

BAUMEISTER, TECHNISCHER RAT
ING. MICHAEL THOMAS STVARNIK

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR HOCHBAU, ARCHITEKTUR, LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG, PARIFIZIERUNG,
ORTSBILDSACHVERSTÄNDIGER
A-8753 FOHNSDORF, LANDSTRASSE 16, TEL: 03573 / 2132, FAX: 03573 / 2132-20

GUTACHTEN
Nr. 1149/DO/G/071124

GUTACHTEN

ÜBER DIE ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES DER 624/30060 ANTEILE
DER EZ 740, GB 65038 ZELTWEG, BG JUDENBURG,
EIGENTUMSWOHNUNG W 51

GZ: 19 S 46/24d Insolvenz Thomas Danko

- Ein Energieausweis liegt vor und ist dem Gutachten im Anhang beigelegt

FOHNSDORF, 15. NOVEMBER 2024

DER SACHVERSTÄNDIGE


TECHN. RAT BAUMEISTER
ING. MICHAEL STVARNIK
8753 Fohnsdorf
Landstraße 16, Tel.: 03573/2132



AUSFERTIGUNG: 1.0

INHALT:

1.0. ALLGEMEINES

- 1.1. Auftraggeber
- 1.2. Auftrag
- 1.3. Stichtag
- 1.4. Ortsaugenschein
- 1.5. Mehrwertsteuer
- 1.6. Unterlagen
- 1.7. Literatur

2.0. BEFUND

- 2.1. Liegenschaft allgemein
 - 2.1.1. Lage der Liegenschaft
 - 2.1.2. Bebauung und Nutzung
- 2.2. Grundstücksbeschreibung
 - 2.2.1. Ver- und Entsorgungen
 - 2.2.2. Flächenwidmungsplan
- 2.3. Gebäudebeschreibung
 - 2.3.1. Flächen und Kubaturen
 - 2.3.2. Baujahr
- 2.4. Vergleichspreise
- 2.5. Wertminderung durch grundbücherliche Lasten

3.0. GUTACHTEN

3.1. Bewertungsgrundsätze

3.1.1. Wertermittlungsverfahren

3.2. Vergleichswert

3.3. Verkehrswert

3.4. *Bewertungsergebnis Seite 26*

4.0. ANHANG

4.1. Fotodokumentation

4.2. Grundbuchsauszug

4.3. Diverses

1.0. ALLGEMEINES

1.1. AUFTRAGGEBER

Auftraggeber für das gegenständliche Gutachten ist
Dr. Helmut Fetz, als Insolvenzverwalter, Hauptplatz 11,
8700 Leoben.

1.2. AUFTRAG

Der Sachverständige wurde beauftragt den **Verkehrswert der Liegenschaftsanteile** zu ermitteln.

1.3. STICHTAG

Stichtag für dieses Gutachten ist der **15.11.2024**

1.4. ORTSAUGENSCHHEIN

Der Ortsaugenschein fand am 15.11.2024 in der Zeit von 10⁰⁰ bis 10³⁰ statt.
Anwesend waren:

- Sachverständiger
- Thomas Danko

1.5. MEHRWERTSTEUER

Die Bewertung erfolgt **inklusive Mehrwertsteuer**, da es sich um eine **Eigentumswohnung** handelt.

1.6. UNTERLAGEN

Dem Sachverständigen wurden für die Erstellung des Gutachtens nachstehende Unterlagen übergeben:

- Gundbuchsauszug, durch Insolvenzverwalter übermittelt samt Anhängen
- vom SV erhobene Unterlagen:
 - Bauakte Bauamt Zeltweg

- Flächenwidmungsplan
- Altlastenkataster
- Vergleichspreise

1.7. LITERATUR

Vom Sachverständigen wurde für die Erstellung dieses Gutachtens nachstehende Literatur verwendet:

- „Der Sachverständige“ SV – Verband Österreich
- „Liegenschaftsbewertung“ Kranewitter
- „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden“ F.W. Ross - R. Brachmann
- „Immobilienpreisspiegel“ Wirtschaftskammer Steiermark
- „ÖNORM B1802“
- „Zustandswertminderungstabelle“ Heideck
- „Immobilienbewertung“ Seiser, Kainz

2.0. BEFUND

2.1. LIEGENSCHAFT ALLGEMEIN

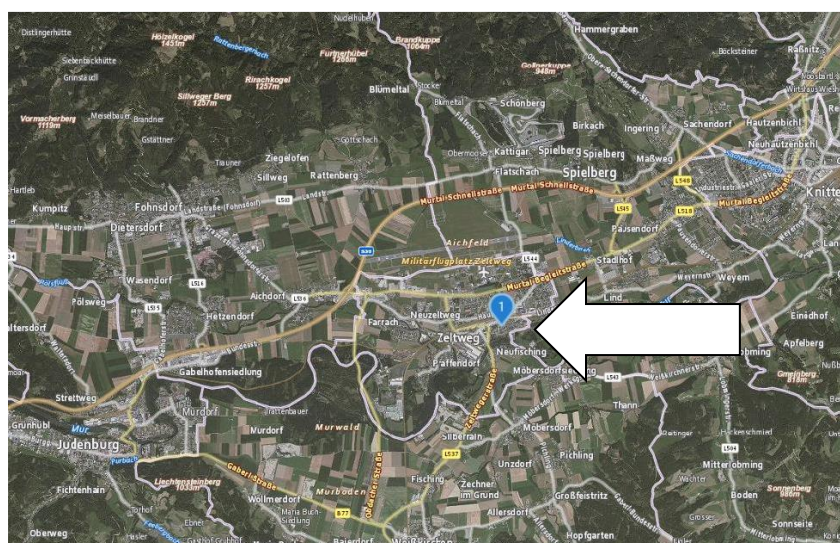
Bei den Liegenschaftsanteilen handelt es sich um eine **Eigentumswohnung, W 51** (im Haus Wohnung 15), im 3.OG des Hauses Höhenstrasse 9.



Liegenschaft

2.1.1. LAGE DER LIEGENSCHAFT

Die Liegenschaft befindet sich im Bundesland Steiermark, im Bezirk Murtal, in der Stadtgemeinde Zeltweg südöstlich des Zentrums an der Höhenstraße.



Lage der Liegenschaft

2.1.2. BEBAUUNG UND NUTZUNG

Die Bebauung und Nutzung hat sich zum Zeitpunkt des Ortsaugenscheines wie folgt dargestellt:

Bebauung	Nutzung
Wohnung	unbewohnt

2.2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Die neigt sich leicht nach Süden und weist keinen nennenswerten Bewuchs auf. Die Liegenschaft besitzt eine entsprechende Besonnung.

EZ, Parzelle	Flächen
EZ 740, Parzelle 149/1	3.620 m ²

Die Abfrage beim Verdachtsflächenkataster ergab nachstehendes Ergebnis:

Ergebnis für:

Bundesland	Steiermark
Bezirk	Murtal
Gemeinde	Zeltweg
Katastralgemeinde	Zeltweg (65038)
Grundstück	149/1

Information:

Das Grundstück 149/1 in Zeltweg (65038) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Die Liegenschaft weist keine Kontaminationen auf.

Für die Liegenschaft wurde der nachstehende HORA – Pass erstellt:

HORA-Pass

Adresse: Höhenstraße 9, 8740 Zeltweg, Österreich
Seehöhe: 665 m
Auswerteradius: 10 m
Geogr. Koordinaten: 47,18936° N | 14,75618° O




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








Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		keine Daten
Oberflächenabfluss		niedrig
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		mittel
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		mittel
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig

Legende und weiterführende Informationen


















i Hochwasser

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



i Erdbeben¹

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




i Windspitzen [km/h]

-  > 190
-  180 - 189
-  170 - 179
-  160 - 169
-  150 - 159
-  140 - 149
-  130 - 139
-  120 - 129
-  110 - 119
-  100 - 109
-  90 - 99
-  80 - 89
-  70 - 79
-  60 - 69
-  50 - 59
-  40 - 49
-  < 40







i Lawinen

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





i Rutschungen

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












i Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

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




i Hagelgefährdung - max. Hagelkomgröße 30-jährlich

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

i Schneelast² [kN/m²]

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

i Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

2.2.1. VER- UND ENTSORGUNGEN

Die Versorgung und Entsorgung der Liegenschaft stellt sich wie folgt dar:

Zufahrt	vom öffentlichen Gut
Fäkalwässer	Ortskanal
Meteorwässer	Ortskanal
elektrische Energie	Ortsnetz
Wasserversorgung	Ortswasserleitung
Müllentsorgung	örtl. Müllabfuhr
nächstgelegene Bahnstation	Zeltweg
Sonstiges	-

2.2.2. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Die Ausweisung der Parzellen im Flächenwidmungsplan stellt sich wie folgt dar:



Auszug GIS, FWP



Norden

FWP	Flächen
WA 0,3 – 1,0	3.620 m ²

2.3. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Die Bausubstanz des Gebäudes stellt sich im Rahmen der Befundung wie folgt dar:

Bauteil	Ausführung
Unterkellerung:	unterkellert
Obergeschosse:	KG + 6 Geschosse
Bauweise:	Massivbauweise
Gründung:	Flachgründung
Fundierung:	Streifenfundamente
Kellerausführung:	Stahlbeton
Tragende Wände OG:	Mantelbetonbau
Zwischenwände OG:	Ziegel
Geschossdecken OG:	Stahlbetondecke
Bodenkonstruktionen OG:	Estrichkonstruktionen
Bodenbeläge OG:	Laminat und Fliesen,
Wandbeläge OG:	Malerei und Fliesen
Stiegen und Treppen OG:	Stahlbeton
Aufzugsanlagen:	vorhanden
Fensterkonstruktionen:	Kunststoff - isolierverglast
Innentürkonstruktionen:	Holztüren
Eingangstüren, Portale:	Holz (Wohnung), Kunststoff allg.
Fasadengestaltung:	verputzt
Dachstuhlkonstruktion:	nicht erhoben
Dacheindeckung:	nicht erhoben
Fassadenverblechungen:	Bleche eloxiert, verzinkt
Heizanlage:	Zentralheizung, gasbetrieben
Kaminanlagen	vorhanden
Brennstoff:	Ferngas
Sanitärinstallation:	einfach
Elektroinstallation:	einfach
Sonstiges:	-

2.3.1. FLÄCHEN UND KUBATUREN

Die Bruttogeschossfläche ist jene Fläche, die je Geschoss von den Außenwänden umschlossen wird, einschließlich der Außenwände. Der Bruttorauminhalt ergibt sich als Produkt der Bruttogeschossfläche mit den zugehörigen Höhen. Als Höhe ist der Abstand zwischen der Unterfläche der Fußbodenkonstruktion sowie der Oberfläche der Dachhaut anzusetzen. In den Bruttorauminhalt sind Fundamentbereiche (ausgenommen Stahlbetonfundamentplatten), Lichtschächte, Eingangsstufen, Vordächer, gestalterische Pfeilervorsprünge, Dachüberstände und Gesimse, Dachgauben, Lichtkuppeln sowie Rauchfangköpfe nach ÖNORM B1800 nicht einzubeziehen. Lediglich Durchfahrten im Erdgeschossbereich zählen zu dessen Bruttorauminhalt.

