

Bezirksgericht Deutschlandsberg

108 A 7/26t

Hauptplatz 18

8530 Deutschlandsberg

Verlassenschaftssache

Verstorbener

Franz Josef Lex, geb. 25.09.1948,
verst. 09.01.2026, zuletzt wohnhaft in:
Stallhof 12/2, 8510 Stainz

G U T A C H T E N

**zur Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 222 Grundbuch
61240 Stallhof mit dem Wohnhaus Stallhof 12, 8510 Stainz, samt
Nebengebäuden sowie des ideellen 1/3-Anteils B-LNR 4 an der
Liegenschaft EZ 200 derselben KG (unbebaute Baulandfläche).**

BANKVERBINDUNGEN:

**STEIERMÄRKISCHE BANK UND SPARKASSEN AG, IBAN: AT29 2081 5000 0156 9656
RLB STEIERMARK AG, IBAN: AT36 3800 0000 0781 3728, BIC: RZSTAT2G
UNICREDIT BANK AUSTRIA AG, IBAN: AT13 1100 0148 2300 3000, BIC: BKAUATWW,
UID: ATU 58455399**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines

1.1. Auftrag und Zweck	Seite	3
1.2. Bewertungsstichtag	Seite	3
1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	Seite	3

2. Befund

2.1. Gutsbestände	Seite	5
2.2. Grundstücke	Seite	7
2.3. Objektbestand, Nutzung	Seite	11

3. Gutachten

3.1. Allgemeines	Seite	17
3.2. Sachwert	Seite	19
3.3. Verkehrswert	Seite	24

Beilagen

Fotodokumentation
Grundbuchauszüge
Katasterplan
„HORA“-Pass
Aufmaßskizzen
Berechnung
Bebauungsplan
Vergleichspreiserhebung

1. Allgemeines

1.1. Auftrag und Zweck

Herr Notar Mag. Wolfgang Schnabl hat als Gerichtskommissär im Verlassenschaftsverfahren die Schätzung der umseitig bezeichneten Liegenschaft bzw. des umseitig bezeichneten Liegenschaftsanteils aufgetragen, und zwar zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes.

1.2. Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der 09.01.2026 als Sterbetag.

1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Befundaufnahme durch den gefertigten Sachverständigen am 20.03.2026 um 10:30 Uhr im Beisein von Herrn Andreas Raab als Hilfskraft des Sachverständigen sowie von Herrn Mag. Heinz Stradner, Substitut des öffentlichen Notars, und der in seinem Protokoll verzeichneten Anwesenden,
- Grundbuchauszüge vom 09.01.2026,
- Katasterplan und Erhebungen im Geografischen Informationssystem des Landes Steiermark,
- Erhebung der Bauakte im Bauamt der Marktgemeinde Stainz,
- anlässlich der Befundaufnahme erteilte Informationen,
- Vergleichspreissammlung des ZT-Datenforum,
- Liegenschaftsbewertungsgesetz einschließlich Kommentar von Dr. Jürgen Schiller in Burgstaller/Deixler, Kommentar zur EO,
- Heimo KRANEWITTER, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage,
- weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lehrunterlagen der „Liegenschaftsbewertungsakademie“ des Landesverbandes Steiermark der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen,
- ein Energieausweis im Sinne des EAVG konnte für das Gebäude nicht erhoben werden,

- der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen ausgegangen; sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, wie z.B. durch Vorlage neuer Informationen und Grundlagen, auftreten, die für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung dieses Gutachtens und eine Anpassung seiner Meinung vor,
- es wird angenommen, dass hinsichtlich dieser Liegenschaft keine außerbücherlichen Rechte Dritter (z.B. Leitungsrechte, Bestandsrechte, etc.) bestehen, sofern auf solche im Gutachten nicht ausdrücklich Bezug genommen wird,
- es erfolgte lediglich eine augenscheinliche Besichtigung der Bewertungsobjekte und wurde eine weitergehende bauliche Untersuchung des Gebäudes oder seiner Teile nicht durchgeführt, sodass das Vorliegen von durch den Augenschein nicht erkennbaren Ausführungsmängeln oder Bauschäden nicht ausgeschlossen werden kann,
- weiters ist darauf hinzuweisen, dass Boden- und Gebäudeuntersuchungen nicht beauftragt waren und daher auch nicht durchgeführt wurden und für die Bewertung von einer Altlasten- und Kontaminationsfreiheit, Freiheit von Kriegsmaterialien und dem Nichtvorliegen einer Rutschungsgefährdung ausgegangen wird.

2. Befund

2.1. Gutsbestände

EZ 222

Die Liegenschaft mit der Einlagezahl 222 Grundbuch 61240 Stallhof, Bezirksgericht Deutschlandsberg, besteht aus den nachstehend angeführten Grundstücken:

GST-NR	.15	GST-Fläche	1.786 m2
GST-NR	39/3	Landw	73 m2
		Gesamtfläche	1.859 m2

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

B-LNR 1	1/1-Anteil	Franz Lex, geb. 25.09.1948
---------	------------	----------------------------

Lasten, C-Blatt

Das in C-LNR 1a) intabulierte Wohnungsgebrauchsrecht bleibt bei der Bewertung unberücksichtigt, da die Wohnungsgebrauchsberechtigte im Jahr 2021 verstorben ist.

Weiters ist eine Geldlast eingetragen und erfolgt die Bewertung unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

EZ 200

Die Liegenschaft mit der Einlagezahl 200 Grundbuch 61240 Stallhof, Bezirksgericht Deutschlandsberg, besteht aus dem nachstehend angeführten Grundstück:

GST-NR	250/1	Gärten	890 m2
--------	-------	--------	--------

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

B-LNR 4	1/3-Anteil	Franz Lex, geb. 25.09.1948
---------	------------	----------------------------

Lasten, C-Blatt

Im C-Blatt scheinen keinerlei Eintragungen auf.

2.2. Grundstücke

2.2.1. Lage

Die bewertungsgegenständlichen Objekte befinden sich im Gemeindegebiet von Stainz, die bebaute Liegenschaft mit der Adresse Stallhof 12 ist vom Hauptplatz der Marktgemeinde aus über die nach Osten führende Ettendorfstraße erreichbar, wo sich dann rund 50 m vor der Kreuzung mit der Mitterstraße links die Zufahrt auf die Bewertungsliegenschaft befindet, das Grundstück Nr. 250/1 der Liegenschaft EZ 200 befindet sich östlich der oben beschriebenen Kreuzung südlich der Ettendorfstraße.

Möglichkeiten zur Deckung der Erfordernisse des täglichen Bedarfes und weitergehende Infrastruktureinrichtungen finden sich grundsätzlich innerhalb des Gemeindegebietes von Stainz.

2.2.2. Beschaffenheit

Das Grundstück Nr. .15 der Liegenschaft EZ 222 im katastralen Gesamtausmaß von 1.786 m² weist im Wesentlichen ebene Geländebeziehungen auf, es ist unregelmäßig konfiguriert und grenzt im Süden unmittelbar an die Ettendorfstraße sowie im Norden an den „Alten Dorfweg“ (ebenfalls öffentliches Gut).

Hinzuweisen ist darauf, dass die ersichtlichen Nutzungsgrenzen in der Natur von den im Kataster ersichtlichen Grenzen teilweise abweichen und demnach von möglichen wechselseitigen Überbauungen auszugehen ist.

Klarheit über den tatsächlichen Grenzverlauf könnte nur eine Grenzfeststellung gemeinsam mit den benachbarten Liegenschaften bringen, sodass das tatsächliche Flächenausmaß dieses Grundstückes erst nach einer durchzuführenden Vermessung festgestellt werden kann,

welche Vermessung nicht beauftragt war und daher auch nicht durchgeführt wurde (= Risiko eines Erwerbers!).

Dieses Grundstück ist im grenznahen Bereich zum „Alten Dorfweg“ mit dem Wohnhaus Stallhof 12, bestehend aus Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, bebaut, südlich davon besteht an der westlichen Grundstücksgrenze ein ehemaliges Stall- und Wirtschaftsgebäude, welches Erdgeschoss und Dachraum umfasst, südlich davon in Ost-West-Ausrichtung besteht ein alter Stadl mit einer Durchfahrt in den Hof, wo sich im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze ein Carport befindet.

Bei den nicht bebauten Grundstücksflächen handelt es sich um begrünte und bepflanzte Außenanlagen mit zum Teil höherstämmigem Baumbestand, befestigte Fahr- bzw. Gehwege, Einfriedungen (Betonsockel, Holzlattenzaun), ein elektrisch angetriebenes Einfahrtstor an der Ettendorfstraße mit Gehtürl, zwei Gehtürln am „Alten Dorfweg“, einen Zierteich, etc.

Das Grundstück Nr. 39/3 dieser Liegenschaft hat ein katastrales Ausmaß von 73 m² und handelt es sich in der Natur um einen trapezförmigen Zwickel zwischen dem „Alten Dorfweg“ im Süden und dem öffentlichen Wassergut des Stainzbaches im Norden.

Das Grundstück Nr. 250/1 der Liegenschaft EZ 200 hat ein katastrales Ausmaß von 890 m², es weist eine unregelmäßige, annähernd vielecksförmige Geometrie auf, es verfügt über eine langgestreckte Nordwestgrenze entlang des Verlaufes der Ettendorfstraße und eine rechtwinkelig dazu verlaufende Ostgrenze, es handelt sich somit um ein exponiertes Eckgrundstück, welches nordwestlich durch die

Ettendorfstraße und im Westen durch die Mitterstraße begrenzt wird, die Geländeverhältnisse sind eben.

Die zur EZ 222 benachbarten Liegenschaften sind mit älteren Hofstellen bebaut, im Bereich des Grundstückes Nr. 250/1 befinden sich überwiegend Einfamilienwohnhäuser unterschiedlichen Errichtungszeitpunktes.

2.2.3. Aufschließung

Gemäß anlässlich der Befundaufnahme erteilter Information verfügt das Wohnhaus zum Stichtag über die erforderlichen Anschlüsse (Strom, Kanal, öffentliche Wasserleitung).

2.2.4. Flächenwidmung

Gemäß Abfrage der Flächenwidmung im Geografischen Informationssystem des Landes Steiermark ist das Grundstück Nr. .15 als „Dorfgebiet-Sanierungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,8 ausgewiesen, wobei sich aus dem GIS die Lage innerhalb des Geruchsschwellenabstandes eines Tierhaltungsbetriebes ergibt, weiters sind auf größeren Teilflächen dieses Grundstückes Naturgefahren ersichtlich gemacht (100-jährliches bzw. 300-jährliches Hochwasser).

Das Grundstück Nr. 39/3 ist als Freiland ausgewiesen.

Das Grundstück Nr. 250/1 der Liegenschaft EZ 200 ist als „Aufschließungsgebiet“ zu „Allgemeinem Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,6 ausgewiesen und liegt dieses innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes (siehe Beilage). Weiters ergibt sich aus dem GIS, dass das Grundstück Nr. 250/1 im südlichen und im westlichen Teil innerhalb des HQ 100 bzw. HQ 300 liegt.

Im Übrigen wird hinsichtlich möglicher Naturgefahren auf den beiliegenden Auszug des „HORA“-Passes verwiesen.

2.2.5. Steuerlicher Einheitswert – Abgabenrückstände

Der steuerliche Einheitswert wurde mangels Relevanz für die Verkehrswertermittlung nicht erhoben, zur Frage, ob hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Objekte Abgaben- oder Gebührenrückstände bestehen, liegen keine Informationen vor.

2.2.6. Rechte und Lasten

Siehe diesbezüglich Punkt 2.1.

2.3. Objektbestand, Nutzung

2.3.1. Wohnhaus Stallhof 12, 8510 Stainz

Für die ursprüngliche Errichtung dieses Gebäudes konnte kein Bauakt erhoben werden, es existiert nur eine Baubewilligung für den Zu- und Umbau des bestehenden Wohnhauses vom 25.04.1981, aus welchen Unterlagen jedoch nicht nachvollziehbar ist, welche Baumaßnahmen mit diesem Bescheid bewilligt wurden; anhand der Unterlagen kann vermutet werden, dass das bestehende Gebäude im Erdgeschoss und im Dachgeschoss in Richtung Osten und Süden erweitert wurde. Weiters liegt eine Baubewilligung vom 20.04.2001 betreffend eine Balkonerweiterung im Dachgeschoss vor, mit welcher auch der befestigte Freibereich vor dem Erdgeschoss überdeckt wurde. Eine Benützungsbewilligung für die genannten Bauvorhaben erliegt in dem von der Marktgemeinde Stainz zur Verfügung gestellten Bauakt nicht.

Das Wohnhaus besteht aus Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, es ist massiv errichtet, die Fassaden sind als Putzfassaden ausgeführt, den oberen Abschluss bildet ein Satteldach mit kleinformatiger, harter Deckung.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine im Jahr 1998 in das Stallgebäude eingebaute Ölfeuerungsanlage, wobei im Heizraum auch noch ein alter Kessel für feste Brennstoffe vorhanden ist, die Wärmeabstrahlung erfolgt grundsätzlich über Radiatoren, welche teilweise ungünstig platziert sind, im ausgebauten Dachgeschoss des östlichen Gebäudeteils sind zwei Zimmer augenscheinlich nur mit Elektro-Radiatoren beheizt. Insgesamt ist festzustellen, dass die Funktionsfähigkeit der Heizanlage anlässlich der Befundaufnahme vom Sachverständigen nicht überprüfbar war.

Die Eingänge in das zuletzt als Zweifamilienwohnhaus genutzte Gebäude an der Südseite und der Ostseite sind über Holzrahmenfüllungstüren mit Glaslichtern abgeschlossen, im Inneren des Gebäudes bestehen im westlichen Gebäudeteil einfachere Vollbautüren mit Glaslichtern, im östlichen Gebäudeteil grundsätzlich Holzrahmenfüllungstüren.

Zur Belichtung der Räume sind Holzfensterkonstruktionen mit Isolierverglasung, glasteilenden Sprossen und Holzläden als Sonnenschutz ersichtlich, im ausgebauten Dachgeschoss auch Dachflächenfenster, teilweise sind noch ältere Holzverbundfenster vorhanden.

Das Erdgeschoss und das Dachgeschoss im westlichen Gebäudeteil sowie das Erdgeschoss und das Dachgeschoss im östlichen sowie südlichen Gebäudeteil wurden als getrennte Wohneinheiten genutzt, die Abtrennung erfolgte über Gipskartonplatten, beide Gebäudeteile weisen zwischen dem Erdgeschoss und dem Dachgeschoss jeweils eine 1/4-gewendelte Holzwangenstiege auf.

Die Fußböden weisen unterschiedliche Beläge auf, untergeordnet Fliesenbeläge, überwiegend Holzparkettbeläge bzw. Holzschiffböden, die Wandoberflächen und Deckenuntersichten sind grundsätzlich gemalt, im östlichen bzw. südlichen Gebäudeteil sind in den Sanitärräumen Wandverfliesungen ausgeführt.

Die Sanitärräume im Erdgeschoss des westlichen Gebäudeteils befinden sich im Umbaustadium (die Sanitärgegenstände wurden demontiert bzw. abgebrochen, die Boden- und Wandverfliesungen abgeschlagen), im Dachgeschoss des westlichen Gebäudeteils besteht ein „Behelfs-WC“ zwischen der Drempelwand und der nördlichen Dachschräge, im

östlichen Gebäudeteil sind ein gut ausgestatteter Sanitärraum mit gemauerter Dusche und Handwaschbecken sowie ein separates WC (Hänge-WC mit Einbauspülkasten) vorhanden.

Der Balkonzubau beim südlichen Gebäudeteil ist in Holzkonstruktion mit einem Satteldach in Glaskonstruktion errichtet bzw. überdeckt, die seitlichen Abschlüsse sowie den Abschluss nach vorne bilden teilweise verschiebbare Elemente mit Holzlamellen, ebenso bestehen bei der durch den Balkonzubau überdeckten, befestigten Terrasse vor dem Erdgeschoss gleichartige Schiebeelemente mit Holzlamellen.

