



Die Sachverständigen.

DI ANTON WALLNER

Allg. beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

An das
Bezirksgericht Graz-Ost
Radetzkystraße 27
8010 Graz

A - 8051 Graz, Wiener Straße 180

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

Email: anton.wallner@wallner-schemitsch.at

EXEKUTIONSSACHE

Maria Pansinger
GZ 244 E 41/26z, BG Graz-Ost

Betreibende Partei: **Stadt Graz Abteilung für Gemeindeabgaben**
8010 Graz, Schmiedgasse 26

vertreten durch: Abteilung für Gemeindeabgaben Buchhaltung Exekution-V
8010 Graz, Schmiedgasse 26

Verpflichtete Partei: **Maria Pansinger**
8044 Graz, Neusitzstraße 15

Wegen: EUR 5.026,54 s.A.

GUTACHTEN

zur Feststellung des Verkehrswertes
der Liegenschaft

GB 63111 Fölling; EZ 39 hiervon je 1/1 Anteile (B-LNR 3)
8044 Graz, Neusitzstraße 15
8044 Graz, Neusitzstraße 15a
BG Graz-Ost

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt über Beschluss des BG Graz-Ost, 8010 Graz, Radetzkystraße 27 zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft 8044 Graz, Neusitzstraße 15 und 15a, sowie Grundstück 833 in der KG 63261 Niederschöckl

1.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wird auf Grund der Besichtigung am 10.06.2026 sowie am 16.07.2026 durch den allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Herrn **DI Anton Wallner**, 8051 Graz, Wiener Straße 180 unter Mitwirkung von Herrn **Jakob Wallner, MSc** durchgeführt.

An der zweiten Befundaufnahme hat der Gerichtsvollzieher Herr Resch sowie die Verpflichtete Frau Pansinger teilgenommen.

1.3 Liegenschaften

Katastralgemeinde 63111 Graz Stadt-Fölling

Einlagezahl 39

BG Graz-Ost

Neusitzstraße 15 und Neusitzstraße 15a

B-LNR3 1/1 Anteile

1.4 Eigentümer

KATASTRALGEMEINDE 63111 Graz Stadt-Fölling
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

EINLAGEZAHL 39

```

*****
Letzte TZ 5106/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
  GST-NR  G BA  (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
KATASTRALGEMEINDE: 63111 Graz Stadt-Fölling
  332      G Landw(10)             *      3396
  444      G Landw(10)             *      1619
  446      G Wald(10)              *      2703
  448      G Landw(10)             *       710
  449      G Landw(10)             *      3200
  459/1    G GST-Fläche            *     10707
           Bauf.(10)                728
           Landw(10)               6840
           Gärten(10)              1252
           Sonst(50)               1887  Neusitzstraße 15a
                                     Neusitzstraße 15
  459/2    G Landw(10)             *     10707
KATASTRALGEMEINDE: 63261 Niederschöckl
  833      GST-Fläche              11532
           Landw(10)               8025
           Wald(10)                3507
GESAMTFLÄCHE                      44574

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)
Wald(10): Wald (Wälder)
***** A2 *****
  1  a 8223/1966 13794/1971 Enteignung bezüglich Gst 344 gem Bescheid
      1963-12-11 Z1 A 3-G 623/2-1963
  2  a 27656/1996 5857/2023 Teilungsverbot gem § 35a ROG 1974 hins Gst 459/1
      (GZ: A 17-K-2.678/1988)
  3  a gelöscht
***** B *****
  3 ANTEIL: 1/1
    Maria Pansinger
    GEB: 1947-04-09 ADR: Neusitzstr. 15 8044
    d 9268/1989 Übergabsvertrag 1988-07-06 Eigentumsrecht
    e 9268/1989 Belastungs- und Veräußerungsverbot
    f gelöscht
***** C *****

```


2 Befund

2.1 Allgemeines

2.1.1 Unterlagen

Vom Sachverständigen wurden nachstehend angeführte Unterlagen erhoben:

- Grundbuchsauszug
- Vergleichspreissammlung des SV
- Erhebungen im ZT-Datenforum
- Kataster und Flächenwidmungsplan
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter, 7. Auflage
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung
- Besichtigung an Ort und Stelle
- Fotodokumentation
- Erhebung bei der Bau & Anlagen Behörde sowie Stadtarchiv
- Baubewilligung GZ: 020704/2007/0006 v. 07.02.2008 -Abbruch des bestehenden Wirtschaftsgebäude, Errichtung eines Einfamilienwohnhauses
- Baubewilligung GZ A17-109668/2015/0006 v. 19.11.2015 -Errichtung eines Hackgutlagers mit integriertem Heizraum und Lagerfläche für landwirtschaftliche Geräte
- Neuerliche Versagung der Benützung v. 07.07.1999
- Bescheid über Zwangsstrafe v. 28.07.2025
- Bescheid Anschlussverpflichtung an die öffentliche Kanalanlage v. 03.10.2002
- Gemäß Auskunft der Bau- und Anlagenbehörde sowie des Stadtarchives liegt kein Bauakt zum Objekt Neusitzstraße 15a auf.

2.1.2 Bewertungsstichtag

16.07.2026

2.2 Gutsbestand

2.2.1 Grundbuch

Gemäß den vorliegenden Grundbuchsauszügen besteht die Einlagezahlen aus nachstehend angeführten Grundstücken:

```

KATASTRALGEMEINDE 63111 Graz Stadt-Fölling
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

EINLAGEZAHL 39

*****
Letzte TZ 5106/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
KATASTRALGEMEINDE: 63111 Graz Stadt-Fölling
332      G Landw(10)             *      3396
444      G Landw(10)             *      1619
446      G Wald(10)              *      2703
448      G Landw(10)             *       710
449      G Landw(10)             *      3200
459/1    G GST-Fläche            *     10707
          Bauf.(10)              728
          Landw(10)              6840
          Gärten(10)             1252
          Sonst(50)              1887  Neusitzstraße 15a
                                   Neusitzstraße 15
459/2    G Landw(10)             *     10707
KATASTRALGEMEINDE: 63261 Niederschöckl
833      GST-Fläche             11532
          Landw(10)              8025
          Wald(10)               3507
GESAMTFLÄCHE                     44574

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)
Wald(10): Wald (Wälder)
***** A2 *****
1  a 8223/1966 13794/1971 Enteignung bezüglich Gst 344 gem Bescheid
    1963-12-11 Zl A 3-G 623/2-1963
2  a 27656/1996 5857/2023 Teilungsverbot gem § 35a ROG 1974 hins Gst 459/1
    (GZ: A 17-K-2.678/1988)
3  a gelöscht
***** B *****
3 ANTEIL: 1/1
  Maria Pansinger
  GEB: 1947-04-09 ADR: Neusitzstr. 15 8044
  d 9268/1989 Übergabsvertrag 1988-07-06 Eigentumsrecht
  e 9268/1989 Belastungs- und Veräußerungsverbot
  f gelöscht
***** C *****
1  a 10401/1930 16419/1962 16420/1962 16421/1962 8923/1966
    13794/1971

```

Dienstbarkeit auf dem im Lageplan 1930-06-16 blau punktiert
eingezeichneten Weg über Gst 189/2 193/1 (hier Gst 448 446)
gehen, fahren, Vieh treiben zu dürfen, zugunsten EZ 169
KG Graz Stadt-Fölling

- 5 a 9268/1989
REALLAST des Ausgedinges gem Pkt III Übergabsvertrag
1988-07-06 für
SALLMUTTER Maria geb 1912-06-11
 - b 19380/1991 VORRANG von LNR 8 vor 5
 - c 15564/1992 VORRANG von LNR 9 vor 5
 - e gelöscht
- 6 a 9268/1989
WOHNUNGSRECHT gem Pkt III Übergabsvertrag 1988-07-06 für
SALLMUTTER Maria geb 1912-06-11
 - b 19380/1991 VORRANG von LNR 8 vor 6
 - c 15564/1992 VORRANG von LNR 9 vor 6
- 7 a 9268/1989
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Pkt IIIc)
Übergabsvertrag 1988-07-06 für
SALLMUTTER Maria geb 1912-06-11
SALLMUTTER Anton geb 1911-01-09
 - b 19380/1991 VORRANG von LNR 8 vor 7
 - c 15564/1992 VORRANG von LNR 9 vor 7
- 8 a 19380/1991 Pfandurkunde 1991-08-27
PFANDRECHT Höchstbetrag 650.000,--
für STEIRISCHE RAIFFEISENBANK in Graz registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
 - b 19380/1991 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE
EZ 278
 - c 19380/1991 VORRANG von LNR 8 vor 5 6 7
 - d 15564/1992 Lösungsverpflichtung zugunsten
STEIRISCHE RAIFFEISENBANK in Graz registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- 9 a 15564/1992 Pfandurkunde 1992-06-29
PFANDRECHT Höchstbetrag 390.000,--
für
STEIRISCHE RAIFFEISENBANK in Graz registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
 - b 15564/1992 VORRANG von LNR 9 vor 5 6 7
 - c 15564/1992 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE
EZ 278
- 24 a 5106/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 5.123,91
Zinsen u Kosten laut Beschluss 2026-04-02 für
Stadt Graz (A8/2-VST-2601004903-69) (244 E 41/26 z)

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

Anmerkungen:

Auf die angemerkte Enteignung bezüglich Gst 344 gem Bescheid 1963-12-11 Zl A 3-G 623/2-1963 wird hingewiesen, dass angeführte GST ist, jedoch nicht mehr Teil der Liegenschaft, entsprechend wird Seitens des Sachverständigen davon ausgegangen, dass das Verfahren abgeschlossen ist.

Auf das angemerkte Teilungsverbot gem § 35a ROG 1974 hins Gst 459/1 (GZ: A 17-K-2.678/1988) wird hingewiesen.

Auf die angemerkte DIENSTBARKEIT auf dem im Lageplan 1930-06-16 blau punktiert eingezeichneten Weg über Gst 189/2 193/1 (hier Gst 448 446) gehen, fahren, Vieh treiben zu dürfen, zugunsten EZ 169 KG Graz Stadt-Fölling wird hingewiesen. Diese wird im Zuge der Bewertung berücksichtigt.

Die angeführte REALLAST des Ausgedinges gem Pkt III Übergabsvertrag 1988-07-06 für SALLMUTTER Maria geb 1912-06-11 sowie WOHNUNGSRECHT gem Pkt III Übergabsvertrag 1988-07-06 für SALLMUTTER Maria geb 1912-06-11 und BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Pkt IIIc) Übergabsvertrag 1988-07-06 für SALLMUTTER Maria geb 1912-06-11 und SALLMUTTER Anton geb 1911-01-09 wurden gemäß Auskunft der Verpflichteten auf Grund des Ablebens der Begünstigten nicht mehr berücksichtigt.

Weiters wird auf die angemerkten Pfandrechte hingewiesen, dieses haben bei der Bewertung keine Berücksichtigung erfahren.

Darüber hinaus ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens angemerkt.

2.2.2 Bewertungsgegenstand

Den Bewertungsgegenstand bildet die landwirtschaftlich genutzte Liegenschaft EZ 39 der KG 63111 mit den zwei darauf befindlichen Wohngebäuden Neusitzstraße 15 und 15a sowie dem Hackgutlager samt Heizraum und Lagerflächen sowie dem GST 833 der KG 63261



© GIS Stmk, 2026

2.2.3 Einheitswert

Der Einheitswert wurde nicht erhoben, da dieser Wert für die Ermittlung des Verkehrswertes nicht relevant ist.

2.2.4 Energieausweis

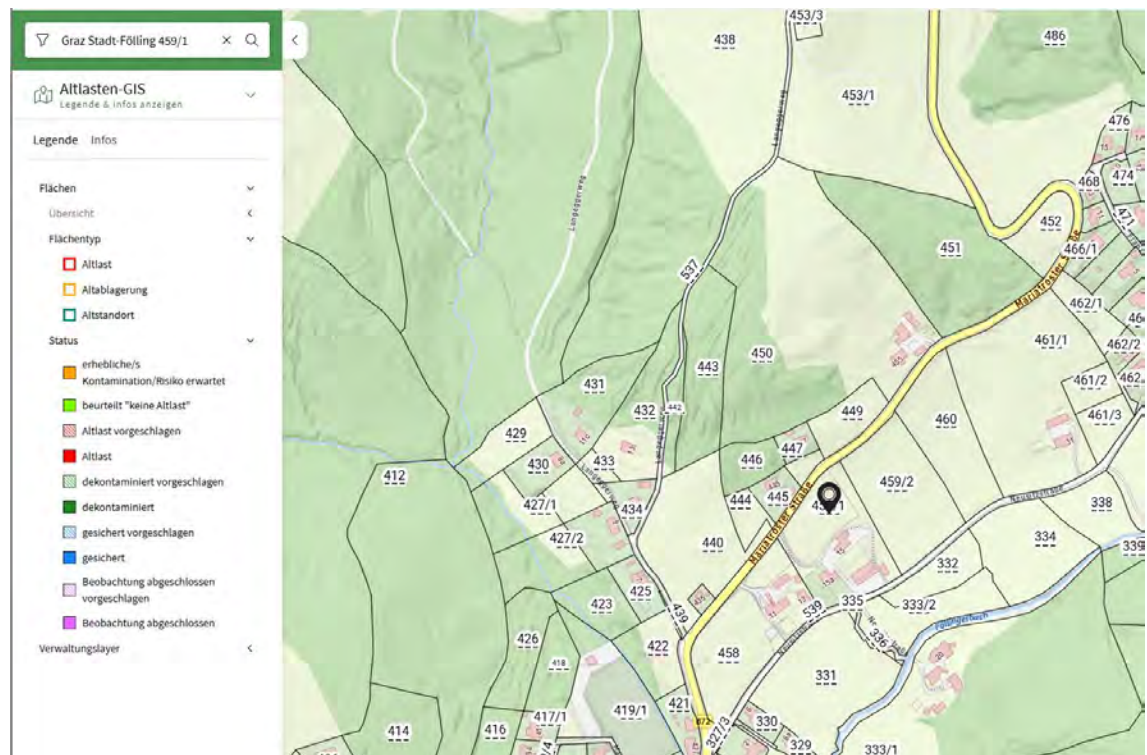
Ein Energieausweis konnte vom Sachverständigen nicht erhoben werden.

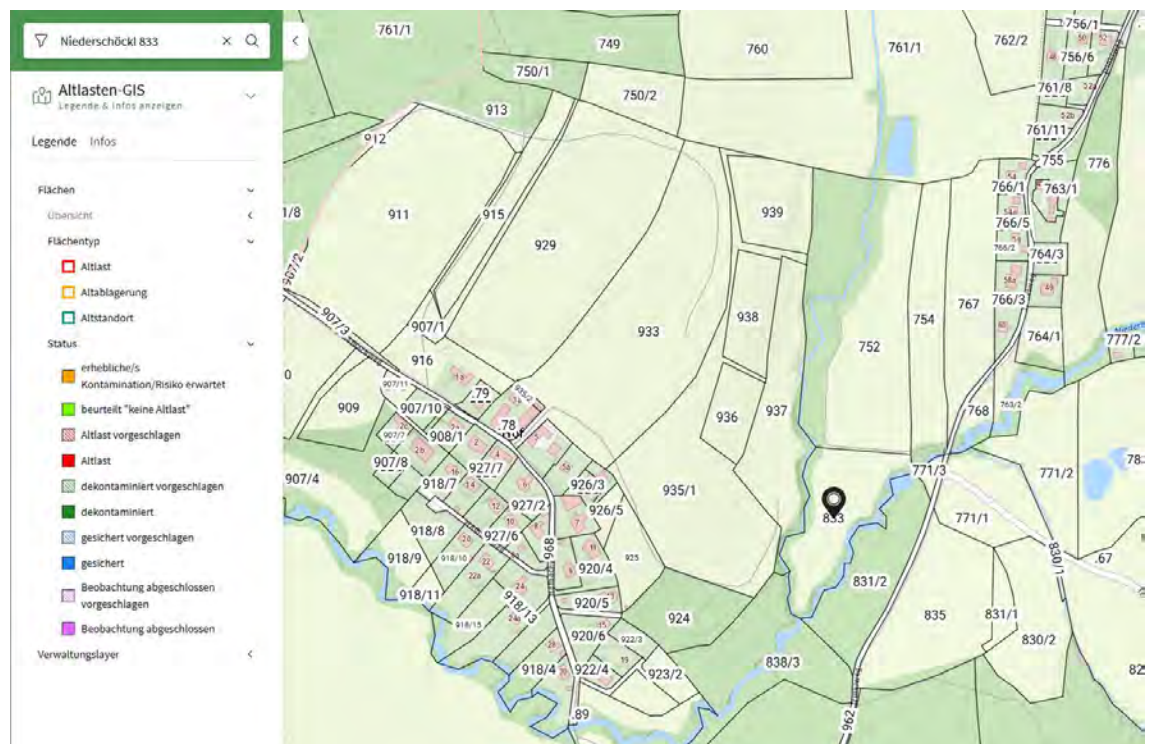
2.2.5 Grenzkataster

Die bewertungsgegenständlichen Grundstücke der KG 63111 sind im Grenzkataster verzeichnet. Das Grundstück 833 der KG 63261 ist nicht im Grenzkataster verzeichnet.

2.2.6 Kontaminierung

Gemäß Erhebungen im Altlasten-GIS sind keine Altlasten, Altablagerungen oder Altstandorte in der Umgebung der Liegenschaft verzeichnet.





© Umweltbundesamt, Jahr 2026

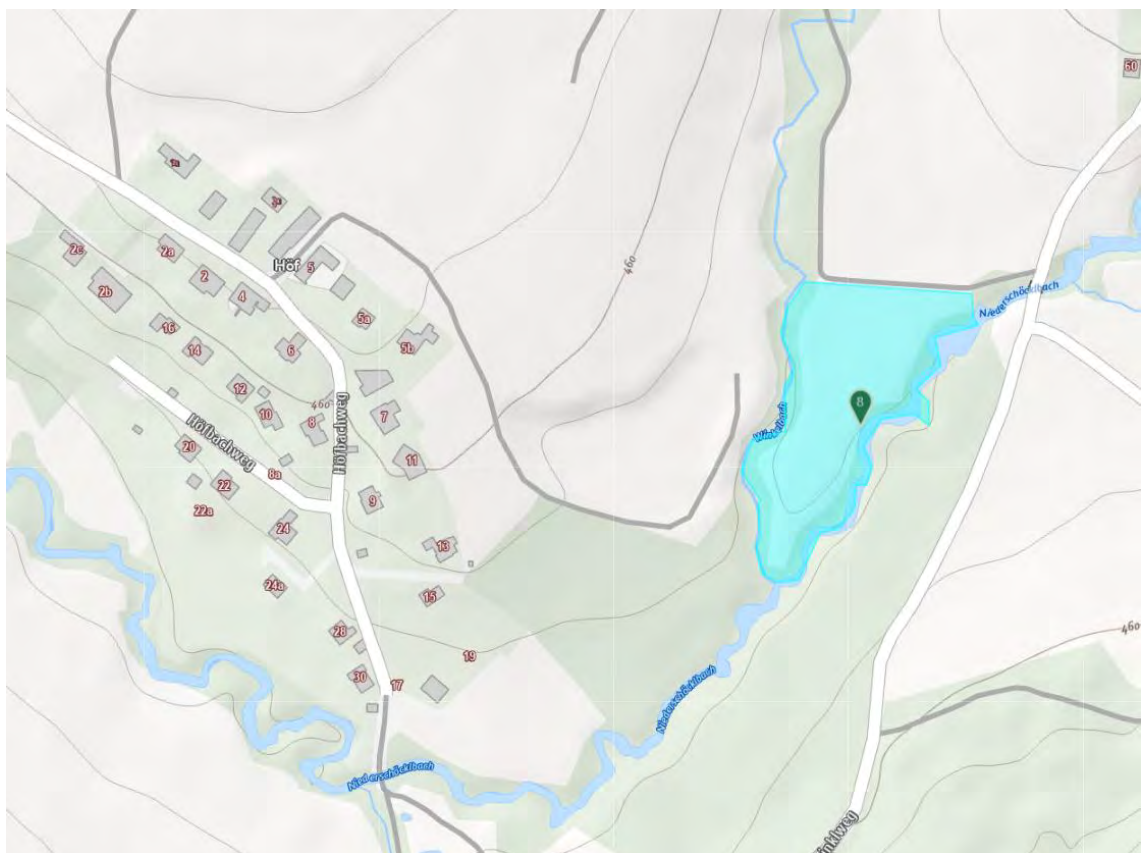
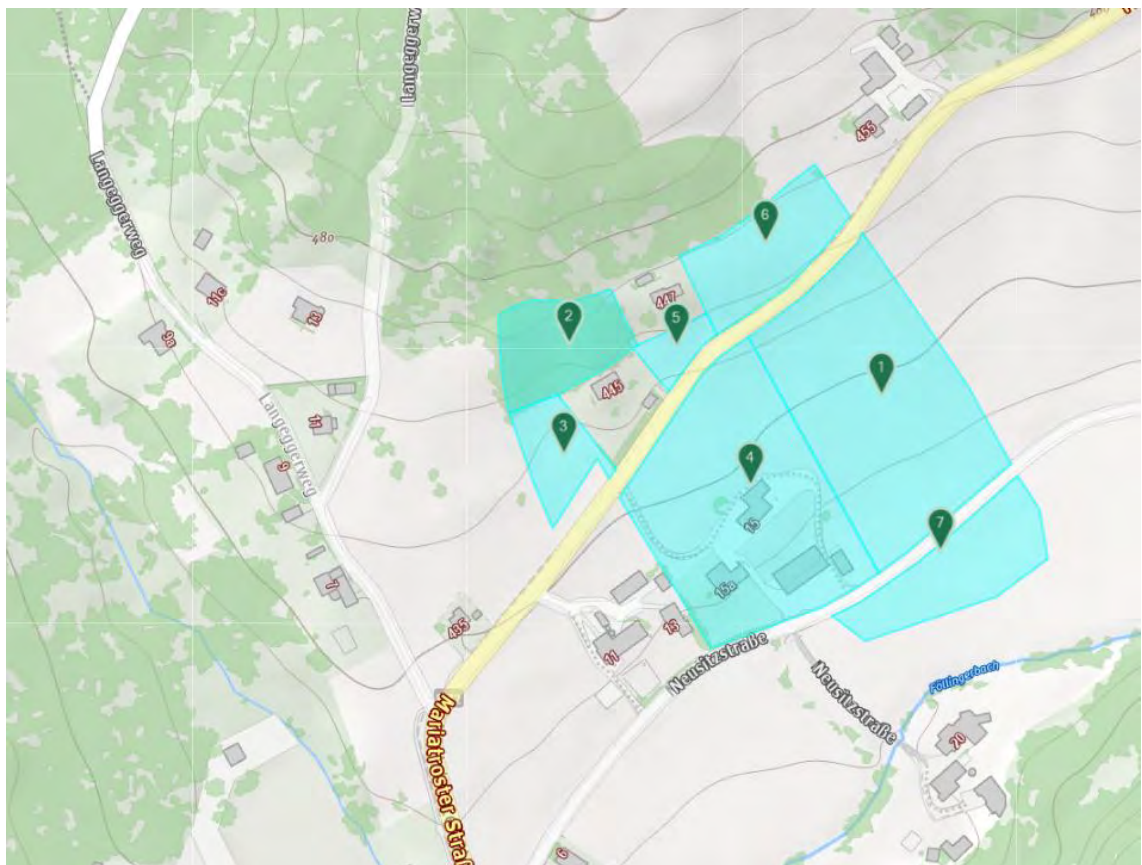
Im Zuge der Befundaufnahme wurden keine Hinweise auf eine allfällige Kontaminierung wahrgenommen. Weiterführende Untersuchungen sind nicht Teil des Bewertungsauftrages.

2.3 Grundstück

2.3.1 Lage

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich zum überwiegenden Teil im 11. Grazer Stadt Bezirk Mariahilf.

Das Grundstück 833 befindet sich in der Gemeinde Weinitzen.



© GIS Stmk, Jahr 2026



© Google Maps, Jahr 2026

2.3.2 Beschaffenheit und Nutzung

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft Neusitzstraße ist mit einem zweigeschossigen Einfamilienwohnhaus sowie mit einem dreigeschossigen Mehrparteienhaus bebaut. Darüber hinaus befindet sich ein Heizhaus samt Hackgutlager auf und angeschlossenen Lagerflächen sowie ein Schuppen auf dem Grundstück.

Die Zufahrt und der Zugang zum Grundstück erfolgen von der Neusitzstraße aus, welche ein öffentliches Gut darstellt.

Die Liegenschaft fällt von Norden nach Süden hin ab.

Die umliegenden Liegenschaften werden teil zu Wohnzwecken teils landwirtschaftlich genutzt.



Neusitzstraße



Neusitzstraße

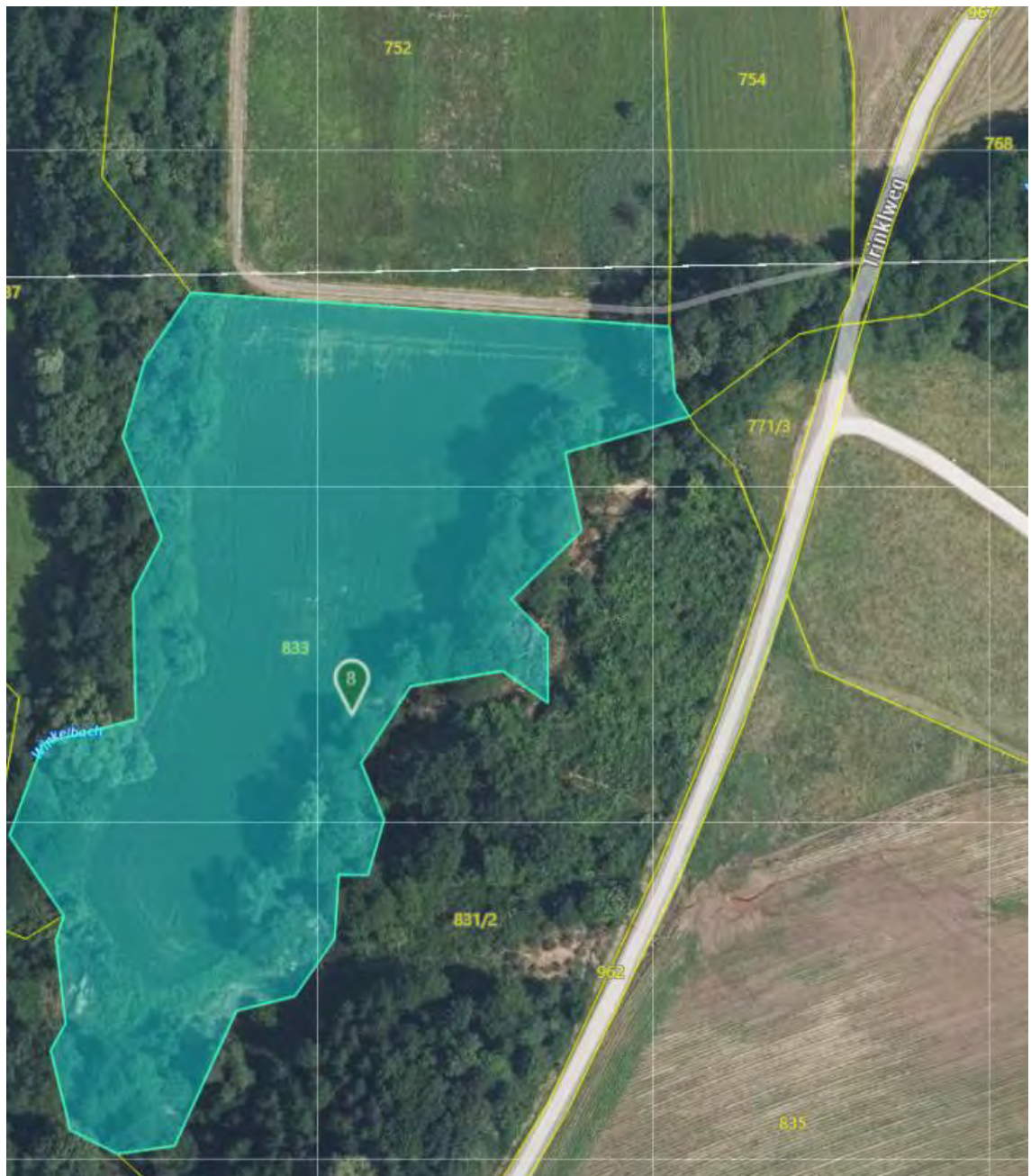


Zufahrt Liegenschaft



Zufahrt Parkplätze

Das Grundstück 833 KG Niederschöckl ist unbebaut. Dieses wird teilweise landwirtschaftlich genutzt und ist an den Rändern bewaldet.



© GIS Stmk, Jahr 2026

Die Zufahrt und der Zugang zum Grundstück erfolgen über den Trinkerweg, welcher ein öffentliches Gut darstellt.



Trinkerweg



Trinkerweg

Hinsichtlich der Zufahrtsregelung über die Stichstraße /den Feldweg über die GST 754 und 752 liegen dem Sachverständigen keine Informationen vor.
Aus derzeitiger Sicht verfügt das Grundstück über keine gesicherte Zufahrt.



2.3.3 AufschlieÙung

Die Objekte Neusitzstraße 15 und 15a sind entsprechend ihrer Ortsrandlage voll aufgeschlossen. Die Beseitigung der Fäkal- und Schmutzwässer erfolgt über Einleitung in den öffentlichen Kanal.

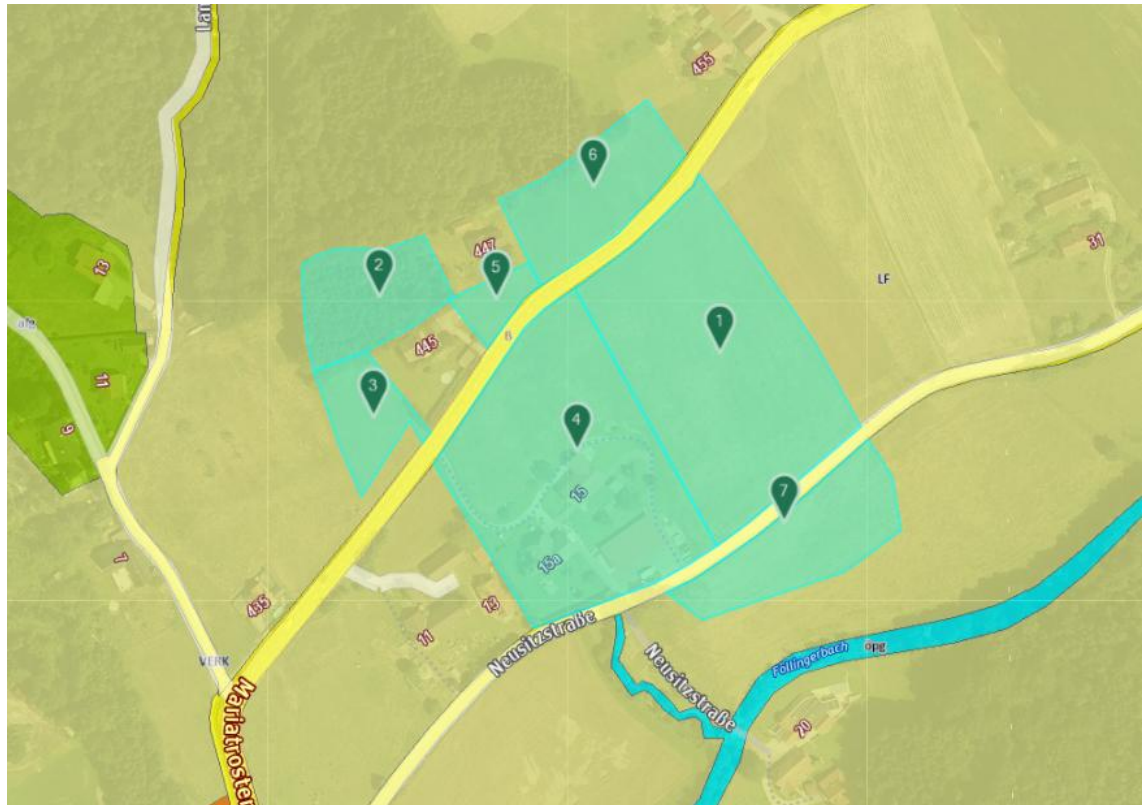
Die Trinkwasserversorgung wird durch den Anschluss an das öffentliche Wasserleitungsnetz sichergestellt. Die Stromversorgung erfolgt durch das zuständige EVU. Die Müllabfuhr wird durch die gemeindeeigenen Dienste erledigt.

Die Beheizung der Objekte erfolgt über Biomasse (Hackschnitzel) über das eigene Heizhaus.

Das GST 833 verfügt über keinerlei AufschlieÙung.

2.3.4 Flächenwidmung

Die bewertungsgegenständlichen Grundstücke sind im Flächenwidmungsplan als „LF – Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland“ ausgewiesen.

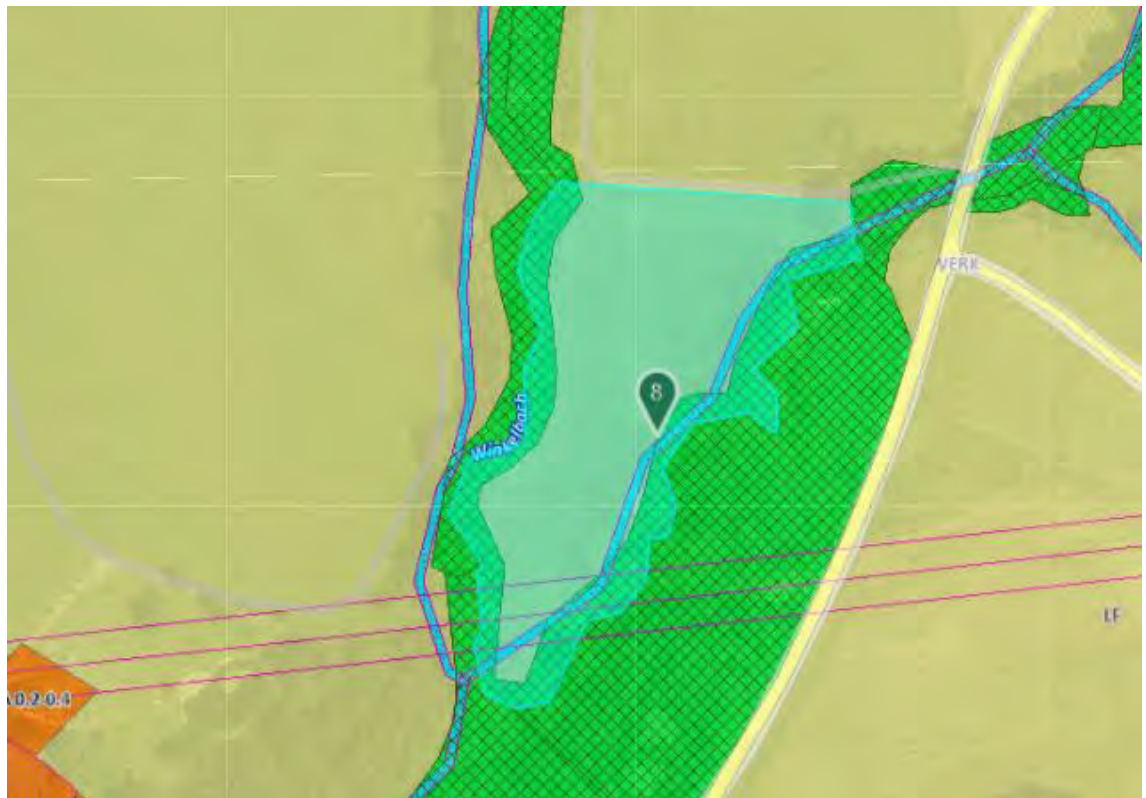


Unter Berücksichtigung der Ausweisung des Grundstückes 459/1 im Flächenwidmungsplan als Freiland ist eine Teilfläche dieser Grundstücke als Bauland zu qualifizieren. Dafür wird eine Fläche in der Größe, welche für die Errichtung der Gebäude erforderlich ist, herangezogen.

Als Bauland wird eine Fläche im Ausmaß von 2.140 m² qualifiziert.

Die Randbereiche des Grundstückes 833 sind im Flächenwidmungsplan im Ausmaß von ca. 3.800 m² als Wald ausgewiesen.

Ebenfalls ist beim GST 446 aufgrund der Bestockung davon auszugehen, dass dieses als Wald anzusehen ist.



© GIS Stmk, Jahr 2026

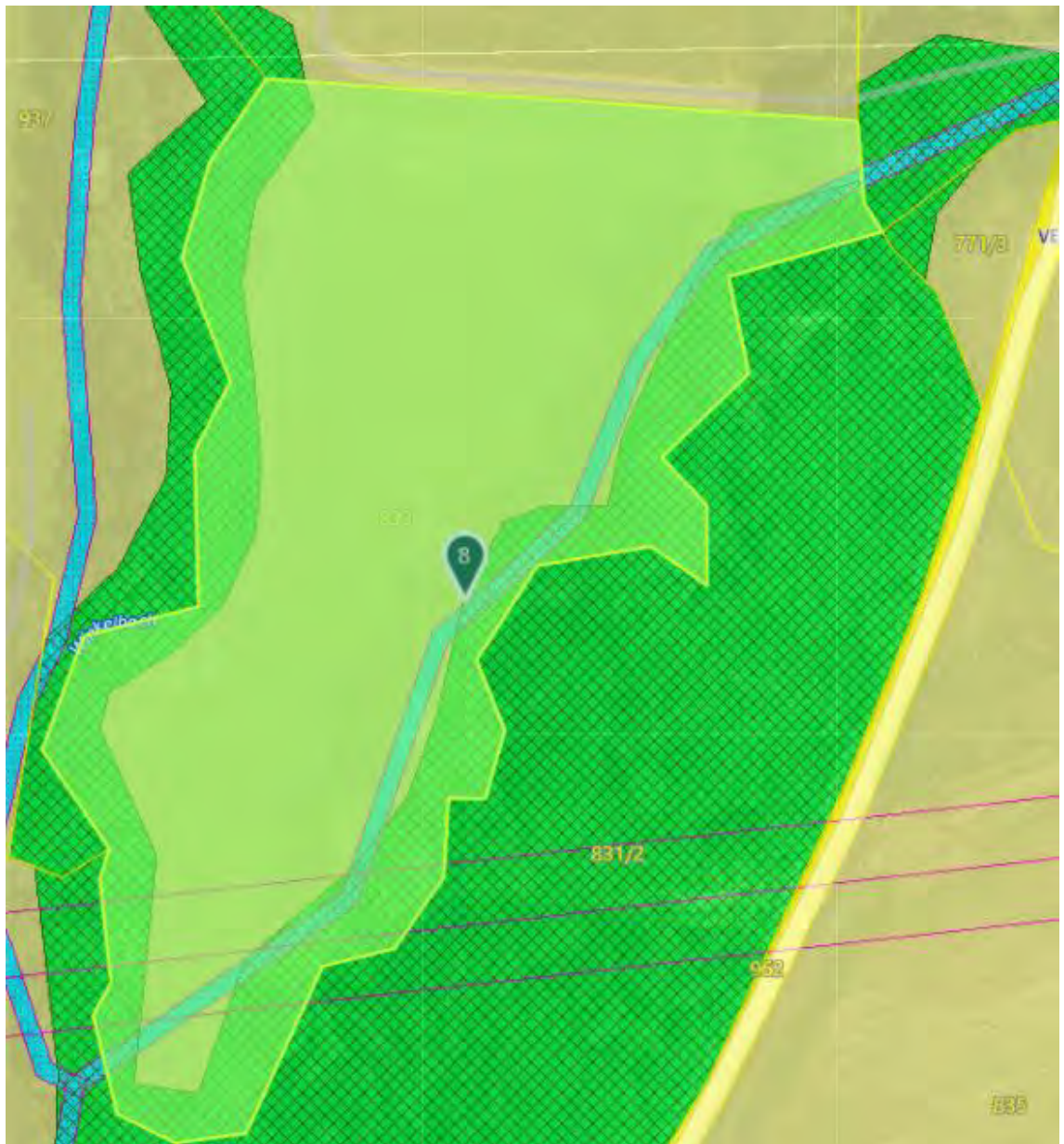
2.3.5 Gefahrenzone Hochwasser

Gemäß Erhebung des Sachverständigen befindet sich die Grundstücke entlang der Neusitzstraße nur zu einem vernachlässigbaren Ausmaß im Hochwasserabflussbereich HQ30 (30-jähriges Hochwasserereignis) des „Föllingbachs“.



