungsgefahr!" Am Tor ist außen die Aufschrift "Kraftwagenraum" anzubringen.
7. Eine Beheizung der Garage ist verboten, es sei denn, daß ein für Garagenheizung geeigneter Elektroofen aufgestellt wird.

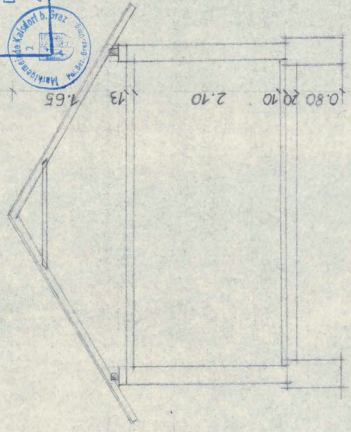
Der Lokalbauverhandlung
am 18.7.1973 vorgelegen

Z: 800 K 11-1974
Baubewilligung heute erteilt:
Kalsdorf am 14.8.1974
Der Bürgermeister:
i. d. Josef Goll

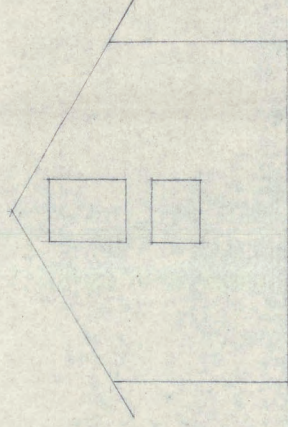


Verwaltungsabgabe von
S. 151 - entrichtet

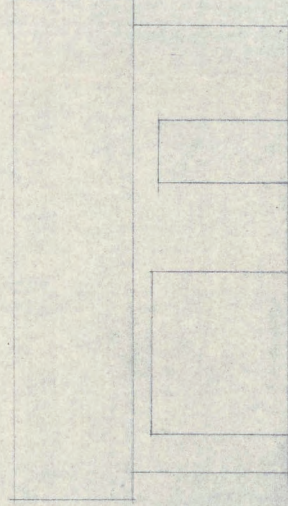
SCHNITT - 1:50



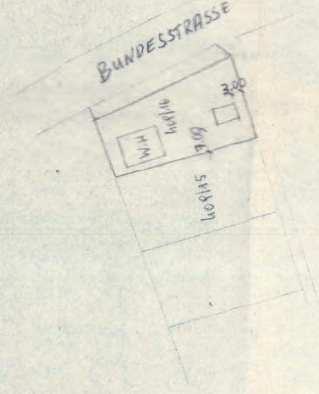
NORD-ANSICHT



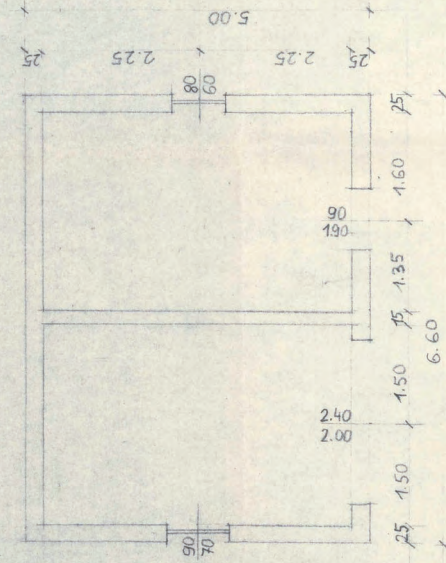
WEST-ANSICHT



LAGEPLAN M 1:1000



GRUNDRISS M 1:50



EINREICHPLAN

NEUBAU EINER GARAGE MIT
ABSTELLRAUM FÜR FRAU
REINHILDE KRISPEL WOHNAFT
IN KALSDORF
AUF PARZ NR. 40116 KG. KALSDORF

Kriegel Rüdiger
BAUHERR



BAUFÜHRER
Josef Konrad
Kalsdorf