Anhand des anlässlich der Befundaufnahme durchgeführten Aufmaßes ergeben sich die nachstehenden Nutzflächen (im Sinne des WEG):

Erdgeschoss	155,78 m ²
Dachgeschoss	137,07 m ²
Terrasse Erdgeschoss/Dachgeschoss	19,50 m ²

Die Restnutzungsdauer dieses Gebäudes kann zum Bewertungsstichtag mit rund 30 Jahren angenommen werden, die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer derartiger Gebäude beträgt gemäß Bewertungsliteratur rund 70 Jahre, der Bau- und Erhaltungszustand ist in Hinblick auf das relative Baualter als durchschnittlich zu bezeichnen.

Stallgebäude

Dieses Gebäude ist im Erdgeschoss massiv errichtet und hat eine länglich rechtecksförmige Konfiguration, als Decken über dem Erdgeschoss sind Gewölbedecken ersichtlich, den oberen Abschluss bildet ein Satteldach mit Tonziegeldeckung, wobei der Dachraum nicht ausgebaut ist. Dieses Gebäude ist im Nahbereich entlang der westlichen Grundstücksgrenze errichtet, wie bereits oben ausgeführt, sind mögliche

Überbauungen der Katastergrenze nicht ausgeschlossen. Die Fassaden sind als Putzfassaden ausgeführt. Das Erdgeschoss umfasst jeweils von außen zugängliche, über Holzbrettertüren abgeschlossene ehemalige Stallräume, welche seit Längerem als Keller- bzw. Einstellräume bzw. Heiz- und Öllageraum (Einbau im Jahr 1998) genutzt werden, der mittlere Gebäudeteil im Erdgeschoss wurde um das Jahr 2001 zu Aufenthaltszwecken ausgebaut (Studio mit Holzschiffboden, laut Information beheizt, Sanitärraum mit Waschtisch, Walk-in-Dusche und Hänge-WC mit Einbauspülkasten), eine Baubewilligung und eine Benützungsbewilligung für diesen Ausbau im mittleren Gebäudeteil konnten im Bauakt nicht aufgefunden werden.

Anhand des anlässlich der Befundaufnahme durchgeführten Aufmaßes ergeben sich die nachstehenden Nutzflächen (im Sinne des WEG) für das Erdgeschoss bzw. Bruttogrundfläche für den Dachraum:

Erdgeschoss Nebenräume	46,71 m ²
Erdgeschoss Studio/Sanitär	37,02 m ²
Dachraum	123,75 m ²

Die vorhandenen Gewölbedecken über dem Erdgeschoss lassen auf ein faktisches Baualter von über 100 Jahren schließen. Die Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag wird mit 25 Jahren eingeschätzt, die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer derartiger landwirtschaftlich genutzter Gebäude beträgt rund 80 Jahre, der Bau- und Erhaltungszustand kann augenscheinlich als diesem relativen Baualter entsprechend bezeichnet werden.

Stadl

Dieses in Holzblockbauweise errichtete Gebäude unbekannten Errichtungszeitpunktes besteht aus einem Erdgeschoss mit einem

darüberliegenden Dachraum, welcher auch die Durchfahrt überdeckt, über dem Erdgeschoss sind Holztramdecken ersichtlich, den oberen Abschluss bildet ein Satteldach mit Tonziegeldeckung. Der Zugang in das Gebäude erfolgt an der Nordseite über ein zweiflügeliges Brettertor, man erreicht einen Einstellraum mit Betonboden und Holztramendeckenuntersicht, der östliche Teil wurde durch eine Holzkonstruktion abgeteilt und ist besser ausgestattet (Fliesenböden, gemalte Wand- und Deckenoberflächen, Belichtung über zwei Fenster, Elektro-Installationen).

Gemäß Aufmaß ergibt sich für den Stadl eine Bruttogrundfläche von rund 67,40 m² im Erdgeschoss und von rund 97,28 m² im Dachraum.

Die Restnutzungsdauer dieses Gebäudes wird mit 20 Jahren eingeschätzt, die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer beträgt gemäß Bewertungsliteratur rund 80 Jahre.

Carport

Dieses ist vis-à-vis des Stallgebäudes in Holzkonstruktion errichtet, die Überdeckung besteht aus Kunststoffwellplatten, auf zwei Seiten sind Begrenzungsmauern errichtet. Im Bauakt erliegt zwar ein Bauansuchen zur Errichtung des Carports, eine Bewilligung zur Errichtung jedoch nicht. Das Baualter des Carports dürfte nach dem Datum des Bauansuchens zum Bewertungsstichtag rund 25 Jahre betragen.

Zusammenfassung

Für den Zubau zum Wohnhaus sowie für die Balkonerweiterung beim Wohnhaus konnten keine Benützungsbewilligungen erhoben werden, für die Nutzungsänderung und den Umbau beim Stallgebäude konnte keine Baubewilligung erhoben werden, ebenso

wenig für die Errichtung des Carports und für die Errichtung der Einfriedung.

Aufgrund des teilweise fehlenden bzw. nicht feststellbaren Baukonsens resultiert ein Risiko für einen Erwerber der Liegenschaft EZ 222, entsprechende Bau- bzw. Benützungsbewilligungen erwirken oder allenfalls Rückbaumaßnahmen durchführen zu müssen!

2.3.2. Außenanlagen

Siehe dazu Punkt 2.2.2., wobei eine Bewilligung für die Errichtung der Einfriedung und des Schiebetors im Bauakt nicht erliegt.

2.3.3. Inventar, Zubehör

Dieses ist nicht bewertungsgegenständlich.

2.3.4. Nutzung

Die Liegenschaft EZ 222 war eigengenutzt und ist nunmehr bestandsfrei, hinsichtlich der Bewirtschaftung der Liegenschaft EZ 200 liegen dem Sachverständigen keinerlei Informationen vor.

3. Gutachten

3.1. Allgemeines

Auf Grundlage der allgemeinen Feststellungen (Punkt 1.) und des erhobenen Befundes (Punkt 2.) wird das nachstehende Gutachten erstattet:

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Bewertungsobjekte. Der Verkehrswert entspricht dem Preis, der im redlichen Geschäftsverkehr für das Bewertungsobjekt erzielt werden kann, seine Ermittlung setzt daher einen Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung voraus.

Alle den Preis und damit den Verkehrswert beeinflussenden Umstände dieses Marktes sind daher vom Sachverständigen objektiv auszuwerten und ist auf ungewöhnliche Verhältnisse auf Seiten des Veräußerers oder Erwerbers nicht Bedacht zu nehmen.

Aus diesem Grund muss schließlich der bei einer Veräußerung tatsächlich erzielte Preis nicht dem in diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert entsprechen, da dieser Preis nämlich nicht unwesentlich von subjektiven Momenten bestimmt wird, die in den Einflussbereichen der Vertragsteile liegen, wie etwa persönliche Vorstellungen, Wünsche, Spekulationsabsichten, etc.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor:

§ 4 Vergleichswertverfahren

§ 5 Ertragswertverfahren

§ 6 Sachwertverfahren

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist nun zu überprüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind.

Liegenschaften, wie die bewertungsgegenständliche, werden – wenn sie bestandsfrei sind – grundsätzlich zur Eigennutzung erworben, wobei sich Kaufinteressenten für solche Objekte bei der Preisbildung an den Anschaffungskosten für vergleichbare Objekte unter Berücksichtigung von Lage, Ausstattung, Baualter und Bauzustand orientieren.

Daher erfolgt die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft nach dem **Sachwertverfahren**, bei welchem der Sachwert aus der Summe von Bodenwert und baulicher Substanz ermittelt wird und welches davon ausgeht, dass ein – in der Praxis vielfach erprobter – Zusammenhang zwischen dem Sachwert und dem Verkehrswert besteht.

3.2. Sachwert

3.2.1. Verfahren

Beim Sachwertverfahren wird der Sachwert aus dem **Bodenwert**, der durch das Vergleichswertverfahren ermittelt wird, und dem **Bauwert des Gebäudes** sowie dem **Wert der Außenanlagen** bestimmt.

Der **Bodenwert** wird mittels Vergleichswertverfahrens von den ortsüblichen Verkaufspreisen für Grundstücke abgeleitet, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (Lage, Erschließung, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeit, etc.) mit dem zu bewertenden Grundstück möglichst übereinstimmen.

Sind die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke verschieden, so sind die Differenzen durch Zu- bzw. Abschläge auszugleichen.

Kaufpreise, die auf den Wert der besonderen Vorliebe schließen lassen, sind bei diesem Preisvergleich ebenso wenig zu berücksichtigen, wie Preisgestaltungen unter Verwandten oder Arrondierungskäufe.

Ausgangsbasis für den **Bauwert** des Gebäudes sind jene Herstellungskosten, die aufzuwenden sind, um zum Wertermittlungstichtag ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an selber Stelle, mit selber Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung zu errichten (= **Neubauwert**).

Der **Neubauwert** wird üblicherweise nach Kubikmeter umbauten Raumes, multipliziert mit einem angemessenen Preis je Kubikmeter, bzw. anhand von Flächenmetern, multipliziert mit einem angemessenen Preis je Quadratmeter, berechnet.

Dieser Neubauwert wird um die **technische Wertminderung** reduziert, in welcher die Minderung des Neubauwertes infolge Alters und allfälliger Baugebrechen sowie Bau- bzw. Instandhaltungsmängel zum Ausdruck kommt. (Der Beurteilung des Bau- und Erhaltungszustandes liegt eine eingehende Befundaufnahme zu Grunde, es kann aber dennoch das Vorliegen von durch den Augenschein nicht erkennbaren Ausführungsmängeln und Bauschäden nicht ausgeschlossen werden.)

Der Abschlag für diese technische Wertminderung erfolgt in Prozent vom Neubauwert.

Neben der technischen ist auch die **wirtschaftliche Wertminderung** zu berücksichtigen, die all jene Faktoren umfasst, die die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes zum Wertermittlungstichtag und für die Restnutzungsdauer vermindern. Diese berücksichtigt daher eine veraltete Bauweise, Anlage, Funktionsart ebenso, wie eine unwirtschaftliche Bauausführung oder persönliche Baugestaltung. Auch enthält die wirtschaftliche Wertminderung den verlorenen Bauaufwand, der sich im Verkaufsfall aufgrund der Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt nicht realisieren lässt.

Der Abschlag für die wirtschaftliche Wertminderung erfolgt ebenfalls in Prozent vom Neubauwert.

3.2.2. Berechnung des Sachwertes

Bodenwert

Der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt, zu welchem Zweck Kaufpreiserhebungen von unbebauten, im Bauland gelegenen Grundstücken im Nahbereich der Bewertungsobjekte durchgeführt wurden, wobei die Kaufpreise anhand der durchschnittlichen Bodenpreissteigerung laut Erhebung des ZT-Datenforum mit 6,96% p.a. auf den Bewertungsstichtag valorisiert werden.

Hinsichtlich der Bodenpreiserhebung wird auf die Beilage zum Gutachten verwiesen. Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Baulandpreis von gerundet € 71,00 je m², welcher in Hinblick auf die Beschaffenheit (auf die wertbestimmenden Merkmale) als Vergleichswert herangezogen wird, das Freilandgrundstück Nr. 39/3 wird mit 5% des Baulandpreises, also mit gerundet € 3,50 je m², bewertet.

Dies vorangestellt ergeben sich die folgenden (gebundenen) Bodenwerte:

EZ 200

890 m² x € 71,00 je m² x 1/3 = € 21.063,00

anteiliger Bodenwert Grundstück Nr. 250/1 gerundet

€ 21.100,00

EZ 222

1.786 m² x € 71,00 je m² = € 126.806,00

73 m² x € 3,50 je m² = € 256,00

gebundener Bodenwert EZ 222 € 127.062,00

gebundener Bodenwert EZ 222 gerundet € 127.000,00

Neubauwert – Bauwert

Die Berechnung der Neubauwerte erfolgt unter Zugrundelegung der gewöhnlichen Errichtungskosten inklusive Umsatzsteuer je m² Bruttogrundfläche bzw. Nutzfläche zum Bewertungsstichtag, wie sich diese aus den in der einschlägigen Fachliteratur veröffentlichten Richtwerten ergeben, und zwar unter Berücksichtigung von Bauweise, Ausstattung, Ausbaugrad und Zubehörflächen.

Von den solcherart ermittelten Neubauwerten wird die Alterswertminderung (lineare Alterswertminderung und Zustandswertminderung nach E. Heideck) in Abzug gebracht, woraus sich die Bauwerte der einzelnen Gebäude ergeben, die Außenanlagen werden mit 4,5% der Summe der Bauwerte bewertet.

Zur Ermittlung der Bauwerte wird auf die Beilage zum Gutachten verwiesen.

Sachwert – Zusammenstellung

EZ 222

Bodenwert	€	127.000,00
Bauwert Wohnhaus	€	321.000,00
Bauwert Stallgebäude	€	63.000,00
Bauwert Stadl	€	28.000,00
Bauwert Carport	€	6.000,00
Zeitwert Außenanlagen	€	<u>19.000,00</u>

Sachwert EZ 222 € 564.000,00

1/3-Anteil an EZ 200**€ 21.100,00**

3.3. Verkehrswert

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Bei der Liegenschaft EZ 222 sind die überdurchschnittliche Sachwerthöhe sowie die mit dem unvollständigen Baukonsens verbundenen Risiken zu berücksichtigen, wofür ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von 20% des ermittelten Sachwertes vorgenommen wird.

Ein Abschlag in selber Höhe wird für den Miteigentumsanteil an der Liegenschaft EZ 200 vorgenommen, welcher sich innerhalb der in der Bewertungsliteratur veröffentlichten Bandbreiten für derartige Anteilsgrößen bewegt.

EZ 222

€ 564.000,00 x 0,80 = € 451.200,00

EZ 200 1/3-Anteil

€ 21.100,00 x 0,80 = € 16.880,00

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 222 Grundbuch 61240 Stallhof mit dem Wohnhaus Stallhof 12, 8510 Stainz, samt Nebengebäuden beträgt unter den im Gutachten angeführten Prämissen zum Bewertungsstichtag gerundet

€ 451.000,00

Der Verkehrswert des ideellen 1/3-Anteils B-LNR 4 an der Liegenschaft EZ 200 derselben KG (unbebaute Baulandfläche) beträgt unter den im Gutachten angeführten Prämissen zum Bewertungsstichtag gerundet

€ 16.900,00

Schlusskommentar

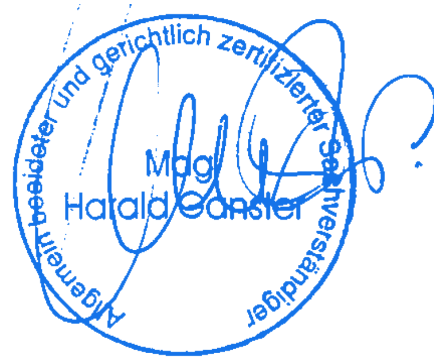
Das gegenständliche Gutachten basiert auf den im Befund angeführten Informationen und Unterlagen. Sollten sich, aus welchen Gründen auch immer, Änderungen hinsichtlich von Befundvoraussetzungen ergeben, behalte ich mir vor, auch das Gutachten zu ändern. Des Weiteren wird festgehalten, dass die Liegenschaft im Zuge der Befundaufnahme nicht vermessen wurde. Grundlage der Bewertung bilden daher die in der digitalen Katastralmappe dargestellten Grundstücksgrenzen und die im Grundbuch bzw. in der Grundstücksdatenbank ausgewiesenen Flächenmaße. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein kann. Der ermittelte Verkehrswert bedeutet daher nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Bei Liegenschaften, wie der EZ 222, ist von einem entsprechenden Vermarktungszeitraum zwischen sechs und zwölf Monaten auszugehen.

Bei notwendigerweise kurzfristig zu verkaufenden Liegenschaften kann dabei durchaus eine erhebliche Differenz zum ermittelten Verkehrswert entstehen, welche erfahrungsgemäß bis zu 20% vom Verkehrswert betragen kann.

Es ist weiters darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nur zum Bewertungsstichtag gültig ist und eine danach erfolgende Entwicklung des Immobilienmarktes mangels Vorhersehbarkeit darin nicht berücksichtigt ist!