© GIS Stmk, Jahr 2026

Das GST 833 befindet sich trotz der verzeichneten Gewässer nicht in einem Hochwasserabflussbereich.



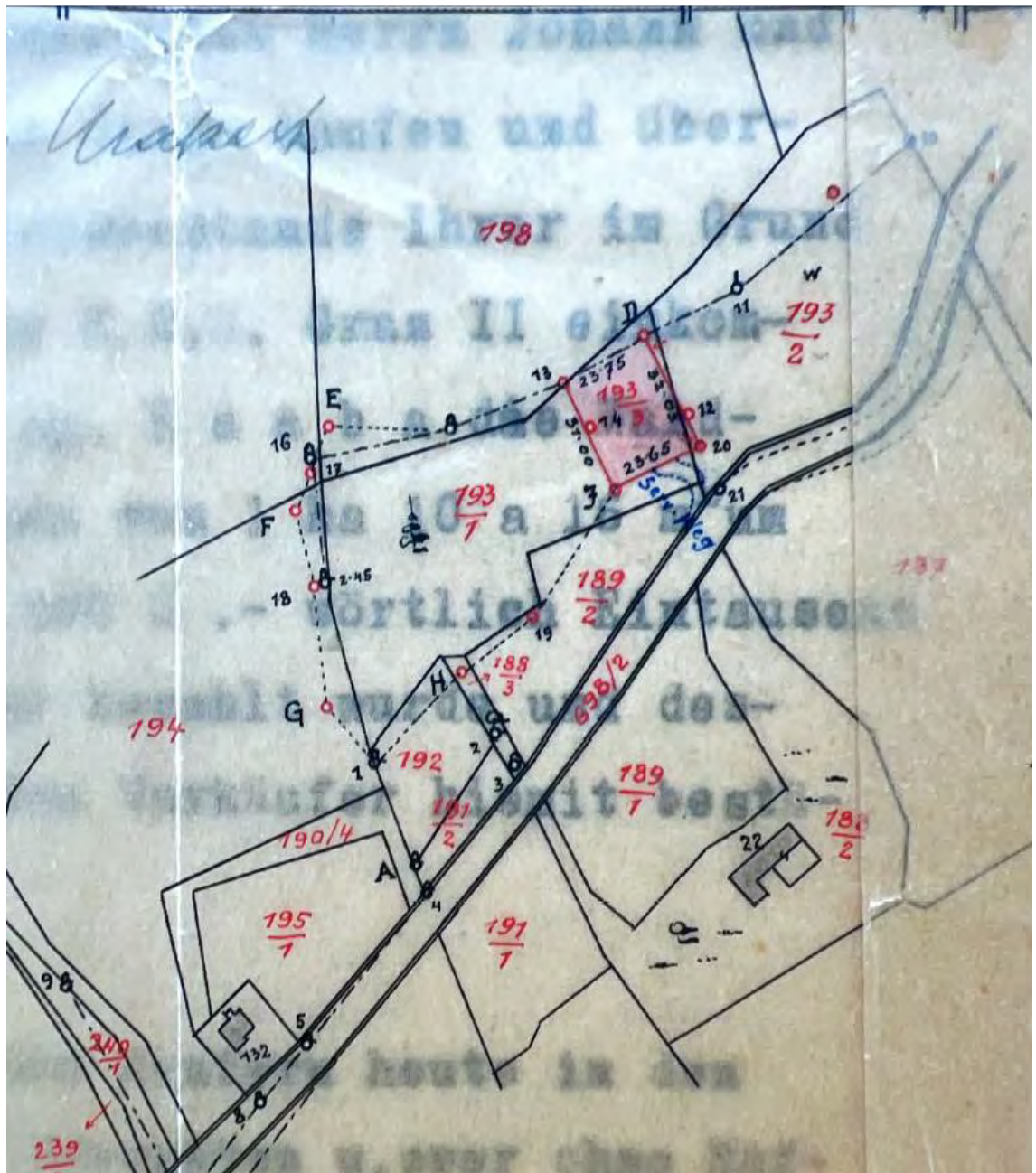
© GIS Stmk, Jahr 2026

2.4 Oberleitungen

Wie in der vorstehenden Grafik ersichtlich werden Hochspannungsfreileitungen über den südlichen Grundstücksteil des GST 833 geführt.

2.5 Dienstbarkeit Weg

Wie bereits vorstehend im Gutachten angeführt ist im Grundbuch eine Dienstbarkeit über GST 448 und 446 hinsichtlich Gehens, fahren und Vieh treiben zu Gunsten EZ 169 im Grundbuch angeführt. Im Grundbuch hierzu folgende Planbeilage erhoben werden:



Gemäß den Erhebungen des Sachverständigen ist nur mehr das GST 448 im Ausmaß von 150 m² betroffen.



In der Natur konnte keine entsprechende Nutzung der Dienstbarkeit festgestellt werden.



2.6 Einfamilienwohnhaus Neusitzstraße 15

Gemäß den Erhebungen des Sachverständigen wurde das Einfamilienwohnhaus, Neusitzstraße 15 auf Basis der Baubaubewilligung GZ 020704/2007/0006 v. 07.02.2008 errichtet.

Eine Fertigstellungsanzeige ohne Beilagen vom 27.04.2021 liegt im Bauakt auf.

Das Gebäude umfasst ein Kellergeschoss und ein Erdgeschoss.

Das Kellergeschoss wurde überwiegend von den bereits davor bestehenden Wirtschaftsgebäuden übernommen.

Beim Erdgeschoss handelt es sich im Wesentlichen um einen Neubau.

Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet.

Das Dach wurde als Satteldach ausgeführt. Die Dachdeckung erfolgt mittels Bramac Ziegel.

An der Fassade wurde in Wärmedämmverbundsystem ausgeführt.

Die Erschließung der Kellerflächen erfolgt von der Südseite.

Die Erschließung der Erdgeschossflächen erfolgt von der Nordseite über eine außenliegende Stiege. Eine Innenliegende Erschließung wurde nicht ausgeführt.

Die Fenster wurden als Kunststofffenster mit Isolierverglasung ausgeführt. Ein außenliegender Sonnenschutz wurde nur vereinzelt über Rollläden ausgeführt.



Nordseite



Nordseite



Ostseite



Ostseite



Südseite



Südseite



Westseite

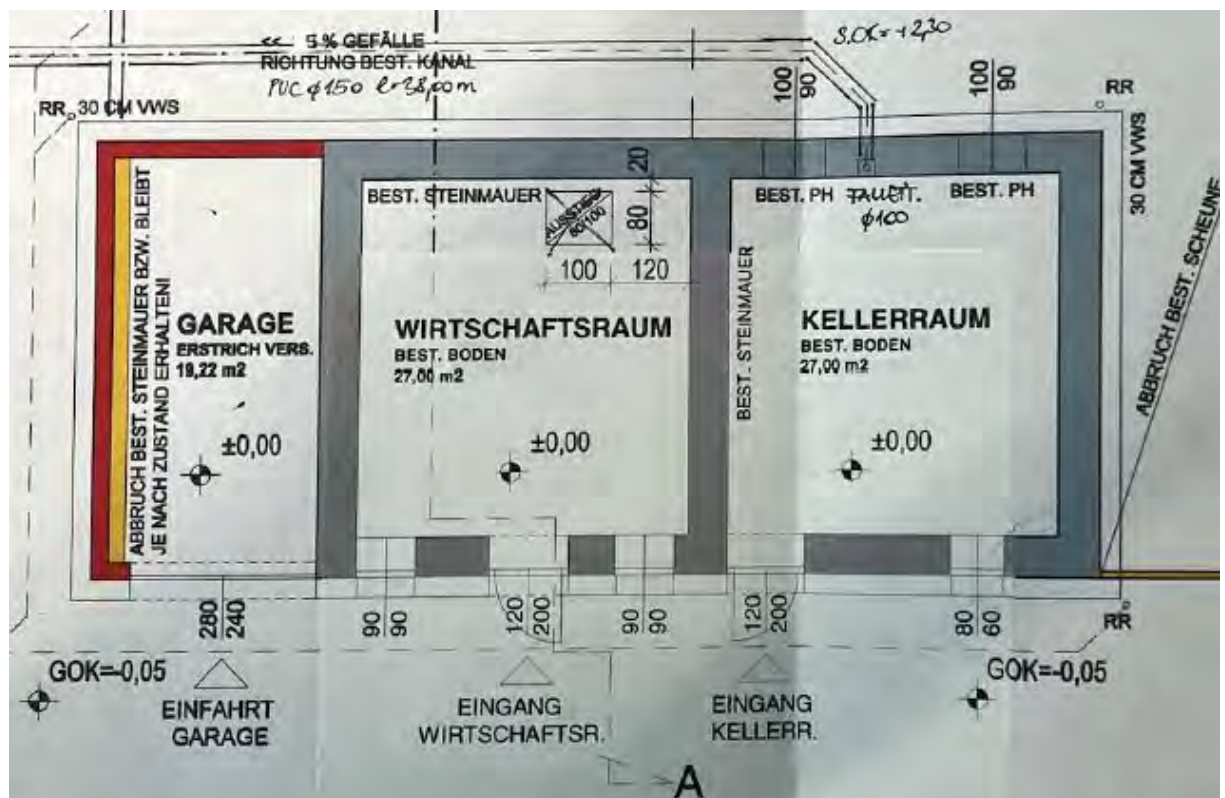


Zugang/Eingang

2.6.1 Kellergeschoss:

Die Erschließung des Kellergeschosses erfolgt jeweils direkt über die südlich angrenzenden Freiflächen.

Das Kellergeschoss umfasst eine Garage einen Wirtschaftsraum und einen Kellerraum. Zusätzlich wird der Bereich unter dem Erdgeschoss Balkon als Autoabstellplatz genutzt.



Die Garage weist einen Estrichboden auf. Die Zufahrt & der Zugang erfolgen über ein Rolltor.

Der Wirtschaftsraum ist als Aufenthaltsraumqualität ausgeführt. Im hinteren Bereich ist die Haustechnik in einem abgetrennten Raum situiert. Im Technikraum wurde auch ein Handwaschbecken und ein WC ausgeführt. Der Boden wurde beschichtet. Die Innenwände sind verputzt und weiß ausgemalen.

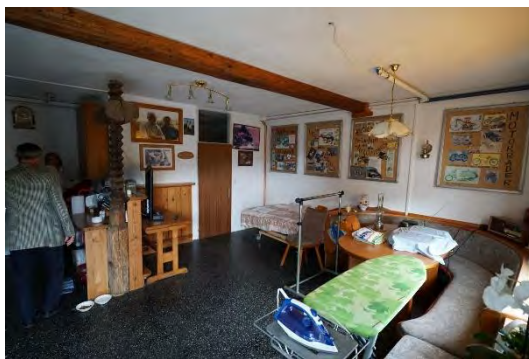
Der Kellerraum wird als Abstellfläche genutzt. Die Geschosdecke ist in diesem Bereich als Gewölbedecke ausgeführt. Die Wand und Deckenflächen weisen nur mehr teilweise einen Verputzt auf. Der Boden ist überwiegend als Betonplatte ausgeführt.



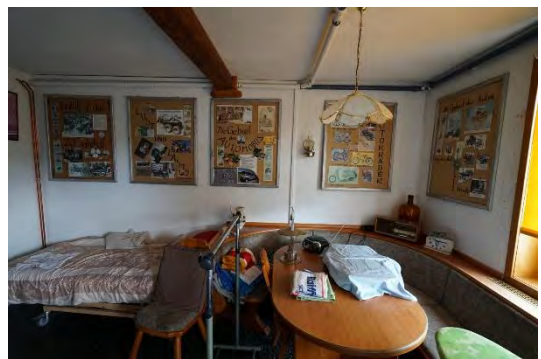
Garage



Garage



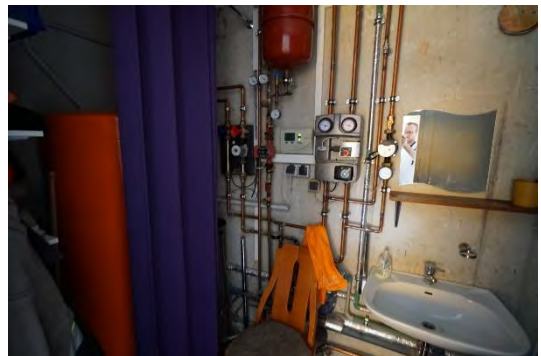
Wirtschaftsraum



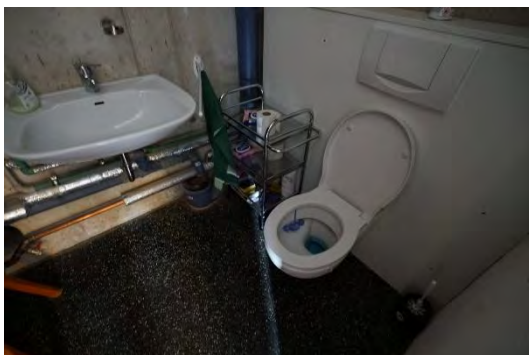
Wirtschaftsraum



Technikraum



Technikraum



Technikraum



Technikraum



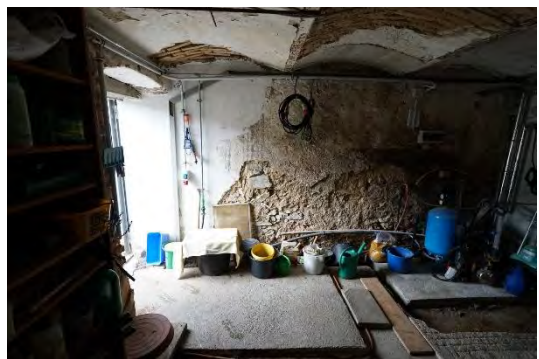
Kellerraum



Kellerraum



Kellerraum



Kellerraum

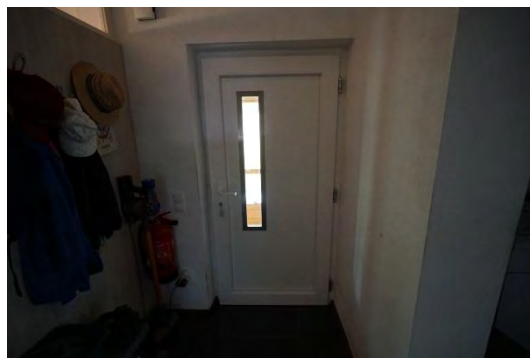
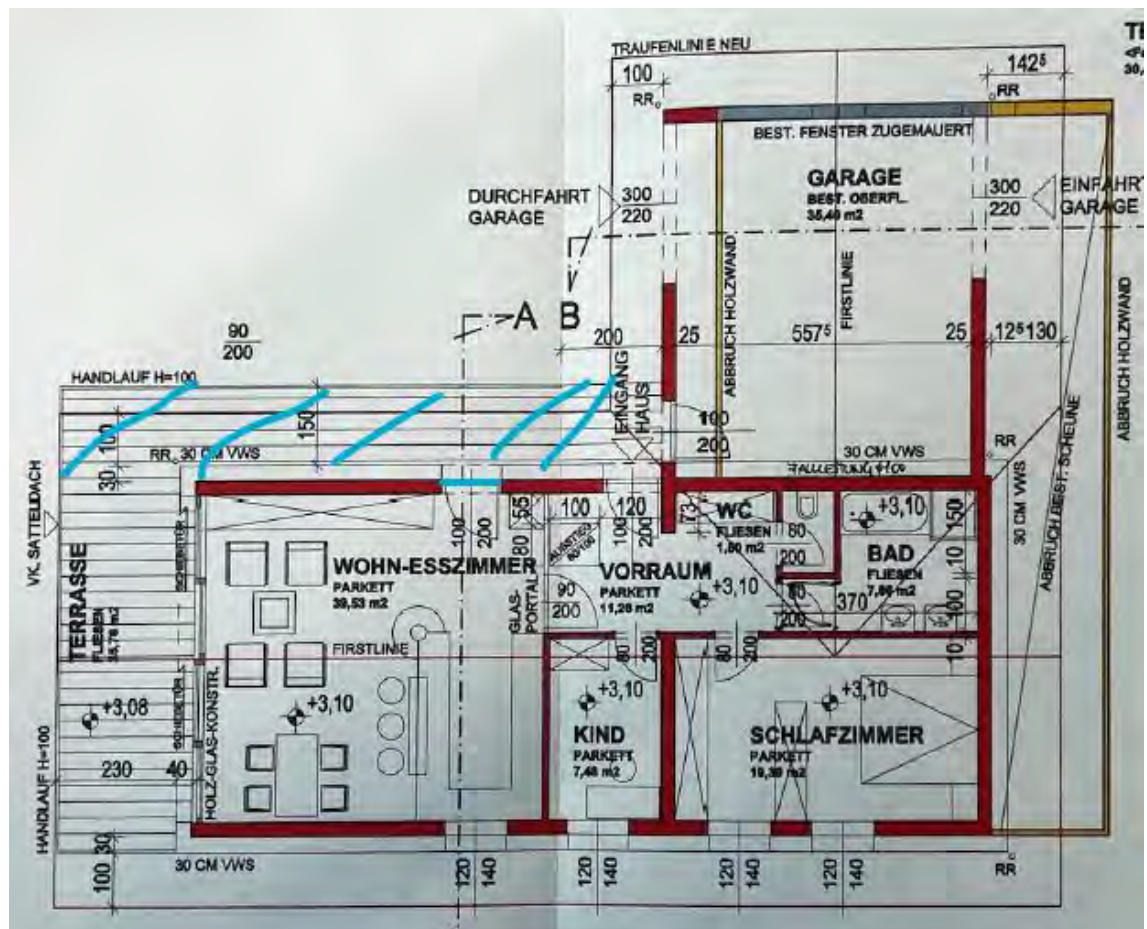
2.6.2 Erdgeschoss:

Der Zugang zum Erdgeschoss erfolgt über eine witterungsgeschützte Außen Stiege an der Nordseite der Liegenschaft.

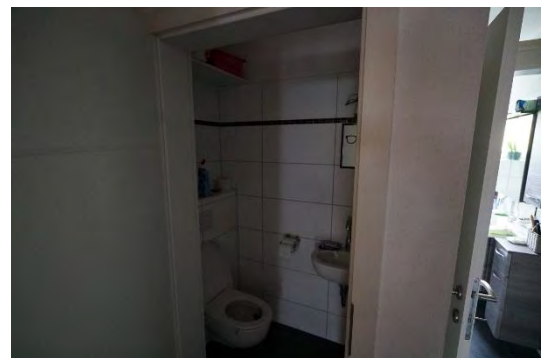
Das Erdgeschoss umfasst einen Vorraum, ein WC, ein Badezimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie den Wohn- Essbereich. Weiters ist dem Wohnbereich an der Westseite ein Balkon vorgelagert.

Zusätzlich ist eine Doppelgarage nordseitig an das Wohngebäude angebaut.

Das Schlafzimmer konnte im Zuge der Befundaufnahme nicht besichtigt werden.



Eingang



WC



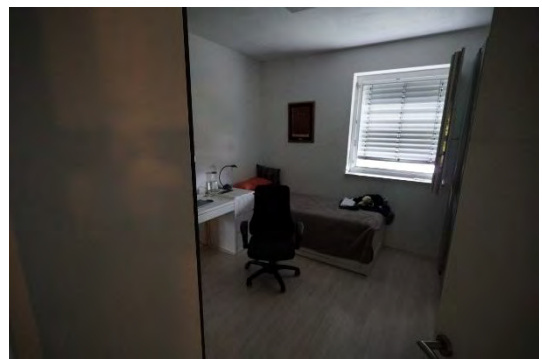
Bad



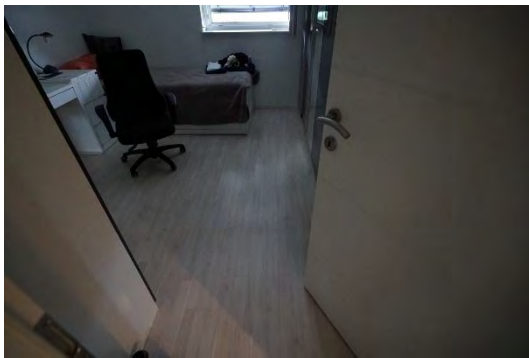
Bad



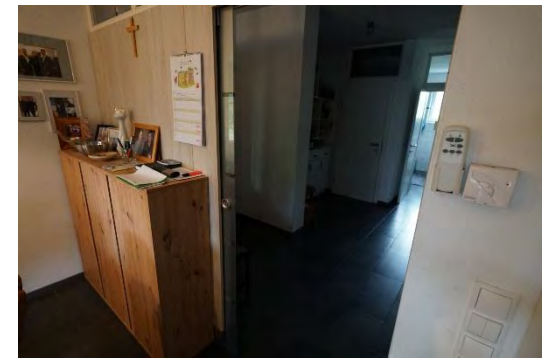
Vorraum



Kinderzimmer



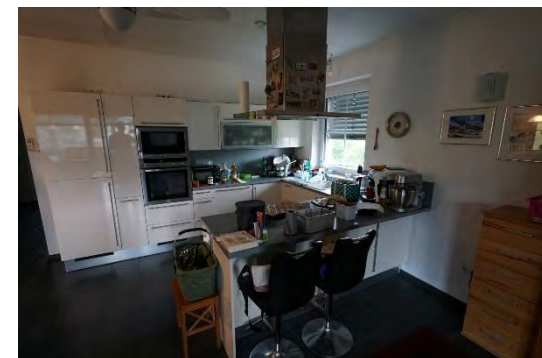
Kinderzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



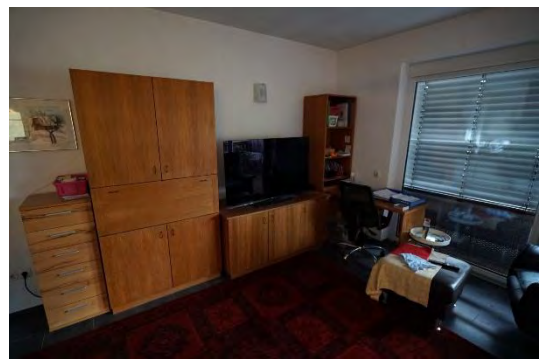
Wohnzimmer



Balkon



Balkon



Wohnzimmer



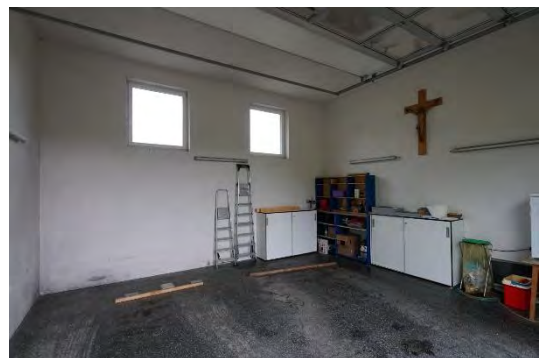
Wohnzimmer



Wohnzimmer



Garage



Garage

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

Die Innentüren sind als Holztüren ausgeführt, welche an Holzzargen angeschlagen sind.

Im Badezimmer sind die erforderlichen Sanitäreinrichtungsgegenstände vorhanden.

2.6.3 Zustand der Wohnung

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

„guten“

Bau- und Erhaltungszustand auf.

2.6.4 Bestandsrechte

Das Objekt wird durch die Verpflichtete selbst genutzt.

2.7 Mehrfamilienwohnhaus Neusitzstraße 15a

Gemäß den Erhebungen des Sachverständigen konnte bei der Bau- und Anlagenbehörde sowie beim Stadtarchiv kein vollständiger Bauakt für das Gebäude Neusitzstraße 15a aufgefunden werden. Im Zuge der Erhebungen konnten lediglich ein Kanalakt sowie ein Verwaltungsakt der Bau- und Anlagenbehörde erhoben werden. Aus diesem geht hervor, dass mit Bescheid vom 07.07.1999 die Benützung des unterkellerten, eingeschossigen landwirtschaftlichen Wohngebäudes aufgrund bestehender baurechtlicher Mängel untersagt wurde.

Mit Bescheid vom 05.07.2004 wurde unter anderem die Schaffung von zwei zusätzlichen Wohneinheiten im Kellergeschoss baubehördlich bewilligt, wobei vor deren Benützung die Erteilung einer Benützungsbewilligung erforderlich war. Ein Nachweis über die Umsetzung dieser Baubewilligung bzw. die Erteilung einer entsprechenden Benützungsbewilligung konnte nicht erhoben werden. Vielmehr geht aus dem Verwaltungsakt hervor, dass die behördlich verfügte Benützungsuntersagung weiterhin aufrecht vollstreckt wurde; zuletzt wurde mit Bescheid vom 28.07.2025 wegen Nichterfüllung der Verpflichtung eine Zwangsstrafe verhängt und eine weitere Zwangsstrafe angedroht. Die baurechtliche Konsens- und Benützungssituation des Gebäudes ist daher zum Bewertungsstichtag als nicht abschließend geklärt anzusehen.

Das Gebäude umfasst ein Kellergeschoss und ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss.

Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet.

Das Dach wurde als Walmdach ausgeführt. Die Dachdeckung erfolgt mittels Eternitschindel.

Die Fassade ist verputzt ein Wärmedämmverbundsystem gelangte nicht zur Ausführung.

Die Erschließung der Kellerflächen erfolgt von der Südseite.

Die Erschließung der Erdgeschossflächen erfolgt von der Nordseite über eine außenliegende Stiege. Eine Innenliegende Erschließung wurde nicht ausgeführt.

Die Fenster wurden als Holzfenster ausgeführt. Als Sonnenschutz dienen Großteiliges Fensterbalken.



Nordseite



Nordseite



Ostseite



Ostseite



Südseite



Südseite



Westseite



Zugang/Eingang

2.7.1 Kellergeschoss:

Das Kellergeschoss wird über die Ostseite direkt von den angrenzenden Freiflächen erschlossen.

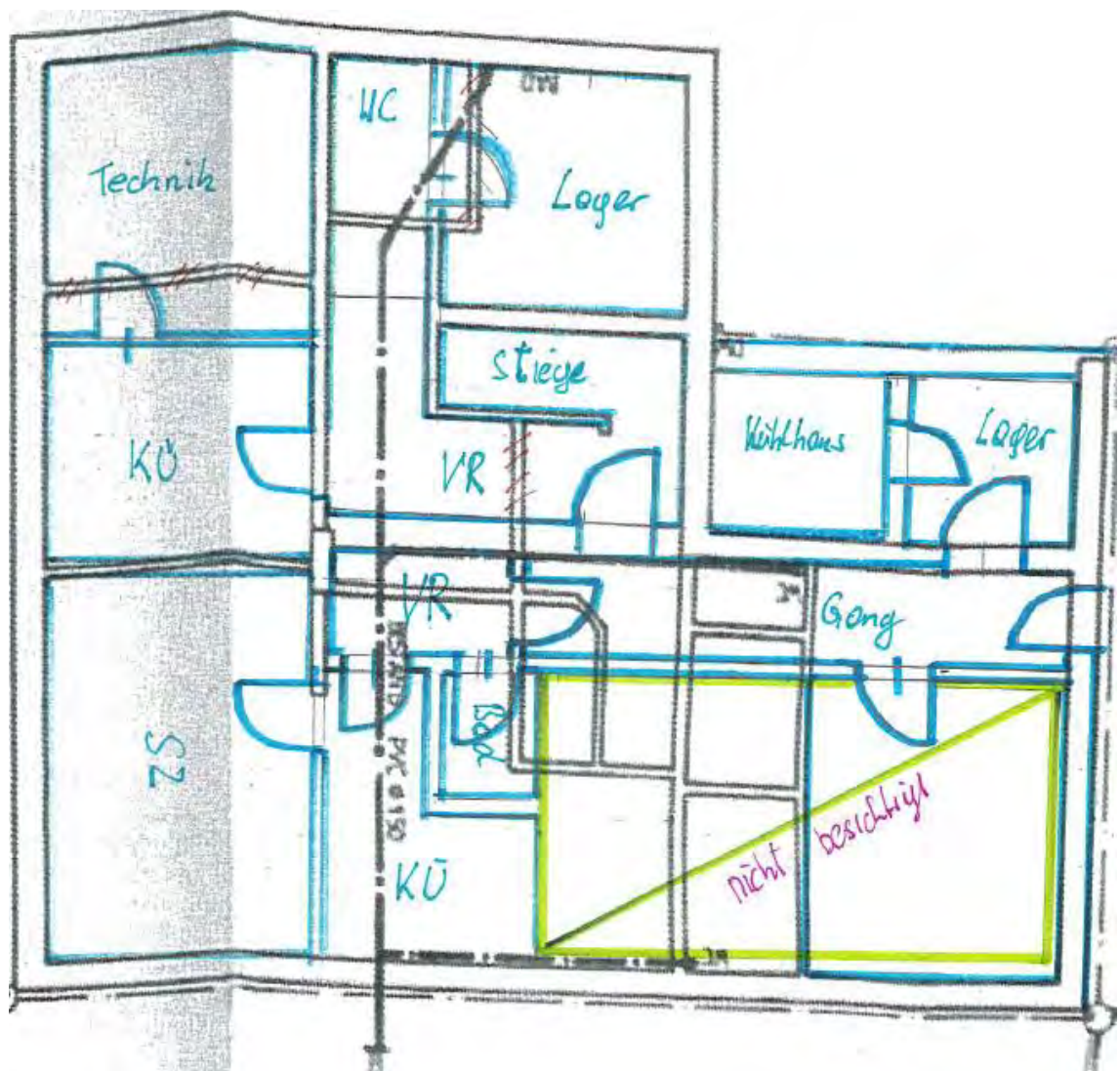
Die innenliegende Kellerstiege wurde abgemauert kann nicht mehr benutzt werden.

Das Kellergeschoss ist unterteilt in ein Büro, welches im Zuge der Befundaufnahme nicht besichtigt werden konnten.

Eine Wohnung an der Südwestseite, welche einen Vorraum, ein Bad eine Wohnküche und ein Schlafzimmer umfasst.

Einen Lager- /Technikbereich welcher zum Zeitpunkt der Befundaufnahme als Arbeiterwohnstätte genutzt wurde und ein Vorraum eine Küche, einen Technikraum, ein WC und ein Lager umfasst.

Weiters ein Lager mit angeschlossenem Kühlhaus.



Wie angeführt konnte die südostseitige Bürofläche nicht besichtigt werden.

Es wird unterstellt, dass diese eine ähnliche Qualität wie die angeschlossene Wohnung aufweist.

Die südwestseitige Wohnung umfasst einen Vorraum, ein Bad eine Wohnküche und ein Schlafzimmer.

Der Vorraum, das Bad und die Wohnküche wurden verfliest. Im Schlafzimmer gelangte ein Parkettboden zur Ausführung.

Die Innentüren sind als Holztüren, welche an Holzzargen angeschlagen sind, ausgeführt.

Die Wände sind mit Ausnahme des Badezimmers, welches verfliest wurde, verputzt und gemalen.

Die nordwestseitig gelegene Arbeiterwohnung umfasst einen Vorraum, eine Küche, einen Technikraum, ein WC und ein Lager.

Festzuhalten wäre hierzu, dass diese Bereiche mangels natürlicher Belichtung nicht als Aufenthaltsräume geeignet sind.

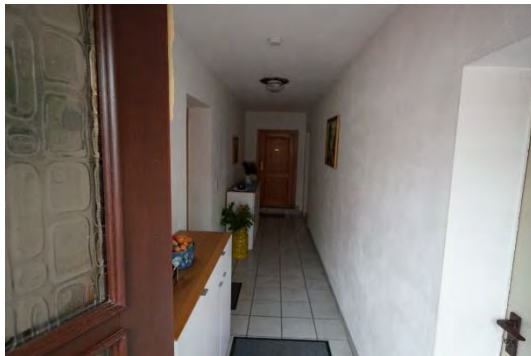
Die Bodenflächen sind mit Ausnahme des Lagers verflies.

Im Lager wurde der Boden als Estrich ausgeführt.

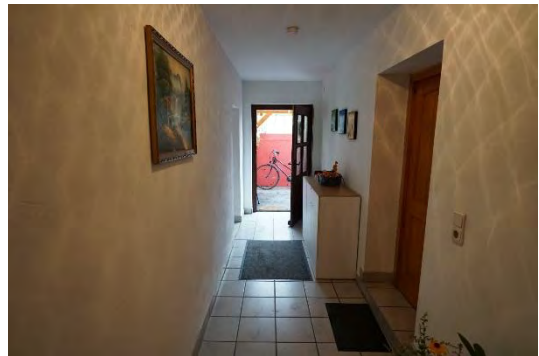
Die Wandflächen sind überwiegend verputzt und gemalen und teilweise verflies.

Die Innentüren sind überwiegend als Blechtüren, welche an Stahlzargen angeschlagen sind, ausgeführt.

Die nordöstlich gelegene Lagerfläche mit angeschlossenem Kühlhaus wurde verflies.



Vorraum



Vorraum



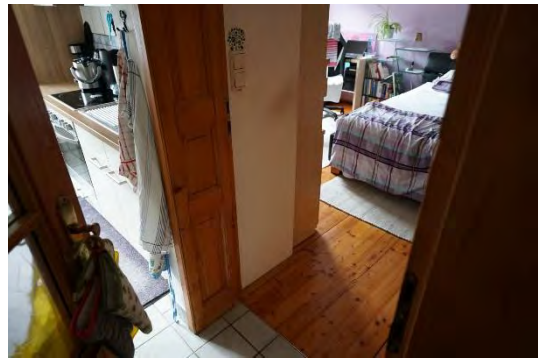
Vorraum Wohnung



Bad Wohnung



Bad Wohnung



Vorraum/Küche/Schlafzimmer



Küche



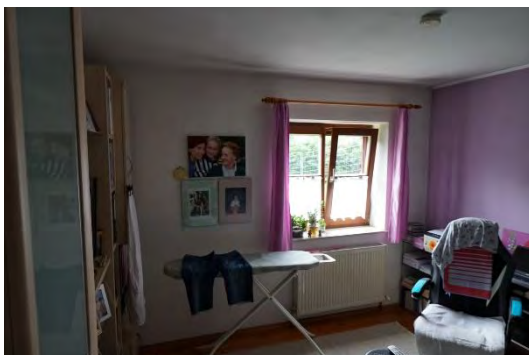
Küche



Wohnen/Essen



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Vorraum Arbeiterwohnung



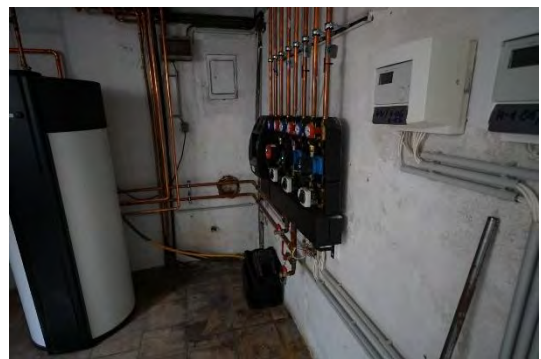
Küche Arbeiterwohnung



Küche Arbeiterwohnung



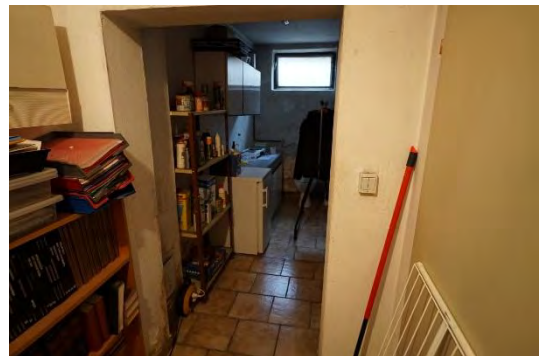
Technik



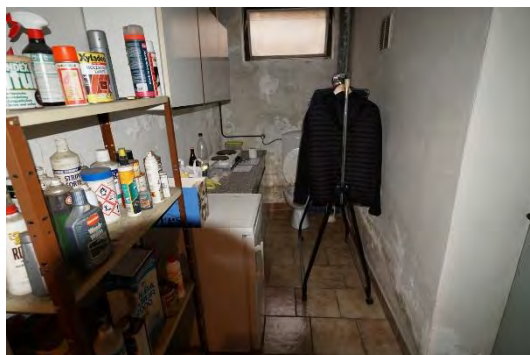
Technik



Technik



Vorraum



WC



Lager



Lager/Kühlraum



Lager/Kühlraum

2.7.2 Bestandsrechte

Von Seiten der Verpflichteten wurde im Nachgang an die Befundaufnahme ein Mietvertrag zur südseitigen Kellerwohnung übermittelt.

Der Mietvertrag wurde 2001 auf die Dauer von 5 Jahren abgeschlossen.

Aufgrund Zeitablaufs besteht aktuell ein unbefristeter Mietvertrag mit einer mieterseitigen Kündigungsfrist von 3 Monaten.

Gemäß den Unterlagen wird Seitens des Sachverständigen davon ausgegangen, dass aktuell eine Pauschalmiete von € 260 vorgeschrieben wird. Auf Basis der Wertsicherungsvereinbarung ergibt sich aktuell eine Miete von € 389,17.

Festzuhalten ist, dass der Mietvertrag nicht unterfertigt ist.

Ebenfalls wird vom Sachverständigen davon ausgegangen, dass die verschlossene Büroeinheit vermietet ist. Es konnte jedoch von Seiten der Verpflichteten auch auf Nachfrage kein Mietvertrag und auch keine näheren Konditionen zu dem Mietverhältnis gemacht werden.

Da Seitens des Sachverständigen kein Mietvertrag erhoben werden konnte jedoch augenscheinlich ein Bestandsverhältnis besteht wird Seitens wird Seitens des Sachverständigen im Zuge der weiteren Bewertung von folgenden Annahmen ausgegangen:

25 m², HMZ €5/m² indexiert

Unbefristeter Hauptmietvertrag

Betriebs- und Heizkosten analog der Vorschreibung an den Eigentümer

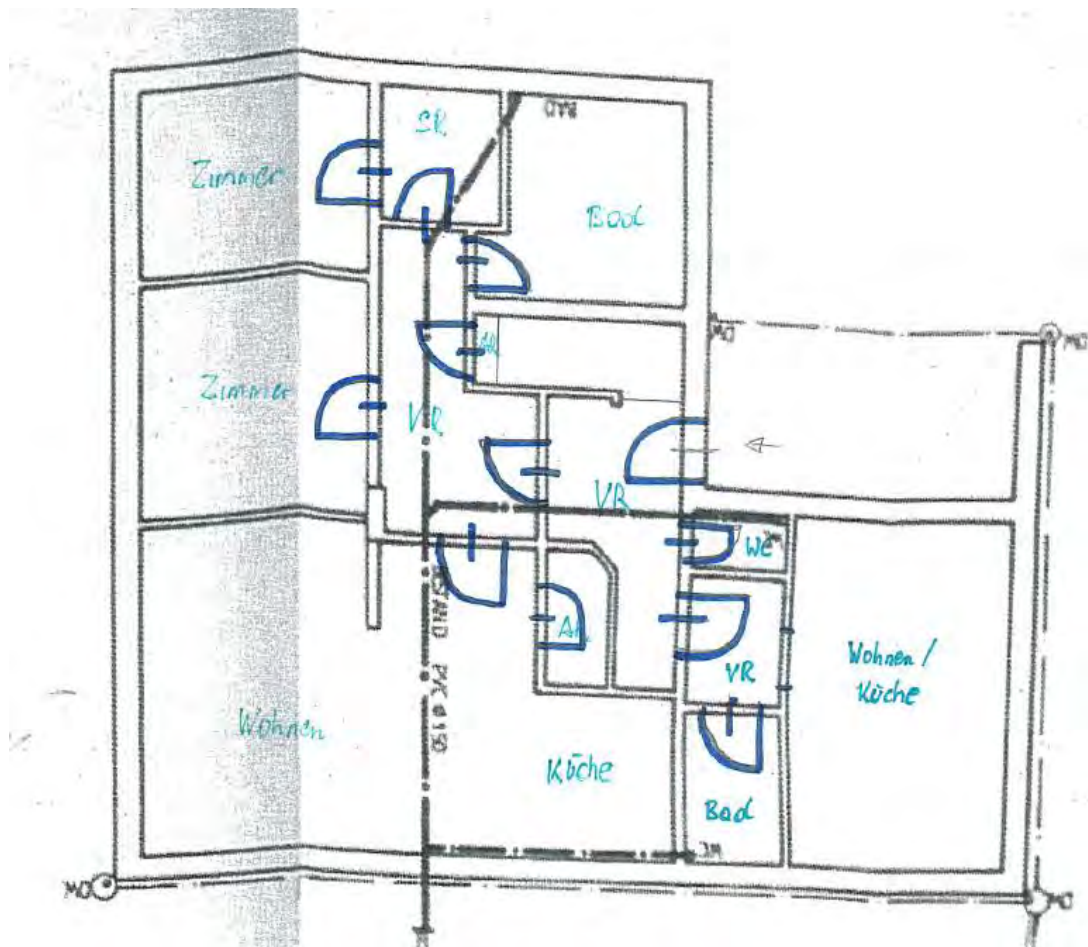
Erhaltungspflichten analog des MRG

2.7.3 Erdgeschoss:

Der Zugang zum Erdgeschoss erfolgt an der Nordseite der Liegenschaft.