Die Nutzfläche, die in m² auszudrücken ist, ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines sonstigen Mietgegenstandes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wand befindlichen Durchbrechungen (§ 17 Abs. 2 MRG.).

Auf Grund der vorliegenden Pläne und Abmessungen ergeben sich nachstehende Flächen und Kubaturen: (aus Bauplänen entnommen)

Bezeichnung		Lage	Flächen (NF) *
1	Wohnung *)	3. OG	ca. 82 m ²

*) Wohnnutzfläche ohne Kellerabteil

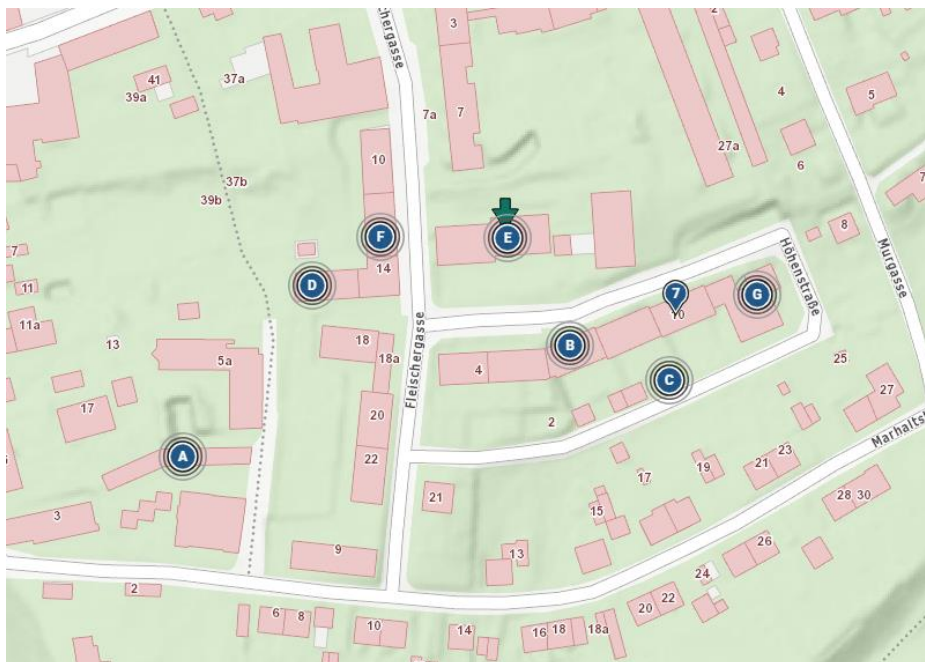
2.3.2. BAUJAHR

Auf Grund der vorliegenden Unterlagen ermittelt der Sachverständige das Baujahr wie folgt:
(Bauansuchen 1969, Benützungsbewilligung 1972)



















Wirtschaftliche Einheit		Baujahr
1	Wohnhausanlage	gewichtet um 1970

2.4. VERGLEICHSPREISE

Vom Sachverständigen wurden nachstehende Kaufpreise von Wohnungseigentum in der Umgebung erhoben:



Aufstellung der Vergleichswerte

Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²	
1/A	 Eigentumswohnung	3577/2021	03.09.2021	58,00	1.163,79 €	929,05 €	*
2/A	 Eigentumswohnung	706/2023	26.01.2023	93,38	1.070,89 €	949,69 €	*
3/B	 Eigentumswohnung	4651/2022	22.09.2022	35,00	657,14 €	568,40 €	*
4/B	 Eigentumswohnung	1208/2024	18.03.2024	37,00	770,81 €	739,37 €	*
5/B	 Eigentumswohnung	2164/2024	27.05.2024	60,77	1.151,88 €	1.118,89 €	*
6/B	 Eigentumswohnung	2354/2024	17.06.2024	35,56	984,25 €	959,65 €	*
7	 Eigentumswohnung	632/2021	03.12.2020	46,85	960,51 €	721,09 €	*
8/C	 Eigentumswohnung	412/2022	17.01.2022	71,00	1.084,51 €	891,36 €	*
9/C	 Eigentumswohnung	1170/2024	23.02.2024	69,00	1.159,42 €	1.107,29 €	*
10/D	 Eigentumswohnung	2301/2022	22.03.2022	66,94	776,82 €	647,10 €	*
11/D	 Eigentumswohnung	297/2023	19.12.2022	57,45	957,35 €	842,69 €	*
12/E	 Eigentumswohnung	4090/2023	08.08.2022	85,10	940,07 €	805,77 €	*
13/E	 Eigentumswohnung	123/2024	21.11.2023	64,31	1.275,07 €	1.196,94 €	*
14/E	 Eigentumswohnung	124/2024	28.11.2023	64,31	855,23 €	803,87 €	*
15/F	 Eigentumswohnung	3329/2021	28.06.2021	49,18	1.421,31 €	1.118,09 €	*
16/F	 Eigentumswohnung	1277/2024	18.03.2024	63,77	1.019,29 €	977,71 €	*
17/G	 Eigentumswohnung	4656/2022	08.11.2022	68,85	1.002,18 €	875,01 €	*
18/G	 Eigentumswohnung	1169/2024	13.03.2024	71,55	964,36 €	924,19 €	*

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Nr. 1: Eigentumswohnung *

Vertragsdatum	03.09.2021
Tagebuchzahl	3577/2021
Grundbuch	65038 Zeltweg
EZ	666
Adresse	Marhaltstraße 5 W 20 8740 Zeltweg
Grundstück (KG - GNR)	65038 - 133/2
Widmung	
Verkäufer	Svetly
Käufer	Wallner Wallner
Grundstücksfläche	1.882,00 m ²
Bebaute Fläche	861,00 m ²
Nutzfläche	58,00 m ²
Gesamtkaufpreis	67.500,00 €
Nutzfläche	58,00 m ²
Preis/m ²	1.163,79 €
Valorisierungsfaktor	-6,34 %
Preis korr. / m ²	929,05 €
Aus dem Kaufvertrag	Anteile: 141/4336; Keller ; Balkon ; PKW; Parifizierungsjahr: 1982; Konkurs/Verlassenschaft;

Nr. 2: Eigentumswohnung *

Vertragsdatum	26.01.2023
Tagebuchzahl	706/2023
Grundbuch	65038 Zeltweg
EZ	666
Adresse	Marhaltstraße 5 W 14 G 14 8740 Zeltweg
Grundstück (KG - GNR)	65038 - 133/2
Widmung	
Verkäufer	Vala
Käufer	Kurz
Grundstücksfläche	1.882,00 m ²
Bebaute Fläche	861,00 m ²
Nutzfläche	93,38 m ²
Gesamtkaufpreis	100.000,00 €
Nutzfläche	93,38 m ²
Preis/m ²	1.070,89 €
Valorisierungsfaktor	-6,34 %
Preis korr. / m ²	949,69 €
Aus dem Kaufvertrag	Anteile: 109/2168; Keller ; Balkon ; PKW; Parifizierungsjahr: 1982; Sicherheitszone Flughafen Zeltweg, zzgl. Loggia,

Nr. 3: Eigentumswohnung *

Vertragsdatum	22.09.2022
Tagebuchzahl	4651/2022
Grundbuch	65038 Zeltweg
EZ	726
Adresse	Höhenstraße 6 W Top 5 8740 Zeltweg
Grundstück (KG - GNR)	65038 - 148/7
Widmung	
Verkäufer	Rieger
Käufer	Gabari Celik Gabari
Grundstücksfläche	788,00 m ²
Bebaute Fläche	296,00 m ²
Nutzfläche	35,00 m ²
Gesamtkaufpreis	23.000,00 €
Nutzfläche	35,00 m ²
Preis/m ²	657,14 €
Valorisierungsfaktor	-6,34 %
Preis korr. / m ²	568,40 €
Aus dem Kaufvertrag	Anteile: 38/796; Keller ; zuzügl. Preis Inventar: 2000 €; Parifizierungsjahr: 1988; Auslandstransaktion; Sicherheitszone Flughafen Zeltweg,

Nr. 4: Eigentumswohnung *

Vertragsdatum	18.03.2024
Tagebuchzahl	1208/2024
Grundbuch	65038 Zeltweg
EZ	726
Adresse	Höhenstraße 6 W 14 8740 Zeltweg
Grundstück (KG - GNR)	65038 - 148/7
Widmung	
Verkäufer	Götschl Götschl
Käufer	Eberth
Grundstücksfläche	788,00 m ²
Bebaute Fläche	296,00 m ²
Nutzfläche	37,00 m ²
Gesamtkaufpreis	28.520,00 €
Nutzfläche	37,00 m ²
Preis/m ²	770,81 €
Valorisierungsfaktor	-6,34 %
Preis korr. / m ²	739,37 €
Aus dem Kaufvertrag	Anteile: 72/1592; Keller ; zuzügl. Preis Inventar: 2480 €; Preis inkl. Inventar;; Parifizierungsjahr: 1988; Sicherheitszone Flughafen Zeltweg

Nr. 5: Eigentumswohnung *

Vertragsdatum	27.05.2024
Tagebuchzahl	2164/2024
Grundbuch	65038 Zeltweg
EZ	726
Adresse	Höhenstraße 6 W 4 8740 Zeltweg
Grundstück (KG - GNR)	65038 - 148/7
Widmung	
Verkäufer	Rashid Celik Gabari
Käufer	Gruber
Grundstücksfläche	788,00 m ²
Bebaute Fläche	296,00 m ²
Nutzfläche	60,77 m ²
Gesamtkaufpreis	70.000,00 €
Nutzfläche	60,77 m ²
Preis/m ²	1.151,88 €
Valorisierungsfaktor	-6,34 %
Preis korr. / m ²	1.118,89 €
Aus dem Kaufvertrag	Anteile: 122/1592; Keller ; Balkon ; Parifizierungsjahr: 1988; Loggia

Nr. 6: Eigentumswohnung *

Vertragsdatum	17.06.2024
Tagebuchzahl	2354/2024
Grundbuch	65038 Zeltweg
EZ	726
Adresse	Höhenstraße 6 W 5 8740 Zeltweg
Grundstück (KG - GNR)	65038 - 148/7
Widmung	
Verkäufer	Gabari Rashid Rashid
Käufer	Schauperl
Grundstücksfläche	788,00 m ²
Bebaute Fläche	296,00 m ²
Nutzfläche	35,56 m ²
Gesamtkaufpreis	35.000,00 €
Nutzfläche	35,56 m ²
Preis/m ²	984,25 €
Valorisierungsfaktor	-6,34 %
Preis korr. / m ²	959,65 €
Aus dem Kaufvertrag	Anteile: 38/796; Preis inkl. Inventar;; Parifizierungsjahr: 1988; Rücklagen Hauseigentümergeinschaft € 46.261,00

Nr. 7: Eigentumswohnung *

Vertragsdatum	03.12.2020
Tagebuchzahl	632/2021
Grundbuch	65038 Zeltweg
EZ	719
Adresse	Höhenstraße 10 W 11 8740 Zeltweg
Grundstück (KG - GNR)	65038 - 148/5
Widmung	
Verkäufer	Kienberger
Käufer	Steiner
Grundstücksfläche	629,00 m ²
Bebaute Fläche	228,00 m ²
Nutzfläche	46,85 m ²
Gesamtkaufpreis	45.000,00 €
Nutzfläche	46,85 m ²
Preis/m ²	960,51 €
Valorisierungsfaktor	-6,34 %
Preis korr. / m ²	721,09 €
Aus dem Kaufvertrag	Anteile: 49/818; Keller ; Parifizierungsjahr: 1975;

Nr. 8: Eigentumswohnung *

Vertragsdatum	17.01.2022
Tagebuchzahl	412/2022
Grundbuch	65038 Zeltweg
EZ	810
Adresse	Höhenstraße 8 W 12, 2.Stock 8740 Zeltweg
Grundstück (KG - GNR)	65038 - 148/6
Widmung	
Verkäufer	Plösch Mühlbäck
Käufer	Bloder
Grundstücksfläche	677,00 m ²
Bebaute Fläche	316,00 m ²
Nutzfläche	71,00 m ²
Gesamtkaufpreis	77.000,00 €
Nutzfläche	71,00 m ²
Preis/m ²	1.084,51 €
Valorisierungsfaktor	-6,34 %
Preis korr. / m ²	891,36 €
Aus dem Kaufvertrag	Anteile: 70/787; Keller ; Balkon ; PKW; Parifizierungsjahr: 1973; Anteile inkl Pkw

Nr. 9: Eigentumswohnung *

Vertragsdatum	23.02.2024
Tagebuchzahl	1170/2024
Grundbuch	65038 Zeltweg
EZ	810
Adresse	Höhenstraße 8 W 4 8740 Zeltweg
Grundstück (KG - GNr)	65038 - 148/6
Widmung	
Verkäufer	Steiner
Käufer	Sattler
Grundstücksfläche	677,00 m ²
Bebaute Fläche	316,00 m ²
Nutzfläche	69,00 m ²
Gesamtkaufpreis	80.000,00 €
Nutzfläche	69,00 m ²
Preis/m ²	1.159,42 €
Valorisierungsfaktor	-6,34 %
Preis korr. / m ²	1.107,29 €
Aus dem Kaufvertrag	Anteile: 70/787; Balkon ; PKW; Preis inkl. Inventar;; Parifizierungsjahr: 1973; Loggia mit 4 m ² in Nfl

Nr. 10: Eigentumswohnung *

Vertragsdatum	22.03.2022
Tagebuchzahl	2301/2022
Grundbuch	65038 Zeltweg
EZ	732
Adresse	Höhenstraße 1 W9, 2. OG 8740 Zeltweg
Grundstück (KG - GNr)	65038 - 149/11 65038 - 149/12 65038 - 149/13
Widmung	
Verkäufer	Poschner
Käufer	Bakic
Grundstücksfläche	825,00 m ²
Bebaute Fläche	648,00 m ²
Nutzfläche	66,94 m ²
Gesamtkaufpreis	52.000,00 €
Nutzfläche	66,94 m ²
Preis/m ²	776,82 €
Valorisierungsfaktor	-6,34 %
Preis korr. / m ²	647,10 €
Aus dem Kaufvertrag	Anteile: 297/10000; Keller ; Balkon ; PKW; Parifizierungsjahr: 1975; Auslandstransaktion; inkl. 1/55 Anteil an EZ 725, KG 65038 setllen gemeinsamen Innehof sowie Zugang und Stellflächen dar

Nr. 11: Eigentumswohnung *

Vertragsdatum	19.12.2022
Tagebuchzahl	297/2023
Grundbuch	65038 Zeltweg
EZ	732
Adresse	Höhenstraße 1 W Top 13 8740 Zeltweg
Grundstück (KG - GNR)	65038 - 149/11 65038 - 149/12 65038 - 149/13
Widmung	
Verkäufer	Schwarz
Käufer	Scheurer Österreicher
Grundstücksfläche	825,00 m ²
Bebaute Fläche	648,00 m ²
Nutzfläche	57,45 m ²
Gesamtkaufpreis	55.000,00 €
Nutzfläche	57,45 m ²
Preis/m ²	957,35 €
Valorisierungsfaktor	-6,34 %
Preis korr. / m ²	842,69 €
Aus dem Kaufvertrag	Anteile: 242/10000; Keller (3 m ²); zuzügl. Preis Inventar: 5000 €; Parifizierungsjahr: 1975; Sicherheitszone Flughafen Zeltweg, zzgl. 1/55 Anteil an EZ 725, Gst. 149/9, 149/14, 149/16,

Nr. 12: Eigentumswohnung *

Vertragsdatum	08.08.2022
Tagebuchzahl	4090/2023
Grundbuch	65038 Zeltweg
EZ	740
Adresse	Höhenstraße 9 W 39 G 15 8740 Zeltweg
Grundstück (KG - GNR)	65038 - 149/1
Widmung	
Verkäufer	Zechner
Käufer	Bejenaru
Grundstücksfläche	3.620,00 m ²
Bebaute Fläche	1.006,00 m ²
Nutzfläche	85,10 m ²
Gesamtkaufpreis	80.000,00 €
Nutzfläche	85,10 m ²
Preis/m ²	940,07 €
Valorisierungsfaktor	-6,34 %
Preis korr. / m ²	805,77 €
Aus dem Kaufvertrag	Anteile: 648/30060; Keller ; PKW (13.39 m ²); Parifizierungsjahr: 1975; Auslandstransaktion; Kellerabteil zugeordnet, Anteile inkl. PKW-AP,

Nr. 13: Eigentumswohnung *

Vertragsdatum	21.11.2023
Tagebuchzahl	123/2024
Grundbuch	65038 Zeltweg
EZ	740
Adresse	Höhenstraße 9 W 49 G 16 8740 Zeltweg
Grundstück (KG - GNr)	65038 - 149/1
Widmung	
Verkäufer	Trattner
Käufer	Gröbl Gröbl
Grundstücksfläche	3.620,00 m ²
Bebaute Fläche	1.006,00 m ²
Nutzfläche	64,31 m ²
Gesamtkaufpreis	82.000,00 €
Nutzfläche	64,31 m ²
Preis/m ²	1.275,07 €
Valorisierungsfaktor	-6,34 %
Preis korr. / m ²	1.196,94 €
Aus dem Kaufvertrag	Anteile: 528/30060; Keller ; Balkon (4.8 m ²); PKW; Parifizierungsjahr: 1975; Sicherheitszone Flughafen Zeltweg, Kellerabteil zugeordnet,

Nr. 14: Eigentumswohnung *

Vertragsdatum	28.11.2023
Tagebuchzahl	124/2024
Grundbuch	65038 Zeltweg
EZ	740
Adresse	Höhenstraße 9 W 45 8740 Zeltweg
Grundstück (KG - GNr)	65038 - 149/1
Widmung	
Verkäufer	Redhead
Käufer	Gröbl Gröbl
Grundstücksfläche	3.620,00 m ²
Bebaute Fläche	1.006,00 m ²
Nutzfläche	64,31 m ²
Gesamtkaufpreis	55.000,00 €
Nutzfläche	64,31 m ²
Preis/m ²	855,23 €
Valorisierungsfaktor	-6,34 %
Preis korr. / m ²	803,87 €
Aus dem Kaufvertrag	Anteile: 246/15030; Keller ; Balkon (4.8 m ²); Parifizierungsjahr: 1975; Kellerabteil zugeordnet, Sicherheitszone Flughafen Zeltweg,

Nr. 15: Eigentumswohnung *

Vertragsdatum	28.06.2021
Tagebuchzahl	3329/2021
Grundbuch	65038 Zeltweg
EZ	732
Adresse	Fleischergasse 12 W 5 1. OG 8740 Zeltweg
Grundstück (KG - GNR)	65038 - 149/11 65038 - 149/12 65038 - 149/13
Widmung	
Verkäufer	A.S.S. Immobilien und Besitz GmbH
Käufer	Ott Ott
Grundstücksfläche	825,00 m ²
Bebaute Fläche	648,00 m ²
Nutzfläche	49,18 m ²
Gesamtkaufpreis	69.900,00 €
Nutzfläche	49,18 m ²
Preis/m ²	1.421,31 €
Valorisierungsfaktor	-6,34 %
Preis korr. / m ²	1.118,09 €
Aus dem Kaufvertrag	Anteile: 218/10000; Keller ; Parifizierungsjahr: 1975;

Nr. 16: Eigentumswohnung *

Vertragsdatum	18.03.2024
Tagebuchzahl	1277/2024
Grundbuch	65038 Zeltweg
EZ	732
Adresse	Fleischergasse 14 W 6 8740 Zeltweg
Grundstück (KG - GNR)	65038 - 149/11 65038 - 149/12 65038 - 149/13
Widmung	
Verkäufer	Gergova
Käufer	Matt
Grundstücksfläche	825,00 m ²
Bebaute Fläche	648,00 m ²
Nutzfläche	63,77 m ²
Gesamtkaufpreis	65.000,00 €
Nutzfläche	63,77 m ²
Preis/m ²	1.019,29 €
Valorisierungsfaktor	-6,34 %
Preis korr. / m ²	977,71 €
Aus dem Kaufvertrag	Anteile: 282/10000; Keller ; Balkon (3.52 m ²); Parifizierungsjahr: 1975; zzgl. 1/55 Anteil an EZ 425, Gst. 149/9, 149/14, 149/16, Sicherheitszone Flughafen Zeltweg,

Nr. 17: Eigentumswohnung *

Vertragsdatum	08.11.2022
Tagebuchzahl	4656/2022
Grundbuch	65038 Zeltweg
EZ	843
Adresse	Höhenstraße 12 W Top 19 8740 Zeltweg
Grundstück (KG - GNr)	65038 - 148/4
Widmung	
Verkäufer	Schachner Schachner
Käufer	Avdijaj
Grundstücksfläche	899,00 m ²
Bebaute Fläche	410,00 m ²
Nutzfläche	68,85 m ²
Gesamtkaufpreis	69.000,00 €
Nutzfläche	68,85 m ²
Preis/m ²	1.002,18 €
Valorisierungsfaktor	-6,34 %
Preis korr. / m ²	875,01 €
Aus dem Kaufvertrag	Anteile: 694/23728; Keller ; Balkon (2.7 m ²); Preis inkl. Inventar;; Parifizierungsjahr: 1978; Sicherheitszone Flughafen Zeltweg,

Nr. 18: Eigentumswohnung *

Vertragsdatum	13.03.2024
Tagebuchzahl	1169/2024
Grundbuch	65038 Zeltweg
EZ	843
Adresse	Höhenstraße 12 W 23 8740 Zeltweg
Grundstück (KG - GNr)	65038 - 148/4
Widmung	
Verkäufer	Garber
Käufer	Schmidt (DE)
Grundstücksfläche	899,00 m ²
Bebaute Fläche	410,00 m ²
Nutzfläche	71,55 m ²
Gesamtkaufpreis	69.000,00 €
Nutzfläche	71,55 m ²
Preis/m ²	964,36 €
Valorisierungsfaktor	-6,34 %
Preis korr. / m ²	924,19 €
Aus dem Kaufvertrag	Anteile: 694/23728; Keller ; Balkon ; Preis inkl. Inventar;; Parifizierungsjahr: 1978; Auslandstransaktion; Loggia mit 2,70 m ² in Nfl,

Zusammenfassende Statistik

Gesamtanzahl Vergleichswerte erhoben	18
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung	18
arith. valorisiertes Mittel	898,68 €

(mit jährlicher Entwicklung (Valorisierungsfaktor) von -6,34 % und Stichtag: 07.11.2024)

Adresse	Höhenstraße 9, 8740 Zeltweg, Österreich
Koordinaten	47,189364; 14,756175
Katastralgemeinde	65038 Zeltweg
Bewertungsstichtag	07.11.2024
Wert/m ²	898,68 €

Der bewertungsrelevante Grundstückspreis errechnet sich wie folgt:

Wirtschaftliche Einheit	Anmerkung	Preis
Wohnung	Mittelwert ca. 898.- Lift vorhanden egalisiert Lage im dritten OG, i.V. mit Allgemeinzustand	900.- / m²

2.5. WERTMINDERUNG DURCH BÜCHERLICHE LASTEN

Bei den grundbücherlichen Lasten ist prinzipiell zwischen Grunddienstbarkeiten, persönlichen Dienstbarkeiten, Reallasten und Vorkaufs- und Wiederverkaufsrechten zu unterscheiden.

Bei Grunddienstbarkeiten stehen sich ein dienendes und ein herrschendes Grundstück gegenüber. Die Grundstücksdienstbarkeit ist für das dienende Grundstück eine Belastung und für das herrschende Grundstück ein Bestandteil. Grunddienstbarkeiten sind unteilbar und belasten immer das ganze Grundstück. Wird ein Grundstück geteilt, so bleibt jeder Teil mit der Dienstbarkeit belastet.

Grunddienstbarkeiten sind z.B. Hausservitute, Feldservitute (Wegerechte, Notwegerechte), Wasserrechte (Wasserschöpfrecht, Viehtränke, Wasserzu- und -ableitung), Weiderechte, Waldrechte (z.B. Holzbezugsrecht) und Leitungsrechte (einem Elektrizitätsversorgungsunternehmen kann das Recht, eine elektrische Leitung über fremden Grund zu führen, zu betreiben und zu erhalten, zwangsweise eingeräumt werden).

Nicht jede Grunddienstbarkeit wirkt sich werterhöhend oder –mindernd aus, sondern es hängt von der Bedeutung und der Größe des Vor- bzw. Nachteils ab.

Die persönliche Dienstbarkeit ist an die Person des Berechtigten gebunden, nicht übertragbar und nicht vererblich, und erlischt mit dessen Tod. Persönliche Dienstbarkeiten sind z.B. Dienstbarkeit der Wohnung, Fruchtgenussrecht.

Die Reallast verpflichtet den Eigentümer eines Grundstücks, an den Berechtigten wiederkehrende Leistungen zu erbringen. Der Eigentümer, der die Reallast begründet hat, haftet für diese Leistungen nicht nur mit dem Grundstück, sondern auch mit seinem gesamten Vermögen (z.B. das Recht auf lebenslangen Unterhalt beim Ausgedinge).

Die dinglichen Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte haben keinen oder wenig Einfluss auf den Wert des Grundstücks, da der Vorkaufsberechtigte den gleichen Kaufpreis zahlt wie ein anderer Interessent. Ein Nachteil für das belastete Grundstück liegt nur dann vor, wenn das Wiederkaufsrecht mit einem festen Grundstückspreis verbunden ist, der unter dem Marktwert liegt.

Das Vorliegende Pfandrecht besitzt lediglich einen Einfluss auf den Preis der Liegenschaft, nicht jedoch auf deren Wert.

3.0. GUTACHTEN

3.1. BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

3.1.1. WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

Soweit nichts Anderes angeordnet ist, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren unter Beachtung des Standes der Wissenschaft und der im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. (§7 Abs. (1) des LBG. 1992)

Der Verkehrswert ist in der Regel über

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren
- oder mehrere dieser Verfahren

zu ermitteln.

Aus dem Ergebnis des/der gewählten Verfahren(s) ist der Verkehrswert begründet abzuleiten.

Dazu ist der errechnete Betrag vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und allenfalls zu korrigieren.

Für die gegenständliche Immobilie wurde das Vergleichswertverfahren herangezogen.

3.2. VERGLEICHSWERT

Parameter	Wohnung
Vergleichswert	82 m ² * 900.- 73.800.-

3.3. VERKEHRSWERT

Parameter	Wohnung
Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit	73.800.-
Anpassung an den Verkehrswert (lediglich Rundung)	- 800.-
Verkehrswert des Anteiles	73.000.-

3.4. BEWERTUNGSERGEBNIS

DER VERKEHRSWERT DER
624/30060 ANTEILE
DER EZ 740, GB 65038 ZELTWEG, BG JUDENBURG,
EIGENTUMSWOHNUNG W 51
BETRÄGT
€ 73.000.-

4.0. ANHANG

FOHNSDORF, AM 15.11.2024
DER SACHVERSTÄNDIGE


TECHN. RAT. BAUMEISTER
ING. MICHAEL STVARNIK
8753 Fohnsdorf
Landstraße 16, Tel.: 03573/2132





Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 65038 Zeltweg
BEZIRKSGERICHT Judenburg

EINLAGEZAHL 740

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 166 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 3468/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
149/1	GST-Fläche *	3620	
	Bauf.(10)	1006	
	Gärten(10)	2614	Höhenstraße 9 Höhenstraße 7 Höhenstraße 5

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 804/1964 Widmungsbedingungen gem Par 138 Bauordnung für Land Steiermark
- 2 a 3348/1988 Sicherheitszone Flughafen Zeltweg (Zl. 13.044/94-1.6/88) hins Gst 149/1

***** B *****

166 ANTEIL: 624/30060

Thomas Danko

GEB: 1976-02-02 ADR: Höhenstraße 9, Zeltweg 8740

a 70/1975 Wohnungseigentum an W 51

b 1411/2007 IM RANG 193/2007 Kaufvertrag 2007-01-12 Eigentumsrecht

d 2392/2024 Schenkungsvertrag 2024-04-23 Eigentumsrecht

f 3468/2024 Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens am 15. Okt. 2024

Insolvenzverwalter: Dr. Helmut Fetz, Rechtsanwalt

Hauptplatz 11, 8700 Leoben

(19 S 46/24 d)

***** C *****

121 auf Anteil B-LNR 166

a 2818/2007 Pfandurkunde 2007-10-10

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 143.000,--

für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und

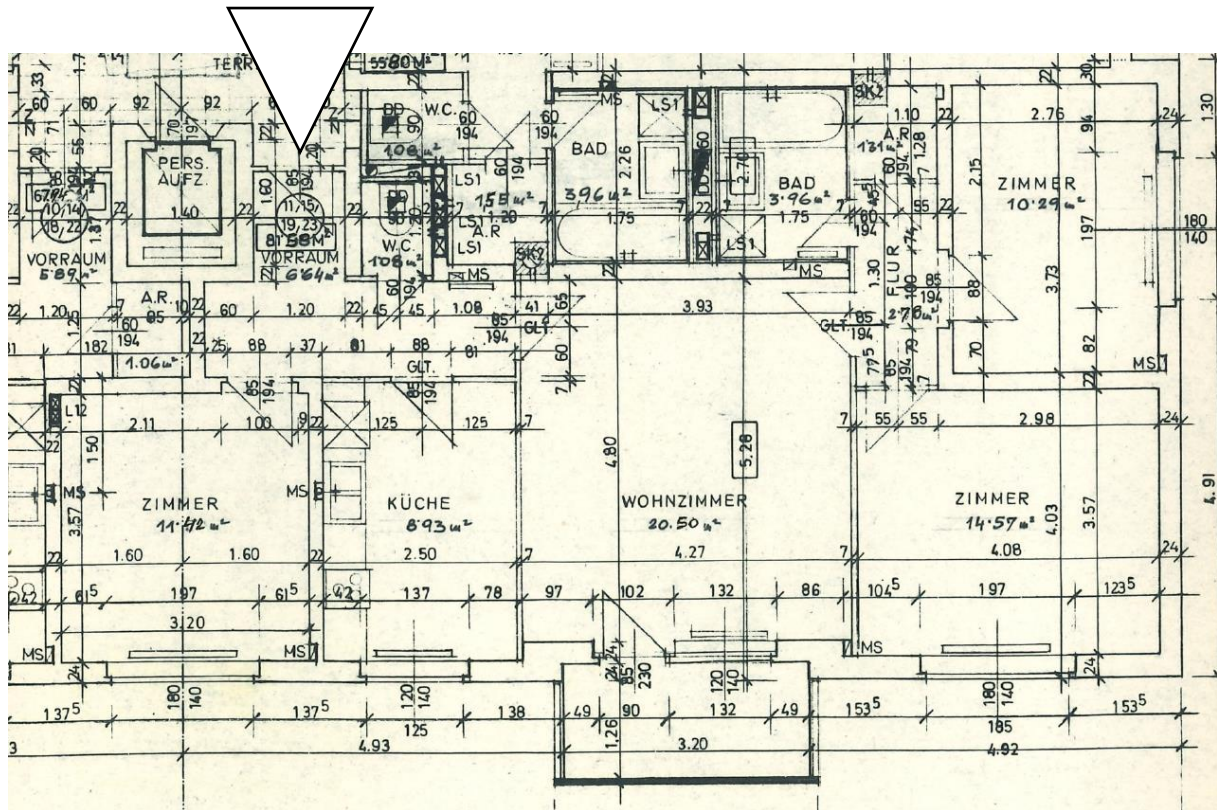
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft

156 auf Anteil B-LNR 166

a 2481/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (22 C 1473/24 b)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.