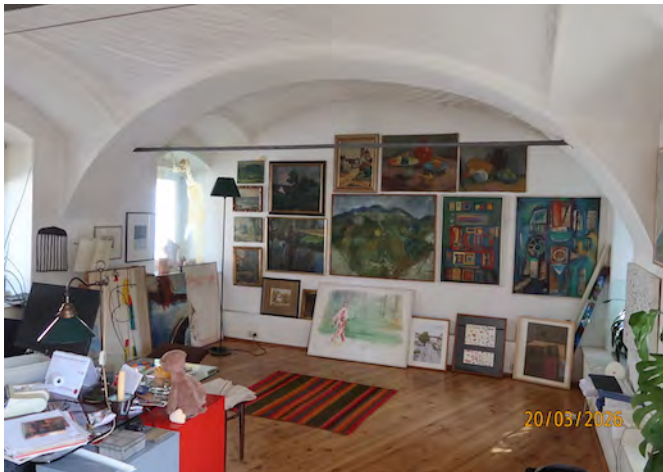
Graz, am 13. April 2026

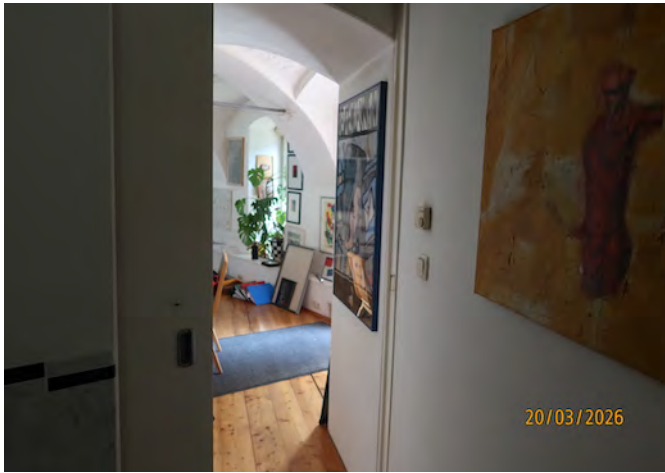
A circular blue ink stamp is positioned over a handwritten signature in blue ink. The stamp contains the text "Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger" around the perimeter and "Mag. Harald Ganster" in the center. The signature is a stylized, cursive script that overlaps the stamp.

.....
der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige



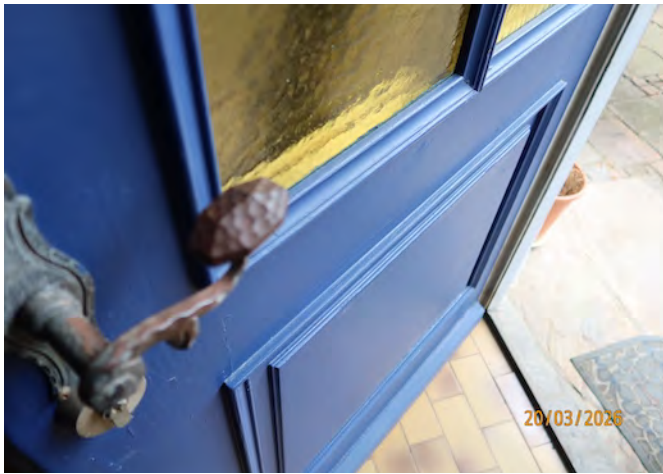




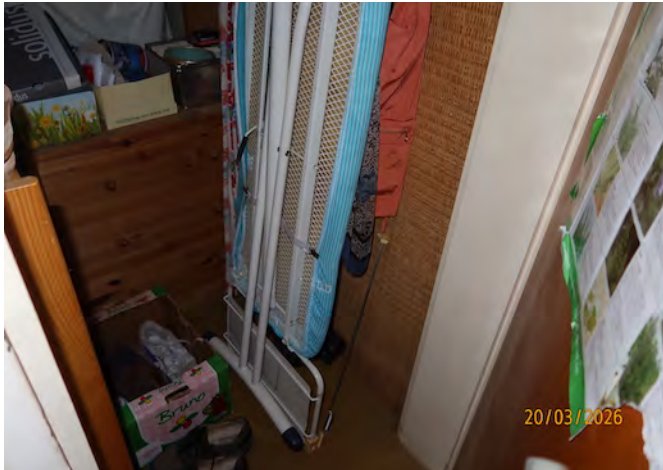
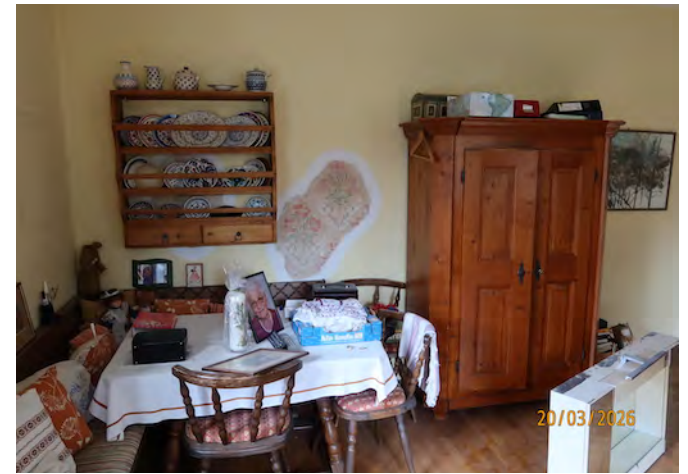




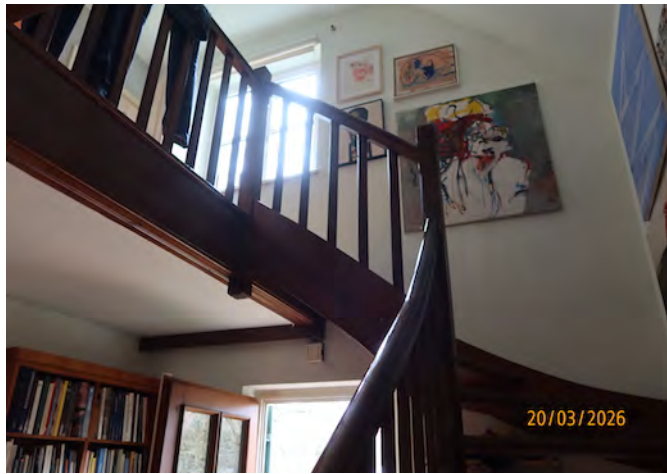
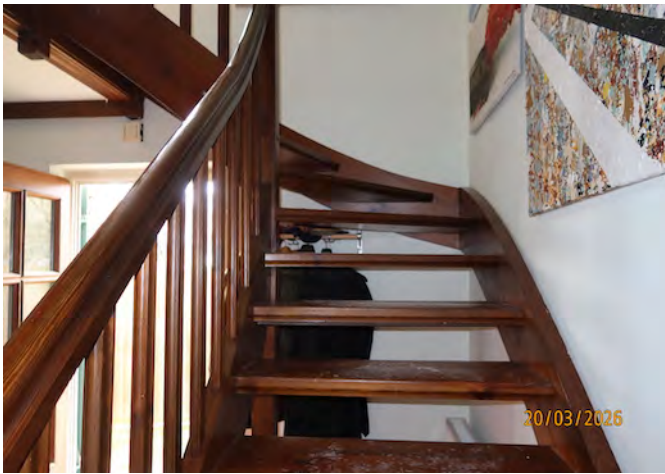


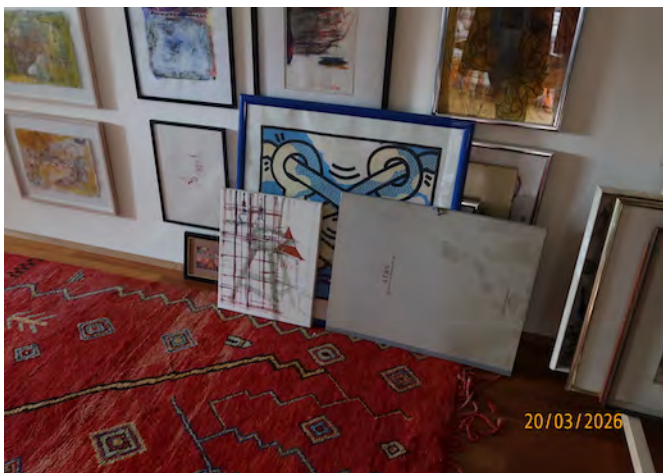
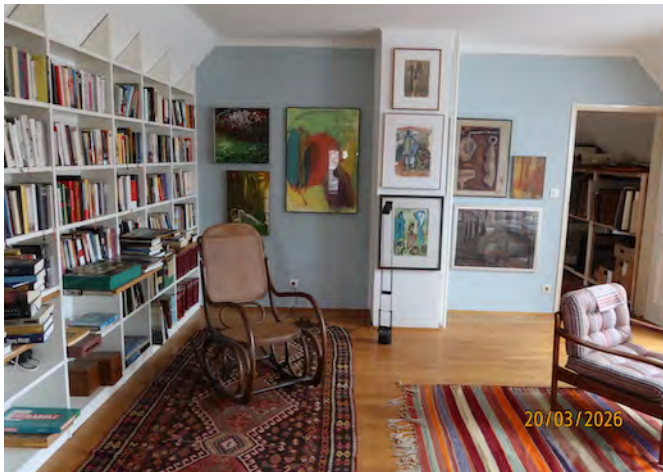
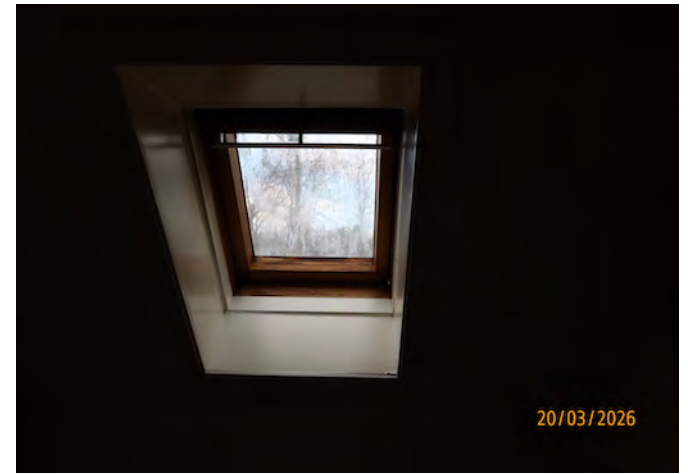


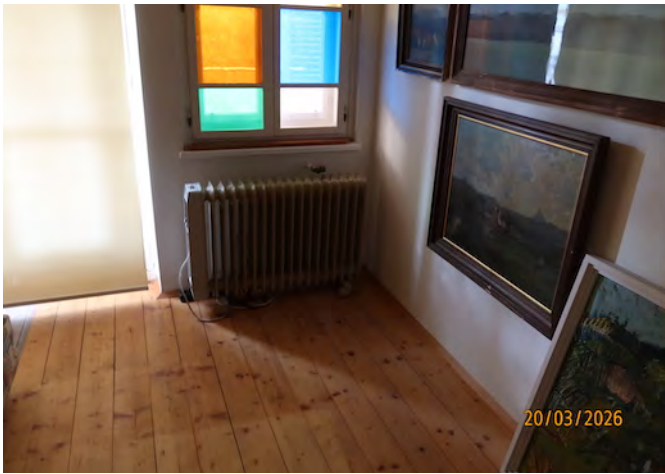


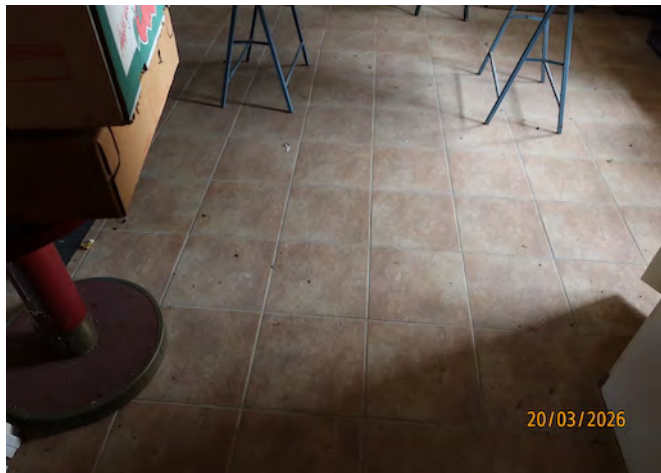
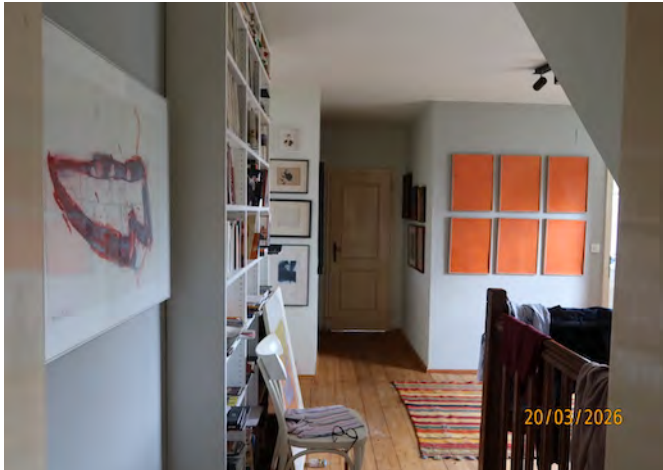


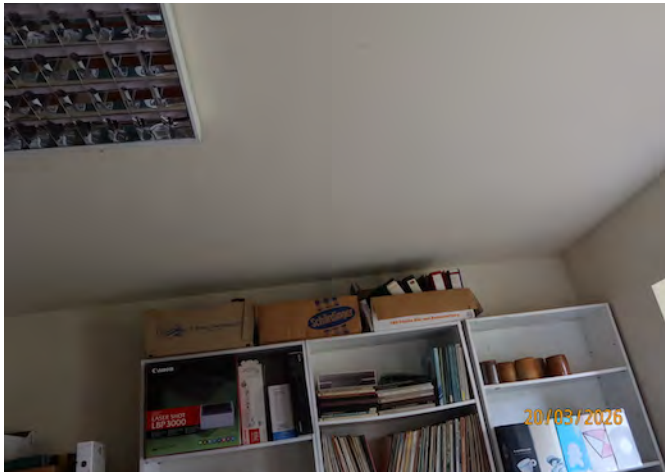












Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 61240 Stallhof
BEZIRKSGERICHT Deutschlandsberg

EINLAGEZAHL 200

Letzte TZ 425/2022

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
250/1	Gärten(10)	*	890

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 786/2005 Tauschvertrag 2004-12-07 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 25 aus
EZ 189, Einbeziehung in Gst 250/1

3 a 786/2005 Tauschvertrag 2004-12-07 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 254
aus EZ 13, Einbeziehung in Gst 250/1

***** B *****

2 ANTEIL: 1/3

Robert Köppel

GEB: 1966-09-17 ADR: Grazerstr. 203, Frauental 8523

a 786/2005 Tauschvertrag 2004-12-07 Eigentumsrecht

3 ANTEIL: 1/3

Martina Köppel

GEB: 1967-08-25 ADR: Grazerstr. 203, Frauental 8523

a 786/2005 Tauschvertrag 2004-12-07 Eigentumsrecht

4 ANTEIL: 1/3

Franz Lex

GEB: 1948-09-25 ADR: Stallhof 12/2, Stainz 8510

a 425/2022 Einantwortungsbeschluss 2021-08-05 Eigentumsrecht

***** C *****

1 gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.07.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Stainz.