Über einen zentralen Vorraum werden 2 Wohnungen erschlossen.

Zusätzlich wird vom Vorraum aus ein WC erschlossen.



Die größere Westseitige Wohnung umfasst einen Vorraum, eine Wohnküche mit einer Speis, zwei Schlafzimmer, einen Schrankraum, ein Badezimmer und einen Abstellraum. Dem Wohnzimmer ist zusätzlich ein Balkon vorgelagert.

Der Vorraum und das Bad wurden verfliest. In den Wohnbereichen gelangte ein Parkettboden zur Ausführung.

Die Innentüren sind als Holztüren, welche an Holzzargen angeschlagen sind, ausgeführt.

Die Wände sind mit Ausnahme des Badezimmers, welches überwiegend verfliest wurde, verputzt und gemalen.

Im Badezimmer sind die erforderlichen Sanitäreinrichtungsgegenstände vorhanden.

Die ostseitige kleinere Wohnung umfasst einen Vorraum, ein Bad und eine Wohnküche.

Im Vorraum sowie dem Wohnbereich gelangte in Parkettboden zur Ausführung. Im Badezimmer wurden die Böden und Wandflächen verflies.

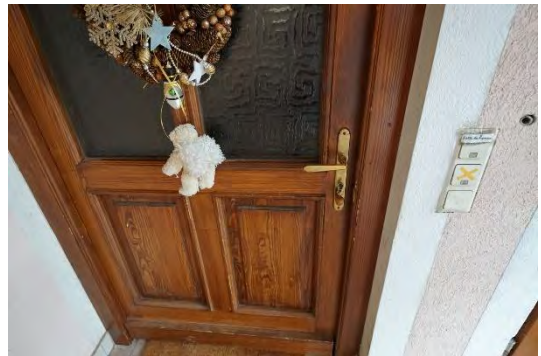
Die restlichen Wandflächen wurden verputzt und gemalen.

Die Innentüren sind als Holztüren, welche an Holzzargen angeschlagen sind, ausgeführt.

Im Badezimmer sind die erforderlichen Sanitäreinrichtungsgegenstände vorhanden.



Zugang



Eingang



Vorraum



Vorraum



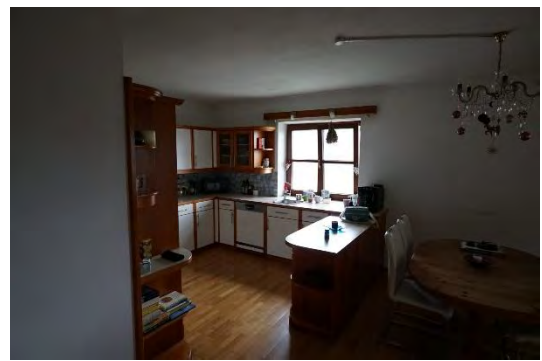
WC-Vorraum



Vorraum W1



Küche/Wohnen



Küche



Küche



Küche



Abstellraum



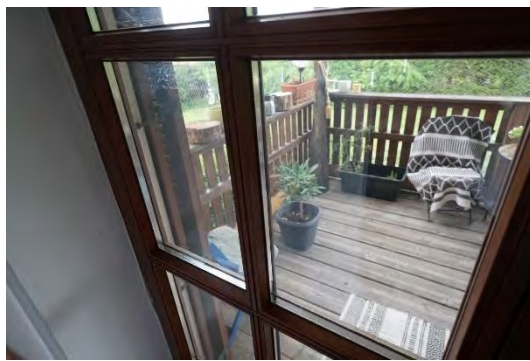
Abstellraum



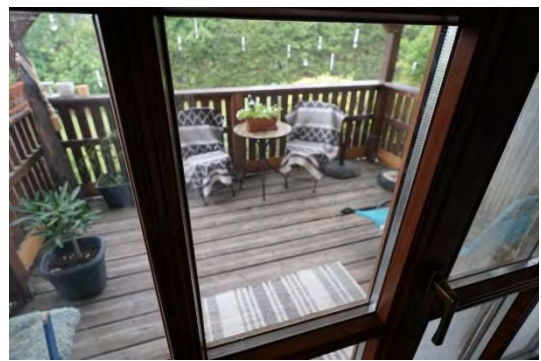
Wohnzimmer



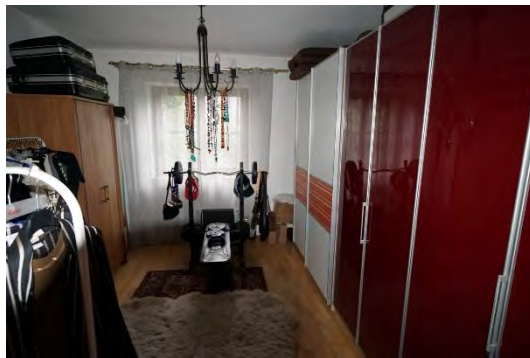
Wohnzimmer



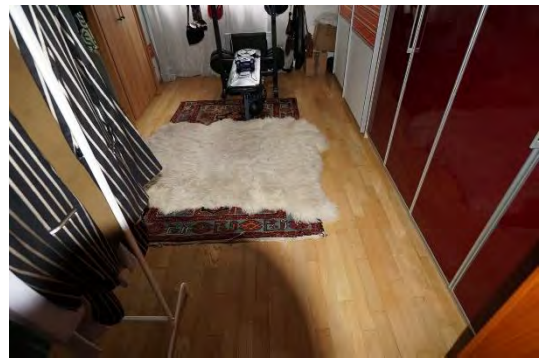
Balkon



Balkon



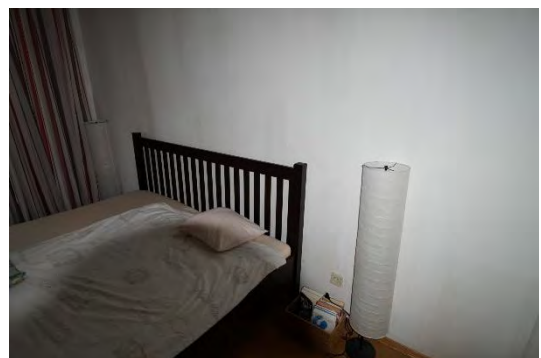
Garage



Garage



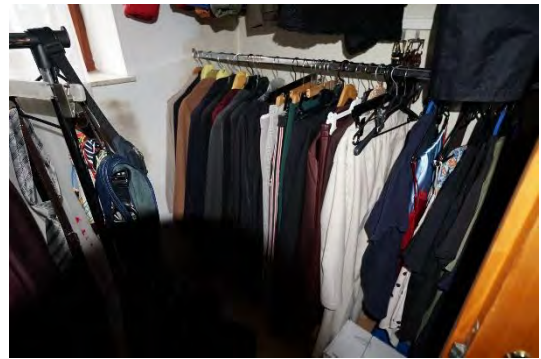
Zimmer 2



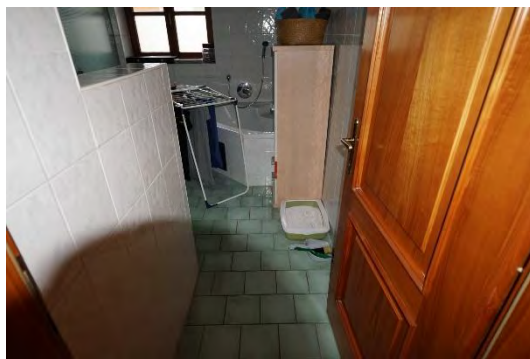
Zimmer 2



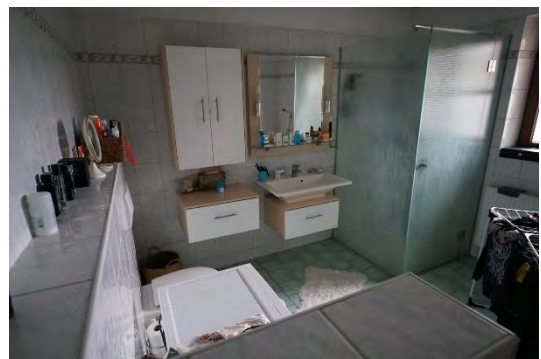
Schrankraum



Schrankraum



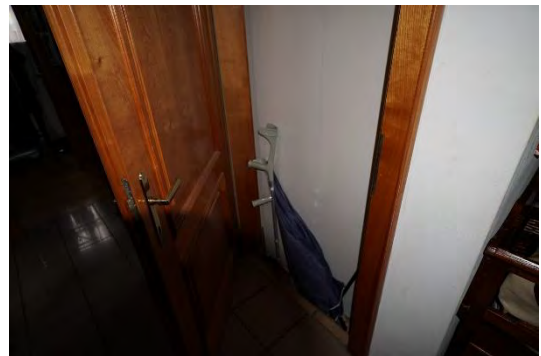
Badezimmer



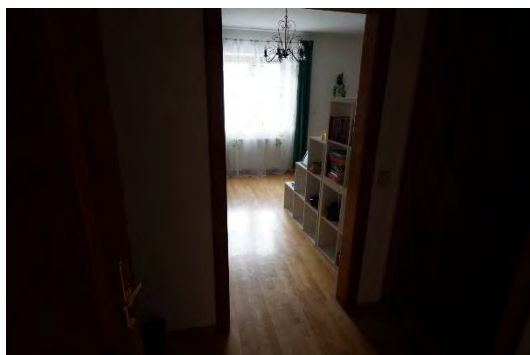
Badezimmer



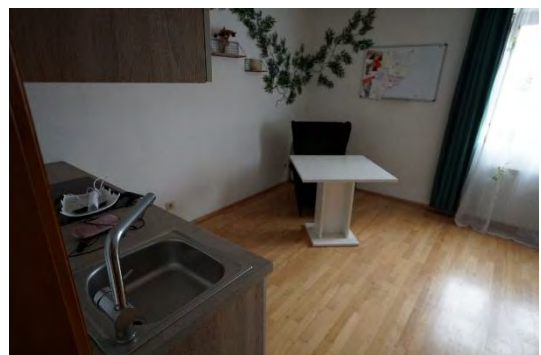
Badezimmer



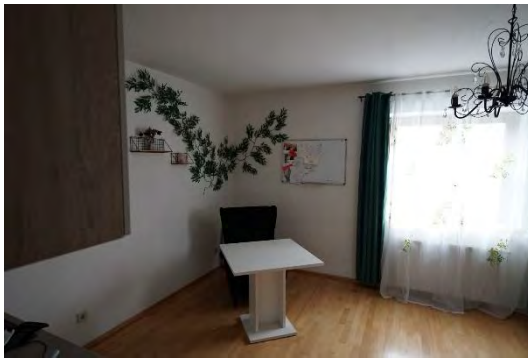
Abstellraum



Vorraum Wohnung 2



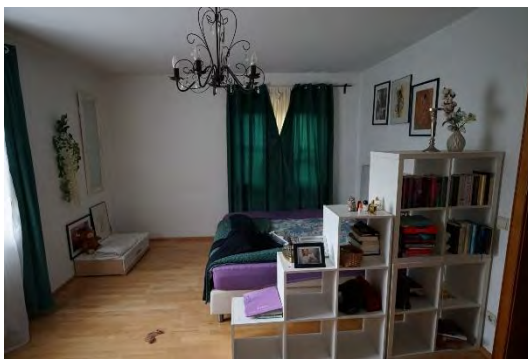
Wohnküche



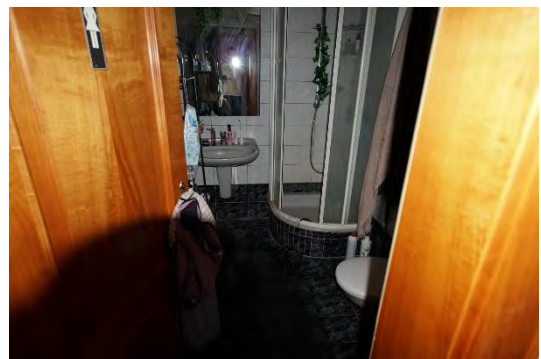
Wohnküche



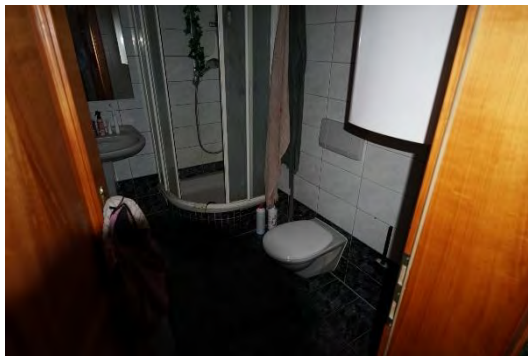
Wohnküche



Wohnküche



Bad



Bad

2.7.4 Zustand der Wohnung

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

„guten“

Bau- und Erhaltungszustand auf.

2.7.5 Bestandsrechte

Von Seiten der Verpflichteten wurde im Nachgang an die Befundaufnahme ein Mietvertrag für die ostseitige Kleinwohnung übermittelt.

Lt. Mietvertrag ist die Firma Ing. SCHENNER Mieter einer Kellerwohnung und auch die Beschreibung des Mietgegenstandes stimmt nicht mit der Natur überein. Seitens der Verpflichteten wird jedoch festgehalten, dass das gesamte Erdgeschoss an die Fa. Ing. SCHENNER vermietet ist.

Der Vertrag wurde beginnend am 01.06.2020 auf die Dauer von 5 Jahren abgeschlossen. gemäß § 29 Abs. 3 lit. b MRG ist dieser somit einmalig auf drei Jahre erneuert worden. Die Befristung läuft daher bis 31.05.2028.

Mietvermietet sind 2 PKW-Abstellplätze. Der Gesamtmietzins beträgt € 275 pro Monat. Die im Vertrag angeführte Wertsicherung ist nicht erfolgt.

Ebenfalls wurde eine Kautions in der Höhe von € 825 vereinbart.

Ebenfalls wird vom Sachverständigen davon ausgegangen, dass die zweite Wohnung im Erdgeschoss vermietet ist. Es konnte jedoch von Seiten der Verpflichteten auch auf Nachfrage kein Mietvertrag und auch keine näheren Konditionen zu dem Mietverhältnis gemacht werden. Wie vorstehend ausgeführt ist die Firma Ing. SCHENNER laut Auskunft der Verpflichteten Mieter des Gesamten Erdgeschosses.

Da Seitens des Sachverständigen kein Mietvertrag erhoben werden konnte jedoch augenscheinlich ein Bestandsverhältnis besteht wird Seitens wird Seitens des Sachverständigen im Zuge der weiteren Bewertung von folgenden Annahmen ausgegangen:

Ca. 90 m², HMZ €4,5/m² indexiert

Unbefristeter Hauptmietvertrag

Betriebs- und Heizkosten analog der Vorschreibung an den Eigentümer

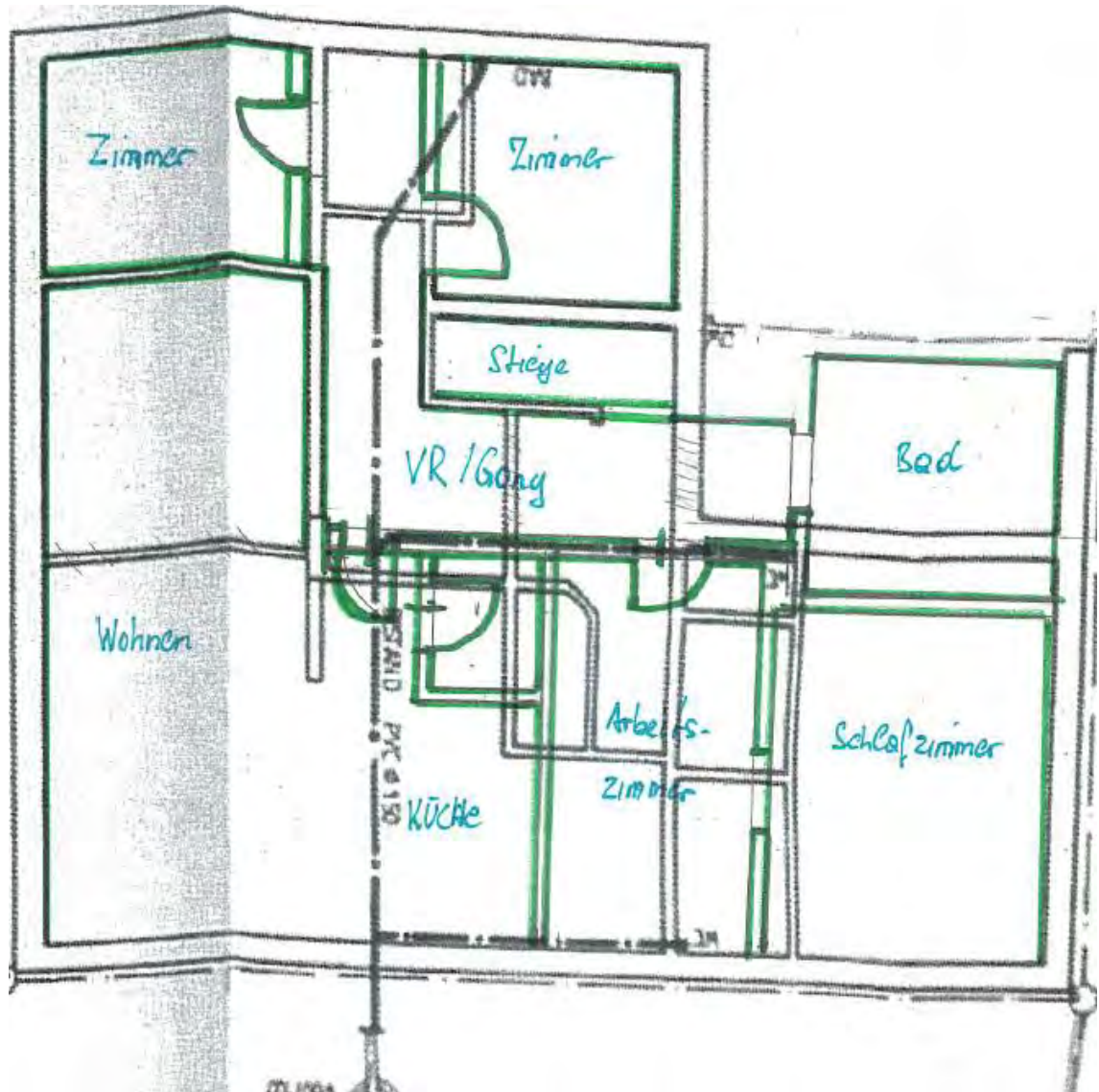
Erhaltungspflichten analog des MRG

2.7.6 Dachgeschoss:

Der Zugang zum Dachgeschoss erfolgt über die Ostseite der Liegenschaft.

Das Dachgeschoss wird über eine ausschließlich für das Dachgeschoss nutzbare innenliegende Stiege erschlossen.

Das Dachgeschoss umfasst eine Wohnung.



Die Wohnung umfasst neben dem Stiegenaufgang einen Vorraum, eine großzügige Wohnküche samt vorgelagertem Balkon und Abstellraum, ein WC, ein Arbeitszimmer, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie zwei weitere Schlafzimmer.

Die Stiege wurde in Massivbauweise errichtet und verflies.

In den Wohnbereichen gelangte überwiegend ein Laminatboden zur Ausführung. Teilweise wurde ein Holzdielenboden ausgeführt.

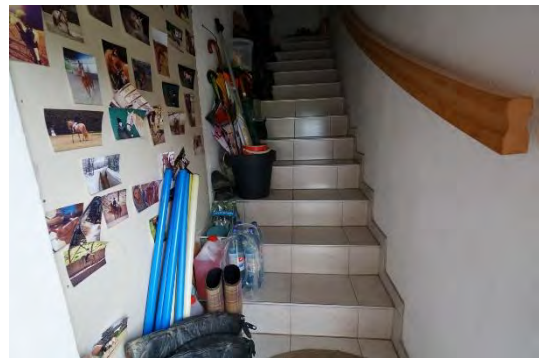
Die Innentüren sind als Holztüren, welche an Holzzargen angeschlagen sind, ausgeführt. Die Nassräume wurden verflies.

Die Wände sind mit Ausnahme des Badezimmers, teilweise verflies wurde, verputzt und gemalen.

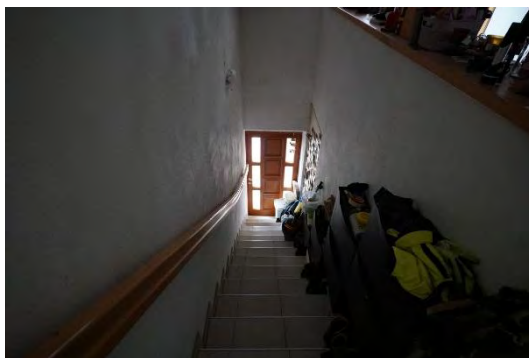
Im Badezimmer sind die erforderlichen Sanitäreinrichtungsgegenstände vorhanden.



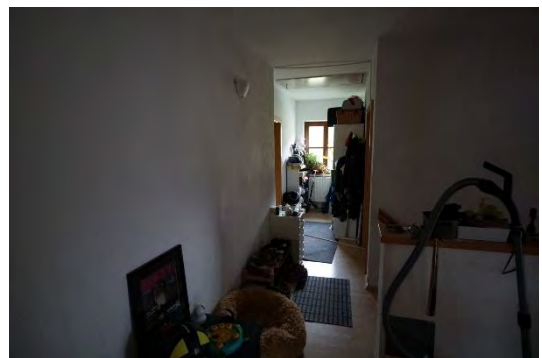
Zugang



Stiegenaufgang DG



Stiege DG



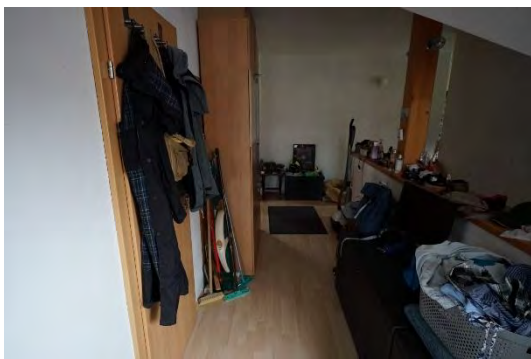
Vorraum



Vorraum



Vorraum



Vorraum



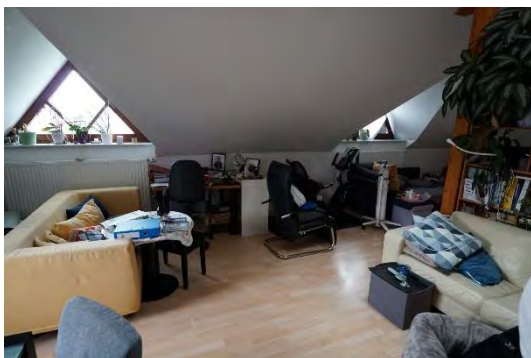
Küche



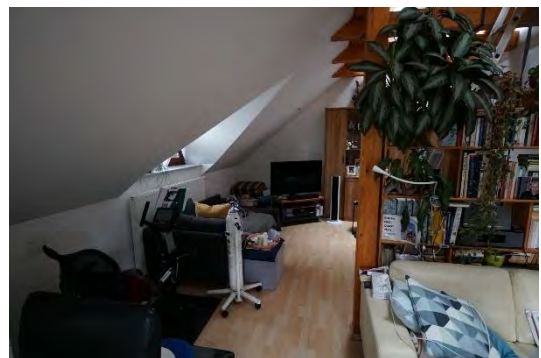
Küche



Essbereich/Balkon



Wohnzimmer



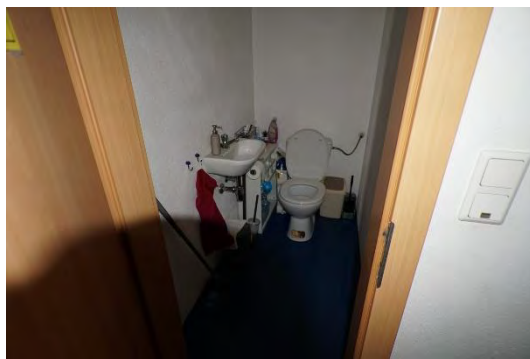
Wohnzimmer



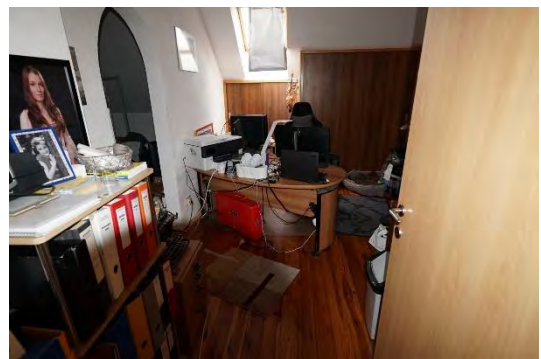
Wohnzimmer



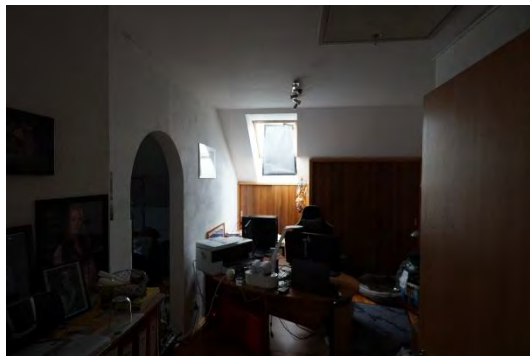
Abstellraum



WC



Arbeitszimmer



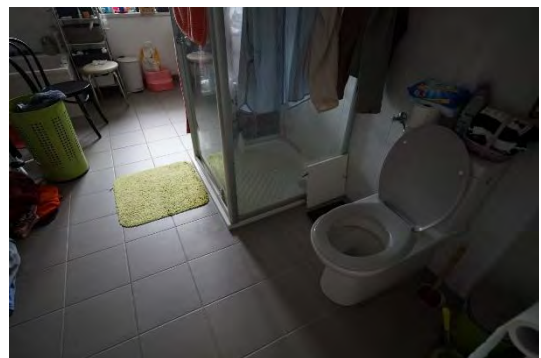
Arbeitszimmer



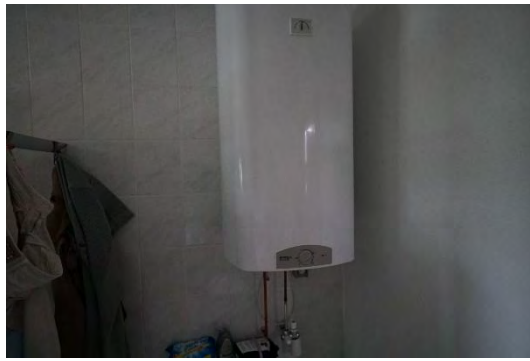
Schlafzimmer



Badezimmer



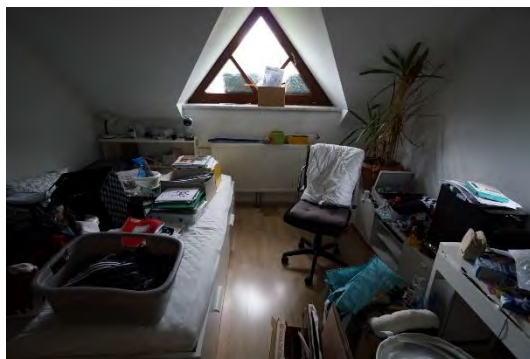
Badezimmer



Boiler



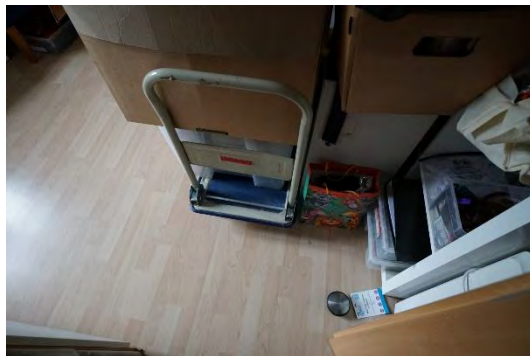
Zimmer 2



Zimmer 2



Zimmer 3



Zimmer 3



Balkon



Vorraum Wohnung 2

2.7.7 Zustand der Wohnung

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

„guten“

Bau- und Erhaltungszustand auf.

2.7.8 Bestandsrechte

Von Seiten der Verpflichteten wurde im Nachgang an die Befundaufnahme ein Mietvertrag für das Dachgeschoss übermittelt.

Laut Mietvertrag ist das Dachgeschoss bis zum 01.07.2027 befristet an Fr. Rüdissner vermietet.

Die Miete beträgt € 750 inkl. USt. Seitens des Sachverständigen wird davon ausgegangen, dass die Miete als Pauschalbetrag vorgeschrieben wird.

Ebenfalls wurde eine Kautions über € 2.250 vereinbart.

2.7.9 Übersicht Vermietung Neusitzstraße 15a

Gemäß den einzelnen Bestandsverhältnissen ergibt sich unter Berücksichtigung üblicher Betriebs- und Heizkosten sowie der Umsatzsteuer nachfolgende Zusammenstellung der Mieterträge. Mangels vorliegender Betriebs- und Heizkostenabrechnungen werden die tatsächlich vereinbarten Pauschalmieten als Ausgangsbasis herangezogen. Zur Ableitung des für die Ertragswertermittlung maßgeblichen Mietzinsanteils werden pauschal € 0,80/m² für Betriebskosten sowie € 0,40/m² für Heizkosten ausgeschrieben. Nach Abzug der jeweils enthaltenen Umsatzsteuer ergibt sich daraus ein monatlicher Mietertrag von rd. € 1.647 bzw. ein Jahresertrag von rd. € 19.764. Die angesetzten Betriebs- und Heizkosten stellen mangels entsprechender Abrechnungsunterlagen sachverständig eingeschätzte Ansätze dar.

Top	Geschoss	Name	Fläche	HMZ	€/m ²	€ 0,80 BK	€ 0,40 HK	Steuer	Miete Brutto
1	KG	Graf	40	€ 205,09	€ 5,13	€ 32,00	€ 16,00	€ 6,91	€ 260,00
2	KG	"Büro"	25	€ 137,50	€ 5,50	€ 20,00	€ 10,00	€ 7,10	€ 174,60
3	EG	Schenner	31	€ 232,09	€ 7,49	€ 24,80	€ 12,40	€ 5,71	€ 275,00
4	EG	Schenner	90	€ 472,50	€ 5,25	€ 72,00	€ 36,00	€ 14,93	€ 595,43
5	DG	Rüdissner	110	€ 599,85	€ 5,45	€ 88,00	€ 44,00	€ 18,15	€ 750,00
		Rohrertrag		€ 1 647,03					

Hinsichtlich der Vermietung des Objektes Neusitzstraße 15a ist festzuhalten, dass die vorhandenen Wohneinheiten zum Bewertungsstichtag tatsächlich zu Wohnzwecken genutzt bzw. vermietet werden. Aus den erhobenen Bau- und Verwaltungsakten geht hervor, dass mit Bescheid des Magistrates Graz vom 07.07.1999 die Benützung des Gebäudes versagt wurde, wobei als Versagungsgrund unter anderem der konsenslose Einbau von zwei zusätzlichen Wohneinheiten im Kellergeschoss angeführt wurde. Mit Bescheid vom 05.07.2004 wurde in weiterer Folge unter anderem die Schaffung von zwei zusätzlichen Wohneinheiten im Kellergeschoss baubehördlich bewilligt; vor Benützung war jedoch die Erteilung einer Benützungsbewilligung erforderlich. Ein Nachweis über die Umsetzung dieser Baubewilligung bzw. die nachfolgende Erteilung einer Benützungsbewilligung konnte anhand der zur Verfügung stehenden Unterlagen nicht erbracht werden. Vielmehr geht aus den aktuellen Unterlagen der Bau- und Anlagenbehörde hervor, dass die behördlich verfügte Untersagung der Benützung zumindest bis zum Jahr 2025 nicht eingehalten wurde. Mit Bescheid vom 28.07.2025 wurde wegen Nichterfüllung dieser Verpflichtung eine Zwangsstrafe verhängt und eine weitere Zwangsstrafe angedroht. Es ist daher davon auszugehen, dass die bestehende Wohnnutzung zumindest hinsichtlich der betroffenen Bereiche zum Bewertungsstichtag baurechtlich nicht konsentiert ist. Die bestehenden Mietverhältnisse und die tatsächlich erzielten Erträge werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt; die daraus resultierenden erheblichen Unsicherheiten hinsichtlich der dauerhaften rechtmäßigen Nutzung und nachhaltigen Erzielbarkeit der Mieterträge werden bei der Verkehrswertableitung entsprechend berücksichtigt.

Die bestehenden Mietverhältnisse sind überwiegend befristet und laufen innerhalb der nächsten Jahre aus. Die vertraglich vereinbarten Mietzinse weisen teilweise Wertsicherungsklauseln auf. Aufgrund der objektspezifischen Gegebenheiten, insbesondere der Lage, Ausführung und Struktur des Gebäudes sowie der dargestellten baurechtlichen Unsicherheiten, wird jedoch

nicht davon ausgegangen, dass nach Ablauf der bestehenden Mietverhältnisse wesentlich höhere Mietzinse nachhaltig am Markt erzielbar sind. Ebenso werden mögliche zukünftige Mietzinsanpassungen aufgrund vertraglicher Wertsicherungsvereinbarungen nicht gesondert berücksichtigt. Die bestehenden Mietzinse werden daher als wesentliche Grundlage für die Einschätzung des nachhaltig erzielbaren Ertrages herangezogen.

2.8 Heizhaus und Hackgutlager

Für die Errichtung des Hackgutlagers mit integriertem Heizraum und Lagerfläche für landwirtschaftliche Geräte liegt eine Baubewilligung GZ A17-109668/2015/0006 vom 19.11.2015 vor.

Ebenfalls liegt eine Fertigstellungsanzeige mit Eingangsvermerk vom 13.09.2017 vor.

Die eingeschossige Lagerhalle wurde in Holz-Skelettbauweise errichtet. Das Fundament wurde als Plattenfundament ausgeführt.

Das Dach wurde als Satteldach mit Trapezblechdeckung ausgeführt.

Die Belichtung erfolgt über Lichtbänder/Fensterbänder im oberen Wandbereich. Die Erschließung erfolgt über mehrere großformatige Sektionaltore mit integrierten Geh Türen.



Nordseite



Ostseite



Ostseite



Südseite



Südseite

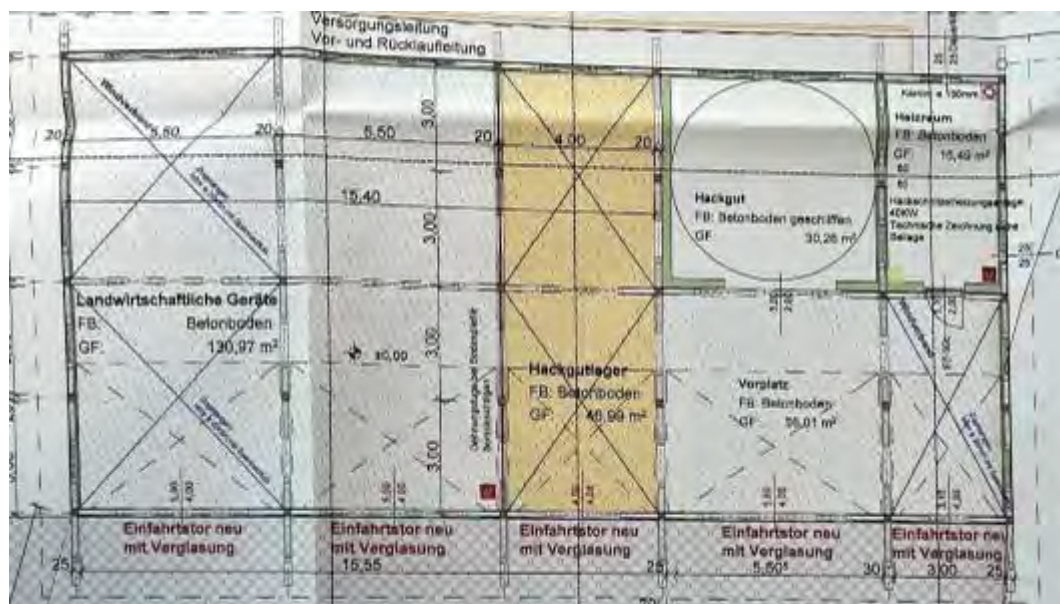


Westseite



Westseite

Das Heizhaus umfasst einen Vorplatz einen Heizraum, ein Hackgutlager sowie ein Lager für Landwirtschaftliche Geräte.





Vorplatz/Heizraum



Vorplatz/Hackgut



Vorplatz/Hackgutlager



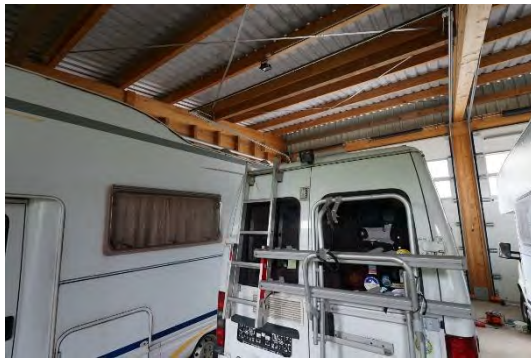
Hackgut



Lager



Lager



Lager



Lager

2.8.1 Zustand des Heizhauses

Der Zustand des Heizhaus und Hackgutlager entspricht im Wesentlichen dem Baualter und weist einen

„guten“

Bau- und Erhaltungszustand auf.

2.8.2 Bestandsrechte

Das Objekt wird durch die Verpflichtete selbst genutzt.

2.9 Außenanlagen

Die Außenanlagen umfassen die befestigten Park- und Abstellflächen, die befestigten Zufahrten zu den Gebäuden, die gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen um die Gebäude, einen Schuppen sowie teilweise Einfriedungen.



Der Großteil der Flächen wird landwirtschaftlich genutzt.







2.10 Grundstück KG Niederschöckl GST 833

Das Grundstück 833 wird augenscheinlich landwirtschaftlich genutzt.

Die Randbereiche sind bewaldet. Am südlichen Ende der Liegenschaft befindet sich eine Hochspannungskabelanlage.





3 Gutachten

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

Für seine Ermittlung gelten ausschließlich objektive Gesichtspunkte.

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

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

3.1.3 Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen.

Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage der Situation auf dem Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt.

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

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

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

Die gängigsten sind:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Sachwertverfahren und
- das Ertragswertverfahren.

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

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

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

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

Darunter sind zu verstehen:

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

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

3.1.7 Der Bauzeitwert wird von den Herstellungskosten abgeleitet. Die Herstellungskosten umfassen alle Aufwendungen, die erforderlich sind, um ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an der gleichen Stelle, in gleicher

Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung am Wertermittlungstichtag zu errichten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1 Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Bedacht zu bleiben.

In der Bewertungslehre und in der Praxis sind bei Objekten wie dem vorliegenden, welches zur Erzielung von Erträgen dient, das Ertragswertverfahren als Methoden zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Beim Ertragswertverfahren davon ausgegangen wird, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert der genaueste Zusammenhang besteht.

Für eigengenutzte Einfamilienwohnhäuser und landwirtschaftliche Gebäude erfolgt die Wertermittlung über das Sachwertverfahren.

Sachwert

Zu ermitteln ist der Bodenwert und der Bauwert.

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind. Zum Vergleich geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag im redlichen Geschäftsverkehr bezahlt wurden. Der Bodenwert ist als Wert des fiktiv unbebauten Grundstückes zu ermitteln. Ergeben sich aus der Bebauung Wertänderungen, sind sie zu berücksichtigen. Der Bauwert ergibt sich aus dem Neubauwert, abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs und infolge verlorenen Bauaufwandes. Er wird

aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis der Raummeterpreise ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert nach der erweiterten Ross'schen Abschreibung Berücksichtigung.

Ertragswert

Ausgangspunkt dieses Verfahrens ist der Reinertrag des Bewertungsgegenstandes (im Sinne einer Ertragseinheit), der sich aus dem nachhaltig erzielbaren Rohertrag, abzüglich des Bewirtschaftungsaufwandes (= Betriebskosten, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Restaurierungskosten, Verwaltungskosten), sowie der Abschreibung und des Ausfallwagnisses ergibt.