Wohnung 15 Grundriss

Flächen aus Einreichunterlagen	
Vorraum	6,64 m ²
WC	1,08 m ²
Zimmer	11,42 m ²
Küche	8,93 m ²
Wohnzimmer	20,50 m ²
Balkon	vom Wohnzimmer zugänglich
Abstellraum	1,31 m ²
Flur	2,78 m ²
Zimmer	14,57 m ²
Zimmer	10,29 m ²
Bad	3,96 m ²
Wohnnutzfläche	81,48 m², gerundet 82 m²

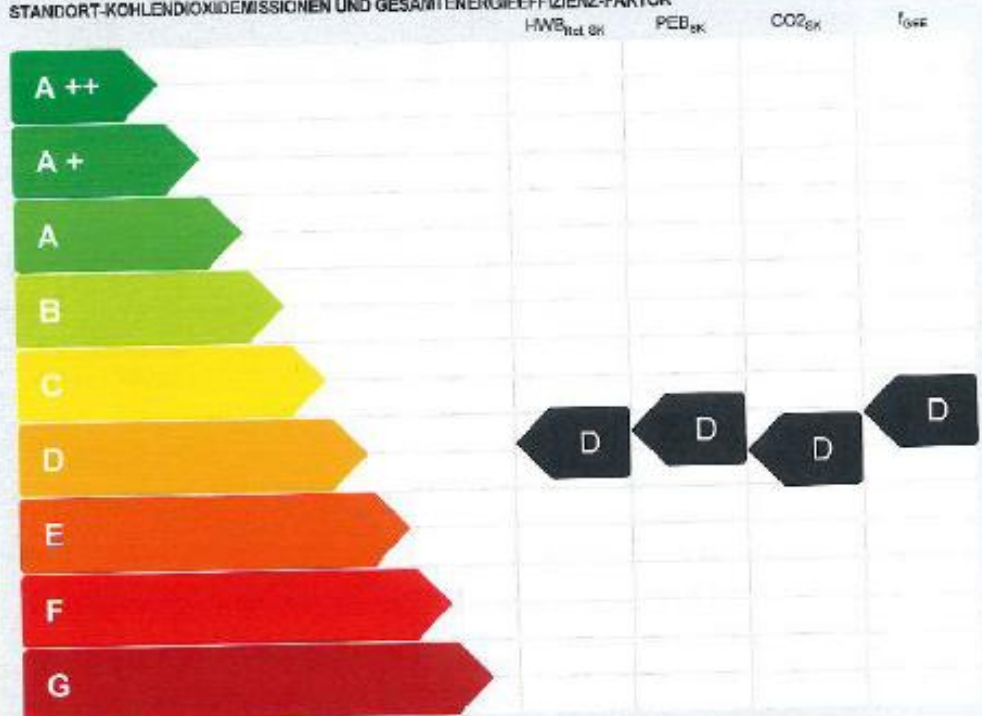
Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUWISSENSCHAFTEN

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2010

BEZEICHNUNG	Höhenstraße 9			Baujahr	1989
Gebäude(-teil)	Gesamtes Gebäude			Letzte Veränderung	
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus			Katastralgemeinde	Zeltweg
Straße	Höhenstraße 9			KG-Nr.	65038
PLZ/Ort	8740	Zeltweg		Seehöhe	670 m
Grundstücksnr.	149H				

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZFAKTOR



H_{w,ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Heizenergie, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese bei einer normativ gegebenen Raumtemperatur ohne Belüftung während aller der Stunden zur Wärmehilfsleistung zu beheizen.

WWHD: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Duschaukategorie als Basiswert gegenüber dem Referenzwert festgelegt.

H_{tr,ref}: Der Heizwärmebedarf wird in Abhängigkeit der Heiz- und Wärmeverlustkoeffizienten der Gebäudehülle und der Wärmeabgabe durch die Heizkörper, dazu zählen die Verluste der Wärmeabgabe, der Wärmeleitfähigkeit der Wärmeabgabe und der Wärmeabgabe durch die Heizkörper.

H_{tr,ref}: Der Heizwärmebedarf ist als Richtwert für die Dimensionierung der Heizkörper festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen Richtwertbezogenen Gesamtwärmebedarf eines durchschnittlichen Haushaltes.

PEB: Der Standortbedarf umfasst ausschließlich den Heizwärmebedarf der Heizkörper, aber auch den Energieverbrauch und zugehörig einen statisch notwendigen Heizwärmebedarf. Der Heizwärmebedarf ist nicht jener Energiegehalt, der im Gebäude verbraucht wird, sondern der Energiegehalt, der im Gebäude bereitgestellt werden muss (Leistungswert).

f_{ges}: Der Gesamtenergieeffizienzfaktor ist der Quotient aus dem Heizwärmebedarf und einem Referenzwert (siehe ÖNORM A 1299:2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Energiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf wird als einstufiger (PEB₁) und als einstufiger (PEB₂) angegeben.

CO₂: Gesamter Energiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen, einschließlich jener für Verluste.

Alle Werte gelten unter Annahme eines normierten Benutzerklimas. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der ÖiB-Richtlinie "Energieeffizienz und Wärmeleistung" des Österreichischen Instituts für Bauforschung (OIB) in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Energieeffizienz in Gebäuden und der Energieausweis-Verordnungen (EAVG) der Europäischen Union für die Gebäudewirtschaften für Mehrfamilien- und Mehrfamilienhäuser bis 2004 - 2006 (Stand: 2009 - 2010), und es wurden Österliche Abkürzungen verwendet.

"Gebäudeprofil Das" Software, ETU GmbH, Version 6.0.2 vom 30.01.2010, www.etu.at

Energieausweis für Wohngebäude

oia
Österreichischer
Institut für
Bautechnik

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

GERÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	2.046,0 m ²	charakteristische Länge	3,34 m	mittlerer U-Wert	1,27 $\frac{W}{m^2 \cdot K}$
Bezugs-Grundfläche	1.636,8 m ²	Heizlage	311 d	LEK ₁ -Wert	71,55
Brutto-Volumen	6.138,0 m ³	Heizgradtage	4246 K·d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.636,6 m ²	Klimaregion	Region ZA	Bauweise	schwer
Kompaktheit(A/V)	0,30 m ⁻¹	Norm-Außen Temperatur	-16,2 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	36,7 kWh/m ² a	nicht erfüllt	HWB _{Ref, RK}	93,6 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf			HWB _{RK}	93,6 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	90,1 kWh/m ² a	nicht erfüllt	E/LEB _{RK}	151,3 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{Ges}	1,72
Erneuerbarer Anteil	nicht erfüllt			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	246.413 kWh/a	HWB _{Ref, SK}	120,4 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	246.413 kWh/a	HWB _{SK}	120,4 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	26.138 kWh/a	WWWS	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	334.265 kWh/a	HEB _{SK}	163,4 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		f _{AWZ, H}	1,23
Haushaltsstrombedarf	33.608 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	367.891 kWh/a	EEB _{SK}	179,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	481.894 kWh/a	PEB _{SK}	235,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	465.213 kWh/a	PEB _{non, SK}	227,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	16.681 kWh/a	PEB _{ren, SK}	8,2 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen (optional)	93.248 kg/a	CO _{2, SK}	45,8 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{Ges}	1,80
Photovoltaik-Export		PV _{Export, SK}	kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	
Ausstellungsdatum	17.01.2020	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	16.01.2030		

**Heizprofil
WÄJNER**

Heizprofil WäJner GmbH
Hauptstraße 26 1010 Wien
www.heizprofilwaejner.at
Tel. 01512 31421 Mobil 0664 478 23 22
info@heizprofilwaejner.at

Die Energieangaben dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der individuellen Eingangsparameter können bei Installation der Heizung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungsverhältnisse unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Sicherheit und der Lage hinsichtlich ihrer Eigenschaften von den hier angegebenen abweichen.

© Gebäudepass GmbH, Software, ETU GmbH, Version 6.0.2 vom 08.01.2020, www.oia.at

Auszüge aus der Bauakte des Stadtbauamtes

VORHABEN: Wohnhaus, Mörsenstraße 9/
Verkauf d. Grundes des Wollwägereigenstums

Bauansuchen a) ein: 20.10.69 bzw. 31.10.69 b) geprüft: -
 c) zurück: - d) neu ein: -

Statistik A-(bzw. B-)/1-5 ausfüllen: ✓

Verhandlung a) ausgeschr.: 23.10.69 b) durchgef.: 15.11.69 + 3.11.69

Baubescheid a) entworfen: 11.12.69 b) geprüft: -
 c) ausgef.: 19.10.69 d) rechtskräftig: 9.12.69

Termine, Offenes, aus Baubescheid
 zu Punkt B - 12) vorgemerkt: -

Sachverständigengeb. angew. bzw. vorgemerkt: -

Statistik a) Baufortschritt, Verzeichnis: -
 b) A(B)/1 u. /3 an Land: Tiber 1970
 c) A(B)/5 an Bauwerber: Tiber 1970

Bauwerber meldet Bauführer: -

Fluchtlinien a) Bauwerber meldet: - b) gepr.: -
 Bauwerber meldet Baubeginn: -

Statistik, C an Land: Tiber 1970

Wasseranschluß a) Ansuchen ein: 5.11.69 b) genehmigt: 11.11.69
 c) an AA 2: 7.11.69

Rohbaubeschau a) Ansuchen ein: 12.2.71 b) Verh. ausgeschr.: 16.2.71
 c) Verh. durchgeführt: 25.2.71
*(Bescheid vom 28.5.71
 Ausweisung der Vorbaufüh-
 rung)*

Sachverständ. Geb. zu 13) angew. bzw. vorgemerkt:

Termine, Offenes, aus Rohbaubeschau, vorgemerkt:

Endbeschau: a) ansuchen ein: 15.6.72 b) Verh. ausgeschr.: 16.2.72
 c) Verh. durchgeführt: 26.5.72
(15.6.72 26.5.72)

Statistik a) A(B)/2 u. /4 korr.: Jänner 1972
 b) A(B)/2 u. D an Land: Jänner 1972

Bescheid Benbew.: a) entworfen: ✓ ~~entworfen~~ b) gepr.: ✓
 c) ausgefertigt: 13.11.72
(10.11.72 13.11.72) d) rechtskräftig: 16.11.72

Sachverständigengebühren zu 18) angew. bzw. vorgemerkt: -

Termine, Offenes, aus Ben.Bew. vorgemerkt: 19.10.72 by erfüllt 3.1.73 by

Hausnummer an AA 2: ✓

Konstr.Nr.: 1422 ✓

Hauskartei: 23.10.72 by

Kanalbeitrag a) errechnet: 5.6.72 b) an AA 2: 8.5.72 by

Mitteilung an Finanzamt u. AA 2: 23.10.72 by

Häuserverzeichnis Finanzamt: 15.10.72 by

Verwaltungsabgabe
S. 546 - Anzahl

2. 11. 77

STADTGEMEINDE ZELTWEG

Zeltweg, am 7. Nov. 1972

Zahl: 1531-244-1972

Betr.: HÖHENSTRASSE 5, 7 und 9, Wohnhausanlage;

Verein der Freunde des Wohnungseigentums, Wien, Rennweg 25
Benutzungsbewilligung.

B e s c h e i d

Mit der Eingabe vom 17. 10. 1972 hat der Verein der Freunde des Wohnungseigentums, Rennweg 25, Wien, gemäß § 69 Abs. 1 der Steiermärkischen Bauordnung 1968, LGBl. Nr. 149, die Bauvollendung des mit Bescheid vom 19. 11. 1969 Zahl: 153/1/241-1969 bewilligten Errichtung einer Wohnhausanlage auf dem Grundstück Nr. 149/1 der KG Zeltweg angezeigt und zwecks Erteilung der Benutzungsbewilligung, um die Vernahme der Endbeschau angeeucht.

Hierüber wurde am 2. Nov. 1972 die örtliche Erhebung und mündliche Verhandlung durchgeführt und ergab sich folgender

B e f u n d

Auf dem Grundstück 149/1 der KG Zeltweg wurde eine Wohnhausanlage bestehend aus zwei gekoppelten Blöcken und einem gesonderten Wohnblock mit insgesamt 60 Wohnungen errichtet. Für das genannte Grundstück wurde mit Bescheid vom 14. 11. 1969 die baubehördliche Bewilligung sowie mit Bescheid vom 11. 7. 1972 die vorläufige Benutzungsbewilligung erteilt.

Die Überprüfung hat ergeben, daß das Bauwerk ordnungs-
zw. vorschriftgemäß erstellt wurde.

S p r u c h

Gemäß § 69 Abs. 3 der Steiermärkischen Bauordnung 1968,
LGBl. Nr. 149, wird das Ansuchen des Konsensinhabers
Verein der Freunde des Wohnungseigentums, Wien, Renn-
weg 25, vom 17. 10. 1972 um die Erteilung der Benützungsbewilligung für die mit Bescheid vom 19. 11. 1969
Zahl: 153/1/241-1969 genehmigte Bauführung auf dem
Grundstück Nr. 149/1 der KG Zeltesg abgeschlossene
Bauführung, mit der gleichzeitigen Feststellung, daß
das Bauwerk im Sinne des erteilten Konsenses und in
Übereinstimmung mit den Bestimmungen der Steiermärki-
schen Bauordnung 1968 ausgeführt wurde, bewilligt
und die Benützungsbewilligung ab 2. November 1972
erteilt.

K o s t e n

a. Gemäß dem V. Teile des AVG 1950, BGBl. Nr. 172, m.A. hat der Konsensgeber folgende Kosten zu tragen:

- a) Kommissionsgebühren gemäß der Gemeindakommissionsgebührenverordnung 1954, LGBl. Nr. 50, in der Fassung LGBl. Nr. 235/1966
 - b) Gebühr für den feuerpol. Sachverständigen
- | | | |
|--|---|--------|
| | S | 180,-- |
| | S | 120,-- |

B. Gemäß der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1969, LGBl. 208/69:

- a) Verwaltungsabgabe für die Bewilligung nach Tarifpost. G 18
 - b) für die Verhandlungsschrift vom 2. Nov. 72
- | | | |
|--|---|--------|
| | S | 540,-- |
| | S | 6,-- |

Stadamt Zeltweg

Z u s a m m e n	gebucht Datum <u>30. NOV. 1972</u>	S	846,--
-----------------	------------------------------------	---	--------

Mbs
 K...
 Haupt-

Journalseite 203

Dieser Betrag hat der Konsensgeber binnen zwei Wochen, gerechnet vom Tage der Zustellung an, mittels beiliegendem Zahlschein einzuzahlen.

B e g r ü n d u n g

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

Rechtsmittelbelehrung

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

Dieser Bescheid ergeht an :

- 1) Verein der Freunde des Wohnungseigentums, Zweigstelle Knittelfeld, Schmittstraße 21, Knittelfeld; (unter Anschluß eines Zahlscheines);
- 2) Entwurf z.K. Gemeindekasse - Buchhaltung.

Der Bürgermeister:



Zeltweg, am 11. Juli 1972

Zehl: 1531-61-1972

Bez.: Wohnhausanlage, Höhenstraße 5, 7 und 9;
Verein der Freunde des Wohnungseigentums, Rennweg 25, Wien;
vorläufige Benützungsbewilligung.

B e s c h e i d

Mit der Eingabe vom 6. 3. 1972 hat der Verein der Freunde des Wohnungseigentums, Rennweg 25, Wien gemäß § 69 Abs. 1 der Steiermärkischen Bauordnung 1968, LGBl. Nr. 149, die Neuvervollendung des mit Bescheid vom 19. 11. 1969 Zehl: 153/1/241-1969 bewilligten Errichtung einer Wohnhausanlage auf dem Grundstück Nr. 149/1 KG Zeltweg angezeigt und, zwecks Erteilung der Benützungsbewilligung, um die Vornahme der Endbeschau angeeuch.

Hierüber wurde am 25. Mai 1972 die örtliche Erhebung und mündliche Verhandlung durchgeführt und ergab sich folgender

B e f u n d

Die auf dem Grundstück 149/1 KG Zeltweg ausgeführte Wohnhausanlage wurde mit Bescheid vom 19. 11. 1969 baubehördlich genehmigt. Ausgeführt wurde eine Anlage mit insgesamt 60 Wohnungen, wobei je 18 Wohnungen in zwei gekoppelten Blöcken (Dreispanner) und 24 Wohnungen in einem 3. Block (Vierspanner) zusammengefaßt wurden. Alle drei Wohnblöcke wurden 6-geschoßig ausgeführt, wobei die südseitige Hälfte des Kellergeschosses des Blockes 1 und 2 als Caragen ausgebildet worden sind. Außerdem wurde diese Caragenflucht mit 5 Einzelstellflächen auch im Verbindungsteil zwischen den Blöcken 1, 2 und Block 3 fortgesetzt.

Die Überprüfung am heutigen Tage hat ergeben, daß das Bauvorhaben im allgemeinen entsprechend den Vorschriften des Bewilligungsbescheides ausgeführt worden ist. Im einzelnen wurden jedoch folgende Mängel festgestellt.

Die Schutzräume wurden nur teilweise entsprechend den technischen Richtlinien für den Brandschutz in Neubauten ausgeführt. Insbesondere fehlen die Trennwände für die Abteilung der Trockenaborte und Waschräume, die Ausgestaltung der Filterschicht sowie die Kompletierung der Notausstiege. Hierzu wird empfohlen, die noch erforderlichen Fertigstellungsarbeiten einvernehmlich mit dem Stadtamt Zeltweg abzusprechen.

4) Wie unter Punkt B der Bedingungen des Genehmigungsbescheides geforderte Bescheinigung des verantwortlichen Bauführers, daß die tragenden Bauteile entsprechend der Statik ausgeführt wurden, fehlt noch.

5) Entgegen der Vorschrift des Punktes 10 des Bewilligungsbescheides wurden die innenliegenden Aborte bzw. Bäder nicht mit mechanischen Entlüftungen ausgeführt. Hierzu wird festgestellt, daß im Einvernehmen mit der Baubehörde die baulichen und installationsmäßigen Voraussetzungen für die Anbringung solcher Entlüftungen insoweit geschaffen worden sind, als nach dem derzeitigen Stand der Ausführung von den einzelnen Wohnungseigentümern jederzeit entsprechende Ventilatoren anzubringen sind. Unter diesen Voraussetzungen besteht gegen die erfolgte Ausführung kein Einwand.

6) Für die in der Öffnung in der Brandmauer zwischen den Blöcken 1 und 2 angebrachte Feuerschutztür fehlt die Selbstschließeinrichtung.

7) Für die Garage fehlen die geforderten Feuerlöcher und die Anschläge mit denen das Rauchen, das Hantieren mit offenem Feuer und Licht sowie das Lauflassen der Motoren bei offenen Türen verboten wird.

S p r u c h

Gemäß § 69 Abs. 3 der Steiermärkischen Bauordnung 1968, LGBl. Nr. 149, wird das Ansuchen des Konsensinhabers Verein der Freunde des Wohnungseigentums, Wien, Rennweg 25, vom 6. 3. 1972 um die Erteilung der Benützungsbewilligung für die mit Bescheid vom 19. 11. 1969 Zahl: 153/1/241-1969 genehmigte Bauführung auf dem Grundstück Nr. 149/1 KG Zeltweg insofern bewilligt, als die provisorische Benützungsbewilligung befristet bis zum 31. 12. 1972 ab 25. Mai 1972 erteilt wird.

Die im Befund angeführten Mängel sind bis zum oben genannten Zeitpunkt zu beheben. Bis zum Ende dieser Frist sind auch allfällige noch offene Bedingungen des seinerzeitigen Bescheides über die Widmungsbewilligung zu erfüllen.

Es wird darauf hingewiesen, daß die vorläufige Benützungsbewilligung die Bauwerberin nicht zur Belassung allfälliger, den Vorschriften der Genehmigungsbescheides bzw. der Bauordnung nicht entsprechenden Ausführungen berechtigt.

Es wird darauf hingewiesen, daß die erforderliche Benützungsbewilligung für die ausgeführte Heizungsanlage und für die eingebauten Personenaufzüge nicht mit diesem Bescheid erteilt werden.

K o s t e n

A. Gemäß dem V. Teile des AVG 1950, BGBl. Nr. 172, m.Ä., hat der Konsenswerber folgende Kosten zu tragen: 1

a) Kommissionsgebühren gemäß der Gemeindekommissionengebührenverordnung 1954, LGBl. Nr. 50, in der Fassung LGBl. Nr. 235/1966

S 300,--

b) Gebühr für den Feuerpol. Sachverständigen

S 180,--

B. Gemäß der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1969, LGBl. 208/69:

a) Verwaltungsabgabe für die Bewilligung nach Tarifpost C 18

S 180,--

b) für die Verhandlungsschrift vom 25. Mai 1972

S 12,--

c) Bundesstempelmarken für die Verhandlungsschrift vom 25. Mai 1972

S 30,--

zusammen S 702,--

Diesen Betrag hat der Konzessionär binnen zwei Wochen, gerechnet vom Tage der Zustellung an, mittels beiliegendem Zahlschein einzuzahlen.

Dieser Bescheid ergeht an:

- 1) Verein der Freunde des Wohnungseigentums, Rennweg 25, Wien unter Anschluß eines Zahlscheins;
- 2) E n t w u r f z.K. Gemeindekasse - Buchhaltung.

F.d. R.D. Ausfertigung:

Der Bürgermeister:

[Handwritten signature]

Josef Prommer s.h.

Zahl: 153/1/241 - 1969

Zeltweg, am 19. November 1969.

Verein der Freunde des Wohnungseigentums in Wien III,
Rennweg 25; Errichtung einer Wohnhausanlage in Zeltweg,
Höhenstraße - Fleischergasse; Baubewilligung.

B e s c h e i d

Auf der Eingabe vom 20. Oktober 1969 bzw. 31.10.1969 hat der
Verein der Freunde des Wohnungseigentums in Wien, vertreten
durch Herrn Engelbert Pichler in Knittelfeld um die Erteilung
der Baubewilligung für die Errichtung einer Wohnhausanlage in
Zeltweg, Höhenstraße - Fleischergasse auf dem Grundstück 149/1
der Kat. Gen. Zeltweg angesucht.

Hierüber wurde am 3. November 1969 die örtliche Erhebung und
mündliche Verhandlung durchgeführt und ergab sich folgender

B e f u n d

Auf dem Grundstück 149/1 Kat. Gen. Zeltweg ist die Errichtung
einer Wohnhausanlage mit insgesamt 60 Wohnungen geplant.
Dabei sind je 18 Wohnungen in 2 gekoppelten Blöcken (Drei-
spanner) und 24 Wohnungen in einem dritten Block (Vierspanner)
zusammengefaßt.

Die zwei gekoppelten Blöcke werden im westlichen Bereich des
Grundstückes mit der Längsrichtung Ost-West angeordnet. Der
dritte Block wird mit seiner Achse in nord-südlicher Richtung
im östlichen Grundstücksbereich situiert. Die genauere Anordnung
der einzelnen Wohnhäuser ist durch die Bestimmungen des Widmungs-
bewilligungsbescheides vom 14.11.1969 Zl. 153/1/249-1969
 geregelt.

Nach der in den Einreichunterlagen dargestellten Anordnung sind
die Bauwerke so gesetzt, daß sie die in der Widmung festgesetzten
Baufuchtlinien nicht verletzen.

Alle drei Wohnblöcke werden sechsgeschoßig ausgeführt, wobei
die Gesamthöhe über Terrain unter Einschluß der Dachaufbauten
21,50 m bzw. in Hinblick auf die vorhandene Geländestufe auf
der Seite der Untergeschoße 22,87 m beträgt

Spanbetonsteinen (Isospan), die Wohnungstrennwände aus 20 cm Isospan und die Wohnungszwischenwände aus 7 bzw. 10 cm starken Zwischenwandsteinen. Die Umfassungen der Stiegenhäuser sind mit 24 cm starken Isospan-Wänden bzw. im Bereich der Stirnwänden mit 20 cm starken Isospan-Wänden vorgesehen. Beim Zusammenschluß des Blockes I mit dem Block II erhält jedes Haus eine eigene 24 cm starke Abschlußwand. Diese beiden aneinanderstoßenden Außenwände sind infolge Anordnung eines Durchganges zum Zweck der gemeinsamen Benützung durchbrochen. Sonstige Öffnungen in diesen Brandmauern bestehen nicht.

Die Geschoßdecken haben grundsätzlich folgenden konstruktiven Aufbau: Fertigteildecke 23 cm, Sandschüttung 2 cm, Steinwellmatten 2 cm, 4 cm Estrich und darauf Fußbodenbeläge. Auf die letzte Geschoßdecke wird nach Zwischenschaltung einer Leca-Betonplatte von 20 bis 25 cm Stärke unmittelbar die Dachhaut aufgebracht.

Die Ausführung der Heizung ist als zentrale, Ölbeheizte Warmwasserheizung vorgesehen, wobei der Heizraum im Keller des Blockes III untergebracht werden soll, während der zugehörige Ölbehälter an der Ostseite des Blockes III unterirdisch gelagert wird.

Die Ausführung der Notkamine, der Lüftungskamine und der Zentralheizungskamine ist mit Schiedel-Kaminsteinen geplant.

Für Block I und II ist eine Waschküche und ein Trockenraum zur gemeinsamen Benützung vorgesehen, während im Block III eine eigene Waschküche und ein eigener Trockenraum untergebracht wird.

Für die Sammlung des Mülls ist die Aufstellung einer entsprechenden Anzahl von Mülltonnen vorgesehen. Die Ausführung eines Müllabwurfschachtes ist nicht geplant.

Die anfallenden Abwässer werden in das Ortskanalnetz, von welchem ein Strang in der Höhenstraße vorläuft, eingeleitet.

Die Versorgung der Gebäude mit Nutz- und Trinkwasser erfolgt durch Anschluß an das Ortswassernetz. Durch die Anordnung der Waschküchen ist in den Wohnhäusern je eine allgemein zugängliche Entnahmestelle vorhanden.

Außer den Hauptstiegen ist in jedem Wohnhaus ein Personenaufzug vorgesehen.

folgende Wohnungen sind vorgesehen:

Block I							
	Nr. 1, 4	2, 5	3, 6	7, 10	8, 11	9, 12	
				13, 16	14, 17	15, 18	
Vorraum	6,42	6,56	10,57	6,42	6,56	10,57	
Küche	11,32	9,89	9,66	11,52	10,05	9,02	
Badezimmer	3,94	4,00	4,20	3,94	4,00	4,20	
WC	1,50	1,22	1,50	1,50	1,22	1,50	
Aufenthalts- räume	45,73	30,56	39,22	46,88	30,94	40,26	
Abstellräume	1,53	1,08	1,53	1,53	1,08	1,53	
Gesamt- Nutzfläche	70,44	53,31	66,68	71,79	53,85	67,88	
Balkone u. dgl.	1,84/ 2,77	4,00/ 0,80	1,92/ 2,89	1,84/ 2,77	4,00/ 0,80	1,92/ 2,89	
Zusammen	73,21	54,11	69,57	74,56	54,65	70,77	

Block II
Nr. 1 bis 18
Einzelausmaße wie Block I

Gesamtnutz- fläche	70,44	53,31	66,68	71,79	53,85	67,88
Zusammen mit Balkon/Terr.	73,21	54,11	69,57	74,56	54,65	70,77

Block III

	Nr. 1	3	2, 6	3, 7	4, 8	9, 13 17, 21	10, 14 18, 22	11, 15 19, 23	12, 16 20, 24
Vorr.	4,37	9,02	9,02	4,80	4,44	9,19	9,19	4,80	4,80
Küche	9,58	9,42	9,42	9,77	9,96	9,80	9,80	10,14	10,14
Bad	5,43	5,13	5,43	5,43	5,43	5,43	5,43	5,43	5,43
WC	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08
Zimmer	31,28	41,81	54,73	32,38	41,84	42,34	55,48	32,80	32,80
BR	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08
Gesamt	62,82	67,54	80,76	54,54	63,83	68,92	82,06	55,33	55,33
Balkone	4,44/ 0,78	4,98/ 0,88	4,98/ 0,88	4,44/ 0,87	4,44/ 0,78	4,98/ 0,88	4,98/ 0,88	4,44/ 0,78	4,44/ 0,78
Zusammen	63,60	68,42	81,64	55,32	64,61	69,80	82,94	56,11	56,11

Die übrigen Einzelheiten der geplanten Ausführung sind den
Einreichunterlagen zu entnehmen.

S p r u c h

Das Ansuchen des Vereines der Freunde des Wohnungseigentums in Wien III, Rennweg 25 vom 20.10. bzw. 31.10.1969 betreffend die Erteilung der Baubewilligung zur Errichtung einer Wohnhausanlage in Zeltweg, Höhenstraße - Fleischberggasse auf dem Grundstück Nr. 149/1 der Kat. Gem. Zeltweg wird gemäß § 62 der Stmk. Bauordnung 1968, LGHL. Nr. 149, mit der Maßgabe, daß die Pläne und Unterlagen einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, bewilligt und folgendes vorgeschrieben:

1.) Die ausgewiesenen Verkehrsflächen, einschließlich der dargestellten Gehwege und des Mülltonnenstandplatzes, so weit sich diese Flächen innerhalb der nach den Widmungsbedingungen festgelegten Straßenfluchtlinien befinden, sind ausreichend zu befestigen, wobei die Oberfläche mindestens mit einer Bitumenkiessschicht herzustellen ist.

2.) Der Bauwerber hat der Stadtgemeinde Zeltweg die Kosten der erstmaligen Herstellung eines befestigten, staubfreien Gehsteiges mit einer Breite von 2,0 m zu ersetzen.

Diese Kosten sind nach Fertigstellung des Gehsteiges zur Zahlung fällig. Die Höhe der Kosten dieses Gehsteiges, die sich nach dem tatsächlichen Aufwand richtet, wird dem Bauwerber nach Fertigstellung bekanntgegeben. Es steht dem Bauwerber jedoch frei, den Gehsteig bis zur Fertigstellung des übrigen Bauvorhabens in der vorgeschriebenen Art selbst auszuführen.

3.) Die Schutzräume sind so auszuführen, daß sie den Erfordernissen der technischen Richtlinien für den Grundsatz in Neubauten entsprechen.

4.) Die einzelnen Häuser erhalten folgende Orientierungsnummern:

Das im Lageplan als Block I bezeichnete Wohnhaus erhält die Straßenbezeichnung Höhenstraße Nr. 5 mit der gleichzeitigen Identnummer Fleischberggasse Nr. 11;

der Block II die Nummer Höhenstraße Nr. 7 und

der Block III die Nummer Höhenstraße 9.

Die Hausnummerntafeln und gegebenenfalls auch die Straßenbezeichnungstafeln sind beim Stadtamt zu beziehen, an der angegebenen Stelle zu befestigen und in gutem Zustand zu erhalten.

- 6)
- 5.) Die Stiegenhäuser und Wohnungen sind in gut lesbarer Weise zu nummerieren und die Tafeln in der Nähe der jeweiligen Eingangstüre anzubringen.
 - 6.) Für die vorsorgende Verrohrung für Telefon- bzw. Fernsehleitungen ist rechtzeitig mit dem Telegraphenamt Judenburg das Einvernehmen herzustellen.
 - 7.) Der Genehmigungsbehörde ist vor Raubeginn eine Ausfertigung der statischen Berechnung vorzulegen, aus der hervorgeht, daß alle tragenden Bauteile nach den Anforderungen der Festigkeit und der Sicherheit bemessen wurden.
 - 8.) Der Genehmigungsbehörde ist spätestens bei der Vornahme der Endbeschau eine Bescheinigung des verantwortlichen Bauführers bzw. zutreffendenfalls des bauleitenden Architekten vorzulegen, aus der hervorgeht, daß die tragenden Bauteile entsprechend der statischen Berechnung ausgeführt wurden.
 - 9.) Vor Raubeginn sind außerdem folgende Nachweise zu führen und der Genehmigungsbehörde vorzulegen:
 - a) Der Nachweis über die Einhaltung des Mindestwärmeschutzes gemäß Ö-NORM B 8110, insbesondere unter Hinweis auf die Bestimmung 5,274 dieser Norm, bei Zugrundelegung einer Bemessungstemperatur von -24° .
 - b) Der Nachweis des ausreichenden Schallschutzes nach Ö-NORM B 8115, unter Zugrundelegung der Schallschutzgruppe 2.
 - c) Der Nachweis der Eignung der vorgesehenen Notkamine als Rauchgassammler in Form einer Zulassung der Stmk. Landesregierung oder eines Attestes einer unabhängigen Prüfungsanstalt.
 - 10.) Für die durchwegs innenliegenden Aborte bzw. Bäder sind mechanische Entlüftungen einzubauen.
 - 11.) Die Öffnung in den Brandmauern zwischen den Wohnhäusern des Blockes I und II im Kellergeschoß ist mit einer brandbeständigen, selbst zufallenden, nicht verschließbaren Feuerschutztüre zu versehen.

- 12.) Für die erste Brandbekämpfung ist in jedem Stiegenhaus ein behördlich zugelassener Handfeuerlöscher an geeigneter Stelle im Einvernehmen mit dem zuständigen Rauchfangkehrermeister anzubringen.
- 13.) Elektrische Energieanlagen und Energieverbrauchgeräte sind nach den anerkannten Regeln der Elektrotechnik einzurichten und zu unterhalten.
- 14.) Spätestens bei der Vorhabens der Erdbeschau ist der Genehmigungsbehörde eine Bescheinigung des zuständigen Rauchfangkehrermeisters über die vorschriftsmäßige Ausführung der Rauchfänge und über die vorschriftsmäßige Ausführung der Elektroinstallation eine Bescheinigung des befugten Elektroinstallateurs vorzulegen.
- 15.) Der eigentliche Wasserversorgungsanschluß an die Ortswasserleitung bedarf einer eigenen Genehmigung durch die Stadtgemeinde Zellweg und ist um dieselbe zeitgerecht vor Durchführung der Arbeiten einzukommen.
- 16.) Das Durchqueren von Abwasseranlagen mit Leitungen der Wasserversorgung ist verboten.
- 17.) Der eigentliche Kanalanschluß an das Ortskanalnetz bedarf einer gesonderten Genehmigung durch die Stadtgemeinde Zellweg und ist um dieselbe zeitgerecht vor Durchführung der Arbeiten einzukommen.
- 18.) Die vorgesehene Ausführung des Anschlusses an das Ortskanalnetz ist in einem Plansatz darzustellen und der Baubehörde vor Arbeitsbeginn vorzulegen. Insbesondere muß daraus die Tiefenlage und das Gefälle des Straßen- und Hauskanals, die Putzschächte der Hauskanalisation, die Höhenlage der Straße und der Fußböden der tiefsten noch entwässerten Räume sowie die Achse und der Querschnitt der Leitungen zu entnehmen sein.
- 19.) Jedes Abfallrohr ist zur Entlüftung über Dach zu führen. Die Einmündung eines solchen Entlüftungsrohres in einen Rauchfang oder Entlüftungsschlauch ist unzulässig.

- 20.) Bis zur Errichtung einer allgemeinen Straßenbeleuchtung ist in unmittelbarer Nähe der Hauseingangstüren und im Bereich der Grundstückszufahrt eine stets funktionierende Außenleuchte anzubringen.
- 21.) Der Bauwerber gestattet der Stadtgemeinde, an der Einfriedung entlang der Verkehrsfläche oder am Bauwerk selbst Hinweisschilder zur Markierung von Rohrleitungen oder Kabeltrassen anzubringen.
- 22.) Die Garagen haben folgenden Vorschriften zu entsprechen :
- a) Sämtliche Raumumfassungen sind in massiver, feuerbeständiger Bauweise herzustellen.
 - b) Zur Beheizung der Garagen dürfen keine offenen Feuerstellen bzw. offenen elektrische Heizgeräte verwendet werden. Heizkörper sind so auszubilden und aufzustellen, daß sich Treibgase oder brennbare Dämpfe nicht daran entzünden können und Kraft- oder Schmierstoffe sowie Flaschen mit Speichergas nicht unzulässig erwärmt werden.
 - c) Die Elektroinstallationen sind nach den derzeit geltenden Vorschriften unter besonderer Beachtung der Bestimmungen für explosionsgefährdete Räume von einem Befugten auszuführen.
 - d) Die Garagentore sind innenseitig aus nicht entflammenden Stoffen herzustellen. Holztore sind garagenseitig mindestens auf Asbestunterlage zu verblechen.
 - e) Jedes Garagentor hat bodenseitig Öffnungen von zusammengekommen mindestens 200 cm² zu erhalten, die mit engmaschigen Drahtgitter zu verkleiden sind. Von diesen Öffnungen möglichst weit entfernt sind ebensolche Abluftöffnungen unmittelbar unter der Raumdecke anzubringen. Die Abluftöffnungen müssen von jeder Garage unmittelbar ins Freie führen.
 - f) Für jede Garage ist an leicht erreichbarer Stelle ein Handfeuerlöscher für Mineralölbrände behördlich zugelassener Type in frostsicherer Ausführung anzubringen.

- g) Der Fußboden in den Garagen ist fugenlos und flüssigkeitsundurchlässig ohne Gefällsrichtung gegen die Tore herzustellen. In jeder Garage ist an gut sichtbarer Stelle ein Anschlag anzubringen, womit das Rauchen, das Hantieren mit offenem Licht und Feuer sowie das Lauflassen der Motoren bei geschlossenen Toren verboten wird.
- h) Die Ableitung von Wassern aus der Garage in die Haus- bzw. Ortskanalisation ist nur über einen entsprechenden und stets betriebsbereiten Benzin- und Mineralölscheider zulässig.
- i) Die Lagerung von brennbaren Materialien und Stoffen aller Art in den Garagen ist untersagt. Fette, Schmierstoffe, Putzlappen u. dergl. sind in dichtschließenden Blechgefäßen zu verwahren.
- j) Stellagen sind unfallsicher an den Wänden zu befestigen.
- 23.) Vor Baubeginn sind die festgesetzten Fluchtlinien abzustecken. Dies ist der Baubehörde zwecks unverzüglicher Überprüfung anzuzeigen.
- 24.) Um die Erteilung der erforderlichen baubehördlichen Genehmigungen für die Zentralheizungsanlage und die Aufzugsanlagen ist zeitgerecht vor Ausführung bei der Stadtgemeinde Zeltweg anzusuchen.
- 25.) Im übrigen ist das Bauvorhaben plan- und beschreibungsgemäß bei Einhaltung der Bestimmungen der Stmk. Bauordnung 1968 auszuführen.

Im übrigen wird festgestellt, daß die erteilte Baubewilligung gemäß § 66 der Stmk. Bauordnung 1968 von selbst und ohne weitere behördliche Maßnahmen erlischt, wenn die hiermit bewilligte Bauführung nicht binnen fünf Jahren nach Rechtskraft dieses Bescheides begonnen wird.

K o s t e n

A. Gemäß dem V. Teile des AVG 1950 m.A. hat der Bauwerber folgende Kosten zu tragen:	
a) Kommissionsgebühren gemäß der Gemeindekommissionsgebührenverordnung 1954, LGBl. Nr. 50, in der Fassung LGBl. Nr. 235/1966	S 180,00
b) Feuerpolizeiliche Sachverst.Gebühr	S 240,00
B. Gemäß der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1957, LGBl. Nr. 57:	
a) Verwaltungsabgabe für diese Bewilligung nach Tarifpost 39	S 5.877,34
b) für die auf den mit dem Ansuchen eingereichten Beilagen zu erteilenden insgesamt 24 Genehmigungsvorwerke nach Tarifpost 7	S 120,00
c) für die Niederschrift vom 3.11.1969	S 4,00
<u>zusammen</u>	<u>S 6.421,34</u>

Diesen Betrag hat der Bauwerber binnen zwei Wochen, gerechnet vom Tage der Zustellung an, mittels beiliegendem Zahlschein einzuzahlen.

B e g r ü n d u n g

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

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

Gegen diesen Bescheid ist die binnen zwei Wochen, gerechnet vom Tage der Zustellung an, bei diesem Amte schriftlich oder telegrafisch einzubringende Berufung zulässig.

Hievon worden vorständigst :

- 1.) Verein der Freunde des Wohnungseigentums in Wien III, Rennweg 25, als Bauwerber,
- 2.) Engelbert Fiebler in Knittelfeld, Schmittstraße 21, als bevollmächtigter Vertreter des Bauwerbers unter Anschluß der genehmigten Einreichunterlagen und eines Zahlungsbeines
- 3.) Architekt Dipl.Ing. Anton Lenhardt in Wien 1090, Maria Theresienstraße 19, als planender Architekt,
- 4.) Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft "Steirisches Hilfswerk für Eigenheimbau" in Rottenmann,
- 5.) Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft Ennstal in Liezen,
- 6.) Paul Steinschaden in Zeltweg, Bahnhofstraße 25,
- 7.) Ernst Brunner in Zeltweg, Bahnhofstraße 35,
- 8.) STEWEAG, Betriebsbezirk Knittelfeld,
- 9.) NATRON Papierindustrie Ges.m.b.H. in Zeltweg
- 10.) Gemeindekasse- Buchhaltung,
- 11.) Rechnungsstelle z.B.
- 12.) E n t w u r f .

Der Bürgermeister :
LINAUER ob.



F.d.R.d. Ausfertigung :

[Handwritten signature]

Bilderbogen der Liegenschaft