Grundbuch

09.01.2026 15:03:41



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 61240 Stallhof
BEZIRKSGERICHT Deutschlandsberg

EINLAGEZAHL 222

Letzte TZ 3721/2025

Plombe 76/2026

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.15	GST-Fläche	1786	
	Bauf.(10)	559	
	Gärten(10)	1227	Stallhof 12
39/3	Landw(10)	* 73	
GESAMTFLÄCHE		1859	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Franz Lex

GEB: 1948-09-25 ADR: Hauptplatz 19, Stainz 8510

a 1078/2020 Übergabsvertrag 2019-10-14 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 1078/2020

WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT

gem Pkt Sechstens A) Übergabsvertrag 2019-10-14 für

Maria Lex geb 1923-01-26 + 2021

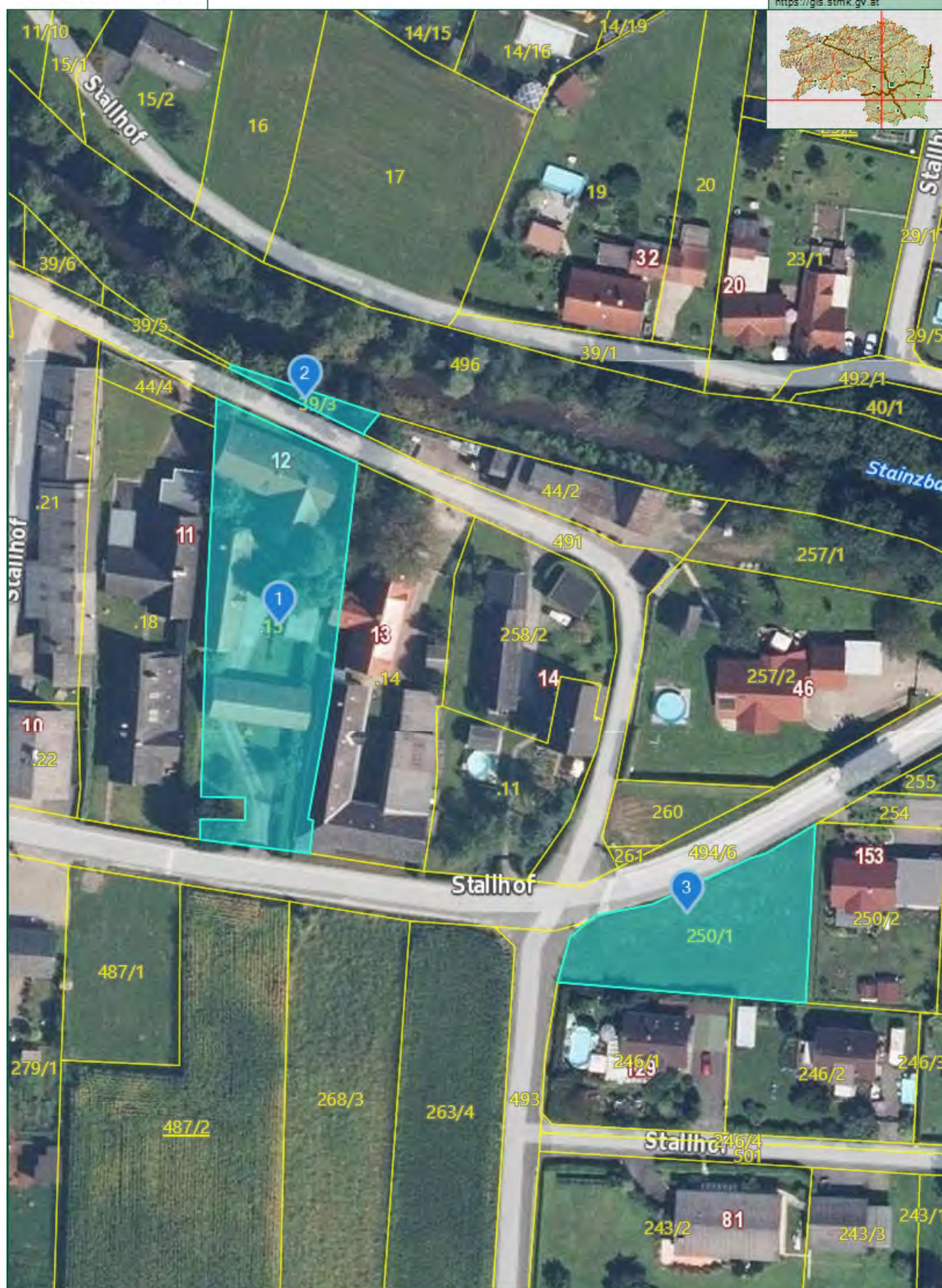
2 a 3721/2025 Rangordnung für Pfandrecht Höchstbetrag

EUR 150.000,-- bis 2026-09-05 für

Raiffeisenbank Kalsdorf-Lieboch-Stainz eGen (FN 52533f)

***** HINWEIS *****

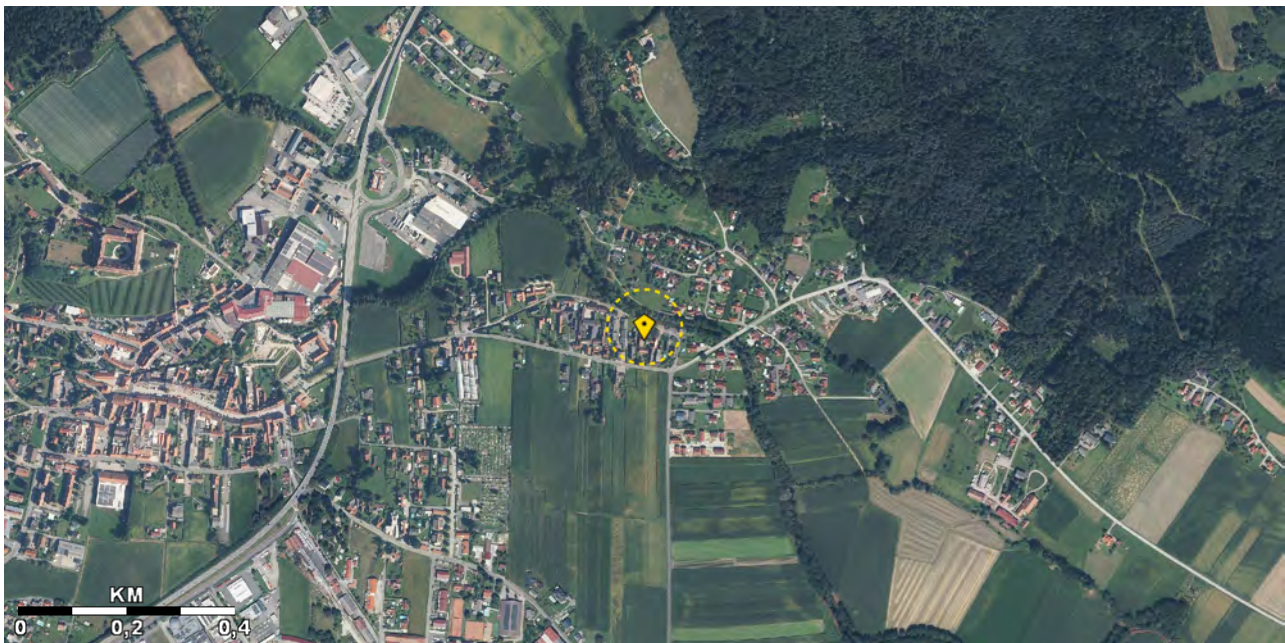
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.



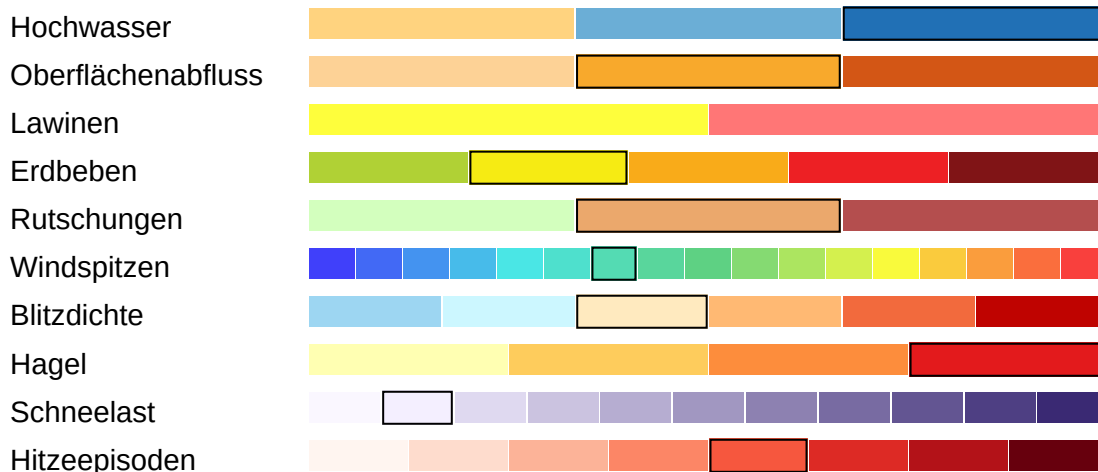
HORA-Pass

Adresse: Stallhof 12, 8510 Stainz
Seehöhe: 329 m
Auswerteradius: 70 m
Geogr. Koordinaten: 46,89467° N | 15,27666° 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.



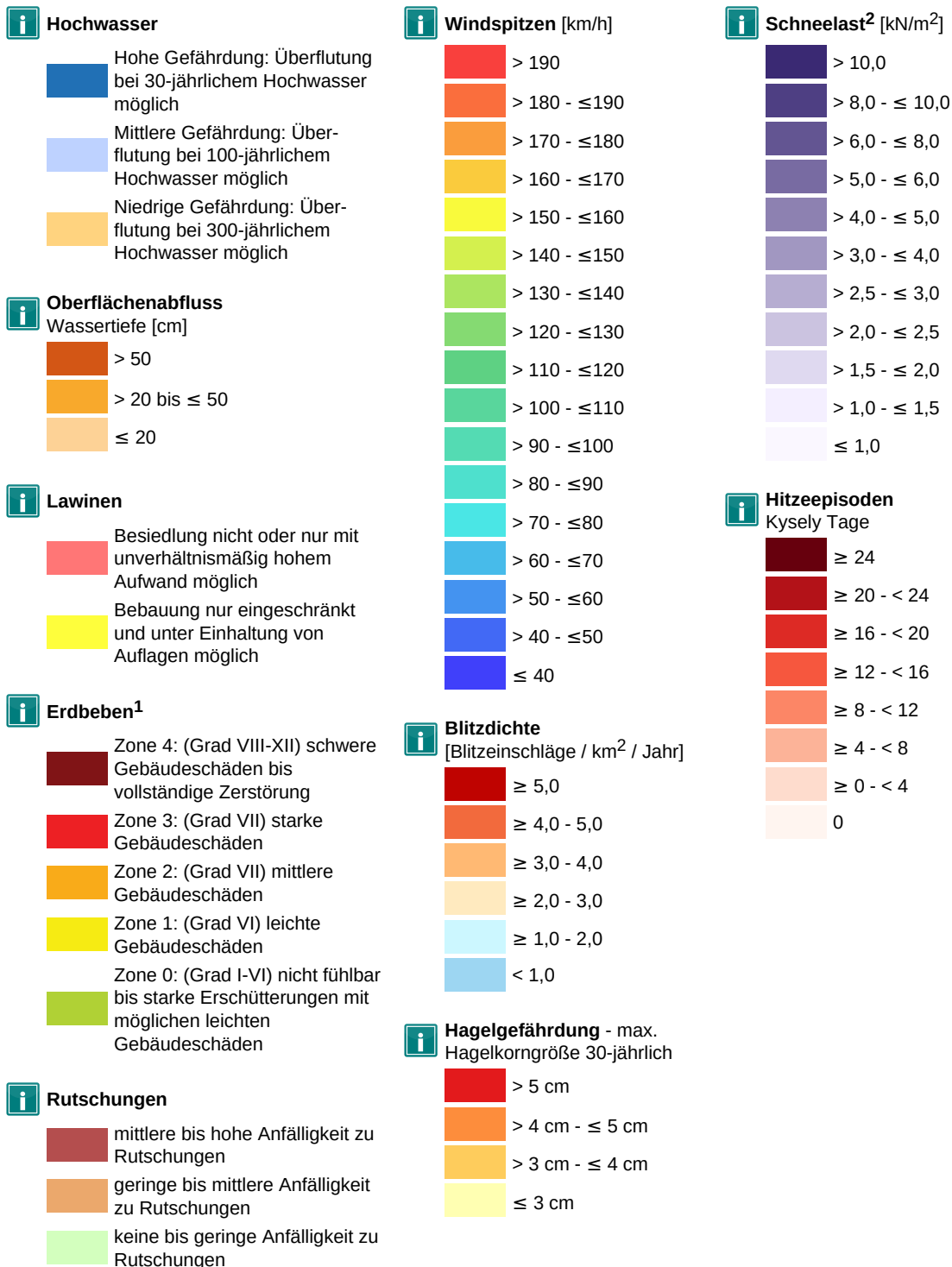
Naturgefahr:



Gefährdung:

hoch
mittel
keine Daten
niedrig
mittel
mittel
mittel
hoch
niedrig
mittel

Legende und weiterführende Informationen



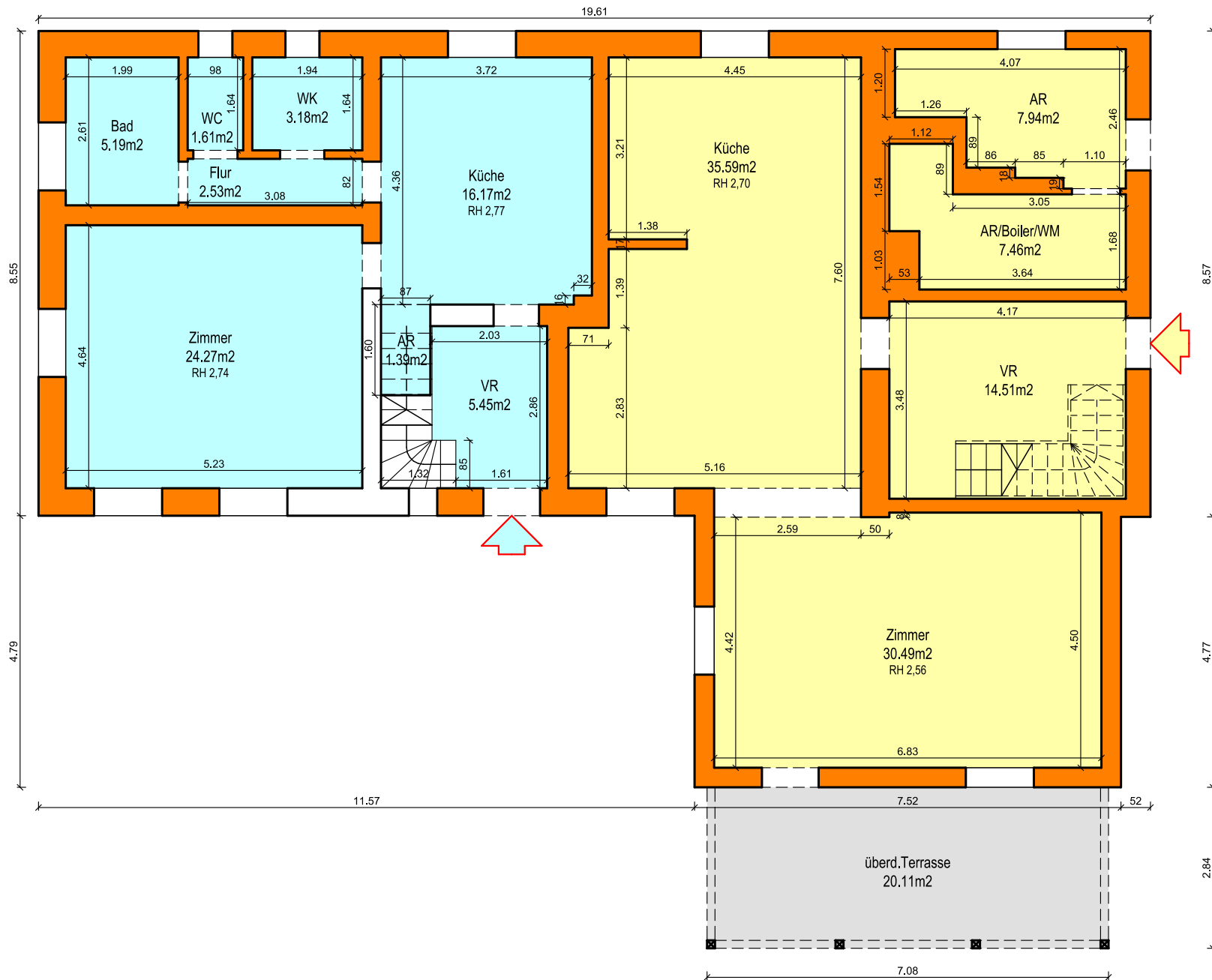
¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

