



Bmstr. Ing. Bernd Rauscher Zauchen 193 8983 Bad Mitterndorf

Staatlich befugter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Bewertungsgutachten

Liegenschaft:

**Erwin Salzer,
Obersdorf 103, 8983 Bad Mitterndorf
(BG Liezen 14 E 34/25w-7)**



EZ 998, Gst 3760 in der KG 67006 Mitterndorf

Auftraggeber:

Bezirksgericht Liezen
Ausseer Straße 34
8940 Liezen

Das Gutachten umfasst **43** Seiten. (inkl. Beilagen)

Ausfertigung:

Bad Mitterndorf, am 15.04.2026

Inhaltsverzeichnis

1. ÜBERSICHT	4
2. ALLGEMEINES.....	5
2.1. AUFTRAG	5
2.2. ZWECK	5
2.3. BEFUNDAUFNAHME	5
2.4. BEWERTUNGSSTICHTAG	5
2.5. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN	5
2.5.1. <i>Allgemeine Grundlagen und Unterlagen</i>	6
2.5.2. <i>Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen</i>	6
2.5.3. <i>Bewertungsvoraussetzungen</i>	7
2.6. VORBEMERKUNGEN	8
3. BEFUND.....	9
3.1. LAGEBESCHREIBUNG UND LIEGENSCHAFT ALLGEMEIN	9
3.1.1. <i>Lagebeschreibung</i>	9
3.1.2. <i>Liegenschaft allgemein</i>	9
3.1.3. <i>Grundstück/Nachbarschaft/Nutzung</i>	10
3.1.4. <i>Verkehrsverhältnisse (öffentlich und individuell)</i>	11
3.1.5. <i>Ver- und Entsorgung</i>	12
3.1.6. <i>Zubehör / Zustand - Inventar</i>	12
3.1.7. <i>Bevölkerung und Wirtschaft</i>	12
3.2. RECHTLICHE ERHEBUNGEN	13
3.2.1. <i>Grundbuch allgemein</i>	13
3.2.2. <i>Eigentümer</i>	13
3.2.3. <i>Belastungen</i>	14
3.2.4. <i>Vertragssituation/Eigentum</i>	14
3.2.5. <i>Unterlagen der Baubehörde</i>	14
3.2.6. <i>Nutzfläche</i>	14
3.2.7. <i>Aufwendungen/Gemeindeabgabe</i>	15
3.2.8. <i>Flächenwidmung</i>	15
3.2.9. <i>Zonierungen und Gefährdungsbereiche/Gesamtobjekt</i>	16
3.2.10. <i>Risiko und Kontaminierung</i>	16
3.3. ALLGEMEINE UND TECHNISCHE BESCHREIBUNG DES GESAMTOBJEKTES	17
3.3.1. <i>Allgemeine Gebäudebeschreibung</i>	17
3.3.2. <i>Detailbeschreibung der Bausubstanz und der Ausstattung</i>	20
3.3.3. <i>Flächenaufstellung</i>	20
3.3.4. <i>Restnutzungsdauer</i>	20
4. VERKEHRSWERTGUTACHTEN	21
4.1. ALLGEMEINES	21
4.2. WERTERMITTLUNGSMETHODIK	22
4.2.1. <i>Vergleichwertverfahren §4 LBG:</i>	22
4.2.2. <i>Ertragswertverfahren §5 LBG:</i>	22
4.2.3. <i>Sachwertverfahren §6 LBG:</i>	22
4.2.4. <i>Wahl des Ermittlungsverfahrens</i>	22
4.3. BEWERTUNG NACH DEM SACHWERTES GEM § 6 LBG	23
4.3.1. <i>Bodenwert</i>	23
4.3.2. <i>Ermittlung des Bauwertes – Gartenhaus</i>	24
4.3.3. <i>Sachwert der Liegenschaft - Zusammenstellung der Werte</i>	25
4.3.4. VERKEHRSWERTABLEITUNG	26
BEILAGEN:	28
ALLGEMEINE GEFÄHRDUNGSEINSCHÄTZUNG „HORA“	28
EINREICHPLAN GRUNDRISS – STAND BAUAKT 1978	43

Abkürzungsverzeichnis

BauG	Steiermärkisches Baugesetz
BD	Bebauungsdichte
DO	Widmungskategorie „Dorfgebiet“
EZ	Einlagezahl
FL	Widmungskategorie „Freiland“
FläWi	Flächenwidmung
Gem	gemäß
ggst.	gegenständlich
Gst.	Grundstück
Gst.-Nr	Grundstücksnummer
GVG	Steiermärkisches Grundverkehrsgesetz
HORA	Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria
idgF	in der geltenden Fassung
iS	im Sinne
iSd	im Sinne des, - der
LNR	Laufende Nummer
ROG	Raumordnungsgesetz Land Steiermark
TZ	Tagebuchzahl
W	Wohnung
WEG	Wohnungseigentumsgesetz

1. Übersicht

Die folgende zusammengestellte Übersicht soll dem Leser eine komprimierte Zusammenfassung der wesentlichen Eckdaten der Befundaufnahme vermitteln.

Grundstücksdaten

Grundbuch:	EZ: 998	Gst.-Nr.: 3760	KG: 67006 Mitterndorf
Adresse:	Obersdorf 103, 8983 Bad Mitterndorf		
Grundstücksfläche:	Gst.-Nr.: 3760: Bauflächen 49 m ² , Landw 440 m ² , Gärten 533 m ² , Gst.-Fläche: 1022 m ² (lt. Grundbuchsauszug vom 27.03.2026)		
Eigentümer:	Erwin Salzer, Am Graben 277, 2182 Palterndorf-Dobermannsdorf 1/1-Anteil		
Widmung/Dichte:	Gst.Nr.: 3760 Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland (LF)		
Aufschließung:	Strom, Wasser, Kanal ist am Grundstück vorhanden		

Gebäudedaten

Nutzungsart:	Gartenhütte nicht ständig bewohnt
Baujahr:	Nachträgliche Bau- und Benutzungsbewilligung für den Umbau eines Holzgebäudes zu einer Gartenhütte der Gemeinde Bad Mitterndorf GZ: 2144/75-153/0 vom 15.07.1978
Sanierungen:	keine nennenswerten tiefgreifenden Sanierungen
Geschoße:	Erdgeschoss mit ausgebautem Spitzboden
Nutzfläche:	Wohnhaus: EG: 45,31 m ² Aufmaß wurde vor Ort durchgeführt!
Gefährdung:	keine Gefährdung (bei der Hora Abfrage wurde auf eine Hagelgefährdung hingewiesen)
Garage:	Blechgarage im westlichen Bereich (baurechtlich nicht bewilligt)
Parkplätze:	1 unbefestigte Stellfläche im nördlichen Einfahrtsbereich
Sonstiges:	lt. Auflage des Baubescheides darf die Hütte nur als Ferienwohnhaus genutzt werden. Lt. Rücksprache mit dem Bauamt der MG Bad Mitterndorf ist eine <u>Nutzungsänderung sowie Vergrößerung der Hütte aufgrund der Widmungskategorie „Freiland“ nicht möglich</u> . Lt. Recherche des Sachverständigen sind die <u>Gemeindeabgaben trotz der nicht ganzjährlichen Nutzungsmöglichkeit (Bausubstanz!) zu leisten! Die Begründung eines Haupt- bzw. Nebenwohnsitzes ist somit lt. Baubehörde nicht zulässig!</u> Im westlichen Bereich des Objektes wurde ein Badezimmer und WC eingebaut bzw. erfolgte hier eine räumliche Erweiterung die nicht baubewilligt ist. Nachdem allerdings ein Kanalanschluß erfolgte ist anzunehmen, dass dieser Umbau (WC/Bad Einbau) der Gemeinde bekannt war.

2. Allgemeines

2.1. Auftrag

Der Sachverständige Bmst. Ing. Bernd Rauscher wurde mit Beschluss vom 24.02.2026 durch das Bezirksgericht Liezen beauftragt ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 998 KG 67006 Mitterndorf mit der Liegenschaftsadresse Obersdorf 103, 8983 Bad Mitterndorf, zu erstellen.

2.2. Zweck

Der Zweck des Gutachtens ist die Verkehrswertermittlung im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) idgF im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens mit der Zahl 14 E 34/25w-7.

Betreibende Partei: Marktgemeinde Bad Mitterndorf
Bad Mitterndorf 59
8983 Bad Mitterndorf

Verpflichtete Partei: Erwin Salzer
geb. 11.08.1954
Am Graben 277
2182 Palterndorf-Dobermannsdorf

2.3. Befundaufnahme

Die Befundaufnahme erfolgte im Rahmen einer Besichtigung am **19.03.2026 (13:00 Uhr – 14:30 Uhr)** in Anwesenheit der Gerichtsvollzieherin Frau Beate Pürstinger. und des Schlossermeisters Herrn Josef Fritz. Bei der Befundaufnahme konnte das gesamte Objekt besichtigt werden.

2.4. Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wird der **19.03.2026** (Tag der Befundaufnahme) festgelegt!

2.5. Grundlagen und Unterlagen

Dem Sachverständigen stehen die allgemeinen Grundlagen aus Literatur und Wissenschaft zur Verfügung. Die vom Auftraggeber übergebenen Unterlagen sowie die Erhebungen des Sachverständigen der für die Befundaufnahme/Gutachten notwendigen und ergänzenden Unterlagen sind in den folgenden Punkten explizit angeführt.

2.5.1. Allgemeine Grundlagen und Unterlagen

- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) idgF
- ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung Vers. 01.03.2022
- ÖNORM B 1800: Grundflächen und Rauminhalte Vers. 01.08.2013
- ÖNORM B 5371: Treppen, Geländer und Brüstungen in Gebäuden und von Außenanlagen Vers. 01.03.2021
- Planzeichenverordnung für Flächenwidmungspläne Stmk. Landesregierung „A13 Raumplanungsabteilung“
- Nutzungsdauerkatalog des Sachverständigenverbandes 2020
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2020
- Seiser/Kainz, Der Wert der Immobilie, 2014
- Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie
- Steiermärkischen Bau- und Raumordnungsgesetz idgF.

2.5.2. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen

- Besichtigung an Ort und Stelle / Fotodokumentation vom 19.03.2026
- Grundbuchsauzug vom 27.03.2026
- Auszug Katasterlageplan (GIS Steiermark vom 27.03.2026)
- Auszug Flächenwidmungsplan (GIS Steiermark 27.03.2026)
- Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der WLW (GIS Steiermark 27.03.2026)
- Abfrage nach dem Gefahrenpotential lt. Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (HORA 27.03.2026)
- Auszug Luftbild/Lageplan (GIS Steiermark 27.03.2026)
- Erhebungen im Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas des Umweltbundesamtes (Umweltbundesamt 27.03.2026)
- Einsichtnahme in den Bauakt der Liegenschaft am 26.03.2026 unter Anwesenheit der BAL Mag. Karin Ebner.

2.5.3. Bewertungsvoraussetzungen

Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung

- Das Gutachten wird ausschließlich nach den Bewertungsmethoden des Liegenschaftsbewertungsgesetzes durchgeführt.
- Es wird der Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gem § 2 Abs 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis iS der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex definitionem unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt oder dergleichen, sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechend großen Bandbreite nach oben oder unten zu sehen. Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Währungsbeträge sind in Euro (€) angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter (m²).
- 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 rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Der fertigende Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder um ein Baurecht noch um ein Superädifikat handelt.
- Ausstattungen oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren keine gesonderte Prüfung und Bewertung.
- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft und deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen.
- Die Wertermittlung bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Die technischen Einrichtungen und Ausstattungen finden nur insofern Niederschlag, als sie den allgemeinen Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Gemäß ÖNORM B 1802 Pkt.3.3 „Genauigkeitsanforderungen“ wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Unsicherheit einzelner in der Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein kann. Der ermittelte Verkehrswert bedeutet somit nicht notwendigerweise einen entsprechenden Preis

bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall, jederzeit und auch kurzfristig, am Markt erzielen zu können.

- Weiters erfolgte eine Beurteilung der Liegenschaft hinsichtlich Kontaminierung und Bodengüte sowie des Bauzustandes, der Bausubstanz und allfälliger Baumängel und Bauschäden nur augenscheinlich aufgrund der durchgeführten Befundaufnahme. Es wird auch diesbezüglich darauf hingewiesen, dass bei der Liegenschaft keine Untersuchungen des Erdreichs, noch bei allen Gebäuden weder eine Untersuchung hinsichtlich Baustatik, Bausubstanz etc. noch Funktionsüberprüfungen der technischen Anlagen bzw. eine Überprüfung technischer Atteste durchgeführt wurden. Zur Beurteilung all dieser Merkmale ist die Beauftragung eines dafür befugten Sachverständigen notwendig, was aber nicht Gegenstand dieses Auftrages ist. Es wird daher für jegliche Mängel/Schäden, die nicht augenscheinlich erkennbar sind, keine Haftung übernommen.

2.6. Vorbemerkungen

Die in folgender Befundung/Gutachten angeführten Daten, Fakten und Zahlen wurden alle aus den unter Pkt. 2.5.1. – 2.5.2 angeführten Unterlagen ermittelt.

Die Nutzflächen der Räumlichkeiten wurden vor Ort durch den SV aufgenommen und mit den Einreichplänen abgeglichen.

Es wird weiters an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die in gegenständlicher Befundung durchgeführte Begutachtung nur zum Bewertungsstichtag ihre Gültigkeit hat.

Festgehalten wird, dass die Verkehrswertermittlung ausschließlich auf den baurechtlichen Konsens abzielen kann. Nutzungsänderungen zu „höherwertigeren“ Nutzungen sind aus raumordnungsrechtlichen Gründen nicht zu berücksichtigen.

(Auskunft der Baubehörde Mag. Ebner 26.03.2026)

3. Befund

3.1. Lagebeschreibung und Liegenschaft allgemein

3.1.1. Lagebeschreibung

Die verfahrensgegenständliche Liegenschaft befindet sich südlich des Ortsteils Obersdorf in der Marktgemeinde Bad Mitterndorf. Das Ortszentrum von Bad Mitterndorf ist fußläufig in ca. 50 Minuten über den Laasenweg erreichbar. Dort befinden sich Nahversorger, Schulen, ein Kindergarten, Ärzte, eine Apotheke sowie Banken. Aus der nachfolgend angeführten ImmoNetZT-Abfrage geht hervor, dass die Entfernung zu den angeführten Infrastruktureinrichtungen mehr als 2.500 m beträgt und sind diese somit vor allem im Winter fußläufig nur eingeschränkt erreichbar. Im Winter verläuft unmittelbar südlich der Liegenschaft die Langlaufloipe von Bad Mitterndorf, wodurch ein nahezu direkter Einstieg möglich ist. Im Sommer führt der Obersdorfer Rundweg an der Liegenschaft vorbei. In Bad Mitterndorf selbst befindet sich zudem die Heiltherme Heilbrunn und östlich davon das Skigebiet Tauplitzalm. Die Lage entspricht einer hochwertigen, ruhigen und landwirtschaftlich geprägten Gegend mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Hierin begründet sich auch die baurechtliche Genehmigung des Objektes als „Ferienwohnhaus“.

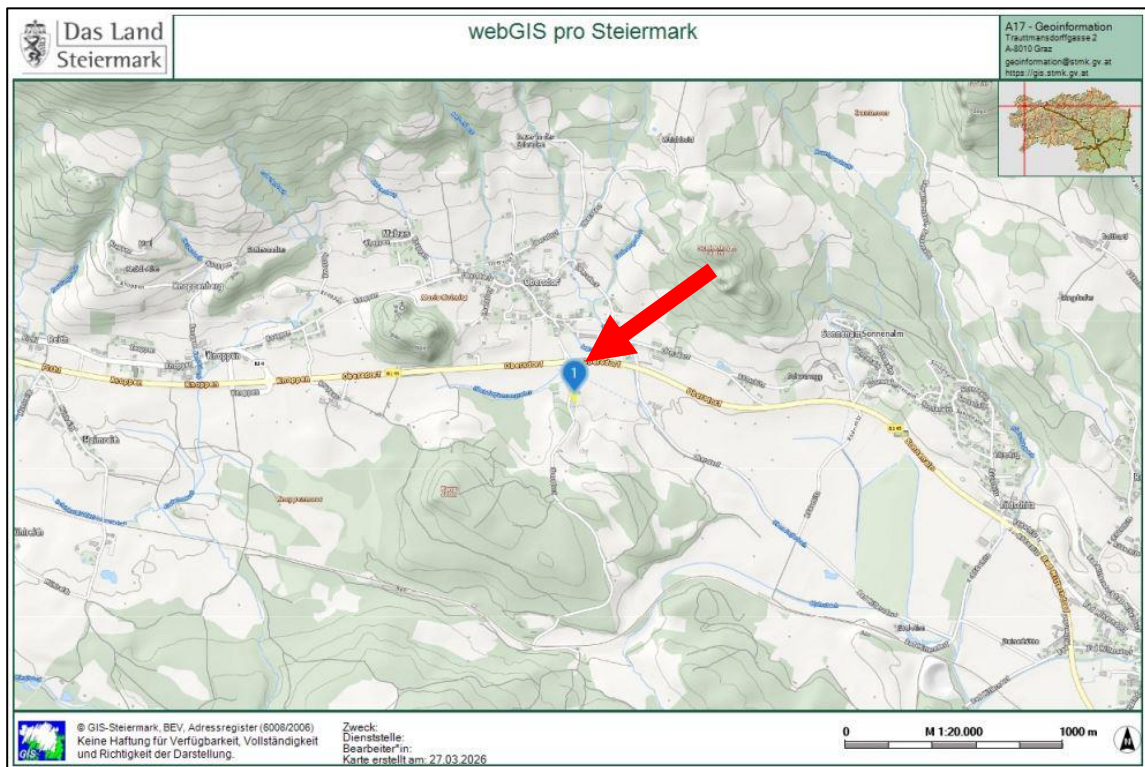


Abbildung 1 Übersichtslageplan MG Bad Mitterndorf

3.1.2. Liegenschaft allgemein

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft EZ 998 umfasst das Grundstück Nr. 3760 in der KG 67006 Mitterndorf und ist mit einem Gartenhaus (Adresse: Obersdorf 103, 8983 Bad Mitterndorf), einer Blechgarage sowie einem unbefestigten KFZ-Abstellplatz bebaut. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die westlich gelegene Gemeindestraße (Myhrrenweg) welche in weiterer Folge unmittelbar an das hochrangige Verkehrsnetz der B145 Salzkammergutstraße anbindet. Das Gartenhaus ist lagebedingt im nördlichen Bereich des Grundstückes situiert. Im südlichen Bereich des Grundstückes befinden sich die Blechgarage, die Gartenfläche mit mehreren Solitäräumen und im nördlichen Bereich die Zufahrt und ein KFZ-Stellplatz. Die Zufahrt ist derzeit nur als unbefestigte Wieseneinfahrt hergestellt. Rund um die Liegenschaft schließen Wiesen- bzw. kleine Waldflächen an das Grundstück an.

Eine Gefährdung durch Hochwasser oder Rutschungen konnte auf Grundlage der derzeitigen Datenlage ausgeschlossen werden.

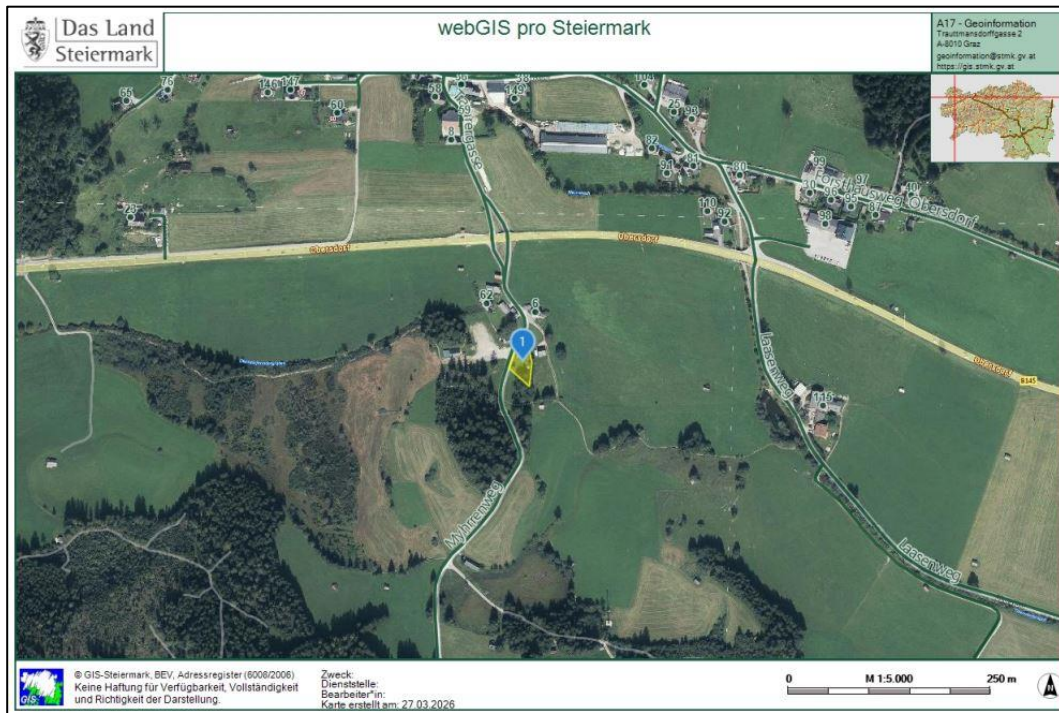


Abbildung 2: Lage des verfahrensgegenständlichen Objektes (Quelle: GIS Steiermark 27.03.2026)

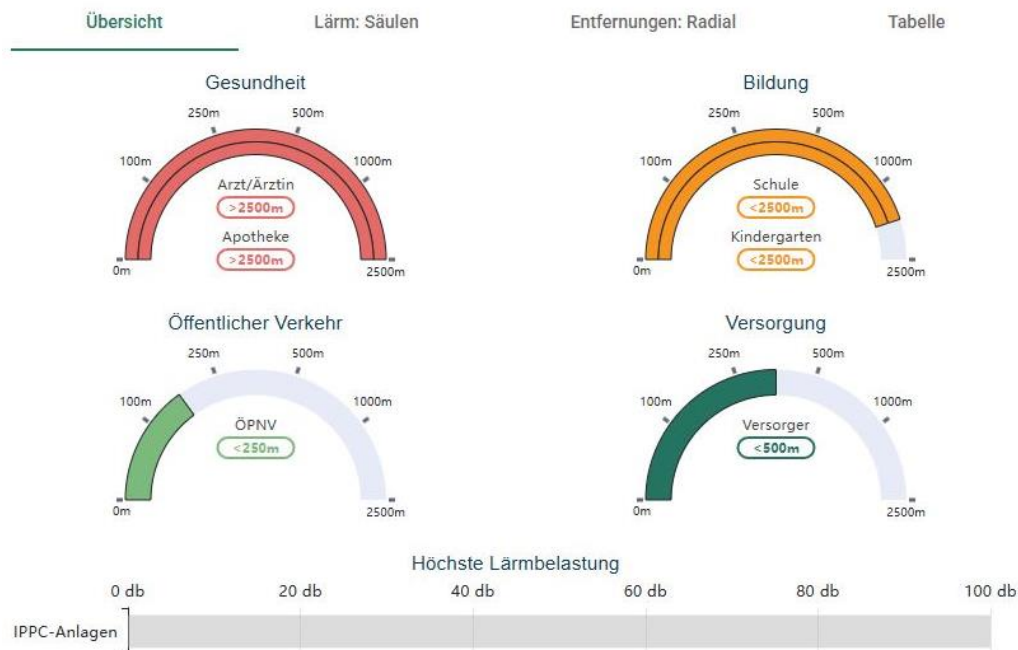


Abbildung 3 Makrolage immonetZT 27.03.2026

3.1.3. Grundstück/Nachbarschaft/Nutzung

Der Ortsteil „Obersdorf“ liegt ca. 450m nördlich des Bewertungsgrundstückes und befindet sich dieses in einem kleinen landwirtschaftlichen Siedlungsweiher, welcher Einfamilienwohnhäuser, Nebengebäude und landwirtschaftlich genutzte Hütten aufweist. Westlich zeigt sich ein geschotterter Platzbereich und finden hier diverse Zeltfeste der FF Obersdorf, der Dorfgemeinschaft von Obersdorf statt. Rund um diese Hütten schließen unmittelbar landwirtschaftliche Wiesen, Moorbereiche und kleinere Waldflächen an. Das Grundstück weist einen eher dreiecksförmigen, länglichen Grundriss mit Nord-Süd-Ausrichtung auf. Die mittlere

Grundstückslänge beträgt ca. 50 m, die mittlere Breite ca. 20 m. Die Topographie des Grundstückes ist nach Süden hin zum „Waldbereich“ terrassenförmig ansteigend vorhanden.



Abbildung 4: Detaillierte Lage des verfahrensgegenständlichen Objektes (Quelle: GIS Steiermark 27.03.2026)

3.1.4. Verkehrsverhältnisse (öffentlich und individuell)

Individualverkehr

Die Verkehrsanbindung des Ortsteiles Obersdorf an das hochrangige Straßennetz erfolgt über eine direkte Anbindung an die B145 Salzkammergutstraße. Die Landeshauptstadt Graz ist über die B320 Ennstalstraße und die A9 Pyhrnautobahn in ca. 1,5 Stunden, Salzburg über die B145 ebenfalls in ca. 1,5 Stunden und die Bezirkshauptstadt Liezen in ca. 30 Minuten Fahrzeit erreichbar. Die individuelle Verkehrsanbindung der Liegenschaft kann somit als sehr gut bezeichnet werden.

Öffentlicher Verkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Obersdorf Ort“ befindet sich im Ortszentrum von Obersdorf (Gehzeit ca. 5 Minuten). Von dort verkehrt mehrmals täglich die Buslinie 950, wodurch eine Anbindung an den Bahnhof Bad Mitterndorf und Heilbrunn besteht.

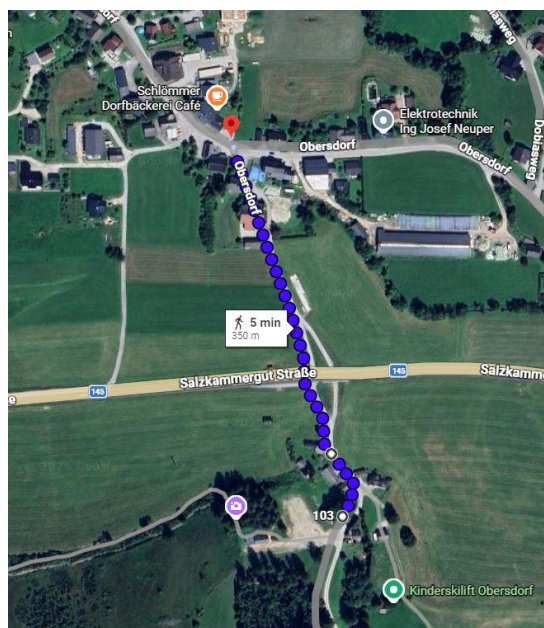


Abbildung 5: Entfernung Bushaltestelle (Quelle: Google Maps vom 27.03.2026)

3.1.5. Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind am Grundstück vorhanden. Die Wasserversorgung ist über die Wasserleitung der Wassergenossenschaft Pichl-Obersdorf sichergestellt. Die Ableitung der Schmutzwässer erfolgt über den öffentlichen Kanal der Marktgemeinde Bad Mitterndorf. Die Stromversorgung wird über das Netz der Energie AG gewährleistet. Die Beheizung der Gartenhütte erfolgt über einen Tischherd im Erdgeschoss.

3.1.6. Zubehör / Zustand - Inventar

Zur verfahrensgegenständlichen Gartenhütte gehört eine baurechtlich nicht bewilligte Blechgarage 3,5 x 2,5 m. Ansonsten befindet sich in der Gartenhütte kein nennenswertes Inventar.

3.1.7. Bevölkerung und Wirtschaft

Die Marktgemeinde Bad Mitterndorf weist zum 01.01.2025 einen Bevölkerungsstand von knapp 5.000 Einwohnern auf. Nachfolgend ist eine Abbildung des Bevölkerungsverlaufs der Marktgemeinde Bad Mitterndorf sowie des Bezirks Liezen im Vergleich zur gesamten steiermärkischen Bevölkerungsentwicklung dargestellt. Die Bevölkerungsentwicklung ist seit 1923 kontinuierlich ansteigend. Der überwiegende Anteil der Bevölkerung ist im Handel, im Tourismus sowie in der Land- und Forstwirtschaft beschäftigt.

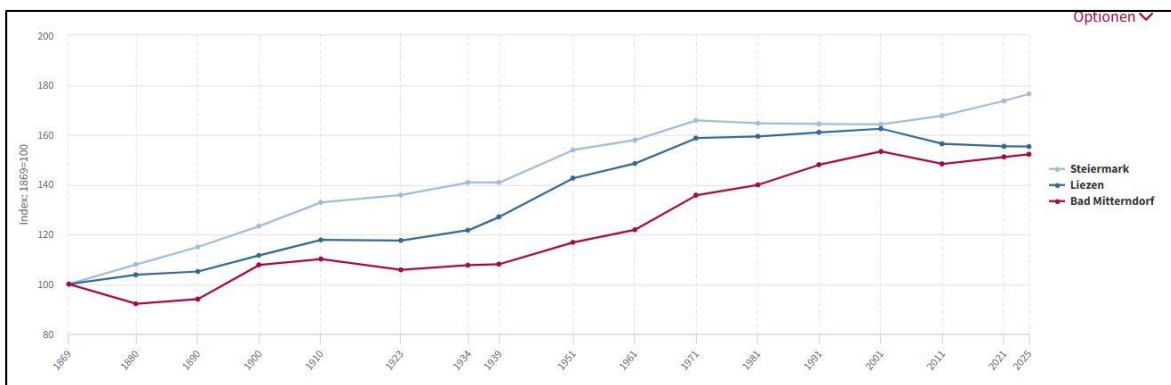


Abbildung 6: Bevölkerungsverlauf (Quelle Statistik Austria 27.03.2026)

3.2. Rechtliche Erhebungen

3.2.1. Grundbuch allgemein

Die Liegenschaft EZ 998 umfasst das Grundstück Nr. 3760 in der Katastralgemeinde 67006 Mitterndorf. Nachfolgend auszugsweise das A-Blatt des Grundbuches.

	REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB																				
<h3>Auszug aus dem Hauptbuch</h3>																						
KATASTRALGEMEINDE 67006 Mitterndorf BEZIRKSGERICHT Liezen		EINLAGEZAHL 998																				
***** Letzte TZ 3895/2025 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012 ***** A1 ***** <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">GST-NR</th> <th style="text-align: left;">G BA (NUTZUNG)</th> <th style="text-align: left;">FLÄCHE</th> <th style="text-align: left;">GST-ADRESSE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3760</td> <td>G GST-Fläche</td> <td style="text-align: center;">*</td> <td>1022</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Bauf.(10)</td> <td style="text-align: center;">49</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Landw(30)</td> <td style="text-align: center;">440</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Gärten(10)</td> <td style="text-align: center;">533</td> <td>Obersdorf 103</td> </tr> </tbody> </table>			GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE	3760	G GST-Fläche	*	1022		Bauf.(10)	49			Landw(30)	440			Gärten(10)	533	Obersdorf 103
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE																			
3760	G GST-Fläche	*	1022																			
	Bauf.(10)	49																				
	Landw(30)	440																				
	Gärten(10)	533	Obersdorf 103																			
Legende: G: Grundstück im Grenzkataster *: Fläche rechnerisch ermittelt Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude) Gärten(10): Gärten (Gärten) Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)																						
***** A2 ***** ***** B *****																						

Abbildung 7: Auszug Grundbuch Blatt A (Quelle: Grundbuchsauszug vom 27.03.2026)

3.2.2. Eigentümer

Lt. Grundbuchsauszug befindet sich das bewertungsgegenständliche Gartenhaus im alleinigen Eigentum der verpflichteten Partei. Nachfolgend auszugsweise die Eigentumsverhältnisse der ggst. Liegenschaft.

***** B *****
1 ANTEIL: 1/1 Erwin Salzer GEB: 1954-08-11 ADR: Ofnerstraße 25, Deutsch-Wagram 2232 d 2991/2014 IM RANG 1303/2014 Übergabsvertrag 2014-04-08 Eigentumsrecht e gelöscht
***** C *****

Abbildung 8: Auszug Grundbuch Blatt B-LNR. 1 (Quelle: Grundbuchsauszug vom 27.03.2026)

3.2.3. Belastungen

Im C-Blatt wurde das Pfandrecht sowie das Versteigerungsverfahren unter C-LNR. 3 und C-LNR. 4, vermerkt.

***** C *****	
3 a	3057/2024 Rückstandsausweis 2024-08-28 PFANDRECHT vollstr zusammen EUR 1.488,20 (darin enthaltene Nebenforderung EUR 12,00) Exekutionsantragskosten EUR 99,00 für Marktgemeinde Bad Mitterndorf (4 E 3250/24 m)
4 a	3895/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 3.001,67 (hierin enthalten EUR 47,75 an Nebenforderungen) Kosten aus Verfahren 4 E 3250/24 m EUR 99,00 Exekutionsantragskosten EUR 123,00 (Pauschal- und Vollzugsgebühren) für Marktgemeinde Bad Mitterndorf (14 E 34/25 w)
***** HINWEIS *****	
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS. Vor dem 01.07.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Irndning.	

Grundbuch	27.03.2026 17:08:05
Seite 1 von 1	

Abbildung 9 Auszug Grundbuch C-Blatt (Quelle: Grundbuchsauszug vom 27.03.2026)

3.2.4. Vertragssituation/Eigentum

Die Eigentumsrechte an der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befinden sich im alleinigen Eigentum der verpflichteten Partei, Herrn Erwin Salzer.

3.2.5. Unterlagen der Baubehörde

Die nachträgliche Bau- und Benützungsbewilligung für die Gartenhütte wurde von der Gemeinde Bad Mitterndorf am 15.07.1978 (GZ.: 2144/75-153/0) erteilt. In dieser Bewilligung wurde bereits explizit darauf hingewiesen, dass aufgrund der vorliegenden Raumhöhen und der Belichtungsverhältnisse eine Nutzung zu Wohnzwecken nach den Bestimmungen der Steiermärkischen Bauordnung nicht zulässig ist. Daraufhin wurde von der damaligen Liegenschaftseigentümerin mitgeteilt, dass dieses Objekt nicht ständig bewohnt wird und lediglich als Gartenhütte Verwendung findet. Der Auflagepunkt 1 des zuvor zitierten Bescheides enthält folgenden Wortlaut „Das Objekt darf nicht für ständige Wohnzwecke verwendet werden“ und wird eine dauerhafte Wohnnutzung somit ausgeschlossen bzw. untersagt. Lt. Auskunft der Baubehörde ist diese Nutzungseinschränkung noch vollinhaltlich aufrecht und bewirkt dies somit ein baurechtliches Verbot zukünftig Zu- und Umbauten sowie Nutzungsänderungen am Objekt durchzuführen. Die Begründung eines Haupt- und Nebenwohnsitzes ist somit nicht zulässig.

3.2.6. Nutzfläche

Die Nutzflächen des Gartenhauses beträgt lt. der ggst. Aufstellung **45,31 m²**. Der ausgebaute Spitzboden wurde aufgrund des bauordnungswidrigen Zustands nicht mitberücksichtigt.

	Nutzwertgutachten [m ²]	Nutzwertgutachten [m ²]
Bezeichnung	Nutzfläche	Sonstige Fläche
Erdgeschoss		
Bad (1,30+1,40)/2x5,70=	7,70	
Küche 2,00x3,50=	7,00	
Wohnzimmer 3,30x3,30=	10,89	
Vorraum 5,80x3,40=	19,72	
SUMME	45,31	
Blechgarage 3,50x2,50=		8,75
Parkplatz (eine KFZ-Stellfläche)		25,00

Abbildung 10: Flächenaufstellung laut der örtlichen Aufnahme am 19.03.2026

3.2.7. Aufwendungen/Gemeindeabgabe

Die Abgabenvorschreibung wird von der Marktgemeinde Bad Mitterndorf für das ggst. Objekt eingehoben. Die Betriebskosten wurden folgendermaßen abgeschätzt:

a.) Betriebskosten:

In Summe ist mit monatlichen Betriebskosten von ca. 250€ zu rechnen.

b.) Darlehensaufstellung/offene Forderungen:

Außerbüchliche Lasten sind auf Grund der derzeitigen Datenlage nicht bekannt.

3.2.8. Flächenwidmung

Zum derzeitigen Zeitpunkt befindet sich das Grundstück lt. Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Bad Mitterndorf in der Widmungskategorie: Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland (LF). Eine Nutzungsänderung ist aufgrund der umliegenden Flächen in derselben Nutzungskategorie nicht zu erwarten.



Abbildung 11: Auszug Flächenwidmungsplan Marktgemeinde Bad Mitterndorf

3.2.9. Zonierungen und Gefährdungsbereiche/Gesamtobjekt

Das gegenständliche Grundstück befindet sich in keiner Gefahrenzone der Wildbach- und Lawinerverbauung (WLV) bzw. der Bundeswasserbauverwaltung (BWV).



Abbildung 12: Übersichtsplan Gefahrenzonenplan WLV (GIS Steiermark 27.03.2026)

3.2.10. Risiko und Kontaminierung

Laut Abfrage beim Umweltbundesamt befindet sich die gegenständliche Liegenschaft weder im Verdachtsflächenkataster noch im Altlastenatlas.

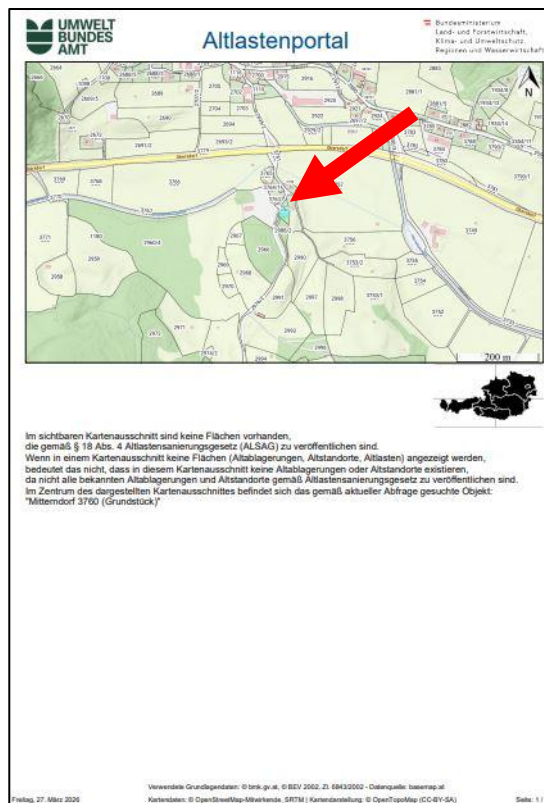


Abbildung 13: Abfrage Altlastenportal (Quelle: Umweltbundesamt 27.03.2026)

3.3. Allgemeine und technische Beschreibung des Gesamtobjektes

3.3.1. Allgemeine Gebäudebeschreibung

Die ursprüngliche Bauausführung aus den 60er-Jahren entspricht einem typischen Gartenhaus in Holzriegelbauweise. Wie dem Bauakt zu entnehmen wurde der Holzriegelbau als tragende Außenwandkonstruktion in einer Stärke von nur 15 cm hergestellt und mit Heraklith-Isolierung gedämmt. Die Fundierung erfolgte mittels einer Stahlbetonplatte und wurde im Bereich der Spritzwasserzone eine Aufmauerung mit zwei Reihen Schalsteinen vorgenommen. Innenseitig zeigen sich Wandvertäfelungen und wurden nichttragende Wände als Ständerwände ausgeführt. Den Gebäudeabschluß bildet ein asymmetrisches Satteldach mit Pfettendachstuhl. Die Dacheindeckung wurde aus kleingliedrigen Eternit-Rhombustafeln hergestellt. Die Dachneigung beträgt ca. 28–35°, die Firstrichtung verläuft in Ost-West-Richtung. Die Beheizung der Gartenhütte erfolgt über einen Tischherd im Erdgeschoss. Die Abgasanlage ist als einschläuchiger, gemauerter Kamin im zentralen Bereich ausgeführt. Aufgrund der nicht dauerhaften Benutzung verfügt das Objekt über keine Zentralheizung. Die Außenfassade ist im Erdgeschoss mit einer dunklen Nut- und Feder-Schalung und im Dachgeschoss an den Stirnseiten mit einer Eternitschalung verkleidet. Die Dachwässer werden über Dachrinnen und Fallrohre gesammelt und zur Versickerung abgeleitet.

a.) Fenster und Türen:

Kunststofffenster / Holzinrentüren / Holzeingangstüre

	
<p>Kunststofffenster Innen</p>	<p>Fenster mit Holzbalken Außen</p>
	
<p>Außentüre mit Glaseinlage</p>	<p>Hauseingangstüre/Gerümpel</p>

b.) Decken und Wände:

Die Fundamentplatte sowie der Hochzug an den außenliegenden tragenden Wänden wurden teils als Stahlbetonscheibe in Form eines Hochzuges saniert bzw. ursprünglich soweit ersichtlich aus Schalsteinen hergestellt. Die Decke zum Dachgeschoss besteht aus einer Holzkonstruktion, die tragenden Wände im Erdgeschoss sind als Holzriegelkonstruktion ausgeführt, während die Zwischenwände in leichter Holzbauweise hergestellt wurden. Die Wandkonstruktion weist teilweise Beschädigungen auf und ist stellenweise „unfachmännisch“ saniert worden. (mangelhafter baulicher Holzschutz!)

	
<p>Dachgeschossdecke in Holzbauweise</p>	<p>Holzriegelwand/Stahlbetonhochzug/mangelhafter baulicher Holzschutz</p>

c.) Heizung/Klima/Bad/WC:

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mit einem im EG befindlichen Tischherd. Für die Warmwasseraufbereitung ist im Bad ein kleiner Boiler installiert. Das Bad und WC wurde in Eigenregie unfachmännisch „auf Putz“ installiert.

	
<p>Tischherd im Erdgeschoss</p>	<p>Badezimmer/</p>

d.) Fußboden

Der Bodenbelag im Erdgeschoss wurde mit Fliesen ausgestattet und im Dachgeschoss mit einem Holzboden versehen. Die Fußböden weisen Schäden auf; stellenweise wurden Teile des Bodenbelags entfernt.



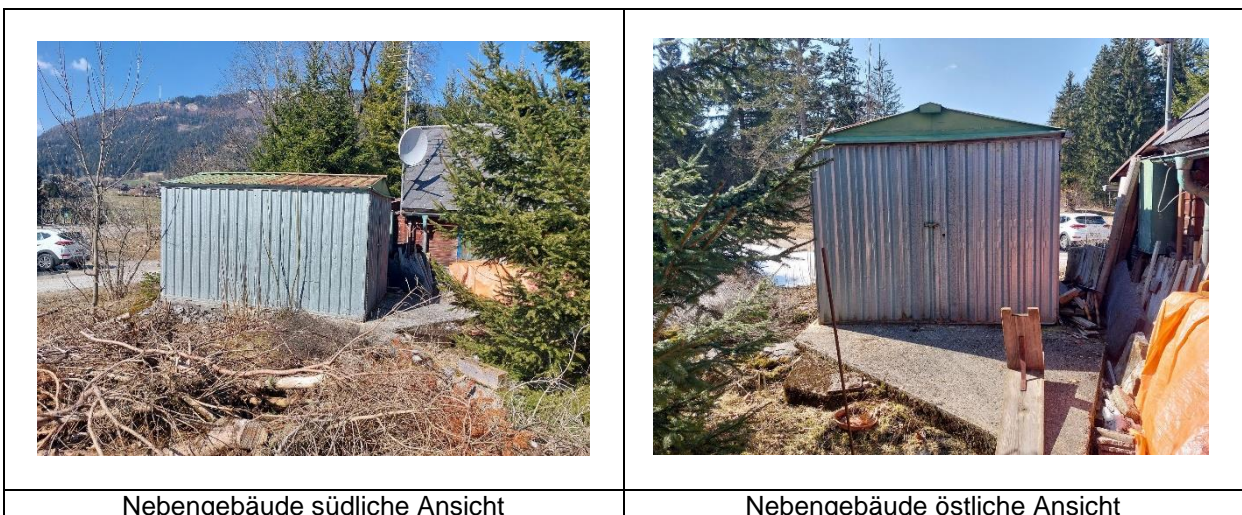
e.) Dachdeckung / Dachkonstruktion:

Die Dachkonstruktion ist als asymmetrisches Satteldach mit Firstrichtung in Ost-West ausgeführt. Der Dachstuhl ist als Holzkonstruktion hergestellt und weist eine Eternit-Rhombusdeckung. Die Dacheindeckung ist teilweise beschädigt, wodurch von einer Beeinträchtigung der Dichtheit des Daches auszugehen ist.



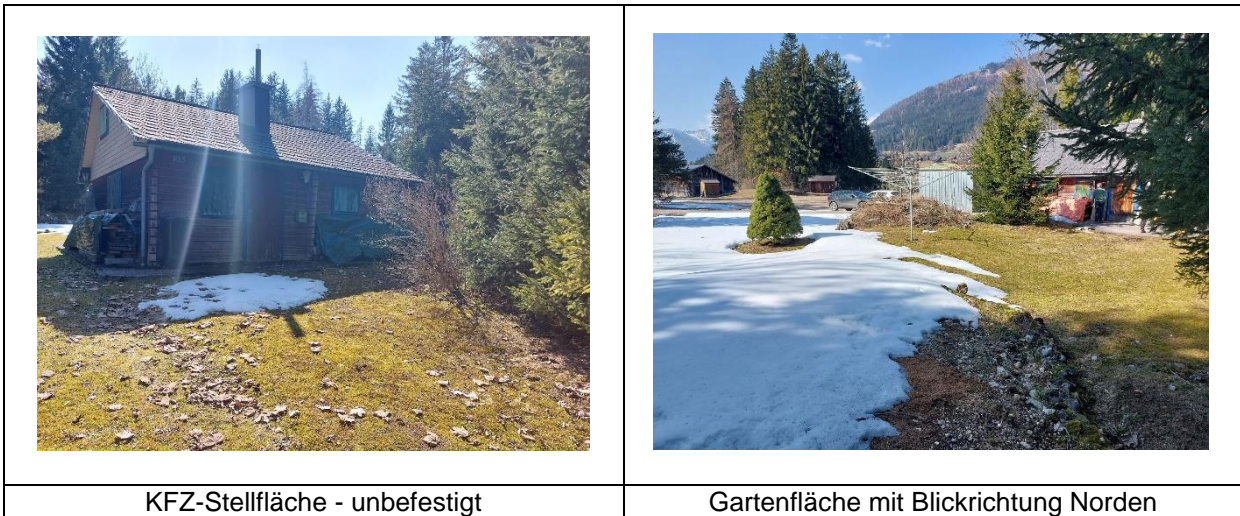
f.) Nebengebäude:

Auf dem ggst. Grundstück befindet sich im südwestlichen Bereich ein Nebengebäude in Form einer Blechgarage. Diese Blechgarage ist aufgrund der Abmessungen von 3,50 x 2,50 m nicht für KFZ-Fahrzeuge geeignet und baurechtlich auch nicht bewilligt.



g.) KFZ-Stellfläche / Gartenfläche:

Im nördlichen Bereich des gegenständlichen Grundstücks befindet sich unmittelbar entlang der Zufahrtsstraße ein unbefestigter KFZ-Abstellplatz. Der südliche Grundstücksteil ist hingegen als großzügige Gartenfläche ausgebildet und weist einen teilweise bereits ausgewachsenen Baumbestand auf.

**3.3.2. Detailbeschreibung der Bausubstanz und der Ausstattung**

Das Gebäude weist grundsätzlich in seiner Substanz einen Reparaturbedarf auf. Dies betrifft zum einen die bereits undichte Dacheindeckung sowie die Holzriegelkonstruktion. Des Weiteren fehlt eine ausreichende Wärmedämmung, wodurch eine Beheizung des gesamten Objekts über den bestehenden Tischherd nur eingeschränkt möglich ist. Bei den Fußböden sind bereits einzelne Fliesen beschädigt bzw. fehlend und entsprechend sanierungsbedürftig. Auch der Holzboden ist beschädigt und wurde teilweise der Bodenbelag entfernt. Die Einrichtung und Ausstattung, insbesondere in den Bereichen Bad und Küche, wurden in Eigenregie und in unfachmännischer Ausführung hergestellt.

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt derzeit nicht vor.

3.3.3. Flächenaufstellung

Wie bereits im Kapitel 3.2.6 „Nutzfläche“ beschrieben beträgt die gesamte Nutzfläche 45,31m².

3.3.4. Restnutzungsdauer

Wie dem Bauakt zu entnehmen wurde die ursprüngliche Hütte um ca. 1940 (lt. Schriftverkehr Bauakt) von den ÖBF als Gerätehütte errichtet und in weiterer Folge, ohne baurechtlicher Bewilligung, zu Wohnzwecken von der damaligen Käuferin umgebaut. Hierin begründet sich die nachträgliche Baubewilligung aus dem Jahr 1978 „Umbau einer Holzlage zu einem Wohngebäude (Wochenendhaus)“ und wurde damals das Dach und der Innenausbau erneuert. Die Nutzungsdauer vergleichbarer landwirtschaftlicher Objekte liegt bei ordnungsgemäßer Instandhaltung bei ca. 60 Jahren und errechnet sich daher ein Gebäudealter von 2026-1978= 48 Jahren. Die Restnutzungsdauer wird mit 15 Jahren angenommen und sind die vorhandenen Mängel gesondert wertmindernd („linear nach Heideck“) anzusetzen.

4. Verkehrswertgutachten

4.1. Allgemeines

Die Bewertungsgrundsätze sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) geregelt.

§ 2 Abs 1 LBG *Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.*

§ 2 Abs 2 LBG *Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.*

§ 2 Abs 3 LBG *Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.*

Es ist der Verkehrswert zu ermitteln, also jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann¹. Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse.

Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen ist. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftliche Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben jedoch außer Betracht.

Grundlage für die Erzielung des im Gutachten ermittelten Wertes sind entsprechende Vermarktungsaktivitäten. Diese sind primär ein entsprechend langer Vermarktungszeitraum und ein entsprechendes Maß der Publizität. Für das Erreichen einer entsprechenden Publizität ist es erforderlich, sämtliche Marketingmaßnahmen zu ergreifen. Die Kosten für diese Marketingmaßnahmen sind im Ergebnis dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Immobilien sind eine Handelsware. Der Wert derartiger Kapitalanlagen ergibt sich aus der Nachfrage und dem Angebot sowie dem Nutz- und Ertragswert.

Gemäß § 2 LBG bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklung am Ort – die Gesamtsituation bildet den Preis.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens und deren Kombination sind legal wie folgt geregelt:

§ 3 Abs 1 LBG *Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.*

§ 3 Abs 2 LBG *Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.*

¹ § 2 Abs 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)

4.2. Wertermittlungsmethodik

4.2.1. Vergleichwertverfahren §4 LBG:

Für die Bewertung von Grundstücken kommt in erster Linie das Vergleichwertverfahren (§4) LBG in Betracht. Im Vergleichwertverfahren ist der Wert des Grundstückes durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Grundstücke sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe jedes Einflusses auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen (§4 Abs.1). Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr, in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag, in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend der Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf oder ab zu werten. Kaufpreise von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

4.2.2. Ertragswertverfahren §5 LBG:

Gebäude mit überwiegender Wohn- und Büronutzung sind klassische Investmentproperties. Die Marktteilnehmer erwerben Gebäude dieser Art ausschließlich um für das eingesetzte Kapital eine entsprechende Rendite zu generieren.

Bei der Wertermittlung zur Findung des Verkehrswertes von solchen Immobilien wird daher das **Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG** angewandt, da mit den ertragsorientierten Mieteinnahmen ausschließlich eine Rendite des eingesetzten Kapitals erwirtschaftet werden soll.

4.2.3. Sachwertverfahren §6 LBG:

Die Bewertung für Gebäude mit überwiegend privater Nutzung erfolgt nach dem Sachwertverfahren. Bei diesem Verfahren ist der Wert der Sache durch die Summe aus Bodenwert, Bauwert des Gebäudes sowie des Wertes sonstiger Bestandteile bestimmt. Dabei ist der Bodenwert nach dem Vergleichwertverfahren zu ermitteln und bei der Ermittlung des Bauwertes des Gebäudes von den Neuherstellungskosten auszugehen, von dem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen ist. (§6 Abs. (1)-(3) des LBG 1992).

Die Herstellungskosten werden aus den Normalherstellungskosten (Standardpreisen) vergleichbarer baulicher Anlagen zum Stichtag unter Berücksichtigung der jeweiligen tatsächlichen Bauweise, Konstruktion und Ausstattung abgeleitet, wobei Ansätze für eigen genutzte Liegenschaften brutto, d.h. inkl. UST, und gewerblich genutzte netto, d.h. exkl. UST, zu erfolgen haben.

4.2.4. Wahl des Ermittlungsverfahrens

Im gegenständlichen Verkehrswertermittlungsverfahren ergibt sich somit eine Kombination aus dem Vergleichwertverfahren für den Grundstückswert und dem Sachwertverfahren für das Gebäude. Aufgrund der raumordnungs- und baurechtlichen Vorschriften ist ausschließlich eine „privaten Nutzung“ zulässig und kann somit das Ertragswertverfahren lt. §5 LBG nicht angewendet werden.

4.3. Bewertung nach dem Sachwertes gem § 6 LBG

4.3.1. Bodenwert

Die Bewertung erfolgt entsprechend der Verkehrslage, der Verwertbarkeit und Nutzungsmöglichkeit im Mittel und es sind alle vorhandenen Aufschließungen und Anschlusskosten im nachstehenden Preis enthalten. Die Vergleichstransaktionen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

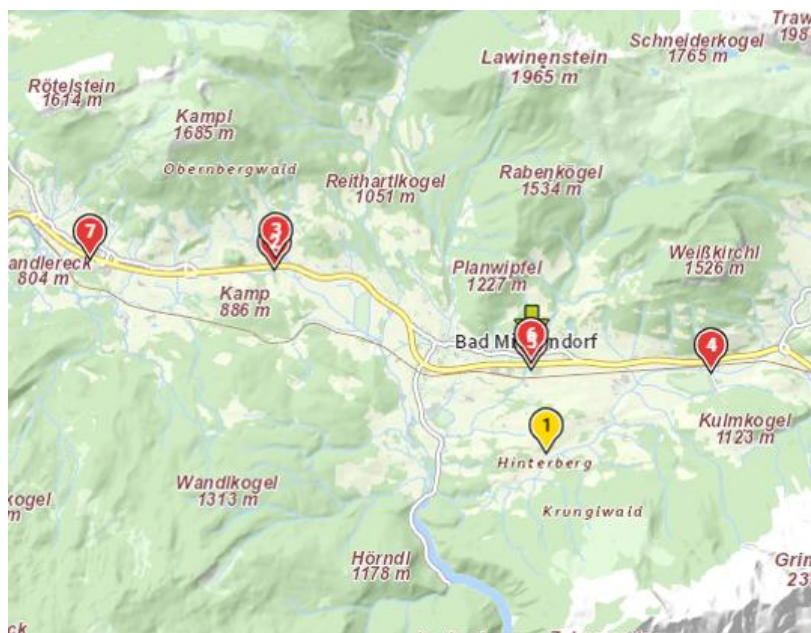
NR	GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	GNR	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Preis/m2 [€]	Verkäufer/Käufer
1	67004	3198	2025	30.06.2025	2315	2868,00	300.000,00	104,60	Jocher/Maschke*)
2	67006	3501	2024	29.08.2024	3765	317,00	15.850,00	50,00	Trieb/Pühringer
3	67006	4102	2025	04.09.2025	2698	1050,00	20.000,00	19,05	Trieb/Klamminger
4	67309	374	2024	21.11.2023	1210/2	400,00	45.000,00	112,50	Peer/MG Bad Mitterndorf *)
5	67004	4358	2023	14.11.2023	2624/1	4613,00	230.650,00	50,00	Schlömmer/Diechtl
6	67004	3929	2022	15.07.2022	2621/1	7650,00	360.000,00	47,06	Tasch/Windisch
7	67008	851	2023	03.02.2023	1928	1122,00	72.930,00	65,00	AKE/Salamon

Valorisierung:

Das Grundstück 1 zeigt den Verkauf eines „Bienenhauses“ zu einem wesentlich überhöhten Preis (Verfahren anhängig) und Grundstück 4 beinhaltet das Wasserbezugsrecht der Gemeinde als Käuferin für die nächsten Jahrzehnte. Beide Grundstücke scheiden somit als Vergleichsgrundstücke aus.

NR	Widmung	V-Datum	Val.-%	Konf./BD/L	Lage	summe [%]	GP/m² [€]	Zu/Ab [%]	V-Preis	G
2	Widmung: Freiland Zukauf Obersdorf Süd	29.08.2024	4,67	0	0	4,67	50,00	2,34€	52,34 €	1
3	Widmung: Freiland nur Landwirtschaft	04.09.2025	0,55	0	0	0,55	19,05	0,10€	19,15 €	1
5	Widmung: Freiland Preis vor Umwidmung	14.11.2023	6,30	0	0	6,30	50,00	3,15€	53,15 €	2
6	Widmung: Freilandpreis vor Umwidmung in GG	15.07.2022	11,52	0	0	11,52	47,06	5,42€	52,48 €	2
7	Widmung: Freilandpreis vor Umwidmung in GG	03.02.2023	6,30	0	0	6,30	65,00	4,10€	69,10 €	1
	Gewichtung/Schnitt								50,26 €	7

Nutzungskategorie	Freiland bebaut
Anzahl Vergleichswerte erhoben:	7
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung:	5
Bewertungstichtag	19.03.2026
Mittelwert val. harm. Werte [€]	50,26 €



Lage der Vergleichsgrundstücke (Quelle: immoNetZt 12.04.2026)

Die Vergleichsgrundstücke befinden sich in den KG 67004 Krungl und KG 67008 Pichl und wurden die Lage-, die Bebauung sowie Wertanpassungsfaktoren berücksichtigt. Zusätzlich erfolgte eine Gewichtung der Vergleichspreise und mussten 2 Grundstücke ausgeschieden werden. In Anlehnung der vorhin angeführten Preise wird ein Grundstückspreis von 50,00€/m² als realistisch erachtet. Als Plausibilisierung kann höherwertiges „Bauerwartungsland“ mit 75,00€/m² genannt werden.

Gartenhaus: Gdstk.Nr.: 3760, EZ 998, KG 67006 Mitterndorf (B-LNr. 1)

Zusammenstellung Bodenwert:			
	Fläche(m ²)	Preis/m ²	Bodenwert
Bodenwert Freiland bebaut und aufgeschlossen	1.022,00 €	50,26 €	51.368,99 €
Bodenwert gerundet			51.000,00 €

4.3.2. Ermittlung des Bauwertes – Gartenhaus

Die Herstellungskosten werden in Anlehnung der veröffentlichten Kostenreihen für typisierte Gebäudearten laut „Kranewitter Liegenschaftsbewertung“ bzw. lt. Veröffentlichung „Der Sachverständige“ (Arch. Bmst. DI. Roland Popp „Empfehlungen für Herstellungskosten“ Heft 3/2025) und mit dem Baupreisindex valorisiert. (Anm.: Auf den Preisspiegel der WKO Österreich kann nicht zurückgegriffen werden da dieser in der Kategorie „Einfamilienwohnhäuser“ den Grundstücksanteil beinhaltet, den Kelleranteil allerdings nicht!)

a.) Die Richtwerte für die „Herstellungskosten Wohnbauten 2025“ können wie folgt dargestellt werden:

Basis BPI 2020	Anmerkung		€/m ² WNFL
NHK 2025 Q1	Wert ("normal SV Zeitschrift 3/2025 S151") BPI Q1/25	137,0	2.700,00 €
NHK Q1/2026	Wert Statistik Austria Wert Q1 / 2026	138,3	2.725,62 €
abzügl. Stadt/Landgefälle -10%		-10%	2.453,06 €
abzügl. Eigenregieanteil Land/Ausführung -10%		-10%	2.085,10 €
NHK angeglichen:			
Berechnung Steigerung: (%)		+ 0,95	
1,3x100	Nebenrechnung	NHK Stichtag 19.03.2026	2.085,10 €
137		NHK Stichtag 19.03.2026 gerundet	2.080,00 €

Die Herstellungskosten der Außenanlagen sind nicht zu berücksichtigen!

b.) Gartenhaus teilweise bewohnbar - Normalherstellungskosten nach Nutzfläche inkl. UST

Bauteil	m2	a'	
EG (Riegelbau einfach/ungedämmt 50% NHK)	45,31	2.080 €	94.245 €
HW (Herstellungswert) ger. zum Stichtag	19.03.2026	gerundet:	95.000 €

Ermittlung des Sachwertes:

Alterswertminderung

HW (Herstellungswert) i.M ger.	€ 95.000		
Bestandsdauer	45 (a)		
Restnutzungsdauer	15 (a)		
Gewöhnliche Nutzungsdauer ca.	60 (a)		
Alterswertminderung:			
Technische Wertminderung linear/Heideck			
Relatives Alter (AW) a=45/60	0,750		

Restwert (RW) = 1-AW	0,250		
Zustandsnote Heideck = 3 „Reparaturen notwendig 18,10% v. RW	0,045		
Gemeinsame technische Wertminderung	0,205,	€ 95.000	€ 19.475
Gebäudesachwert (ger.):			€ 20.000
Sonstige wertbeeinflussende Umstände Verlorener Bauaufwand/Abbrucharbeiten		abzüglich	€ 3.000
Bauwert zum Stichtag 19.03.2026			€ 17.000
Bauwert der Außenanlagen (inkludiert!)			€

4.3.3. Sachwert der Liegenschaft - Zusammenstellung der Werte

Bodenwert der Liegenschaft	€ 51.000
Bauwert Gartenhaus	€ 17.000
Bauwert Außenanlage	
Sachwert der Liegenschaft	€ 68.000

4.3.4. Verkehrswertableitung

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. (sog. Marktanpassung) Maßgebende Kriterien für die Marktanpassung sind insbesondere die Höhe des Sachwertes und die Marktgängigkeit (Veräußerbarkeit) des Bewertungsobjektes (Art, Beschaffenheit, Lage, Nutzungsmöglichkeit usw.).

Die Besonderheit am gegenständlichen Objekt liegt in der Möglichkeit dieses als „Ferienhaus“ zu nutzen. Das Grundstück zeigt eine ruhige Lage, ist voll aufgeschlossen und sind in unmittelbarer Nähe Freizeitmöglichkeiten vorhanden. Der „Werdegang“ des Objektes zeigt, dass dieses seinen Ursprung in einer Gerätehütte der ÖBF hatte und wurde die nunmehrige „Wohnnutzung“ durch die vorhandene Baubewilligung baurechtlich im Jahr 1978 genehmigt. Bisher hat sich das Objekt immer in einem „auswärtigen“ Besitz als Ferienhaus für eine Nutzung in den Sommermonaten befunden. Vor 5-10 Jahren waren derartige „Freilandobjekte“ noch gesuchte Immobilien und hat sich dies durch „Verschärfungen“ in den Nutzungsänderungsmöglichkeiten durch das ROG stark geändert. Beispielsweise wurden „Bienenhäuser“, „landwirtschaftlich genutzte Objekte wie Gerätehütten“, oder auch „Almhütten zur Selbstvermarktung von landwirtschaftlichen Produkten“ zweckentfremdet und zu absolut überhöhten Preisen verkauft. Es wird an dieser Stelle in aller Deutlichkeit auf die Stellungnahme der Baubehörde verweisen wonach Nutzungsänderungen von „Ferienhaus“ zu beispielsweise einer dauerhaften privaten Wohnnutzung auf Grundlage des ROG, des Stmk. BauG und auf Basis der rk. Baubewilligung im gegenständlichen Fall keinesfalls genehmigungsfähig sind!

Es sind daher die maßgebenden Kriterien zur Marktanpassung wie folgt darzulegen:

(a) Wertsteigernde Kriterien:

- Gute Verkehrsanbindung unmittelbar an die B145 Salzkammergutstraße
- Ruhige naturnahe Gegend mit Waldbereich
- Sonnige Lage und keine weiteren Bebauungen in der unmittelbaren Nachbarschaft
- Adaptierungen und Sanierungen zum Erhalt der Bausubstanz möglich
- Gebäude ist voll aufgeschlossen
- Sehr gute Freizeitmöglichkeiten
- Großer Garten

(b) Wertmindernde Kriterien

- Sanierung des Daches und der gesamten Bausubstanz
- Erweiterungen schwer bis gar nicht möglich/Feststellungsverfahren nach §40 Stmk. BauG (Bad/WC) notwendig.
- Eingeschränkte Nutzung und keine Möglichkeit einen Haupt- oder Nebenwohnsitz zu begründen
- Trotz eingeschränkter Nutzung sind die vollen Gemeindeabgaben zu bezahlen
- Veraltete Einrichtung, ungünstige Raumaufteilung, schlechter Zustand der sanitären Einrichtung und nur eine Heizmöglichkeit mittels Tischherd
- Die Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorger, Ärzte und Apotheke) für den täglichen Bedarf ist fußläufig schwer und im Winter gar nicht erreichbar.
- Baurechtlich nicht bewilligte Blechgarage/Abbruchkosten werden anfallen.

Im Rahmen der Nachkontrolle wird somit ein Marktanpassungszuschlag von +10% berücksichtigt:

Sachwerte	€ 68.000
Marktanpassung (+ 10%)	€ 6.800
Sachwert	€ 74.800
Sachwert gerundet	€ 75.000

Der Verkehrswert der Liegenschaft Grundbuch 67006 Mitterndorf, EZ 998, B-LNr. 1, Anteil 1/1 mit der Adresse Obersdorf 103, 8983 Bad Mitterndorf wird mit

STICHTAG 19.03.2026

nachfolgend gerundet und festgesetzt:

€ 75.000,--
(IN WORTEN: fünfundsiebzigtausend EURO)

Das Gutachten umfasst 43 Seiten inkl. Beilagen.



Bad Mitterndorf, 15.04.2026

.....
(Bmst. Ing. Bernd Rauscher)

BEILAGEN:

Allgemeine Gefährdungseinschätzung „HORA“

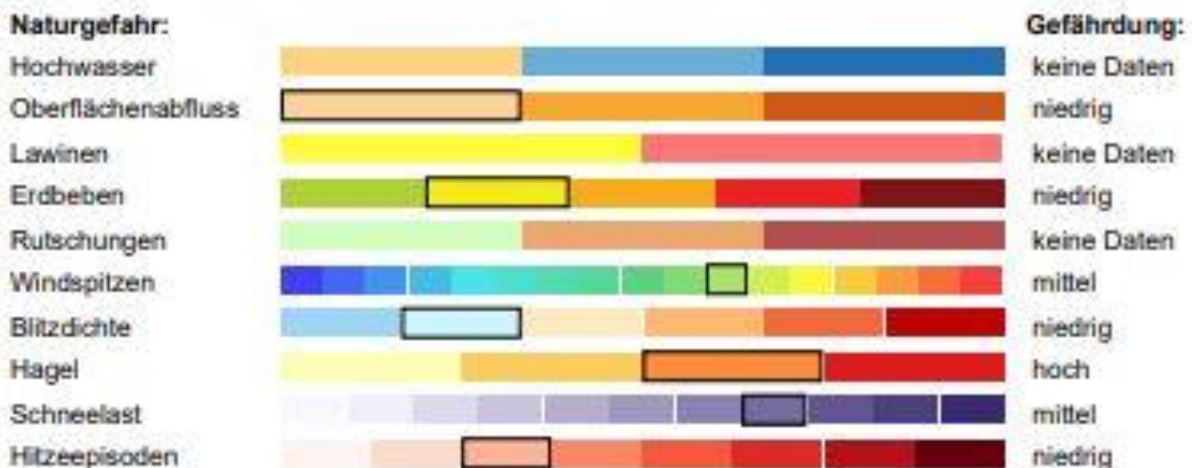
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Landesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionale und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Obersdorf 103, 8983 Bad Mitterndorf
 Seehöhe: 811 m
 Auswerteradius: 10 m
 Geogr. Koordinaten: 47,56587° N | 13,89392° 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.






Legende und weiterführende Informationen



Hochwasser

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Oberflächenabfluss

- Wassertiefe (cm)
-  > 50
 -  > 20 bis ≤ 50
 -  ≤ 20




Lawinen

-  Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
-  Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich


















Erdbeben¹

-  Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
-  Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
-  Zone 2: (Grad VI) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad V) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-IV) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden







Rutschungen

-  mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
-  geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
-  keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen





Windspitzen (km/h)

-  > 190
-  > 180 - ≤ 190
-  > 170 - ≤ 180
-  > 160 - ≤ 170
-  > 150 - ≤ 160
-  > 140 - ≤ 150
-  > 130 - ≤ 140
-  > 120 - ≤ 130
-  > 110 - ≤ 120
-  > 100 - ≤ 110
-  > 90 - ≤ 100
-  > 80 - ≤ 90
-  > 70 - ≤ 80
-  > 60 - ≤ 70
-  > 50 - ≤ 60
-  > 40 - ≤ 50
-  ≤ 40












**Blitzdichte
(Blitzanschläge / km² / Jahr)**

-  ≥ 5,0
-  ≥ 4,0 - 5,0
-  ≥ 3,0 - 4,0
-  ≥ 2,0 - 3,0
-  ≥ 1,0 - 2,0
-  < 1,0



**Hagelgefährdung - max.
Hagelkorngröße 30-jährlich**

-  > 5 cm
-  > 4 cm - ≤ 5 cm
-  > 3 cm - ≤ 4 cm
-  ≤ 3 cm

Schneelast² (kN/m²)

-  > 10,0
-  > 8,0 - ≤ 10,0
-  > 6,0 - ≤ 8,0
-  > 5,0 - ≤ 6,0
-  > 4,0 - ≤ 5,0
-  > 3,0 - ≤ 4,0
-  > 2,5 - ≤ 3,0
-  > 2,0 - ≤ 2,5
-  > 1,5 - ≤ 2,0
-  > 1,0 - ≤ 1,5
-  ≤ 1,0

**Hitzeepisoden
Kysaly Tage**

-  ≥ 24
-  ≥ 20 - < 24
-  ≥ 16 - < 20
-  ≥ 12 - < 16
-  ≥ 8 - < 12
-  ≥ 4 - < 8
-  ≥ 0 - < 4
-  0

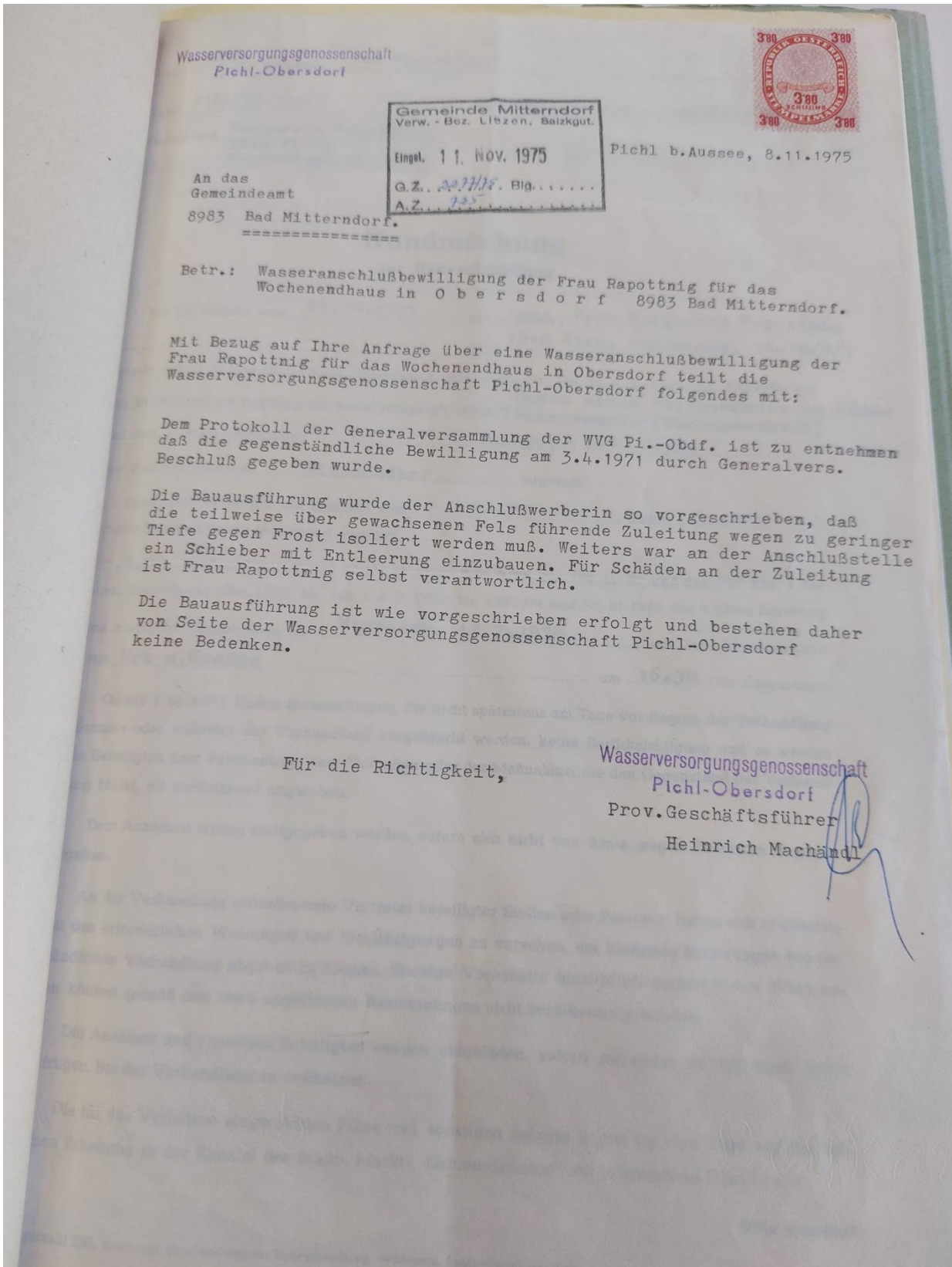
¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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 zufällige 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.



(Wasseranschlußgenehmigung WG Pichl-Obersdorf)

Wien am 13. Sept. 1967

An die Baubehörde Mitterndorf:
=====

Betr: Ansuchen um Baubewilligung.

Am 3. Juli 1967 habe ich einen Baupachtvertrag abgeschlossen, zum Zwecke der Benützung der bestehenden Hütte, auf die Dauer von 20. Jahre un kündbar.

Da ich laut Versicherungsbestimmung verpflichtet bin, das Versicherungsobjekt im guten Zustand zu erhalten, und an der seit 1932 bestehenden Hütte, das Dach und die aus Holz bestehenden Seiten von Herrn Forstmeister Herrn Dipl. Ing. Krackowizer mit Schreiben an die Landesforstdirektion im Desolaten Zustand beschrieben, bitte ich um die Bewilligung, das Dach und die Seitenwände richten zu dürfen.

Ferner die Auswechslung von zwei alten Türen, und der Fenster. Da die Versicherung Fensterbalken vorschreibt, sowie die Einzäunung der gepachteten Fläche mir mit Brief vom 31. März 1967 Zahl 5.329/67 der Landesforstdirektion zur Pflicht gemacht wurde.

Ich bitte das Dach in Eternitt, sowie auch die Westseite mit demselben verkleiden zu dürfen, die Bauarbeit diesbezgl. wird von der Eternittfirma Gutmann Bad Aussee ausgeführt.

Hochachtungsvoll *Margarete Rapottnig*

Ich bitte Außerdem, auf meine Kosten mir die Vorschriften, über Restaurierung zukommen zu lassen, damit ich mich an die Landesforstdirektion - Rechtsabteilung wenden kann, da mir keine Erneuerung, bzw. ein Auswechslungsverbot bekannt ist.

RAPOTTNIG GRETE
Wien XXI.,
Nordmang. 14-16, Stg. 4, Tür 1

Gemeinde Mitterndorf
Verw.-Bez. Liezen, Salzkgut
Eingel. 18. SEP. 1967
3... 1264/67...
3... 153/8...

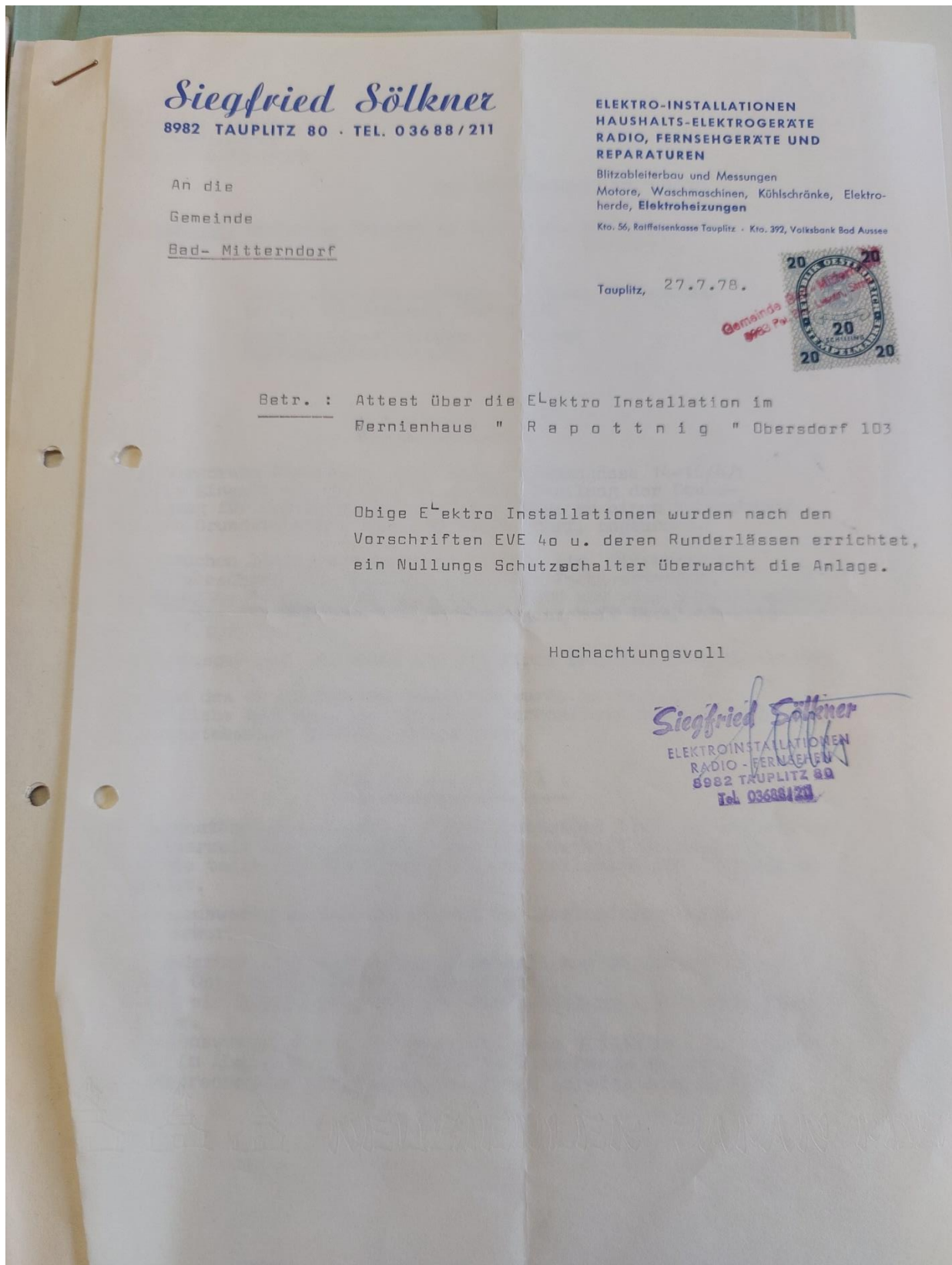
Aktenvermerk

Gegen die Dachinstandsetzung und Instandsetzung der Außenschalung bestehen vom baupolizeilichen Standpunkt keine Bedenken. Ebenso bestehen keine Bedenken gegen die Auswechslung der alten Türen und Fenster

Am derzeitigen Verwendungszweck erfolgt keine Änderung.

10. Oktober 1967 *de*

(Ansuchen um Baubewilligung)



(Elektroattest Benützungsbewilligung)

Geneinde 8983
Bad Mitterndorf
GZ.: 2144/75-153/0

Bad Mitterndorf, 15.7.1978

Gegenstand: Margarete Rapottnig, 1210 Wien, Nordmanngasse
14-16/4/1,

Umbau eines Holzgebäudes zu einer Gartenhütte
in Bad Mitterndorf, Obersdorf;
nachträgliche Baubewilligung und
Benützungsbewilligung.

B e s c h e i d

Frau Margarete Rapottnig, 1210 Wien, Nordmanngasse 14-16/4/1
hat mit Eingabe von 24.10.1975 um die Erteilung der Baube-
willigung für den Umbau eines Holzgebäudes zu einem Wohngebäude
auf dem Grundstück Nr. 1183, KG Mitterndorf, angesucht.

Den Ansuchen liegen ein Lageplan 1:1000, ein Einreichplan,
eine Baubeschreibung, eine Fotokopie des Pachtvertrages,
ein Lageplan 1:2000, eine Lageskizze 1:200 und eine Wasseranschluß-
bewilligung der Wasserversorgungsgenossenschaft Pichl-Obersdorf
von 8.11.1975 bei.

Planverfasser und Bauführer ist die Firma Kristan, Bad Mitterndorf.

Aufgrund des obangeführten Ansuchens wurde am 12.7.1978
die örtliche Erhebung und mündliche Verhandlung durchgeführt,
die nachstehendes Ergebnis erbrachte:

S a c h v e r h a l t

Das gegenständliche Objekt auf dem Grundstück 1183, KG Mitterndorf,
war seinerzeit ein Bestandteil zur Liegenschaft Obersdorf 6
und wurde teilweise als Werkstatt und teilweise für Wohnzwecke
verwendet.

Die Konsenswerberin hat das Objekt vom Vorbesitzer Helmut
Soster erworben.

Das Grundstück 1183 ist in grundbücherlichen Eigentum der
Republik Österreich, Österr. Bundesforste.
Es liegt ein Baupachtvertrag für die Benützung der bestehenden
Hütte vor.

Die Konsenswerberin hat die Absicht, eine Teilfläche des Grund-
stückes in Ausmaß von etwa 240 m² in Tauschwege zu erwerben.
Die entsprechenden Verhandlungen wurden bereits eingeleitet.

(Baubewilligung- und Benützungsbewilligung 1978 S1)

- 2 -

Nach Besichtigung des Objektes wurde von Sachverständigen festgestellt, daß dieses einschließlich der hergestellten Erweiterung zufolge der Konstruktion, insbesondere der Raumhöhen und Belichtungsverhältnisse für Wohnzwecke in Sinne der Bestimmungen der Steierm. Bauordnung nicht geeignet ist.

Die Konsenswerberin erklärt, daß sie das Objekt nur für den fallweisen Aufenthalt als Gartenhütte verwendet und ein ständiges Bewohnen nicht vorgesehen ist.

Im Zuge der Gesamtsanierung wurde von der Konsenswerberin an der Ostseite ein Zubau im Ausmaß von 6,00 x 3,50 m hergestellt und in diesen Bereich ein Vorräum errichtet. Vom Vorräum führt eine Stiege in den Spitzboden.

Das gesamte Objekt besteht in Holzbauweise.

An den seinerzeit bestehenden Rauchfang wurden keine Änderungen vorgenommen.

Die Konsenswerberin erklärt, daß die Wand rückwärts des aufgestellten Herdes in Massivbauweise besteht.

Es besteht ein Trocken-Clo mit einer Senkgrube.

Eine Wasserversorgung besteht aus dem Ortsnetz der Wasserversorgungsgenossenschaft Pichl-Obersdorf.

Da die gesamten Instandsetzungs- und Umbauarbeiten nach den Plan der Firma Kristan vom 3.2.1975 bereits fertiggestellt sind, wird gleichzeitig mit den nachträglichen Verfahren für die Daubewilligung das Verfahren für die Benützungsbewilligung durchgeführt.

Das Objekt besteht wie in Plan der Firma Zimmermeister Kristan dargestellt.

Stellungnahme der Anrainer und Interessenten:

Der Vertreter der Österr. Bundesforste erhebt als Anrainer und derzeitiger Grundstückseigentümer gegen die Erteilung der nachträglichen Daubewilligung und der Benützungsbewilligung keinen Einwand. Die Grundbesitzverhältnisse sind mit den Österr. Bundesforsten im Falle eines Ankaufes oder Tausches zu klären. In übrigen wird auf den Baupachtvertrag verwiesen.

Stellungnahme des Vertreters der OKA:

Auf dem bestehenden Objekt endet eine Niederspannungskabelleitung, welche in der bestehenden Form auch der Versorgung eines zum Wohnhaus ungebauten Objektes dienen kann.

S p r u c h

Das Ansuchen der Frau Margarete Rapottnig, 1210 Wien, Nordmann-gasse 14-16/4/1, von 24.10.1975 um Erteilung der Daubewilligung und das mündliche Ansuchen um Erteilung der Benützungsbewilligung werden, wie in Sachverhalt beschrieben, gemäß § 62 und § 69 Abs. 3 der Steierm. Bauordnung 1968, LGBl. Nr. 149, b e w i l l i g t und die nachträgliche Daubewilligung und die Benützungsbewilligung für die beschriebene Gartenhütte auf dem Grundstück Nr. 1183, KG Mitterndorf, erteilt.

(Seite 2)

- 3 -

Die Behebung nachgenannter Mängel hat bis zu den bei den einzelnen Bedingungspunkten angeführten Fristen zu erfolgen:

1. Das Objekt darf nicht für ständige Wohnzwecke verwendet werden.
2. Ein Attest über die ordnungsgemäß hergestellte Elektroinstallation ist vorzulegen. Frist: 1.8.1978.
3. Die Wartung der Senkgrube hat derart zu erfolgen, daß keine sanitären Mißstände auftreten. Dauerbedingung.
4. Die Stiege vom Vorraum in den Spitzboden ist seitlich noch zu geländern. Frist: 30.10.1978.
5. Das Rauchfangmauerwerk ist einer Betriebsdichtheitsprüfung zu unterziehen und ein Attest der Gemeinde vorzulegen. Frist: 30.9.1978.
6. In Falle eines Grundankaufes hat der Grunderwerb derart zu erfolgen, daß die gesetzlichen Mindestabstände zu den zukünftigen Grundgrenzen gegeben sind. Die neue Grundstücksbezeichnung ist dem Gemeindeante bekanntzugeben.

Die Behebung der Mängel ist den Gemeindeante Bad Mitterndorf terningerecht, unaufgefordert schriftlich bekanntzugeben.

K o s t e n

A. Gemäß dem V. Teile des AVG 1950 n.A. hat die Konsenswerberin folgende Kosten zu tragen:		
a)	Kommissionsgebühren gemäß der Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1954, LGBl.Nr. 50, in der Fassung LGBl.Nr.40/77, 2 Amtorgane 2 halbe Stunden	S 220.--
b)	Barauslagen	S 590.--
B. Gemäß der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1969, LGBl.Nr. 208 i.d.F.LGBl.37/77		
a)	Verwaltungsabgabe für die Baubewilligung TP 9b	S 250.--
b)	"- für die Benützungsbewilligung TP 24a	S 250.--
c)	"- für die Verhandlungsschrift TP 4	S 12.--
d)	"- für 5 Genehmigungsvermerke TP 22	S 75.--
C. Stempelgebühr auf Verhandlungsschrift gem. Gebühren-gesetz 1957, BGBl.Nr. 267 in der derzeit geltenden Fassung		S 140.--
Summe:		S 1537.--
		=====

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

In obigen Barauslagen von 590.-- S ist eine Mehrwertsteuer von 13% enthalten.

(Seite 3)

- 4 -

B e g r ü n d u n g

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

Die Kostenentscheidung erfolgte tarifgemäß.

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 von Tage der Zustellung an, bei diesen Ante schriftlich oder telegrafisch einzubringende Berufung zulässig. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

Dieser Bescheid ergeht an:

- 27.7.78 - 1. Frau Margarete Rapottnig, 1210 Wien, Nordmangasse 14-16/4/1, Bescheid 4 fach, unter Beischluß von einem genehmigten Plan und einer Daubeschreibung, *24.7.78 Margarete Rapottnig*
- 27.7.78 - 2. Österr. Bundesforste, Forstverwaltung Bad Mitterndorf, *27.7.78*
- 27.7.78 - 3. Einfeldungsgenossenschaft, z.Hd.Herrn Emil Drechler, Obersdorf 43, *27.7.78*
- 24.7.78 - 4. Gemeinde Bad Mitterndorf, 24. JULI 1978 *Maar*
- 27.7.78 - 5. Wasserversorgungsgenossenschaft Pichl-Obersdorf, z.Hd.Herrn Johann Zandl, Obersdorf, *Zandl Irma 28.7.78*
- 25.7.78 - 6. Telegrafenaubezirk 8950 Stainach, *27.7.78*
- 25.7.78 - 7. Oberösterreich. Kraftwerke AG., Rayonsleitung 4820 Bad Ischl, *27.7.78*
- 26.7.78 - 8. Herrn Rauchfangkehrermeister Adolf Treiber, Thörl 47, *26.7.78*
- 27.7.78 - 9. Herrn Zimmermeister Ferdinand Kristan, Bad Mitterndorf, Obersdorf, *Kristan 27.7.78*

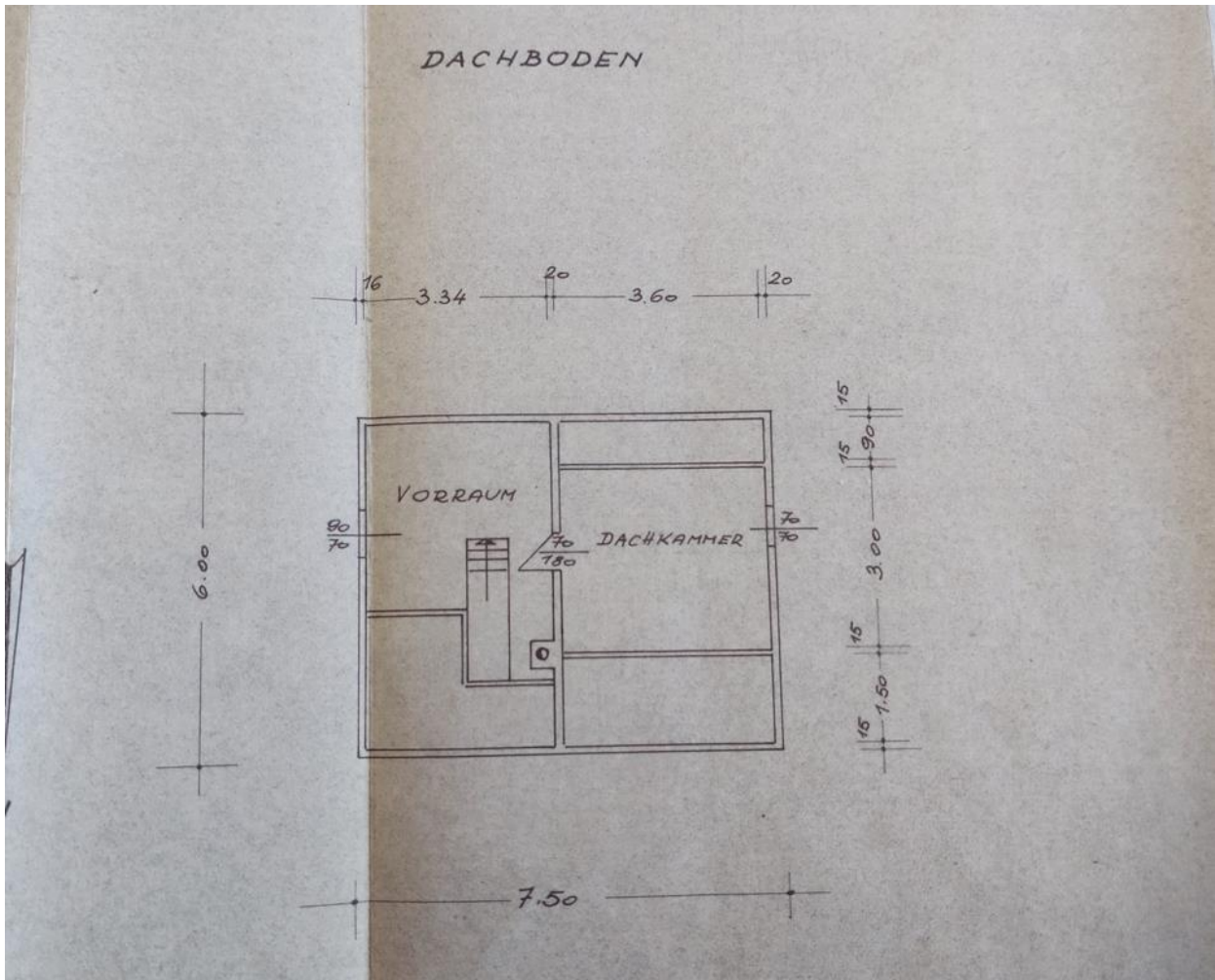
Für den Bürgermeister:
Der Amtsleiter:
Franz Gaiswinkler e.h.

Franz Gaiswinkler

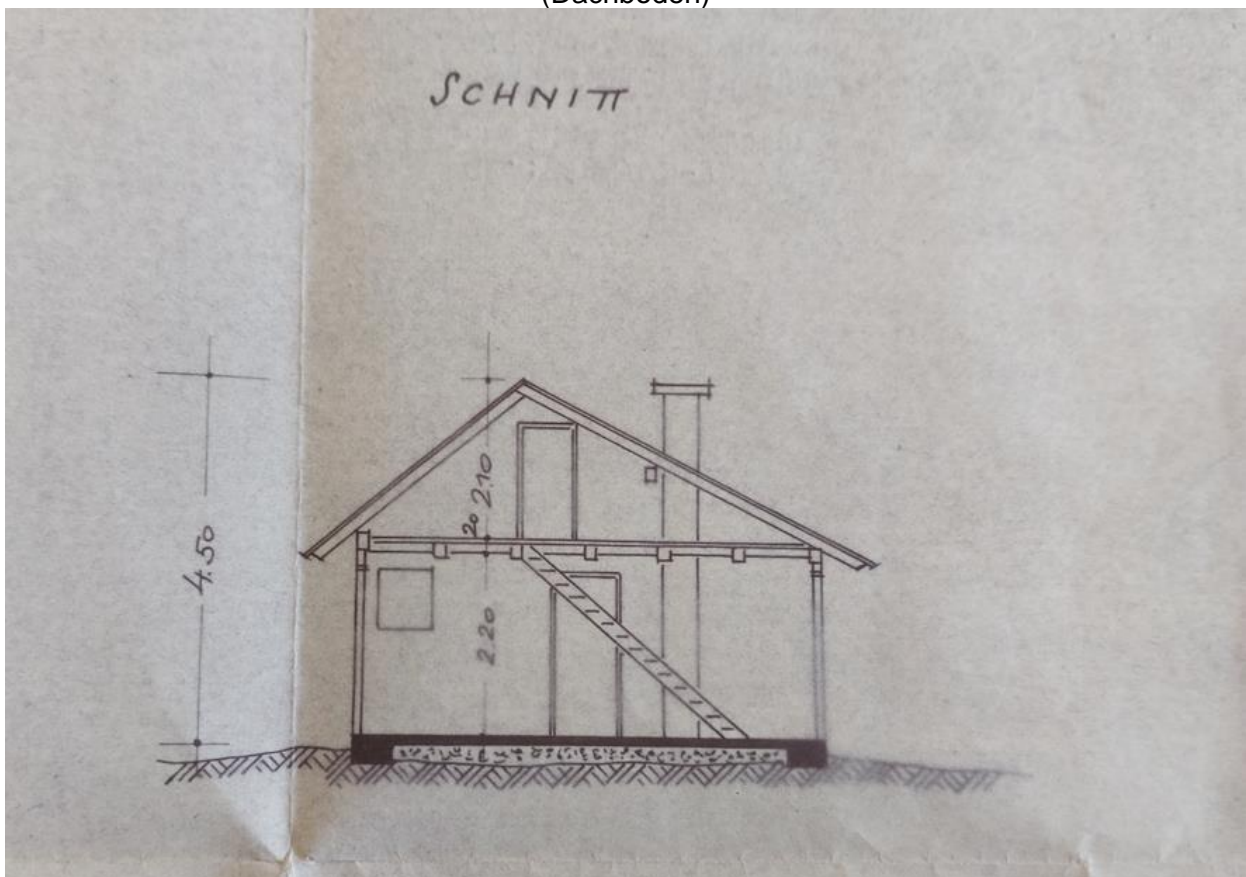
F.d.R.d.A.

Echloumer

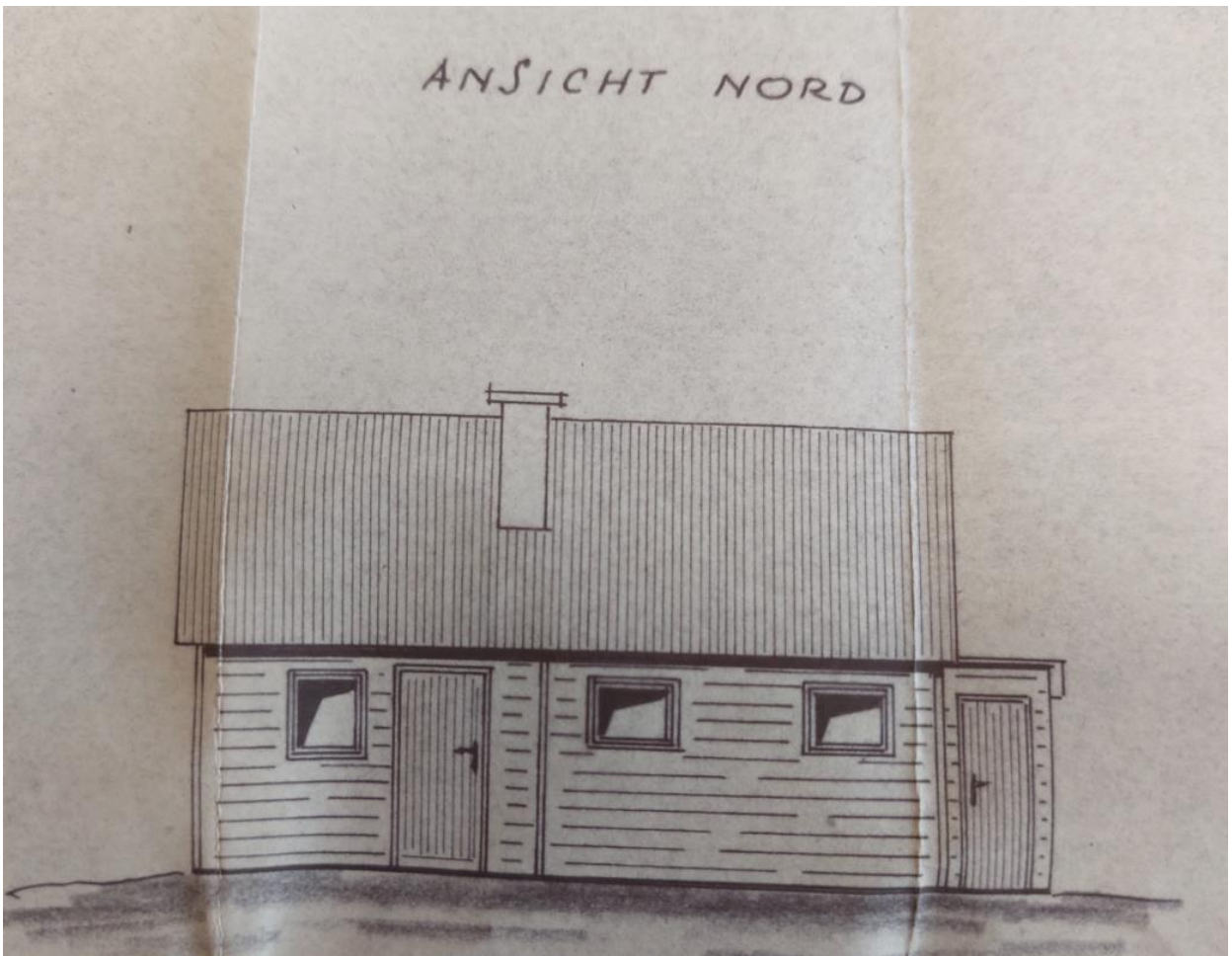
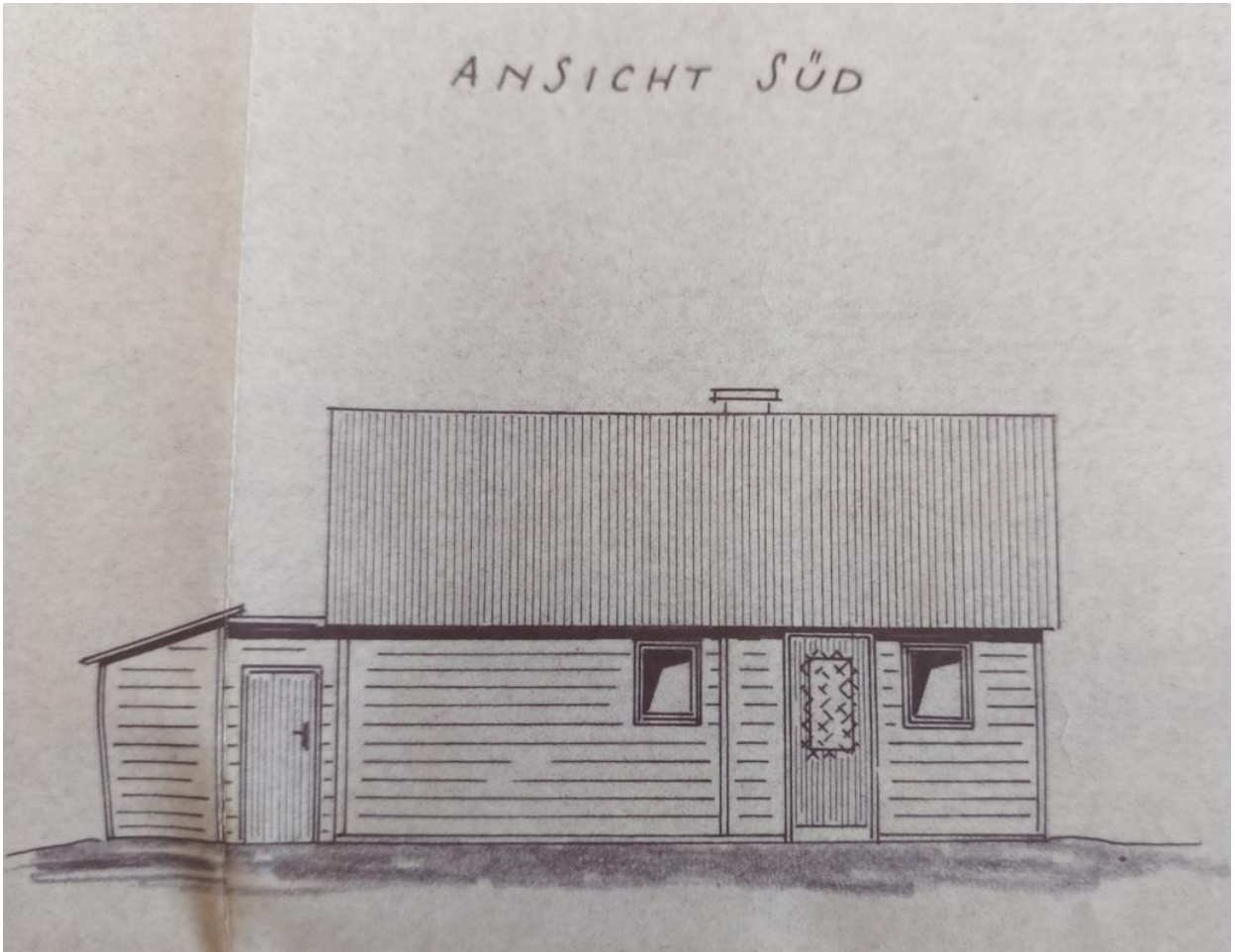
(Seite 4)

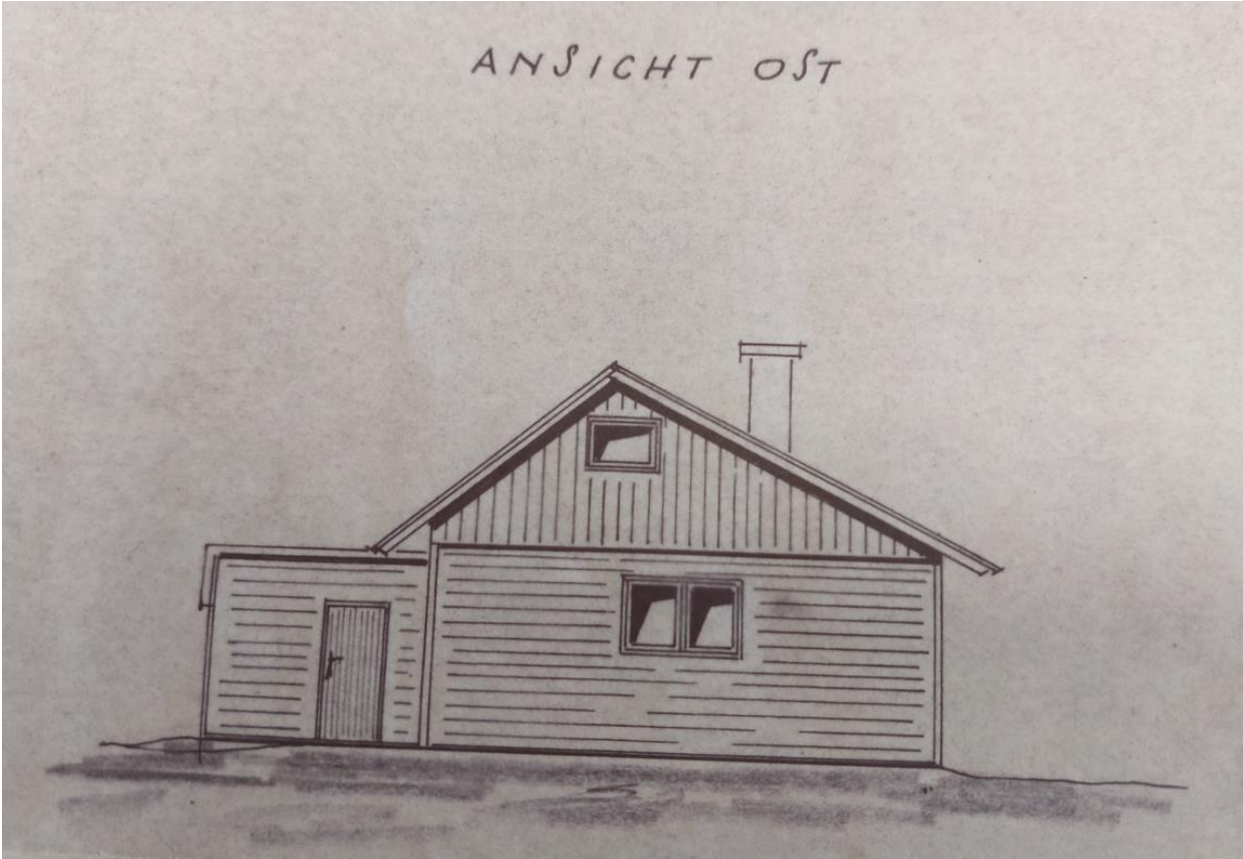


(Dachboden)



(Schnitt)





Einreichplan Grundriss – Stand Bauakt 1978 – Änderungen Westseite Zusammenbau WC und Abstellraum!