Dieser Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu vermindern, um den Reinertrag der baulichen Anlagen zu ermitteln. Letzterer wird zu einem angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt so den Ertragswert der baulichen Anlagen.

(Bei einem Mietobjekt wie dem vorliegendem wird der Reinertrag aus dem Jahresnettomietzins abzüglich Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Restaurierungskosten sowie Mietausfallwagnis ermittelt, die Abschreibung ist bereits in dem anzuwendenden Vervielfältiger berücksichtigt).

Der Ertragswert des Gesamtobjektes ist schließlich die Summe aus Ertragswert der baulichen Anlagen und Bodenwert.

Ein wesentlicher Punkt für die Ermittlung des Ertragswertes ist die Festlegung des Kapitalisierungszinssatzes. Vom Sachverständigenverband werden folgende Mittelwerte für den Ansatz des Kapitalisierungszinssatzes für Objekte empfohlen:

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	5,0 – 6,5 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 – 6,5 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 – 7,0 %	5,0 – 7,5 %	5,5 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %
Industrielliegenschaft	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,5 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

Gemäß Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen ist dieser bei Wohnliegenschaften in guten Lagen mit 2,5% bis 4,5% und Büroliegenschaften in guten Lagen mit 4,5% bis 6,5% anzusetzen. Unter Beachtung der örtlichen Lage, der Verkehrserschließung sowie der Gesamtinfrastruktur wird der Kapitalisierungszinssatz im gegenständlichen Fall unter Berücksichtigung der überwiegenden Wohnnutzung für die Bewertungsliegenschaft mit 4,5% angesetzt, Er orientiert sich an oben angeführten Feststellungen und den dem Sachverständigen bekannten Marktverhältnissen in Bezug auf Art und Lage des Objektes.

3.2 Bewertung

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes nach dem Sachwertverfahren für die eigen genutzten Bereiche und nach dem Ertragswertverfahren für die vermieten Bereiche.

3.3 Verkehrswert

Sachwert bzw. Ertragswert der Liegenschaften

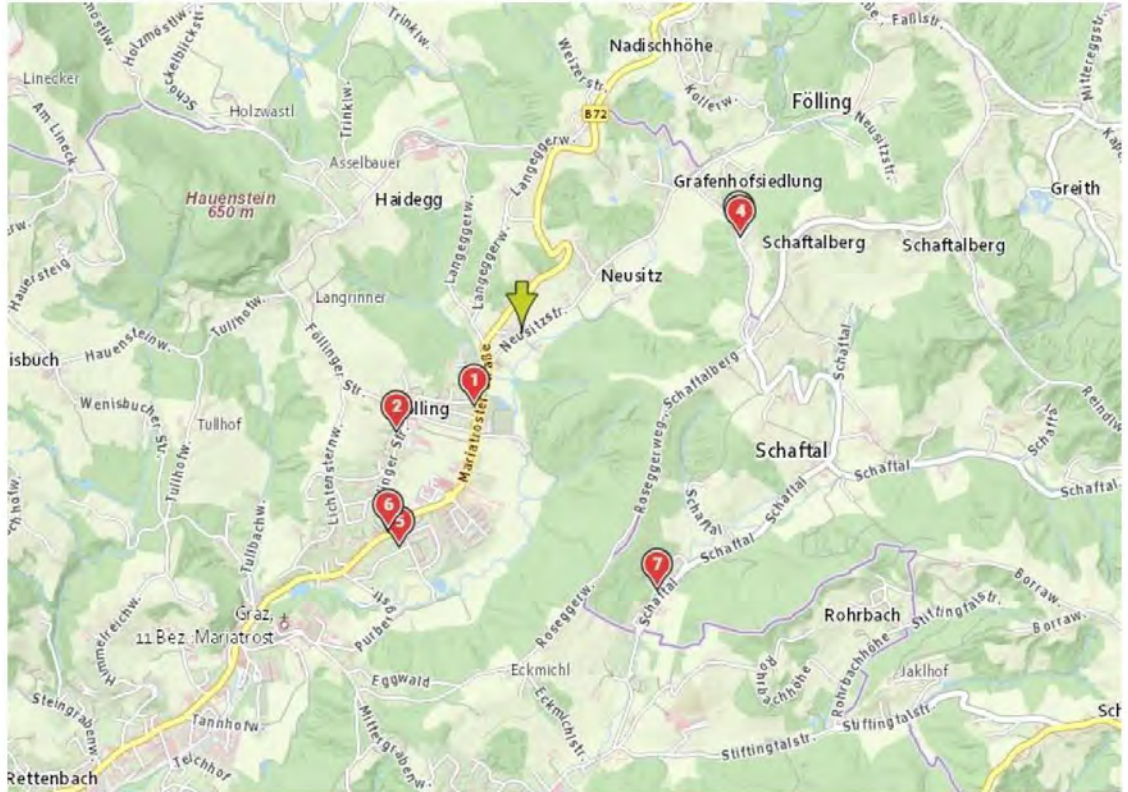
Die Bewertung des Bodenwertes erfolgt entsprechend der Verkehrslage, der Verwertbarkeit und Nutzungsmöglichkeit im Mittel und sind alle vorhandenen Aufschließungen und Anschlusskosten im nachstehenden Einheitspreis enthalten. Bei der Bewertung werden Kaufvorgänge in zeitlicher Nähe und vergleichbarer Lage herangezogen. Bei der Bewertung ist zu beachten, dass einerseits ein Mittelwert der Preise aus dem Grundstücksverkehr herangezogen wird, und andererseits Zu- und Abschläge bzw. eine Gewichtung des Grundstückspreises unter Beachtung auf die örtlichen Gegebenheiten vorzunehmen ist.

Bauland:

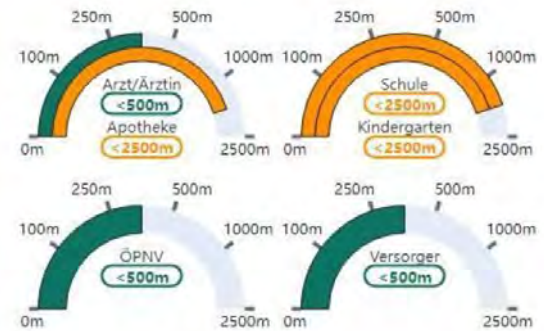
Wie unter 2.3.4 angeführt ist eine Teilfläche das GST 459/1 als Bauland zu qualifizieren. Vergleichsgrundstücke in der KG Graz-Stadt Fölling, Fölling und Schafthal zeigen Preise von € 234,-- / m² bis € 439,- / m². Soweit die Kaufvorgänge nicht in zeitlicher Nähe liegen, werden diese entsprechend valorisiert und so ein **durchschnittlicher Grundstückspreis von € 275,-- je m²** errechnet.

Folgende Kaufvorgänge haben besondere Berücksichtigung erfahren:

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr. 1: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	02.04.2025
Tagebuchzahl	7416/2026
Grundbuch	63111 Graz Stadt-Fölling
EZ	170
KG-Grundstück	63111 - 379/1
Verkäufer	Kerstin & Walter Immobilien GmbH
Käufer	Puxkandl

Flächendaten

Grundstücksfläche	535,00 m ²
-------------------	-----------------------

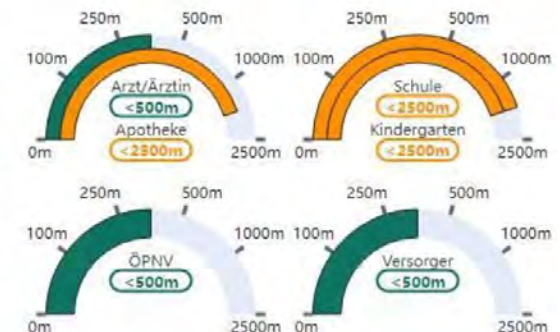
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	190.000,00 €
Grundstücksfläche	535,00 m ²
Preis/m ²	355,14 €
Preis korr. / m ²	355,14 €

Aus dem KV: neugebildetes GSt aus GSt 379

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 407 m

Nr. 2: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	08.02.2021
Tagebuchzahl	3303/2021
Grundbuch	63111 Graz Stadt-Fölling
EZ	626
KG-Grundstück	63111 - 255/4
Verkäufer	Zierler Öhler
Käufer	Madeo

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.000,00 m ²
-------------------	-------------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	300.000,00 €
Grundstücksfläche	1.000,00 m ²
Preis/m ²	300,00 €
Preis korr. / m ²	300,00 €

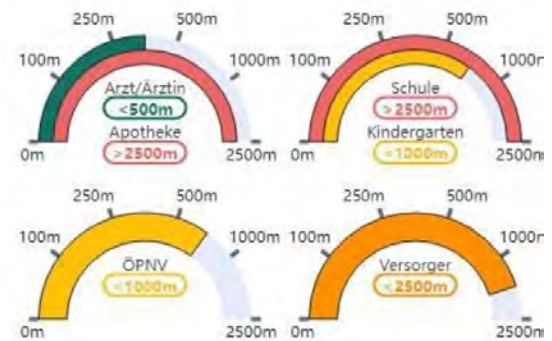
Aus dem KV: Widmung: Bauland Dorfgebiet; Dichte 0,2-0,3; gebildet aus GSt. 255/1; EZ neu

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 745 m

weitere Informationen

Widmung	Bauland Dorfgebiet; Dichte 0,2-0,3
---------	------------------------------------

Nr. 3: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	04.01.2022
Tagebuchzahl	5459/2022
Grundbuch	63215 Fölling
EZ	499
KG-Grundstück	63215 - 622/10
Verkäufer	MM Schaftalbergweg 15 GmbH
Käufer	Garburg (DE) Silver Garburg (DE)

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.386,00 m²
-------------------	-------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	325.000,00 €
Grundstücksfläche	1.386,00 m²
Preis/m2	234,49 €
Preis korr. / m²	234,49 €

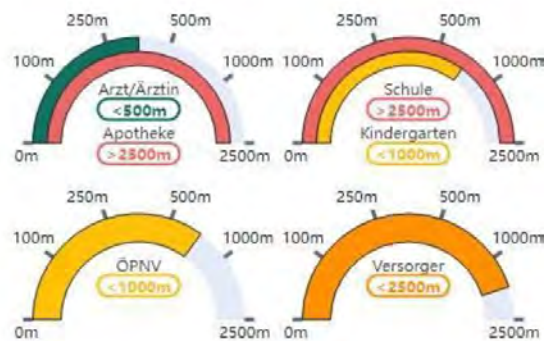
weitere Informationen

Widmung	Bauland reines Wohngebiet; Verkehrsfläche
---------	--

Aus dem KV: Widmung: Bauland reines Wohngebiet;
Verkehrsfläche; Auslandstransaktion; sowie 1/3 Anteil an EZ
500 Gst. 622/11

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 1.121 m

Nr. 4: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	03.11.2022
Tagebuchzahl	19802/2022
Grundbuch	63215 Fölling
EZ	378
Adresse	Schaftalbergweg 15 8044 Weinitzen
KG-Grundstück	63215 - 622/17
Verkäufer	Garburg (DE) Garburg (DE)
Käufer	Wobst Wobst

Flächendaten

Grundstücksfläche	694,00 m²
-------------------	-----------

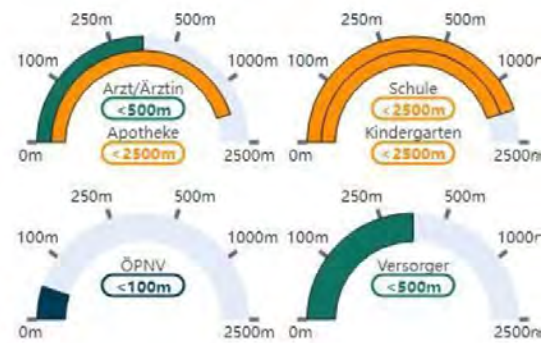
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	249.840,00 €
Grundstücksfläche	694,00 m²
Preis/m2	360,00 €
Preis korr. / m²	360,00 €

Aus dem KV: Auslandstransaktion;

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 1.120 m

Nr. 5: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	09.09.2024
Tagebuchzahl	13539/2024
Grundbuch	63111 Graz Stadt-Fölling
EZ	737
KG-Grundstück	63111 - 59/2
Verkäufer	Schöttke Schöttke
Käufer	Schneeberger Eggebrecht

weitere Informationen

Widmung	Bauland reines Wohngebiet, Dichte 0,2-0,3
---------	---

Flächendaten

Grundstücksfläche	752,00 m ²
-------------------	-----------------------

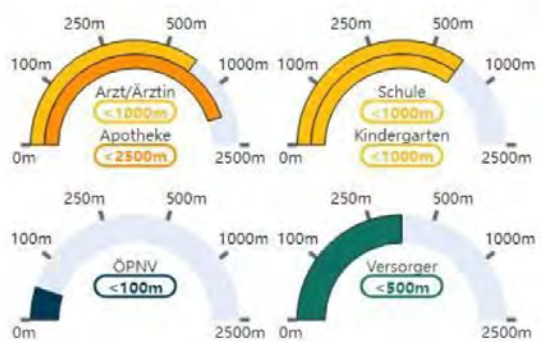
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	330.000,00 €
Grundstücksfläche	752,00 m ²
Preis/m ²	438,83 €
Preis korr. / m ²	438,83 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland reines Wohngebiet, Dichte 0,2-0,3; Auslandstransaktion;

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 1.151 m

Nr. 6: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	06.10.2022
Tagebuchzahl	151/2023
Grundbuch	63111 Graz Stadt-Fölling
EZ	628
Adresse	Mariatroster Straße 359 8044 Graz, 11. Bez.: Mariatrost
KG-Grundstück	63111 - 212/5
Verkäufer	Körner
Käufer	Hatschi Bau- und Beteiligungs GmbH

Flächendaten

Grundstücksfläche	753,00 m ²
-------------------	-----------------------

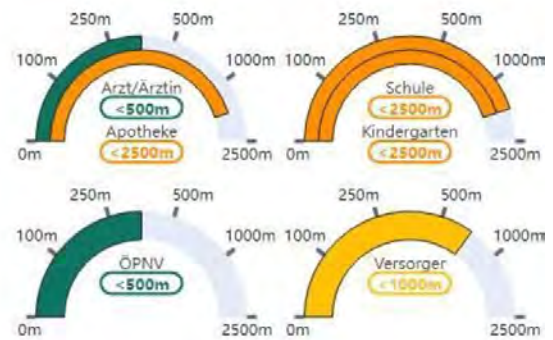
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	250.000,00 €
Grundstücksfläche	753,00 m ²
Preis/m ²	332,01 €
Preis korr. / m ²	332,01 €

Aus dem KV: Transaktion gesplittet

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 1.117 m

Nr. 7: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	06.02.2024
Tagebuchzahl	6049/2024
Grundbuch	63279 Schafthal
EZ	153
KG-Grundstück	63279 - 139/3
Verkäufer	Ammouri
Käufer	Maydl-Stöckl Stöckl

weitere Informationen

Widmung	Bauland allgemeines Wohngebiet, Dichte 0,2-0,3
---------	---

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.000,00 m ²
-------------------	-------------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	228.000,00 €
Grundstücksfläche	1.000,00 m ²
Preis/m ²	228,00 €
Preis korr. / m ²	228,00 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland allgemeines Wohngebiet,
Dichte 0,2-0,3; neu vermessen, EZ neu

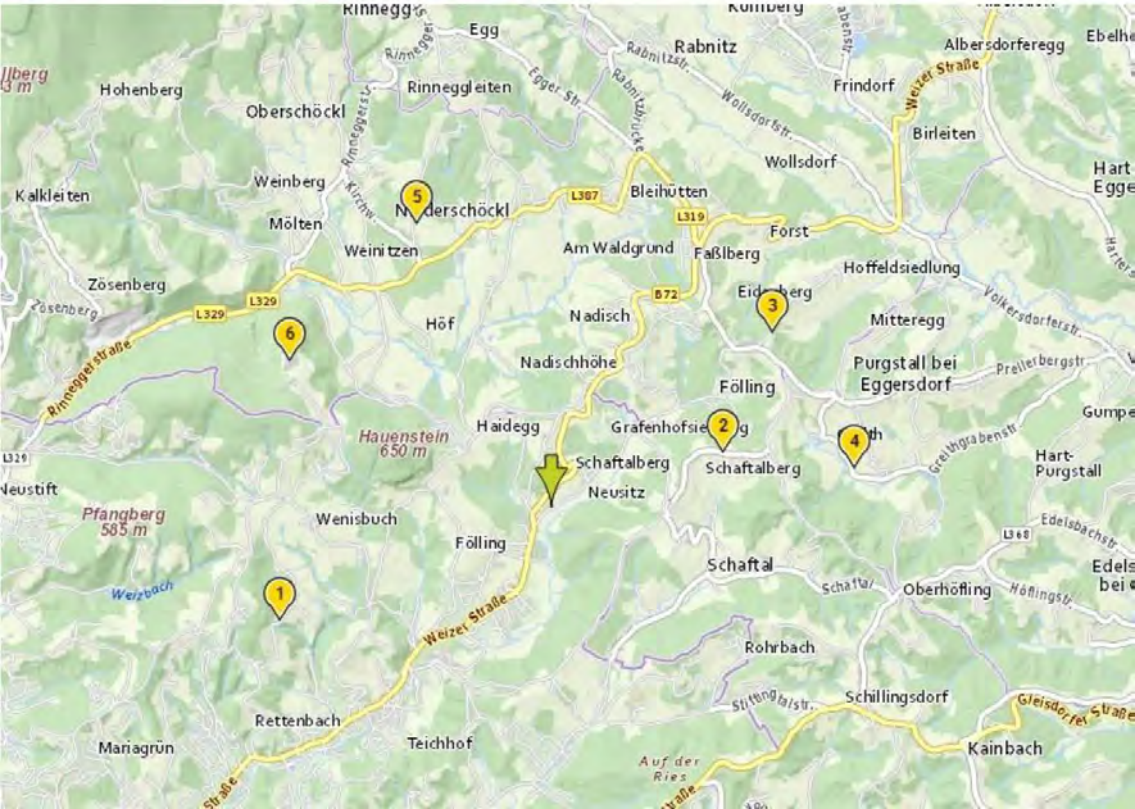
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 1.362 m

Unter Beachtung der Lage, der Konfiguration, der Bebauung, der gegebenen Infrastruktur und der Aufschließung sowie einer durchschnittlichen Valorisierung wurde für das Bauland ein Grundstückspreis von gerundet € 275,00 / m² errechnet.

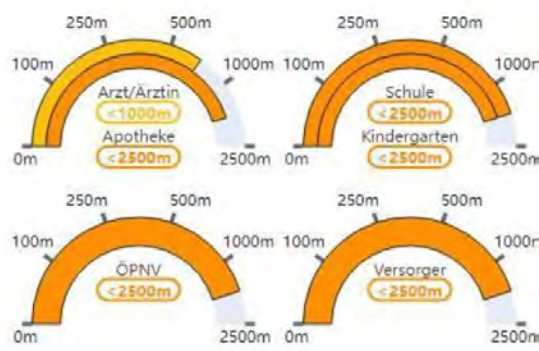
Bodenwert Freiland Neusitzstraße:

Für die Bewertung werden Kaufvorgänge in den KG Fölling, Rabnitz, Purgstall, Niederschöckl und Weinitzen, herangezogen, wobei nach Ausscheiden der nicht repräsentativen Kaufvorgänge 7 Kaufvorgänge mit Preisen von € 4,00 / m² bis € 12,50 / m² in die Ermittlung des Bodenwertes einbezogen.

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr. 1: Landwirtschaft nur Boden *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	28.11.2023
Tagebuchzahl	17834/2023
Grundbuch	63127 Wenisbuch
EZ	1826
KG-Grundstück	63127 - 334 63127 - 336
Verkäufer	Gleis
Käufer	Mittendorfer

Flächendaten

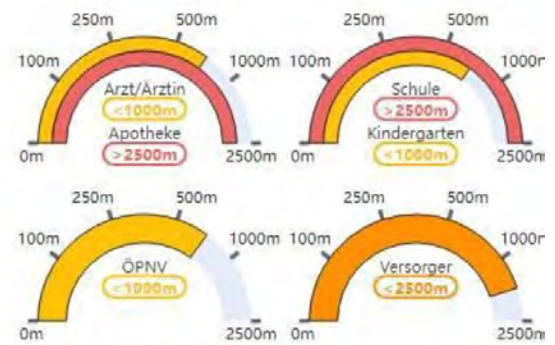
Grundstücksfläche	5.507,00 m²
-------------------	-------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	68.837,50 €
Grundstücksfläche	5.507,00 m²
Preis/m2	12,50 €
Preis korr. / m²	12,50 €

Aus dem KV: Transaktion gesplittet
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 2.695 m

Nr. 2: Landwirtschaft nur Boden *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	28.11.2022
Tagebuchzahl	2062/2023
Grundbuch	63215 Fölling
EZ	85
KG-Grundstück	63215 - 645
Verkäufer	Budweis
Käufer	Horwath

Flächendaten

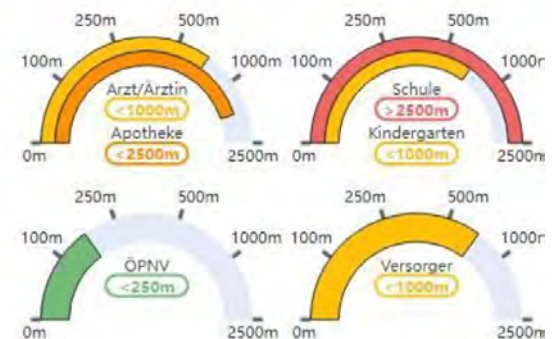
Grundstücksfläche	1.513,00 m²
-------------------	-------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	18.000,00 €
Grundstücksfläche	1.513,00 m²
Preis/m²	11,90 €
Preis korr. / m²	11,90 €

Aus dem KV: Grün- und Ackerflächen,
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 1.665 m

Nr. 3: Landwirtschaft nur Boden *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	30.08.2021
Tagebuchzahl	2484/2022
Grundbuch	63269 Rabnitz
EZ	226
KG-Grundstück	63269 - 544/2 63269 - 549/2
Verkäufer	Lepold
Käufer	Gaspari

Flächendaten

Grundstücksfläche	629,50 m²
-------------------	-----------

Berechnungsdaten

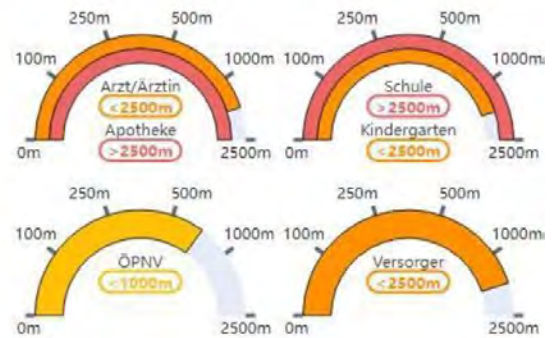
Gesamtkaufpreis	3.264,00 €
Grundstücksfläche	629,50 m²
Preis/m²	5,19 €
Preis korr. / m²	5,19 €

Aus dem KV: Widmung: Landwirtschaft; Hälfteanteil
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 2.609 m

weitere Informationen

Widmung	Landwirtschaft
---------	----------------

Nr. 4: Landwirtschaft nur Boden *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	28.11.2024
Tagebuchzahl	8855/2025
Grundbuch	63267 Purgstall
EZ	76
KG-Grundstück	63267 - 344
Verkäufer	Perk Perk
Käufer	Heidinger

weitere Informationen

Widmung	Freiland
---------	----------

Flächendaten

Grundstücksfläche	10.217,00 m ²
-------------------	--------------------------

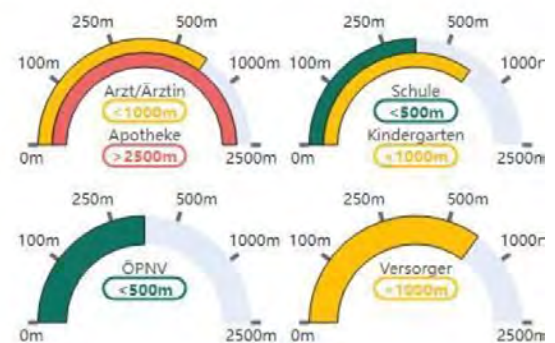
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	51.085,00 €
Grundstücksfläche	10.217,00 m ²
Preis/m ²	5,00 €
Preis kor. / m ²	5,00 €

Aus dem KV: Widmung: Freiland; Transaktion gesplittet

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 2.819 m

Nr. 5: Landwirtschaft nur Boden *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	20.10.2022
Tagebuchzahl	2066/2023
Grundbuch	63261 Niederschöckl
EZ	24
KG-Grundstück	63261 - 104/1 63261 - 104/2 63261 - 104/3 63261 - 104/4
Verkäufer	Feiertag
Käufer	Neuhold

Flächendaten

Grundstücksfläche	6.619,00 m ²
-------------------	-------------------------

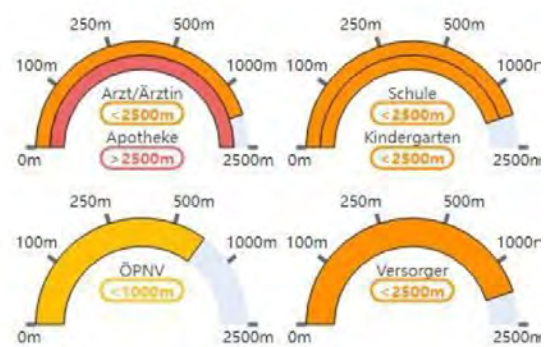
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	60.000,00 €
Grundstücksfläche	6.619,00 m ²
Preis/m ²	9,06 €
Preis kor. / m ²	9,06 €

Aus dem KV: EZ neu

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 2.903 m

Nr. 6: Landwirtschaft nur Boden *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	02.05.2023
Tagebuchzahl	8456/2023
Grundbuch	63291 Weinitzen
EZ	103
KG-Grundstück	63291 - 789
Verkäufer	Schafzahl
Käufer	Schafzahl Liegenschaftsverwaltungs GmbH

weitere Informationen

Widmung	Freiland
---------	----------

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.665,00 m ²
-------------------	-------------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	6.660,00 €
Grundstücksfläche	1.665,00 m ²
Preis/m ²	4,00 €
Preis korr. / m ²	4,00 €

Aus dem KV: Widmung: Freiland; Nahverhältnis (verwandt); Trennstück 1 aus Gst. 793

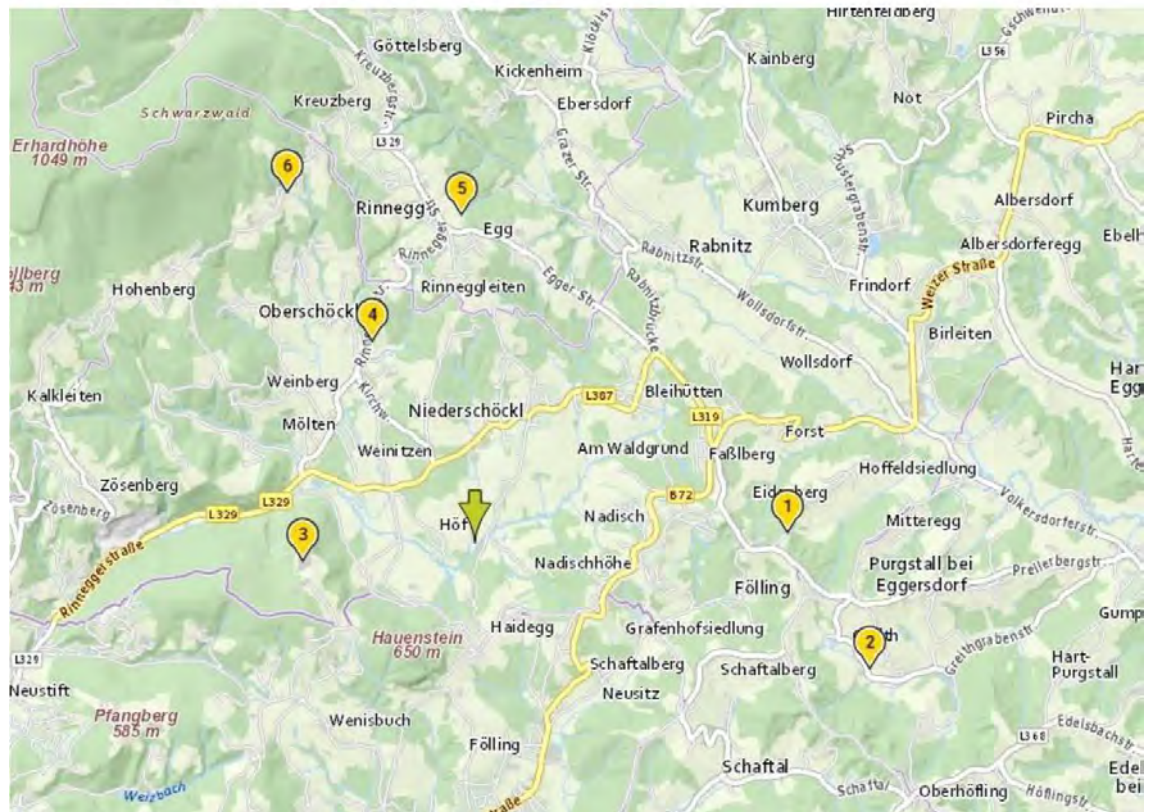
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 2.765 m

Unter Beachtung der Lage, der Konfiguration, sowie einer durchschnittlichen Valorisierung wurde für die landwirtschaftlichen Flächen ein Grundstückspreis von gerundet € 8,00 / m² errechnet.

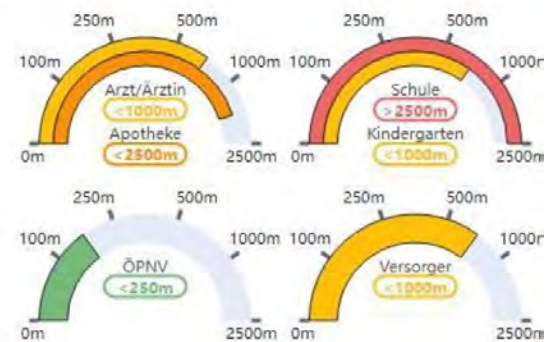
Bodenwert Freiland GST Niederschöckl:

Für die Bewertung werden Kaufvorgänge in den KG Rabnitz, Purgstall, Weinitzen und Rinnegg herangezogen, wobei nach Ausscheiden der nicht repräsentativen Kaufvorgänge 7 Kaufvorgänge mit Preisen von € 2,11 / m² bis € 5,50 / m² in die Ermittlung des Bodenwertes einbezogen.

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr. 1: Landwirtschaft nur Boden *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	30.08.2021
Tagebuchzahl	2484/2022
Grundbuch	63269 Rabnitz
EZ	226
KG-Grundstück	63269 - 544/2 63269 - 549/2
Verkäufer	Lepold
Käufer	Gaspari

weitere Informationen

Widmung	Landwirtschaft
---------	----------------

Flächendaten

Grundstücksfläche	629,50 m²
-------------------	-----------

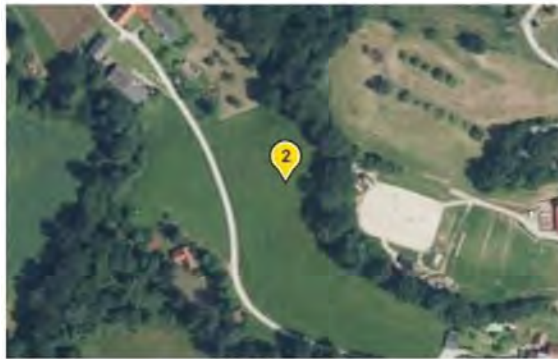
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	3.264,00 €
Grundstücksfläche	629,50 m²
Preis/m²	5,19 €
Preis korr. / m²	5,19 €

Aus dem KV: Widmung: Landwirtschaft; Hälfteanteil

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 2.882 m

Nr. 2: Landwirtschaft nur Boden *

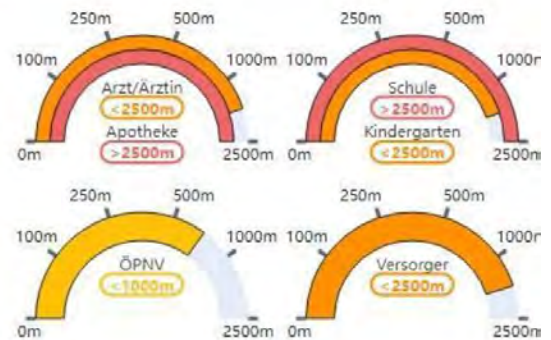


Vertragsdaten

Vertragsdatum	28.11.2024
Tagebuchzahl	8855/2025
Grundbuch	63267 Purgstall
EZ	76
KG-Grundstück	63267 - 344
Verkäufer	Perk Perk
Käufer	Heidinger

weitere Informationen

Widmung	Freiland
---------	----------



Flächendaten

Grundstücksfläche	10.217,00 m ²
-------------------	--------------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	51.085,00 €
Grundstücksfläche	10.217,00 m ²
Preis/m ²	5,00 €
Preis korr. / m ²	5,00 €

Aus dem KV: Widmung: Freiland; Transaktion gesplittet

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 3.804 m

Nr. 3: Landwirtschaft nur Boden *

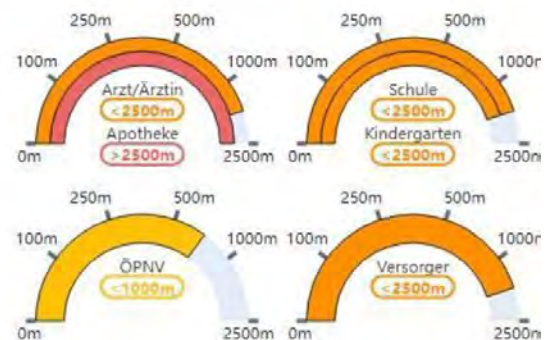


Vertragsdaten

Vertragsdatum	02.05.2023
Tagebuchzahl	8456/2023
Grundbuch	63291 Weinitzen
EZ	103
KG-Grundstück	63291 - 789
Verkäufer	Schafzahl
Käufer	Schafzahl Liegenschaftsverwaltungs GmbH

weitere Informationen

Widmung	Freiland
---------	----------



Flächendaten

Grundstücksfläche	1.665,00 m ²
-------------------	-------------------------

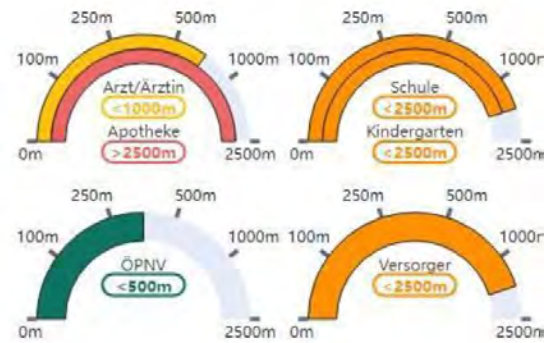
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	6.660,00 €
Grundstücksfläche	1.665,00 m ²
Preis/m ²	4,00 €
Preis korr. / m ²	4,00 €

Aus dem KV: Widmung: Freiland; Nahverhältnis (verwandt); Trennstück 1 aus Gst. 793

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 1.571 m

Nr. 4: Landwirtschaft nur Boden *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	17.11.2025
Tagebuchzahl	2355/2026
Grundbuch	63291 Weinitzen
EZ	1219
KG-Grundstück	63291 - 468/1 63291 - 468/3 63291 - 468/4
Verkäufer	Gruber
Käufer	König

Flächendaten

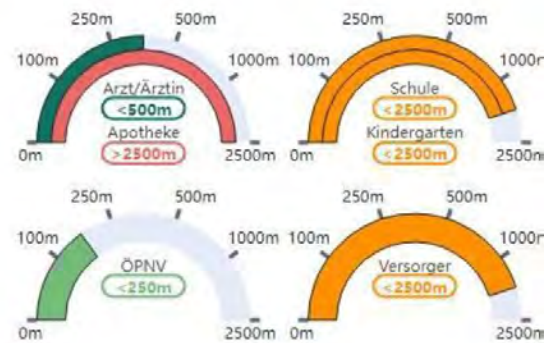
Grundstücksfläche	2.366,00 m ²
-------------------	-------------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	5.000,00 €
Grundstücksfläche	2.366,00 m ²
Preis/m ²	2,11 €
Preis korrr. / m ²	2,11 €

Aus dem KV: Nahverhältnis (verwandt);
 Konkurs/Verlassenschaft; verbuschtes Brachland
 Entfernung zum Bewertungsobjekt: 2.073 m

Nr. 5: Landwirtschaft nur Boden *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	29.03.2022
Tagebuchzahl	10398/2022
Grundbuch	63271 Rinnegg
EZ	372
KG-Grundstück	63271 - 8
Verkäufer	Maurer
Käufer	Feiertag

Flächendaten

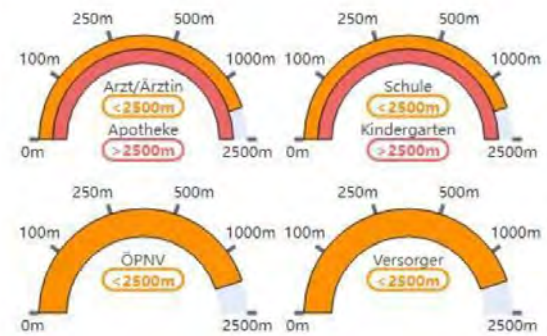
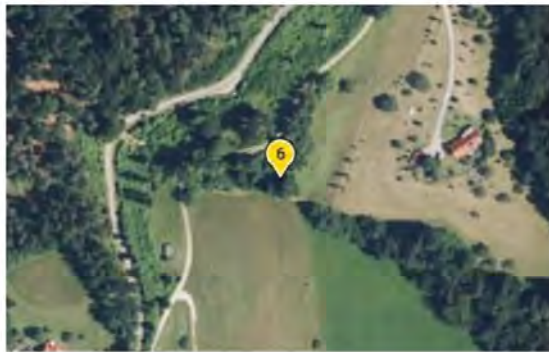
Grundstücksfläche	4.551,00 m ²
-------------------	-------------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	25.000,00 €
Grundstücksfläche	4.551,00 m ²
Preis/m ²	5,49 €
Preis korrr. / m ²	5,49 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 3.016 m

Nr. 6: Landwirtschaft nur Boden *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	29.06.2022
Tagebuchzahl	13351/2022
Grundbuch	63291 Weinitzen
EZ	328
KG-Grundstück	63291 - 145/3 63291 - 146/2 63291 - 147
Verkäufer	Fehleisen
Käufer	Gruber Gruber

weitere Informationen

Widmung	Freiland
---------	----------

Flächendaten

Grundstücksfläche	11.408,00 m ²
-------------------	--------------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	34.224,00 €
Grundstücksfläche	11.408,00 m ²
Preis/m ²	3,00 €
Preis korr. / m ²	3,00 €

Aus dem KV: Widmung: Freiland;

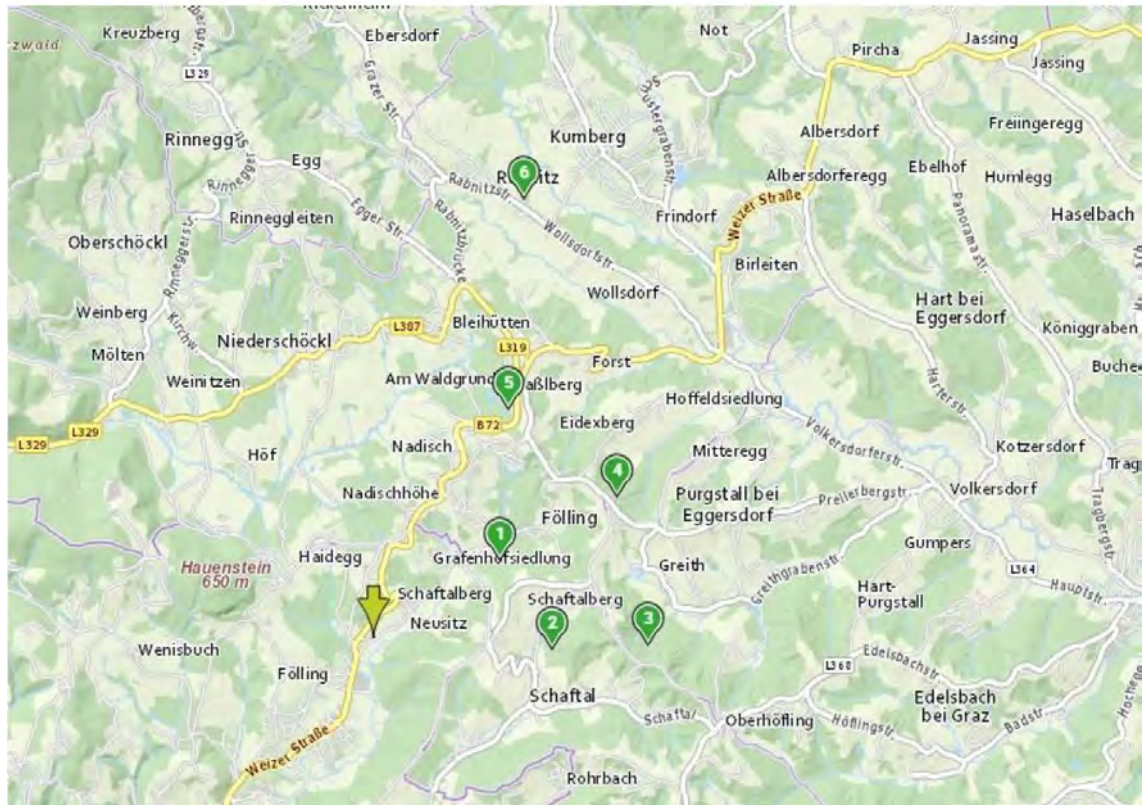
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 3.639 m

Unter Beachtung der Lage, der Konfiguration, sowie einer durchschnittlichen Valorisierung wurde für die landwirtschaftlichen Flächen ein Grundstückspreis von gerundet € 4,50 / m² errechnet.

Bodenwert Wald:

Für die Bewertung werden Kaufvorgänge in den KG Fölling, Schafthal, Purgstall, Rabnitz und Niederschöckl herangezogen, wobei nach Ausscheiden der nicht repräsentativen Kaufvorgänge 5 Kaufvorgänge mit Preisen von € 1,50 / m² bis € 3,54 / m² in die Ermittlung des Bodenwertes einbezogen.

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr. 1: Wald *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	17.09.2021
Tagebuchzahl	22034/2021
Grundbuch	63215 Fölling
EZ	204
KG-Grundstück	63215 - 624
Verkäufer	Paßler Paßler
Käufer	Hutter Hutter

Flächendaten

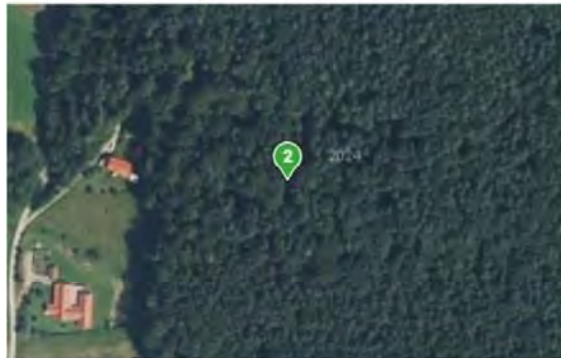
Grundstücksfläche	17.371,00 m ²
-------------------	--------------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	26.056,50 €
Grundstücksfläche	17.371,00 m ²
Preis/m ²	1,50 €
Preis korr. / m ²	1,50 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 1.378 m

Nr. 2: Wald *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	13.10.2021
Tagebuchzahl	5434/2022
Grundbuch	63279 Schafthal
EZ	311
KG-Grundstück	63279 - 218/1
Verkäufer	Tauschasch
Käufer	Heidinger

Flächendaten

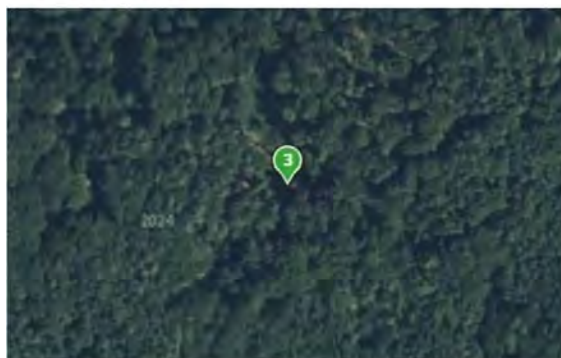
Grundstücksfläche	16.051,00 m²
-------------------	--------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	32.102,00 €
Grundstücksfläche	16.051,00 m²
Preis/m2	2,00 €
Preis korr. / m²	2,00 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 1.644 m

Nr. 3: Wald *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	28.11.2024
Tagebuchzahl	8855/2025
Grundbuch	63267 Purgstall
EZ	76
KG-Grundstück	63267 - 347/3
Verkäufer	Perk Perk
Käufer	Heidinger

Flächendaten

Grundstücksfläche	41.519,00 m²
-------------------	--------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	83.038,00 €
Grundstücksfläche	41.519,00 m²
Preis/m2	2,00 €
Preis korr. / m²	2,00 €

Aus dem KV: Widmung: Wald; Transaktion gesplittet

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 2.529 m

weitere Informationen

Widmung	Wald
---------	------

Nr. 4: Wald *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	08.03.2024
Tagebuchzahl	14592/2024
Grundbuch	63269 Rabnitz
EZ	405
KG-Grundstück	63269 - 553/4
Verkäufer	Graber
Käufer	Weidmann

Flächendaten

Grundstücksfläche	8.391,00 m ²
-------------------	-------------------------

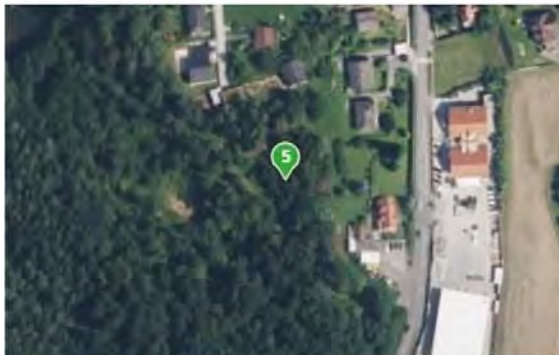
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	29.684,25 €
Grundstücksfläche	8.391,00 m ²
Preis/m2	3,54 €
Preis korr. / m ²	3,54 €

Aus dem KV: EZ neu

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 2.598 m

Nr. 5: Wald *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	30.03.2021
Tagebuchzahl	8423/2021
Grundbuch	63261 Niederschöckl
EZ	460
KG-Grundstück	63261 - 400/32
Verkäufer	Koler
Käufer	Klasnic Klasnic

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.445,00 m ²
-------------------	-------------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	1.500,00 €
Grundstücksfläche	1.445,00 m ²
Preis/m2	1,04 €
Preis korr. / m ²	1,04 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 2.455 m

Nr. 6: Wald *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	07.07.2025
Tagebuchzahl	16843/2025
Grundbuch	63269 Rabnitz
EZ	57
KG-Grundstück	63269 - 79
Verkäufer	Lohr
Käufer	Leighton Leighton-Hiersemenzel

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.427,00 m ²
-------------------	-------------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	3.500,00 €
Grundstücksfläche	1.427,00 m ²
Preis/m ²	2,45 €
Preis korr. / m ²	2,45 €

Aus dem KV: Auslandstransaktion;

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 4.284 m

Unter Beachtung der Lage, der Konfiguration, sowie einer durchschnittlichen Valorisierung wurde für die landwirtschaftlichen Flächen ein Grundstückspreis von gerundet € 2,0 / m² errechnet.

Wie unter Punkt 2.4 angeführt sind Teil der Liegenschaft GST 833 mit einer Oberleitung bebaut. Diese Belastung resultiert in einem Abschlag von 10% auf die Gesamtfläche. Entsprechend werden die landwirtschaftlichen Flächen mit € 4,05 / m² und der Wald mit € 1,80/m² berücksichtigt.

Wie unter Punkt 2.5 angeführt ist eine Teilfläche des GST 448 gemäß Grundbuch mit einem Wegerecht belastet.

Diese Belastung resultiert in einem Abschlag von 90% für die belastete Grundstücksfläche. Entsprechend wird die belastete landwirtschaftliche Fläche mit € 0,80 / m² berücksichtigt.

BodenwertGesamtfläche: 44.574 m²**Qualifiziertes Bauland**

2.140 m ²	je m ² € 275,00	€	588.500,00
----------------------	----------------------------	---	------------

landwirtschaftliche Fläche

28.049 m ²	je m ² € 8,00	€	224.392,00
-----------------------	--------------------------	---	------------

landwirtschaftliche Fläche GST 833 inkl. Abschlag

7.732 m ²	je m ² € 4,05	€	31.315,00
----------------------	--------------------------	---	-----------

Wald

2.703 m ²	je m ² € 2,00	€	5.406,00
----------------------	--------------------------	---	----------

Wald GST 833 inkl. Abschlag

3.800 m ²	je m ² € 1,80	€	6.840,00
----------------------	--------------------------	---	----------

Landwirtschaftliche Fläche GST 448 -Weg

150 m ²	je m ² € 0,80	€	120,00
--------------------	--------------------------	---	--------

Summe		€	856.573,00
--------------	--	----------	-------------------

3.3.1 Bauwert

Die Bewertung erfolgt in m² umbauten Raum, Bruttogeschossfläche oder Nutzfläche. Ausgangspunkt sind die Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag. In der Folge wird die technische und wirtschaftliche Wertminderung in Abzug gebracht.

Wohnhaus Neusitzstraße 15 – nach BGF

Kellergeschoss	100,00 m ² je m ² € 1.260,00	€	126.000,00
----------------	--	---	------------

Erdgeschoss	143,00 m ² je m ² € 1.950,00	€	278.850,00
-------------	--	---	------------

Summe Herstellkosten Wohnhaus Neusitzstr. 15		€	404.850,00
--	--	---	------------

Für die technische und wirtschaftliche Wertminderung wird unter Zugrundelegung einer Restnutzungsdauer von 44 Jahren, bei einem dem Zustand entsprechenden gewichteten Bestandsalter von 26 Jahren, eine Lebensdauer von 37,00% errechnet. Dies ergibt sich somit eine Wertminderung von 37,14%

€ -150.370,00

Bauzeitwert Wohnhaus Neusitzstraße 15

€ 254.480,00

Wohnhaus Neusitzstraße 15a – nach BGF

Kellergeschoss	108,00 m ² je m ² € 1.460,00	€	157.680,00
Erdgeschoss	178,00 m ² je m ² € 1.950,00	€	347.100,00
Dachgeschoss	195,00 m ² je m ² € 1.950,00	€	380.250,00
Summe Herstellkosten Neusitzstraße 15a		€	885.030,00

Für die technische und wirtschaftliche Wertminderung wird unter Zugrundelegung einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren, bei einem dem Zustand entsprechenden gewichteten Bestandsalter von 45 Jahren, eine Lebensdauer von 64% errechnet. Dies ergibt sich somit eine Wertminderung von 64,29%

€ -568.950,00

Bauzeitwert Neusitzstraße 15a.

€ 316.080,00

Hackgutlager:

Obergeschoss	306,00 m ² je m ² € 1.000,00	€	306.000,00
Summe Herstellkosten Hackgutlager		€	306.000,00

Für die technische und wirtschaftliche Wertminderung wird unter Zugrundelegung einer Restnutzungsdauer von 31 Jahren, bei einem dem Zustand entsprechenden gewichteten Bestandsalter von 9 Jahren, eine Lebensdauer von 23% errechnet. Dies ergibt sich somit eine Wertminderung von 22,50%

€ -68.850,00

Bauzeitwert Hackgutlager

€ 237.150,00

Außenanlagen

Wie bereits vorstehend im Gutachten angeführt sind Teile der Außenanlagen befestigt, weiters befinden sich Flugdächer auf der Liegenschaft. Weiters sind Teilflächen eingefriedet.

3 % vom Bauzeitwert € 24.231,00

Summe bauliche Anlagen

€ 831.941,00

Summe Sachwert gesamt (Bodenwert, Bauwert)

€ 1.688.514,00

3.3.2 Ertragswert Neusitzstraße 15a

Das Objekt Neusitzstraße 15a wird zum Bewertungsstichtag teilweise auf Grundlage schriftlicher Mietverträge und teilweise aufgrund nicht vollständig dokumentierter Vereinbarungen zu Wohnzwecken genutzt. Für die Ertragswertermittlung werden die zum Bewertungsstichtag tatsächlich vereinbarten bzw. bekannt gegebenen Mietentgelte zugrunde gelegt. Aufgrund der teilweise fehlenden bzw. unvollständigen vertraglichen Dokumentation sowie der ungeklärten baurechtlichen Konsenssituation bestehen erhöhte Unsicherheiten hinsichtlich der nachhaltigen Erzielbarkeit dieser Erträge, welche bei der Verkehrswertableitung berücksichtigt werden.

Die Jahresnettomiete errechnet sich ausgehend von der unter Punkt 2.7.9 angeführten Zinsliste mit € 19.764.

Jahresnettomieteinnahmen	€	19.764,00
abzüglich:		
Instandhaltungskosten (0,25% v. Bauzeitwert)	€	790,00
Instandsetzungskosten (0,25% d. Herstellungswertes)	€	2.213,00
Leerstellungsrisiko 3,0%	€	593,00
Verzinsung des Bodens 4,50%		
(ausgehend von 1.250 m ² Bauland)	€	15.469,00
Gebäudereinertrag gerundet	€	699,00

Kapitalisierungszinssatz 4,50%, Faktor (Vervielfältiger) 14.828

Restnutzungsdauer 25 Jahre

14.828 x € 699,-- = **Gebäudeertragswert** € **10.365,00**

Ertragswert der Liegenschaft

Bodenwert Gesamtliegenschaft	€	856.573,00
Bauwert Neusitzstraße 15	€	254.480,00
Gebäudeertragswert Neusitzstraße 15a	€	10.365,00
Bauwert Hackgutlager	€	237.150,00
<u>Bauzeitwert Außenanlagen (ohne Neusitzstraße 15a)</u>	<u>€</u>	<u>14.749,00</u>

Summe Ertragswert € **1.373.317,--**

3.3.3 Anpassung an den Verkehrswert

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Überprüfung der Marktverhältnisse vorzunehmen. Aufgrund der gegenüber früheren Marktphasen restriktiveren Kreditvergabepraxis sowie der erhöhten Anforderungen an Eigenmittel und Bonität ist insbesondere bei Liegenschaften dieser Größenordnung und Struktur von einem eingeschränkten Kreis finanzierungsfähiger Kaufinteressenten auszugehen. Die daraus resultierende längere Vermarktungsdauer bzw. verminderte Nachfrage wird mit einem Abschlag von 5 % berücksichtigt.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft stellt aufgrund ihrer Größe und der unterschiedlichen Nutzungsarten einen atypischen Gesamtkomplex dar. Sie umfasst ein eigengenutztes Wohngebäude, ein zu Wohnzwecken vermietetes Mehrparteiengebäude, landwirtschaftlich genutzte Gebäude sowie umfangreiche land- und forstwirtschaftliche Flächen. Die einzelnen Liegenschaftsteile sprechen unterschiedliche Nutzer- und Käufergruppen an und sind im gegenständlichen Fall gemeinsam zu verwerthen. Aufgrund dieses heterogenen Nutzungsmixes ist der Kreis potenzieller Erwerber gegenüber marktüblichen Wohn-, Anlage- oder landwirtschaftlichen Liegenschaften deutlich eingeschränkt. Die daraus resultierende eingeschränkte Marktgängigkeit wird mit einem Abschlag von 10 % berücksichtigt.

Für das zu Wohnzwecken vermietete Gebäude Neusitzstraße 15a konnte im Zuge der Erhebungen bei den zuständigen Behörden kein Bauakt aufgefunden werden. Eine Baubewilligung bzw. Benützungsbewilligung für den bestehenden Gebäudebestand konnte daher zum Bewertungsstichtag nicht nachgewiesen werden. Für einen potenziellen Erwerber ergeben sich daraus Unsicherheiten hinsichtlich des baurechtlichen Konsenses, der weiteren rechtmäßigen Nutzung des Bestandes sowie eines allfälligen behördlichen bzw. technischen Sanierungs- oder Genehmigungsaufwandes. Diese Unsicherheiten wirken sich zusätzlich auf die Marktgängigkeit der Gesamtliegenschaft aus und werden mit einem Abschlag von 5 % berücksichtigt.

Ertragswert der Liegenschaft	€	1.382.799,00
Abschlag für Marktanpassung 20%	€	-274.663,00

Verkehrswert der Liegenschaft € **1.098.654,00**

Verkehrswert der Liegenschaft € **1.100.000,--**
(in Worten: Euro einmillioneinhunderttausend)

3.3.4 Zubehör

Im Eigentum der Verpflichteten stehen eine Einbauküche im Erdgeschoss der Liegenschaft Neusitzstraße 15 mit Ober- und Unterschränken sowie den dazugehörigen Elektrogeräten.



Zeitwert Küche € 700,00

Weiters eine Einbauküche im Kellergeschoss der Liegenschaft Neusitzstraße 15a mit Ober- und Unterschränken sowie den dazugehörigen Elektrogeräten.



Zeitwert Küche

€

400,00

Weiters eine Einbauküche im Erdgeschoss der Liegenschaft Neusitzstraße 15a mit Ober- und Unterschränken sowie den dazugehörigen Elektrogeräten.



Zeitwert Küche

€

400,00

Weiters eine Einbauküche im Erdgeschoss der Liegenschaft Neusitzstraße 15a mit Unterschränken sowie den dazugehörigen Elektrogeräten.



Zeitwert Küche

€

100,00

Weiters eine Einbauküche im Dachgeschoss der Liegenschaft Neusitzstraße 15a mit Ober- und Unterschränken sowie den dazugehörigen Elektrogeräten.



Zeitwert Küche

€

500,00

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

Graz, 24.08.2026



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

~~30.5.12~~
~~30.7.12~~
~~30.8.12~~
~~30.10.12~~
~~30.11.12~~
~~30.12.12~~
~~30.01.13~~
~~30.04.13~~
~~30.06.13~~
~~7-14~~
~~8-14~~
~~14-14~~
~~8-14~~
~~8-14~~
~~4-16~~
~~4-16~~
~~7-17~~
~~6-17~~
~~8-20~~
 15-09

Mag. Kienberger 15-09

List:

Stadt	GRAZ	Bau- und Anlagenbehörde
GZ: 020704/2007		15.06.2007
BAB-2015-135893		
Graz, 11. Bez.: Mariatrost Neusitzstraße		15

Pansinger Maria (ZD)
 Steiermärkisches Baugesetz gem. §19
 Errichtung von einem Wirtschaftsgebäude mit Garage
 Abbruch bestehendes Wirtschaftsgebäude
 Neubau eines Wirtschaftsgebäude ; Planänderung

BAUHERR:

MARIA PANSINGER
NEUSITZSTR. 15
8044 GRAZ

Zu Protokoll
7.2.07

Pansinger Maria

BAUBEHÖRDE:

A 10/2 - Kanalbauamt
gesehen 05. JUNI 2007
Stellungnahme nicht
erforderlich.

GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER: SIEHE ANGABEN BAUHERR

Magistrat Graz
Auf Grund des Ergebnisses d. Augenscheins-
verhandlung / amtliches Ermittlungsverfahren
am 24.1.08 mit Bescheid
GZ: A 10/2-020704/2007/0006
vom 7. Feb. 2008 genehmigt
Amtstechniker: Verhandlungsleiter:

PLANUNG:



Generalplaner



A-4020 Linz, Eisenhandstraße 13-15, tel. (0732) 784381, fax 784381-24
e-mail: office@team-m.at http://www.team-m.at



BAUFÜHRER:
ING. KÖGLMANN

Hoch- und Tiefbau-
Gesellschaft m.b.H.
8020 Graz, Kapellenstraße 38b
Tel.: 0316 / 71 23 50 -0, Fax DW -20

WIRD NACHGEREICHT

EINREICHPLAN:

WOHNHAUS PANSINGER

PARIE:

INHALT: GRUNDRISSSE, ANSICHTEN, SCHNITT A, SCHNITT B

MASSTAB: 1:100

DATUM: 07. 04. 2006

GEZ.: MF

PLANGR.: 0,98m²

Generalplaner



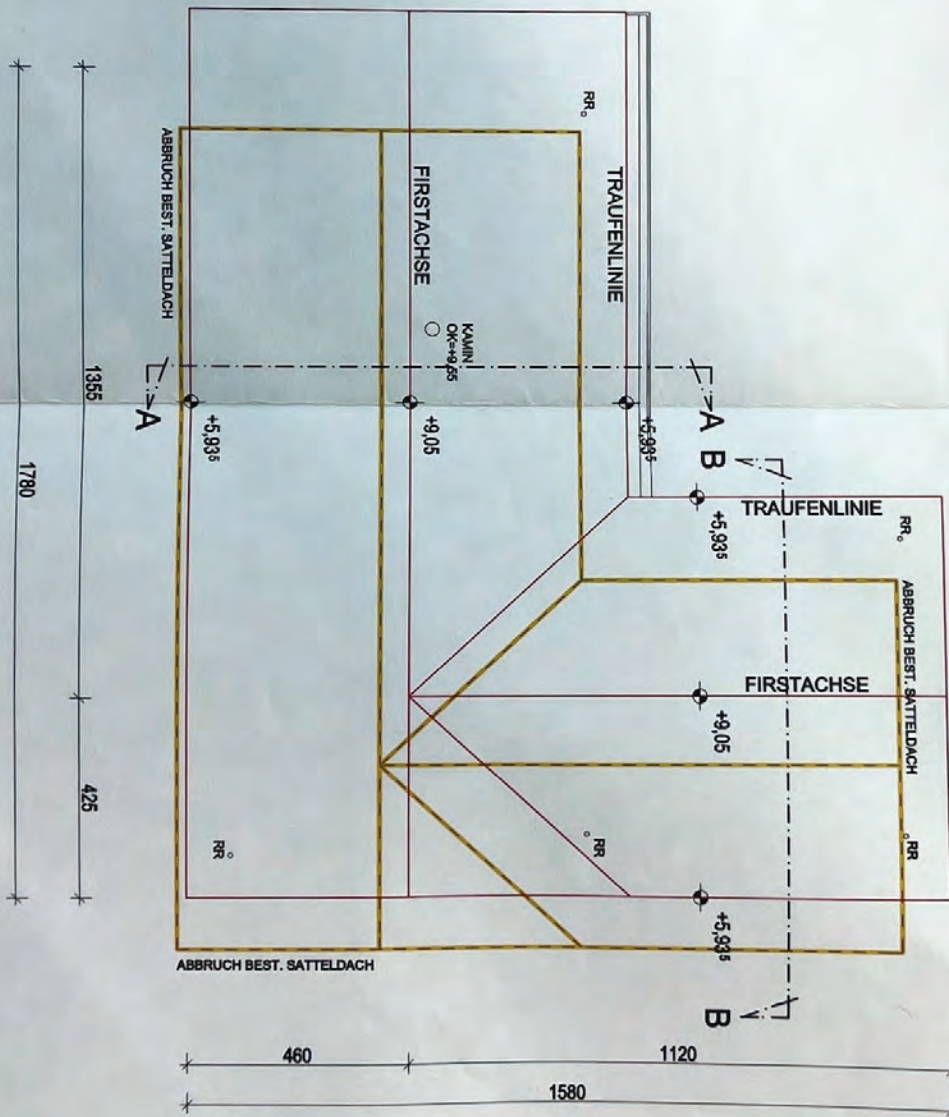
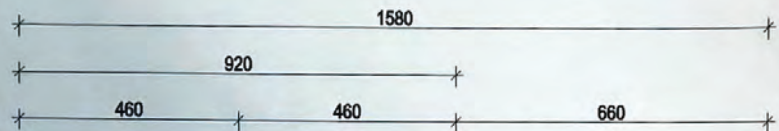
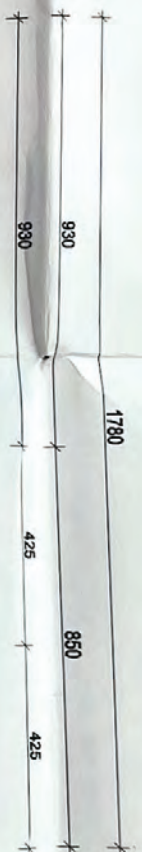
A-4020 Linz, Eisenhandstraße 13-15, tel. (0732) 784381, fax 784381-24
e-mail: office@team-m.at http://www.team-m.at



PLANNR.:

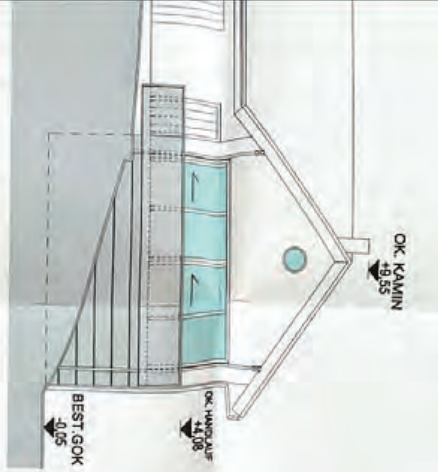
1272/101A



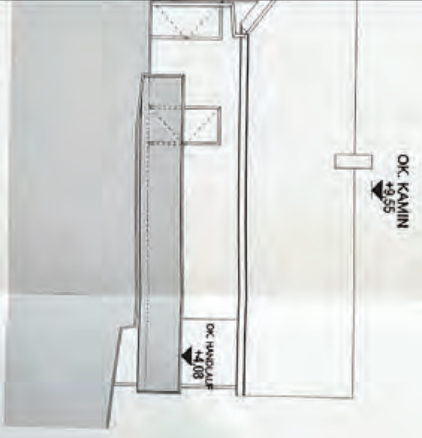


GRUNDRISS DACHDRAUFANSICHT 1:100

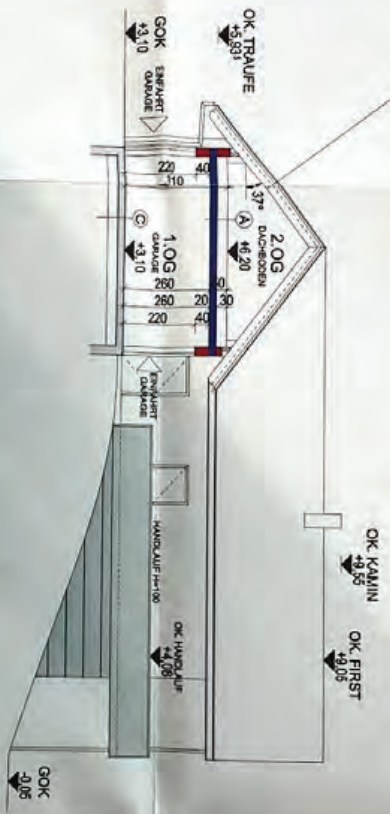
- DACHAUFBAU:
3,5 CM ZIEGELDECKUNG
3,0 CM LATTLUNG
3,0 CM KONTERLATTLUNG
3,0 CM SCHÄLUNG
20,0 CM SPÄRREN BZW. LT. STATIK
40,0 CM ANNAHME GESAMTAUFBAU
- FUSSBODENAUFBAU C:
BEST. FUSSBODEN
BEST. UNTERBAU



ANSICHT WEST 1:100



ANSICHT NORD 1:100



SCHNITT B-B 1:100

- DACHAUFBAU:
3,5 CM ZIEGELDECKUNG
3,0 CM LATTLUNG
3,0 CM KONTERLATTLUNG
3,0 CM SCHÄLUNG
20,0 CM SPÄRREN BZW. LT. STATIK
40,0 CM ANNAHME GESAMTAUFBAU
- FUSSBODENAUFBAU A:
30,0 CM WÄRMEDÄMMUNG
1,0 CM ISOLIERUNG
20,0 CM FERTIGTEILDECKE



SCHNITT A-A 1:100

- FUSSBODENAUFBAU A:
30,0 CM WÄRMEDÄMMUNG
1,0 CM ISOLIERUNG
20,0 CM FERTIGTEILDECKE
- FUSSBODENAUFBAU B:
1,0 CM PARKETT
6,0 CM ESTRICH
3,0 CM PAE-FOLIE
4,0 CM TDPL 3520
6,0 CM PS-AND
20,0 CM BESCHÜTTUNG
20,0 CM FERTIGTEILDECKE



BAUBESCHREIBUNG

gemäß § 23 Abs. 1 Z. 11 Steiermärkisches BauG

Bauwerber:	Maria Pansinger
wohnhaft in:	Neusitzstraße 15, 8044 Graz
Art des Vorhabens:	
Neubau:	Einfamilienwohnhaus
Art des Gebäudes, mit Angabe des Verwendungszweckes:	Einfamilienwohnhaus als Altenteil
Nutzungsänderung:	-
Errichtung einer:	Abstellfläche für Kraftfahrzeuge mit Schutzdach; Garage für 2 Kraftfahrzeuge und Nebenanlagen, wie
Errichtung einer Einfriedung gegen Nachbargrundstück(e) Nr.:	Magistrat Graz Auf Grund des Ergebnisses d. Augenscheinverhandlung / amtliches Ermittlungsverfahren am 24.1.08 mit Bescheid GZ.: A 920404/2008/0006 vom 17. Feb. 2008 gerechtm. Amtstechniker: Verhandlungsleiter
öffentliche Verkehrsfläche(n):	
Grundstück Nr.:	
Höhe:	m
Gesamtlänge:	m
Einfahrtstor, Breite:	m
Eingangstüre, Breite:	m
Art der Einfriedung:	
Sonstige Baumaßnahmen:	-
Angaben zu Grundstücksfläche:	
Gemeinde:	Graz Stadt-Fölling
Straße:	Neusitzstraße
Nr.:	15
Teil von Grundstück Nr.:	459
EZ.:	39
KG.:	Graz Stadt-Fölling
Grundstücksgröße:	21411 m ²

§ 5 Bauplatzeignung Widmungsbewilligung vom: GZ:	, liegt vor.
Grundstücksfläche ist bebaut mit Grundstücksfläche liegt im Geltungs- bereich des Bebauungsplanes GZ.: vom: Festlegung der Bebauungsgrund- lagen gemäß §18, Bescheid vom: GZ.:	
Angaben zur baulichen Anlage:	
Gebäudehöhe gemäß § 4 Punkt 30: Gesamthöhe gemäß § 4 Punkt 31: Anzahl der oberirdischen Geschosse an der Traufenseite gemäß § 13 Abs. 4: Anzahl der oberirdischen Geschosse an der Giebelseite gemäß § 13 Abs. 4: Anzahl der Kellergeschosse: Raumhöhe: oberirdische Geschosse Kellergeschoss(e) Dachgeschoss(e)	von -0,05 m bis +9,05 m von -0,05 m bis +9,55 m 1 2 1 260 c m 250 c m 236 c m

Bruttogeschossfläche	Neubau	Bestand	Zubau	Gesamt	Umbau
1/ Kellergeschoss(e)	22,44	77,88	-	113,72	-
Erdgeschossfläche	153,85			153,85	
Gesamtbruttogeschossfläche					
1/ Obergeschosse	-	-	-	-	-
<i>Gesamtbruttogeschossfläche</i>	<i>176,29</i>	<i>77,88</i>		<i>267,57</i>	
Bebaute Fläche	141,64	54,00		195,64	
Bebauungsgrad				0,009	
Bebauungsdichte	-	-	-	-	-

Nutzfläche der Garage für 2 Pkw, , insgesamt 54,62 m².

Stiege/Stiegenhaus:	
Breite und Stiegenverhältnis der Stiegen:	KEINE STIEGEN!
Gangbreite:	m
Stiegenbeläge:	
Rampengefälle:	%
lichte Durchgangshöhe:	m
Geländer:	m
Aufzug Triebwerksraum	KEIN AUFZUG!
Art Triebwerksraum	
Lage Triebwerksraum:	
Beheizung:	
Einzelheizung mit:	festen Brennstoffen Holz
Zentralheizung mit:	festen Brennstoffen vom bestehenden Haus
Nennheizleistung:	kW
Lagerraum für:	Brennstoff
Größe:	m ²
Rauch- u. Abgasfänge Material:	Edelstahl
Rauch- u. Abgasfänge System:	Einzelkamin
Rauch- u. Abgasfänge Querschnitt:	lt. Önorm
Besondere Anlagen/Maßnahmen:	
Besondere Brandschutzmaßnahmen:	
Blitzschutzanlage:	☐ ja ☒ nein
Besondere Lärm- u. Schallschutzmaßnahmen	
Lüftungseinrichtung:	
Äußere Gestaltung:	
Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	34-37°
Dachdeckung:	Ziegeldeckung
Farbe:	ziegelrot
Gestaltung der Außenfläche (-wände)	Putzoberfläche
mit Angabe der Materialien:	
Farbgebung:	hellgrün Kern. 24.1.08

Konstruktive Angabe (Baustoffe, Wandstärke)

Gesamtkonstruktion:

Pennsinger Kerik

Massivbau (zum Beispiel Ziegelbau) 25cm Ziegel+ 30cm Vollwärmeschutz

Skelettbau (Stahlbeton-, Holzriegel-, Stahl-) -

Art der Gründung: Flachgründung mit Platten- Bestehend!!! fundament
Tiefgründung mit Block- fundament

Kellermauerwerk:

- ☒ tragend
☐ nichttragend

Außenwände:

- ☒ tragend/Brandwiderstandsklasse/ F90
☐ nichttragend/Brandwiderstandsklasse/Brennbarkeitsklasse

Innenwände:

- ☐ tragend/Brandwiderstandsklasse/
☒ nichttragend/Brandwiderstandsklasse/Brennbarkeitsklasse

Stiegenhauswände nicht tragend Brandwiderstandsklasse

Brandwände/Brandwiderstandsklasse

Kellerdecke/Tragfähigkeit/ Brandwiderstandsklasse

Geschossdecke/Tragfähigkeit/ Brandwiderstandsklasse STB-Fertigteildecke/ 20cm/ F90

Stiegenkonstruktion/ Tragfähigkeit/ Brandwiderstandsklasse

Dachkonstruktion:Pfettendachstuhl/ Dimensionierung lt. Statik

Dachraumausbau/Verwendungszweck/Wand-, Deckenaufbauten/Brandwiderstandsklasse:
kein Dachraumausbau

Bodenbeläge/Fußböden: Bestand/ Parkett/ Fliesen

Fenster: Holz

Parapetthöhe/Ausbildung/ Bestand/ FPH=100cm

Innentüren: Holz /Umfassungszarge

Verglasung: Wärmeschutzverglasung

Sonstiges:

Bauphysikalischer Nachweis: Wände, Decken, Fenster, Außenanschlüsse: laut Beilage
WBF 6a und 6c.

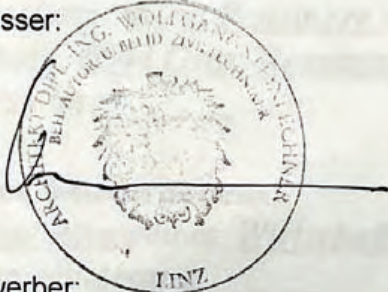
Berechnung des zeitbezogenen Wärmeverlustes gemäß Önorm B 8135: ist beizulegen.

Ver-/ Entsorgungseinrichtungen:	
Wasserversorgung Anschluss an das Wasserleitungsnetz: Anschluss an bestehenden Haus- brunnenanlage auf Grundstück-Nr.:	lt. Bestand

<i>Abwasserbeseitigung Schmutzwasser</i> Anschluss an den öffentlichen Kanal in: zu errichtenden Hauskanalanlage auf: zu errichtenden Abwasserreinigungsanlage auf Grundstück-Nr.: zu errichtenden Sammelgrube-Rauminhalt: auf den Grundstück-Nr.:	lt. Bestand Grundstück Nr.: m³
<i>Abwasserbeseitigung Niederschlagswasser</i> ☒ von Dächern durch Versickerung auf den Grundstück-Nr.: durch Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal in: ☐ von Parkplatzflächen durch Versickerung auf den Grundstück Nr.: durch Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal in: Vorfluter durch Einleitung in zu errichtende Sicker- anlage, bestehend aus:	459 - - - - -
Müll- und Abfallbeseitigung durch: Energieversorgung durch:	- EVU -
Außenanlagen:	
Freiflächen (unbebaute Flächen) und deren Gestaltung: Bepflanzungsmaßnahmen (für Kfz-Abstellflächen): Kinderspielplatz: Mindestgröße gemäß §10: Geplant: Weitere Gestaltungsmaßnahmen:	- - - m² - m² ☐ Stützmauern ☐ Freitreppen ☒ Terrassen ☐

Sonstiges (Entwurfserläuterungen):

Verfasser:



Bauherr: **ING. KOGLMANN**

Hoch- und Tiefbau-
Gesellschaft m.b.H.

8020 Graz, Kapellenstraße 36b
Tel.: 0316 / 71 23 50 -0, Fax DW -20

Bauwerber:

Grundeigentümer:

Pausinger Maria

Pausinger Maria

Beilagen:

Datum

Hinweis: Bitte füllen Sie alle Felder korrekt aus. Die mit einem * gekennzeichneten Felder sind verpflichtend auszufüllen. Für alle Datumseingaben gilt das Format „TT.MM.JJJJ“.

Sie können das Formular direkt am Bildschirm ausfüllen und ausdrucken. Das fertig ausgefüllte Formular übermitteln Sie bitte an die oben angeführte Kontaktadresse.

Dick umrandete Bereiche bitte nicht ausfüllen.

Amtliche Eintragungen

Stadt Graz
Bau- und Anlagenbehörde
Zu entrichtende feste Gebühr

2.1320,-

Magistrat Graz

Eingel.amt: 15. JUNI 2007

G.Z. 20704/07

O.Z. 1

Beilagen

9

A17

Schr.

1. Angaben zu den Bauwerbern/innen

Familienname/Firma *

Pansinger

Titel

Vorname *

MARIA

Adresse *

NEUSITZSTRASSE 15

Haus-Nr. *

15

Ort *

8044 GRAZ

PLZ *

8044

Telefon

Mobil

0676 7047573

Fax

E-Mail

0316/391342

2. Art des Bauvorhabens

Einfamilienwohnhaus (Altenteil - Auszugshaus)
Abbruch des bestehenden Wirtschaftsgebäude
laut Plan (ein Teil bleibt bestehen)

~~Wirtschaftsgebäude~~

14.09.07

korrigiert Pannus

3. Ort des Bauvorhabens

Bezirk *

GRAZ XI

Straße *

NEUSITZSTRASSE

Nr. *

15

KG *

GRAZ STADT - FÖLLING

Gst. Nr. *

459 ✓

EZ.

39 ✓

Gst. Nr. *

EZ.

Graz 11., Neusitzstraße 15

Maria Pansinger

Baubewilligung

GZ.: 020704/2007/0006

Bitte anführen, wenn Sie auf dieses Schreiben Bezug nehmen

A-8011 Graz, Europaplatz 20

Bearbeiter/in: Ing. Fruhmann Thomas/schi
2. OG, ZiNr.: 216

Telefon: 0316/872-5066

Telefax: 0316/872-5009

e-mail: bab@stadt.graz.at

Graz, am 07.02.2008

B E S C H E I D

Spruch

Gemäß § 29 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl.Nr. 78/2003, wird die Bewilligung zum plan- und beschreibungsgemäßen

Abbruch des bestehenden Wirtschaftsgebäudes, Errichtung eines Einfamilienwohnhauses

auf dem Grundstück Nr. 459, EZ. 39, KG. Graz Stadt Fölling 63111, mit folgenden Auflagen erteilt:

1. Die in der Wärmedämmverordnung der Steiermärkischen Landesregierung in der letztgültigen Fassung festgesetzten wärmeschutztechnischen Anforderungen dürfen nicht unterschritten werden.
2. Die in der Ö-NORM B 8115, Teil 2, enthaltenen Mindestanforderungen für den baulichen Schallschutz dürfen nicht unterschritten werden.
3. Bei Dächern, von denen Niederschlagswasser auf Verkehrsflächen oder Nachbargrundstücke gelangen können, sind Dachrinnen und Fallrohre anzubringen.

4. Auf Dächern, bei denen mit dem Abrutschen von Schnee und Eis auf Verkehrsflächen oder Nachbargrundstücke zu rechnen ist, sind geeignete Schneefänger anzubringen.
5. Alle im gewöhnlichen Gebrauch zugänglichen Stellen eines Bauwerkes, bei denen die Gefahr eines Absturzes besteht (Niveauunterschied über 60 cm), sind mit standsicheren und der Ö-NORM B 5371 entsprechenden Geländern oder Brüstungen abzusichern.
6. Stiegenläufe mit mehr als drei Stufen sind gemäß Ö-NORM B 5371 mit Anhaltevorrichtungen in einer Höhe von ca. 85 cm zu versehen.
7. Beim Garagentor und bei sonstigen Garagenzugängen ist je ein Hinweis mit dem Wortlaut „Offenes Feuer und Rauchen verboten!“ sowie an gut sichtbarer Stelle in der Garage ein Hinweis mit dem Wortlaut „Das längere Laufenlassen von Motoren bedeutet Vergiftungsgefahr!“ anzubringen.
8. Im Bereich von Kleingaragen oder Carports ist mindestens ein tragbarer Feuerlöscher G 6 gemäß Ö-NORM F 1053 anzubringen und gemäß Kennzeichnungsverordnung BGBl.Nr. 101/97 zu kennzeichnen. Die Feuerlöscher sind mindestens alle zwei Jahre von einem Sachkundigen überprüfen zu lassen.
9. Grabungen und Bauarbeiten im Bereich bestehender Leitungen (Strom, Wasser, Gas, Kanal, Post, usw.) sind in Absprache mit den Leitungsinhabern durchzuführen.
10. Für die Erste Löschhilfe ist bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten im allgemein zugänglichen Bereich pro Geschoß, bei Einfamilienwohnhäusern pro Haus mindestens ein tragbarer Handfeuerlöscher G 6 gemäß Ö-NORM F 1053 anzubringen und gemäß Kennzeichnungsverordnung, BGBl.Nr. 101/97, zu kennzeichnen. Die Feuerlöscher sind mindestens alle zwei Jahre von einem Sachkundigen prüfen zu lassen.

11. Sämtliche Elektroinstallationen sind gemäß den zum Zeitpunkt der Durchführung der Installationsarbeiten geltenden ÖVE-Vorschriften auszuführen.
12. Der Bauherr hat bei bewilligungspflichtigen Vorhaben und bei anzeigepflichtigen Vorhaben nach § 20 Z. 1 der Behörde die Fertigstellung des Rohbaues, nach Möglichkeit mit gleichzeitiger Bestätigung der konsensgemäßen Ausführung durch den Bauführer schriftlich anzuzeigen. Wird der Anzeige die Bestätigung nicht angeschlossen, wird die Rohbaubeschau auf Kosten des Bauherrn von der Behörde durchgeführt.
13. Der Bauherr hat nach Vollendung des Bauvorhabens und vor dessen Benützung um die Erteilung der Benützungsbewilligung samt allen gemäß § 38 Steiermärkisches Baugesetz erforderlichen Unterlagen (Überprüfungsbefund des Rauchfangkehrers, Überprüfungsbefund eines befugten Elektrotechnikers, usw.) schriftlich anzusuchen. Bei Vorlage einer Bauführerbescheinigung gemäß § 38 (2) Z.1 Steiermärkisches Baugesetz über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung entfällt eine behördliche Endüberprüfung.
14. Die gesamte Hauskanalanlage ist gemäß Ö-NORMEN B 2501, B 5101, B 5103 und B 5110 sowie den Typenblättern des Kanalbauamtes auszuführen.
15. Sämtliche Putzschächte müssen stets frei zugänglich gehalten werden.
16. Der Bauherr hat das Kanalbauamt unverzüglich von der Fertigstellung des neuen Kanalanschlusses bzw. von der Beendigung der Umlegungs-, Erweiterungs- oder Erneuerungsarbeiten in Kenntnis zu setzen.
17. Der Baubeginn ist vom Bauführer der Bau- und Anlagenbehörde anzuzeigen, wobei die Pläne und die Baubeschreibung zu unterfertigen sind. Der von der Bau- und Anlagenbehörde dem Bauführer nach Rechtskraft des

Baubescheides auszufolgende Baustellenausweis (ROTTER RING) ist auf der Baustelle gut sichtbar anzubringen.

18. Die Absteckung und die Fixierung der Höhenlage der/des Gebäude/s hat von einem befugten Sachverständigen zu erfolgen. Eine Bescheinigung über die plangemäße Situierung ist der Bau- und Anlagenbehörde, bei Beginn der Errichtungsarbeiten der Fundamente der/des Objekte/s, oder von Teilen des/r/selben, vorzulegen.

19. Verglasungen in Verkehrs- und Überkopfbereichen, sowie Absturzsicherungen sind aus Glas mit Sicherheitseigenschaften herzustellen. Vertikalverglasungen bis 1,10m Höhe aus ESG, VSG oder Glas mit Drahtnetzeinlage, Vertikalverglasungen bei Absturzgefahr aus VSG mit PVB-Folie, heißlagerungsgeprüftem ESG mit allseitigem Kantenschutz, Glas mit Drahtnetzeinlage nur mit Kniestab in 0,60m Höhe, Überkopfverglasungen bis 3,5m Höhe über FOK mit heat-soak getestetem ESG, sonst in VSG mit PVB-Folie oder aus Drahtglas mit max. 0,70m Stützweite. Das Vorliegen einer Bescheinigung eines befugten Fachunternehmens über die entsprechende Ausführung ist Voraussetzung für die Erteilung der Benützungsbewilligung. Bei Vorlage einer Bescheinigung des Bauführers oder eines Ziviltechnikers mit einschlägiger Befugnis gemäß § 38 Stmk. BauG, ist die Beibringung eines gesonderten Nachweises über die Verglasung nicht erforderlich.

20. Die Kehr- und Putztürchen sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Rauchfangkehrermeister zu situieren.

21. WC-Türen sind nach außen aufgehend auszubilden.

Verfahrenskosten:

1. Verwaltungsabgaben gemäß LGVAG 1968, idF LGBl. Nr. 69/2001 und G-VerwAbgV 1995, idF LGBl. Nr. 95/2001 laut Tarifposten:

A 2: Für die Verhandlungsschrift	7,27 EURO
A 7: Vidierung im Privatinteresse der Partei	10,89 EURO
B 10: Baubewilligung für Bauten 165,54 m ² à 0,44 EURO mind. 25,44 EURO	72,84 EURO
B 14: Bewilligung v. KFZ-Abstellfl. u. Garagen	14,54 EURO
B 16: Bewilligung von Terrassen	25,44 EURO
B 19: Bewilligung z. Abbruch v. Bauten	14,53 EURO
B 20: Bewilligung zur Errichtung einer Hauskanalanlage	18,17 EURO
B 29: Genehmigungsvermerke 2 x à 3,63 EURO	7,26 EURO

2. Kommissionsgebühren gemäß § 77 AVG 1991, idF

BGBI. I Nr. 158/1998 in Verbindung mit der

G-KommGebV 1954, idF LGBl. Nr. 52/2004

(für jede angefangene halbe Stunde und für

jedes teilnehmende Amtsorgan à 30,00 EURO)

1 Amtsperson(en) mit 2 halben Stunde(n)

60,00 EURO

zusammen 230,94 EURO

Die Verfahrenskosten sind mit beigelegtem Erlagschein binnen zwei Wochen ab Rechtskraft dieses Bescheides zu entrichten.

Begründung

Dieser Bescheid stützt sich auf die angeführten gesetzlichen Bestimmungen und das Ergebnis der mündlichen Verhandlung vom 24.01.2008.

Gemäß § 29 Abs. 1 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 (BauG) hat die Behörde einem Ansuchen mit schriftlichem Bescheid stattzugeben, wenn die nach diesem Gesetz für die Bewilligung geforderten Voraussetzungen erfüllt sind.

Eine Baubewilligung ist in rechtlicher Hinsicht ein antragsbedürftiger Verwaltungsakt in Bescheidform, mit welchem dem Bewilligungswerber bestätigt wird, dass die Verwirklichung des Bauvorhabens in öffentlich-rechtlicher Hinsicht zulässig ist.

Das Mitspracherecht der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ist nach höchstrichterlicher Rechtsprechung in zweifacher Weise beschränkt. Es besteht einerseits nur insoweit als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat.

Gemäß § 26 Abs 1 BauG kann der Nachbar gegen die Erteilung der Baubewilligung Einwendungen erheben, wenn diese sich auf Bauvorschriften beziehen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarn dienen (subjektiv-öffentlich-rechtliche Einwendungen). Dies sind Bestimmungen über:

1. Die Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Flächenwidmungsplan, einem Bebauungsplan und mit Bebauungsrichtlinien, soweit damit ein Immissionsschutz verbunden ist;
2. Die Abstände (§ 13);
3. Den Schallschutz (§ 43 Absatz 2 Ziffer 5);
4. Die Brandwände an der Grundgrenze (§ 51 Absatz 1);
5. Die Vermeidung einer Brandgefahr, einer sonstigen Gefährdung oder unzumutbare Belästigung (§ 61 Absatz 1, § 63 Absatz 1 und § 65 Absatz 1);
6. Die Baueinstellung und die Beseitigung (§ 41 Absatz 6).

Die den Nachbarn ein Mitspracherecht gewährenden Bestimmungen sind in § 26 Abs 1 BauG taxativ, also abschließend aufgezählt.

Den Nachbarn kommt nur in dem Umfang Parteistellung zu, in dem sie im erstinstanzlichen Verfahren subjektiv-öffentlichrechtliche Einwendungen im Sinne des § 26 Abs 1 BauG rechtzeitig, vor Schluss der mündlichen Verhandlung, geltend gemacht haben.

1. Im Zuge der mündlichen Verhandlung am 24.01.2008 wird von den Nachbarn Frau Edith Koller und Herrn Josef Koller vorgebracht, dass diese auf Grund der Asthmakrankheit ihres Sohnes die Forderung stellen, dass die Heizanlage für das bereits bestehende sowie für das neu zu errichtende Haus im geplanten Projekt einzubinden.

Hierzu ist festzuhalten, dass die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses geplant ist, welches über die bereits bestehende Heizanlage mitbeheizt wird. Eine zusätzliche Heizung ist nicht antragsgegenständlich und auf Grund der ausreichenden Kapazität der bestehenden Heizanlage auch nicht notwendig.

Die Errichtung einer Heizanlage ist daher nicht Verfahrensgegenstand!

Der Umfang der behördlichen Entscheidungsbefugnis ist durch den Antragsgegenstand eingeschränkt. Eine nicht beantragte Heizanlage, die bereits Bestand ist, kann von der gefertigten Behörde nicht als verfahrensgegenständlich geprüft werden.

Eine Einwendung, die sich nicht auf den Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens bildende Maßnahmen bezieht, erweist sich als unzulässig.

Daher sind Fragen betreffend die bereits bestehende, nicht verfahrensgegenständliche Heizanlage im gegenständlichen Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen.

Diesbezügliche Vorbringen waren daher als unzulässig zurückzuweisen.

2. Desweiteren wird seitens der einschreitenden Nachbarn vorgebracht, dass sie nicht verstehen, dass derartige Bauten im Freiland bewilligt werden können.

Grundsätzlich räumt § 26 Abs 1 Z 1 BauG dem Nachbarn ein subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung der Widmungskategorie des Flächenwidmungsplanes ein, sofern mit der Widmung ein Immissionsschutz verbunden ist.

Der Bauplatz liegt gemäß dem in Geltung stehenden 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz in der Widmungskategorie „Freiland“.

Da mit der Widmung „Freiland“ iSd § 25 ROG kein Immissionsschutz verbunden ist, kommt dem Nachbarn auch kein subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung der Widmung zu.

Das diesbezügliche Vorbringen war daher als unzulässig zurückzuweisen.

3. Weiters äußern die Nachbarn den Vorbehalt, die Bewilligung von einem Bauprüfer überprüfen zu lassen.

Dem Begriff der Einwendung ist grundsätzlich die Behauptung einer Rechtsverletzung immanent. Wird eine Rechtsverletzung nicht geltend gemacht, handelt es sich nicht um eine die Parteistellung begründende Einwendung im Rechtssinne.

Mit diesem Vorbehalt wird keine Rechtsverletzung behauptet.

Das Vorbringen war daher als unzulässig zurückzuweisen.

Hinweis

Die gemäß § 15 Steiermärkisches Baugesetz anlässlich der Erteilung einer Baubewilligung von der Abgabenbehörde vorzuschreibende Bauabgabe wird mit gesondertem Bescheid zur Vorschreibung gelangen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung zulässig, die binnen zwei Wochen, vom Tage der Zustellung an, beim Magistrat Graz, Bau- und Anlagenbehörde, 8020 Graz, Europaplatz 20, Telefax-Nr. 872/5009, schriftlich, telegrafisch, mittels Telefax oder e-mail einzubringen wäre. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

Hinweis

Aus Anlass der **Zustellung** des vorliegenden Bescheides entstehen für das Anbringen, die Beilagen und allfällige Protokolle feste Gebühren in Höhe von **206,40 EURO**. Diese sind ebenfalls mit dem beiliegenden Erlagschein binnen 2 Wochen zu **entrichten**. Die festen Gebühren ermitteln sich wie folgt:

Für den Antrag	26,40 EURO
Für die Verhandlungsschrift	39,60 EURO
Für diverse Beilagen	140,40 EURO

Es besteht die Möglichkeit die Gebühren auch mittels Telebanking oder Internetbanking zu entrichten.

Für den Fall, dass Sie die gegenständlichen Unterlagen in einem anderen Verfahren als Beilagen benötigen, sollten Sie sich zur leichten Nachweisbarkeit der Gebührenentrichtung des beiliegenden Erlagscheines bedienen und diesen aufbewahren.

Im Falle einer Berufung entsteht die feste Gebühr von € 13,20 für den Berufungsschriftsatz bzw. von € 3,60 pro Bogen jeder Beilage zum Berufungsschriftsatz (aber höchstens € 21,80 pro Beilage) mit der Zustellung der Berufungserledigung und ist binnen zwei Wochen zu entrichten. Nachbarberufungen unterliegen keiner festen Gebühr.

Wird im Falle einer Berufungsvorentscheidung ein Vorlageantrag gestellt, so entstehen die – weiteren – festen Gebühren mit der Zustellung der Berufungsentscheidung.

Sollten die festen Gebühren von Ihnen nicht entrichtet werden, müsste die zuständige Finanzbehörde hievon verständigt werden. Diese hat mit einer Erhöhung der ausständigen Gebühr um 50% vorzugehen.

Ergeht mit Zustellnachweis (RSb) an die nachstehend genannten Empfänger an den jeweils dort bezeichneten Zustelladressen (Abgabestellen):

1. Frau Maria Pansinger,
8044 Graz, Neusitzstraße 15
mit 1 Plan, 1 Baubeschreibung und Erlagschein
2. Herrn Josef Koller,
8044 Graz, Neusitzstraße 13

3. Frau Edith Koller,
8044 Graz, Neusitzstraße 13
4. Hauptzollamt Graz,
8020 Graz, Bahnhofgürtel 57
5. die Mag. Abt. 10/2 – Kanalbauamt, mit 1 Plan,
und dem Beiblatt Bauabgabe (2fach)
6. die Mag. Abt. 8/2 , Abteilung für Steuern und Abgaben – Grundsteuer
mit dem Beiblatt Bauabgabe

sowie ohne Zustellnachweis an:

7. die Mag. Abt. 10/1 – Straßenamt
8. die Mag. Abt. 10/6 – Stadtvermessungsamt
9. die Mag. Abt. 14 – Stadtplanungsamt, Evidenzstelle
10. das Finanzamt Graz – Stadt, Bewertungsstelle

Für den Stadtsenat:



(Ing. Fruhmann Thomas)

Fertigstellungsanzeige

Hinweis: Bitte füllen Sie alle Felder korrekt aus. Die mit einem * gekennzeichneten Felder sind verpflichtend auszufüllen. Für alle Datumseingaben gilt das Format „TT.MM.JJJJ“.

Sie können das Formular direkt am Bildschirm ausfüllen und ausdrucken. Das fertig ausgefüllte Formular übermitteln Sie bitte an die oben angeführte Kontaktadresse.

Dick umrandete Bereiche bitte nicht ausfüllen.

Amtliche Eintragungen

1. Angaben zu BauwerberInnen

Familienname *	Pansinger	Akad. Grad	
Firma / jurist. Person		Firmenbuch	
Vorname	Maria		
Adresse *	Neusitzstraße	Haus-Nr. *	15
Ort *	Graz	PLZ *	8044
Telefon		Mobil	06767047573
E-Mail		Fax	

2. Art der baulichen Anlage (Antragsgegenstand) gem. § 19 Z1, § 19 Z3, § 20 Z1, § 20 Z2 lit b, § 20 Z3 lit g Stmk BauG

Abbruch eines bestehenden Wirtschaftsgebäudes, Errichtung eines Einfamilienwohnhauses.

☒ 2.1 Die bauliche Anlage ist zur Gänze fertiggestellt.

☐ 2.2 Die bauliche Anlage ist, in folgenden in sich abgeschlossenen Teilen, fertiggestellt:

Fertigstellungsanzeige

3. Ort der Bauführung

Bezirk * Straße * Nr. *
KG * Gst. Nr. * EZ.
Gst. Nr. * EZ.

4. Baubehördliche Bewilligung / Genehmigung

- ☒ Die baubehördliche Bewilligung erfolgte mit Bescheid(en):
☐ Die baubehördliche Genehmigung erfolgte mit Baufreistellung(en):

GZ vom
GZ vom
GZ vom
GZ vom

5. Datum und Unterschrift der Bauwerber/innen (bei juristischen Personen firmenmäßige Unterzeichnung mit Stampiglie)

Datum Unterschrift
Datum Unterschrift

6. Firmenmäßige Zeichnung

Die Zeichnungsberechtigten (Bitte in Blockschrift)

7. Folgende gemäß § 38 Abs. 2 Steiermärkisches Baugesetz erforderliche Unterlagen sind der Fertigstellungsmeldung angeschlossen:

- ☐ eine Bescheinigung des Bauführers, eines Ziviltechnikers mit einschlägiger Befugnis, eines konzessionierten Baumeisters oder eines Holzbau-Meisters im Rahmen seiner gewerblichen Befugnis über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung unter Angabe allfälliger geringfügiger Abweichungen;
☐ bei baulichen Anlagen mit Rauch- und Abgasfängen ein Überprüfungsbefund eines Rauchfangkehrermeisters über die vorschriftsmäßige Ausführung der Rauch- und Abgasfänge von Feuerstätten;
☐ bei baulichen Anlagen mit Elektroinstallationen ein Überprüfungsbefund eines befugten Elektrotechnikers über die vorschriftsmäßigen Elektroinstallationen;

Fertigstellungsanzeige

Weitere Angaben zu Punkt 7

- ☐ gegebenenfalls eine Bescheinigung eines Sachverständigen oder befugten Unternehmens über die ordnungsgemäße Ausführung der Feuerlösch- Brandmeldeeinrichtungen (ausgenommen Handfeuerlöscher), Brandrauchabsauganlagen, mechanische Lüftungsanlagen und CO-Anlagen;
- ☐ hinsichtlich Hauskanalanlagen und Sammelgruben eine Dichtheitsbescheinigung eines Sachverständigen oder befugten Unternehmers;

8. Bescheinigungen/Atteste, welche in den Auflagen der Baubewilligung(en) gefordert wurden

- ☐
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Hinweis: Wird in den Fällen des § 19 Z.1 und 3 sowie § 20 Z.1 und 2 lit b keine Bescheinigung des/der Bauführers/in eines/r Ziviltechnikers/in mit einschlägiger Befugnis, eines/r Baumeisters/in oder eines/r Holzbau-Meisters/in im Rahmen seiner/ihrer Befugnis über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung unter Angabe allfälliger geringfügiger Abweichungen vorgelegt hat der /die Bauherr/in gleichzeitig mit der Fertigstellungsanzeige um die Benützungsbewilligung anzusuchen.

9. Hauskanalanlage

- ☐ Meldung Hauskanalanlage beigelegt

Hinweis: Erforderlich bei Errichtung/Änderung von WC - Anlagen

10. Feststellung des Einheitswertes

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Feststellung des Einheitswertes des Grundvermögens für Neubauten und bauliche Veränderungen die ausgefüllte Erklärung (BG 30g) dem zuständigen Finanzamt zu übermitteln ist.

BAB-031470/2017

BAB-139819/2015

Eingangsdatum: 26.05.2017

BAB Bewilligungsverfahren Bau

Graz, XI. Mariatrost, Neusitzstraße 15

KG: Fölling GNr: 459 EZ: 39

Vorhaben: Planänderung vom 26.05.2017

Errichtung eines Hackschnitzzellagers mit integriertem Heizraum und Lagerflächen

Antragstellerin:

Frau Maria Pansinger

Stadt **GRAZ** Bau- und Anlagenbehörde

GZ: 109668/2015

17.07.2015

Graz, 11. Bez. : Mariatrost	Neusitzstraße	15
-----------------------------	---------------	----

Pansinger Maria (ZD)

Steiermärkisches Baugesetz gem. §19

Errichtung eines Hackschnitzzellagers mit integriertem Heizraum
und Lagerflächen

BAB-2015-139819

HOPFER

Aprav / FW / K

Baubeschreibung für Stall- und Wirtschaftsgebäude

gemäß § 23 Abs. 1 Z. 11 Steiermärkisches BauG

Bauwerber: Maria Pansinger vlg.:

wohnhaft 8044 Graz, Neusitzstr. 15

Betriebs-Nr.:

Art des Bauvorhabens:

Neubau eines/einer Wirtschaftsgebäudes

Nutzungsänderung:

Errichtung/Änderung/Erweiterung einer:

- Abstellfläche für Kraftfahrzeuge mit/ohne Schutzdach

- Garage für Kraftfahrzeuge und Nebenanlagen wie

Nutzfläche der Garage: m²

Sonstige Baumaßnahmen:

Angaben zu Grundstücksfläche bzw. Bauplatz:

Gemeinde: Graz Straße Neusitzstr. Nr.: 15

Grundstück-Nr.: 459, Teil von Grundstück-Nr.:

EZ: KG: Graz Stadt-Fölling Grundstücksgröße: m²

Bauplatzeignung: Widmungsbewilligung/Widmungsänderungsbewilligung vom
....., GZ. liegt vor.

Grundstücksfläche/Bauplatz ist unbebaut/bebaut mit

Grundstücksfläche/Bauplatz liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

...../der Bebauungsrichtlinie, GZ., vom

Festlegung der Bebauungsgrundlagen gemäß § 18, Bescheid vom, GZ.

Angaben zum Bauwerk:

Gebäudehöhen gemäß § 4 Punkt 30 von m bis m,

Gesamthöhe gemäß § 4 Punkt 31 von 3,86 m bis 8,55 m,

Kniestockhöhe: m

Anzahl der oberirdischen Geschosse an der Traufenseite gemäß § 13 Abs. 4: 1-2

Anzahl der oberirdischen Geschosse an der Giebelseite gemäß § 13 Abs. 4: 1-2

Anzahl der Kellergeschosse:

Breite und Steigungsverhältnis der Stiegen:

Gangbreiten: m, Stiegen- und Rampenbeläge:

Rampengefälle: %, Geländer bzw. Brüstungshöhe: m

Aufzug/Art/Lage/Triebwerksraum:

Bruttogeschossfläche:	Neubau:	Bestand:	Zubau:	Gesamt:	Umbau:
1/ Kellergeschoss(e):					
Erdgeschoss:	1224,09				
1/ Obergeschoss(e):					
Gesamtbruttogeschossfläche:	1224,09				
Bebaute Fläche:	1224,09				
Bebauungsgrad:					
Bebauungsdichte:					

Beheizung und sonstige Anlagen bzw. Maßnahmen:

Einzelheizung mit festen Brennstoffen/Ölöfen/Gasöfen/ Elektroöfen/

Hackschnitzelheizung/

Zentralheizung mit festen/flüssigen/gasförmigen Brennstoffen/elektrischer Energie/Fernwärme/

Nennheizleistung: kW, Lagerraum für Brennstoffe,

Größe: m², Rauch- und Abgasfänge/System/Querschnitt:

Besondere Brandschutzmaßnahmen:

Blitzschutzanlage: ja ☐, nein ☐

Besondere Maßnahmen für Lärm- und Schallschutz:

Äußere Gestaltung:

Dachform: Satteldach Dachneigung: 6°

Dachdeckung: großformatig, Farbe: grau

Gestaltung der Außenflächen mit Angabe der Materialien: waagrechte Schalung,
unbehandelt

Konstruktive Angaben:

Massivbau/Skelettbau: Skelettbau, Holzbau

Art der Gründung: Streifen- bzw. Einzelfundamente, Flachgründung

Kellermauerwerk: tragend

nichttragend

Außenwände: tragend/Brandwiderstandsklasse Rundholzbau

nichttragend/Brandwiderstandsklasse

Innenwände: tragend/Brandwiderstandsklasse

nichttragend/Brandwiderstandsklasse Trennwände Holzriegelbau

Brandwände: Brandwiderstandsklasse:

Kellerdecke: Tragfähigkeit/Brandwiderstandsklasse

Geschossdecke: Tragfähigkeit/Brandwiderstandsklasse :

Stiegenkonstruktion: Tragfähigkeit/Brandwiderstandsklasse

Dachkonstruktion: Pfettenstuhl

Bodenbeläge: Walzasphalt

Fenster: Parapetthöhe:m

Innentüren:

Sonstiges:

Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Wasserversorgung:

- Anschluss an das Wasserleitungsnetz
- Anschluss an bestehende/zu errichtende Hausbrunnenanlage auf Grundstück-Nr.:

Abwasserbeseitigung Schmutzwässer:

- Anschluss an öffentlichen Kanal in
- Anschluss an zu errichtende/bestehende Hauskanalanlage auf Grundstück-Nr.:
- Anschluss an zu errichtende/bestehende Sammelgrube auf Grundstück-Nr.:

Rauminhalt: m³, Art der Ausbildung:

Düngersammelanlage: ☐ Festmistlagerstätte oder ☐ Kompostieranlage

Größe: m²

Abwasserbeseitigung Niederschlagswässer:

- von Dächern/ von Hof- und Verkehrsflächen durch Versickerung/Verrieselung auf Grundstück-Nr.: 459 durch Einleitung in den öffentlichen Regenwasser-/Schmutzwasserkanal in

Sonstige Maßnahmen: Stützmauer Höhe 2,50 m

Müll- und Abfallbeseitigung durch: Gemeinde

Energieversorgung durch: EVU Ortsnetz

Außenanlagen:

Ausläufe: Fläche gesamt: m², Fläche/Tier: m²

Gärfutteranlage: Art der Ausbildung:, h = m,

A = m²

Freiflächen und deren Gestaltungsmaßnahmen:

Landeskammer für Land- und
Forstwirtschaft in Steiermark
Abteilung Betriebswirtschaft
Verfasser: Ing. Rat Bauberatung
A-8010 Graz, Hamerlinggasse 7

ING. KOGLMANN
Hoch- und Tiefbau-
Gesellschaft m.b.H.
8020 Graz, Kapellenstraße 36b
Tel.: 0316 / 71 23 50-0, Fax DW-20

Bauwerber:

PANSINGER MARIA

Bauführer:

Grundeigentümer:

PANSINGER MARIA

Beilagen:

Datum: 30.05.07

BEHÖRDE:

PLAN- u. BAUAKT

GRAZ

Bau- und Anlagenbehörde

Stadt Graz

Bau- und Anlagenbehörde
Zu entrichtende feste Gebühr

7,80 €

Aufgrund des Ergebnisses der Augenschein-
verhandlung / zutreffendes Ermittlungsverfahren

am

12.11.15

mit Bescheid GZ:

109668/2015/0006

Vom 10.11.15

genehmigt

Vertragsbezeichnung:

Verhandlungsleiterin:

**STADT
GRAZ**

Bau- und Anlagenbehörde

Grundstücksentwässerung

17.11.2015

BAUWERBER:

Pansinger Maria
Neustitzstrasse 15
8044 Graz

Pansinger Maria

GRÜNDEIGENTÜMER:

Unterschrift:

Pansinger Maria
Neustitzstrasse 15
8044 Graz

Pansinger Maria

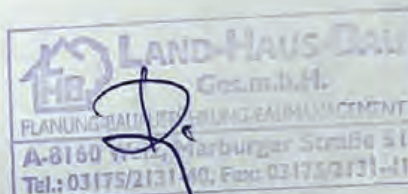
PLANVERFASSER:

BM Ing. Flucher Werner

Parking 6, 8403 Lebring
Telefon: 0364/588 75 25
Fax: 03182/41361
flucher@bauplanung.co.at



BAUFÜHRER:



EINREICHPLAN

BLATTINHALT:

Grundrisse M=1:100
Schnitte M=1:00
Ansichten M=1:100
Lageplan M=1:500

Errichtung eines Hackgutlagers
mit integriertem Heizraum und
Lagerflächen für
landwirtschaftliche Geräte.

Grundstück: 459
KG: 63.111 Graz Stadt Fölling
EZ: 39
Fläche: 21.411,0m²

**STADT
GRAZ**
Katastrophenschutz und Feuerwehr
Feuerpolizei
Keplerstraße 25 | 8020 Graz
Gesehen am 20. OKT. 2015

GEZ. Flucher

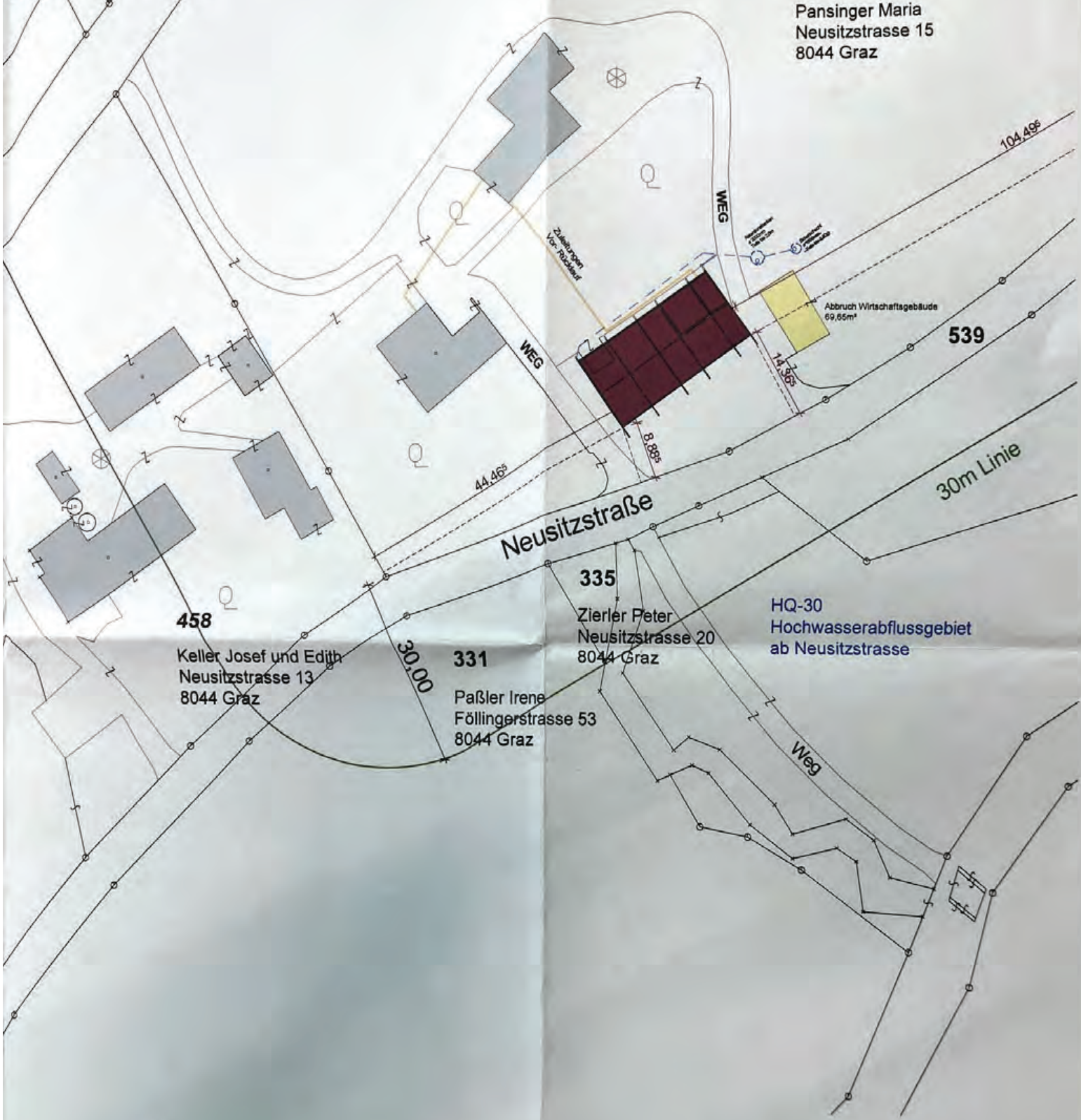
Plannr.: 2015-12

Datum: 09.07.2015

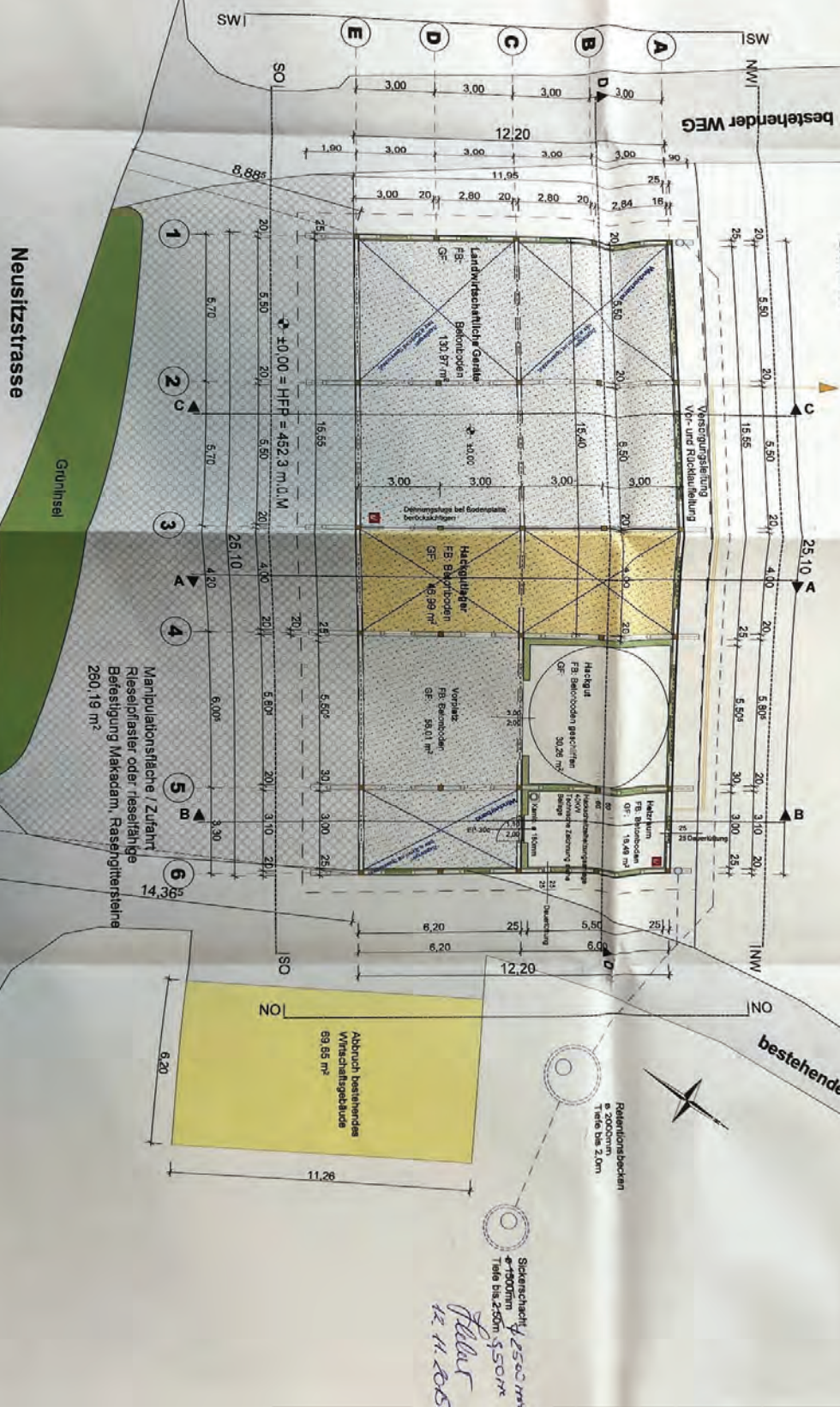
aria
se 15

459

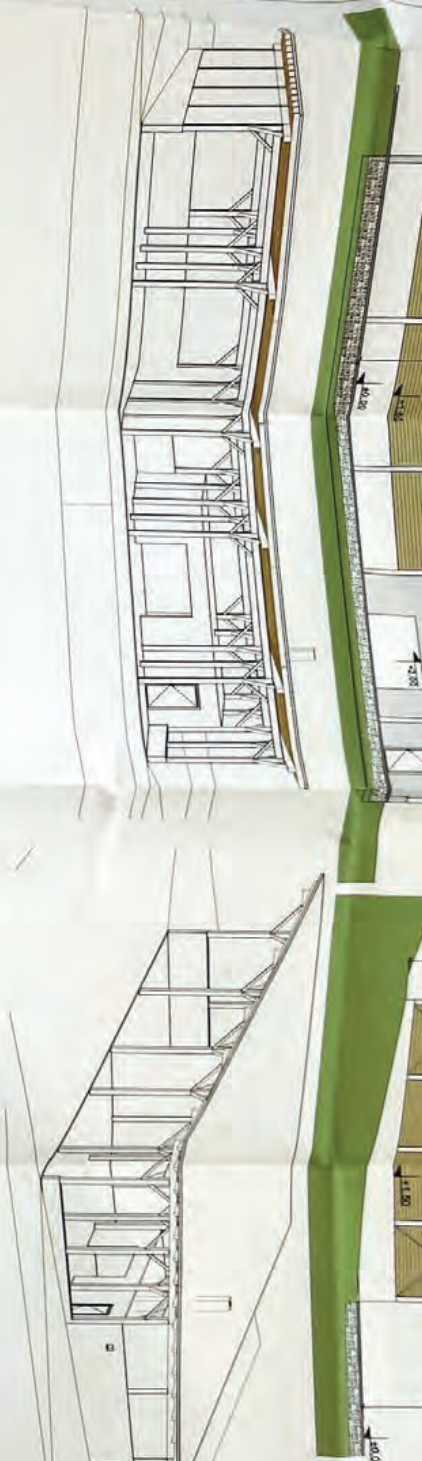
Pansinger Maria
Neusitzstrasse 15
8044 Graz



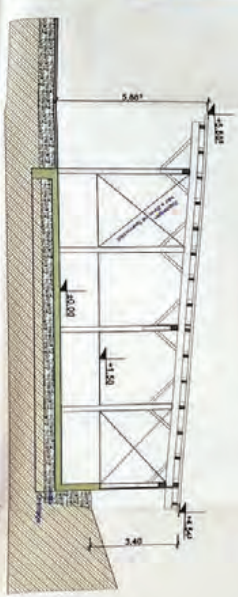
Grund: 459



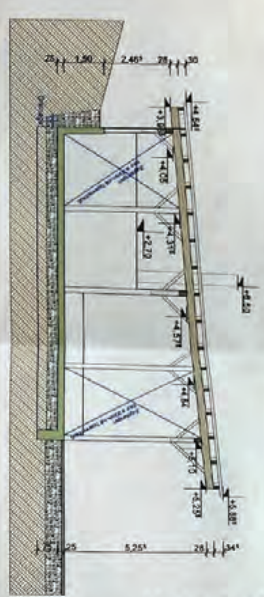
Überdachung Fläche
406,04 m²



SCHNITT C-C M=1:100



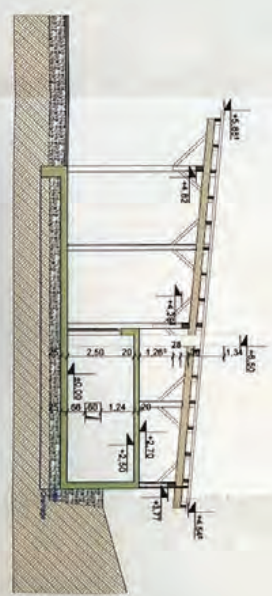
SCHNITT A-A M=1:100



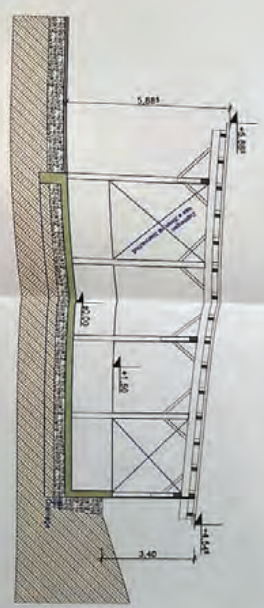
AUFBAUTEN:

Dach:
Austensandwichschicht/Trapezblech
Kopfbinder 200x200mm
Pfeilhöhe (Giebelträger) 2000mm mit Vordereisen
Wände - Stützen:
Holzbohlen 200x200mm auf Stützenbohle mit Kopfbinder
bzw. auf statische Bemessung
auf Stützenbohle bzw. Stützenwand
Ausklebung zwischen den Stützen mit Bohlen 80mm

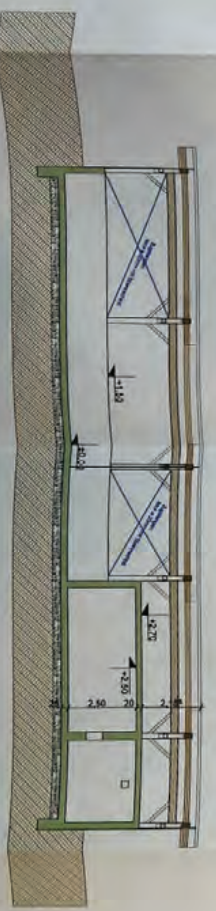
SCHNITT B-B M=1:100



SCHNITT C-C M=1:100



SCHNITT D-D M=1:100



PROJEKT:

PLAN f. d. BAUAKT

**Einbau von Einfahrtstore auf der
Süd-Ost Seite
Änderung Lage Kamin**

BAUWERBER:

Pansinger Maria
Neusitzstrasse 15
8044 Graz

Pansinger Maria

GRUNDEIGENTÜMER:

Pansinger Maria
Neusitzstrasse 15
8044 Graz

Pansinger Maria

PLANVERFASSER:

BM Ing. Flucher Werner

Parkring 6, 8403 Lebring
Telefon: 0664/588 75 25
Fax: 03182/41361
flucher@bauplanung.co.at



BAUFÜHRER:

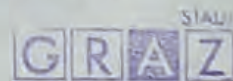
Datum:	Art der Änderung	Neuer Index
22.05.2017	Änderung - der Fassade - Einbau von Toren	2016-29-001

ÄNDERUNGSPLAN

BLATTINHALT:

Grundriss M=1:100
Ansichten M=1:100
Schnitt M=1:100

Errichtung eines Hackgutlagers
mit integriertem Heizraum und
Lagerflächen für
landwirtschaftliche Flächen



Bau- und Anlagenbehörde

Grundstück: 459
KG: 63.111 Graz Stadt Fölling
EZ: 39
Fläche: 21.411,0m²

~~Aufgrund des Ergebnisses der Augenschein-~~
~~verhandlung / amtliches Ermittlungsverfahren~~

mit Bescheid GZ:

vom 14.6.17 genehmigt

Amtstechnikerin: Verhandlungsleiterin

3113-31470-2017/0003
Hiebel

gez: Flucher

Plannummer: 2016-29-001

Datum: 22.05.2017

KG: 63.111 Graz Stadt Fölling
Grund: 459



Manipulationsfläche / Zufahrt
Rieselplaster oder rieselfähige
Befestigung Makadam, Rasengittersteine
260,19 m²

ANSICHT NORD - OST M=1:100



ANSICHT SÜD - OST M=1:100



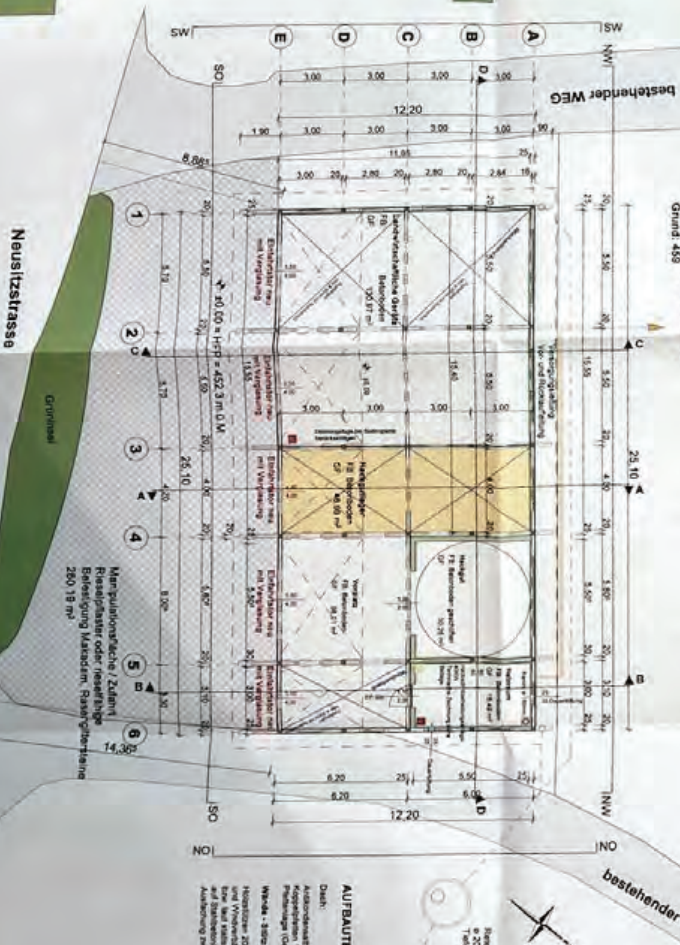
ANSICHT SÜD - WEST M=1:100



ANSICHT NORD - WEST M=1:100



GRUNDRISS HEIZHAUS - LAGER M=1:100

KG 63.111 Graz Stadt Filling
Grund 459

SCHNITT A-A M=1:100



PROJEKT:
Einbau von Einfahrtstoren auf der
Süd-Ost Seite
Anderung Lager Kasten

BAUHERBER:
Puntigler Maria
Neustztrasse 15
8044 Graz

GRUNDEGENTÜMER:
Puntigler Maria
Neustztrasse 15
8044 Graz

PLANVERFASSEN:
Architekturbüro Filling
Filling & Partner
Filling & Partner
Filling & Partner

BAUHERBER:
Puntigler Maria
Neustztrasse 15
8044 Graz

AUFBAUTEN:
Dach:
Autoabwärtsschieferung, Traufabwärtsschieferung
Pfeildach, 2000mm
Tafel, 20mm, 2,0m
Dachstuhl:
a) 1000mm
b) 1000mm
c) 1000mm
d) 1000mm
e) 1000mm
f) 1000mm
g) 1000mm
h) 1000mm
i) 1000mm
j) 1000mm
k) 1000mm
l) 1000mm
m) 1000mm
n) 1000mm
o) 1000mm
p) 1000mm
q) 1000mm
r) 1000mm
s) 1000mm
t) 1000mm
u) 1000mm
v) 1000mm
w) 1000mm
x) 1000mm
y) 1000mm
z) 1000mm

ÄNDERUNGSPLAN

BLATTINHALT:
Grundriss M=1:100
Ansicht Nord-Ost M=1:100
Ansicht Süd-Ost M=1:100
Ansicht Süd-West M=1:100
Ansicht Nord-West M=1:100

GRUNDRISS:
Entwurf: Maria Puntigler
Ausführung: Maria Puntigler
Datum: 2018-04-01

ANSICHT NORD - OST:
Entwurf: Maria Puntigler
Ausführung: Maria Puntigler
Datum: 2018-04-01

ANSICHT SÜD - OST:
Entwurf: Maria Puntigler
Ausführung: Maria Puntigler
Datum: 2018-04-01

ANSICHT SÜD - WEST:
Entwurf: Maria Puntigler
Ausführung: Maria Puntigler
Datum: 2018-04-01

ANSICHT NORD - WEST:
Entwurf: Maria Puntigler
Ausführung: Maria Puntigler
Datum: 2018-04-01

GRUNDRISS:
Entwurf: Maria Puntigler
Ausführung: Maria Puntigler
Datum: 2018-04-01

ANSICHT NORD - OST:
Entwurf: Maria Puntigler
Ausführung: Maria Puntigler
Datum: 2018-04-01

ANSICHT SÜD - OST:
Entwurf: Maria Puntigler
Ausführung: Maria Puntigler
Datum: 2018-04-01

ANSICHT SÜD - WEST:
Entwurf: Maria Puntigler
Ausführung: Maria Puntigler
Datum: 2018-04-01

ANSICHT NORD - WEST:
Entwurf: Maria Puntigler
Ausführung: Maria Puntigler
Datum: 2018-04-01

GRUNDRISS:
Entwurf: Maria Puntigler
Ausführung: Maria Puntigler
Datum: 2018-04-01

ANSICHT NORD - OST:
Entwurf: Maria Puntigler
Ausführung: Maria Puntigler
Datum: 2018-04-01

ANSICHT SÜD - OST:
Entwurf: Maria Puntigler
Ausführung: Maria Puntigler
Datum: 2018-04-01

KG: 63.111 Graz Stadt Fölling
Grund: 459

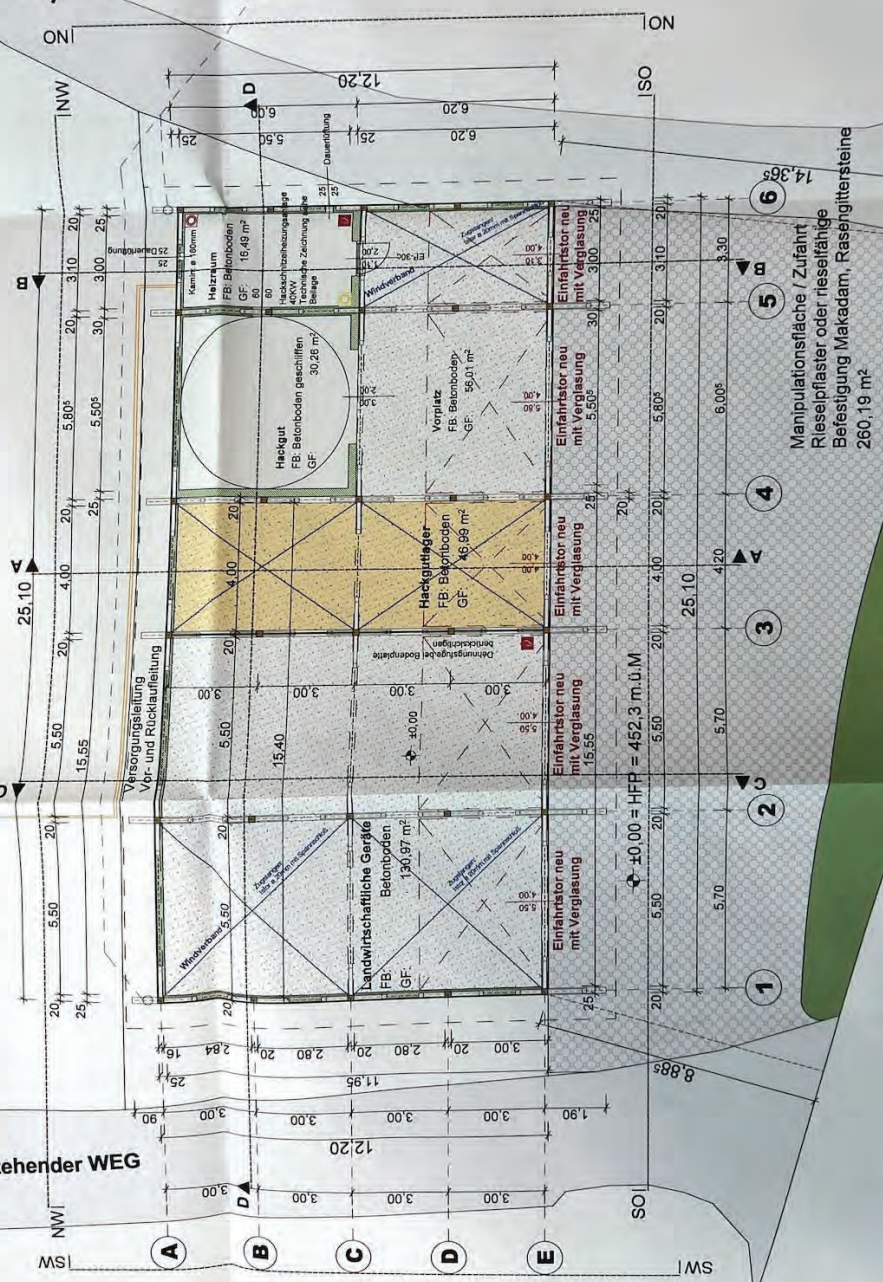
bestehender WEG



Retentionsbecken
ø 2000mm
Tiefe bis 2,0m

Dach:
Antikondensatschichtiges Trapezblech
Koppelfleuten 1222cm
Pfeilenlage (Gehlschträger) 2028cm mit

Wände - Stützen:
Holzstützen 2020cm auf Säulesschuh n
und Windverbänden
bzw. laut statischer Bemessung
auf Stahlbetondeckplatte bzw. Stahlbet
Ausfachung zwischen den Säulen mit Bol



Neusitzstrasse

PLAN f. d. BAUAKT

Stadt Graz

Bau- und Anlagenbehörde

Zu entrichtende feste Gebühr

3 x 3,90 €

BEHÖRDE:



Bau- und Anlagenbehörde

Aufgrund des Ergebnisses der Augenscheins-
verhandlung / amtliches Ermittlungsverfahren

am 12.11.15

mit Bescheid GZ: 10.6668/2015/0006

am 18.11.15 genehmigt

Verhandlungstermin

ly. Hoff

AUWERBER:

Pansinger Maria
Neusitzstrasse 15
8044 Graz

Pansinger Maria

GRUNDEIGENTÜMER:

Pansinger Maria
Neusitzstrasse 15
8044 Graz

Pansinger Maria

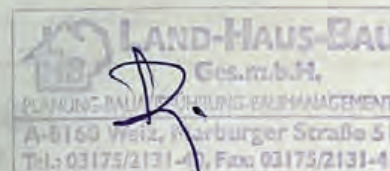
PLANVERFASSER:

Planung - Baukoordination
Bauberatung - Energieausweis

BM Ing. Flucher Werner
8403 Fölling, Pöding 6
Telefon: 0664 / 383 75 25
flucher@bauplanung.co.at
www.bauplanung.co.at



BAUFÜHRER:



BAUBESCHREIBUNG

Heizhaus und Hackgutlager

Gemäß § 23 Abs. 1 Z. 11 Steiermärkisches Baugesetz

Grundstück: 459

KG: 63.111 Graz Stadt-Fölling

EZ: 39

Fläche: 21.411,0 m²



1. BAUWERBER:

Pansinger Maria
Neusitzstrasse 15
8044 Graz

2. BAUVORHABEN:

Errichtung eines Hackgutlagers mit integriertem Heizraum und Lagerflächen für landwirtschaftliche Geräte.

3. ANGABEN GRUNDSTÜCK / BAUPLATZ:

Stadt Graz, Neusitzstrasse 15, 8044 Graz
Grundstück-Nr.: 459
KG: 63.111 Graz Stadt-Fölling
Fläche: 21.411,0 m²
EZ: 39

4. ANGABEN ZUR BAULICHEN ANLAGE:

Gebäudehöhe gemäß § 4 Zif. 30 BauG: von 3,40m.
Gesamthöhe gemäß § 4 Zif. 31 leg. cit. : 5,88 m.

Nettofläche:

Heizraum:	16,49m ²
Hackgut:	30,26m ²
Hackgutlager:	46,99m ²
Lager für landwirtschaftliche Geräte:	130,97m ²
Vorplatz:	56,01m ²

Summe= 280,72m²

Manipulationsfläche: 260,12m²

Überdachte Fläche: 406,04m²

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN:

Bruttogeschossfläche	Bestand	Zubau	Neubau		Gesamt
Kellergeschoss 1/2					
Erdgeschoss			306,22		306,22m ²
1. Obergeschoß					
2. Obergeschoß					
Dachgeschoß ½					
Gesamtbruttogeschossfläche					306,22m ²

5. GESTALTUNG:

Breite und Steigungsverhältnis der Stiegen:
Erdgeschoßstiege: 0,90m: 17 Steigungen: 18,5/27,00cm.
Aussenstiege: 2,10m: 4 Steigungen: 15,0/30,0cm.
Breite und Gefälle in Prozent der Rampen: keine
Gangbreite(n): bis 1,00m, lichte Durchgangshöhe(n): 2,10m bei Stiegen.
Geländer-/Brüstungshöhe(n): 1,00m
Stiegen-/Rampen-/Gangbeläge: Holztrittstufen.

6. BESONDERE ANLAGEN / MASSNAHMEN:

Brandschutzmaßnahmen: laut OIB 2 bzw. 2.1. Brandschutz bei Lagerräumen Tabelle 1.
Sicherheitskategorie II laut Tabelle Anhang A. (Naturholz).
Laut Tabelle 1: Geschoßanzahl: 1, Kategorie II ohne Anforderungen bis 2.700m².

Blitzschutzanlage: (Laut OIB 4 Pkt.7 und § 75 BG.)
Brandmeldeanlagen laut OIB Richtlinie 2.

Schallschutzmaßnahmen laut OIB Richtlinie 5.

Lüftungsöffnung für Heizraum:

Rauch und Wärmeabzug laut OIB 2.1 Punkt: 3.7 nicht erforderlich, da Lagerhalle im vorderen Bereich (Süd-Ost Seite) offen.

Feuerwehrezufahrt ist gegeben.

Gemäß §-23 Abs. 16 Stmk. ROG Deckplan 2. Feste Brennstoffe können zugelassen werden wenn der Grenzwert der Staubemission von 4,0g je m² BGFL pro Jahr eingehalten wird.

Laut Berechnung: 3,189 g/m²a < 4,00g/m²a. Siehe beigelegte Berechnung.

Zu beheizende Fläche:

Wohnhaus 01: KG, EG und DG: 487,0m²

Wohnhaus: 02: EG: 100,0m²

Summe= 587,0m²

7. ÄUSSERE GESTALTUNG:

Dachform: Pultdach 5° bei Halle.

Dachdeckung: Trapezblech: Farbe Ziegelrot

Gestaltung der Außenflächen(-wände) mit Angabe der Materialien: Holzverschalung. Betonflächen ohne Verkleidung.

Das Gebäude ist als eingeschossige Halle mit Pultdach ausgeführt.

Höhenniveau: laut Höhenfixpunkt Lageplan bzw. laut Grundriss EG. HFP = 452,3 m.ü.M.

8. KONSTRUKTIVE ANGABEN:

Gesamtkonstruktion – Wohnhaus: Massivbauweise im EG und DG.

Art der Gründung: Flächengründung mit Plattenfundament und Frostschräge.

Stützen, Pfetten, Träger: tragend, Brandwiderstandsklasse REI 30.

Innenwände: Heizraumwände tragend, Brandwiderstandsklasse REI 90.

Stiegenhauswände: Keine.

Brandwände keine vorhanden.

Geschossdecken: Stahlbetondecke über Heizraum, Tragfähigkeit nach statischer Bemessung Auflast, Brandwiderstandsklasse REI 90.

Die Gesamtkonstruktion Halle (Hackgutlager) Heizraum und weisen laut OIB Richtlinie 1 eine ausreichende Tragfähigkeit, Gebrauchstauglichkeit und Dauerhaftigkeit auf. Statische Berechnung wird erstellt.

9. VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN:

a) Wasserversorgung:

Wasserleitungsnetz der Graz AG.

b) Abwasserbeseitigung Schmutzwässer: Öffentlichen Schmutzwasserkanal.

c) Abwasserbeseitigung Niederschlagswässer:

Oberflächenwässer durch Versickerung am eigenen Grund.

d.) Müll- und Abfallbeseitigung durch: örtliche Müllabfuhr.

e.) Energieversorgung durch: EVU: Energie Graz.

10. AUSSENANLAGEN:

Keine Veränderungen der bestehenden Außenanlagen.

Datum: 10.07.2015

.....
Unterfertigung

9. VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN:

a) Wasserversorgung:

Wasserleitungsnetz der Graz AG.

b) Abwasserbeseitigung Schmutzwässer: Öffentlichen Schmutzwasserkanal.

c) Abwasserbeseitigung Niederschlagswässer:

Oberflächenwässer durch Versickerung am eigenen Grund.

d.) Müll- und Abfallbeseitigung durch: örtliche Müllabfuhr.

e.) Energieversorgung durch: EVU: Energie Graz.

10. AUSSENANLAGEN:

Keine Veränderungen der bestehenden Außenanlagen.

Datum: 10.07.2015

.....
Unterfertigung

BEILAGEN:

Berechnung Spezifische Staubemission.

Flächenwidmungsplan

Deckplan 2 (Staubemission)

Deckplan 3 (Hochwasserabfluß)

Spezifische Staubemission © Umweltamt 2007,2011

Nennwärmeleistung/Heizlast [kW]	40,00
Staubemission [mg/MJ]	8,00
Bruttogeschossfläche [m ²]	587,00

Spezifischer Staubemissionswert 3,189 g/m²a

Berechnet nach Kundenangaben für: Pansinger Maria und Josef, Neusitzstrasse 15, 8044 Gra

gedruckt am 07.07.2015

Kunden: Pansinger Maria und Josef, Neusitzstrasse 15, 8044 Gra

Ort: Graz

Objekt: Pansinger Maria und Josef, Neusitzstrasse 15, 8044 Gra

Objekt: Pansinger Maria und Josef, Neusitzstrasse 15, 8044 Gra

Objekt: Pansinger Maria und Josef, Neusitzstrasse 15, 8044 Gra

Objekt: Pansinger Maria und Josef, Neusitzstrasse 15, 8044 Gra

Objekt: Pansinger Maria und Josef, Neusitzstrasse 15, 8044 Gra

LOGO

LOGO

3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Stadt Graz i.d.F. 3.20



Auszug - Flächenwidmungsplan der Stadt Graz

Erstellt für Maßstab 1:3.500



Ersteller: Namen eintragen

Erstellungsdatum 07.07.2015

LOGO

Magistrat Graz - A14 Stadtplanung

A-8011 Graz, Europaplatz 20

LOGO

Deckplan 2

3.0 Flächenwidmungsplan 2002
der Landeshauptstadt Graz

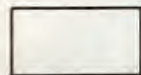
BESCHRÄNKUNGSZONEN FÜR DIE RAUMHEIZUNG



Gemäß § 23 Abs 16 Stmk ROG i.V.m. § 11 Abs 2 der VO zum 3.08 Flächenwidmungsplan gilt für die im Deckplan 2 ersichtlich gemachten Gebiete bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) ein Verbot fester Brennstoffe. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschoßfläche pro Jahr eingehalten wird.



Freilandflächen innerhalb der Beschränkungszonen
> rechtlich kein Ausschluß bestimmter Brennstoffe möglich.



keine Beschränkungszone

Deckplan 2

3.0 Flächenwidmungsplan 2030
der Landeshauptstadt Graz

BESCHRÄNKUNGSZONEN FÜR DIE RAUMHEIZUNG

Gemäß § 23 Abs 18 Stmk ROG i.V.m. § 11 Abs 2
der VO zum 3.08 Flächenwidmungsplan
gilt für die im Deckplan 2 ersichtlich gemachten
Gebiete bei Neuerrichtung oder Austausch
anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) ein
Verbot fester Brennstoffe. Diese Brennstoffe
können ausnahmsweise zugelassen werden,
wenn der Grenzwert für die Staubemission von
höchstens 4,0 g je m³ Bruttogeschossfläche
pro Jahr eingehalten wird.

Freilandflächen innerhalb der Beschränkungszonen
> rechtlich kein Anschluß bestimmter Brennstoffe
möglich.



Stadt **GRAZ** Stadtplanungsamt

Planverfasser: Magistrat Graz - Stadtplanungsamt
Klimatologische Grundlage: Univ. Prof. Dr. R. Leazar
Technische Grundlagen: MA 23 - Umweltamt
Koordination: DI J. Rogl
Grafische Gestaltung: Alfred Hofstätter

Für den Gemeinderat:

DI Michael Redik

0 1.000 2.000
Meter



3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Stadt Graz i.d.F. 3.20



Magistrat.Graz – Stadtvermessungsamt
Kein Rechtsanspruch aus der Karte ableitbar!

Auszug - Flächenwidmungsplan der Stadt Graz

Erstellt für Maßstab 1:3.500



Ersteller: Namen eintragen

Erstellungsdatum 07.07.2015

LOGO

Magistrat Graz - A14 Stadtplanung

A-8011 Graz, Europaplatz 20

LOGO

Bauansuchen

Hinweis: Bitte füllen Sie alle Felder korrekt aus. Die mit einem ***** gekennzeichneten Felder sind verpflichtend auszufüllen. Für alle Datumseingaben gilt das Format „TT.MM.JJJJ“.

Sie können das Formular direkt am Bildschirm ausfüllen und ausdrucken. Das fertig ausgefüllte Formular übermitteln Sie bitte an die oben angeführte Kontaktadresse.

Dick umrandete Bereiche bitte nicht ausfüllen.

Amtliche Eintragungen

Stadt Graz
Bau- und Anlagenbehörde
Zu entrichtende feste Gebühr
14,30 €

STADT
GRAZ
Eingetragen am: 17. JULI 2015
Nr.: 109668/15
1/11

1. Angaben zu den Bauwerbern/innen

Familienname/Firma * Titel

Vorname *

Adresse * Haus-Nr. *

Ort * PLZ *

Telefon Mobil Fax

E-Mail

2. Art des Bauvorhabens

Errichtung eines Hackschnitzzellagers mit integriertem Heizraum und Lagerflächen für landwirtschaftliche Geräte.

3. Ort des Bauvorhabens

Bezirk * Straße * Nr. *

KG * Gst. Nr. * EZ.

Gst. Nr. * EZ.

Graz 11., Neusitzstraße 15

Maria Pansinger

Baubewilligung

GZ.: A17 – 109668/2015/0006

Bitte anführen, wenn Sie auf dieses Schreiben Bezug nehmen

Bau- und Anlagenbehörde
Referat für Bau- und
Raumordnungsangelegenheiten
Europaplatz 20 | 8011 Graz
bab@stadt.graz.at
Internet: egov.graz.gv.at/rechtsmittel

Bearbeiter/in: Ing. Hopfer Franz/ha
2. OG, ZiNr.: 218
Tel.: +43 316 872-5996
Fax: +43 316 872-5009
UID: ATU36998709, DVR: 0051853

Parteienverkehr
Di. und Fr. von 8:00 bis 12:00
www.graz.at

Graz, 19.11.2015

BESCHEID

Spruch

Frau Maria Pansinger, 8044 Graz, Neusitzstraße 15, wird die Bewilligung zur plan- und beschreibungsgemäßen

- **Errichtung eines Hackgutlagers mit integriertem Heizraum und Lagerfläche für landwirtschaftliche Geräte**

auf dem Grundstück Nr. 459, EZ. 39, KG. Graz Stadt Fölling 63111,

mit nachstehenden Auflagen erteilt:

1. Die Fixierung der Höhenlage und die Absteckung des Gebäudes hat von einem befugten Sachverständigen zu erfolgen. Eine Bescheinigung über die plangemäße Situierung ist der Baubehörde bei Beginn der Errichtungsarbeiten der Fundamente vorzulegen.
2. Bau- und Abbrucharbeiten dürfen nur werktags, Montag bis Samstag von 6 Uhr bis 19 Uhr durchgeführt werden.
3. Bei Dächern, von denen Niederschlagswässer auf Verkehrsflächen oder Nachbargrundstücke gelangen können, sind Dachrinnen und Fallrohre anzubringen.

4. Zu Kehr- und Kontrollzwecken sind in Rauchfangnähe eine Dachausstiegsöffnung oder ein gesicherter Zugang am Dach zum Rauchfang vorzusehen. Die Kehr- und Putzöffnungen sind nach Anordnung des Rauchfangkehrermeisters zu situieren.
5. Die Einleitung von Niederschlags-, Drainage- und sonstigen unverschmutzten Wässern in den öffentlichen Kanal ist untersagt. Kontaminierte Niederschlagswässer dürfen nicht in Versickerungsanlagen eingeleitet werden.
6. Der Bauherr hat nach Vollendung des Gebäudes und vor dessen Benützung der Baubehörde die Fertigstellung, samt den gemäß § 38 Steiermärkisches Baugesetz erforderlichen Unterlagen schriftlich anzuzeigen. Wird keine Bescheinigung gemäß § 38 Abs. 2 Z. 1 BauG vorgelegt, hat der Bauherr gleichzeitig mit der Fertigstellungsanzeige um die Benützungsbewilligung anzusuchen. Die Vorlage der Fertigstellungsanzeige ersetzt die Benützungsbewilligung der Baubehörde.
7. Sämtliche Abdeckungen von Putz- und Sickerschächten sind stets frei zugänglich zu halten. Die Schächte und Schachtabdeckungen sind gemäß der gültigen ÖNORMEN B 2504, EN 124 und B 5110 auszuführen.
8. Die Kanalanlage ist gemäß der gültigen ÖNORM B 2503 auszuführen.
9. Die Sickerleistung und die Schluckfähigkeit der Versickerungsanlagen sind durch ständige Kontrolle, Wartung und Pflege sicherzustellen.
10. Es ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Mulde, Geländetiefenlinie) sicherzustellen, dass die Hangwässer schadlos abgeleitet werden, da der geplante Neubau in der Nähe des Hangwasserabflusses situiert ist.
11. Sämtliche Durchführungen von z.B. Lüftungsleitungen, Kabeldurchführungen, Rohrleitungen, etc. durch Brandabschnitte (z.B. Trenndecken) sind in der Feuerwiderstandsklasse des jeweiligen Bauteiles gemäß den Anforderungen der TRVB 110 zu verschließen. Über die ordnungsgemäße und mangelfreie Ausführung sämtlicher Abschottungsmaßnahmen ist der Behörde eine Bescheinigung gemäß Anhang C der TRVB 110 zu übermitteln.
12. Als Mittel der Ersten Löschhilfe ist je angefangene 200 m² Geschoß- bzw. Brandabschnittsfläche je 1 tragbarer Feuerlöscher gemäß EN 3 mit mind. 4 Löschmitteleinheiten gemäß TRVB 124 gut sichtbar und griffbereit anzubringen.

und müssen mindestens jedes zweite Kalenderjahr, längstens jedoch in Abständen von 27 Monaten von einer fachkundigen Person (z.B. Löschwart) auf ihren ordnungsgemäßen Zustand gemäß ÖNORM F 1053 nachweisbar überprüft werden.

13. Die Feuerlöscher bzw. deren Unterbringung sind gemäß ÖNORM EN ISO 7010 und dauerhaft zu kennzeichnen.

14. Bei den Mitteln der Löschhilfe sind Alarmordnungen (Verhalten im Brandfall), erstellt gemäß TRVB 119 gut sichtbar und dauerhaft auszuhängen.

Hinweise:

- Der Baubeginn ist vom Bauführer anzuzeigen, wobei die Pläne und die Baubeschreibung zu unterfertigen sind. Der Baustellenausweis (ROTHER RING) ist auf der Baustelle gut sichtbar anzubringen.
- Vor Errichtung von Heizungsanlagen, ist um eine gesonderte Genehmigung bei der Bau- und Anlagenbehörde, Referat für technische Anlagen, anzusuchen.
- Vor Durchführung von Grabungs- und Bauarbeiten im Bereich bestehender Leitungen sind die Leitungsinhaber zu verständigen.
- Sämtliche Elektroinstallationen sind gemäß den ÖVE-Vorschriften auszuführen.
- Der Bauherr hat der Behörde die Rohbaufertigstellung, nach Möglichkeit, mit Bestätigung der konsensgemäßen Ausführung durch den Bauführer, schriftlich anzuzeigen. Wird der Anzeige die Bestätigung nicht angeschlossen wird eine Rohbaubeschau auf Kosten des Bauherrn, von der Behörde durchgeführt.

Rechtsgrundlagen:

§§ 19 und 29 Steiermärkischen Baugesetzes 1995, LGBl.Nr. 59/1995 idF 75/2015

Steiermärkisches Feuer- und Gefahrenpolizeigesetz – StFGPG, LGBl.Nr. 87/2013

§ 33 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 StROG 2010 idF LGBl 140/2014

Kanalanschluss:

Die Eigentümer des Bauwerkes sind verpflichtet, die Schmutzwässer der bestehenden oder zu errichtenden Bauwerke auf eigene Kosten über die öffentliche Kanalanlage abzuleiten.

Rechtsgrundlagen:

§ 4 Kanalgesetz 1988 idF LGBI Nr. 87/2013

Verfahrenskosten:

Von der Bauwerberin sind

Verwaltungsabgaben

gemäß LGVAG 1968, LGBI 1969/145, idF LGBI. 2015/11
und G-VerwAbgV 2012, idF LGBI. 127/2014:

a)	für die Bewilligung		
	des Lagers		
	306,22 m ² Geschossfläche à € 0,60 gemäß TP 11	€	183,73
	(Mindestsatz € 30,00/Höchstsat € 1.357,--)		
	der Hauskanalanlage gem TP 22	€	20,00
b)	für 2 Genehmigungsvermerke à € 5,00		
	gemäß TP 32	€	10,00
	für 6 Vidierungen á € 6,00		
	gemäß TP 6	€	30,00
	für 3 Plan-Bestätigungen á € 6,00		
	im Akt verbleibend gem. TP 3	€	18,00
c)	für die mündliche Ortsaugenscheins-		
	verhandlung gemäß TP 2	€	13,00

Kommissionsgebühren

gemäß § 77 AVG iVm der G-KommGebV 1954,
idF LGBI. 2010/56 (für jede angefangene halbe Stunde
und für jedes teilnehmende Amtsorgan á 50,00 EURO) € 50,00

Zusammen € **324,73**

mittels beiliegenden Erlagscheines binnen zwei Wochen ab Zustellung des Bescheides zu entrichten.

Begründung

Dieser Bescheid gründet sich auf das Ergebnis der mündlichen Verhandlung vom 12.11.2015 und auf die angeführten gesetzlichen Grundlagen.

Die gemäß § 15 des Steiermärkischen Baugesetzes vom Bauwerber zu leistende Bauabgabe wird mit gesondertem Bescheid der Abgabenbehörde zur Vorschreibung gelangen.

Für Beilagen zum Ansuchen sind je Beilage € 3,90 pro Bogen (höchstens aber € 21,80 Beilagegebühr), für das Ansuchen € 14,30 Eingabegebühr pro Antragsgegenstand, für Planunterlagen abhängig von der Größe € 3,90 bzw € 7,80, für die Verhandlungsschrift € 14,30 Protokollgebühr pro Bogen und für Bescheinigungen, die nicht an die Baubehörde adressiert sind (ansonsten würde nur die Beilagegebühr anfallen), feste Gebühren zu entrichten.

Es war spruchgemäß zu entscheiden.

Hinweis hinsichtlich der festen Gebühren:

Aus Anlass der Zustellung des gegenständlichen Bescheides entstehen für das Ansuchen und sonstige Eingaben, Beilagen und Pläne

feste Gebühren in der Höhe von insgesamt € 147,80 .

Diese sind mit dem beiliegenden Erlagschein binnen zwei Wochen ab Zustellung des Bescheides zu entrichten.

Sollten die festen Gebühren von Ihnen nicht entrichtet werden, müsste die zuständige Finanzbehörde hievon verständigt werden, die mit einer Erhöhung der ausständigen Gebührensumme um 50 % vorzugehen hätte.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie binnen vier Wochen ab Zustellung Beschwerde an das Stmk. Landesverwaltungsgericht erheben. Die Beschwerde ist bei der Stadt Graz, Bau- und Anlagenbehörde, Europaplatz 20, 8020 Graz, schriftlich – in jeder technisch möglichen Form – einzubringen. Die Beschwerde hat den angefochtenen Bescheid und die belangte Behörde zu bezeichnen und Angaben zur rechtzeitigen Einbringung sowie die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt und das Begehren zu enthalten.

Hinweis:

Wenn Sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht wünschen, müssen Sie diese gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde beantragen.

Gebührenhinweis:

Die Eingabegebühr für Beschwerden beträgt € 30,00.

Wird ein Antrag auf Ausschluss oder Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung von einer Beschwerde gesondert eingebracht, beträgt die Eingabegebühr € 15,00.

Die Gebühr ist unter Angabe des Verwendungszwecks (= Geschäftszahl des Bescheides) auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel bei der BAWAG P.S.K. IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109 BIC: BUNDATWW zu entrichten. Der Einzahlungsbeleg (= Zahlungsanweisung oder Ausdruck der erteilten Zahlungsanweisung) ist der Eingabe anzuschließen.

Sollten die Gebühren nicht oder nicht vollständig einbezahlt werden, müsste das Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel darüber in Kenntnis gesetzt werden.

Ergeht mit Zustellnachweis (RSb) an die nachstehend genannten Empfänger an den jeweils dort bezeichneten Zustelladressen (Abgabestellen):

- 1.) Die Bauwerberin Frau Maria Pansinger, 8044 Graz, Neusitzstraße 15
mit 1 Plan, 1 Baubeschreibung und 1 Erlagschein

sowie ohne Zustellnachweis an:

- 2.) das Finanzamt Graz – Stadt, Conrad-von-Hötzendorf-Straße 14-18, 8010 Graz
- 3.) 1 Plan an die Grundstücksentwässerung / Ing. Zöhrer

per Email an:

- 4.) die Grundstücksentwässerung / Ing. Zöhrer
- 5.) die Mag. Abt. 10/6 – Stadtvermessungsamt
- 6.) die Mag. Abt. 8/2, Abteilung für Steuern und Abgaben – Grundsteuer mit dem Beiblatt Bauabgabe

Für den Stadtsenat:

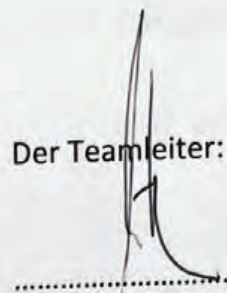

(Ing. Hopfer Franz)

GZ.: 109668/2015/0006
Graz 11., Neusitzstraße 15

Der Sachbearbeiter:

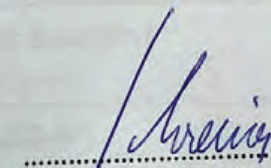

.....
(Ing. Hopfer Franz)
20.11.15

Der Teamleiter:


.....
(DI Müller Heimo)
28.11.2015

Gesehen am: 23.11.2015

f Die Abteilungsvorständin:


.....
(Mag. Verena ENNEMOSER)

Kanzlei:

1. Bescheide und Beilagen laut Verteiler befördern
2. Akt im Statistikvermerk eintragen 4.11.2015
3. Verständigung an das Stadtrechnungsamt wegen Verfahrenskosten
4. Akt an Bearbeiter zurück

reingeschrieben am :
23. NOV. 2015

Kanzlei am: 

befördert am: 24. Nov. 2015

Fertigstellungsanzeige

Hinweis: Bitte füllen Sie alle Felder korrekt aus. Die mit einem ★ gekennzeichneten Felder sind verpflichtend auszufüllen. Für alle Datumseingaben gilt das Format „TT.MM.JJJJ“.

Sie können das Formular direkt am Bildschirm ausfüllen und ausdrucken. Das fertig ausgefüllte Formular übermitteln Sie bitte an die oben angeführte Kontaktadresse.

Dick umrandete Bereiche bitte nicht ausfüllen.

Amtliche Eintragungen

STADT GRAZ	
Eingel. am: 13. Sep. 2017	XI Hiebl
GZ: BAB-31470/2017	
OZ: 5	Beilagen A 17

1. Angaben zu Bauwerber/Innen

Familienname ★	Pansinger	Akad. Grad	
Firma / jurist. Person		Firmenbuch	
Vorname	Maria		
Adresse ★	Neusitzstrasse	Haus-Nr. ★	15
Ort ★	Mariatrost	PLZ ★	8044
Telefon		Mobil	
E-Mail		Fax	

2. Art der baulichen Anlage (Antragsgegenstand) gem. § 19 Z1, § 19 Z3, § 20 Z1, § 20 Z2 lit b, § 20 Z3 lit g Stmk BauG

Errichtung eines Hackgutlagers mit integriertem Heizraum und Lagerfläche für landwirtschaftliche Geräte.

☒ 2.1 Die bauliche Anlage ist zur Gänze fertiggestellt.

☐ 2.2 Die bauliche Anlage ist, in folgenden in sich abgeschlossenen Teilen, fertiggestellt:

Fertigstellungsanzeige

3. Ort der Bauführung

Bezirk * Straße * Nr. *
 KG * Gst. Nr. * EZ.
 Gst. Nr. * EZ.

4. Baubehördliche Bewilligung / Genehmigung

- ☒ Die baubehördliche Bewilligung erfolgte mit Bescheid(en):
☐ Die baubehördliche Genehmigung erfolgte mit Baufreistellung(en):

GZ vom
 GZ vom
 GZ vom
 GZ vom

5. Datum und Unterschrift der Bauwerber/innen (bei juristischen Personen firmenmäßige Unterzeichnung mit Stampiglie)

Datum Unterschrift
 Datum Unterschrift

6. Firmenmäßige Zeichnung

Die Zeichnungsberechtigten (Bitte in Blockschrift)

7. Folgende gemäß § 38 Abs. 2 Steiermärkisches Baugesetz erforderliche Unterlagen sind der Fertigstellungsmeldung angeschlossen:

- ☐ eine Bescheinigung des Bauführers, eines Ziviltechnikers mit einschlägiger Befugnis, eines konzessionierten Baumeisters oder eines Holzbau-Meisters im Rahmen seiner gewerblichen Befugnis über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung unter Angabe allfälliger geringfügiger Abweichungen;
☐ bei baulichen Anlagen mit Rauch- und Abgasfängen ein Überprüfungsbefund eines Rauchfangkehrermeisters über die vorschriftsmäßige Ausführung der Rauch- und Abgasfänge von Feuerstätten;
☐ bei baulichen Anlagen mit Elektroinstallationen ein Überprüfungsbefund eines befugten Elektrotechnikers über die vorschriftsmäßigen Elektroinstallationen;

Fertigstellungsanzeige

Weitere Angaben zu Punkt 7

- ☐ gegebenenfalls eine Bescheinigung eines Sachverständigen oder befugten Unternehmens über die ordnungsgemäße Ausführung der Feuerlösch- Brandmeldeeinrichtungen (ausgenommen Handfeuerlöscher), Brandrauchabsauganlagen, mechanische Lüftungsanlagen und CO-Anlagen;
- ☐ hinsichtlich Hauskanalanlagen und Sammelgruben eine Dichtheitsbescheinigung eines Sachverständigen oder befugten Unternehmers;

8. Bescheinigungen/Atteste, welche in den Auflagen der Baubewilligung(en) gefordert wurden

- ☐
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Hinweis: Wird in den Fällen des § 19 Z.1 und 3 sowie § 20 Z.1 und 2 lit b keine Bescheinigung des/der Bauführers/in eines/r Ziviltechnikers/in mit einschlägiger Befugnis, eines/r Baumeisters/in oder eines/r Holzbau-Meisters/in im Rahmen seiner/ihrer Befugnis über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung unter Angabe allfälliger geringfügiger Abweichungen vorgelegt hat der /die Bauherr/in gleichzeitig mit der Fertigstellungsanzeige um die Benützungsbewilligung anzusuchen.

9. Hauskanalanlage

- ☐ Meldung Hauskanalanlage beigelegt

Hinweis: Erforderlich bei Errichtung/Änderung von WC - Anlagen

10. Feststellung des Einheitswertes

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Feststellung des Einheitswertes des Grundvermögens für Neubauten und bauliche Veränderungen die ausgefüllte Erklärung (BG 30g) dem zuständigen Finanzamt zu übermitteln ist.

Bescheinigung

gemäß § 38 Abs. 2 6 des Stmk. Baugesetzes
(Fertigstellungsanzeige)

Bau- und Anlagenbehörde
Europaplatz 20 | 8011 Graz
Tel.: +43 316 872-5002 | Fax: -5009
E-Mail: bab@stadt.graz.at

Hinweis: Bitte füllen Sie alle Felder korrekt aus. Die mit einem * gekennzeichneten Felder sind verpflichtend auszufüllen. Für alle Datumseingaben gilt das Format „TT.MM.JJJJ“.

Sie können das Formular direkt am Bildschirm ausfüllen und ausdrucken. Das fertig ausgefüllte Formular übermitteln Sie bitte an die oben angeführte Kontaktadresse.

Dick umrandete Bereiche bitte nicht ausfüllen.

Amtliche Eintragungen	XI Kiehl
-----------------------	--

Bellage zur Fertigstellungsanzeige

1. Angaben zum Bauführer, zum Ziviltechniker, zum konzessionierten Baumeister oder zum Holzbau-Meister

Firma/Familiennamen *	LAND-HAUS-BAU GmbH	Firmenbuch-Nr.	
Vorname			
Adresse *	PARBUBERSTRASSE	Haus-Nr. *	57
Ort *	WEIZ	PLZ *	8160
Telefon		Mobil	
E-Mail		Fax	

2. Angaben zur Baustelle

Bauherr/Bauherrin

Familiennamen *	PANSINGER	Haus-Nr. *	15
Vorname *	MARIA	PLZ *	8044
Baustellenanschrift *	NEUSITZSTRASSE		
Ort *	GRAZ - MARIA TRUSS		
KG *	GRAZ STADT - FÖLLING		
GrdstNr.		EZ.	
GrdstNr.		EZ.	

AKTENVERMERK

Fertigstellungsanzeige - Akt einlegen

Graz,
- XI. Mariatrost, Neusitzstraße 15
Frau Maria Pansinger

GZ.: A17-BAB-031470/2017/0007

Bau- und Anlagenbehörde
Team 3

Europaplatz 20 | 8011 Graz

bab@stadt.graz.at

Internet: egov.graz.gv.at/rechtsmittel

BearbeiterIn: Dipl.-Ing. Margrit Maria Hiebl/Bau-
und Anlagenbehörde

Tel.: +43 316 872-5050

Fax.: +43 316 872-5009

UID: ATU36998709, DVR: 0051853

Graz, 08.11.2017

Gemäß § 38 Abs. 2 (Fertigstellungsanzeige) kann die Benützung für das mit Bescheid(en) vom 19.11.2015 GZ: 109668/2015/0006 und vom 14.06.2017 GZ: BAB-031470/2017 /0003 bewilligte und nunmehr ausgeführte Vorhaben:

Errichtung eines Hackgutlagers mit Heizraum und Lagerfläche für landwirtschaftliche Geräte

in 8044 Graz, XI. Mariatrost, Neusitzstraße 15 auf GST-NR: 459, EZ: 39, in der KG: Fölling erfolgen.

Vorgelegte bzw. nicht erforderliche Unterlagen:

1. Bescheinigung des Bauführers: **in Ordnung**
2. Überprüfungsbefund eines Rauchfangkehrermeisters: **in Ordnung**
3. Überprüfungsbefund eines Elektrotechnikers: **in Ordnung**

Alle Unterlagen wurden entsprechend der Baubewilligung und gemäß § 38 Stmk. BauG 1995, idF LGBl. Nr. 61/2017 beigebracht.

Weitere Angaben:

- Alle Gebühren wurden vorgeschrieben
- Das Bauvorhaben wurde zum Einmessen der Stadtvermessung gemeldet (F_1069 Gebäude einmessen (an KanzlistIn A10/6 / Frau Brandstätter))

BEHÖRDE:



Bau- und Anlagenbehörde

Aufgrund des Ergebnisses der Angebots-
Verhandlung / amtliches Ermittlungsverfahren

am 10.07.2015/2015/0003

mit Bescheid GZ: 11.8.15 genehmigt

Unterschied: Verhandlungsleiterin

Stadt Graz
Bau- und Anlagenbehörde
Zu entrichtende feste Gebühr

2 x 31,90 €

BAUWERBER:

Pansinger Maria
Neustitzstrasse 15
8044 Graz

Pansinger Maria

GRUNDEIGENTÜMER:

Pansinger Maria
Neustitzstrasse 15
8044 Graz

Pansinger Maria

PLANVERFASSER:

BM Ing. Flucher Werner

Parking 6, 8408 Lebring
Telefon: 0364/588 75 25
Fax: 03182/41361
flucher@bauplanung.co.at



BAUFÜHRER:

EINREICHPLAN

BLATTINHALT:

Grundrisse M=1:100
Schnitte M=1:00
Ansichten M=1:100
Lageplan M=1:500

~~ABBRUCH WIRTSCHAFTSGEB.
Errichtung eines Hackgutlagers
mit integriertem Heizraum und
Lagerflächen für
landwirtschaftliche Geräte.~~

Grundstück: 459
KG: 63.111 Graz Stadt Fölling
EZ: 39
Fläche: 21.411,0m²

Pansinger Maria
Neusitzstrasse 15
8044 Graz

8044 Graz

458
Keller Josef und Edith
Neusitzstrasse 13
8044 Graz

331
Paßler Irene
Föllingerstrasse 53
8044 Graz

335
Zierler Peter
Neusitzstrasse 20
8044 Graz

HQ-30
Hochwasserabflussgebiet
ab Neusitzstrasse

Neusitzstrasse

30m Linie

459
Pansinger Maria
Neusitzstrasse 15
8044 Graz

539

104.495

44.465

8.885

WEG

Zuleitungen
Vor-Pückelf

WEG

Abbruch Wirtschaftsgelände
80.65m²

14.365

Fertigstellung der Abbrucharbeiten.

Ich Maria Panzinger, Neusitzstraße 15, 8044 Graz, gebe hiermit den Abschluss der Abbrucharbeiten mit Bescheid vom 11.08.2015 mit der GZ.: A17-109229/2015/0003 bekannt.

Panzinger Maria

STADT GRAZ	
Eingel. am: 31. Okt. 2019	
GZ:	Beilagen
OZ: 4	/
A 17	

HILFSAKTE

2-14
11-14
10-13
11-13
4-16
5-16
3-17
6-17
6-18
8-18
4-19
11-19
12-19
01-20
8-20
10-20
11-20

Stadt **GRAZ** Bau- und Anlagenbehörde

GZ: 028783/2004

BPV-2015-752352

Graz, 11. Bez.: Mariatrost | Neusitzstraße | 15a

Pansinger Maria (ZD)

Abbruch des bestehenden Wohnhauses;
Errichtung eines Einfamilienhauses; Planänderung;
Ausbaudes KG für 2 Wohneinheiten

HILFSAKTE

d'indner-Steiner

Aktenumschlag 81900 GE



bene





MAGISTRAT GRAZ

A 10/3-Baupolizeiamt
8020 Graz, Europaplatz 20

STADT GRAZ	
Eingel. am: 26. JUNI 2014	
GZ:	028783/2004
OZ:	23
Hilfsakte	
A 17	

Graz XI., Neusitzstraße 15a

Maria Pansinger

neuerliche Versagung der Benützung

Bearbeiter:
DI Schreiner/bec
Tel. Nr. 872/3828
Telefax: 872/3809
Parteienverkehr:
Dienstag und Freitag
08.00 Uhr bis 12.00 Uhr
DVR: 0051853(103-041)

GZ: A 10/3-C- 19484/1997-3

Graz, am 07.07.1999

BESCHEID Spruch

Gemäß § 38 Abs.3 Steiermärkisches Baugesetz wird die **Benützung** des unterkellerten, eingeschossigen landwirtschaftlichen Wohngebäudes, auf der Liegenschaft Graz, Neusitzstraße 15a, GstNr 459, EZ 39, KG Graz-Stadt, Fölling, Bezirk XI.,

versagt.

Begründung

Dieser Bescheid gründet sich auf die angeführten gesetzlichen Grundlagen und das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens, bei dem unter anderem festgestellt wurde, dass, wie bereits im Bescheid vom 27.1.1997 festgehalten,

- a) im Kellergeschoß des Objektes zwei zusätzliche Wohneinheiten eingebaut wurden,
- b) im Kellergeschoß ein Heizraum, abweichend vom genehmigten Plan, errichtet wurde,
- c) die Fassaden des Wohnhauses entsprechend den durchgeführten Grundrißänderungen im Kellergeschoß und Erdgeschoß abgeändert wurden,
- d) die Stützmauern im Zugangsbereich zum Wohnhaus keine ÖNormgemäßen Geländer aufweisen, sowie
- e) der Nachweis, dass die Bauführung, durch einen gemäß § 34 des Steiermärkischen Baugesetzes geforderten, gesetzlich berechtigten Bauführers, durchgeführt wurden,

nicht erbracht wurde.

Ein Ansuchen um nachträgliche Bewilligung der konsenslos errichteten Bauteile wurde am 2.2.1997 eingebracht, jedoch wurde dieses Ansuchen mit Bescheid GZ: A 17-C-19484/1997-1 vom 11.5.1999, rechtskräftig abgewiesen.

Da somit der gegenständliche Bau weiterhin nicht mit der Baubewilligung übereinstimmt und weil vor Behebung der Mängel und vor Beibringung der geforderten Bescheinigung die Benützungsbewilligung nicht erteilt werden darf, weil durch die vorhandenen Mängel die Sicherheit und Gesundheit der Benützer nicht gewährleistet ist, war die Benützungsbewilligung neuerlich zu versagen.

Rechtsmittelbelehrung

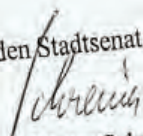
Gegen diesen Bescheid ist die Berufung zulässig, die binnen zwei Wochen, vom Tage der Zustellung an, beim Magistrat Graz, Baupolizeiamt, 8020 Graz, Europaplatz 20, Telefax Nr. 872/3809, schriftlich, telegrafisch oder mittels Telefax einzubringen wäre. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

Eine allfällige Berufung ist mit S 180,-- Bundesstempelmarken zu vergebühren; Beilagen mit S 50,-- Bundesstempelmarken je Bogen, höchstens aber mit S 300,-- Bundesstempelmarken.

Ergeht an:

Frau Maria Pansinger, 8044 Graz, Neusitzstraße 15a

Für den Stadtsenat:


(Dipl.-Ing. Günter Schreiner)

Graz 11., Neusitzstraße 15a

Maria Pansinger

Baubewilligung

A-8011 Graz, Europaplatz 20

Bearbeiter/in: DI Günter Schreiner / bec
2. OG, ZINr.: 214

Telefon: 0316/872-5056
Telefax: 0316/872-5009

e-mail: bab@stadt.graz.at

Graz, am 05.07.2004

GZ.: 028783/2004/0008

Bitte anführen, wenn Sie auf dieses Schreiben Bezug nehmen

BESCHEID
Spruch

Gemäß § 29 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995, idF LGBl 78/2003, wird die Bewilligung zum plan- und beschreibungsgemäßen

Wohnhauszu- und -umbau (Schaffung von zwei zusätzlichen Wohneinheiten im Kellergeschoss), zur teilweisen Nutzungsänderung von Wohnen auf Buschenschank, sowie von 5 PKW-Abstellplätzen

auf Gst.Nr.: 459, EZ: 39, KG.: 63111 Graz Stadt-Fölling, mit folgenden **Auflagen** erteilt:

1. Die in der Wärmedämmverordnung der Steiermärkischen Landesregierung in der letztgültigen Fassung festgesetzten wärmeschutztechnischen Anforderungen dürfen nicht unterschritten werden.
2. Die in der Ö-NORM B 8115, Teil 2, enthaltenen Mindestanforderungen für den baulichen Schallschutz dürfen nicht unterschritten werden.
3. Alle im gewöhnlichen Gebrauch zugänglichen Stellen eines Bauwerkes, bei denen die Gefahr eines Absturzes besteht (Niveauunterschied über 60 cm), sind mit standsicheren und der Ö-NORM B 5371 entsprechenden Geländern oder Brüstungen abzusichern.
4. Stiegenläufe mit mehr als 3 Stufen sind gemäß Ö-NORM B 5371 mit Anhaltevorrichtungen in einer Höhe von ca. 85 cm zu versehen.
5. Fensterlose Bäder- und Toilettenräume sowie Vorräume von Toilettenanlagen, die für eine größere Personenanzahl bestimmt sind, müssen gesondert mit wirksamen mechanischen und über Dach geführten Entlüftungen versehen werden.
6. Für die erste Löschhilfe ist bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten im allgemein zugänglichen Bereich pro Geschoss, bei Einfamilienwohnhäusern pro Haus mindestens ein tragbarer Handfeuerlöscher G 6 gemäß Ö-NORM F 1053 anzubringen und gemäß Kennzeichnungsverordnung, BGBl.Nr. 101/97, zu kennzeichnen. Die Feuerlöscher sind mindestens alle 2 Jahre von einem Sachkundigen prüfen zu lassen.

Parteienverkehr: Dienstag und Freitag von
Amtsstunden: Montag bis Freitag von

8.00 – 12.00 Uhr
7.00 – 15.00 Uhr

DVR: 0051853

7. Sämtliche Elektroinstallationen sind gemäß den zum Zeitpunkt der Durchführung der Installationsarbeiten geltenden ÖVE-Vorschriften auszuführen.
8. Der Bauherr hat nach Vollendung des Bauvorhabens und vor dessen Benützung um die Erteilung der Benützungsbewilligung samt allen gemäß § 38 Steiermärkisches Baugesetz erforderlichen Unterlagen (Überprüfungsbefund des Rauchfangkehrers, Überprüfungsbefund eines befugten Elektrotechnikers, usw.) schriftlich anzusuchen. Bei Vorlage einer Bauführerbescheinigung gemäß § 38 (2) Z.1 Steiermärkisches Baugesetz über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung entfällt eine behördliche Endüberprüfung.
9. Verglasungen in Verkehrs- und Überkopfbereichen, sowie Absturzsicherungen sind aus Glas mit Sicherheitseigenschaften herzustellen. Vertikalverglasungen bis 1,10m Höhe aus ESG, VSG oder Glas mit Drahtnetzeinlage, Vertikalverglasungen bei Absturzgefahr aus VSG mit PVB-Folie, heißlagerungsgeprüftem ESG mit allseitigem Kantenschutz, Glas mit Drahtnetzeinlage nur mit Kniestab in 0,60m Höhe, Überkopfverglasungen bis 3,5m Höhe über FOK mit heat-soak getestetem ESG, sonst in VSG mit PVB-Folie oder aus Drahtglas mit max. 0,70m Stützweite. Das Vorliegen einer Bescheinigung eines befugten Fachunternehmens über die entsprechende Ausführung ist Voraussetzung für die Erteilung der Benützungsbewilligung. Bei Vorlage einer Bescheinigung des Bauführers oder eines Ziviltechnikers mit einschlägiger Befugnis gemäß § 38 Stmk.BauG, ist die Beibringung eines gesonderten Nachweises über die Verglasung nicht erforderlich.
10. Abluftleitungen von Küchendunstabzugsgeräten sind mindestens brandbeständig (F 90) über Dach zu führen.
11. Als Mittel der „Ersten Löschhilfe“ ist folgender Handfeuerlöscher gut sichtbar und griffbereit anzubringen und längstens alle zwei Jahre von einem Befugten überprüfen zu lassen:
1 Feuerlöscher der Type S 6 im Bereich des Buschenschankes
12. Es sind nichtbrennbare, dichtschießende Abfallbehälter oder geprüfte Sicherheitsabfallbehälter in der, für diese Anlage erforderlichen Anzahl, bereitzustellen.
13. Die Fluchtwege sind mit netzunabhängigen Fluchtwegorientierungsleuchten, entsprechend der TRVB E 102, zu kennzeichnen.

Verfahrenskosten:

1. Verwaltungsabgaben gemäß LGVAG 1968, idF LGBl. Nr. 69/2001 und G-VerwAbgV 1995, idF LGBl. Nr. 95/2001 laut Tarifposten:

A 2: Für die Verhandlungsschrift	7,27 EURO
A 7: Vidierung von 4 Plänen, 1 BB	18,15 EURO
B 10: Baubewilligung für Bauten 64,85 m ² à 0,44 EURO mind. 25,44 EURO	28,53 EURO
B 11: Für Bauveränderungen:	14,53 EURO
B 29: Genehmigungsvermerke 2 Pläne, 1BB à 3,63 EURO	10,89 EURO
	112,10 EURO

Übertrag:	112,10 EURO
Kommissionsgebühren gemäß § 77 AVG 1991, idF BGBl. I Nr. 158/1998 in Verbindung mit der G-KommGebV 1954, idF LGBl. Nr. 100/2001 (für jede angefangene halbe Stunde und für jedes teilnehmende Amtsorgan á 10,91 EURO) 1 Amtsperson(en) mit 3 halben Stunde(n)	
	<u>32,73 EURO</u>
zusammen	112,10 EURO

Die Verfahrenskosten sind mit beigelegtem Erlagschein binnen zwei Wochen ab Rechtskraft dieses Bescheides zu entrichten.

Begründung

Dieser Bescheid stützt sich auf die angeführten gesetzlichen Bestimmungen und das Ergebnis der mündlichen Verhandlung vom 1.7.2004.

Hinweis

Die gemäß § 15 Steiermärkisches Baugesetz anlässlich der Erteilung einer Baubewilligung von der Abgabenbehörde vorzuschreibende Bauabgabe wird mit gesondertem Bescheid zur Vorschreibung gelangen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung zulässig, die binnen zwei Wochen, vom Tage der Zustellung an, beim Magistrat Graz, Bau- und Anlagenbehörde, Europaplatz 20, 8020 Graz, Telefax-Nr. 872/5009, schriftlich, telegrafisch, mittels Telefax oder e-mail einzubringen wäre. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

Hinweis

Aus Anlass der **Zustellung** des vorliegenden Bescheides entstehen für das Anbringen, die Beilagen und allfällige Protokolle feste Gebühren in Höhe von **172,20 EURO**. Diese sind ebenfalls mit dem beiliegenden Erlagschein binnen 2 Wochen zu **entrichten**. Die festen Gebühren ermitteln sich wie folgt:

Antrag	52,00 EURO
Verhandlungsschrift	26,00 EURO
Beilagen	94,20 EURO

Es besteht die Möglichkeit die Gebühren auch mittels Telebanking oder Internetbanking zu entrichten.

Für den Fall, dass Sie die gegenständlichen Unterlagen in einem anderen Verfahren als Beilagen benötigen, sollten Sie sich zur leichteren Nachweisbarkeit der Gebührenentrichtung des beiliegenden Erlagscheines bedienen und diesen aufbewahren.

Im Falle einer **Berufung** entstehen die festen Gebühren erst mit der **Zustellung** der Berufungsvorentscheidung bzw. Berufungsentscheidung.

Wird im Falle einer Berufungsvorentscheidung ein Vorlageantrag gestellt, so entstehen die – weiteren – festen Gebühren mit der Zustellung der Berufungsentscheidung.

Sollten die festen Gebühren von Ihnen nicht entrichtet werden, müsste die zuständige Finanzbehörde hievon verständigt werden. Diese hat mit einer Erhöhung der ausständigen Gebühr um 50% vorzugehen.

Ergeht an die nachstehend genannten Empfänger an den jeweils dort bezeichneten Zustelladressen (Abgabestellen) – zu 1. mit Zustellnachweis (RSb)

1. Frau Maria Pansinger, 8044 Graz, Neusitzstraße 15a
mit 2 Plänen, 1 Baubeschreibung und 1 Erlagschein
2. die Mag. Abt. 10/2 – Kanalbauamt, mit 2 Plänen und dem Beiblatt Bauabgabe (2fach)
3. die Mag. Abt. 14 – Stadtplanungsamt, Evidenzstelle
4. die Mag. Abt. 8/2, Abteilung für Steuern und Abgaben – Grundsteuer
mit dem Beiblatt Bauabgabe
5. das Finanzamt Graz – Stadt, Bewertungsstelle
6. die Wirtschaftsbetriebe, Geschäftsbereich Abfall, 8020 Graz, Sturzgasse 5 - 7

Für den Stadtsenat:

(DI Günter Schreiner)

Graz, XI., Mariatrost, Neusitzstraße 15A

Frau
Maria Pansinger
Neusitzstraße 15a
8044 Graz

Bau- und Anlagenbehörde
Straf- u. Vollstreckungsangelegenheiten
Gürtelturmplatz 1 | 8020 Graz

Tel.: +43 316 872-DW 5002
Fax: +43 316 872-DW 5009
bab@stadt.graz.at

Bearbeiter/in: Manfred Lindner-Steiner
Tel.: +43 316 872-DW 5941
strafen@stadt.graz.at

UID: ATU36998709, DVR: 0051853

Parteienverkehr
Nach telefonischer Vereinbarung
www.graz.at

mit Zustellnachweis (RSA)

GZ: A 17-BVP-152352/2015/0064
Bitte anführen, wenn Sie auf dieses Schreiben Bezug nehmen

Graz, 28.07.2025

Zwangsstrafe

I. Bescheid über eine Zwangsstrafe

Mit Schreiben vom 27.01.1997, GZ: A 10/3-KI-339/1987-4 und GZ: A 10/3-C-19484/1997-3 v. 07.07.1999, haben wir Sie aufgefordert, folgende bescheidmäßige Verpflichtung zu erfüllen: Gemäß § 38 Abs. 3 Steiermärkisches Baugesetz wird die Benützung des unterkellerten eingeschossigen landwirtschaftlichen Wohngebäudes auf der Liegenschaft Graz XI., Neusitzstraße 15a, Grst.Nr.: 459, EZ: 39, KG: Graz-Stadt Fölling, untersagt.

Da Sie diese Verpflichtung (letztmalige Überprüfung v. 24.04.2025) bisher nicht erfüllt haben, wird die für den Fall der Nichterfüllung angedrohte Zwangsstrafe über Sie verhängt:

Geldstrafe von € 726,00

Rechtsgrundlage: § 5 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes 1991 - VVG

Begründung:

Wenn einer Partei die Erfüllung einer Verpflichtung bescheidmäßig aufgetragen wurde und sie dieser Verpflichtung trotz erfolgter Androhung einer Zwangsstrafe nicht nachkommt, ist die Verhängung derselben gesetzlich vorgesehen.

Die Zwangsstrafe ist binnen zwei Wochen ab Zustellung dieses Schreibens auf folgendes Konto der Stadt Graz zu entrichten:
IBAN: AT26 1400 0862 1006 1039
BIC: BAWAATWW

Kundennummer: 2601004903

Im Feld Zahlungsreferenz geben sie bitte die folgende Referenznummer an: 096000037698

Rechtsmittelbelehrung:

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid **Beschwerde** zu erheben.

Die Beschwerde hat **keine aufschiebende Wirkung**, das heißt, der Bescheid kann trotz Erhebung einer Beschwerde sofort vollstreckt werden.

Die Beschwerde ist innerhalb von **vier Wochen** nach Zustellung dieses Bescheides **schriftlich bei uns einzubringen**. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Die Beschwerde kann in **jeder technisch möglichen Form übermittelt** werden, mit E-Mail jedoch nur insoweit, als für den elektronischen Verkehr nicht besondere Übermittlungsformen vorgesehen sind.

□ Technische Voraussetzungen oder organisatorische Beschränkungen des elektronischen Verkehrs sind auf folgender Internetseite bekanntgemacht:

Bitte beachten Sie, dass der Absender/die Absenderin die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (zB Übertragungsverlust, Verlust des Schriftstückes) trägt.

a. Beschwerden an das Landesverwaltungsgericht

Gebührenhinweis:

Die Eingabegebühr für Beschwerden beträgt € 30,00.

Wird ein Antrag auf Ausschluss oder Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung von einer Beschwerde gesondert eingebracht, beträgt die Eingabegebühr € 15,00.

Die Gebühr ist unter Angabe des Verwendungszweckes auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel bei der BAWAG P.S.K. IBAN: AT 83 0100 0000 0550 4109 BIC: BUNDATWW zu entrichten. Der Einzahlungsbeleg (=Zahlungsanweisung oder Ausdruck der erteilten Zahlungsanweisung) ist der Eingabe anzuschließen.

Sollten die Gebühren nicht oder nicht vollständig einbezahlt werden, müsste das Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel darüber in Kenntnis gesetzt werden.

b. Vorlageanträge an das Landesverwaltungsgericht

Gebührenhinweis:

Die Eingabegebühr für Vorlageanträge beträgt € 15,00.

Die Gebühr ist unter Angabe des Verwendungszweckes auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel bei der BAWAG P.S.K. IBAN: AT 83 0100 0000 0550 4109 BIC: BUNDATWW zu entrichten. Der Einzahlungsbeleg (=Zahlungsanweisung oder Ausdruck der erteilten Zahlungsanweisung) ist der Eingabe anzuschließen.

Sollten die Gebühren nicht oder nicht vollständig einbezahlt werden, müsste das Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel darüber in Kenntnis gesetzt werden.

Rechtsgrundlage: BGBl. II Nr. 387/2014 – BuLVwG-Eingabegebührenverordnung

II. Androhung einer weiteren Zwangsstrafe

Für die Erbringung der Leistung wird Ihnen eine neue **Frist** bis 30.09.2025 gesetzt. Sollte auch diese Frist ergebnislos verstreichen, werden wir eine weitere Zwangsstrafe über Sie verhängen.

Geldstrafe von € 726,00

Rechtsgrundlage: § 5 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes 1991 – VVG

Bitte beachten Sie, dass gegen die Androhung kein Rechtsmittel zulässig ist.

Für den Bürgermeister:
Manfred Lindner-Steiner
elektronisch gefertigt

G R A Z	Unterselchner	Stadt Graz Amtssignatur
	Datum/Zeit-UTC	2025-07-29T15:12:04+02:00
Prüfinformation	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung finden Sie unter https://www.signaturpruefung.gv.at	

AV-Baukontrolle

Stadt Graz
Bau- und Anlagenbehörde

Abbruch des bestehenden Wohnhauses; Errichtung eines
Einfamilienhauses; Planänderung: Ausbaudes KG für 2 Wohneinheiten

BearbeiterIn
Michael Gutschl
Tel.: +43 316 872 5028
bab@stadt.graz.at

graz.at/baubehoerde

GZ.: A17-BPV-152352/2015/0061

Graz, 15.12.2023

Bitte anführen, wenn Sie auf dieses Schreiben Bezug nehmen

Mariatrost, Neusitzstraße 15 a
Frau Maria Pansinger

AV.: 14.12.2023, die Untersagung der Benützung des unterkellerten, eingeschossigen landwirtschaftlichen
Wohngebäudes wird nicht eingehalten.



Der Bearbeiter:
Michael Gutschl

Anzahl der Amtsperson:1
Anzahl der angefangenen ½ Stunde:1

	Signiert von	Gutschl Michael
	Zertifikat	CN=Gutschl Michael,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-12-15T08:21:47+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

Magistrat Graz
A 10/2 Kanalbauamt

Hilfsakt

XI. Neusitzstraße ~~15A~~ 15a

100% RECYCLING-KARTON-UNGEBLEICHT

Stadt **GRAZ** Kanalbauamt

GZ: 032187/2008

ABW-007009/2016

Graz, 11. Bez.: Mariatrost	Neusitzstraße	15A
----------------------------	---------------	-----

Neusitzstraße 15A

HAUSKANALPLAN

Neusitzstraße

15a

KG.: Graz - Stadt - Fölling

GST.-NR.: 459

EZ.: 39

Eigentümer:

Pansinger Maria

Bauwerber:

Planverfasser:



Bau-, Planungs- und Errichtungs GmbH
8044 Graz, Mariatroster Straße 409 c
Telefon: 0316 / 892344-0, Fax: D w 22

Bauführer:

AV

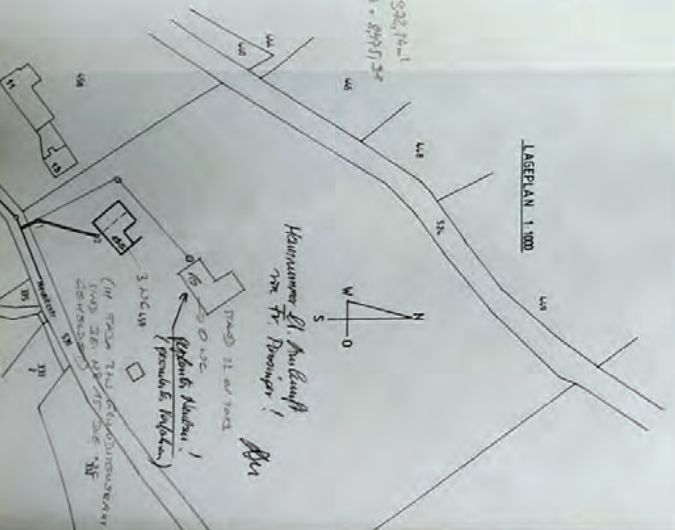
Gg. Kanalplan von
Fr. Pansinger am 25.05.07
erhalten!

Gulln
25. MAI 2007.

SCHNITT M=1:100



Hand-drawn floor plan of a building. The plan shows a rectangular building with a staircase on the left and a balcony on the right. Dimensions are given: 175 and 550 for the main building, and 175 for the balcony. A staircase is labeled 'Treppe' and a balcony is labeled 'Balkon'. A door is labeled 'Tür'. A note indicates 'PVC 110' for a pipe. A scale bar is shown at the top right.

$$\begin{aligned} -6.24 &< -13.25 = 21.23 \text{ m} \\ 4.55 &< 6.77 - 4.04 \text{ m} \\ &= 2.73 \text{ m} \\ &= 2.73 \times 3.28 \text{ ft} = 8.97 \text{ ft} \\ &= 8.97 \text{ ft} - 7.5 \text{ ft} = 1.47 \text{ ft} \end{aligned}$$


Neusitzstraße 15a

KG: Grenz-Stadt-Felling	GST.-NR. 459	EZ: 39
-------------------------	--------------	--------

Eigentümer:

Pensinger Maria

Bauwerber:

Planverfasser

Bauführer:

N&P
 Sales, Purchasing, and Engineering Dept.
 8044 Dixie, Manchester, Rhode Island 02108
 Telex: 261777, N&P/PC/5940-22

At
Ct. Kaufman was
Fr. Pommer on 25.05.07
arrived!
D. Miller
2 MAY 2007

Graz XI., Neusitzstraße 15
Gdst. Nr. 459, EZ 39, KG Graz Stadt-Fölling
Pansinger Maria

A-8011 Graz, Europaplatz 20
3. OG, ZiNr.: 333
Bearbeiter: Michael Wresounig/Mö
Telefon: (0316) 872-3714
Fax: (0316) 872-3709
E-Mail: kanalbauamt@stadt.graz.at

Parteienverkehr: Dienstag u. Freitag 8-12 Uhr
Amtsstunden: Montag-Freitag 7-15 Uhr
DVR-Nr. 0051853 (102-44)

**Anschlussverpflichtung an die
öffentliche Kanalanlage
(ausgenommen für das freistehende
Wirtschaftsgebäude sowie die freistehende
Holzhütte mit einer gesamten verbauten
Grundfläche von 190,54 m²)**

GZ.: A 10/2-K-40763/2002

Bitte anführen, wenn Sie auf dieses Schreiben Bezug nehmen

Graz, am 3. 10. 02

B e s c h e i d

S p r u c h

Gemäß § 4 Abs 1 bis 4 sowie §§ 6 und 7 des Kanalgesetzes 1988 idF LGBl 1998/82 ist die Eigentümerin der Liegenschaft Graz XI., Neusitzstraße 15, Gdst. Nr. 459, EZ 39, KG Graz Stadt-Fölling, bzw. der darauf befindlichen Bauwerke verpflichtet, diese mit einer Hauskanalanlage zu versehen und sie an die öffentliche Kanalanlage anzuschließen. Diese Verpflichtung umfasst auch die Instandhaltung und regelmäßige Reinigung der Hauskanalanlage.

- Bis längstens 3 Monate ab Rechtskraft dieses Bescheides ist ein Bauentwurf (2-fach) über die Errichtung der Hauskanalanlage und deren Anschluss an die öffentliche Kanalanlage beim Magistrat Graz - Kanalbauamt zur Genehmigung einzubringen.
- Bis längstens 1 Jahr nach Genehmigung des Bauentwurfes ist die Hauskanalanlage lt. genehmigten Bauentwurf zu errichten und an den öffentlichen Kanal anzuschließen.

Bei Verzug ist die Baubehörde berechtigt, auf Kosten und Gefahr der Verpflichteten den Bauentwurf ausarbeiten und die Hauskanalanlage danach ausführen zu lassen.

Gemäß § 4 Abs 5 des Kanalgesetzes 1988 idF LGBl 1998/82 ist das freistehende Wirtschaftsgebäude sowie die freistehende Holzhütte mit einer gesamten verbauten Grundfläche von 190,54 m² auf dem Grundstück Gdst. Nr. 459, EZ 39, KG Graz Stadt-Fölling, von der Anschlussverpflichtung bis auf Widerruf ausgenommen.

Verfahrenskosten

Die Verwaltungsabgabe von € 7,27 für die Bewilligung der Ausnahme (gem. TP A1 Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1995 idF LGBl 95/2001) ist mittels beiliegendem Erlagschein binnen 2 Wochen ab Zustellung zu entrichten.

Begründung

Die Stadt Graz errichtet in der Neusitzstraße einen öffentlichen Kanal. Da dieser für die oben angeführte Liegenschaft der in Betracht kommende Kanal ist, ergibt sich daraus die gesetzliche Anschlusspflicht. Die Eigentümerin der Liegenschaft Graz XI., Neusitzstraße 15, Gdst. Nr. 459, EZ 39, KG Graz Stadt-Fölling, bzw. der darauf befindlichen Bauwerke ist daher gesetzlich verpflichtet, die für einen Anschluss an den öffentlichen Kanal erforderliche Hauskanalanlage zu errichten. Bestehende Anlagen (Sammelgrube, Kläranlage etc.) sind aufzulassen.

Diese Verpflichtung ergibt sich aus den Bestimmungen der §§ 4 und 6 Kanalgesezt 1988. Danach sind die Eigentümer von bebauten Grundstücken verpflichtet, bestehende und künftig zu errichtende Bauwerke auf eigene Kosten an die öffentliche Kanalanlage anzuschließen, sofern die kürzeste Entfernung eines Bauwerkes von dem für den Anschluss in Betracht kommenden Kanalstrang nicht mehr als 100 m beträgt. Befindet sich die Liegenschaft im Bauland und wird ein zusammenhängender Baulandbereich durch einen Kanalstrang erschlossen, so entsteht die Anschlusspflicht unabhängig vom Abstand zum Kanalstrang. In diesem Fall hat jedoch der Anschlussverpflichtete die Kosten für die Hauskanalanlage, Instandhaltung und Reinigung nur für eine Anschlusslänge von höchstens 100 m zu tragen.

Gemäß § 7 Kanalgesezt 1988 sind die beteiligten Grundeigentümer (Bauwerkseigentümer) verpflichtet, die Hauskanalanlage instand zu halten und regelmäßig zu reinigen.

Gemäß § 4 Abs. 5 des Kanalgesezt 1988 idGF können Ausnahmen von der Anschlussverpflichtung für untergeordnete Nebengebäude und Bauteile sowie für Bauten mit einer nach den Erfahrungen der technischen Wissenschaften, den Erfordernissen des Umweltschutzes und der Hygiene entsprechenden Schmutzwasserentsorgung erteilt werden, wenn dadurch eine schadlose Entsorgung der Abwässer gewährleistet ist und eine Schädigung öffentlicher Interessen sowie ein Nachteil für die Nachbarschaft nicht entsteht. Gleiches gilt für Regenwässer, wenn ihre Versickerung auf dem eigenen Grundstück möglich ist oder sie als Betriebsmittel (zum Beispiel zur Bodenbewässerung) Verwendung finden.

Mit Erhebungsbericht vom 13.8.2002 wurde von der Verpflichteten die Ausnahme von der Anschlussverpflichtung für das freistehende Wirtschaftsgebäude sowie die freistehende Holzhütte beantragt. Anlässlich einer amtlichen Überprüfung wurde festgestellt, dass im freistehenden Wirtschaftsgebäude sowie in der freistehenden Holzhütte kein Schmutzwasser anfällt und das Dachwasser ordnungsgemäß versickert wird.

Die Ausnahme von der Kanalanschlussverpflichtung kann daher bis auf Widerruf erteilt werden, wobei der Widerruf bei einer Nutzungsänderung (z. B. Verwendung zu Produktions- oder Wohnzwecken, Einbau von Sanitäreinrichtungen oder eines Wasseranschlusses) bzw. im Falle von Missständen erfolgt. Jede Nutzungsänderung ist sofort und unaufgefordert dem Kanalbauamt mitzuteilen.

Rechtsmittelbelehrung

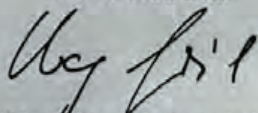
Gegen diesen Bescheid ist die Berufung zulässig, die binnen zwei Wochen, vom Tage der Zustellung an, beim Magistrat Graz, Kanalbauamt, 8020 Graz, Europaplatz 20, schriftlich einzubringen wäre. Wenn für die schriftliche Einbringung auch technische Übertragungsmöglichkeiten (z.B. Telefax oder E-Mail) zur Verfügung stehen, ist dies bei der behördlichen Anschrift angegeben. Bitte beachten Sie, dass der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z.B. Übertragungsfehler, Verlust des Schriftstückes) trägt. Die Berufung hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, zu bezeichnen und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

Im Falle einer Berufung entsteht die feste Gebühr von € 13,- für den Berufungsschriftsatz bzw. von € 3,60 pro Bogen jeder Beilage (aber höchstens € 21,80 pro Beilage) mit der Zustellung der Berufungserledigung und ist binnen zwei Wochen zu entrichten. Nachbarberufungen unterliegen keiner festen Gebühr.

Ergeht an:

Frau Maria Pansinger, Neusitzstraße 15, 8044 Graz und einem Erlagschein

Für den Stadtsenat:
Die Stadträtin:



Mag. Margit Uray-Frick