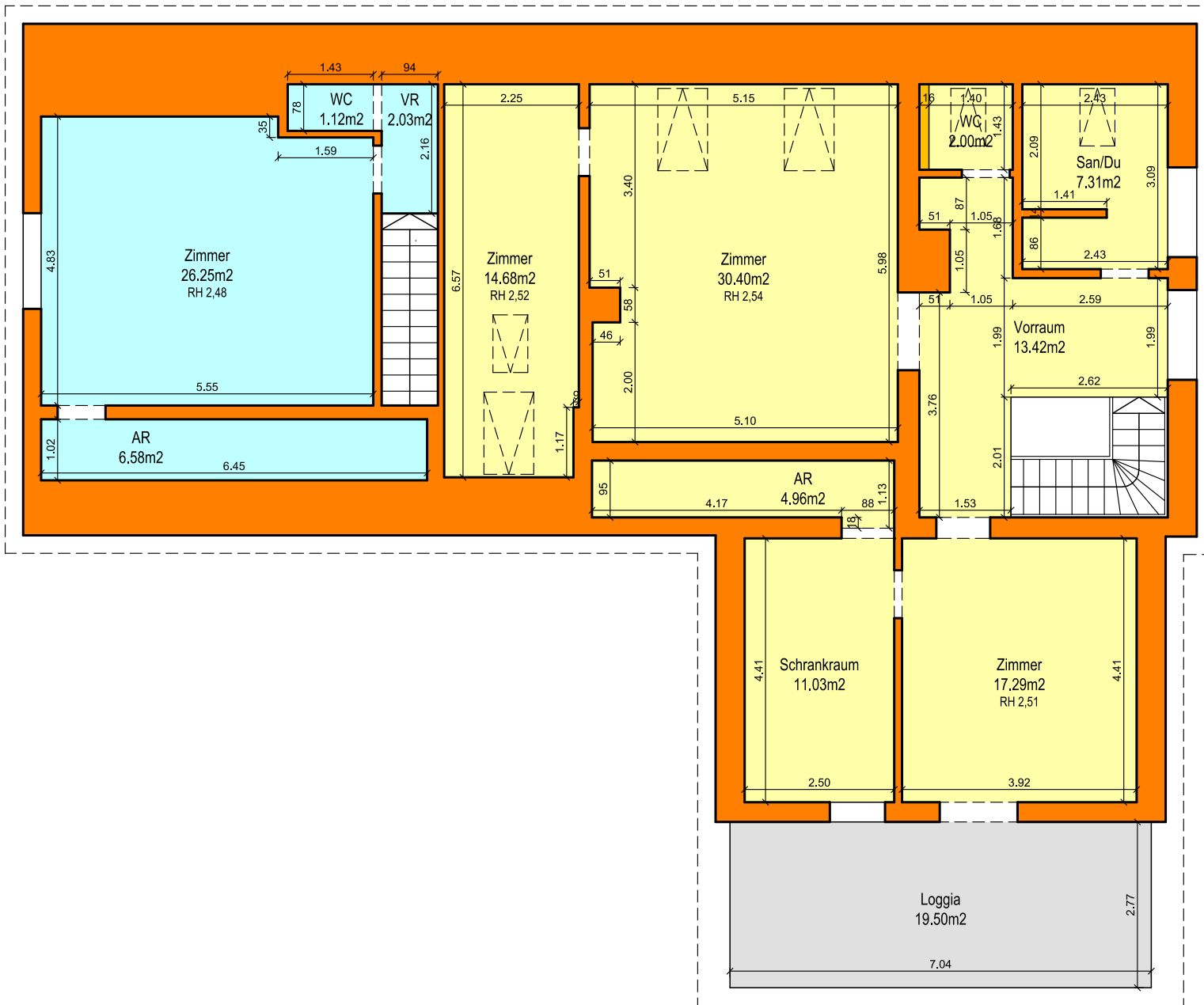
² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

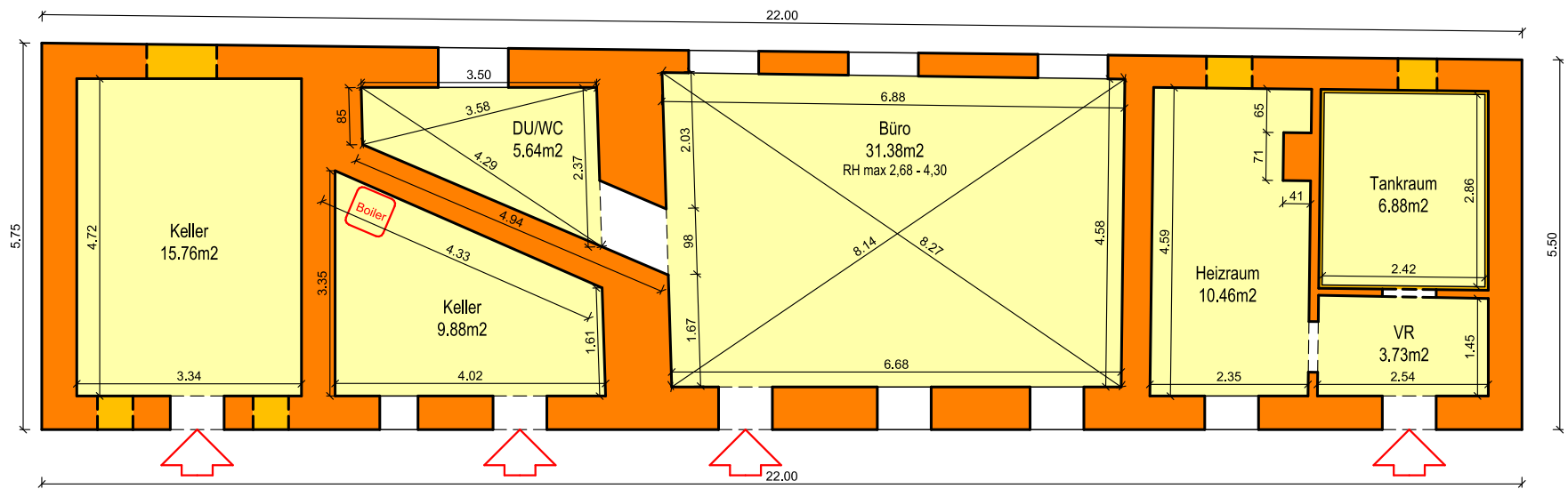
 Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

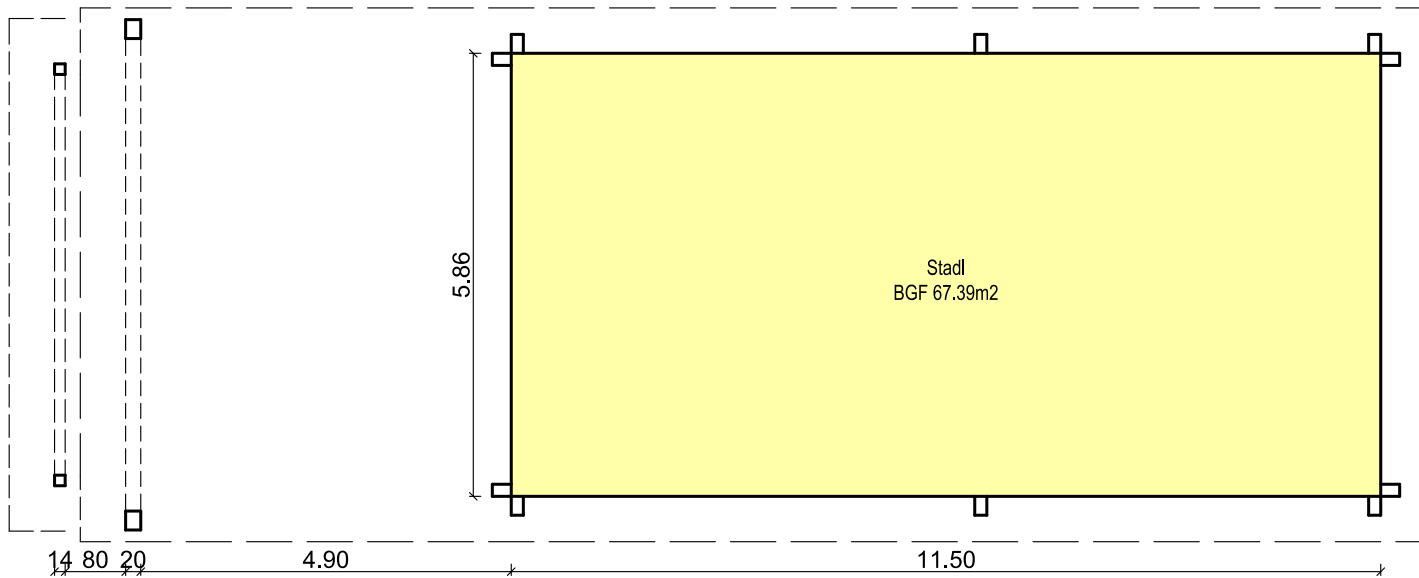
Disclaimer und Haftungsausschluss:

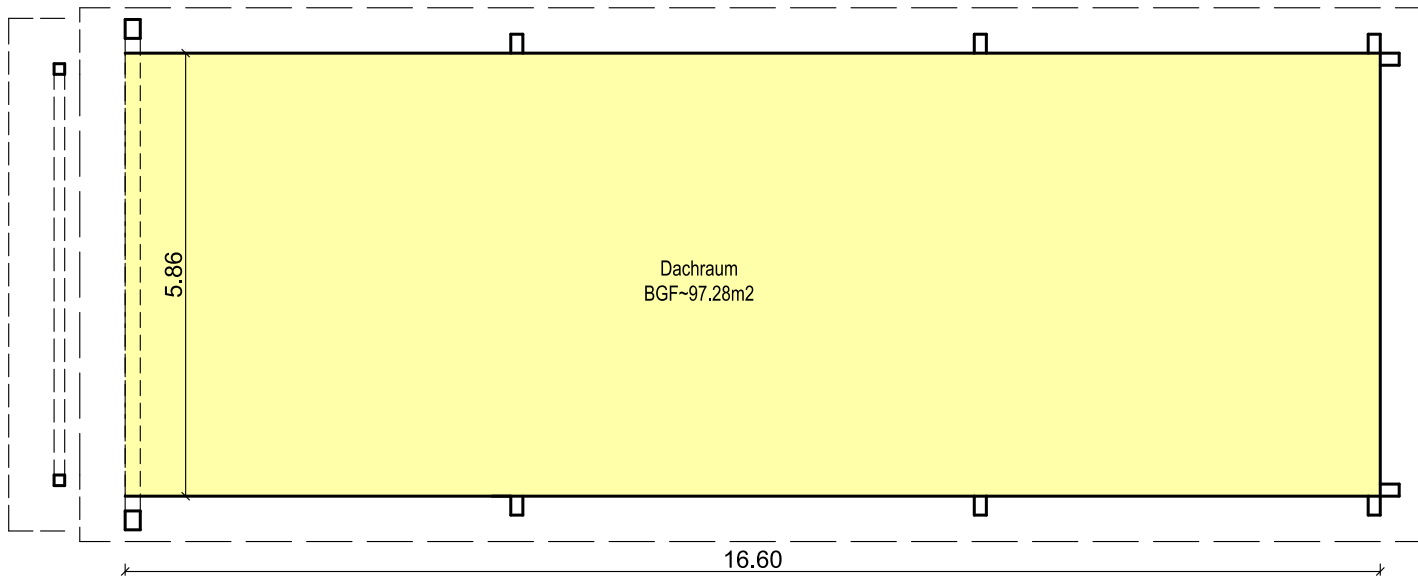
Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder 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.

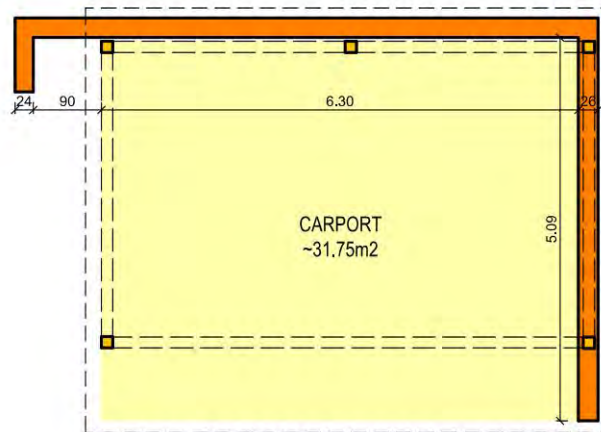












EZ 222**Bodenwert**

GST-Nr. .15	1.786	71,00	126.806
GST-Nr. 39/3	73	3,50	256
			127.062

gerundet**127.000****Wohnhaus**

EG	155,78	2.825,00	440.079				
DG	137,07	2.545,00	348.843				
EG/DG-Terrasse	19,50	1.275,00	24.863				
Neubauwert			813.784	40/70/2,5	0,3939	320.550	321.000

Stallgebäude

Studio, Sanitär	37,02	2.545,00	94.216				
Nebenräume	46,71	1.555,00	72.634				
Dachraum	123,75	330,00	40.838				
Neubauwert			207.687	55/80/2,0	0,3047	63.282	63.000

Stadl

EG - Lager	33,70	1.020,00	34.374				
EG - ausgebaut	33,70	1.400,00	47.180				
Dachraum	97,28	330,00	32.102				
Neubauwert			113.656	60/80/2,0	0,2438	27.709	28.000

Carport

32,00	480,00	15.360		0,3928	6.033	6.000
-------	--------	--------	--	--------	-------	--------------

Außenanlagen

418.000				0,045	18.810	19.000
---------	--	--	--	-------	--------	---------------

Sachwert**564.000**

STALLHOF

BEBAUUNGSPLAN "STALLHOF – DORF/SÜD"

VERORDNUNG



BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM
15.1.2004 (Auflage)
und 5.5.2004 (Endbeschluß),
GZ.:

KUNDGEMACHT VON 6.5.2004 BIS
21.5.2004...

RECHTSKRAFT AM 22.5.2004.....

FÜR DEN GEMEINDERAT
DER BÜRGERMEISTER:

ARCHITEKT
UNIVERSITÄTSPROFESSOR DIPL.ING. DR. TECHN.
HEINER HIERZEGGER
8010 GRAZ, FRANZISKANERPLATZ 10/II
TEL: 0316 / 82 71 77, FAX 0316 / 81 10 47

ARCHITEKTUR – STÄDTEBAU – RAUMORDNUNG

BEARBEITER: ING. WOLFGANG DROFENIGG

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Fachabteilung 13 B
Graz, Stempfergasse 7

Gesehen, am: 03.08.04
V. Zs.

STALLHOF

BEBAUUNGSPLAN "STALLHOF – DORF/SÜD"

INHALTSVERZEICHNIS

- Verordnung
- Rechtsplan
- Gestaltungskonzept
- Erläuterungsbericht
- Fotodokumentation
- Grundeigentumsplan
- Tabellen zur Umlegung
- Umlegungsplan

V E R O R D N U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN „STALLHOF – DORF / SÜD“

gemäß §§ 40 und 41 der Stmk. Gemeindeordnung 1967 i.d.g.F. in Verbindung mit den §§ 27 und 28 des Stmk. ROG 1974 i.d.g.F. und den §§ 8 und 11 des Stmk. BauG 1995 i.d.g.F.

I. RECHTSGRUNDLAGEN, FESTLEGUNGEN, EINSCHRÄNKUNGEN

§ 1 Rechtsgrundlage

Die Festlegungen des Bebauungsplanes erfolgen nach den Bestimmungen des Stmk. ROG 1974 i.d.g.F. und des Stmk. BauG 1995 i.d.g.F.

Sie betreffen nach § 28 (2) Stmk. ROG 1974 i.d.g.F.:

1. die Bebauung mit den Bebauungsweisen und dem Maß der baulichen Nutzung;
2. die Verkehrsanlagen;
3. die öffentlichen Flächen und Anlagen;
4. die Freiflächen.

sowie nach § 28(4) Stmk. ROG 1974 i.d.g.F.:

Zusätzliche Angaben zur Erhaltung und Gestaltung eines erhaltenswerten Orts-, Straßen- oder Landschaftsbildes, in denen nähere Ausführungen über die äußere Gestaltung (Ansichten, Dachformen, Dachdeckung, Anstrich, Baustoff u. dgl.) von Bauten, Werbeeinrichtungen und Einfriedungen enthalten sind.

Weiters betreffen die Festlegungen dieser Verordnung

1. nach § 8(2) Stmk. BauG 1995:

Bepflanzungsmaßnahmen als Gestaltungselemente für ein entsprechendes Straßen- Orts- und Landschaftsbild sowie zur Erhaltung und Verbesserung des Kleinklimas und der Wohnhygiene, sowie

2. nach § 11(2) Stmk. BauG 1995 i.d.g.F.:

Gestaltungsregelungen für Einfriedungen und lebende Zäune zum Schutz des Straßen- Orts- und Landschaftsbildes.

§ 2 Ausmaß des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet betrifft die Grundstücke 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253 und 254 der KG Stallhof mit einem Flächenausmaß von ca. 8.100 m² sowie das öffentliche Gut 501.

§ 3 Zeichnerische Darstellung

Die zeichnerische Darstellung vom 15.1.2004, GZ.: RO 603 - 35 / BB 03 / 1 (Rechtsplan), im Maßstab 1:500, verfaßt von Architekt o. Univ.-Prof. Dipl.- Ing. Dr. techn. Heiner Hierzegger, ist Teil dieser Verordnung. Der Verordnung sind Erläuterungen mit einem Gestaltungskonzept, Plan Nr. RO 603 - 35 / BB 03 / 2, angeschlossen.

§ 4 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

Das Planungsgebiet ist im 3. Flächenwidmungsplan der Gemeinde Stallhof als Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,6 festgelegt. Als Aufschließungserfordernis sind im § 7 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan die Erstellung eines Bebauungsplanes, die Sicherung der inneren Erschließung sowie aufgrund der bestehenden Grundstückskonfiguration eine Grundumlegung gefordert. Der Bebauungs-



plan ist auf die am 22.9.1998 sowie 11.10.2000 (Ergänzung) vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsrichtlinien abgestimmt.

Es sind Nutzungen nach § 23 Abs. 5b des Stmk. ROG. i.d.g.F. zulässig.

II. BEBAUUNG

§ 5 Bauplätze

Im Planungsgebiet sind insgesamt 9 Bauplätze gemäß der zeichnerischen Darstellung einzurichten.

§ 6 Bebauungsweise

Offene Bebauung zu den benachbarten Grundstücken (außerhalb des Planungsgebietes, Ausnahme zu Grundstück 255);

Gekuppelte Bebauung innerhalb des Planungsgebietes auf Grundstück Nr. 2 und 3; sowie eine Anbauverpflichtung besteht auf den Grundstücken 1, 4, 5, 6 und 9.

Die Festlegung der Anbauverpflichtung bzw. der gekuppelten Bauweise betrifft Nebengebäude (Garagen, Carports, etc.). Diese sind nach Möglichkeit mit dem Hauptgebäude zu verbinden (Mauern, Pergolen, etc.), um so eine bauliche Einheit zu bilden.

Entlang des Stainzbaches ist aus ökologischen Gründen ein Streifen von mindestens 10 m gemessen von der Böschungsoberkante, von Bebauung und Intensivnutzung freizuhalten (Entwicklungsprogramm für Wasserwirtschaft LGBL Nr. 85/1989, § 2 Abs.1 ZI 3b).

§ 7 Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte wird im Bebauungsplan mit 0,2 - 0,6 festgelegt. Die Berechnung der Bebauungsdichte erfolgt nach den Bestimmungen der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.g.F..

§ 8 Bebauungsgrad

Der Bebauungsgrad wird mit 0,1 - 0,4 festgelegt. Der Bebauungsgrad ergibt sich aus dem Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche (§ 4 Z 16 Stmk. BauG 1995 i.d.g.F.).

§ 9 Abstände

Für die Bereiche mit geschlossener/gekuppelter Bebauung ist der Anbau an die Grundstücksgrenze (Bauplatzgrenze) verpflichtend. Damit ist der Ausschluß der Wahlmöglichkeit nach § 13(3) Stmk. BauG 1995 i.d.g.F. verbunden. Zwischen Bauplätzen sind die Abstände von Gebäuden einzuhalten (§ 13 Stmk. BauG 1995 i.d.g.F.).

III. GEBÄUDE

§ 10 Lage, Stellung und Proportion der Gebäude

(1) Die Lage der Gebäude ist durch Baugrenzlinien im Sinne des § 4 Z 7 und 9 Stmk. BauG 1995 i.d.g.F. festgelegt. Die Gebäude dürfen Baugrenzlinien nicht überschreiten.

Wird an Baugrenzlinien angebaut, so gelten die Bestimmungen für Baufuchtlinien.

(Bsp.:) Vorkragende Bauteile dürfen die Baufuchtlinien um maximal 1,0 m überschreiten.

Diese Auskragungen dürfen insgesamt nicht länger als 20 % der Gebäudelänge sein.



Auf die Bestimmungen des § 12 Stmk. BauG 1995 i.d.g.F. wird verwiesen.

(2) Die Stellung der Gebäude ist durch die Festlegung der Längserstreckung (Firstlinie) des Hauptgebäudes bestimmt.

L- und T - Förmige Grundrisse (Quergiebel) sind zulässig, sofern der Hauptbaukörper der festgelegten Längserstreckung entspricht.

(3) Das Verhältnis von Länge zu Breite der Hauptbaukörper (Wohnhäuser) soll (ohne Einrechnung von Quergiebel) etwa 2 : 1 betragen und darf nicht weniger als 1,3 : 1 betragen.

§ 11 Höhe der Gebäude

(1) Die Höhe der Gebäude wird durch die Mindest- und Höchstzahl der Geschoße, durch die Festlegung der Gebäudehöhe und der Gesamthöhe der Gebäude im Sinne des § 4 Z 30 und 31 Stmk. BauG 1995 i.d.g.F. bestimmt.

Die Geschoßanzahl wird mit 1 + D Geschoßen festgelegt. Die Ermittlung der Geschoßanzahl erfolgt nach § 13 (4,5,6) Stmk. BauG 1995 i.d.g.F.

(2) Die zulässige Gebäudehöhe, das ist der jeweilige Abstand zwischen natürlichem Gelände und Dachsaum, beträgt (an den Traufenseiten) mind. 3,0 und max. 6,0 m. Die maximal zulässige Gesamthöhe des Gebäudes, das ist der Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Verschneidung des Bauwerks mit dem natürlichen Gelände und dem höchsten Punkt des Gebäudes, beträgt 10,5 m.

Für die Bauplätze 5,6 und 7 gelten aufgrund der durch den Stainzbach vorliegenden Hochwassergefährdung (HQ₁₀₀) betreffend Schutzmaßnahmen und Einfriedungen die Vorschreibungen der gewässerbetreuenden Dienststelle (Baubezirksleitung). Diese ist bei jedem Bauvorhaben innerhalb der HQ₁₀₀-Zone zu laden.

§ 12 Dachformen und Dächer

Es sind Dachneigungen von 38° bis 48° zulässig.

Als Dachformen werden für die Hauptbaukörper symmetrische Satteldächer festgelegt.

Als Deckungsmaterial wird kleinformatiges Material in roter bis rotbrauner Farbe festgelegt.

§ 13 Garagen und Nebengebäude

Garagen können nach der zeichnerischen Darstellung in die Hauptgebäude eingebaut werden oder als Nebengebäude (auch in Form von offenen Garagen) errichtet werden.

Die zulässige Traufhöhe für Nebengebäude beträgt mind. 2,4 m und max. 3,0 m.

Allseits umschlossene Nebengebäude sind nach § 10 des Wortlautes innerhalb der Baugrenzlinien zu errichten. Offene und nur überdeckte Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (Car-Port), Pergolen, Terrassenüberdachungen usw. können außerhalb der "bebaubaren" Bereiche, also vor Baugrenzlinien errichtet werden. In Kombination mit diesen Bauanlagen ist auch die Errichtung von Stütz-, Terrassen- und Gartenmauern (mit einer Maximalhöhe von 1,80 m) zulässig. Weiters können diese Bauanlagen auch bis an die Grundstücksgrenze reichen und dort mit einer freistehenden Gartenmauer abschließen.

Es sind flache Dächer (Dachneigung mindestens 5°) zulässig. Als Deckungsmaterial ist auch Blech zulässig.

Im Fall einer nach der zeichnerischen Darstellung festgelegten Anbauverpflichtung ist die Wand an der Grundstücksgrenze als Brandwand (brandbeständig) auszuführen.

§ 14 Sonstige Vorschriften zur Gestaltung

Die Gebäude sind zu verputzen und in heller Farbgebung zu färbeln.



Holzoberflächen an Fassaden und außenliegenden Bauteilen sind in heller Farbgebung (Naturton) herzustellen. Der Anteil an Holzoberflächen in der Fassade darf 60 % nicht überschreiten.

IV. VERKEHRSANLAGEN, VER- UND ENTSORGUNG

§ 15 Öffentliche Verkehrsflächen / Straßenfluchtlinien

Die Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen ist durch die Darstellung der Straßenfluchtlinien angegeben. Alle Flächen, welche innerhalb der Straßenfluchtlinien liegen und nicht bereits öffentliches Gut sind, sind nach § 14(1) Stmk. BauG 1995 i.d.g.F. im Rahmen der Baubewilligung unentgeltlich und lastenfrei an die Gemeinde Stallhof auf deren Verlangen in das öffentliche Gut abzutreten. Die Abtretung hat die Gemeinde durch Bescheid vorzuschreiben und die dafür entstehenden Kosten nach § 14(2) zu tragen.

Die Ausbaubreite der Erschließungsstraßen beträgt mindestens 5,0 m.

- Der bereits bestehende Weg (öffentl. Gut 501) ist für die Zufahrt zu den Bauplätzen 6, 7 und 8 auf die geforderte Breite von 5,0 m auszubauen. Dieser Streifen ist in der hierfür notwendigen Breite (im Schnitt ca. 1,6 m) an die Gemeinde Stallhof im Rahmen der Baubewilligung unentgeltlich und lastenfrei in das öffentliche Gut abzutreten.

§ 16 Ruhender Verkehr

In der zeichnerischen Darstellung sind die Einfahrten zu den Abstellplätzen und Garagen auf den Bauplätzen festgelegt.

Für jede Wohnung ist nach § 71 (3) Stmk. BauG 1995 i.d.g.F. mindestens ein Abstellplatz (auf Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser nachweislich 2 Stellplätze) zu errichten.

Sie können als offene Stellplätze, mit Schutzdach, als geschlossene oder als offene Garagen gebaut werden.

V. FREIFLÄCHEN UND SONSTIGE ANLAGEN

§ 17 Grüngestaltung / Freiflächen

Die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt.

Für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte Laubgehölze in Anlehnung an die bestehende Vegetation zulässig.

Als Gestaltungselement für das Straßen- und Ortsbild ist entlang der Erschließungsstraße und -wege eine Baumreihe vorgesehen. Pro Bauplatz ist daher in Übereinstimmung mit der zeichnerischen Darstellung an der bezeichneten Stelle straßenseitig ein Laubbaum (Baumarten: z.B. Spitz- oder Kugelahorn, Edel- oder Roßkastanie, Sommer- oder Winterlinde, Stieleiche,...) zu pflanzen.

§ 18 Einfriedungen und lebende Zäune

Einfriedungen aus sichtdurchlässigen Zäunen dürfen straßenseitig / zwischen den einzelnen Grundstücken eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Hecken dürfen als lebende Zäune eine Höhe von 1,30 m nicht überschreiten. Es sind standortgerechte Laubgehölze in Anlehnung an die bestehende Vegetation zulässig.

Für die Bauplätze 4, 5, 6 und 7 gelten aufgrund der durch den Stainzbach vorliegenden Hochwassergefährdung (HQ₃₀ und HQ₁₀₀) betreffend Einfriedungen die Vorschriften der gewässerbetreuenden Dienststelle. Diese ist bei jedem Bauvorhaben zu laden.

§ 19 Ver- und Entsorgung

An die Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Energieleitungsnetz, Wasserleitung und Kanalnetz) ist anzuschließen. Die Oberflächenentwässerung der Erschließungsstraßen ist im Einvernehmen und nach den Richtlinien der Gemeinde Stallhof zu errichten.

§ 20 Abfallbeseitigung, Altstoffsammelstellen

Die Sammelstelle für die geordnete Abfallbeseitigung ist, falls erforderlich, gemäß den Vorgaben und Richtlinien der Gemeinde Stallhof einzurichten.

VI. UMSETZUNG UND RECHTSKRAFT**§ 21 Inkraftsetzung**

Der Bebauungsplan tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.



Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Graz, Stempfergasse 7
03.08.04

Gesehen, am:

U. Zs.

STALLHOF

BEBAUUNGSPLAN " STALLHOF – DORF/SÜD "

ERLÄUTERUNGSBERICHT

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM
15.1.2004 (Auflage)
und 5.5.2004 (Endbeschluß) ,
GZ.:

KUNDGEMACHT VON 6.5.2004 BIS
..... 21.5.2004

RECHTSKRAFT AM 22.5.2004

FÜR DEN GEMEINDERAT
DER BÜRGERMEISTER:

A R C H I T E K T
UNIVERSITÄTSPROFESSOR DIPL.ING. DR.TECHN.
H E I N E R H I E R Z E G G E R
8010 GRAZ, FRANZISKANERPLATZ 10/II
TEL: 0316 / 82 71 77, FAX 0316 / 81 10 47

ARCHITEKTUR – STÄDTEBAU – RAUMORDNUNG

BEARBEITER: ING. WOLFGANG DROFENIGG



BEBAUUNGSPLAN
STALLHOF - DORF

Aufnahme 1999

ERLÄUTERUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN "STALLHOF – DORF / SÜD"

Zum Standort:

Das Planungsgebiet liegt im Bereich Stallhof – Dorf an der Ettendorferstraße. Es wird im Süden durch den öffentlichen Weg 501, im Westen durch den Mitterweg, im Norden durch die Ettendorferstraße und das Grundstück 255, sowie im Osten durch den Stainzbach begrenzt.

Die umgebende Bebauung ist sehr aufgelockert und unterschiedlich, reicht vom 2-geschoßigen Wohnhaus über Bungalow bis hin zum klassischen eingeschossigen Einfamilienhaus mit 45° Satteldach. Letztere Hausform dominiert auch die im Osten über den Stainzbach liegende Bebauung „Brunnradl“.

Das Gelände ist als eben zu bezeichnen mit leichtem Hang zum Stainzbach hin. Durch die HQ₃₀ und HQ₁₀₀-Anschlaglinie des Stainzbaches wird ein geringer Teil des Planungsgebietes betroffen. Diese Anschlaglinien sind aufgrund verschiedener bereits gestzter Maßnahmen im Oberlauf neuerlich zu untersuchen und zu revidieren. Im Zuge dieser Auflage sollte seitens der Gemeinde eine diesbezügliche Untersuchung angestrebt werden. In jedem Fall sind innerhalb der betroffenen Bereiche die Auflagen der gewässerbetreuenden Dienststelle zu berücksichtigen.

Planungsziele:

Für das Planungsgebiet sind nachstehende Planungsziele maßgebend:

- Die Einfügung in das baulich räumliche Umfeld, dies bedeutet im konkreten Fall die Ergänzung der baulichen Struktur in diesem weitgehend locker bebauten Bereich.
- Die Verkehrserschließung der Bauplätze soll auf das notwendige Mindestausmaß beschränkt bleiben.
- Intensive Begrünung durch Baumpflanzungen und Hecken entlang der Bauplatzgrenzen sowie der Erschließungsstraßen sollen Gliederungselemente innerhalb des Planungsgebietes bilden. Der Ausblick in den Landschaftsraum soll aber nicht verhindert werden.
- Auf die Eigentumsverhältnisse, also auf bestehende Grundstücksgrenzen, soll Rücksicht genommen werden. Die bestehende Grundstruktur (5 ca. 140m lange und 13 m breite Grundstücke) waren Anlaß für eine Zusammenlegung und Neuaufteilung in gleichem Besitzverhältnis an der Gesamtfläche. Der vorliegende Bebauungsplan ist das einstimmige Ergebnis aus diesem Verfahren.

Zu § 1 Rechtsgrundlage

Das Raumordnungsgesetz regelt in §§ 27 und 28 die Bebauungsplanung; als weitere Grundlagen sind die §§ 8 und 11 des Stmk. BauG 1995 i.d.g.F. bezüglich der Frei- und Grünräume heranzuziehen.

Auf Ebene der Gemeinde ist das Örtliche Entwicklungskonzept Grundlage der Entwicklungsplanung. Hier wurde für diesen Bereich im Siedlungsleitbild entsprechende Vorsorge getroffen.

Zu § 2 Ausmaß des Planungsgebietes

Eine Flächenermittlung der zur Verfügung stehenden Grundstücke ergab eine Größe von etwa 8 100 m², wobei das Gelände als eben, bzw. zum Stainzbach hin leicht fallend bezeichnet werden kann.

Zu § 3 Zeichnerische Darstellung

Diese Darstellung erfolgt im Maßstab 1:1000 auf planlicher Grundlage der DKM, sowie einer Neuvermessung durch das Vermessungsbüro DI. Kahlen vom 23.03.2002.

Zu § 4 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan 3.0 legt für diesen Bereich ein Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet mit der Bebauungsdichte 0,2 – 0,6 fest. Zur Sicherung der inneren Erschließung sowie aufgrund der Besitzstruktur wird ein Bebauungsplan bzw. ein Grundumlegungsverfahren gefordert. Der Bebauungsplan ist auf die von der Gemeinde am 22.9.1998 beschlossenen Bebauungsrichtlinien abgestimmt.

Zu § 5 Bauplätze

Im Planungsgebiet sind insgesamt 9 Bauplätze für vorwiegend Ein- bzw. Zweifamilienhäuser in offener oder gekuppelter Bebauung geplant vorgesehen. Auf die Eigentumsverhältnisse wurde bei der Anordnung und dem Ausmaß der einzelnen Bauplätze Rücksicht genommen. Die Anordnung und Aufteilung der Bauplätze basiert auf den Ergebnissen intensiver Diskussionen und Variantenuntersuchungen im Zuge einer Grundumlegung. Die Eigentümer der beiden südlichen Grundstücke 246, 245 und 247, 248 wurden auf deren Wunsch zusammengelegt unter Beibehaltung der nördlichen Grundgrenze von 247 und 248. Daraus ergaben sich 4 Bauplätze mit Zufahrt über den dzt. bestehenden öffentlichen Weg, der hierfür noch verbreitert werden muß. Am Ende des Weges zum Stainzbach hin wurde eine Umkehre angeordnet, welche auch für die Zugänglichkeit der gewässernahen Ufer- und Böschungsflächen sorgt, dies auch im Interesse der Gemeinde.

Die Grundstücke (250, 249, 251, 252, 254, 253) der 3 verbleibenden Eigentümer wurden innerhalb des Aufschließungsgebietes gesondert betrachtet, in 5 neue Bauplätze aufgeteilt und durch eine separate Zufahrt vom Norden her erschlossen. Sie dient auch als Abstand zur bestehenden Bebauung auf Grundstück 255.

Zu § 6 Bebauungsweise

Dem Umfeld (Ortsbild) angepaßt hat die Bebauung offen gegenüber den umgebenden Bauplätzen zu erfolgen. Lediglich aus Platzgründen wurden auf Bauplatz 4 eine Anbauverpflichtung zu Grundstück 255 im Norden festgelegt. Innerhalb des Planungsgebietes sind gekuppelte Bauweisen bzw. Anbauverpflichtungen zur wirtschaftlichen Nutzung des Baulandes vorgesehen.

Zu § 7 Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte wird mit 0,2 bis 0,6 gemäß den Vorgaben des Flächenwidmungsplanes 3.0 beibehalten.

Zu § 8 Bebauungsgrad

Dieser wird mit 0,1 – 0,4 bewußt niedriger als die Bebauungsdichte angesetzt, um

Versiegelung und Auswirkungen auf den Naturhaushalt gering zu halten und um die Durchgrünung zu verbessern und zu erleichtern.

Zu § 9 Abstände

Diese bedürfen keiner besonderen Regelung; es ist auf die diesbezüglichen baugesetzlichen Bestimmungen zu verweisen. Die gekuppelte Bebauung, bzw. Anbauverpflichtung soll eine wirtschaftliche Nutzung des Baulandes und eine Einfügung in die gegebene Baustruktur sichern.

Zu § 10 Lage, Stellung und Proportion der Gebäude

Die Lage der Gebäude ist durch die Bauflächen in der zeichnerischen Darstellung fixiert. Die Gebäude dürfen Baugrenzen nicht überschreiten. Wird an sie angebaut, so gelten die Bestimmungen für Baufluchtlinien. Auf die Bestimmungen des § 12 Stmk. BauG 1995 i.d.g.F. wird verwiesen.

Es werden auf der Basis der Bestandsaufnahme bauliche Strukturen vorbestimmt, die in Proportion und Anordnung an die bestehende Bebauung anschließen.

Zu § 11 Höhe der Gebäude

Die Höhe wird mit mind. 3,0 m und max. 4,5 m traufseitig festgelegt, die Gesamthöhe mit 10,5 m beschränkt. Dies, um die Einbindung in das Umfeld zu sichern. Die Geschossanzahl ist daher 1+D.

Betreffend der vorliegenden Hochwassergefährdung (HQ₁₀₀) durch den Stainzbach für die Bauplätze 5,6 und 7 gelten für Schutzmaßnahmen und Einfriedungen die Vorschriften der gewässerbetreuenden Dienststelle (Baubezirksleitung). Hierzu liegt eine Stellungnahme der Baubezirksleitung Leibnitz vom 3.5.04 vor: „Derzeit ist vom Amt der Stmk. Landesregierung, Fachabteilung 19B, eine Projekterstellung für einen Hochwasserschutz ausbau von HQ100 im Ortsbereich von Stallhof in Ausarbeitung. Mit der Umsetzung des vorangeführten Projektes ist bis Ende 2006 zu rechnen. Nach Fertigstellung dieses Projektes sind sämtliche Grundstücke im Ortsbereich von Stallhof bis zu einem HQ100 hochwasserfrei.“

Zwischenzeitlich ist die Dienststelle bei jedem Bauvorhaben innerhalb der HQ100-Zone zu laden.

Zu § 12 Dachformen und Dächer

Als Dächer sind Satteldächer zulässig.

Das Satteldach in ziegelroter Deckung wird dem Gebietscharakter am besten gerecht und orientiert sich am Typus des weststeirischen Wohnhauses. Aus diesen Gründen wurde auch der Spielraum bezüglich der Dachneigungen eingeräumt: 38° bis 48°.

Zu § 13 Garagen und Nebengebäude

Hier soll Spielraum für die Gestaltung bestehen, jedoch eine gewisse Ordnung eingehalten werden. Nachbarrechte sollen nicht allzu stark berührt werden. Die Garagenbauten wie auch die Nebengebäude sollen in bezüglich ihrer untergeordneten Bedeutung ablesbar sein. Aus diesen Gründen sind flache Dächer mit mindestens 5°, die nicht zu den Wohnhausdächern in Konkurrenz stehen vorgesehen.

Zu § 14 Sonstige Vorschriften zur Gestaltung

Die gestalterischen Vorschriften zielen auf eine gewisse Einheitlichkeit im äußeren Erscheinungsbild ab, ohne die individuellen Wünsche der Bauherren zu stark einzuschränken.

Zu § 15 Öffentliche Verkehrsflächen / Straßenfluchtlinien

Zur Erschließung wurde der im Süden vorhandene öffentliche Weg herangezogen und auf 5,0 m verbreitert. Dies auch im Hinblick auf die bessere Erreichbarkeit des Stainzbach – Uferbereiches. Die nördliche Zufahrt wurde bewusst an die Grundgrenze zu 255 gelegt, um hier – aufgrund des geringen Abstandes des Bestandsobjektes – einen größeren Gebäudeabstand zu erreichen, und damit auch eine optimale Freiraumnutzung im Süden der künftigen Bebauung zu ermöglichen.

Zu § 16 Ruhender Verkehr

Die gesetzlichen Bestimmungen (§ 71 Stmk. BauG) treffen Regelungen, die es der Gemeinde erlauben die Zahl der Parkplätze je Bauplatz festzulegen, daher werden je zwei Abstellplätze je Bauplatz festgelegt. Carports und Garagen sind im Abstand von mindestens 5,0 m zur Verkehrsfläche zu errichten. Damit ergibt sich im Einfahrtsbereich eine Manipulationsfläche sowie eine weitere Abstellfläche (Besucherparkplatz).

Zu § 17 Grüngestaltung und Freiflächen

Eine der örtlichen Charakteristik angepaßte Begrünung und Bepflanzung wird angestrebt. Standortgerechte Laubgehölze (Baumarten: z.B. Spitz- oder Kugelahorn, Edel- oder Roßkastanie, Sommer- oder Winterlinde, Stieleiche,...), die der Charakteristik des Planungsgebietes entsprechen und die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ermöglichen, sind vorgesehen. Der Bewuchs entlang des Stainzbaches muß erhalten bleiben und soll gegebenenfalls in Absprache mit der gewässerbetreuenden Dienststelle ergänzt werden.

Zu § 18 Einfriedungen und lebende Zäune

Falls Zäune (bis zu 1,20 m Höhe) errichtet werden, sollen diese durch Hecken durchwachsen werden können und müssen daher möglichst durchlässig sein. Die Höhenbeschränkung für Hecken von 1,30 m bietet der Baubehörde die Möglichkeit, gegen zu hohe, z.B. den Nachbarn störende Hecken einzuschreiten. Diese Höhenbeschränkung garantiert aber auch die freie Sicht über Hecken in den Landschaftsbild und sichert so das Landschaftserlebnis. Dieses Erlebnis macht die Rücksicht auf das Landschaftsbild erst bewußt und sinnvoll.

Für die Bauplätze 4, 5, 6 und 7 gelten aufgrund der durch den Stainzbach vorliegenden Hochwassergefährdung (HQ₃₀ und HQ₁₀₀) betreffend Einfriedungen die Vorschreibungen der gewässerbetreuenden Dienststelle. Diese ist bei jedem Bauvorhaben zu laden.

Zu § 19 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung soll durch die Ortswasserleitung, die Abwasserentsorgung durch die Ortskanalisation nach Maßgabe der Gemeinde erfolgen.

Ein möglicher Standort für die Altstoffentsorgung ist durch die gute Erreichbarkeit im Bereich der Kreuzung Mitterweg / Ettendorferstraße im Plan ersichtlich. Eine endgültige Positionierung ist jedoch nach Angabe der Gemeinde vorzunehmen.

Zu § 20 Inkraftsetzung

Der beschlossene Bebauungsplan wird ortsüblich mindestens 14 Tage kundgemacht werden und tritt dann mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

STALLHOF

BEBAUUNGSPLAN
"STALLHOF – DORF/SÜD"

GRUNDUMLEGUNG

ARCHITEKT
UNIVERSITÄTSPROFESSOR DIPL.ING. DR. TECHN.
HEINER HIERZEGGER
8010 GRAZ, FRANZISKANERPLATZ 10/II
TEL: 0316 / 82 71 77, FAX 0316 / 81 10 47

ARCHITEKTUR – STÄDTEBAU – RAUMORDNUNG

BEARBEITER: ING. WOLFGANG DROFENIGG

PLANVERFASSER

DATUM UND GESCHÄFTSZEICHEN DES GEMEINDERATSBSCHLUSSES

ZUR AUFLAGE DES BEBAUUNGSPLANES

(§ 27 ABS.2 DES STEIERMÄRKISCHEN RAUMORDNUNGSGESETZES 1974)

15.1.2004

DATUM UND GESCHÄFTSZEICHEN DES GEMEINDERATSBSCHLUSSES

ZUM ENDBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES

(§ 29 ABS.5 UND 6 DES STEIERMÄRKISCHEN RAUMORDNUNGSGESETZES 1974)

15.1.2004



LEGENDE



ERSCHLIESSUNGSSTRASSE

GRUNDSTÜCKSGRENZEN NEU



GRUNDSTÜCKSZUFAHRT



NEBENGEBÄUDE, GARAGEN

NEUBAU



BAUMPFLANZUNGEN



GEBÄUDEBESTAND

ALTSTOFFSAMMELSTELLE



HOCHWASSERABFLUSSGRENZE

HQ 100

HQ 30



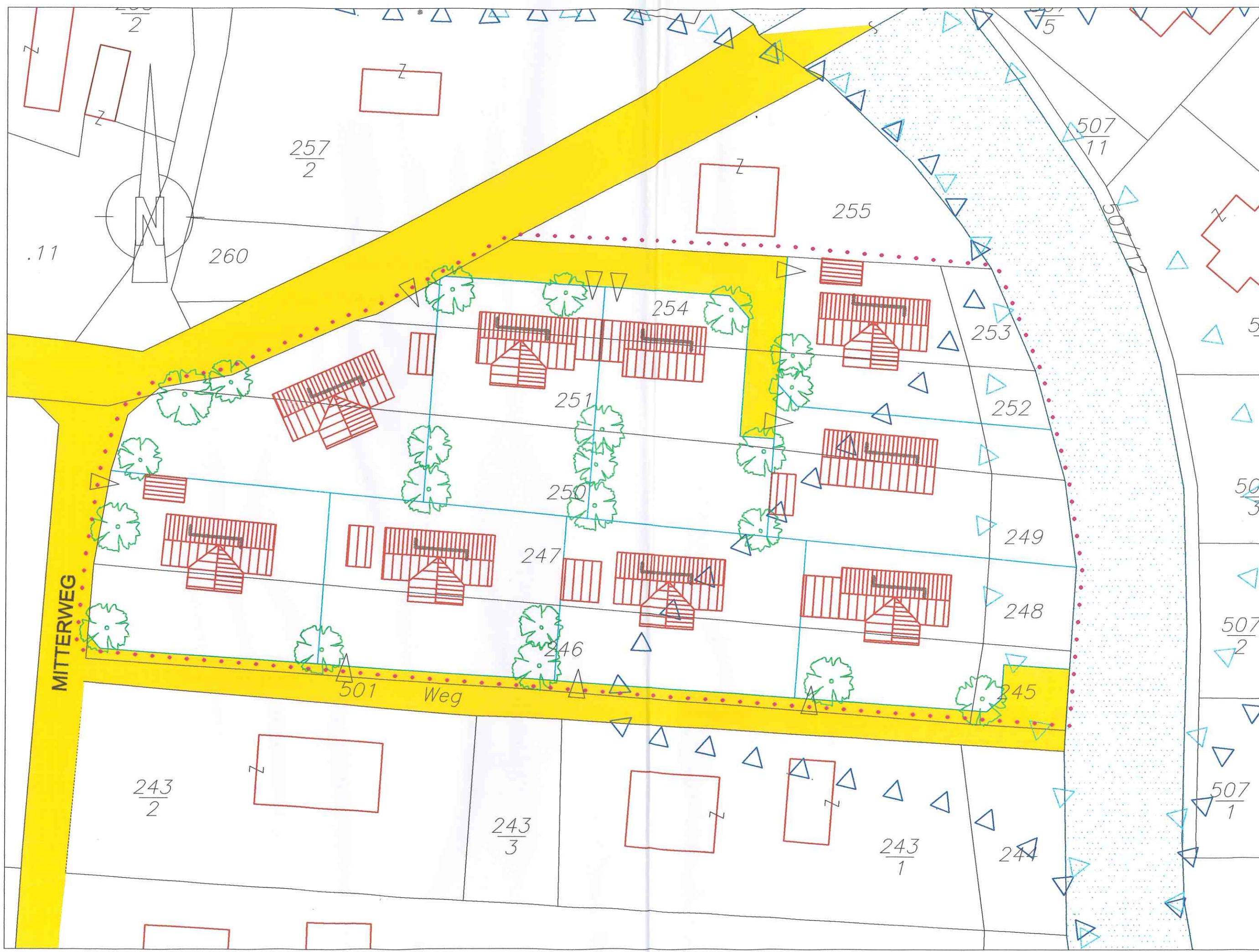
GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES

BEBAUUNGSPLAN STALLHOF - DORF/SÜD GESTALTUNGSKONZEPT

DATUM	GEZEICHNET	MASSTAB	PLAN NR.
15.1.2004	DROFENIGG	1:500	RO 603-35/BB03/2



ARCHITEKT UNIV. PROF. DIPL.-ING. DR. TECHN. HEINER HIERZEGGER
8010 GRAZ, FRANZISKANERPLATZ 10/II, TEL (0316) 82 71 77, FAX 81 10 47



PLANVERFASSER

DATUM UND GESCHÄFTSZEICHEN DES GEMEINDERATSBSCHLUSSES

ZUR AUFLAGE DES BEBAUUNGSPLANES

(§ 27 ABS.2 DES STEIERMÄRKISCHEN RAUMORDNUNGSGESETZES 1974)

15.1.2004

DATUM UND GESCHÄFTSZEICHEN DES GEMEINDERATSBSCHLUSSES

ZUM ENDBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES

(§ 29 ABS.5 UND 6 DES STEIERMÄRKISCHEN RAUMORDNUNGSGESETZES 1974)

5.7.2004

Amt der Steiermärkischen Landesregierung

Fachabteilung 13 B

Graz, Stempfergasse 7

Gesehen, am: 03.08.04

LEGENDE



ERSCHLIESSUNGSSTRASSE



GRUNDSTÜCKSGRENZEN NEU



BAUGRENZLINIE HAUPTGEBÄUDE



FIRSTRICHTUNG HAUPTGEBÄUDE



ANBAUVERPFLICHTUNG



GRUNDSTÜCKSZUFAHRT



BAUMPFLANZUNGEN



ALTSTOFFSAMMELSTELLE

ALLG. WOHNGEBIET	0,2 - 0,6
0,1 - 0,4	38° - 48°
offen, gekuppelt	1 + D

ALLGEMEINES WOHNGEBIET	BEBAUUNGSDICHTE
BEBAUUNGSGRAD	DACHNEIGUNG
BEBAUUNGSWEISE	GESCHOSSANZAHL



GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES



HOCHWASSERABFLUSSGRENZE
HQ 100
HQ 30

BEBAUUNGSPLAN

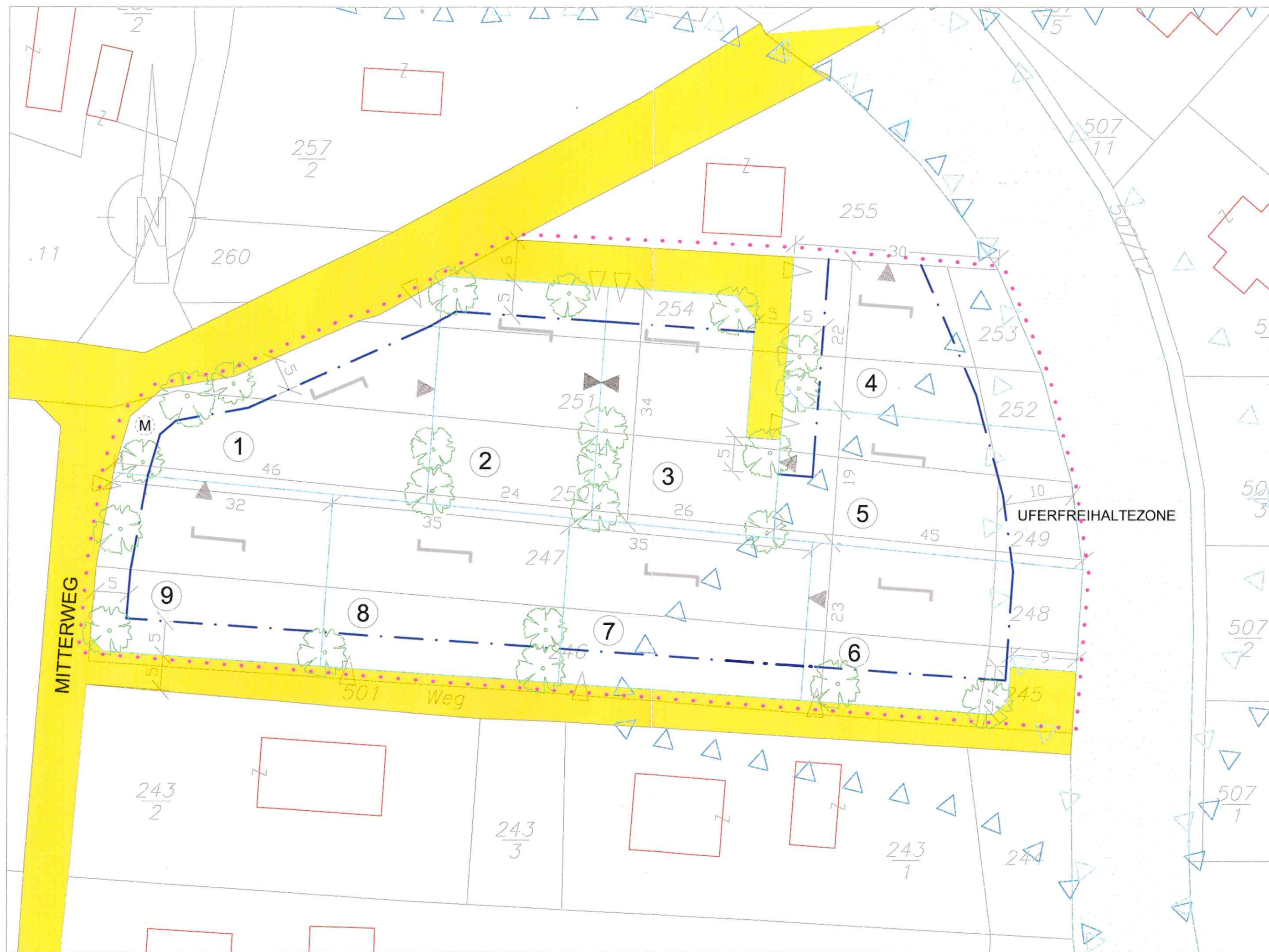
STALLHOF - DORF/SÜD

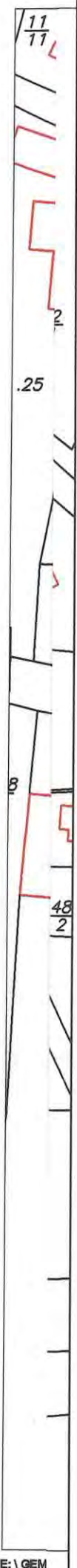
RECHTSPLAN

DATUM	GEZEICHNET	MASSTAB	PLAN NR.
15.1.2004	DROFENIGG	1:500	RO 603-35/BB03/1



ARCHITEKT UNIV. PROF. DIPL.-ING. DR. TECHN. HEINER HIERZEGGER
8010 GRAZ, FRANZISKANERPLATZ 10/II, TEL (0316) 82 71 77, FAX 81 10 47





LEGENDE



Stainzbach



öffentliches Gut



Feibel Franz

Kasterfläche

1.896 m²



Klima Alois DI

1.763 m²



Kohlberger Karl

1.777 m²



Mochart Johann

1.27 m²



Lex Maria

1.142 m²

BEBAUUNGSPLAN STALLHOF - DORF/SÜD GRUNDEIGENTUM

DATUM	GEZEICHNET	MASSTAB	PLAN NR.
10.4.2000	DROFENIGG	1:1000	RO 603-35/BB03/1
 ARCHITEKT UNIV. PROF. DIPL.-ING. DR. TECHN. HEINER HIERZEGGER 8010 GRAZ, FRANZISKANERPLATZ 10/II, TEL (0316) 82 71 77 , FAX 81 10 47			



BEBAUUNGSPLAN STALLHOF - DORF
GRUNDUMLEGUNG - Kohlberger/Mochart/Lex

Basis Kataster Stand 03-2002

20.10.2003

Grdst. Nr.	Teilfläche	Katasterfläche	Anteil %	NEU, Grundstücke:	Bebauungsplan	Anteil %	Diff. %	=	m²		SOLL m2 zu Katasterfläche
250, 249	C	1.733	38,62	803 m2, 801 m2	1.604	39,06	- 0,43	-18,2		Kohlberger Karl	1.586
251, 252	D	1.586	35,35	837 m2 + Anteil 614 m2	1.451	35,33	0,02	0,3		Mochart Johann	1.451
254, 253	E	1.168	26,03	776 m2 + Anteil 276 m²	1.052	25,61	0,42	16,8		Lex Maria	1.069
Summe 1		4.487	100,00	Zw.summe	4.107	100,00					4.106 381
				Straße	381						
				Weg	-						
				Müll	-						0
				Summe 2	4.488 m²					Summe 1	4.487
				Summe diff.	1 m²						

Die neuen Grundstücksflächen sind dem Teilungsplan von DI Peter Kahlen vom 22.03.02 GZ 4-2833/02 angepaßt

BEBAUUNGSPLAN STALLHOF - DORF
GRUNDUMLEGUNG - Feibel/Klima

20.10.2003

VAR mit Umkehre am Bach

Grdst. Nr.	Teilfläche	Katasterfläche	Anteil %	NEU, Grundstücke: Bebauungsplan				Anteil %	Diff. %	=	m²	SOLL m2
246, 245	A	1.797	49,31	828 m2, 816 m2	1.644	49,32	- 0,01	-0,4				Feibel Franz 1.644
247, 248	B	1.847	50,69	844 m2, 845 m2	1.689	50,68	0,01	0,4				Klima Alois DI 1.689
Summe 1		3.644	100,00	Zw.summe	3.333	100,00						3.333 311
				Straße	311							
				Weg	-							
				Müll	-							
				Summe 2	3.644 m²							Summe 1 3.644
				Summe diff.	- m²							

LEGENDE



Stainzbach



öffentliches Gut,
Erschließung



Feibel Franz



Klima Alois DI



Kohlberger Karl



Mochart Johann



Lex Maria



Mochart Johann
Lex Maria



HQ 100 und
HQ 30 des
Stainzbaches

Kasterfläche

Umlegung

		691 m ²	Erschließung
1.797 m ²	1.644 m ²		
1.847 m ²	1.689 m ²		
1.733 m ²	1.604 m ²		
1.586 m ²	1.451 m ²	(837 + 614 m ²)	
1.168 m ²	1.052 m ²	(776 + 276 m ²)	
	890 m ²	(614 + 276 m ²)	
8.131 m ²	8.131 m ²	Summe, ex. D/E	

BEBAUUNGSPLAN STALLHOF - DORF/SÜD UMLEGUNG

DATUM	GEZEICHNET	MASSTAB	PLAN NR.
15.1.2004	DROFENIGG	1:1000 <i>Soc</i>	RO 603-35/BB03/1-2
 ARCHITEKT UNIV. PROF. DIPL.-ING. DR. TECHN. HEINER HIERZEGGER 8010 GRAZ, FRANZISKANERPLATZ 10/II, TEL (0316) 82 71 77, FAX 81 10 47			



Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - BAULAND



09.01.2026

Bewertungsstichtag



71,43 €

Wert je m²



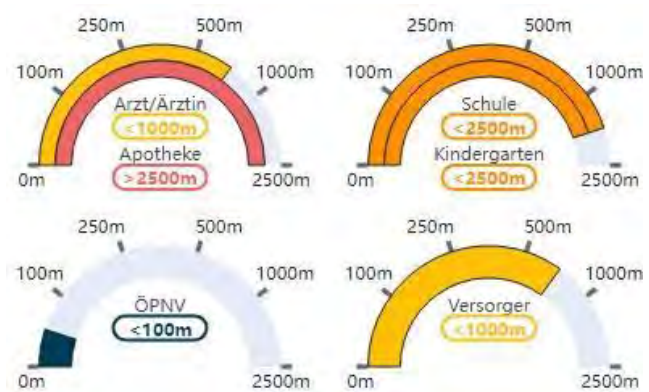
6,96 %

Valorisierungsfaktor

Bewertungsobjekt - Bauland

Statistik

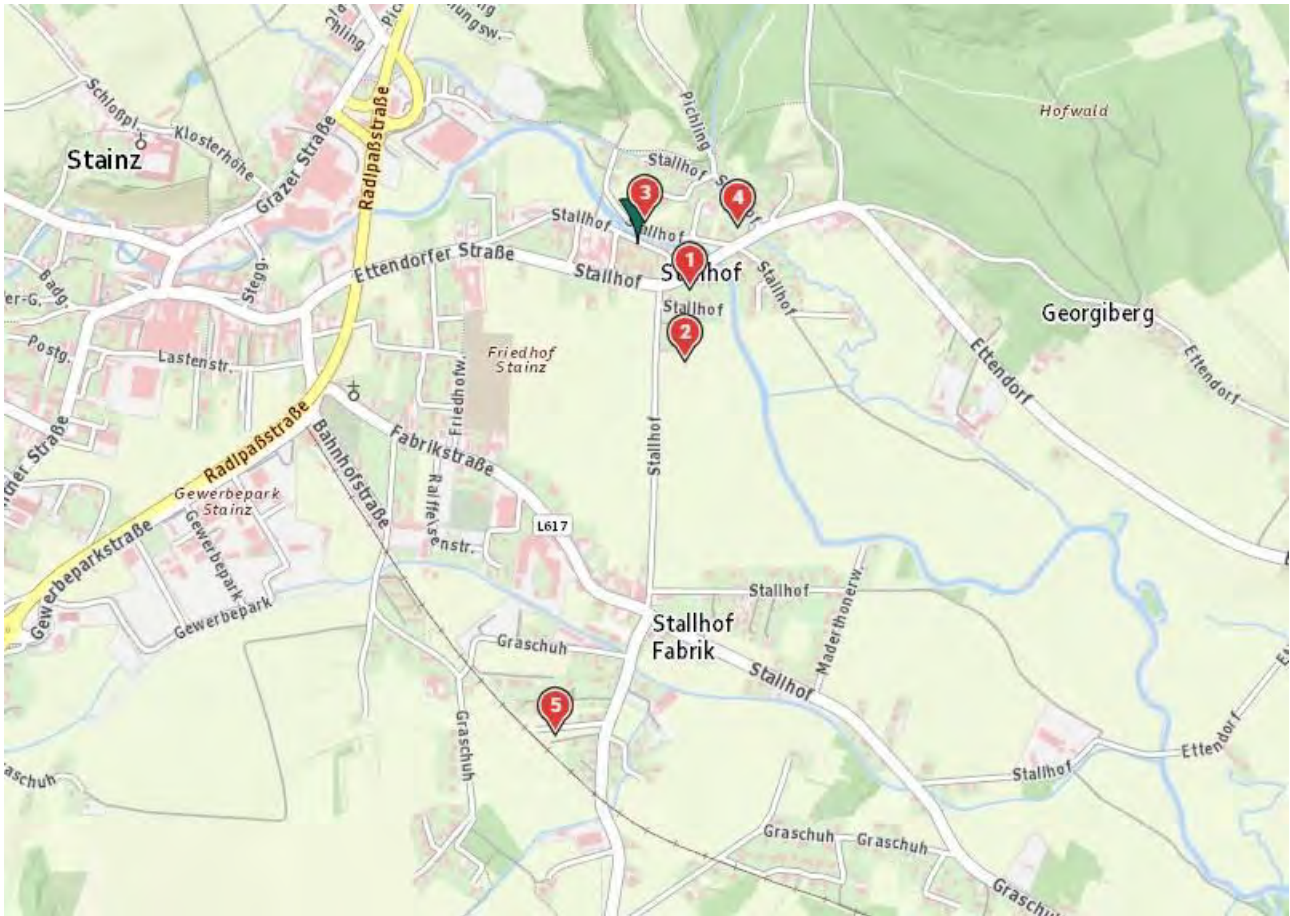
Erhobene Vergleichswerte	5
Gewählte Vergleichswerte	5
Arith. Mittel	71,43 €
Standardabweichung	22,88 €
Variationskoeffizient	32,03 %
95%-Konfidenzintervall	51,38 € - 91,49 €
Stichtag	09.01.2026



Bewertungsobjekt - Bauland

Adresse	Stallhof 12, 8510 Stallhof, Österreich
Koordinaten	46,894690; 15,276647
Katastralgemeinde	61240 Stallhof

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Bauland	223/2022	26.11.2021	803,00	49,81 €	64,10 € *
2	Bauland	5207/2023	06.11.2023	3.531,00	48,33 €	55,65 € *
3	Bauland	892/2022	18.11.2021	1.770,00	82,00 €	105,64 € *
4	Bauland	408/2026	05.12.2025	819,00	48,84 €	49,17 € *
5	Bauland	1095/2022	18.02.2022	1.482,00	65,00 €	82,60 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt