



# GUTACHTEN

## Bewertung der Liegenschaft

**5581 St. Margarethen im Lungau, Oberbayrdorf 12  
BG Tamsweg, GB 58022 St. Margarethen, EZ 532**

**zur Ermittlung des Verkehrswertes.**

Aktenzahl:

**GU 42/2026**

**11 E 5/25s**

Auftraggeber:

BG Tamsweg  
Gartengasse 1  
5580 Tamsweg

## Inhalt

Allgemeine Daten .....	2
Befund .....	3
Gutachten.....	11
Sachwert.....	11
Bodenwert.....	11
Grundstück Nr. 1911, KG 58022 St. Margarethen.....	11
Bauwert.....	14
Wohnhaus .....	14
Sachwert der Liegenschaft .....	18
Verkehrswert.....	19

## Allgemeine Daten

<b>Auftraggeber</b>	BG Tamsweg Gartengasse 1 5580 Tamsweg
<b>Liegenschaft</b>	Wohnhaus Oberbayrdorf 12 5581 St. Margarethen im Lungau Einlagezahl 532 Grundbuch St. Margarethen (58022) Bezirksgericht Tamsweg
<b>Stichtag</b>	26.03.2026
<b>Gutachter</b>	Ing. Horst Scharfetter
<b>Eigentümer mit Anteilen</b>	Christoph Löcker B.LNR 5, 1/1-Anteil

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.

# Befund

## Allgemeines

### 1. Auftrag:

Schriftlicher Auftrag vom 11.03.2026 vom Bezirksgericht Tamsweg, Gartengasse 1, 5580 Tamsweg zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 532, GB 58022 St. Margarethen, BG Tamsweg.

### 2. Zweck:

Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 532, GB 58022 St. Margarethen, BG Tamsweg mitsamt darauf errichteten Baulichkeiten.

### 3. Bei der Besichtigung anwesende Personen:

Andreas Kohlhofer, Elisabeth Mayr – beide BG Tamsweg  
Herbert Wieland – Schließdienst  
2 Polizisten PI St. Michael  
2 Polizeihundeführer PI St. Johann  
SV Ing. Horst Scharfetter

### 4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung:

- örtliche Besichtigung am 26.03.2026
- Grundbuchsauszug vom 06.02.2026
- Ausdruck des Flächenwidmungsplanes
- Einsichtnahme in den Bauakt
- Kopie von diversen baubehördlich genehmigten Einreichunterlagen
- Fachliteratur:

ROSS BRACHMANN HOLZNER  
30. Auflage

STABENTHEINER  
Kommentar zum Liegenschaftsbewertungsgesetz

KRANEWITTER  
Liegenschaftsbewertung 7. Auflage

FISCHER, BIEDERBECK  
Bewertung im ländlichen Raum 1. Auflage

IMMOBILIENPREISSPIEGEL 2025

### 5. Beilagen:

Grundbuchsauszug, Kopie Flächenwidmungsplan, Kopie der baubehördlich genehmigten Einreichprojekte, Baubewilligungsbescheide, Farbfotos

## Befund

### 1. Liegenschaft:

Das zu bewertende Objekt ist auf dem Grundstück Nr. 1911 KG 58022 St. Margarethen errichtet.

EZ (Einlagezahl)	532
KG (Katastralgemeinde bzw. Grundbuch)	58022, St. Margarethen
BG (Bezirksgericht)	Tamsweg

### 2. Rechte:

Dienstbarkeiten gemäß A2-Blatt siehe Grundbuchsauszug.

```

***** A2 *****
 2 a 134/1993 Haupturkunde 1991-04-03 und Änderungsausweis 1992-04-15
    Zl 4/11-8/5518/196-1991
    Löschung Gst 625/1 625/2
  b 134/1993 Vortragung Abfindungsgrundstück 1911
***** B *****
    
```

### 3. Lasten:

Siehe C-Blatt des beigefügten Grundbuchsauszuges.

```

***** C *****
 7 a 1662/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr EUR 23.042,44 samt Zinsen und
    Kosten gem Exekutionsbewilligung 2025-12-17 für
    Christoph Löcker geb 1982-03-18
    (11 E 5/25s)
***** HINWEIS *****
    
```

### 4. Beschreibung:

#### 4.1 Grundstück

Gst.-Nr.	Widmung	Fläche m <sup>2</sup>	Gst.-Adresse
1911	Bauland – reines Wohngebiet	834,00	5581 St. Margarethen, Oberbayrdorf 12

#### 4.2 Flächenwidmung und Bebauung

Das Grundstück ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Margarethen im Lungau als Bauland – reines Wohngebiet ausgewiesen und mit einem freistehenden Wohnhaus bebaut. Das Grundstück wird von der gelben Gefahrenzone laut Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung berührt.

#### 4.3 Lage

Die gegenständliche Liegenschaft liegt im Ortsteil Oberbayrdorf in der Gemeinde St. Margarethen. Die verkehrstechnische Aufschließung erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen.

#### 4.4 Verdachtsflächenkataster

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Wie eine aktuelle Abfrage zeigt, ist das bewertungsgegenständliche Grundstück Nr. 1911 KG 58022 St. Margarethen nicht vom Verdachtsflächenkataster erfasst.

#### 4.5 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser: Das gegenständliche Objekt ist an das Wasserleitungsnetz der WG St. Margarethen angeschlossen.

Abwasser: Das gegenständliche Objekt ist an das öffentliche Abwasserleitungsnetz der Gemeinde St. Margarethen angeschlossen.

Elektrische Energie: Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Leitungsnetz der Salzburg Netz GmbH.

Beheizung: Die Beheizung des Objektes erfolgt über Eine Etagenheizung sowie über Elektrodirektheizkörper. Die Funktionstüchtigkeit der Etagenwurde nicht überprüft.

#### 4.6 Baulichkeiten

Das bewertungsgegenständliche Objekt wurde mit einem Erd-, Ober- und nicht ausgebauten Dachgeschoß in Mischbauweise errichtet und mit einem steilgeneigten Holzstabdachstuhl mit Betondachsteineindeckung abgedeckt. Die Regenfallrohre und Dachrinnen wurden in verzinktem Blech hergestellt. Das Objekt wurde mit einer Teilunterkellerung mit ca. 15m<sup>2</sup> im nordseitigen Objektbereich ausgestattet. An der Objektwestseite wurde ein Windfang angebaut und mittels Pultdach an das Bestandsobjekt angeschlossen. Die Dacheindeckung des Windfanges besteht aus Asbestzementdachplatten. Im Objekt wurden Holzfenster mit Thermoisolierverglasung ca. Baujahr 1985 eingebaut. Im Erdgeschoß wurde eine Putzfassade, im Ober- sowie im Dachgeschoß wurde eine Holzfassadenschalung angebracht. Die Beheizung des Objektes erfolgt gemäß Rücksprache mit Frau Rauchfangkehrermeisterin Maria Mantona über einen Etagenheizherd, welcher in der Küche aufgestellt wurde. Die Wärmeverteilung im Objekt erfolgt über Warmwasserwandheizkörper. Zusätzlich waren anlässlich des Besichtigungszeitpunktes Elektrodirektheizkörper aufgestellt. An der Objektostseite wurde ein Abstellraum angebaut und mittels abgeschleppten Stabdach mit Betondachsteineindeckung abgedeckt. Der Abstellraum war anlässlich des Lokalausweises nicht zugänglich.

**Kellergeschoß**

*Kellerraum* : ca. 15m<sup>2</sup>.

Das Objekt wurde teilunterkellert; Steinmauerwerk, Steinfußboden, Holztramdecke.

**Erdgeschoß**

*Windfang:* 3,15\*1,34m H= 2,37m

PVC-Fußbodenbelag, Wände verputzt und geweißigt bzw. Holzverschalung, Decke mit Holzverschalung.

*Flur/ Stiegenhaus:* 2,85\*3,10+1,47\*1,28m

PVC-Fußbodenbelag, Wände und Decke verputzt und geweißigt; vom Erd- in das ausgebaute Dachgeschoß wurde eine massive Holzterrasse mit Holzbelag errichtet.

*Abstellraum:* 1,18\*1,45m

PVC-Fußbodenbelag, Wände und Decke verputzt und geweißigt.

*WC:* 0,93\*1,43m

PVC-Fußbodenbelag, Wände verputzt und geweißigt, Decke mit Holzverschalung; WC-Schale.

*Bad:* 3,00\*2,47m

Fliesenfußbodenbelag, Wände raumhoch gefliest, Holzverschalung an der Decke; Hier ist ein Wasserboiler installiert.

*Küche:* 3,65\*4,91m

Laminatfußbodenbelag, Wände und Decke verputzt und geweißigt; Einbauküche älteren Baujahres ohne Bestandwert mit Geschirrspüler, Edelstahlspüle, Cerankochfeld, E-Herd mit Backrohr.

*Wohnzimmer:* 4,85\*4,27m H= 2,30m

Holzfußbodenbelag, Wände und Decke verputzt und geweißigt.

*Anbau Ost AR:* 3,00\*6,00m

Der Anbau an der Objektostseite wurde nachträglich errichtet und wurde im in der DKM bereits mit dem Gebäude vermessen. Im Bauakt der Gemeinde ist dieser Anbau nicht vorhanden. Aufgrund des Bestandsalters wird dieser jedoch als zur Kenntnis genommener Bestand bewertet. Der Zugang zum Anbau war versperrt. Augenscheinlich wurde festgestellt, dass dieser als Abstellraum genutzt wird und in einfacher Bauweise errichtet wurde.

**Dachgeschoß**

*Flur/ Stiegenhaus:* 3,20\*3,02m H= 2,35m

Holzfußbodenbelag, Wände und Decke verputzt und geweißigt; vom Ober- in das nicht ausgebaute Dachgeschoß wurde eine massive Holzterrasse mit Holzgeländer errichtet.

*Schlafzimmer Südwest:* 4,20\*3,82m

Laminatfußbodenbelag, Wände, Decke und Dachschräge verputzt und geweißigt.

*Zimmer Südost:* 4,39\*5,24m

Teppichfußbodenbelag, Wände, Decke und Dachschräge verputzt und geweißigt. Hier ist ein Handwaschbecken situiert.

*Zimmer Nordost:* 3,49\*2,25m  
Laminatfußbodenbelag, Wände verputzt und geweißigt, Decke und Dachschräge mit Holzverschalung.

*Zimmer West:* 1,54\*3,42m  
Teppichfußbodenbelag, Wände, Decke und Dachschräge verputzt und geweißigt.

*Balkon Südseite:*  
Holzbalkon mit Holzgeländer als Absturzsicherung.

**unausgebauter Dachboden:**

Im unausgebauten Dachboden wurde vollflächig ein brandhemmender Fußbodenbelag aufgebracht. An der Objektsüdseite wurde ein Holzbalkon mit Holzgeländer als Absturzsicherung errichtet.

**Außenanlage:**

Das Grundstück wurde gegenüber dem Nachbargrundstücken mit einem ortsüblichen Holzzaun eingefriedet. Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche wurde ebenfalls ein Holzlattenzaun errichtet. Der Objektzugangs- und Traufenbereich wurde mit einem Porphyrtsteinplattenbelag ausgeführt.

An der Objektnordostseite wurde eine Holzlage in Holzbauweise angebaut. Auf Grund des baufälligen Zustandes der Holzhütte entfällt eine weitere Beschreibung da diese abbruchreif ist.

Im südseitigen Grundstücksbereich wurde ein Holzgartenhaus mit Betondachsteineindeckung errichtet. Aufgrund des vorgefundenen Bauzustandes stellt dieses keine Werterhöhung für die Liegenschaft dar und entfällt eine gesonderte Bewertung.

**Baujahr**

Baubewilligung	1947
vorläufige Benützungsbewilligung	1947
Benützungsbewilligung	1953
Benützungsbewilligung Dachgeschoß	1956

## Bewertung

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt im Sinne der Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) und der ÖNORM B 1802.

Laut § 3 (1) LBG (Liegenschaftsbewertungsgesetz) sind für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen.

Als solche Wertermittlungsverfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

Laut § 10 (4) LBG sind bei anderen als den in den §§ 4-6 geregelten – wissenschaftlich anerkannten – Wertermittlungsverfahren die zugrunde gelegten Umstände darzustellen und ist aufzuführen, in welcher Weise die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr bei der Bewertung berücksichtigt wurden.

Laut § 3 (2) LBG sind, wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Laut § 7 (1) LBG hat der Sachverständige – soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen – 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.

Die Bewertung erfolgt nach dem Sachwertverfahren, welches für Ein- und Zweifamilienhäuser, wie das Gegenständliche, das geeignete und übliche Verfahren ist. Ein- und Zweifamilienhäuser werden nämlich in der Regel zur Eigennutzung errichtet bzw. erworben und sie stellen daher keine Ertragsobjekte dar. Der Ertragswert ist somit nicht maßgeblich.

Bei der Bewertung werden alle im Befund angeführten Fakten berücksichtigt.

Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft und deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.

Angenommen wird, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauausführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Der Bau- und Erhaltungszustand der Gebäude wurde ausschließlich durch äußeren

Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Der Verdachtsflächenkataster sowie der Altlastenatlas wurden durch den Sachverständigen auf der Homepage des Umweltbundesamtes abgefragt. Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 idgF) hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekannt zu geben. Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Die Erfassung von Verdachtsflächen und die Beurteilung des Gefährdungspotentials für den Menschen und die Umwelt sind noch nicht abgeschlossen. Daher sind im Verdachtsflächenkataster noch nicht alle Verdachtsflächen enthalten. Der Altlastenatlas ist eine Verordnung des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, in der jene Altablagerungen und Altstandorte als Altlasten und deren Einstufung in Prioritätenklassen ausgewiesen werden, die aufgrund einer Gefährdungsabschätzung als sanierungsbedürftig beurteilt wurden. In der Altlastenatlas-VO werden auch jene Altlasten, bei denen die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen sind, als gesichert oder saniert gekennzeichnet.

Hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften sind – wie die vorstehende Auswertung zeigt – keine Altlasten bzw. Verdachtsflächen ausgewiesen.

Als Kontaminationen sind anthropogene Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrunds zu verstehen, die schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers führen.

Im üblichen Geschäftsgebrauch ist auf vorgenutzten Flächen damit zu rechnen, dass Aushubmaterial nicht nur auf einer Bodenaushubdeponie, sondern auch auf einer höherwertigen Baurestmassendeponie abzulagern ist. Entsprechend dem zum Bewertungsstichtag üblichen Geschäftsgebrauch sind als kontaminiert jene Materialien zu bezeichnen, deren Verunreinigungen die Grenzwerte der Baurestmassendeponie gemäß Anlage 1 der Deponieverordnung BGBl. II Nr. 39/2008 in der jeweils gültigen Fassung überschreiten, und die somit auf einer höherwertigen Deponie als Baurestmassendeponie abzulagern bzw. einer Behandlung zuzuführen sind.

Wertminderungen durch Altlasten wie z.B. Bodenkontaminationen oder auch andere, die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Darüber hinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontamination oder hinsichtlich anderer, die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse sind nicht beauftragt.

Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre eine Bodenuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen auf Basis der Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der

Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet 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.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt geldlastenfrei, Kaufnebenspesen sind nicht berücksichtigt.

Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird von Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und Nutzung des Objektes marktkonformer Ausführung ausgegangen.

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. Festgehalten wird weiters, 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 (ÖNORM B 1802, Pkt. 3.3).

Weiters ist festzuhalten, dass die Liegenschaft nicht auf den Verlauf etwaiger im Erdreich verlegter Versorgungs- bzw. Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen untersucht wurde.

Mangels Vornahme einer Bodenuntersuchung – für die ein eigenes Bodengutachten erforderlich wäre – können in diesem Gutachten somit auch keine Aussagen über eine bestimmte Bodenbeschaffenheit des Grundstückes getroffen werden, ebenso wenig über den etwa zu hohen Feuchtigkeitsgehalt oder die Höhe des Grundwasserspiegels.

Weiters ist festzuhalten, dass mangels Vorliegens eindeutig sichtbarer Vermessungspunkte nicht eindeutig feststellbar war, ob der Verlauf der Grenzen in der Natur mit dem Katasterstand übereinstimmt.

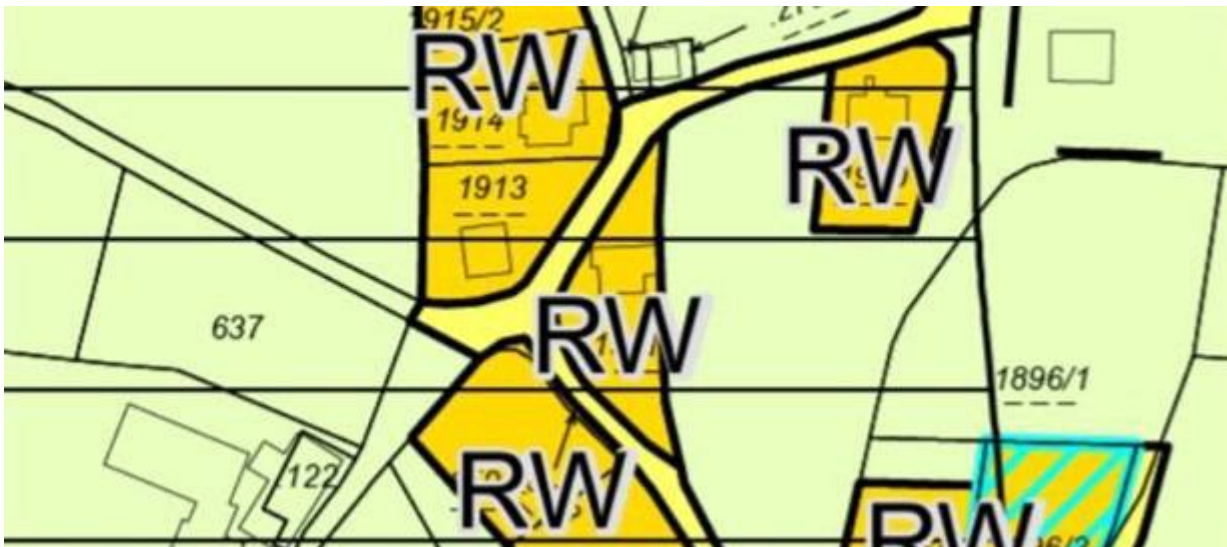
#### Bild- und Tonaufzeichnung – DSG

Anlässlich der Befundaufnahme wurden Bild- und Tonaufnahmen zu Dokumentationszwecken angefertigt. Die bei der Befundaufnahme anwesenden Personen wurden über die ihnen zustehenden Rechte im Sinne des Datenschutzgesetzes belehrt und haben dieser Dokumentation ausdrücklich zugestimmt.

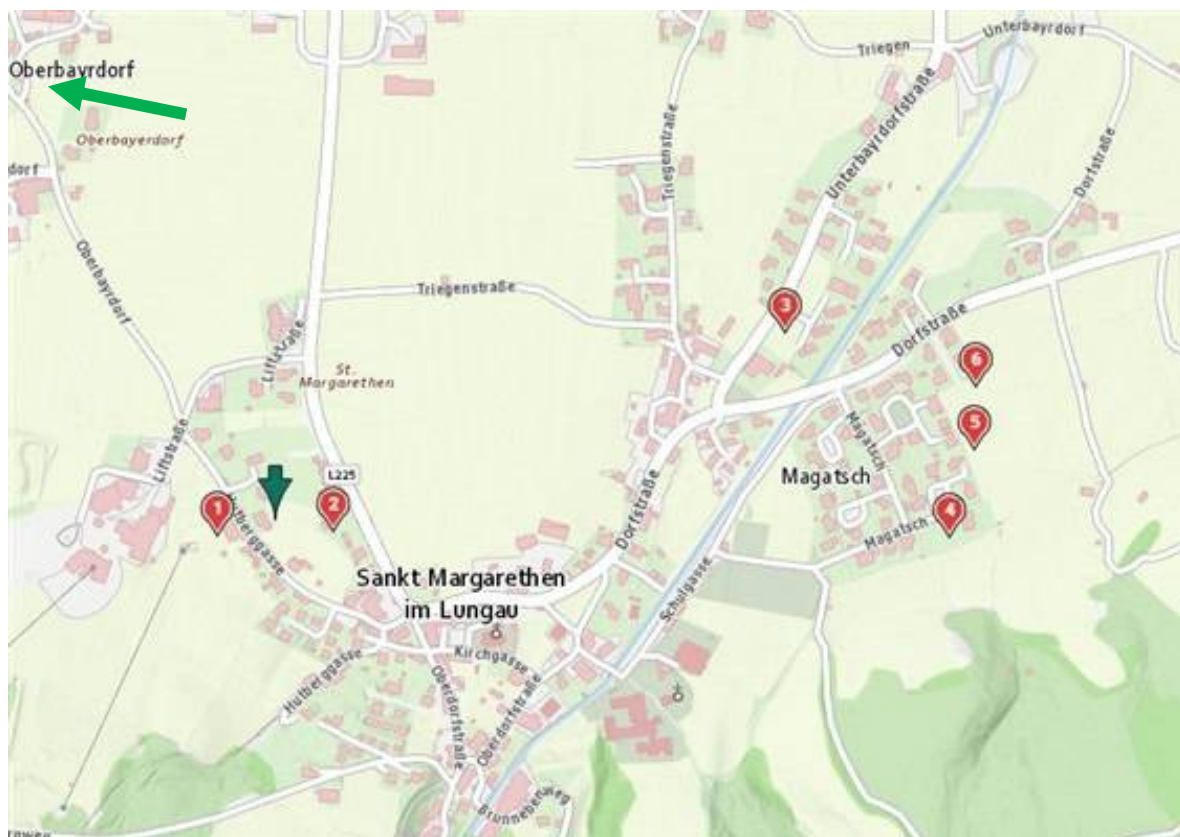
#### Vollständigkeitserklärung

Die dem gefertigten Sachverständigen übergebenen bzw. zur Verfügung stehenden Unterlagen sind unter dem Punkt „Grundlagen und Unterlagen“ umfassend aufgelistet. Darüberhinausgehende Unterlagen wurden dem Sachverständigen nicht beigebracht und können bei der Wertermittlung daher keine Berücksichtigung finden. Der Recherchezeitraum beginnt mit der Einholung oder Erteilung der ersten für die Erstellung des Gutachtens notwendigen Information und endet mit der Einholung der letzten für die Wertermittlung notwendigen Information. Die Recherchen des beauftragten Sachverständigen beginnen im konkreten Fall mit dem Besichtigungszeitpunkt der Liegenschaft und enden mit dem Datum der Gutachtenunterfertigung. Dementsprechend werden nach diesem Zeitpunkt bekanntgegebene oder erhaltene Informationen, übermittelte Unterlagen oder Urkunden bzw. neue Erkenntnisse oder sonstige wertbestimmende Umstände nicht berücksichtigt.





Es wurden in Summe 6 Vergleichspreise für Baugrundstücke im näheren Umfeld des bewertungsgegenständlichen Grundstückes vom Sachverständigen erhoben sowie entsprechend bewertet und sodann der nachstehende Grundstückspreis, aus zumindest 4 verwertbaren Vergleichspreisen, ermittelt. Die Vergleichspreise entstammen der Kaufpreissammlung des Sachverständigen und können jederzeit belegt werden.



Bewertungsstichtag 26.03.2026									
NR	GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	GNR	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]	€/m <sup>2</sup> KV	€/m <sup>2</sup> valorisiert
1	St. Margarethen	1418	2022	08.07.2022	276/2	300,00	19 000,00	63,33	72,56
2	St. Margarethen	1436	2025	18.07.2025	284/5	78,00	10 000,00	128,21	130,92
3	St. Margarethen	136	2024	20.11.2023	85/1	1623,00	220 000,00	135,55	147,66
4	St. Margarethen	884	2025	13.06.2025	1834	810,00	135 000,00	166,67	170,85
5	St. Margarethen	1779	2024	16.10.2024	1842/6	672,00	100 128,00	149,00	156,76
6	St. Margarethen	1228	2023	16.03.2023	1842/4	666,00	65 268,00	98,00	109,50
<b>Mittelpreis 2,3,5,6 = € 136,21/m<sup>2</sup></b>									
<i>Valorisierungsfaktor 2020-2024 = 4,1%</i>									

Es wurden die umliegenden Grundstückstransaktionen geprüft und auch bei regional tätigen Immobilienmaklern Nachfragen getätigt. Diese Erhebungen des SV ergaben ebenfalls Grundstückspreise von € 110,00 bis € 150,00/m<sup>2</sup> im Umfeld des bewertungsgegenständlichen Grundstückes.

Aufgrund der Lage im Ortsteil Oberbayrdorf der Gemeinde St. Margarethen ist unter Berücksichtigung von Vergleichspreisen und zum Verkauf angebotener Grundstücke für den unbebauten Grund somit ein Preis von € 115,00/m<sup>2</sup> als ortsüblich angemessen zu bezeichnen.

In diesem Preis ist die Lage in der „gelben“ Gefahrenzone eines Wildbaches bereits berücksichtigt.

834,00 m<sup>2</sup> Grundfläche à 115,00

**Grundstückswert**

**€ 95.910,00**

**Bodenwert**

**€ 95.910,00**

## Bauwert

### Wohnhaus

Baujahr 1947, fiktives Baujahr 1975, fiktives Alter des Objektes 51 Jahre, Lebensdauer 65 Jahre, Restlebensdauer 14 Jahre

Als Grundlage für die Berechnung des Objektes dienen der Einreichplan und der vom SV vorgenommene Lokalaugenschein. Die verwendeten Baurichtpreise entstammen der einschlägigen Fachliteratur und wurden nach den Erfahrungen des SV an GU-Preise bei ähnlichen Bauvorhaben im Lungau angepasst.

Wie bei Einfamilienhäusern, Eigentumswohnungen udgl. üblich erfolgt der Ansatz der Neuherstellungskosten rein kalkulatorisch inklusive Mehrwertsteuer.

#### Übliche Gesamtnutzungsdauer

Quelle: Liegenschaftsbewertung 7. Auflage von Heimo Kranewitter, Seite 76 - 77  
Aktualisierungsdatum: Mai 2017

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung, die im Wesentlichen von der Bauart (Gebäudetyp), der Bauweise (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Nutzungsart sowie der technischen Entwicklung und den sich wandelnden Anforderungen an Gebäude des jeweiligen Typs abhängt. Die übliche Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt daher in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Vorausgesetzt werden ein ordnungsgemäßer Gebrauch sowie die ordnungsgemäße Wartung und Instandhaltung des Gebäudes.

Im Allgemeinen kann von folgenden Erfahrungswerten über die übliche Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden ausgegangen werden:

Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Ein- und Zweifamilienhäuser	
- normale Bauausführung	60 – 70
- einfache Bauausführung	50 – 60
- Fertighäuser	60 – 70
- Fertighäuser auf Holzbasis (einfache Bauausführung)	40 – 60

Wie die vorstehende Tabelle zeigt, beträgt die Gesamtnutzungsdauer von Häusern in normaler Bauausführung 60 bis 70 Jahre. Aufgrund der im Befund beschriebenen und aus den Einreichplänen ersichtlichen Bauausführung werden 65 Jahre als Gesamtnutzungsdauer für das bewertungsgegenständliche Objekt festgesetzt.

#### Alterswertminderung:

In der Immobilienbewertung von Einfamilienwohnhäusern wird typischerweise die lineare Alterswertminderung angewendet, insbesondere im Rahmen des Sachwertverfahrens. Diese Wertminderung erfolgt linear, es sei denn, besondere Umstände erfordern eine andere Betrachtung.

Fiktives Baujahr:

Am Bewertungsobjekt wurden Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt; ein abbruchreifer Zustand liegt daher nicht vor. In der einschlägigen Fachliteratur wird die Alterswertminderung für vergleichbare Objekte mit maximal 80 % angesetzt.

Nach den Überlegungen des Sachverständigen wurde unter Berücksichtigung der durchgeführten Instandhaltungsarbeiten ein fiktives Baujahr 1975 zugrunde gelegt. Daraus ergibt sich rechnerisch eine lineare Alterswertminderung von rund 78 %. Dieser Wert bestätigt die vorgenannte pauschale Alterswertminderung in Höhe von 80 %.

Nutzflächenaufstellung:**Kellergeschoß**

Kellerraum			15,00 m2
		<b>Summe</b>	<b>15,00 m2</b>

**Erdgeschoß**

Windfang	3,15	1,34	4,22 m2
Flur/ Stgh.	2,85	3,10	8,84 m2
	1,47	1,28	1,88 m2
Abstellraum	1,18	1,45	1,71 m2
WC	0,93	1,43	1,33 m2
Bad	3,00	2,47	7,41 m2
Küche	3,65	4,91	17,92 m2
Wohnzimmer	4,85	4,27	20,71 m2
		<b>Summe</b>	<b>64,02 m2</b>

**Erdgeschoß**

Anbau Ost AR	3,00	6,00	18,00 m2
		<b>Summe</b>	<b>18,00 m2</b>

**Dachgeschoß**

Flur/Stgh.	3,20	3,02	9,66 m2
Schlafz. S/W	4,20	3,82	16,04 m2
Zimmer S/O	4,39	5,24	23,00 m2
Zimmer N/O	3,49	2,25	7,85 m2
Zimmer West	1,54	3,42	5,27 m2
		<b>Summe</b>	<b>61,83 m2</b>

**Ermittlung der Neuherstellungskosten**

Ermittlung der Herstellungskosten gemäß Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Zeitschrift 'Heft Sachverständige' (03/2025)

<b>Gebäudedaten</b>	
Bewertungsstichtag	26.03.2026
Bundesland	Salzburg
Region	Land
Berechnungsbasis	Wohn-Nutzfläche
Preisbasis	inklusive UST

<b>Gebäudeteil</b>	<b>EG</b>	<b>EG+OG</b>
Ausstattungsqualität	Normal	Normal
Basiswert inkl. 20% UST für das Jahr 2025 für Salzburg - Region Land	3 000,00	3 000,00
Preisbasis	inkl. UST	inkl. UST
Basiswert inklusive UST für Salzburg - Region Land	3 000,00	3 000,00
Angepasster Basiswert	3 000,00	3 000,00
Gebietsfaktor für Salzburg - Region Land	90 %	90 %
Angepasster Gebietsfaktor	90 %	90 %
Basiswert für Salzburg - Region Land	2 700,00	2 700,00
Baupreisindex Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt 1. Quartal 2025	135,50	135,50
Baupreisindex Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt 4. Quartal 2025	136,80	136,80
Basiswert mit aktualisiertem Baupreisindex	2 725,90	2 725,90
Angepasster Basiswert mit aktualisiertem Baupreisindex	2 725,90	2 725,90
Anpassungsfaktor wegen Nutzungsart: Standard 100 %, Keller 40-70%, (Tief-) Garage 25-50%, Balkon ca. 25 %, Terasse ca. 10 %	40 %	100 %
Angepasster Basiswert	1 090,36	2 725,90
Anpassung überdurchschnittliche Raumhöhe (z.B. Altbauten) 5-15 %	0 %	0 %
Anpassung wegen Größe: Großprojekte abzgl. ca. 10%, kleinere individuell gestaltete Bauwerke wie z. B. Ein- / Zweifamilienhäuser - zuzgl. bis zu 30%	20 %	20 %
Anpassungen insgesamt	20 %	20 %
Vorläufiger Basiswert	1 308,43	3 271,08
Korrekturfaktor (sonstige Aufschließung, Erschwernisse, Außenanlagen, etc.)	1,00	1,00
<b>Ergebnis Wert je m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche</b>	<b>1 308,43</b>	<b>3 271,08</b>
<b>Ergebnis Wert je m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche gerundet</b>	<b>1 310,00</b>	<b>3 270,00</b>

Wie die nachstehende Tabelle zeigt, wird dem bewertungsgegenständlichen Wohnhaus eine „normale“ Bauausstattungsqualität attestiert.

Gebäudeteil / Gewichtung	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)
Konstruktion	25 %	Massivbauweise, zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität, zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitätsvolle Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften
Dach	8 %	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverblechung, Gründächer etc
Fassaden	9 %	veriebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechsohlbänke	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke etc	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz
Fenster und Außentüren	8 %	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibeschläge, Sonnenschutz	Holz/Alufenster, 3-fach-Isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz
Innentüren	4 %	Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (Holzzargen oÄ) solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, „schwere“ Türblätter, Schließautomatik, Nurglas-Elemente
Fußböden	6 %	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen oÄ	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität
Nassräume	4 %	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien
Sanitär-ausstattung	7 %	Bad mit Dusche (oder Wanne), WC	1 - 2 WC, 1 - 2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mind. 2 Bäder, 2 WC, hochwertige Technik, Designer-Armaturen und -Gegenstände
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12 %	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, ev tw Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamine
Elektroinstallation	9 %	Mindest-Standard	weitgehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc
Sonstige Ausstattung	4 %	Schloss-Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abluftanlage, Brandmelder	wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmöglichkeiten
Energieeffizienz	4 %	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)

**gewöhnliche Herstellungskosten**

**Kellergeschoß**  
15,00 m<sup>2</sup> à 1.310,00 19.650,00

**Erdgeschoß wohnen**  
64,02 m<sup>2</sup> à 3.270,00 209.345,40

**Erdgeschoß Anbau Ost AR**  
16,00 m<sup>2</sup> à 1.310,00 20.960,00

**Dachgeschoß wohnen**  
61,83 m<sup>2</sup> à 3.270,00 202.184,10

**Neubauwert** **452.139,50**

**Bauwert**

Neubauwert 452.139,50

80,00 % Wertminderung infolge Alter pauschale  
Alterswertminderung -361.712,00

Zwischensumme 90.427,50

4,42 % Abwertung Zwischensumme (1) -4.000,00

**Bauwert zum Stichtag 26.03.2026** **86.427,50**

**(1) Abwertung Zwischensumme**

Abbruch und Entsorgung Holzhütte, Für den Abbruch und  
die Entsorgung der baufälligen Holzhütte an der  
Objektnordostseite sowie die anschließend notwendige  
Fassadenwiederherstellung in diesem Bereich werden vom  
Sachverständigen pauschal € 4.000,00 zum Ansatz  
gebracht. -4.000,00

**Bauwerte** **€ 86.427,50**

**Sachwert der Liegenschaft**

Bodenwert € 95.910,00

Bauwert € 86.427,50

**Sachwert der Liegenschaft** **€ 182.337,50**

# Verkehrswert

Sachwert € 182.337,50

**Verkehrswert der EZ 532 KG 58022 St. Margarethen zum  
26.03.2026 (gerundet) € 182.300,00**

## Schlusskommentar

Die Bewertung erfolgte auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten, sowie der besonderen Verhältnisse. Insbesondere wurde auch Bedacht genommen auf die Lage, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit und die bestehende Verbauung.

Ein Energieausweis für das Bestandsobjekt besteht nicht. Es wird vom SV festgehalten, dass die thermische Isolierung des Objektes dem Errichtungsjahr bzw. Sanierungsjahr der Fenster ca. 1985 entspricht.

Aufgrund der zum Bewertungsstichtag volatilen Situation am Immobilienmarkt, verursacht unter anderem durch die derzeit wirtschaftliche Entwicklung in der Eurozone, wird seitens des Sachverständigen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der ausgewiesene Verkehrswert stichtagsbezogen ermittelt wurde und bereits in naher Zukunft einer über bzw. unter die übliche Bandbreite hinausgehende Preisschwankung unterliegen kann. So wurden durch die derzeitigen Marktgegebenheiten vereinzelt bereits Erlöse, weit über bzw. unter die von Sachverständigen festgestellten Verkehrswerte erzielt, wobei deren Veränderung durch das in wirtschaftlicher Hinsicht derzeit unregelmäßige Kaufverhalten nicht festgelegt werden kann. Eine Zukunftsprognose über die weitere Preisentwicklung ist nicht möglich.

Mariapfarr, am 04.04.2026



Beilagen: Grundbuchsauszug  
Kopie Flächenwidmungsplan  
Einreichpläne  
Fotos



Südansicht



Südostansicht



Ostansicht



Nordostansicht



Nordansicht



Nordwestansicht baufällige Holzlage



Westansicht



Südansicht



Garten Südseite



Gartenhaus ohne Bestandwert



PANA2793.JPG



PANA2794.JPG



PANA2795.JPG



PANA2796.JPG



PANA2797.JPG



PANA2798.JPG



PANA2799.JPG



PANA2800.JPG



PANA2801.JPG



PANA2802.JPG



PANA2803.JPG



PANA2804.JPG



PANA2805.JPG



PANA2806.JPG



PANA2807.JPG



PANA2808.JPG



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 58022 St. Margarethen  
BEZIRKSGERICHT Tamsweg

EINLAGEZAHL 532

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 1662/2025

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1911	G GST-Fläche	* 834	
	Bauf.(10)	109	
	Gärten(10)	725	Oberbayrdorf 12

Legende:

- G: Grundstück im Grenzkataster
- \*: Fläche rechnerisch ermittelt
- Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
- Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

2 a 134/1993 Haupturkunde 1991-04-03 und Änderungsausweis 1992-04-15  
 Zl 4/11-8/5518/196-1991  
 Löschung Gst 625/1 625/2

b 134/1993 Vortragung Abfindungsgrundstück 1911

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

5 ANTEIL: 1/1

Christoph Löcker

GEB: 1982-03-18 ADR: Oberbayrdorf 12/1, Sankt Margarethen im Lungau 5581

a 375/2021 Einantwortungsbeschluss 2019-07-24 Eigentumsrecht

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

7 a 1662/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von vollstr EUR 23.042,44 samt Zinsen und  
 Kosten gem Exekutionsbewilligung 2025-12-17 für  
 Christoph Löcker geb 1982-03-18  
 (11 E 5/25s)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

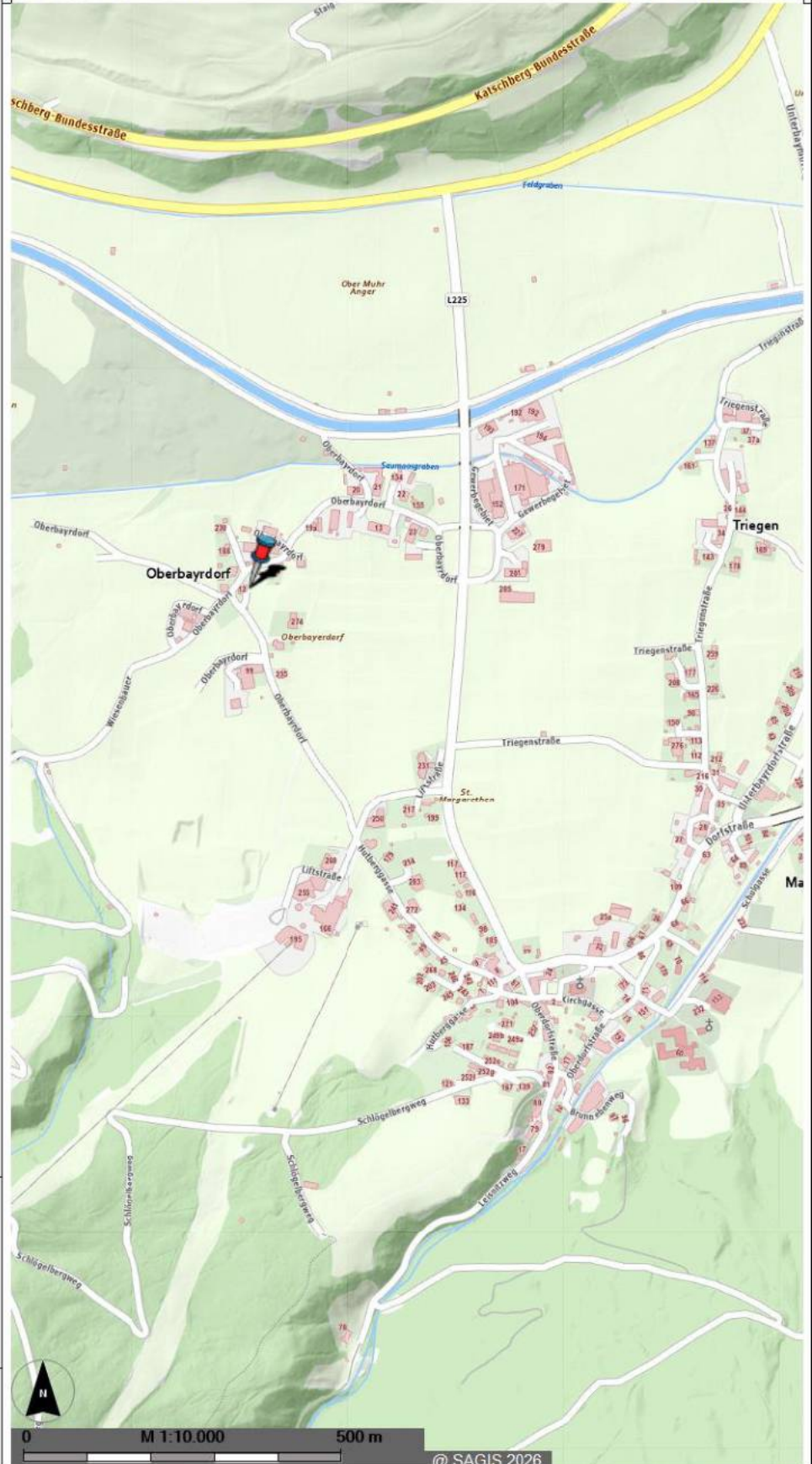
\*\*\*\*\* Für den Amtsgebrauch

# Übersicht

## Legende

RW: 476622/ HW: 217218

RW: 477865/ HW: 217218



Verwendung:  
 Bearbeiter: Ing. Horst Scharfetter  
 Karte erstellt am: 08.03.2026  
 Koordinatensystem: BMN M31  
 Quellen: SAGIS, LFRZ, BEV,  
 Österreichisches Adressregister

**Hinweis:**  
 Es gibt keine Garantie auf Vollständigkeit  
 und Richtigkeit der Daten.



0 M 1:10.000 500 m

@ SAGIS 2026

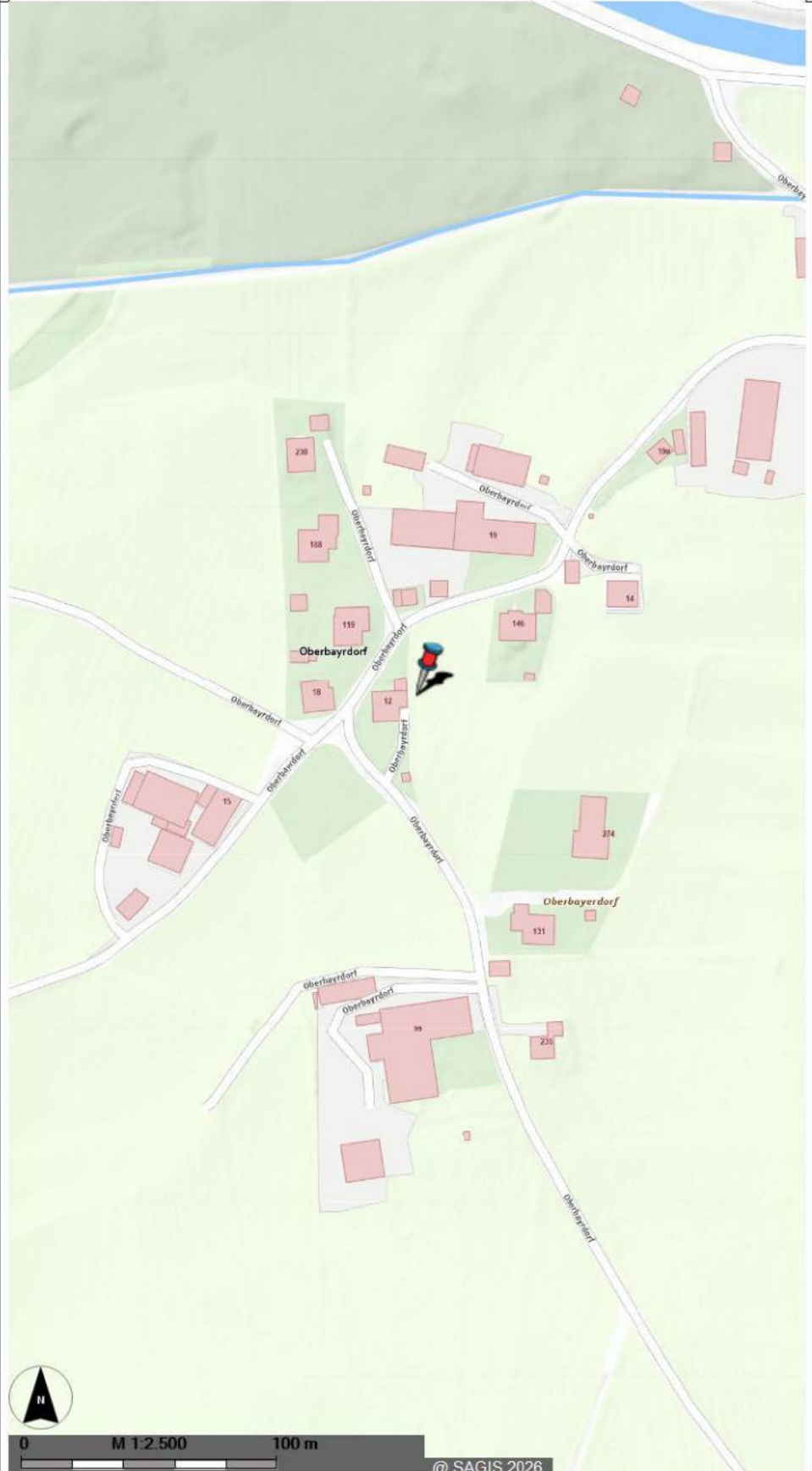
RW: 476622/ HW: 214919

RW: 477865/ HW: 214919

## Legende

RW: 476836/ HW: 216572

RW: 477147/ HW: 216572



Verwendung:  
Bearbeiter: Ing. Horst Scharfetter  
Karte erstellt am: 08.03.2026  
Koordinatensystem: BMN M31  
Quellen: SAGIS, LFRZ, BEV,  
Österreichisches Adressregister

**Hinweis:**  
Es gibt keine Garantie auf Vollständigkeit  
und Richtigkeit der Daten.

RW: 476836/ HW: 215997

RW: 477147/ HW: 215997

RW: 476923/ HW: 216394

RW: 477047/ HW: 216394

**Legende**

- Digitale Katastralmappe**  
DKM Grundstücksnummern
-  DKM Grundstück
  -  Hausflächen



**Verwendung:**  
 Bearbeiter: Ing. Horst Scharfetter  
 Karte erstellt am: 08.03.2026  
 Koordinatensystem: BMN M31  
 Quellen: SAGIS, LFRZ, BEV,  
 Österreichisches Adressregister  
**Hinweis:**  
 Es gibt keine Garantie auf Vollständigkeit  
 und Richtigkeit der Daten.

RW: 476923/ HW: 216164

RW: 477047/ HW: 216164

## Luftbild mit DKM

### Legende

#### Digitale Katastralmappe DKM Grundstücksnummern

- DKM Grundstücke
- Hausflächen

RW: 476952/ HW: 216345

RW: 477014/ HW: 216345



#### Verwendung:

Bearbeiter: Ing. Horst Scharfetter  
 Karte erstellt am: 08.03.2026  
 Koordinatensystem: BMN M31  
 Quellen: SAGIS, LFRZ, BEV,  
 Österreichisches Adressregister

#### Hinweis:

Es gibt keine Garantie auf Vollständigkeit  
 und Richtigkeit der Daten.

RW: 476952/ HW: 216230

RW: 477014/ HW: 216230

# DKM mit Höhenlinien

## Legende

### Digitale Katastralmappe

#### Grenzpunkte DKM

- GP gekennzeichnet
  - GP gekennzeichnet keine Punktnummer
  - GP indirekte Vermarkung
  - GP nicht gekennzeichnet
  - SP gekennzeichnet
  - SP indirekte Vermarkung
  - SP nicht gekennzeichnet
- DKM Grundstücksnummern

□ DKM Grundstücke

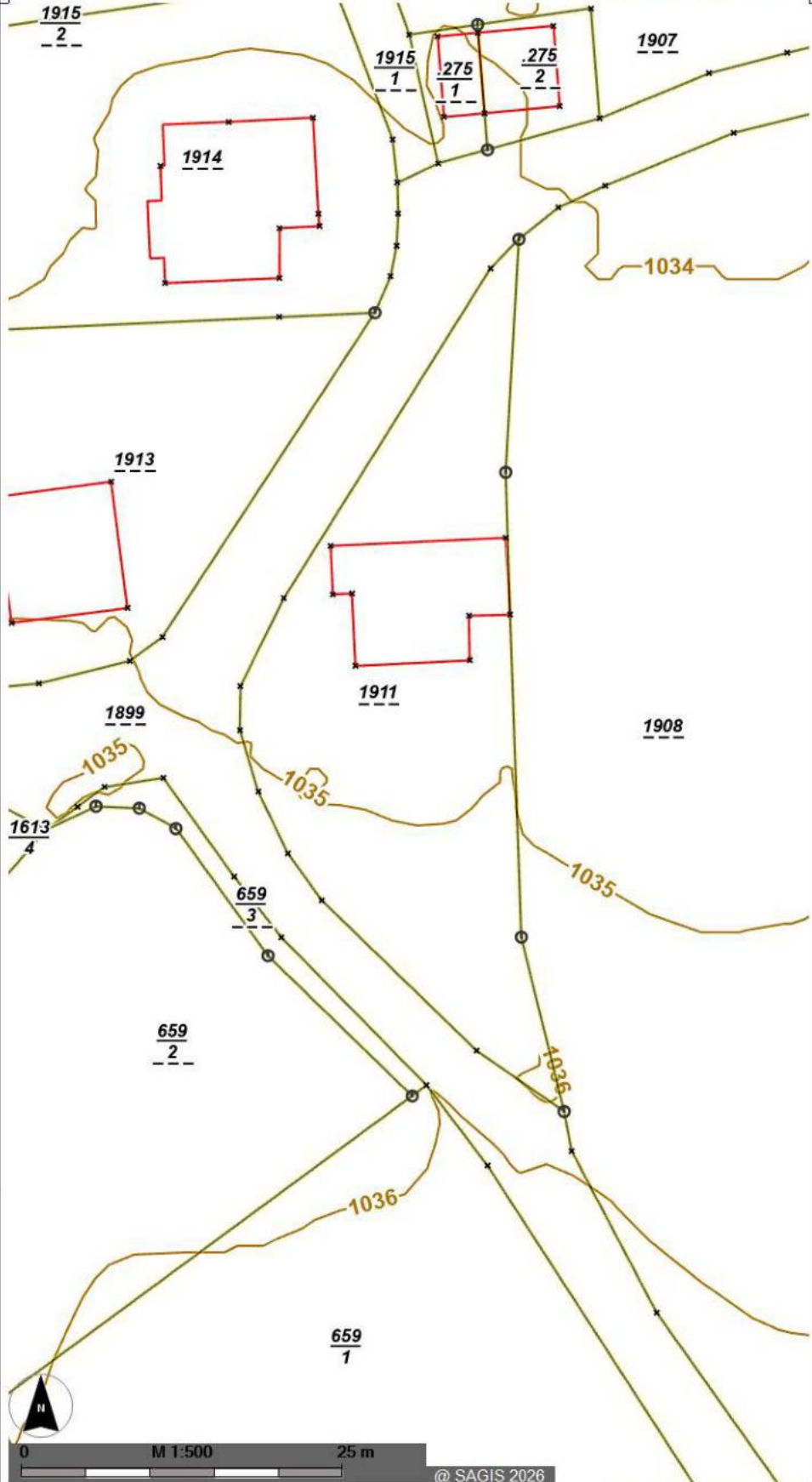
□ Hausflächen

### Höheninformation

- Beschriftung Höhenlinien 1m
- Höhenlinien 1m

RW: 476952/ HW: 216345

RW: 477014/ HW: 216345



RW: 476952/ HW: 216230

RW: 477014/ HW: 216230

### Verwendung:

Bearbeiter: Ing. Horst Scharfetter  
 Karte erstellt am: 08.03.2026  
 Koordinatensystem: BMN M31  
 Quellen: SAGIS, LFRZ, BEV,  
 Österreichisches Adressregister

### Hinweis:

Es gibt keine Garantie auf Vollständigkeit  
 und Richtigkeit der Daten.

RW: 476859/ HW: 216518

RW: 477108/ HW: 216518

## Legende

### Raumordnung

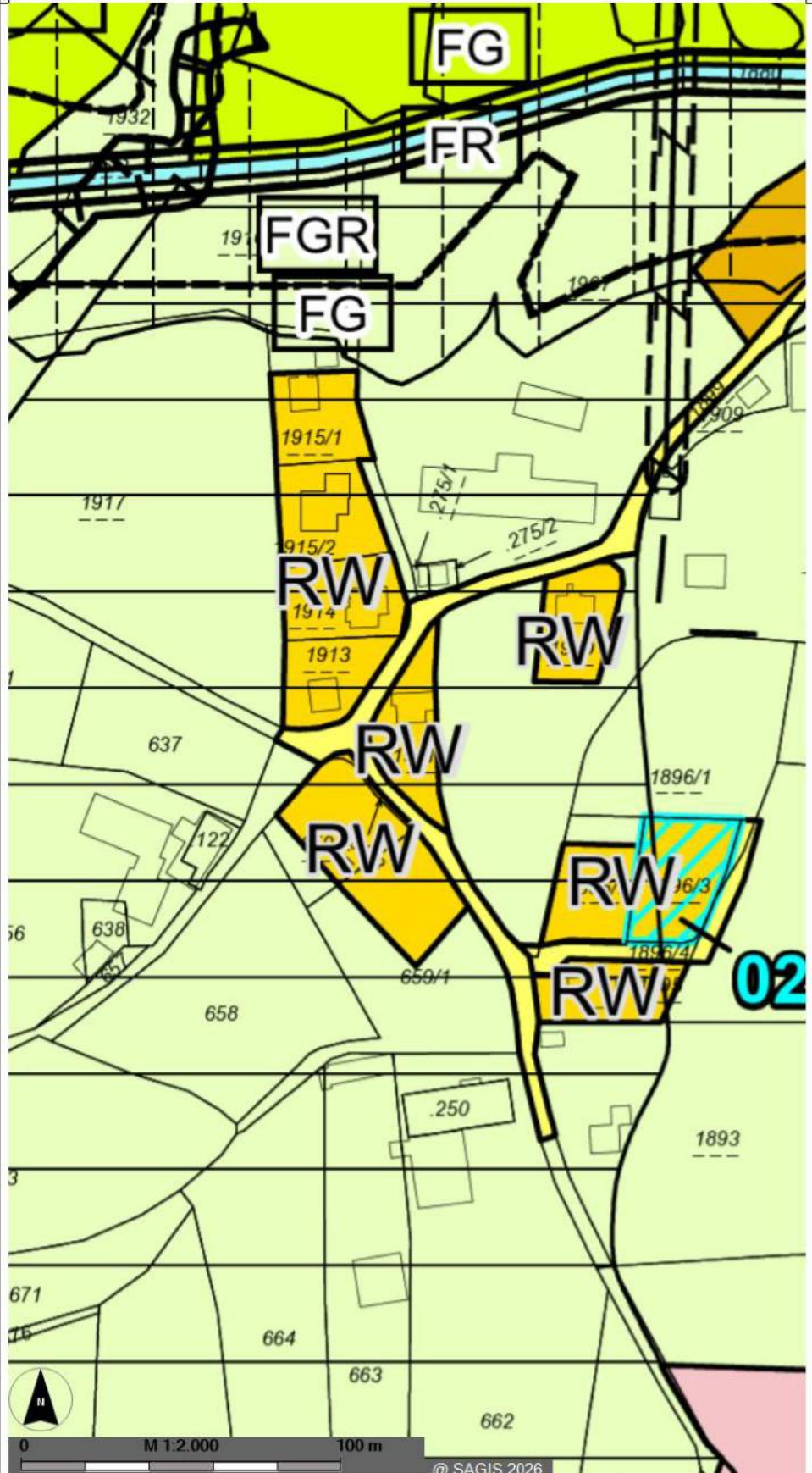
Abfrage Widmung

#### FWPONLINE5000

- Red: Band\_1
- Green: Band\_2
- Blue: Band\_3

#### Image

- Red: Band\_1
- Green: Band\_2
- Blue: Band\_3



### Verwendung:

Bearbeiter: Ing. Horst Scharfetter  
 Karte erstellt am: 08.03.2026  
 Koordinatensystem: BMN M31  
 Quellen: SAGIS, LFRZ, BEV,  
 Österreichisches Adressregister

### Hinweis:

Es gibt keine Garantie auf Vollständigkeit  
 und Richtigkeit der Daten.

RW: 476859/ HW: 216058

RW: 477108/ HW: 216058

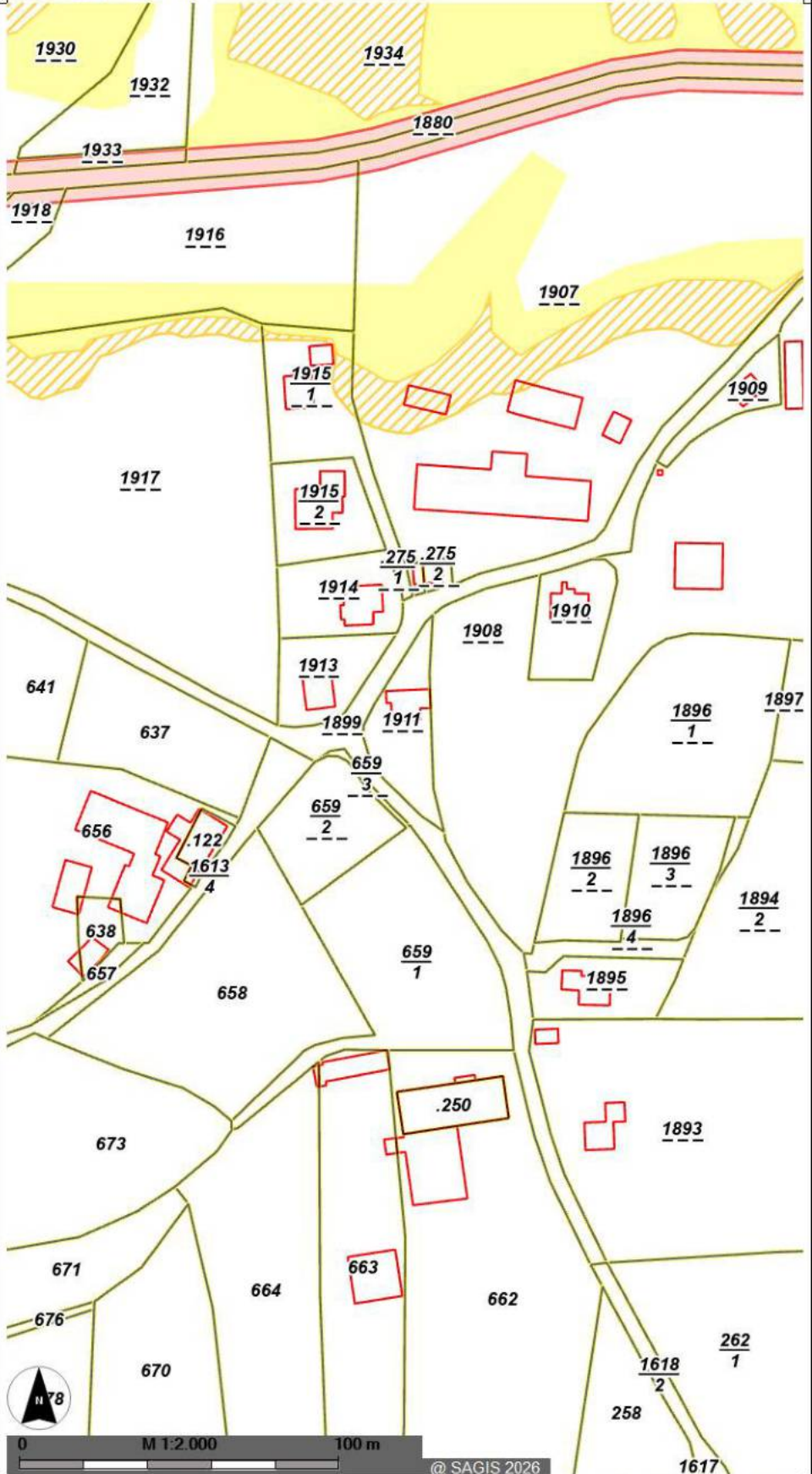
# Gefahrenzonenplan Bundeswasserbau

## Legende

- Digitale Katastralmappe**  
DKM Grundstücksnummern
-  DKM Grundstück
  -  Hausflächen
- Naturgefahren**
-  Rote Gefahrenzone
  -  Gelbe Gefahrenzone
- Gefahrenzonen HQ300**
-  Rot-schraffierte Zone
  -  Gelb-schraffierte Zone

RW: 476859/ HW: 216518

RW: 477108/ HW: 216518



**Verwendung:**  
 Bearbeiter: Ing. Horst Scharfetter  
 Karte erstellt am: 08.03.2026  
 Koordinatensystem: BMN M31  
 Quellen: SAGIS, LFRZ, BEV,  
 Österreichisches Adressregister  
**Hinweis:**  
 Es gibt keine Garantie auf Vollständigkeit  
 und Richtigkeit der Daten.

RW: 476859/ HW: 216058

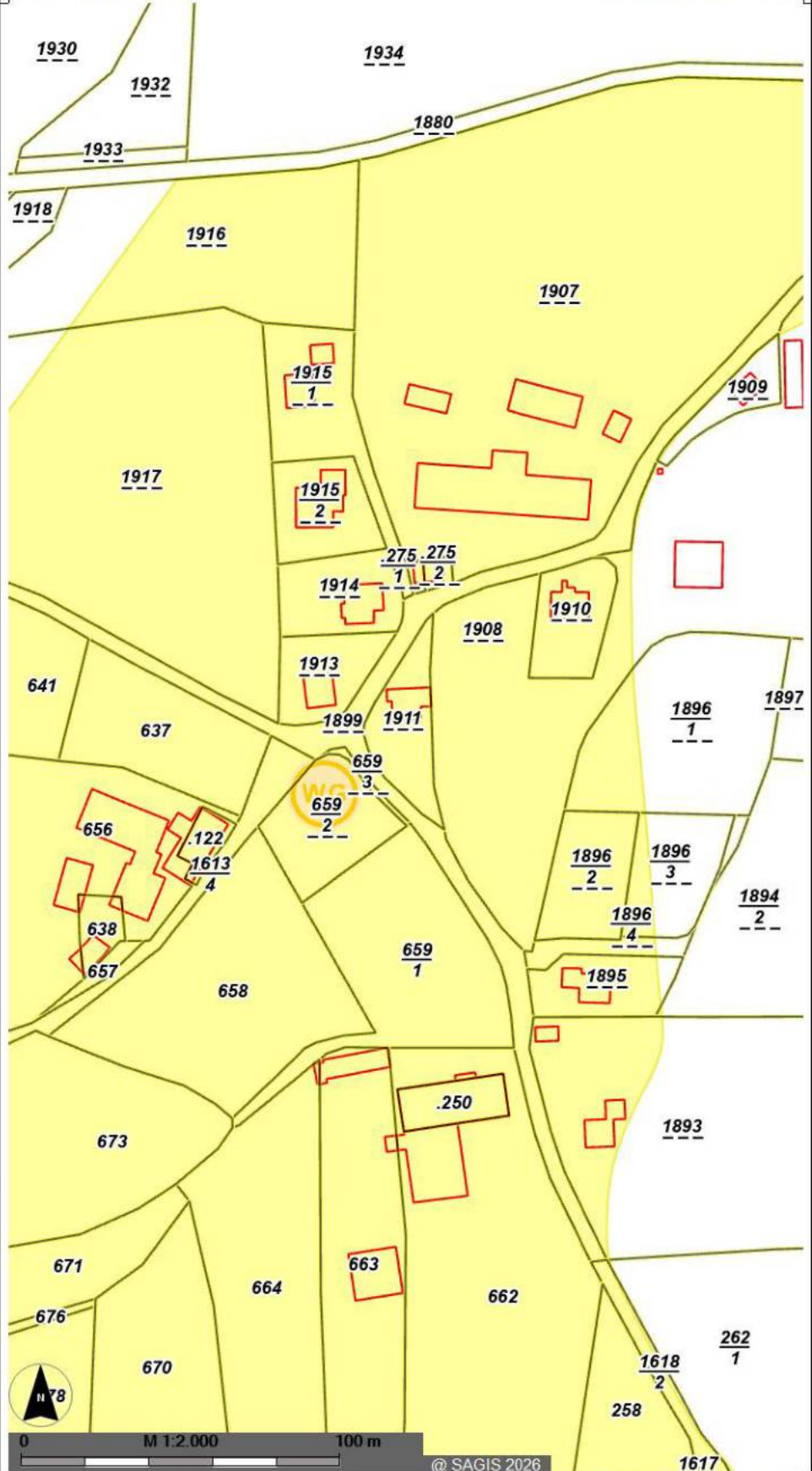
RW: 477108/ HW: 216058

## Legende

- Digitale Katastralmappe**  
DKM Grundstücksnummern
-  DKM Grundstücke
  -  Hausflächen
- Naturgefahren**
-  GZP WLW Wildbach Rote Zone
  -  GZP WLW Wildbach Gelbe Zone

RW: 476859/ HW: 216518

RW: 477108/ HW: 216518



**Verwendung:**  
 Bearbeiter: Ing. Horst Scharfetter  
 Karte erstellt am: 08.03.2026  
 Koordinatensystem: BMN M31  
 Quellen: SAGIS, LFRZ, BEV,  
 Österreichisches Adressregister  
**Hinweis:**  
 Es gibt keine Garantie auf Vollständigkeit  
 und Richtigkeit der Daten.

RW: 476859/ HW: 216058

RW: 477108/ HW: 216058

## HORA-Pass

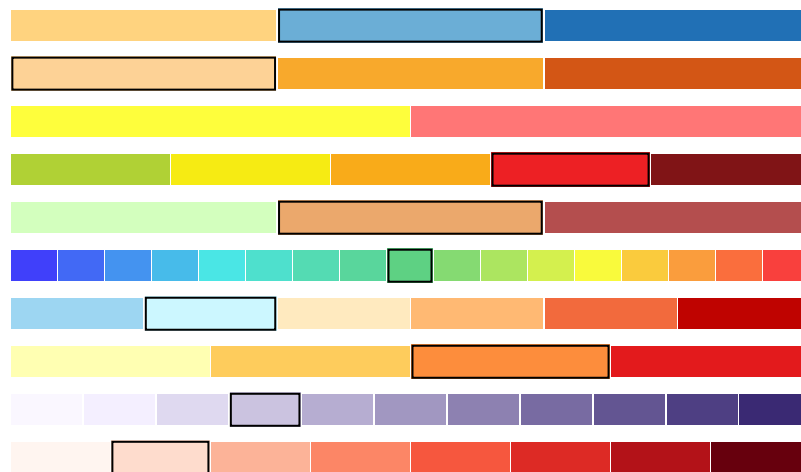
Adresse: Oberbayrdorf 12, 5582 Sankt Margarethen im Lungau  
 Seehöhe: 1035 m  
 Auswerteradius: 20 m  
 Geogr. Koordinaten: 47,08518° N | 13,68796° O

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



### Naturgefahr:

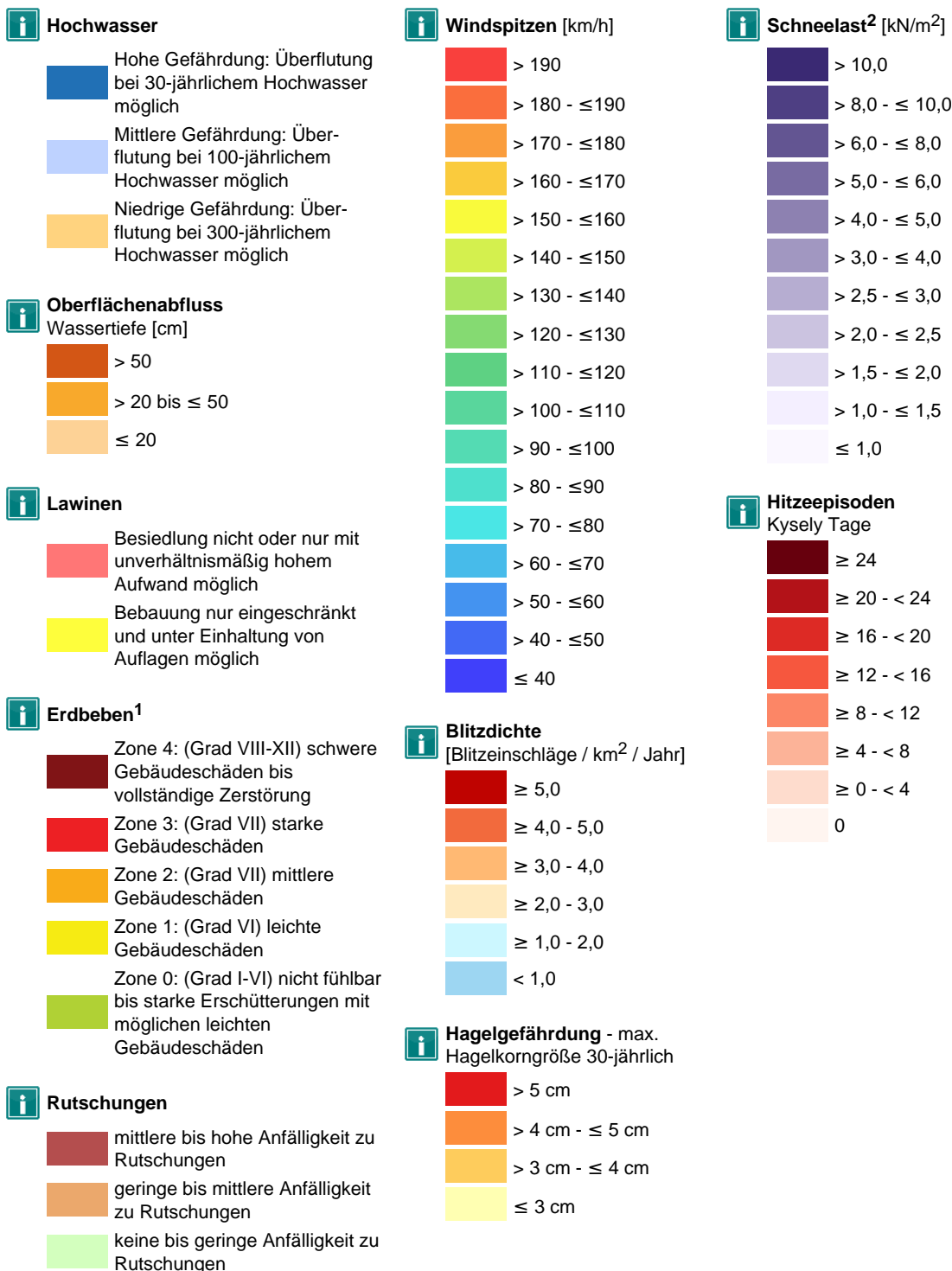
Hochwasser  
 Oberflächenabfluss  
 Lawinen  
 Erdbeben  
 Rutschungen  
 Windspitzen  
 Blitzdichte  
 Hagel  
 Schneelast  
 Hitzeepisoden



### Gefährdung:

mittel  
 niedrig  
 keine Daten  
 mittel  
 mittel  
 mittel  
 niedrig  
 hoch  
 niedrig  
 niedrig

## Legende und weiterführende Informationen



<sup>1</sup> ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

<sup>2</sup> ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

### Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

Viktor E s s l  
Baumeister  
St. Michael/Lungau



B a u b e s c h r e i b u n g

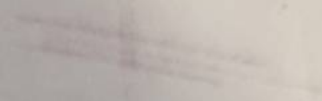
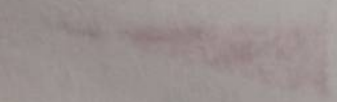
für den Neubau des Wohnhauses der Frau Steffi W i o l a n d,  
in St. Margarethen Bez. Tausweg.

- A.) Bauplatz: Der Bauplatz befindet sich auf eigenen Grund Pz.Nr.525/1 der Katastralgemeinde St.Margarethen. Der Bauplatz ist 20 Minuten von der Landesstrasse II.Ordnung St.Michael - Tausweg entfernt und vom nächstliegenden öffentlichen Verkehrsmittel in 20 Minuten zu erreichen.
- B.) Bebauung: Diese erfolgt laut Lageplan.
- C.) Bausausführung:
- 1.Mauern: Die Kellermauern, die Fundamente und das Erdgeschoss werden mit Bruchsteinen gemauert. Kniestock und Dachgeschoss in Blockwand 14 cm stark.
  - 2.Decken: Sämtliche Decken sind Holzbalkendecken mit Einschnittboden und Sturzschalung.
  - 3.Treppe: Vom Kellergeschoss zum Dachgeschoss führt eine Holztreppe mit 1 m Arabreite und verputzter Unterseite.
  - 4.Dach: Satteldach eingedeckt mit Lä.-Brettern.
  - 5.Fenster: Doppelfenster nach innen aufgehend.
  - 6.Fussböden: In allen Räumen Schiffböden in Fichte, Waschküche und Abort Betenboden mit Glatzstrich.
  - 7.Verputz: Kellermauern aussen rauher Kalkmörtelverputz.
  - 8.Beheizung: Ofenheizung für Holz.
  - 9.Künstliche Beleuchtung: Wird an das 220 V. starke Ortsnetz St.Margarethen angeschlossen. Installation unter Putz.
  - 10.Be- und Entwässerung: Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Wasserleitung St.Margarethen. Abwasser durch Ableitung in eine Sickergrube.

St. Michael i. Lg., den 2.10.1947.

VIKTOR ESSL  
Baumeister  
Michael im Lungau *ESSL*

N



571



403 571

571

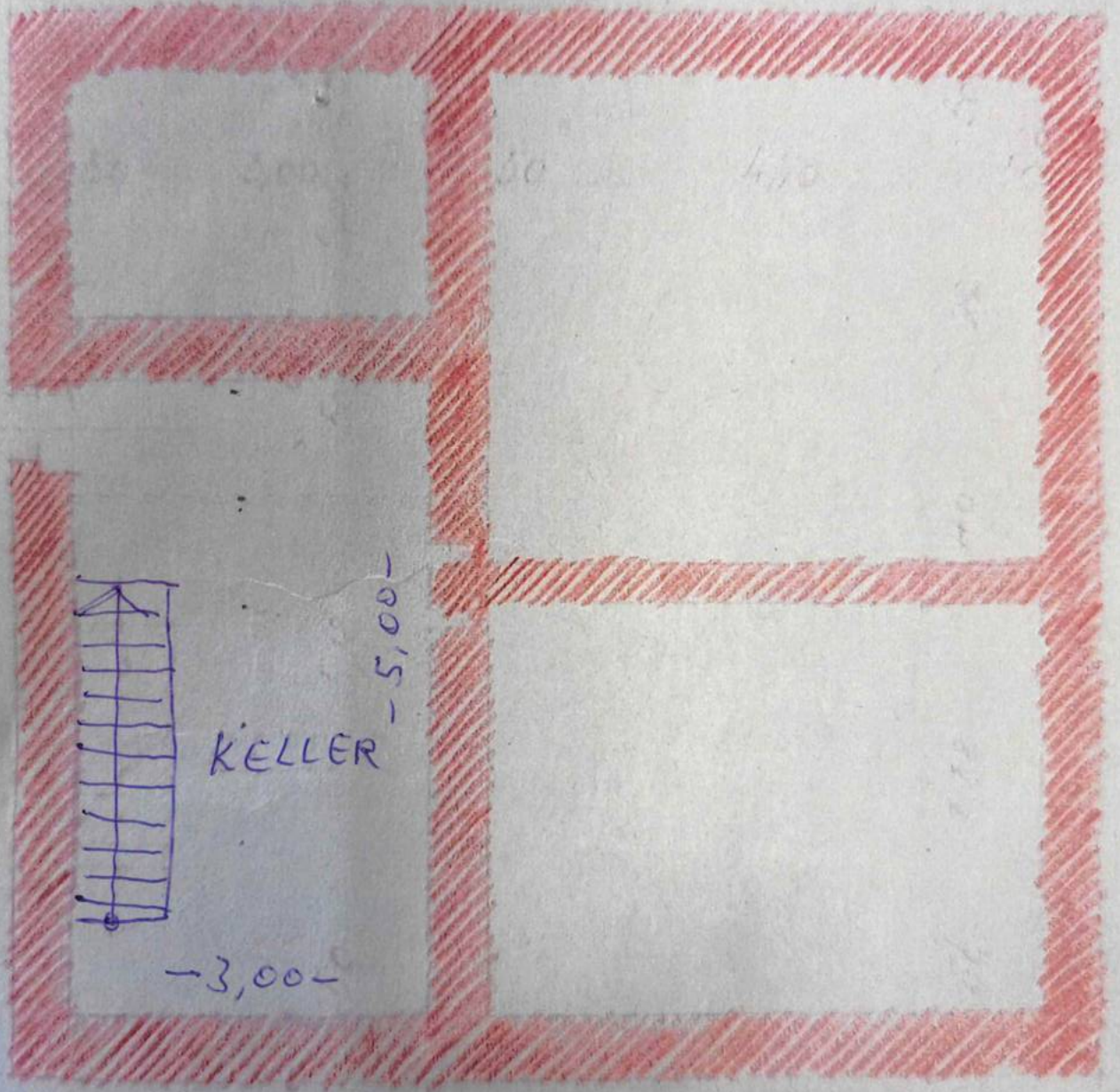
571

571

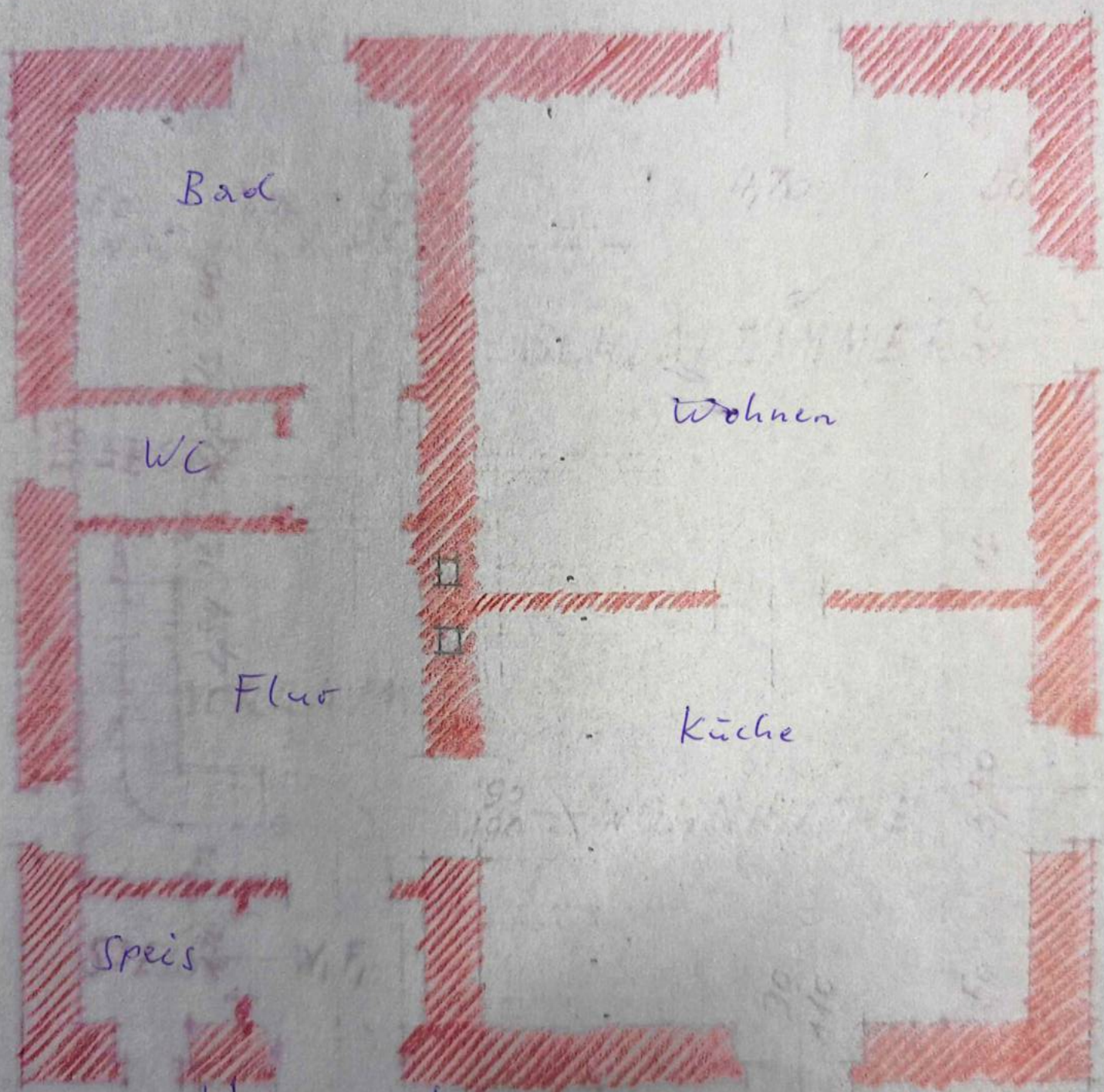
571

571

571



KG



Bad

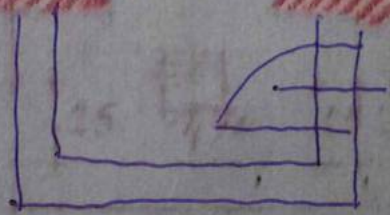
WC

Flur

Wohnen

Küche

Speis



EG

8,84

Zimmer SO

Zimmer SW

8,80



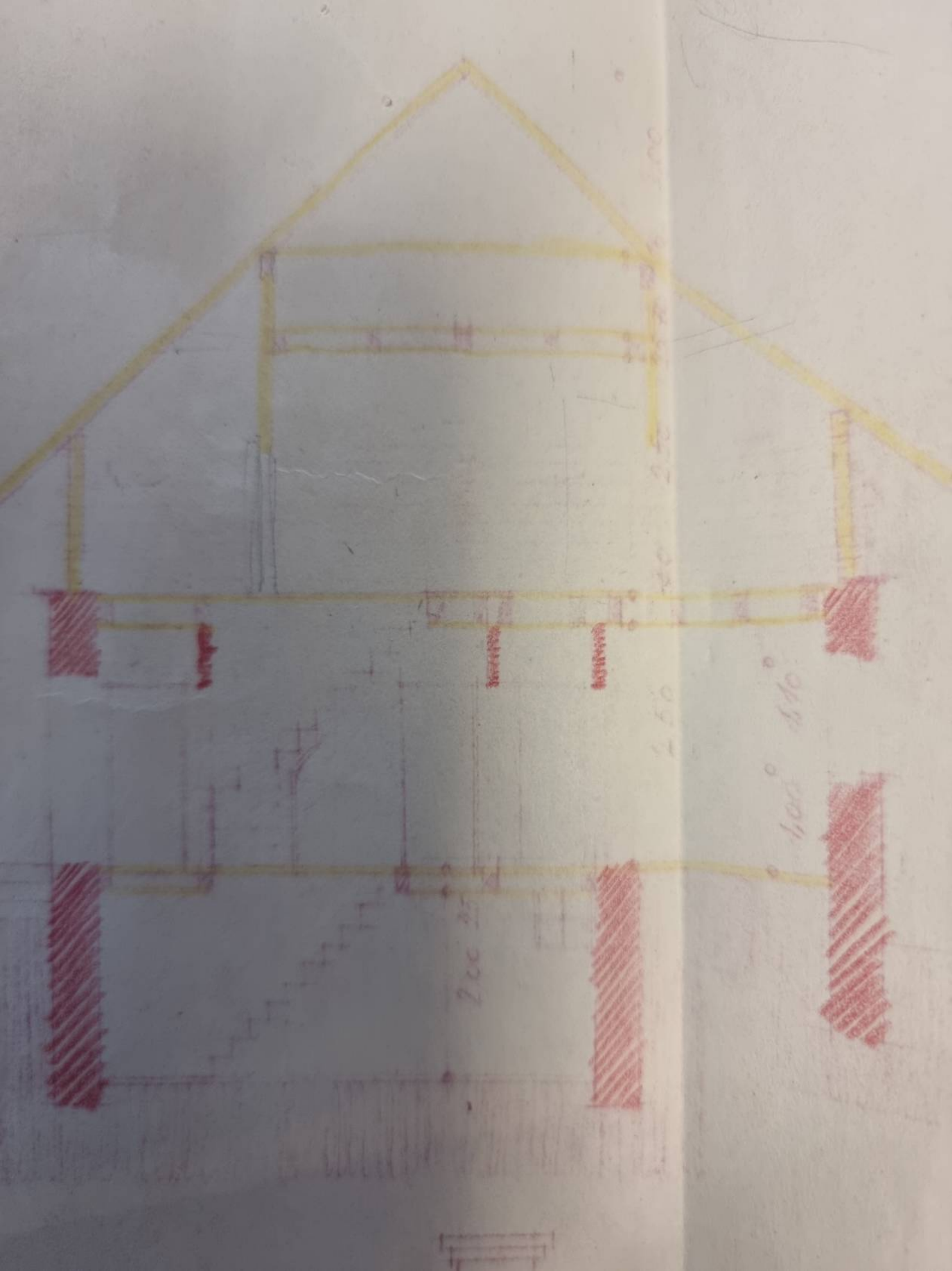
Zimmer NO

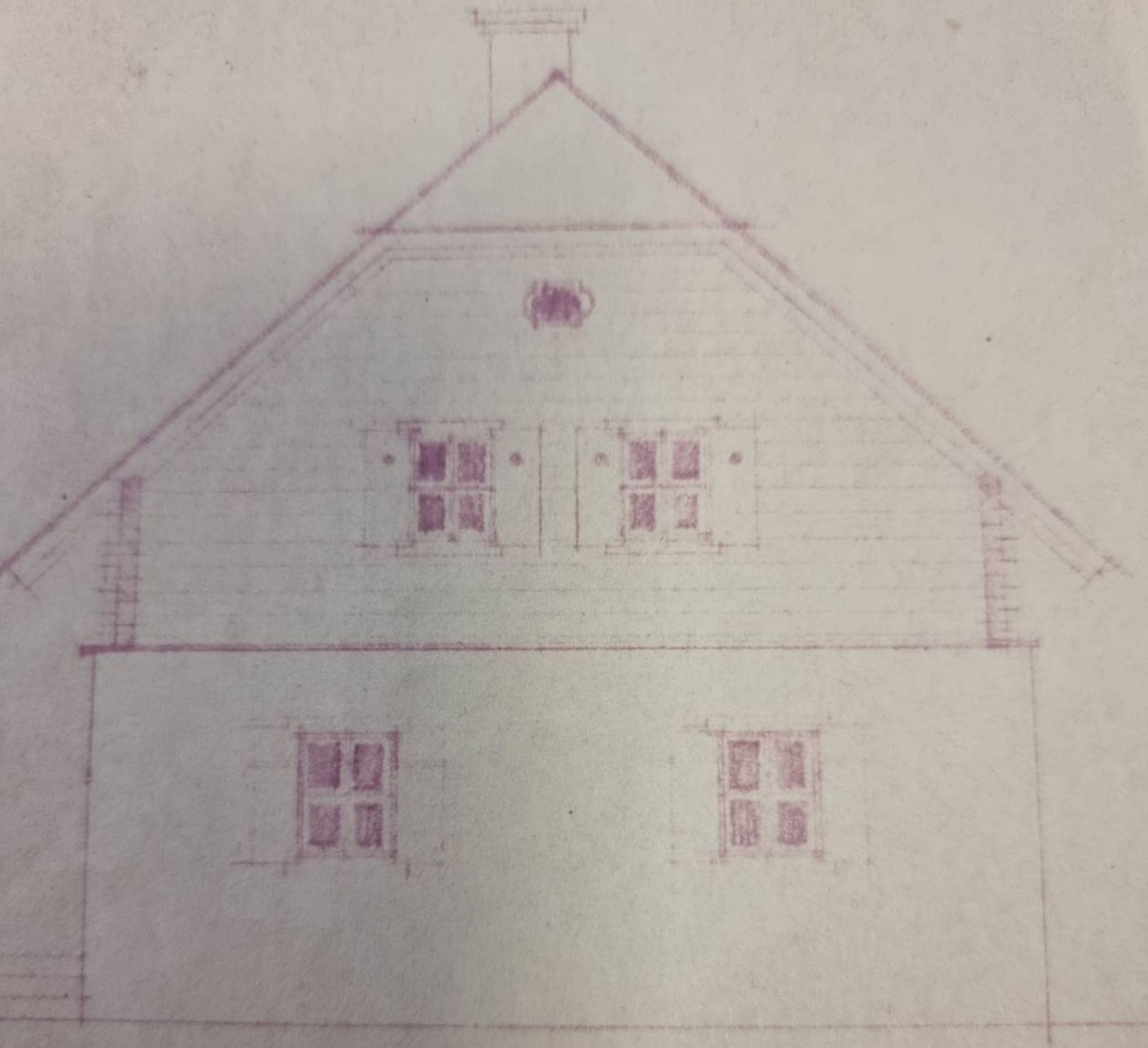
Flur



Zimmer NW

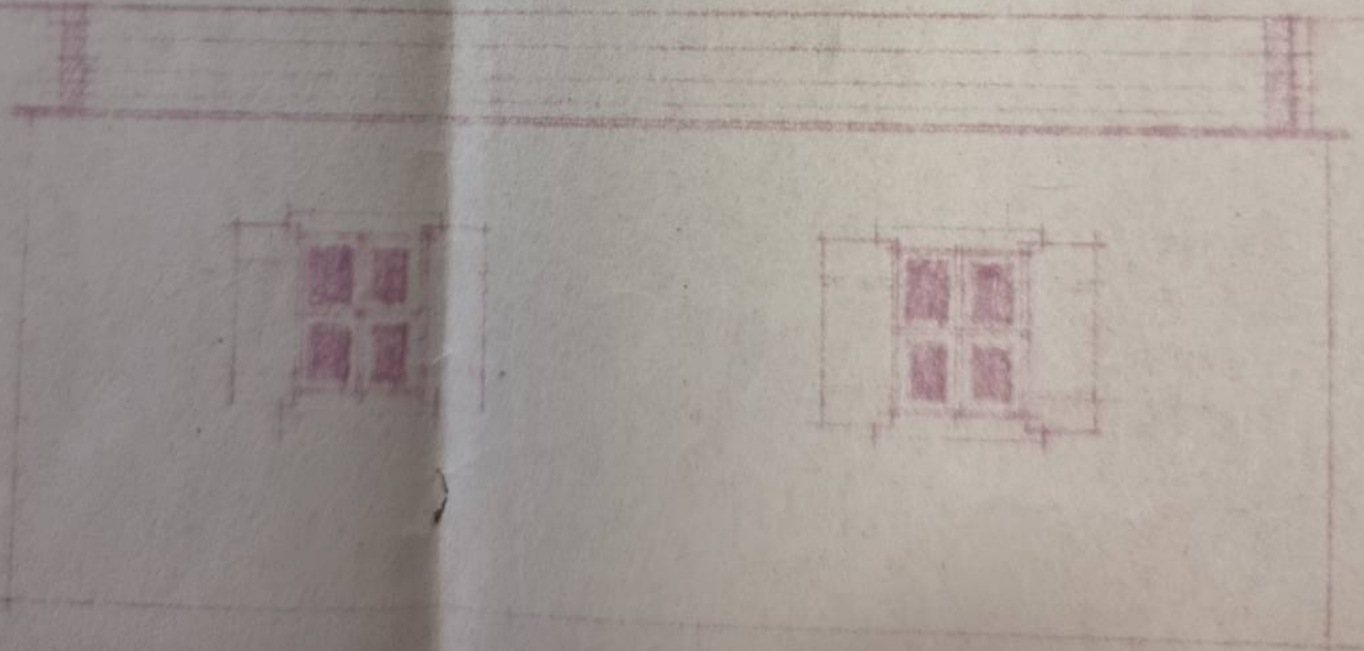
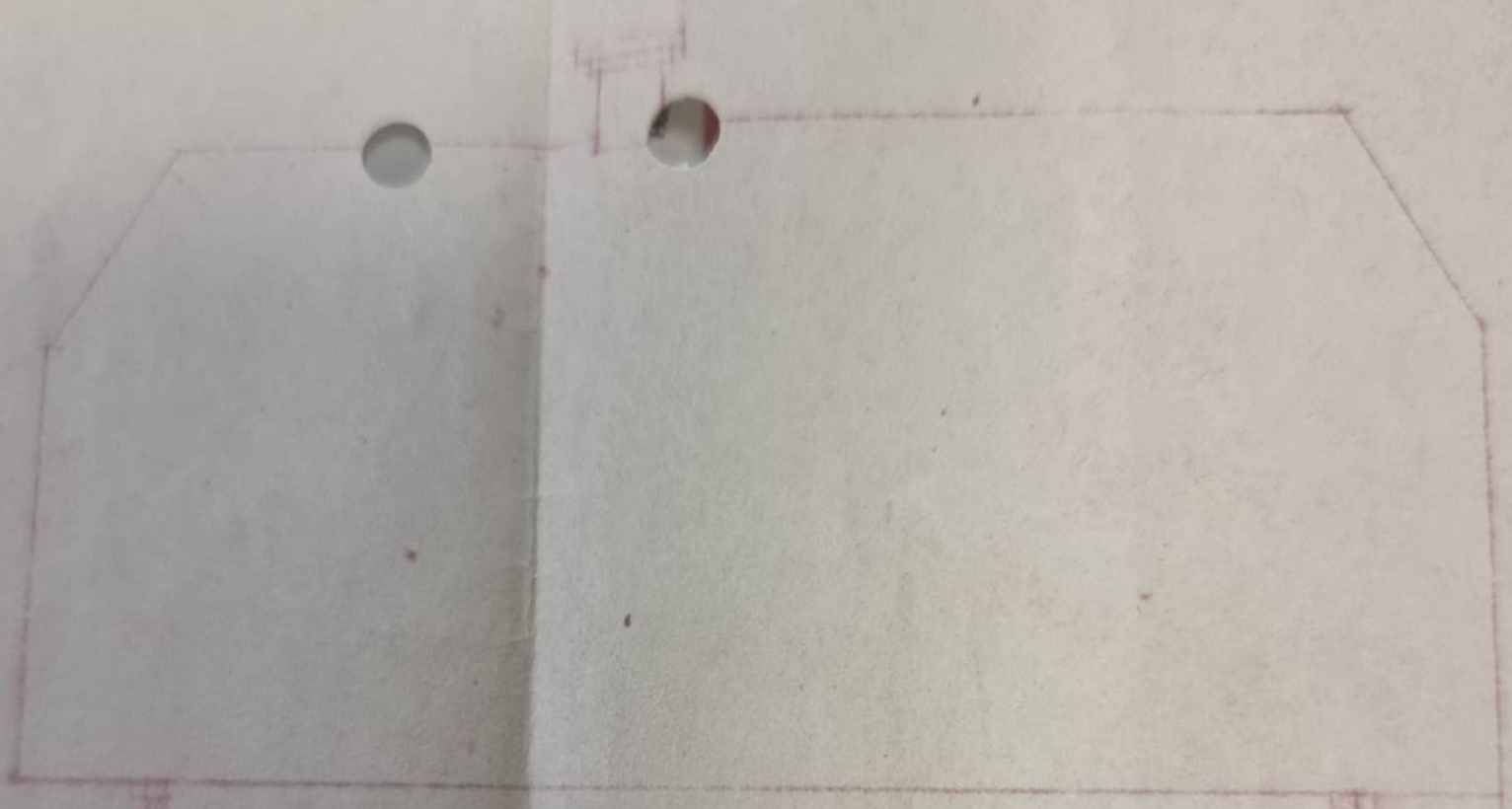
DG



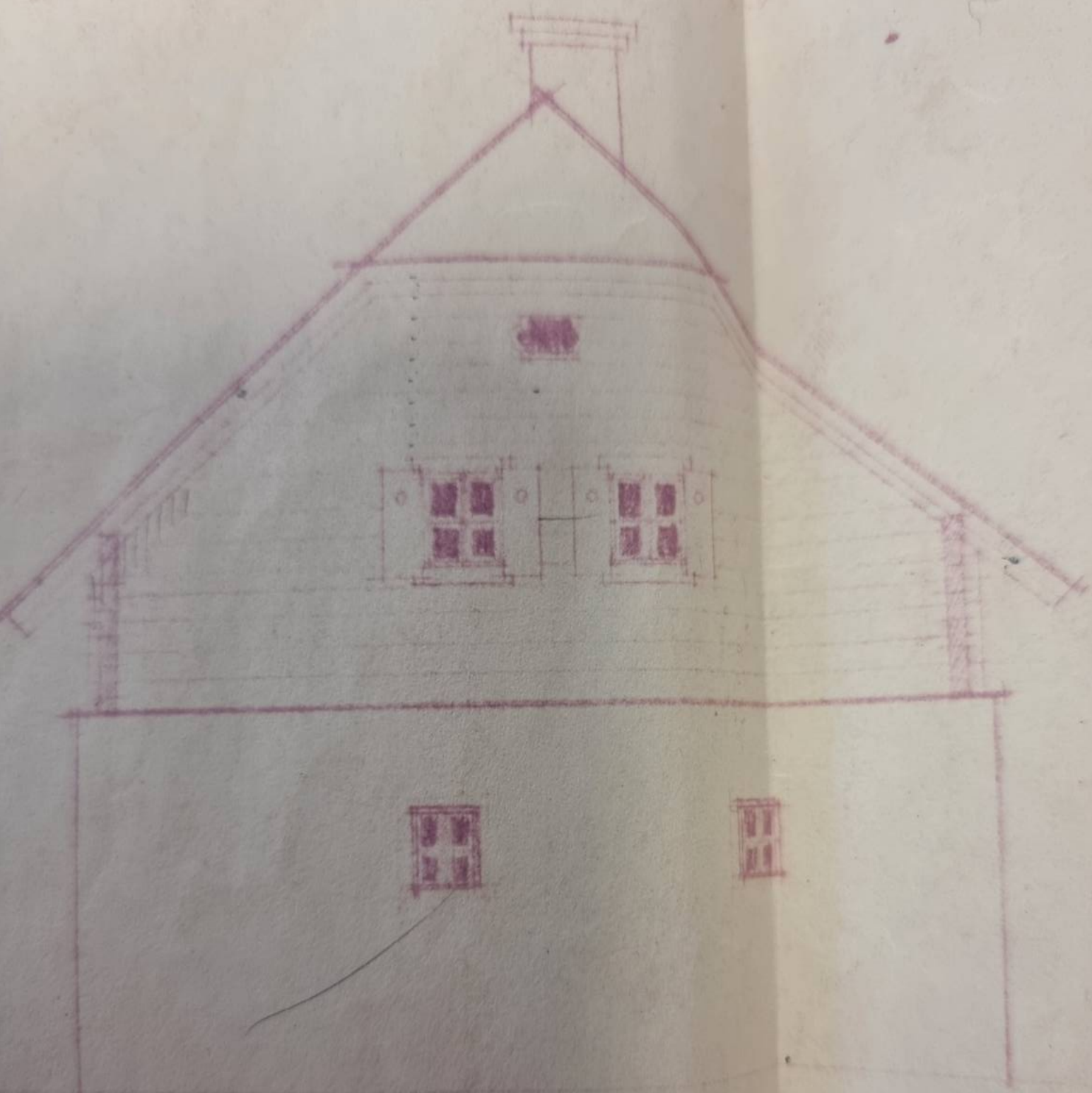


SVD-ANSICHT

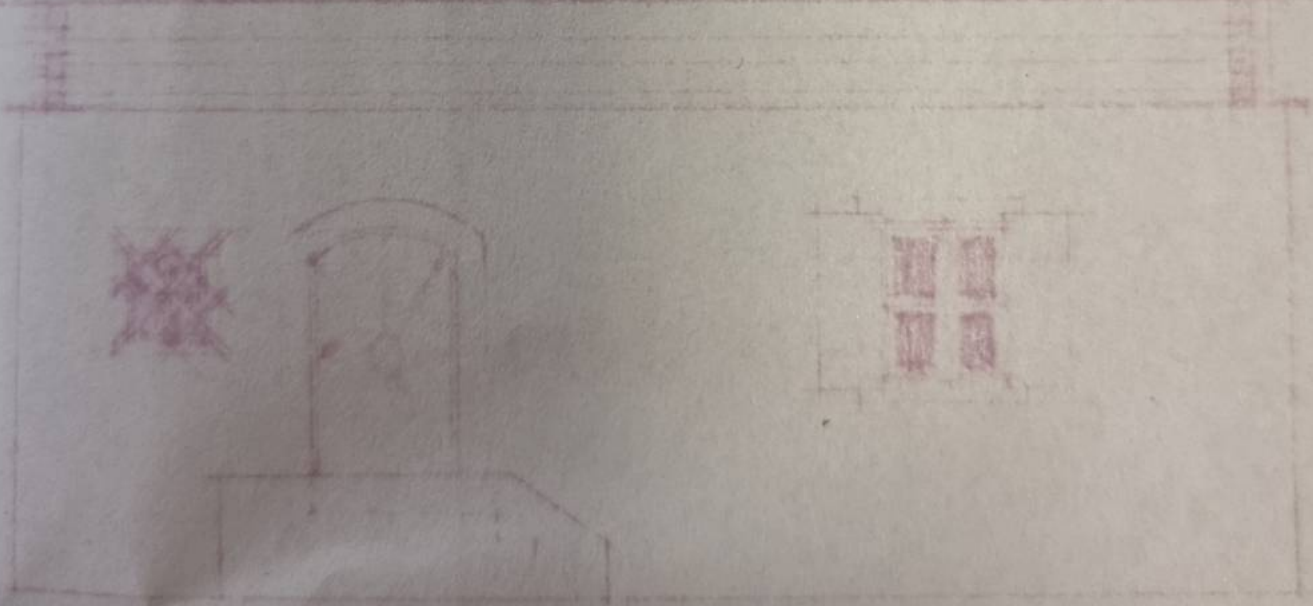
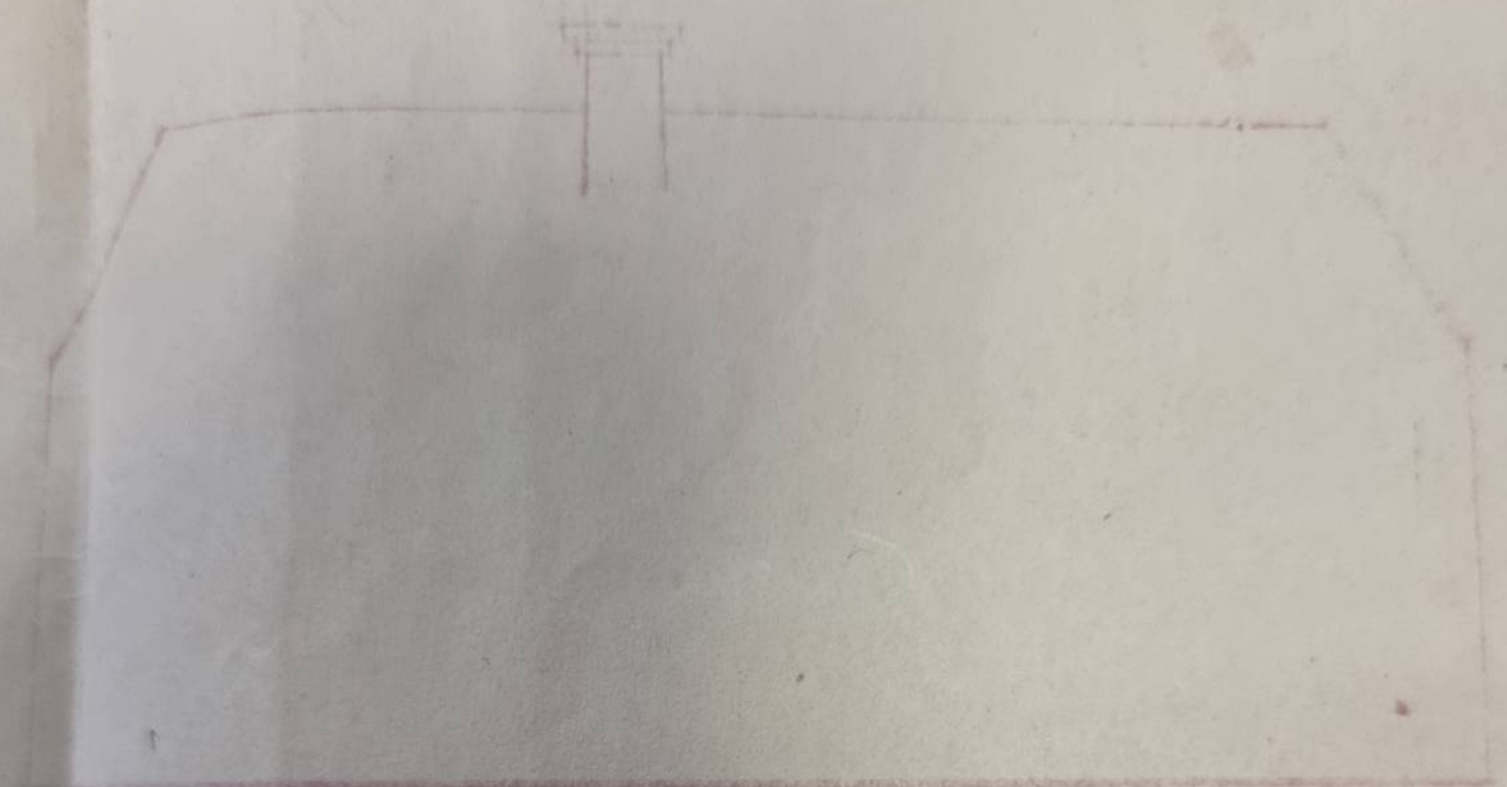
8,80



057 - ANSICHT



NORD-ANSICHT



ST. ANTONIUS

SR



*Sch. gnd.*

Zl. BA.-661/47.

## Verhandlungsschrift

über die am 17.11. 1947<sup>7</sup> zufolge Anordnung der Bezirkshauptmannschaft Tamsweg  
vom 15.11. 1947 Zahl BA.-661 stattgefundenen mündlichen Verhandlung

Ort: St. Margarethen

Zeit: 9 Uhr 30

### Gegenstand der Verhandlung:

Im Zuge des gemäß § 37 AVG. eingeleiteten Ermittlungsverfahrens wurde gemäß § 39, Absatz 2 AVG., bezw. § 4, 10, 11, u. 21 d. B. L. B. O. seitens der Bezirkshauptmannschaft Tamsweg über das Ansuchen des:

Frau Stefanie Wieland in St. Margarethen Nr. 21 um die beh. Bewilligung zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf der Gr. Par. Nr. 626/2 d. K. G. St. Margarethen

eine mündliche Verhandlung an Ort und Stelle anberaunt, deren Ergebnis in dieser Verhandlungsschrift niedergelegt wird.

### Gegenwärtig:

Verhandlungsleiter: Herr Bez. Hauptm. Mels-Colloredo Bezirkshauptm. Tamsweg

Amtssachverständiger Herr Mathäus Angerer Leiter d. Bauabt. Tamsweg

v. d. Gemeinde: Herr Alois Winkler Gemeinderat in St. Margarethen

v. d. Baufirma: H. Viktor Essl Baumeister in St. Michael i. Lg.

Bauherrin: Frau Stefanie Wieland in St. Margarethen Nr. 21

Anrainer: keine erschienen.

*ausgegeben am 17.11.1947*

Die Kommission trat, wie anberaunt zusammen, worauf der Verhandlungsleiter die Verhandlung eröffnete, sich von der Persönlichkeit der Erschienenen überzeugte, ihre Stellung als Parteien oder sonst Beteiligte und die etwaige Vertretungsbefugnis überprüfte und den Gegenstand der Verhandlung darlegte.

Es wurde sodann an der Hand der vom Gemeindevertreter übergebenen, in der Gemeinde angeschlagen gewesenen Verlautbarung über das Stattfinden der Verhandlung, sowie der übrigen Verständigungsnachweise festgestellt, daß die Verhandlung ordnungsgemäß verlaublich und die bekannten Anrainer und Interessenten geladen wurden.

Hierauf wurde eine eingehende Besichtigung (Begehung) der Anlage vorgenommen, das Projekt hiebei in Gegenwart aller Beteiligten und der Sachverständigen eingehendst erörtert und nachstehender Sachverhalt festgestellt:

Ausserung des amtstechnischen Sachverständigen:

Die Bauherrin plant auf ihrer eigenen Gr. Par. 626/2 d. K. G. St. Margarethen die Errichtung eines Einfamilienhauses im Ausmaß von 9.20 x 8.70 nach dem am Verhandlungstage aufliegenden Plan und Baubeschreibung. Gegen die Erteilung der Bewilligung bestehen in baupolizeilicher Hinsicht keine Bedenken wenn nachstehende Bedingungen eingehalten werden:

1. Die Bauausführung hat nach den Bestimmungen der Salzburger-Landesbauordnung von einem behördlich befugten Gewerbetreibenden plan- und sachgemäß zu erfolgen.
2. Die Elektroinstallationen sind nach den Vorschriften des ETV in Wien von einem beh. befugten Gewerbetreibenden auszuführen und zu erhalten.
3. Der eine zweizylindrige Kamin ist bis über Dach allseitig zu verputzen. Sämtliche Holzteile müssen in einer Entfernung von 5 cm liegen. Die Feuerungsanschlüsse sind feuersicher auszugestalten bei sämtlichen Heizstellen sind Schutzbleche anzuordnen. Die Zwischenräume zwischen dem Kamin und den Holzwänden sind mit Zementmörtel auszugießen.
4. Sämtliche Abwässer sind in eine Klär und Sickergrube abzuleiten. Die Abwässer der Abortanlage sind in die an der westseite befindliche Jauchegrube zu leiten.
5. Die Fertigstellung hat bis 1.9.1948 zu erfolgen und ist diese zeitgerecht der Bezirkshauptmannschaft Tamsweg anzuzeigen, bzw. ist dortselbst um die Benützungsbewilligung anzusuchen.

Von der Gemeinde werden gegen das Bauvorhaben keine Einwände erhoben wenn vorstehende Bedingungen eingehalten werden. Fremde Rechte werden durch das geplante Bauvorhaben nicht berührt. x Alois Winkler

Die Bauherrin nimmt das Verhandlungsergebnis zur Kenntnis, gleichfalls auch die ausführende Baufirma und verpflichten sich beide die gestellten Bedingungen einzuhalten.

Ende der Verhandlung: 10 Uhr 30  
Dauer : 2 halbe Stunden 2 Amtsgaare.

Alois Winkler  
Informationsband

G. gg.

Mathias Angerer

B e s c h e i d .

Frau Stefanie Wieland in St. Margarethen hat bei der Bezirkshauptmannschaft Tamsweg um die Bewilligung zum Bau eines Einfamilienhauses auf der Grundparzelle 626/2 der Kat. Gemd. St. Margarethen im Ausmasse von 9.20 x 8.70 angesucht. Das über dieses Ansuchen eingeleitete Ermittlungsverfahren und die im Zuge desselben abgehaltene Erhebung und Verhandlung am 13.11.47 ergaben folgenden

S a c h v e r h a l t :

Das Wohnhaus wird in den Fundamenten sowie im Erdgeschoß mit Bruchsteinmauerwerk ausgeführt. Kniestock und Dachgeschoß in Blockwand, 14 cm stark ausgebildet. Sämtliche Decken sind Holzbalkendecken mit Einschnittboden und Sturzschalung. Das Satteldach wird mit Lärchenbrettern 1 m lg eingedeckt.

S p r u c h .

Die Bezirkshauptmannschaft Tamsweg erteilt auf Grund dieses Ergebnisses des Ermittlungsverfahrens den ~~Herrn~~ Frau Stefanie Wieland in St. Margarethen die gemäß §§ 4, 10, 11 und 21 der SIBO erforderliche Bewilligung zur Durchführung der im vorstehenden Sachverhalte angegebenen Bauherstellungen, Einrichtungen und Maßnahmen nach Maßgabe des beigebrachten Bauentwurfes und gegen Einhaltung der nachfolgenden, aus öffentlichen Rücksichten gestellten Bedingungen:

1. Die Bauausführung hat nach den Bestimmungen der SIBO von einem behördl. befugten Gewerbetreibenden ausgeführt und plan- und sachgemäß zu erfolgen.
2. Die Elektroinstallationen sind nach den Vorschriften des ETV in Wien von einem behördl. befugten Gewerbetreibenden auszuführen und zu erhalten.
3. Der eine zweizylindrige Kamin ist bis über Dach allseitig zu verputzen. Sämtliche Holzteile müssen in einer Entfernung von 5 cm liegen. Die Feuerungsanschlüsse sind feuersicher auszugestalten. Bei sämtlichen Heizstellen sind Schutzbleche anzuordnen. Die Zwischenräume zwischen dem Kamin und den Holzwänden sind mit Zementmörtel auszugießen.
4. Sämtliche Abwässer sind in eine Klär- und Sickergrube abzuleiten. Die Abwässer der Abortanlage sind in die an der Westseite befindliche Jauchengrube zu leiten.
5. Die Fertigstellung hat bis 1.9.1948 zu erfolgen und ist diese zeitgerecht der Bezirkshauptmannschaft Tamsweg anzuzeigen, bzw. ist dortselbst um die Benützungsbewilligung anzusuchen.

Die Kosten des Verfahrens hat gemäß § 76 des AVG Frau Stefanie Wieland in St. Margarethen zu tragen und binnen zwei Wochen bei der Bezirkshauptmannschaft mit beiliegendem Erlagschein einzuzahlen; die Kosten wurden wie folgt bestimmt:

a) Kommissionsgebühren gemäß der L.Komm.Geb.Vdg. für 2 Amtsorte .... 2 halbe Stunden .....	S 40.-
b) Verwaltungsabgabe .....	" 36.-
	<hr/>
	Summe: S 76.-

Dieser Spruch stützt sich auf folgende

B e g r ü n d u n g:

Die vorgesehenen Bauherstellungen, Einrichtungen und Maßnahmen werden bei Einhaltung der gestellten Bedingungen in bau- und feuerpolizeilicher Beziehung allen diesbezüglich zu stellenden Anforderungen entsprechen.  
 Fremde Rechte werden durch die geplanten Bauherstellungen, Einrichtungen und Maßnahmen nicht benachteiligt.  
 Die Vorschreibung der Verfahrenskosten ist im § 76 AVG begründet.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann gemäß § 63 (5) AVG binnen zwei Wochen bei der Bezirkshauptmannschaft die Berufung schriftlich oder telegraphisch eingebracht werden.

Ergeht an:

1. Frau Stefanie Wieland in St. Margarethen unter Anschluß eines Flangleichstückes und eines Erlagscheins, letzterer zur Einzahlung der Verfahrenskosten im Betrage von ..... S 76.-
2. Die Gemeindevorsteherung in St. Margarethen zur Kenntnis und zum Dienstgebrauche.
3. Baumeister Viktor Essl in St. Michael.

Der Bezirkshauptmann:



*[Handwritten signature]*  
 (Mels-Colorado)

Nr. BA. 661/47

B e s c h e i d .

Frau Stefanie W i e l a n d in St. Margarethen Nr. 12 hat beim hiesigen Amte um die vorläufige Bewohn- und Benützungsbewilligung ihres neuerbauten Wohnhauses auf Grundparzelle 626/2 der Kat. Gemd. St. Margarethen mit einer Ausmass von 9.20 x 8.70 abgesehen.

Der auf Grund dieses mündlichen Ansuchens vorgenommene Lokalaugenschein der Baukommission ergab folgenden

S a c h v e r h a l t .

Das Wohnhaus ist bis auf das Obergeschoss zum Grossteil fertiggestellt. Nennenswerte Abänderungen gegenüber den aufliegenden Plänen konnten nicht festgestellt werden. Die Bauherstellung ist soweit gediegen, dass die Räume im Parterre und Keller bereits behelfsmässig bewohn- und benützbar sind.

S p r u c h .

Die Gemeinde erteilt auf Grund des Ergebnisses des Vermittlungsverfahrens, welches an Ort und Stelle stattfand; Frau Stefanie Wieland in St. Margarethen die vorläufige

Bewohn- und Benützungsbewilligung

diese beschränkt auf die derzeit bewohnbaren Räume des Wohnhauses. Dieser Bescheid ersetzt keinesfalls eine Kollaudierung und ist nur bis zur entgeltlichen Fertigstellung gedacht. Hierbei werden nachstehende Bedingungen angeführt.

1. Die Baufertigstellung im Obergeschoss ist tunlichst zu beschleunigen und diese der Gemeinde anzuzeigen.
2. Sämtliche Holzkonstruktionsteile sollen mindestens 6 cm vom Kaminmauerwerk entfernt sein, das Mauerwerk ist an diesen Stellen mit besonderer Sorgfalt zu verputzen.
3. Sämtliche Fäkalien sind in die Abortgrube abzuleiten, diese ist ordnungsgemäss abzudecken.

B e g r ü n d u n g .

Die Bauherstellung ist soweit vorgeschritten, dass gegen die Erteilung einer vorläufigen Bewohn- und Benützungsbewilligung von seitens der Baubehörde keine Bedenken bestehen.

Der Bürgermeister:

*S. L. L. L.*  
GEMEINDEAMT  
Bezirk Tamsweg  
St. Margarethen

Viktor E s s l  
Baumeister  
St. Michael/Lungau

## B a u b e s c h r e i b u n g

für den Neubau des Wohnhauses der Frau Steffi W i e l a n d,  
in St. Margarethen Bez. Tausweg.

- A.) Bauplatz: Der Bauplatz befindet sich auf eigenem Grund Pz.Nr. 525/1 der Katastralgemeinde St. Margarethen. Der Bauplatz ist 20 Minuten von der Landesstrasse II. Ordnung St. Michael - Tausweg entfernt und von nächstliegenden öffentlichen Verkehrsmittel in 20 Minuten zu erreichen.
- B.) Bebauung: Diese erfolgt laut Lageplan.
- C.) Bausausführung:
1. Mauern: Die Kellermauern, die Fundamente und das Erdgeschoss werden mit Bruchsteinen gemauert. Kniestock und Dachgeschoss in Blockwand 14 cm stark.
  2. Decken: Sämtliche Decken sind Holzbalkendecken mit Einschnittboden und Sturzschalung.
  3. Treppe: Vom Kellergeschoss zum Dachgeschoss führt eine Holztreppe mit 1 m Armbreite und verputzter Untersicht.
  4. Dach: Satteldach eingedeckt mit LÄ.-Brettern.
  5. Fenster: Doppelfenster nach innen aufgehend.
  6. Fussböden: In allen Räumen Schiffböden in Fichte, Waschküche und Abert Betonboden mit Glattstrich.
  7. Verputz: Kellermauern aussen rauher Kalkmörtelverputz.
  8. Beheizung: Ofenheizung für Holz.
  9. Künstliche Beleuchtung: Wird an das 220 V. starke Ortsnetz St. Margarethen angeschlossen. Installation unter Putz.
  10. Be- und Entwässerung: Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Wasserleitung St. Margarethen. Abwasser durch Ableitung in eine Sickergrube.

St. Michael i. Lg., den 2. 10. 1947.

VIKTOR ESSL  
Baumeister  
Michael im Lungau

*ESSL*

Zl: 153/o-53



Niederschrift.

aufgenommen am 2.4.1953 in St. Margarethen im Lungau  
über die (den) mit Kundmachung (Verständigung) der Gemeinde St. Margarethen  
vom 24.3.1953 Zl 153/53 abersauten mündlichen Verhandlung (Lokalaugen-  
schein), betreffend dem Ansuchen des(der) Stefanie Wieland  
in Oberbayerdorf 12 um Erteilung der Bewohn-u-  
Benützungsbewilligung des neuerbauten Wohnhauses.

**Gegenwärtig:**

- Bürgermeister Peter Löcker als Verhandlungsleiter
- Arch. Dipl. Ing. Sepp Weitgasser als Amtssachverständiger
- Isedor Mantona Kaminfegermeister
- Stefanie Wieland als Bauherr
- Hubert Essl i. V. des Bauführers

Der Verhandlung wird um Uhr 16.30 eröffnet

Der Verhandlungsleiter stellt fest, dass bis zum Verhandlungstage bei der  
Gemeindevorstellung keine den Gegenstände der Verhandlung betreffende Ein-  
wendungen vorgebracht worden sind. Es erfolgt die eingehende Besichtigung  
des Bauplatzes, Grundstückes, Betriebsstätte, unter Zugrundelegung der ein-  
gereichten Baupläne.

**Gutachten des Amtssachverständigen:**

Über die Erteilung der Bewilligung bestehen  
keine Bedenken mehr.

- 1.) Vor allen Friststellen im matrikalischen angebracht werden.
- 2.) Die Mauer ist allseits besonders sorgfältig zu im-  
putieren.
- 3.) Wo Giebelziegel nicht als 5 cm von der Mauer nicht  
ist durch eingerahmtes Blech der nötige Mindest-  
maßhalten.

*Max Gupfer*

Gegen die Erteilung der Bau-(Benützungsbewilligung) wird vom öffentlich-rechtlichen sowie baupolizeilichen Standpunkte aus ein Einwand nicht erhoben, wenn folgende Bedingungen eingehalten werden:

1. Der Plan ist genauestens einzuhalten.
2. Die Firma haftet für die Einhaltung der Bau-feuer-und sicherheitspolizeilichen Bestimmungen sowie die Vorschriften zur Verhütung von Unfällen.
3. Die elektrischen Installationen sind nach den Vorschriften des VDE (Verband deutscher Elektrotechniker) auszuführen.
4. Der Umfang der Bauarbeiten darf nicht überschritten werden.
5. Anrainerrechte dürfen durch die Bauführung nicht berührt werden.
6. Dach- und Abwässer dürfen nicht gegen Strassen und Anrainergründe abgeleitet werden.
7. Fäkalien sind in eine aus Stampfbeton herzustellende Abortgrube abzuleiten, diese ist ordnungsgemäss abzudecken. Die Abdeckung ist stets in guten Zustand zu erhalten.
8. Sämtliche Stiegen in Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sind mit standfestem Gelände zu bewehren und stets in ordnungsgemässen Zustand zu erhalten.
9. Die Grundparzelle ist mit 1.20 m hohen standfesten Zaun zu umwehren und stets in guten Zustand zu erhalten.
10. Die Kamintüren im Keller und Dachgeschoss sind mindestens 90 cm über den Fussboden anzubringen.
11. Sämtliche Holzkonstruktionsteile sollen mindestens 6 cm vom Kaminmauerwerk entfernt sein, das Mauerwerk ist an diesen Stellen mit besonderer Sorgfalt zu verputzen.
12. Die Fertigstellung der Arbeiten ist dem Gemeindeamte anzuzeigen und um Kollaudierung anzusuchen.

#### Parteiausserungen:

- A) Der Anrainer und sonstigen Beteiligten;  
Anrainer sind keine erschienen

**B) Einschreiter:**

Ich habe das Verhandlungsergebnis zur Kenntnis genommen und verpflichtete mich zur genauen Einhaltung der vom Amtssachverständigen vorgeschriebenen Genehmigungsbedingungen.

*Wieland Steffi*

Hierauf verkiündete der Verhandlungsleiter folgenden

**B e s c h e i d :**

Die Gemeinde St. Margarethen i. Lg. erteilt hiermit dem Steffi  
Wieland in Oberbayerdorf Nr. 12

gemäß §§ 1 und 11 (91) der Landesbauordnung die baupolizeiliche Bewilligung zur ~~////////////~~ (Benützung)

des neuerbauten Wohnhauses

und Führung der Hausnummer 12

auf Grund. Pars. nach Massgabe der vorgelegten Pläne und gegen Einhaltung der vom Amtssachverständigen vorgeschriebenen Bedingungen.

**K o s t e n :**

1. Gemeindeverwaltungsabgaben (LGBl. Nr. 40/1951) .....	S	10.-
2. Für die Lokalverhandlung (gemäss Gemeindekommun- sions-Gebühren-Verordnung LGBl. Nr. 71/1948) für		
1 Amtsgang $\frac{1}{2}$ Std. Verhandlungsdauer. ....	S	5.-
3. Sachverständigengebühr (§ 75 AVG) .....	S	20.-
4. Stempelgebühren (GGBl. Nr. 109/1949) .....	S	6.-

**ZUSAMMEN** ..... 41.- S

Dieser Betrag ist binnen acht Tagen bei der Gemeindekasse zur Einsahlung zu bringen.

**B e g r ü n d u n g .**

Diese Entscheidung stützt sich auf den bei der Lokalverhandlung ermittelten Sachverhalt, die Gutachten des Amtssachverständigen und auf die bezogenen gesetzlichen Bestimmungen.

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

Da von sämtlichen Parteien auf Rechtsmittel ausdrücklich verzichtet wurde, ist dieser Bescheid in Rechtskraft erwachsen. Der Bescheid wird hiermit vom Verhandlungsleiter gemäß § 62 AVG beurkundet und von sämtlichen Parteien zur Kenntnis genommen.

Der Bürgermeister:

*G. L. M.*

Zl: 153/6-1956

H i e d e r s c h r i f t  
-----

aufgenommen am  
über die (den) mit Kundmachung (Verständigung) der Gemeinde  
vom Zl anberaumten  
mündlichen Verhandlung (Lokalaugenschein), betreffend das Ansuchen des  
(der) Martin u. Steffi Wieland in Oberbayrdorf Nr. 12 um  
Erteilung der Bewohn- und Benützungsbewilligung des ausgebauten Dach-  
geschosses.

G e g e n w ä r t i g

Die Verhandlung wird um Uhr eröffnet

Der Verhandlungsleiter stellt fest, dass bis zum Verhandlungstage bei der Gemeindevorsteherung keine den Gegenstände der Verhandlung betreffende Einwendungen vorgebracht worden sind. Es folgt die eingehende Besichtigung des Bauplatzes, Grundstückes, Betriebsstätte, unter Zugrundelegung der eingereichten Entwürfe.

G u t a c h t e n d e s A m t s s a c h v e r s t ä n d i g e n

Gegen die Erteilung der Baubewilligung wird vom öffentlich-rechtlichen sowie baupolizeilichen Standpunkte aus ein Einwand nicht erhoben wenn folgende Bedingungen eingehalten werden:

- 1.) Der Plan des  
ist genauestens einzuhalten.
- 2.) Die Firma  
haftet für die Einhaltung der bau-feuer-und sicherheitsbehördlichen Bestimmungen sowie die Vorschriften zur Verhütung von Unfällen.
- 3.) Der Umfang der Bauarbeiten darf nicht überschritten werden.
- 4.) Die elektrischen Installationen sind nach den Vorschriften des VdE (Verband deutscher Elektrotechniker) auszuführen.
- 5.) Anrainerrechte dürfen durch die Bauführung nicht berührt werden.
- 6.) Dach-und Abwasser dürfen nicht gegen Strassen und Anrainergründe abgeleitet werden.
- 7.) Fäkalien sind in eine aus Stampfbeton herzustellende Abortgrube abzuleiten, diese ist ordnungsgemäss abzudecken.
- 8.) Sämtliche Stiegen in Wohn-u. Wirtschaftegebauten sind mit standfesten Gelände zu bewehren und stets in guten Zustand zu erhalten.
- 9.) Die Grundparzelle ist mit einem 1.20 m hohen standfesten Zaun zu umwehren und stets in guten Zustand zu halten.
- 10.) Die Kamintüren im Keller und Dachgeschoss sollen mindestens 90 cm über den Fussboden angebracht werden.
- 11.) Sämtliche Holzkonstruktionsteile sollen mindestens 6 cm vom Kamin-mauerwerk entfernt sein, das Mauerwerk ist an diesen Stellen mit besonderer Sorgfalt zu verputzen.
- 12.) Vor sämtlichen Feuerstellen sind Bodenschutzbleche anzubringen.
- 13.) Die Fertigstellung der Arbeiten ist dem Gemeindeamt anzuzeigen und um Kollaudierung anzuseuchen.

#### Parteienäusserungen:

- A) Der Anrainer und sonstigen Beteiligten:

B) Einschreiter:

Ich habe das Verhandlungsergebnis zur Kenntnis genommen und verpflichte mich zur genauen Einhaltung der vom Amtssachverständigen vorgeschriebenen Genehmigungsbedingungen.

Hierauf verkündete der Verhandlungsleiter folgenden

B e s c h e i d .

Die Gemeinde St.Margarethen i.Lg. erteilt hiermit dem

in

gemäss §§ 1 und 11 (91) der Landesbauordnung die baupolizeiliche Bewilligung zur Errichtung (Benützung)

auf Grund.Parz. nach Massgabe der vorgelegten Pläne und gegen Einhaltung der vom Amtssachverständigen vorgeschriebenen Bedingungen.

K o s t e n :

- |  |   |
|--|---|
| 1. Gemeindeverwaltungsabgaben (LGBL.Nr.40/1951) .....  | S |
| 2. Für die Lokalverhandlung (gemäss Gemeindekommissions-Gebühren-Verordnung LGBL.Nr.70/1948) für<br>Amtsorgane           Std.Verhandlungsdauer ..... | S |
| 3. Sachverständigengebühr (76 § AVG) .....   | S |
| 4. Stempelgebühren (BGBL.Nr.109/1949) .....  | S |

zusammen

Dieser Betrag ist binnen acht Tagen bei der Gemeindekasse zur Einzahlung zu bringen.

B e g r ü n d u n g :

Diese Entscheidung stützt sich auf den bei der Lokalverhandlung ermittelten Sachverhalt, die Gutachten des Amtssachverständigen und auf die bezogenen gesetzlichen Bestimmungen.

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

Da von sämtlichen Parteien auf Rechtsmittel ausdrücklich verzichtet wurde, ist dieser Bescheid in Rechtskraft erwachsen. Der Bescheid wird hiermit vom Verhandlungsleiter gemäss § 62 AVG beurkundet und von sämtlichen Parteien zur Kenntnis genommen.

Der Bürgermeister: