

Gutachten

zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

Liegenschaftsadresse	Wichnergasse 22, 8041 Graz
Einlagezahl (EZ)	453
Katastralgemeinde (KG)	63110 Engelsdorf
Anteile	1/1 zzgl. 1/8-Miteigentumsanteile an EZ 454
Bezirksgericht (BG)	Graz-Ost
Grundstücksnummer	118/11

Auftraggeber	DALL Projekt Wichnergasse GmbH Herr Erwin Wassler Pestalozzistraße 10 A – 8010 Graz
--------------	--

Bewertungstichtag	02.03.2026
-------------------	------------

MMag. Johannes P. Lamprecht, MSc

Herrengasse 21, A-8010 Graz

E	office@sv-lamprecht.at
T	+43 664 166 40 90
W	www.sv-lamprecht.at

Allgemein beeideter & gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien



Übersicht

Auftraggeber	DALL Projekt Wichnergasse GmbH
Bewertungskategorie	Grundstück mit Altbestand und baubewilligtem Neubauprojekt
Liegenschaftsadresse	Wichnergasse 22, 8041 Graz
Einlagezahl (EZ)	453
Katastralgemeinde (KG)	63110 Engelsdorf
Anteile	1/1 zzgl. 1/8-Miteigentumsanteile an EZ 454
Bezirksgericht (BG)	Graz-Ost
Grundstücksnummer	118/11
Grundstücksgröße	1.801 m ²
Bewertungsstichtag	02.03.2026
Verkehrswert (Projektwert, Tragfähiger Liegenschaftswert)	EUR 820.000,-- gesamt EUR 956,-- pro m² NFL

Der oben angeführte Preis ist der Verkehrswert (Projektwert, tragfähiger Liegenschaftswert) der Liegenschaft, der zum Bewertungsstichtag bei einer Veräußerung üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann.

Das vorliegende Gutachten umfasst 59 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	5
1.1	Auftrag und Bewertungsgegenstand	5
1.2	Zweck des Gutachtens.....	5
1.3	Befundaufnahme	5
1.4	Bewertungsstichtag	5
1.5	Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens	5
1.5.1	Bundesgesetze und -verordnungen.....	6
1.5.2	ÖNORMEN und Richtlinien	6
1.5.3	Literatur und Standardwerke.....	6
1.5.4	Vom Sachverständigen erhobene Unterlagen.....	7
1.5.5	Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen.....	8
1.6	Vorbemerkungen.....	8
1.6.1	Vertraulichkeitserklärung.....	8
1.6.2	Aufmaß und Flächenprüfung	9
1.6.3	Prüfung von Baustoffen, Bauteilen oder Funktionstüchtigkeit von Anlagen	9
1.6.4	Kontaminierungsprüfung.....	9
1.6.5	Baurechtlicher Konsens	10
1.6.6	Weitergabe des Gutachtens	10
1.6.7	Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO).....	10
1.6.8	Annahmen und besondere Annahmen.....	11
2	Befund.....	12
2.1	Grundbuchsstand der Liegenschaft.....	12
2.1.1	Gutsbestandsblatt 2. Abteilung (A2-Blatt).....	13
2.1.2	Eigentumsblatt (B-Blatt)	13
2.1.3	Lastenblatt (C-Blatt)	14
2.1.4	Außerbüchliche Lasten.....	14
2.1.5	Einheitswert.....	14
2.2	Liegenschaft allgemein	15
2.2.1	Makrolage	15
2.2.2	Mikrostandort der Liegenschaft.....	16
2.2.3	Beschaffenheit.....	18
2.2.4	Ver- und Entsorgung	19
2.2.5	Flächenwidmung	20
2.2.6	Dichteaussnutzung – Baulandreserve.....	20
2.2.7	Bombenblindgänger-Kataster	20
2.2.8	Risiko einer Kontaminierung.....	21
2.2.9	Hochwasserrisiko.....	21
2.2.10	Bodenstruktur und Tragfähigkeit des Bodens	21
2.2.11	Gefahrenzonenplan	22
2.2.12	Lärmimmissionen	22
2.2.13	Sonstige Grundstücksimmissionen	23
2.3	Allgemeine Projektbeschreibung	24
2.3.1	Projektbeschreibung	24
2.3.2	Fotodokumentation	26
3	Gutachten.....	27

3.1	Allgemeines	27
3.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	28
3.3	Residualwertverfahren	28
3.4	Behandlung der Umsatzsteuer	29
3.5	Eingangsparameter	29
3.5.1	Vergleichswerte von Neubauwohnungen	29
3.5.2	Flächenaufstellung Neubauprojekt	32
3.5.3	Herstellungskosten	33
3.5.4	Projektlaufzeit/Bauzeit	33
3.5.5	Abbruchkosten Altbestand	34
3.6	Residualwertberechnung	34
3.7	Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes	35
3.7.1	Verkehrswert (Projektwert, tragfähiger Liegenschaftswert)	36
3.7.2	Schlussanmerkung	37
4	Ergänzende Anlagen	38
4.1	Grundbuchauszug Zufahrtsstraße im Miteigentum	38
4.2	Planmaterial	40
4.3	Baubewilligungsbescheid	44

1 Allgemeines

1.1 Auftrag und Bewertungsgegenstand

Der Sachverständige MMag. Johannes Lamprecht, MSc (nachfolgend als SV bezeichnet) wurde von der DALL Projekt Wichnergasse GmbH, vertreten durch Erwin Wassler (nachfolgend als Auftraggeber bezeichnet), beauftragt, den Verkehrswert (Projektwert, tragfähiger Liegenschaftswert) der Liegenschaft EZ 453, KG 63110 Engelsdorf, GST. Nr. 118/11 zzgl. 1/8-Miteigentumsanteile an EZ 454, KG 63110 (Straßenverkehrsanlage) mit der Adresse Wichnergasse 22, 8041 Graz, zu ermitteln.

1.2 Zweck des Gutachtens

Der Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsgegenstandes im Sinne des § 2 LBG in der Fassung von 1992, BGBl 150/1992 als interne Informationsgrundlage.

1.3 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme erfolgte im Rahmen der Besichtigung am 02.03.2026 durch den allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Herrn MMag. Johannes Lamprecht, MSc.

Im Rahmen der Befundaufnahme konnte die Liegenschaft von außen besichtigt werden.

Von dieser Befundaufnahme stammen die in diesem Gutachten abgebildeten Fotodokumente.

1.4 Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wurde der Tag der Befundaufnahme, der **02.03.2026**, festgesetzt.

1.5 Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens

Dem Sachverständigen stehen die allgemeinen Grundlagen aus Literatur und Wissenschaft zur Verfügung.

1.5.1 Bundesgesetze und -verordnungen

- Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch 1811, ABGB, i.d.g.F.
- Allgemeines Grundbuchsgesetz 1955, GBG, i.d.g.F.
- Baurechtsgesetz 1912, BauRG, i.d.g.F.
- Bewertungsgesetz 1955, BewG, i.d.g.F.
- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, LBG, i.d.g.F.
- Mietrechtsgesetz 1981, MRG, i.d.g.F.
- Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010, i.d.g.F.
- Steiermärkisches Baugesetz 1995, i.d.g.F.

1.5.2 ÖNORMEN und Richtlinien

- ÖNORM B1800, Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken und zugehörigen Außenanlagen, Ausgabe 2013 08
- ÖNORM B1800 Beiblatt 1, Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken und zugehörigen Außenanlagen, Anwendungsbeispiele, Ausgabe 2014 01
- ÖNORM EN 15221-6, Flächenbemessung im Facilitymanagement, Ausgabe 2011 12
- ÖNORM B1801-1, Bauprojekt- und Objektmanagement, Teil 1: Objekterrichtung, Ausgabe 2022 03
- ÖNORM B1801-2, Bauprojekt- und Objektmanagement, Teil 2: Objekt-Folgekosten, Ausgabe 2011 04
- ÖNORM B1802-1, Liegenschaftsbewertung – Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren, Ausgabe 2022 03
- ÖNORM B1802-2, Liegenschaftsbewertung – Teil 2 DCF-Verfahren, Ausgabe 2008 12
- ÖNORM B1802-3, Liegenschaftsbewertung – Teil 3 Residualwertverfahren, Ausgabe 2014 08

1.5.3 Literatur und Standardwerke

- Stabenheiner, LBG Liegenschaftsbewertungsgesetz, Wien, Manz Verlag, 2., erweiterte Auflage, 2005
- Bienert/Funk (Hrsg.), Immobilienbewertung Österreich, Wien, ÖVI Immobilienakademie, 4. Auflage, 2022
- Kranewitter Heimo, Liegenschaftsbewertung, Wien, Manz Verlag, 7. Auflage 2017
- Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien, Graz, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, 2., unveränderte Auflage, 2014
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln, Bundesanzeiger Verlag GmbH, 9. Auflage 2020
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich
- Krammer/Schiller/Schmidt/Tanczos, Sachverständige und ihre Gutachten, Wien, Manz Verlag, 3. Auflage, 2020

- Köhne, Landwirtschaftliche Taxationslehre, Stuttgart, Ulmer Verlag, 4. Auflage, 2007
- Seiser, Die Nutzungsdauer, Graz, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, 1. Auflage 2020
- Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, Wien, Manz Verlag, 4. Auflage, 2018
- Fachverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Landesverband für Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, Auflage Juni 2020
- Zeitschrift „Sachverständige“ – Offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
- Fischer/Lorenz, Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, Köln, Bundesanzeiger Verlag GmbH, 2. Auflage 2013
- Wendliner, Immobilienkennzahlen, Wien, Linde Verlag, 2. Auflage, 2018
- Gerber/Kock/Kuhl/Stienegerd/Teckentrup, Außenanlagen und Immobilienbewertung, Köln, Bundesanzeiger Verlag GmbH, 2018
- Reithofer/Stocker, Residualwertverfahren, Wien, Linde Verlag, 2016
- Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung, Manz Verlag
- Weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lehrunterlagen 2015/16 der Liegenschaftsbewertungsakademie des Landesverbandes Steiermark der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen
- Weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lehrunterlagen 2018 der Donau Universität Krems, Studienlehrgang „International Real Estate Valuation“
- Beilage zur Sonderrichtlinie des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, Pauschalkostensätze – Baukosten im landwirtschaftlichen Bauwesen, 01.08.2017
- Bienert/Wagner, Bewertung von Spezialimmobilien – Risiken, Benchmarks und Methoden, Springer Verlag, 2. Auflage, 2018
- Kröll/Hausmann/Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. Auflage, 2015
- Unglaube, Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Köln, Reguvis Fachmedien GmbH, 2021
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2018 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Essen, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, 23. Auflage 2018

1.5.4 Vom Sachverständigen erhobene Unterlagen

- Besichtigung vor Ort und Fotodokumentation vom 02.03.2026
- Erhebungen im zuständigen Bezirksgericht
 - Grundbuchauszug vom 19.03.2026
- Raumordnungsrechtliche Unterlagen
 - Auszug Flächenwidmungsplan
 - Verordnungstext

- Pläne und Karten
 - Übersicht Makrolage (Stadtportal der Landeshauptstadt Graz)
 - Übersicht Mikrolage (Stadtportal der Landeshauptstadt Graz)
 - Orthofoto (Digitaler Atlas Steiermark)
 - Katasterplan (Digitaler Atlas Steiermark)
- Sonstige Unterlagen
 - Auszug Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas des Umweltbundesamtes
 - Auszug Hochwasserrisikozonierungskarte (Stadtportal der Landeshauptstadt Graz)
 - Auszug Bombenblindgängerkataster (Stadtportal der Landeshauptstadt Graz)
 - Auszug Gefahrenzonenplan (Digitaler Atlas der Steiermark)
 - Auszug Lärmkarte (BMK)
 - Baupreisindex der STATISTIK AUSTRIA
- Erhebungen von Vergleichspreisen in der Datenbank „Immo United“
- Erhebungen von Vergleichspreisen in der Datenbank „ImmonetZT“

1.5.5 Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Unterlagen zum geplanten Neubauprojekt (Baubeschreibung, Planmaterial, Flächenaufstellung)
- Abbruchbewilligungsbescheid Altbestand vom 18.08.2021
- Einreichplan vom Juli 2021, Ausgabe Mai 2022
- Baubewilligungsbescheid Errichtung Mehrfamilienwohnanlage mit 14 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 17 PKW-Abstellplätzen vom 12.07.2023 (inkl. rechtskräftigem Beschluss vom 07.09.2023 zur Zurückweisung der Bescheidbeschwerde)
- Abtretungsvertrag vom 12.03.2025
- Aufstellung der geplanten Wohnnutzflächen
- Kostenschätzung für Freilegungskosten

1.6 Vorbemerkungen

Die im folgenden Gutachten angeführten Daten, Fakten und Zahlen wurden alle aus den oben angeführten, vom Auftraggeber bzw. Eigentümer übermittelten Unterlagen übernommen bzw. aus den vom Sachverständigen erhobenen Unterlagen ermittelt.

1.6.1 Vertraulichkeitserklärung

Der Sachverständige erklärt als Ersteller des nachfolgenden Gutachtens ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat. Der Sachverständige erklärt des Weiteren, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die vom Auftraggeber oder von Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung

übermittelt worden sind, sowie auch den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte, Ergebnisse und Schlussfolgerungen, im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

1.6.2 Aufmaß und Flächenprüfung

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass kein Aufmaß der Liegenschaft oder des Objektstandes seitens des Sachverständigen durchgeführt wurde. Sollte es dennoch im Rahmen der Befundaufnahme erforderlich gewesen sein, einzelne Maße durch den Sachverständigen festzustellen, wird darauf im Befund explizit hingewiesen. Diese Werte unterliegen der üblichen Messtoleranz von nicht geeichten Messinstrumenten. Eine diesbezügliche Haftung des Sachverständigen hinsichtlich allfällige Messdifferenzen wird ausgeschlossen.

Die Ermittlung des im Gutachten ausgewiesenen Wertes wurde grundsätzlich auf Basis der Flächenangaben im Grundbuch oder in den zur Verfügung stehenden Plänen oder Flächenaufstellungen berechnet. Sollte es nachträglich zu einer für das Bewertungsergebnis relevanten Korrektur der ausgewiesenen Maß- oder Flächenangaben kommen, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.

Die Grundstücksgrenzen sind in der Natur zwar erkennbar, der Sachverständige ist im Vermessungswesen unkundig, es kann daher über die Richtigkeit des Grenzverlaufes und der Grundstücksgrößen keine Feststellung getroffen werden.

1.6.3 Prüfung von Baustoffen, Bauteilen oder Funktionstüchtigkeit von Anlagen

Bei der Befundaufnahme wurden keine Baustoff- oder Bauteilprüfungen vorgenommen und auch keine Überprüfung der Funktionstüchtigkeit der haustechnischen oder sonstigen Anlagen durchgeführt, deren Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt.

1.6.4 Kontaminierungsprüfung

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Beurteilung der Liegenschaft hinsichtlich Kontamination und Bodengüte nur augenscheinlich aufgrund der durchgeführten Befundaufnahme bzw. aufgrund der persönlichen Erklärung des Auftraggebers erfolgte und auftragsgemäß keine Untersuchung des Erdreichs durchgeführt wurde. Zur Beurteilung dieser Umstände ist ein eigens dafür befugter Sachverständiger zu beauftragen, was nicht Gegenstand und Zweck dieses Gutachtens war. Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt unter der Annahme, dass keine Materialien oder Stoffe vorhanden sind, die auf einer Deponie entsorgt werden müssen oder deren Verunreinigung die Grenzwerte einer Baurestmassendeponie gemäß Anhang 1 der

Deponieverordnung BGBl. II Nr. 39/2008 geändert mit BGBl. II Nr. 185/2009 in der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung überschreitet.

1.6.5 Baurechtlicher Konsens

Die Bewertung erfolgt unter der Prämisse des vorliegenden rechtskräftigen Baubewilligungsbescheids für das Neubauprojekt.

Sollten allfällige behördlichen Bau- und Benützungsbewilligungen für die baulichen Anlagen, oder Teilen davon, nicht vorliegen, so wird zumindest im Gutachten freibleibend davon ausgegangen, dass die Bauführung bewilligungsfähig waren bzw. sein werden. Sollte sich nach Gutachtenserstellung herausstellen, dass kein baurechtlicher Konsens erzielt werden kann, hat dieser Umstand einen entsprechenden Einfluss auf den Wert der Liegenschaft (z.B. Abbruch- oder Freilegungskosten) und das vorliegende Gutachten verliert seine Gültigkeit. Der Sachverständige behält sich in diesem Fall eine Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.

1.6.6 Weitergabe des Gutachtens

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und ist ausschließlich nur für den Auftraggeber gedacht. Eine Weitergabe an Dritte sowie eine Veröffentlichung, Zitierung oder Vervielfältigung des Gutachtens zum Teil oder zur Gänze darf nur nach ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung durch den Sachverständigen erfolgen.

Ausdrücklich untersagt ist das Hochladen des Gutachtens oder einzelne Teile desselben auf Plattformen zur Nutzung „künstlicher Intelligenz“, da dies eine Verletzung des Urheberrechts und des Datenschutzrechts darstellt.

Anlässlich der Auftragserteilung hat der Auftraggeber ausdrücklich dargestellt, dass die Wertermittlung nur wegen des oben angeführten Gutachtenszwecks beauftragt worden ist und nur für den oben angeführten Personenkreis bestimmt ist. Allfällige Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind somit ausgeschlossen.

1.6.7 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)

Sachverständige respektieren und schützen das Recht auf Datenschutz und Privatsphäre und ergreifen alle gesetzlich erforderlichen Maßnahmen, um personenbezogenen Daten zu schützen.

Wir speichern und verarbeiten die uns übermittelten bzw. bekanntgegebenen personenbezogenen Daten nur soweit es mit der Gutachtenserstellung im Zusammenhang steht. Eine Weitergabe erfolgt nur im minimal erforderlichen Umfang, soweit es für den Auftrag und

Zweck notwendig ist, auf einer gesetzlichen Grundlage beruht oder ein berechtigtes Interesse Beteiligter (Dritter) besteht.

1.6.8 Annahmen und besondere Annahmen

Es werden folgende Annahmen übernommen. Es bestehen

- keine außerbücherlichen Eigentumsverhältnisse,
- keine außerbücherlichen Rechte und Lasten,
- keine Kontaminierungen,
- Bestands- und Geldlastenfreiheit,
- rechtskräftiger Baubewilligungsbescheid für das Neubauprojekt.

Es wurden keine besonderen Annahmen (Umstände, die sich von denjenigen unterscheiden, die zum Tag der Befundung verifizierbar waren) getroffen.

2 Befund

2.1 Grundbuchsstand der Liegenschaft

Der Grundbuchsstand der bewertungsrelevanten Liegenschaft zum Bewertungsstichtag lautet wie folgt (Grundbuchsstand Zufahrtsstraße im ideellen Miteigentum siehe Anhang):

KATASTRALGEMEINDE 63110 Engelsdorf EINLAGEZAHL 453
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

Letzte TZ 10632/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
118/11	G	GST-Fläche	*	1801
		Bauf.(10)		270
		Gärten(10)	1531	Wichnergasse 22

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

***** A2 *****

3 a 21430/1963 2407/1969 26149/1985 Sicherheitszone des Flughafens Graz
hins Gst 118/11

3 b 26149/1985 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 450

4 a 2407/1969 1568/1970 Grunddienstbarkeit an EZ 454

4 b 26149/1985 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 450

5 a gelöscht

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

DALL Projekt Wichnergasse GmbH (543267y)

ADR: Pestalozzistraße 10, Graz 8010

a 3015/2021 IM RANG 7198/2020 Kaufvertrag 2020-11-25 Eigentumsrecht

b gelöscht

***** C *****

4 a 3015/2021 Pfandurkunde 2021-02-04

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--
für Raiffeisenbank Mittleres Raabtal eGen (FN 67767h)

c 3015/2021 Simultan haftende Liegenschaften EZ 453 KG 63110 Engelsdorf
C-LNR 4 EZ 454 KG 63110 Engelsdorf C-LNR 7

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Auszug aus dem Hauptbuch¹

Die Gesamtfläche der Liegenschaft beträgt laut Auszug aus dem Hauptbuch **1.801 m²** exkl. EZ 454
(Straßenverkehrsanlage im ideellen Miteigentum, siehe dazu Grundbuchsauszug im Anhang).

¹ Quelle: BM für Justiz

Die Liegenschaft EZ 453 befindet sich im Grenzkataster, somit sind die Grenzen im Kataster verbindlich.

Durch die Kennzeichnung der Grundstücksfläche nach BA (NUTZUNG) mit einem Stern „*“ wird im Grundbuch ersichtlich gemacht, dass die Fläche des Grundstückes auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Maßzahlen) berechnet wurde.

2.1.1 Gutsbestandsblatt 2. Abteilung (A2-Blatt)

Das Gutsbestandsblatt (A2-Blatt) kann öffentlich-rechtliche Beschränkungen oder Ersichtlichmachungen enthalten. Auch Veränderungen des Grundbuchskörpers durch Zu- oder Abschreibungen von Grundstücken werden hier eingetragen.

Weiters können die mit dem Eigentum der Liegenschaft verbundenen Rechte ersichtlich gemacht werden (dingliche Rechte in herrschender Stellung).

Das A2-Blatt enthält folgende Eintragungen:

```
***** A2 *****
3 a 21430/1963 2407/1969 26149/1985 Sicherheitszone des Flughafens Graz
  hins Gst 118/11
3 b 26149/1985 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 450
4 a 2407/1969 1568/1970 Grunddienstbarkeit an EZ 454
4 b 26149/1985 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 450
5 a gelöscht
```

Auszug aus dem Hauptbuch²

2.1.2 Eigentumsblatt (B-Blatt)

Es sind derzeit folgende Eigentumsverhältnisse für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft EZ 453 gegeben:

```
***** B *****
3 ANTEIL: 1/1
  DALL Projekt Wichnergasse GmbH (543267y)
  ADR: Pestalozzistraße 10, Graz 8010
  a 3015/2021 IM RANG 7198/2020 Kaufvertrag 2020-11-25 Eigentumsrecht
  b gelöscht
```

Auszug aus dem Hauptbuch³

² Quelle: BM für Justiz

³ Quelle: BM für Justiz

2.1.3 Lastenblatt (C-Blatt)

Im Lastenblatt (C-Blatt) der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft EZ 453 haften derzeit folgende grundbücherliche Eintragungen:

```
***** C *****  
4 a 3015/2021 Pfandurkunde 2021-02-04  
    PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 1.000.000,--  
    für Raiffeisenbank Mittleres Raabtal eGen (FN 67767h)  
c 3015/2021 Simultan haftende Liegenschaften EZ 453 KG 63110 Engelsdorf  
    C-LNR 4 EZ 454 KG 63110 Engelsdorf C-LNR 7  
  
Auszug aus dem Hauptbuch4
```

Das eingetragene Pfandrecht stellt keinen bewertungsrelevanten Umstand dar, da die Bewertung unter der **Annahme der Bestands- und Geldlastenfreiheit** erfolgt.

2.1.4 Außerbücherliche Lasten

Dem zeichnenden Sachverständigen liegen keine Informationen über außerbücherliche Lasten vor.

2.1.5 Einheitswert

Der steuerliche Einheitswert wurde mangels Relevanz für die Verkehrswertermittlung vom zeichnenden Sachverständigen nicht erhoben.

⁴ Quelle: BM für Justiz

2.2 Liegenschaft allgemein

2.2.1 Makrolage

Als Makrolage wird das großräumige Verflechtungsgebiet bezeichnet, in dem sich die Liegenschaft befindet.⁵

Bundesland	Steiermark
Politischer Bezirk	Graz
Grazer Bezirk	VII. Liebenau
Entfernung Zentrum	ca. 6 km (Grazer Hauptplatz)
Entfernung Bahnhof	ca. 2 km (Bahnhof Liebenau Murpark)
Nächster Autobahnanschluss	ca. 2 km (Raaba, A2)



Übersicht Makrolage⁶

Die Makrolage kann hinsichtlich des öffentlichen und privaten Dienstleistungsangebotes, der Einkaufsmöglichkeiten, des kulturellen Angebotes und der Möglichkeit zur Freizeitgestaltung als **sehr gut** eingestuft werden.

⁵ Bienert/Funk: Immobilienbewertung Österreich (2009), S. 149

⁶ Quelle: Stadtportal Graz

2.2.2 Mikrostandort der Liegenschaft

Als Mikrolage wird die unmittelbare Umgebung der Liegenschaft (nahes Umfeld, Stadtteil, Teilraum mit ähnlichen Merkmalen) bezeichnet⁷ und zeichnet sich insbesondere durch Aspekte wie mögliche Immissionen durch Lärm oder Abgase, die Qualität und den Charakter der Nachbarschaft, die vorwiegenden Nutzungsformen sowie die allgemeine Infrastruktur der unmittelbaren Umgebung der bewertungsrelevanten Liegenschaft aus.⁸



Übersichtsplan Mikrolage⁹

2.2.2.1 Verkehrsanbindung

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist hinsichtlich der bewertungsrelevanten Liegenschaft als **gut bis sehr gut** einzustufen.

⁷ Bienert/Funk: Immobilienbewertung Österreich (2009), S. 149

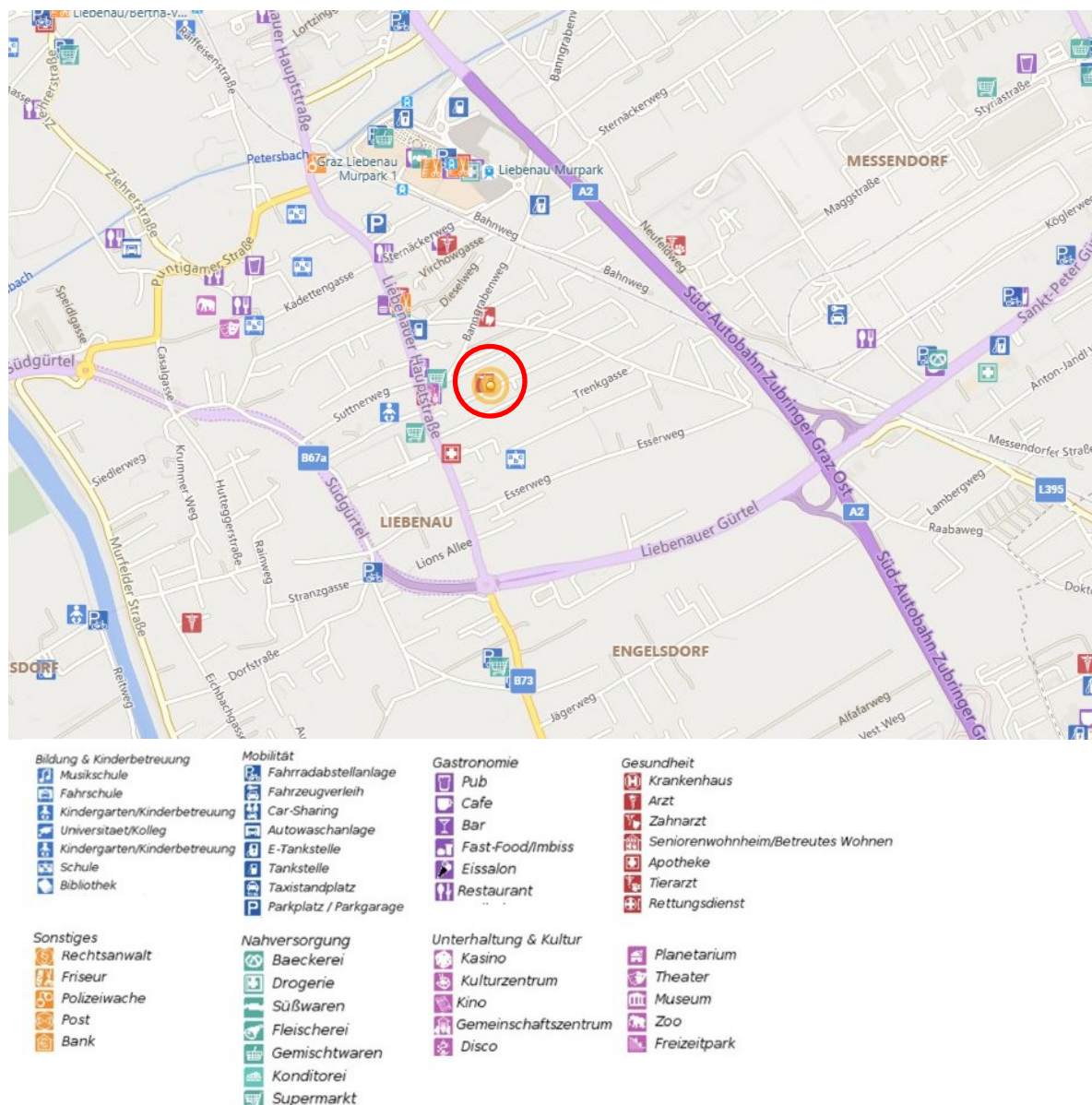
⁸ Bienert/Funk: Immobilienbewertung Österreich (2009), S. 150

⁹ Quelle: Stadtportal der Landeshauptstadt Graz

2.2.2.2 Infrastruktur

Versorgungseinrichtungen des täglichen Lebens wie beispielsweise Lebensmittelmärkte und sonstige Handelseinrichtungen, Bildungseinrichtungen, Einrichtungen der Gesundheitsversorgung, Freizeiteinrichtungen, etc. sowie eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz befinden sich in wenigen Gehminuten von der bewertungsrelevanten Liegenschaft entfernt.

Die Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft kann daher als **sehr gut** eingestuft werden.



Übersichtsplan und zugehörige Legende Infrastruktur¹⁰

¹⁰ Quelle: IMMOUnited

2.2.2.3 Umgebungsverbauung und Lage

In unmittelbarer Umgebung befinden sich vorwiegend Wohnliegenschaften, das entspricht dem Gebietscharakter gemäß der im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Widmung.

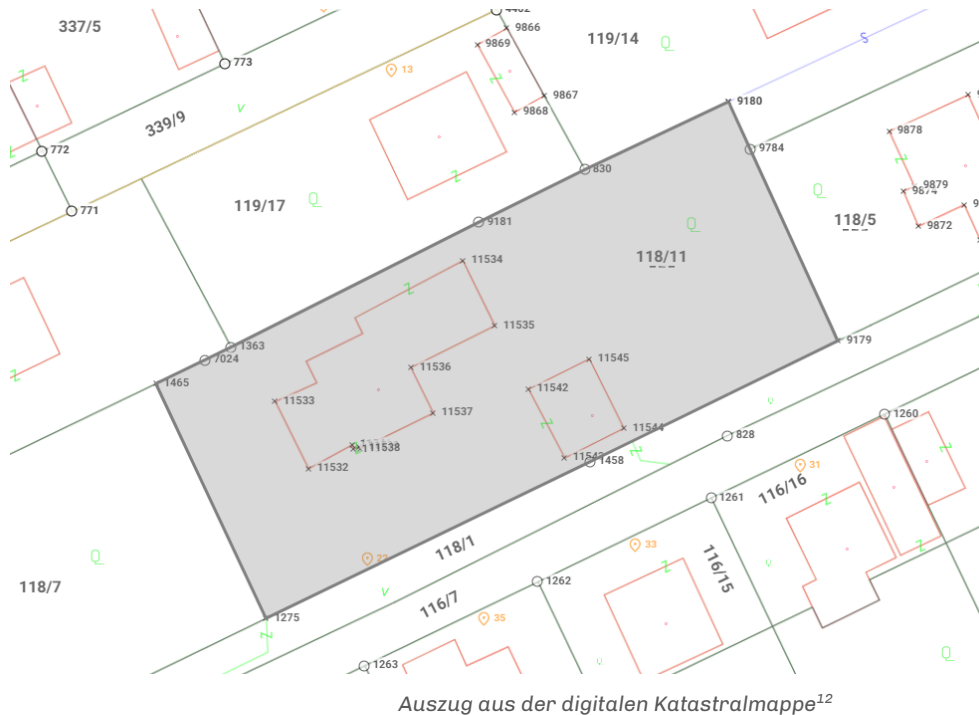


Orthofoto¹¹

2.2.3 Beschaffenheit

Die Liegenschaft weist eine Gesamtfläche gemäß dem in Punkt 2.1 abgebildeten Grundbuchsauszug im **verbürgten Ausmaß von 1.801 m²** auf. Es kann daraus ein rechtsverbindliches Flächenausmaß abgeleitet werden, da das Grundstück im Grenzkataster erfasst ist.

¹¹ Quelle: Digitaler Atlas der Steiermark



2.2.3.1 Form, Maße und Topografie

Form: rechteckig
Maße: Ø Länge: ca. 66 m
Ø Breite: ca. 27 m
Topografie: eben

2.2.3.2 Bebauung und Zufahrt

Das Grundstück ist zum Zeitpunkt der Befundaufnahme mit einem **Gebäudebestand (Wohngebäude und Garage)** bebaut.

Die Zufahrt zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erfolgt vom öffentlichen Gut aus über die GST-NR 118/1 (im ideellen Miteigentum, siehe GB-Auszug im Anhang) sowie die GST-NR 116/6 und 116/7 (rechtlich gesichert, siehe auch Baubewilligungsbescheid Pkt. 4.2).

2.2.4 Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft verfügt über folgende Anschlüsse bzw. Anschlussmöglichkeiten:

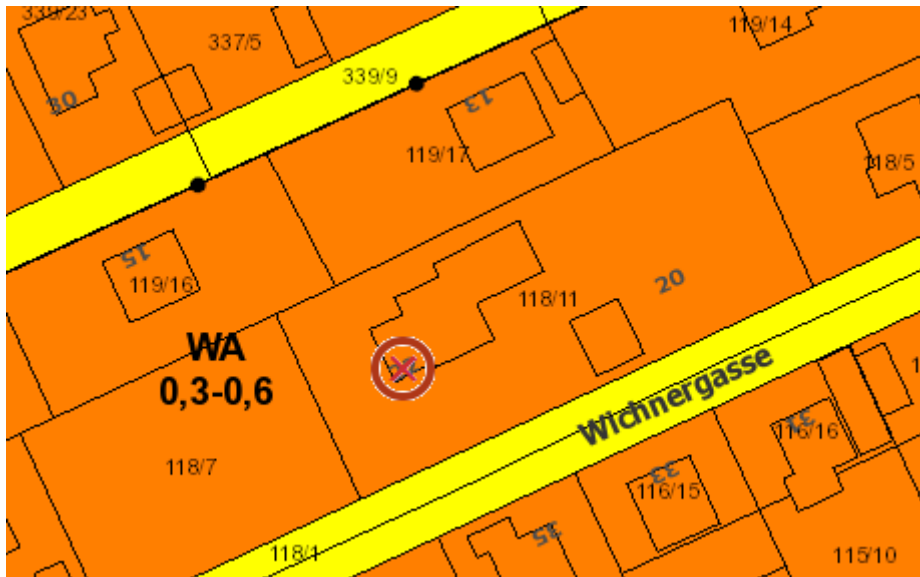
- Anschluss an den öffentlichen Kanal
- Anschluss an das Leitungsnetz des örtlichen Elektrizitätsversorgungsunternehmens

¹² Quelle: Digitaler Atlas der Steiermark

- Anschluss an das öffentliche Wasserleitungsnetz

2.2.5 Flächenwidmung

Das Grundstück ist im zum Bewertungsstichtag gültigen Flächenwidmungsplan als **allgemeines Wohngebiet (WA)** mit einer Bebauungsdichte von **0,3 – 0,6** ausgewiesen.



Flächenwidmungsplan¹³

Gemäß dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz (§ 30 Abs 1 Z 2) sind allgemeine Wohngebiete Flächen, die vornehmlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen (z.B. Verwaltung, Schulen, Kirchen, Krankenanstalten, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und sonstige Betriebe aller Art), soweit sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen.

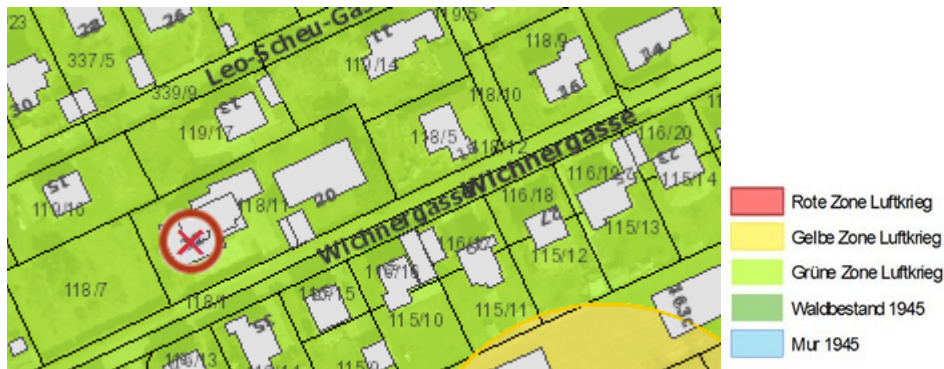
2.2.6 Dichtenausnutzung – Baulandreserve

Die erlaubte Bebauungsdichte gemäß Widmung von max. 0,6 wird im gegenständlichen Fall (Neubauprojekt) ausgenützt, es ist somit keine wesentliche Baulandreserve gegeben.

2.2.7 Bombenblindgänger-Kataster

Gemäß des Bombenblindgänger-Katasters der Stadt Graz liegt die bewertungsrelevante Liegenschaft in folgender Zone: **Grüne Zone Luftkrieg.**

¹³ Quelle: Stadtportal der Landeshauptstadt Graz

Auszug aus dem Bombenblindgängerkataster¹⁴

Zu bedenken ist dabei allerdings immer: Die Aufnahmen stammen aus der Zeit des 2. Weltkriegs, der Kataster bezieht sich also auf diese Zeit. Es ist bekannt, dass viele Bomben noch in der Kriegszeit, aber auch danach entsorgt wurden, auch im Rahmen zahlreicher Bautätigkeiten. Damit ist es nur ein Indiz auf eine nicht detonierte Bombe, keinesfalls aber eine gesicherte Erkenntnis über die Existenz eines solchen Sprengkörpers an dieser Stelle. Seitens der Stadt Graz wurden sämtliche Eigentümer betroffener Liegenschaften schriftlich über das Vorhandensein von Verdachtspunkten informiert. In begründeten Fällen können selbstverständlich ergänzende Auszüge aus dem Bombenblindgängerkataster angefordert werden.

2.2.8 Risiko einer Kontaminierung

Konkrete Bodenuntersuchungen bzw. bodenmechanische Gutachten liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die örtliche Erhebung durch bloßen Augenschein sowie die Befragung bei der Befundaufnahme haben keine Hinweise für eine etwaige wertbeeinflussende Kontaminierung ergeben.

Aus dem Altlastenatlas geht hervor, dass die Grundstücke der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft nicht darin verzeichnet sind. Hinsichtlich möglicher Verunreinigungen des Erdreiches kann jedoch keine bindende Aussage getätigt werden.

2.2.9 Hochwasserrisiko

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich laut Abfrage im Geoinformationssystem Steiermark **nicht in Hochwasserabflussbereichen**.

2.2.10 Bodenstruktur und Tragfähigkeit des Bodens

Im geografischen Informationssystem des Landes Steiermark wird für die befundgegenständliche Liegenschaft **keine Naturgefahr auf Grund von Rutschungen** ausgewiesen. Die Bodenstruktur der Liegenschaft wurde für die Bewertung auftragsgemäß nicht

¹⁴ Quelle: Stadtportal der Landeshauptstadt Graz

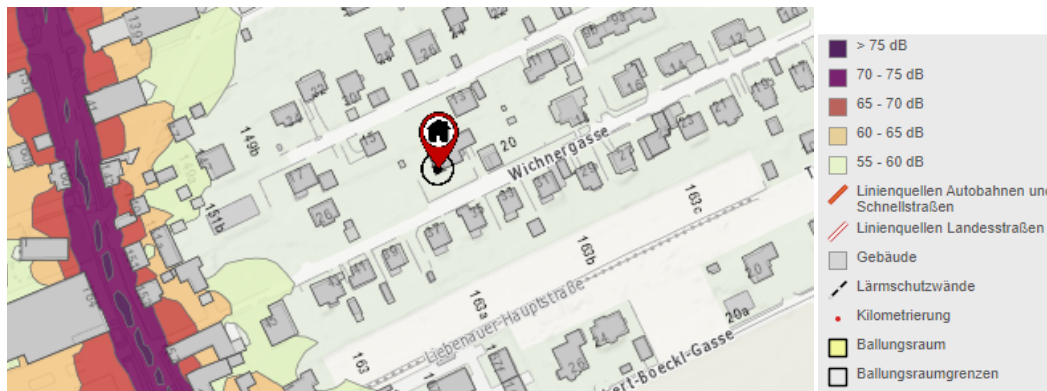
untersucht. Es wird auf Grund des Alters der Bebauung davon ausgegangen, dass ein tragfähiger Untergrund vorhanden ist. Setzungsrisse am Gebäude oder Geländerutschungen konnten im Rahmen der Befundung nicht festgestellt werden. Allerdings wird im Falle eines Neubaus eine genaue Untersuchung des Untergrundes im Rahmen eines bodenmechanischen bzw. geologischen Gutachtens angeraten.

2.2.11 Gefahrenzonenplan

Der Gefahrenzonenplan ist ein Plan, indem die wildbach- und lawinengefährdeten Bereiche und deren Gefährdungsgrad sowie jene Bereiche, für die eine besondere Bewirtschaftung oder deren Freihaltung für Schutzmaßnahmen erforderlich ist, dargestellt werden. Im geografischen Informationssystem des Landes Steiermark wird für die befundgegenständliche Liegenschaft **keine Gefahrenzone** ausgewiesen.

2.2.12 Lärmimmissionen

Erstellt wird die Lärmkartierung durch das Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie. Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ergibt sich folgende Lärmkartierung (Straßenverkehr 24h – Durchschnitt 4m):



Lärmkarte¹⁵

Erläuterungen (BM für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie): Lärm für den Tag-Abend-Nachtzeitraum wird durch L_{den} -Lärmindeks beschrieben. Der L_{den} entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel, wobei für den Abendzeitraum (19:00 bis 22:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 5 dB und für den Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 10 dB berücksichtigt wird. Lärm für den Nachtzeitraum wird durch den L_{night} -Lärmindeks beschrieben. Der L_{night} entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel für den Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr). Für die Auswertung der betroffenen Bewohner werden je Gebäude die darin (Hauptwohnsitz-) gemeldeten Personen gezählt. Die Zuordnung zu den unterschiedlichen Lärmzonen basiert auf dem höchsten an der Gebäudefassade auftretenden Lärmpegel. Strategische Lärmkarten werden rechnerisch ermittelt, wofür neben Parametern wie Verkehrsstärke, Fahrgeschwindigkeit etc. auch die Kenntnis des Geländes und der Bebauung erforderlich sind. Die Pegelwerte stellen die Lärmimmission in einer Höhe von 4m über dem Boden dar und sind daher sowohl für den Schutz des Freiraumes als auch hinsichtlich von Aussagen für hohe Gebäude nur bedingt geeignet und nur bedingt anwendbar. Weiters ist zu berücksichtigen, dass die Berechnung der Lärmausbreitung vereinfacht erfolgt - zum Beispiel mit der Beschränkung auf eine Reflexion und gegebenenfalls unter Verwendung einer generellen Bodendämpfung. Auch das

¹⁵ Quelle: Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK)

Heranziehen der maximal zulässigen Geschwindigkeiten für Pkw und Lkw anstelle der tatsächlich gefahrenen kann zu Abweichungen führen. Außerdem ist bei der Berechnung auch eine ausbreitungsgünstige Witterungssituation (leichter Wind in Lärmausbreitungsrichtung) zu Grunde zu legen. Die ausgewiesenen Immissionswerte können daher - insbesondere natürlich auch bei Vorliegen lokaler Lärmquellen, welche nicht in den Bearbeitungsumfang der Umgebungslärmgesetzgebung fallen - von der tatsächlichen Lärmbelastung abweichen.

2.2.13 Sonstige Grundstücksimmissionen

Im Rahmen der Befundaufnahme konnten augenscheinlich **keine** bewertungsrelevanten sonstigen Immissionen von benachbarten Grundstücken wahrgenommen werden.

2.3 Allgemeine Projektbeschreibung

2.3.1 Projektbeschreibung

Auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist ein Neubau einer Wohnanlage mit 14 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 17 PKW-Abstellplätzen geplant.

Der Bestand an baulichen Anlagen (Einfamilienwohnhaus bestehend aus KG, EG, DG sowie Garagen- bzw. Lagerbauwerk, Gartenhütte, Poolanlage und sonstigen Außenanlagen) wird zur Gänze durch diesen Neubau ersetzt.

Folgende Projektdaten wurden dem zeichnenden Sachverständigen zur Verfügung gestellt und sind Grundlage für die Ermittlung des tragfähigen Liegenschaftswertes (Residuum):

Nutzfläche geplant	857,83 m ²
Wohneinheiten	14 (Flächen der einzelnen Bestandseinheiten siehe Pkt. 3.5.2)
KFZ-Abstellplätze	17 Stk. in der Tiefgarage
Bauqualität	normal bis gehoben
Bauzeit	ca. 18 Monate (Annahme)
Sonstiges	vorgesehen ist die Begründung von Wohnungseigentum und Abverkauf der einzelnen WE-Objekte





Projekt-Renderings¹⁶

¹⁶ Quelle: Einreichplan vom Auftraggeber

2.3.2 Fotodokumentation

Außenansichten Bestand



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

3 Gutachten

3.1 Allgemeines

Gemäß ÖNORM B 1802-3 – Punkt 1 dient das Residualwertverfahren im Allgemeinen der Ermittlung des Marktwertes von unbebauten Liegenschaften (respektive des Bodenwertes) und Projektentwicklungen sowie unter bestimmten Voraussetzungen von bebauten Liegenschaften.

Das Residualwertverfahren ist besonders geeignet bei:

- der Bewertung von Grundstücken, wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen und somit die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (gemäß § 4 LBG ausscheidet);
- der Beurteilung bzw. Bewertung einer bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklung bzw. eines bereits im Bau befindlichen Projektes;
- der Bewertung von bebauten Liegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und bei denen eine Revitalisierung, eine Umnutzung oder ein Abriss mit einer sich anschließenden Neuentwicklung u. dgl. geplant ist sowie
- zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzung (highest and best use) von bebauten Liegenschaften.

Anhand der oben genannten Bereiche wird deutlich, dass der Bodenwert häufig die gesuchte Größe darstellt.

Ausgangspunkt des Residualwertverfahrens ist der fiktive Veräußerungserlös. Die betrachtete (oder fiktive) Projektentwicklung kann entweder ein kompletter Neubau, eine Teilsanierung, eine Revitalisierung oder ein sonstiger tiefgreifender Eingriff in ein gegebenenfalls bereits bestehendes Objekt sein. Ausgehend von diesem potenziellen Verwertungserlös des fiktiv (neu) bebauten Grundstückes werden die Gesamtinvestitionskosten in Abzug gebracht. Die Methode ist dabei flexibel.

Als Saldo aus Veräußerungserlös (Marktwert) und allen aufzuwendenden Kosten (GIK) ergibt sich der aus Sicht eines wirtschaftlich rational handelnden Investors für das unbebaute Grundstück maximal zahlbare Kaufpreis, welcher als tragfähiger Liegenschaftswert bezeichnet wird.¹⁷

¹⁷ vgl. ÖNORM B 1802-3 (2014)

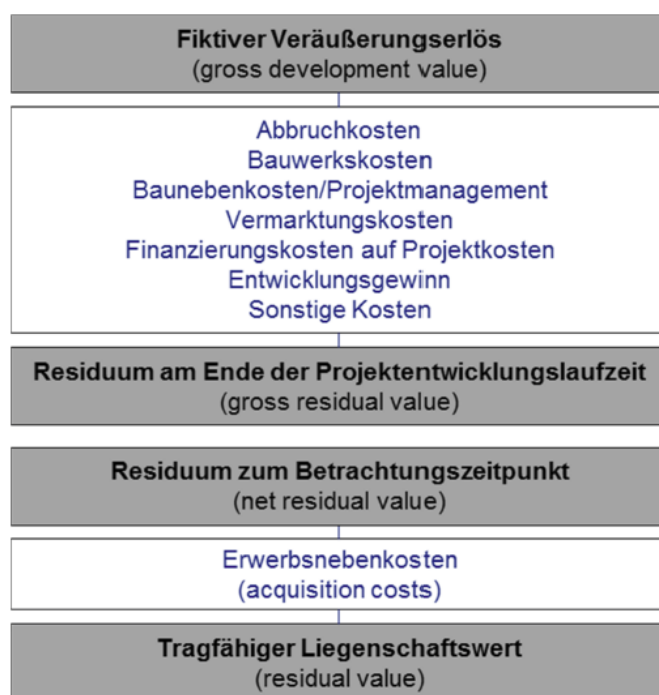
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Aufgrund der unter Pkt. 3.1 beschriebenen Anwendungsfelder sowie der vorliegenden Situation einer Liegenschaft mit Gebäudealtbestand und geplantem Neubauprojekt, bei dem die Ertragserzielung mittels Abverkauf von WE-Objekten im Vordergrund steht, wird im gegenständlichen Fall das **Residualwertverfahren** herangezogen.

Für die Ermittlung des fiktiven Veräußerungserlöses als Eingangsgrößen wird das **Vergleichswertverfahren** herangezogen.

3.3 Residualwertverfahren

Zur Ermittlung des tragfähigen Liegenschaftswertes der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird zunächst der fiktive Veräußerungserlös nach Fertigstellung des Projekts mittels Vergleichswertverfahren berechnet. Von diesem ermittelten Wert werden anschließend die Gesamtinvestitionskosten (Herstellungskosten, Baunebenkosten, etc.) abgezogen.



3.4 Behandlung der Umsatzsteuer

Der Verkehrswert des gebundenen Bodenwertes versteht sich ohne Berücksichtigung einer Umsatzsteuer. Umsätze mit Grundstücken sind gem. § 6 Abs. 1 Zif. 9 lit. a UStG von der Umsatzsteuer befreit.

Für den gesamten Bewertungsgegenstand (nach Errichtung der einzelnen Wohnungen) kommen primär Kaufinteressenten in Frage, die im Sinne des Umsatzsteuergesetzes nicht als Unternehmer gelten (Endverbraucher) und somit eine allenfalls in Rechnung gestellte Umsatzsteuer nicht als Vorsteuer geltend machen können. Aus diesem Grund handelt es sich bei den angegebenen Werten um Bruttobeträge in Euro, somit inklusive nicht abziehbarer Umsatzsteuerbeträge (Vorsteuern) des Verkäufers.

3.5 Eingangsparameter

3.5.1 Vergleichswerte von Neubauwohnungen

Das LBG idgF definiert im § 4 Abs 2 und 3, dass zum Vergleich Kaufpreise heranzuziehen sind, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Das Vergleichswertverfahren gilt, wenn die Voraussetzungen für die Anwendungen gegeben sind, als das zuverlässigste und marktkonformste Wertermittlungsverfahren.

3.5.1.1 Ermittlung des Vergleichswertes

Für die Bewertung konnten **folgende relevante und repräsentative Kauftransaktionen** von Neubauwohnungen in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag und **unmittelbarer Nähe** zur bewertungsrelevanten Liegenschaft erhoben und in die Ermittlung des Vergleichswertes einbezogen werden:

KAUFTRANSAKTIONEN

KV-Datum	Objekttyp	Strasse	PLZ	Preis [EUR]	Fläche [m ²]
25.05.2022	Wohnung	Meisenweg 6a/04	8041 Graz	173 500	41,43
22.12.2021	Wohnung	Meisenweg 6a/03	8041 Graz	249 500	60,84
25.05.2022	Wohnung	Meisenweg 6a/07	8041 Graz	691 000	122,01
17.09.2021	Wohnung	Meisenweg 6/02	8041 Graz	382 500	96,39
17.09.2021	Wohnung	Meisenweg 6a/05	8041 Graz	319 400	77,89
23.06.2021	Wohnung	Meisenweg 6a/01	8041 Graz	297 500	77,90
03.05.2021	Wohnung	Meisenweg 6/01	8041 Graz	382 500	98,04
17.03.2021	Wohnung	Meisenweg 6/03	8041 Graz	620 000	120,17

VALORISIERUNGBewertungs-
stichtag
02.03.2026Valorisierung linear
3,50 %

lfd. NR.	Straße	PLZ/Ort	KV-Datum	VK-Preis [EUR]	valorisierter VK-Preis zum Bewertungsstichtag [EUR]
WHG 1	Meisenweg 6a/04	8041 Graz	25.05.2022	173 500	197 544
WHG 1	Meisenweg 6a/03	8041 Graz	22.12.2021	249 500	288 229
WHG 2	Meisenweg 6a/07	8041 Graz	25.05.2022	691 000	786 760
WHG 3	Meisenweg 6/02	8041 Graz	17.09.2021	382 500	445 891
WHG 4	Meisenweg 6a/05	8041 Graz	17.09.2021	319 400	372 333
WHG 5	Meisenweg 6a/01	8041 Graz	23.06.2021	297 500	349 626
WHG 6	Meisenweg 6/01	8041 Graz	03.05.2021	382 500	451 686
WHG 7	Meisenweg 6/03	8041 Graz	17.03.2021	620 000	735 395

Valorisierung – Bewertungsstichtag

Aufgrund der Teilmarktentwicklung von Neubauwohnungen in der Region der bewertungsrelevanten Liegenschaft in den letzten Jahren erfolgte eine Valorisierung der Preise mit 3,50% p.a.. Diese Preisentwicklung lässt sich anhand des Immobilienpreisspiegels der WKO ableiten.

Lage

Sämtliche Vergleichsobjekte weisen eine vergleichbare Lage wie das bewertungsgegenständliche Objekt auf.

Alter

Bei den Vergleichsobjekten handelt es sich ebenfalls um Neubau- bzw. Erstbezugswohnungen, sohin ist keine Anpassung aufgrund Alters notwendig.

KFZ-Abstellplätze

In Vergleichspreisen enthaltene KFZ-Abstellplätze wurden ggf. herausgerechnet und die Vergleichspreise somit um die enthaltenen KFZ-Abstellplätze bereinigt.

Ausreißertest

Vergleichspreise außerhalb des „Vertrauensbereiches“ (Abweichung +/-35% des valorisierten und harmonisierten arithmetischen Mittelwertes) werden ausgeschieden.

NEUBAU- WOHNUNGEN			bereinigter arithm. Mittelwert		5 010,41 €/m ²	
			Mittelwert gerundet		5 010,00 €/m ²	
			arithm. Mittel:		untere Gr. 3 256,76 €/m ²	
			5 010,41 €/m ²		obere Gr. 6 764,05 €/m ²	
lfd. NR.	Straße	PLZ/Ort	valorisierter VK-Preis zum Bewertungstichtag [EUR/m ²]	HARMONISIER UNG Summe Zu- und Abschläge	val. und harmon. VK-Preis [EUR/m ²]	Vergleichspreise innerhalb der Bereichsgrenze +/- 35%
WHG 1	Meisenweg 6a/04	8041 Graz	4 768,14	0%	4 768,14	4 768,14
WHG 1	Meisenweg 6a/03	8041 Graz	4 737,50	0%	4 737,50	4 737,50
WHG 2	Meisenweg 6a/07	8041 Graz	5 956,56	0%	5 956,56	5 956,56
WHG 3	Meisenweg 6/02	8041 Graz	4 625,90	0%	4 625,90	4 625,90
WHG 4	Meisenweg 6a/05	8041 Graz	4 780,25	0%	4 780,25	4 780,25
WHG 5	Meisenweg 6a/01	8041 Graz	4 488,14	0%	4 488,14	4 488,14
WHG 6	Meisenweg 6/01	8041 Graz	4 607,16	0%	4 607,16	4 607,16
WHG 7	Meisenweg 6/03	8041 Graz	6 119,62	0%	6 119,62	6 119,62

Der valorisierte arithmetische Mittelwert der Vergleichspreise beträgt gerundet **EUR 5.010,-- pro m²** Nutzfläche und wird sohin für die Ermittlung des fiktiven Veräußerungserlöses der bewertungsrelevanten Liegenschaft in Ansatz gebracht.

Aus der Analyse der Kaufverträge wird ein durchschnittlicher Vergleichspreis für die KFZ-Abstellplätze in der Tiefgarage von **EUR 20.000,-- pro Stk** abgeleitet.

Plausibilisierung

Für Neubau- bzw. Erstbezugs-Wohnungen in Graz bis 100 m² in normaler bis sehr guter Wohnlage mit sehr gutem Wohnwert ist laut Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich idgF eine Bandbreite von EUR 3.944,44 pro m² Nutzfläche bis EUR 5.894,76 pro m² Nutzfläche ausgewiesen.

Für Neubau- bzw. Erstbezugs-Wohnungen in Graz in guter bis sehr guter Wohnlage mit sehr gutem Wohnwert ist laut Marktanalyse für den Bezirk (zt datenforum eGen) durchschnittlich eine Bandbreite von EUR 4.078,-- pro m² Nutzfläche bis EUR 5.861,-- pro m² Nutzfläche ausgewiesen.

Der ermittelte Wert befindet sich in diesen Bandbreiten und gilt sohin als plausibel.

Es ist derzeit davon auszugehen, dass die ermittelten Vergleichspreis pro m² Nutzfläche bzw. pro Stellplatz wahrscheinlich erzielbar sind. Angemerkt wird zudem, dass das derzeitige Marktgeschehen abgebildet wird und noch keine zukünftige Marktentwicklung vorweggenommen wird. Es ist somit davon auszugehen, dass die eingeschätzten Preise im Schnitt bei entsprechender qualitätsvoller Projektumsetzung (Planung und Ausführung) zu erzielen sind.

Im Pkt. 5.4 der ÖNORM B 1802 – 1 2022 werden die allgemeinen Wertverhältnisse wie folgt erläutert: Es ist die Gesamtheit der am Bewertungsstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgeblichen Umstände, wie allgemeine Wirtschaftslage und die Marktlage am Ort bzw. im Gebiet (Preisentwicklung und Wertverhältnisse), auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen.

3.5.2 Flächenaufstellung Neubauprojekt

Folgende Flächenaufstellung (Wohnnutzflächen) für das geplante Neubauprojekt wurde vom Auftraggeber übermittelt und wird für die Wertermittlung herangezogen:

Bauteil A												
Top 1A												
Wohnfläche	Zi.1	Zi.2	SZ	Bad	VR/Gang	AR	WC	Wohn/Ess Zi.	WFL gem. WEG	Terrasse	Garten	Gesamt
Top 1A	12,01	10,34	13,3	6,48	12,47	1,85	2,04	24,49	82,98	58,68	104,28	245,94
Top 2A	14,29			4,08	2,3	1,83	1,85	21,08	45,43	16,72	32,49	94,64
Top 3A	10,98	10,31		6	8,46	2,24	2,05	24,89	64,93	42,18	53,47	160,58
Top 4A	10,31		10,98	6	8,46	2,24	2,05	24,89	64,93	43,55		108,48
Top5A	14,29			4,08	6,18		1,85	21,43	47,83	12,02		59,85
Top6A	12,18			5,17	6,75	1	1,85	19,38	46,33	35,3		81,63
Top 7A	10,33		17,82	6,88	10,35	1,82	1,62	24,03	72,85	50,18		123,03
Bauteil B												
Top 1B	12,01	10,34	13,3	6,48	12,47	1,85	2,04	24,49	82,98	58,68	105,9	247,56
Top 2B	14,29			4,08	6,18	1,83	1,85	21,08	49,31	16,72	32,43	98,46
Top 3B	10,31		10,98	6	8,46	2,24	2,05	24,89	64,93	42,18	53,32	160,43
Top4B	10,31		10,98	6	8,46	2,24	2,05	24,89	64,93	43,55		108,48
Top5B	14,29			4,08	6,18	1,83	1,85	21,43	49,66	12,02		61,68
Top6B	12,18			5,17	6,75	1,66	1,85	19,38	46,99	35,21		82,2
Top7B	10,33		17,82	6,88	10,35	1,82	1,62	24,93	73,75	50,18		123,93
									857,83	1756,89		

3.5.3 Herstellungskosten

Die zeitliche Anpassung der Preise erfolgt nach dem Baupreisindex (BPI) für den Wohnhaus- und Siedlungsbau der STATISTIK AUSTRIA:

BAUPREISINDEX			
BPI Wohnhaus- und Siedlungsbau gesamt		BPI	
		1. Quartal 2025	135,5
Bewertungsstichtag	02.03.2026	4. Quartal 2025	136,8
		Veränderungsrate	1,0%

RICHTWERT HERSTELLUNGSKOSTEN WOHNBAUTEN (gem. SV Verband, Sachverständige 3/2025 S.151ff)			
Ø Preisbasis (2025) für Vollgeschosse	normale bis gehobene Ausstattung	NRF	2 970
Anpassung Sonstiges			2 970
Anpassung Bauwerke	Mehrparteienwohnhäuser		2 970
Steiermark	Stadt-Land-Gefälle		2 970
Valorisierung		1,0%	2 998
		gerundet	3 000

Für die Neuherstellungskosten^{18, 19} für Wohnbauten werden als Richtwert **EUR 3.000,-- pro m² exklusive Außenanlage und inklusive Umsatzsteuer** gemäß Punkt 5.4.3 der Ö-Norm B 1802-1 2022 und unter Berücksichtigung von Bauweise und Ausstattung herangezogen.

Für die Tiefgarage werden **EUR 20.000,-- je KFZ-Stellplatz** berücksichtigt, das entspricht im Wesentlichen einem Ansatz von 50% der Herstellungskosten für Vollgeschosse.

Für die Außenanlage wird gem. Bewertungsliteratur weiters ein pauschaler angemessener Ansatz von **5%** der Herstellkosten²⁰ berücksichtigt.

3.5.4 Projektlaufzeit/Bauzeit

Aufgrund der bereits vorhandenen Baubewilligung und sonstiger Projektvorbereitungen wird ein geplanter Zeitraum von **18 Monaten** für die gegenständliche Berechnung angesetzt.

¹⁸ in Anlehnung an Kranewitter, 2017: S. 305 ff

¹⁹ in Anlehnung an *Empfehlungen Herstellungskosten* 2025, Heft Sachverständige 3/2025, S. 151 ff

²⁰ Kranewitter, 2017: S. 83

3.5.5 Abbruchkosten Altbestand

Auf der Liegenschaft befinden sich wie im Befundteil erläutert bauliche Anlagen. Aufgrund eines vom Auftraggeber übermittelten Kostenvoranschlages für den Abbruch und die Entsorgung werden jene Kosten mit **EUR 90.480,-** brutto pauschal in Ansatz gebracht.

3.6 Residualwertberechnung

RESIDUALWERTMETHODE - Tragfähiger Liegenschaftswert gem ÖNORM B1802-3

Ableitung fiktiver Veräußerungserlös nach Fertigstellung (gross development value)			EUR (brutto)
	Fläche/Stk	Erlös je Einheit	
Verkaufserlös (Wohnungen)	857,83 m ²	Ø	5 010 4 297 728
Verkaufserlös (KFZ-AP in Tiefgarage)	17 Stk.	Ø	20 000 340 000
Summe Verkaufserlöse fiktiv			4 637 728
Ableitung Herstellungskosten			brutto
Herstellungskosten gem. Empfehlungen SV-Verband 2025	857,83 m ²	3 000	-2 573 490
Kosten Außenanlagen in % der HK		5%	-128 675
Herstellungskosten Tiefgarage	17 Stk.	20 000	-340 000
Kosten Abbruch Altbestand lt. Angebot			-90 480
Summe Herstellungskosten			-3 132 645
Erfüllungsgrad (aufgrund erfolgter Planleistung, Bestand Anschlüsse)	8%	-250 612	-2 882 033
Ableitung Finanzierungskosten der Herstellungskosten			brutto
Finanzierungsvolumen der Herstellungskosten	-2 882 033		
durchschnittliche Ausnutzung des Kontorahmens	-2 882 033	50%	-1 441 016
Zinsaufwand Herstellungskosten auf die Bauzeit	-1 441 016	18 Mon.	4,00%
Nebenkosten Finanzierung in % des Finanzierungsvolumens	-2 882 033	1%	-28 820
Summe Finanzierungskosten der Herstellungskosten			-115 281
Ableitung Vermarktungs- und Leerstehungskosten			brutto
Vermarktungskosten in % der HK	-2 882 033		0
Vermittlungsprovision in % des fiktiven Verkaufserlöses inkl. Ust.	4 637 728	3,60%	-166 958
Summe Vermarktungs- und Leerstehungskosten			-166 958
Ableitung Gesamtinvestitionskosten - total development costs			brutto
Summe Herstellungskosten			-2 882 033
Summe Finanzierungskosten der Herstellungskosten			-115 281
Summe Vermarktungs- und Leerstehungskosten			-166 958
Reserven / Unvorhergesehenes		4%	-125 306
Summe Gesamtinvestitionskosten (GIK)			-3 289 578
Entwicklungsgewinn (Developer profit)			brutto
Kalkulatorischer Entwicklungsgewinn in % der GIK	-3 289 578	12,00%	-394 749
Summe Entwicklungsgewinn			-394 749
Ableitung Projekt Cash Flow			brutto
Summe Verkaufserlöse fiktiv			4 637 728
Summe Gesamtinvestitionskosten (GIK)			-3 289 578
Summe Entwicklungsgewinn			-394 749
Projekt Cash Flow - Residuum am Ende der Projektlaufzeit			953 401

Abzinsung - Ableitung des Residuums zum Bewertungsstichtag				brutto
Residuum am Ende der Projektlaufzeit - gross Residual Value	953 401			
Diskontierungszinssatz	4,00%			
Diskontierungsfaktor	1,50 Jahre	4,00%	0,9429	
Residuum zum Bewertungsstichtag - net residual Value	953 401		0,9429	898 929
Residuum zum Bewertungsstichtag				898 929
Ableitung Erwerbsnebenkosten - acquisition costs				brutto
Grunderwerbsteuer		898 929	3,50%	-31 463
Eintragungsgebühr Eigentumsrecht		898 929	1,10%	-9 888
Eintragungsgebühr Pfandrecht		898 929	1,20%	-10 787
Kaufvertragserrichtung, Treuhandenschaft usw		898 929	3,00%	-26 968
Summe Erwerbsnebenkosten			8,80%	-79 106
Ableitung Tragfähiger Liegenschaftswert - residual site value, residual land value				brutto
Residuum zum Bewertungsstichtag				898 929
Summe Erwerbsnebenkosten				-79 106
Tragfähiger Liegenschaftswert				819 823
Tragfähiger Liegenschaftswert gerundet - Residual Value				820 000
Tragfähiger Liegenschaftswert pro m² Grundstücksfläche gerundet in EUR	820 000	1 801 m²		455
Tragfähiger Liegenschaftswert pro m² NFL gerundet in EUR	820 000	858 m²		956

Die Liegenschaft EZ 453 und die Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ 454 (= Straßenverkehrsanlage, teilweise Sicherung der Zufahrt zur Liegenschaft) stellen eine wirtschaftliche Einheit dar. Im Wertansatz ist der ideelle Miteigentumsanteil an der Straßenverkehrsanlage sohin wertmäßig enthalten.

3.7 Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

Gem. § 7 LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Die Marktbeobachtung ergibt, dass der ermittelte Residualwert der Liegenschaft der Situation am Realitätenmarkt entspricht.

Maßgebende Kriterien für eine Marktanpassung sind insbesondere die Verkäuflichkeit des Bewertungsobjektes, diese wird vom zeichnenden Sachverständigen als normal eingestuft.

Eine Anpassung in Form einer Marktanpassung ist daher nicht notwendig.²¹

²¹ Stabentheiner, LBG (2005), S. 40 ff

3.7.1 Verkehrswert (Projektwert, tragfähiger Liegenschaftswert)

Der Verkehrswert (Projektwert, tragf. Liegenschaftswert) der **bestands- und geldlastenfreien** Liegenschaft

Liegenschaftsadresse	Wichnergasse 22, 8041 Graz
Einlagezahl (EZ)	453
Katastralgemeinde (KG)	63110 Engelsdorf
Anteile	1/1 zzgl. 1/8-Miteigentumsanteile an EZ 454
Bezirksgericht (BG)	Graz-Ost
Grundstücksnummer (GST-NR)	118/11

wird mit

Stichtag 02.03.2026

nachfolgend gerundet und festgesetzt:

Gesamt EUR 820.000,--

(in Worten: Euro achthundertzwanzigtausend)

EUR 956,-- pro m² NFL

(in Worten: Euro neunhundertsechsfünzig)

Der oben angeführte Preis versteht sich aufgrund der wirtschaftlichen Einheit inklusive der 1/8-Miteigentumsanteile an der Zufahrtsstraße (EZ 454 KG 63110).

Der oben angeführte Preis ist der Verkehrswert (Projektwert, tragfähiger Liegenschaftswert) der Liegenschaft, der zum Bewertungsstichtag bei einer Veräußerung üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann.

3.7.2 Schlussanmerkung

Genauigkeitsanforderungen; Hinweispflicht laut ÖNORM B 1802-1 (2022) Pkt. 4.4

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.

Auftraggeber sind insbesondere darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist und einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise unterliegt und nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes erzielt werden kann.

Graz, am 05.06.2026

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



MMag. Johannes P. Lamprecht, MSc

4 Ergänzende Anlagen

4.1 Grundbuchauszug Zufahrtsstraße im Miteigentum

KATASTRALGEMEINDE 63110 Engelsdorf EINLAGEZAHL 454
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

Letzte TZ 3015/2021
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
118/1 GST-Fläche 1116
Gärten(10) 632
Sonst(10) 484

Legende:
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
***** A2 *****
1 a 21436/1963 Sicherheitszone des Flughafens Graz Gst 118/1
b 1568/1970 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 58
***** B *****
6 ANTEIL: 1/2
Adolf Kajer
GEB: 1939-12-17 ADR: St. Peter Hauptstraße 312, Graz 8042
d 23686/1996 Einantwortungsurkunde 1996-02-23 Eigentumsrecht
e gelöscht
9 ANTEIL: 1/8
Mag. Gudrun Stranzl
GEB: 1972-02-18 ADR: Golfblickstr 9, Finkenstein am Faaker See 9585
a 31436/2001 Einantwortungsurkunde 2001-11-22, Schenkungsvertrag
2000-11-15 Eigentumsrecht
b 14559/2009 Adressenänderung
10 ANTEIL: 1/8
Hermine Weitzl
GEB: 1931-03-30 ADR: Wichnergasse 16, Graz 8041
a 2449/2002 Schenkungsvertrag 2000-12-07 Eigentumsrecht
b 2449/2002 Vorkaufsrecht
c 14559/2009 Adressenänderung
11 ANTEIL: 1/8
Mag. Manuela Pfeifer-Kajer
GEB: 1976-03-29 ADR: Liebenauer Hauptstr 153, Graz 8041
a 3291/2009 IM RANG 1998/2009 Schenkungsvertrag 2009-02-03 Eigentumsrecht
b 3291/2009 Belastungs- und Veräußerungsverbot
12 ANTEIL: 1/8
DALL Projekt Wichnergasse GmbH (FN 543267y)
ADR: Pestalozzistraße 10, Graz 8010
a 3015/2021 IM RANG 7198/2020 Kaufvertrag 2020-11-25 Eigentumsrecht
***** C *****
1 a 2407/1969 18096/1990
DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrrechtes gem Pkt 5
Kaufvertrag 1968-05-31 über Gst 118/1 für Gst 118/5 118/12
der EZ 450
b 1568/1970 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ

- 58
c 26941/1985 EZ 453 weiteres herrschendes Gut
2 auf Anteil B-LNR 10
a 2449/2002
WOHNUNGSRECHT gem Pkt 3 a) Schenkungsvertrag 2000-12-07 für
Fuchs Alois geb 1919-12-18
3 auf Anteil B-LNR 10
a 2449/2002
VORKAUFSRECHT für
Fuchs Alois geb 1919-12-18
4 auf Anteil B-LNR 10
a 6952/2006 Urkunde 2006-01-24
PFANDRECHT EUR 80.000,--
5 % VZ für
Fuchs Alois, geb 1919-12-18
b 6952/2006 Übertragung des Pfandrechts je EUR 40.000,--
samt 5 % VZ an
Fuchs Alois Ing, geb 1940-02-23
Fuchs Herbert, geb 1942-02-31
c 6952/2006 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 483
5 auf Anteil B-LNR 11
a 3291/2009
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Kajer Adolf, geb 1939-12-17
Kajer Helga, geb 1947-05-12
6 a 14559/2009
DIENSTBARKEIT Wasseranschlussleitung und
zweiter Anschlussleitungen über Gst 118/1
gem Pkt 2. Dienstbarkeitsvertrag 2009-08-17 für
GRAZ AG - Stadtwerke für kommunale Dienste (FN 54309 t)
7 auf Anteil B-LNR 12
a 3015/2021 Pfandurkunde 2021-02-04
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--
für Raiffeisenbank Mittleres Raabtal eGen (FN 67767h)
b 3015/2021 Kautionsband
c 3015/2021 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 453 KG 63110 Engelsdorf C-LNR 4
EZ 454 KG 63110 Engelsdorf C-LNR 7

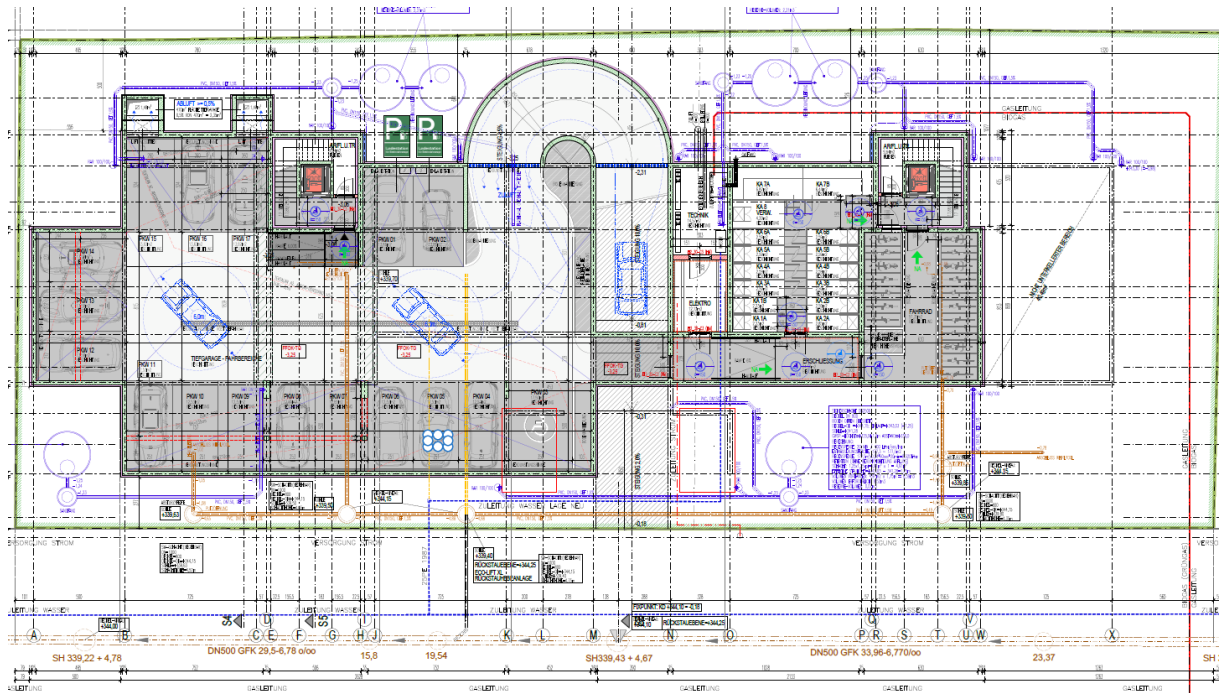
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Auszug aus dem Hauptbuch²²

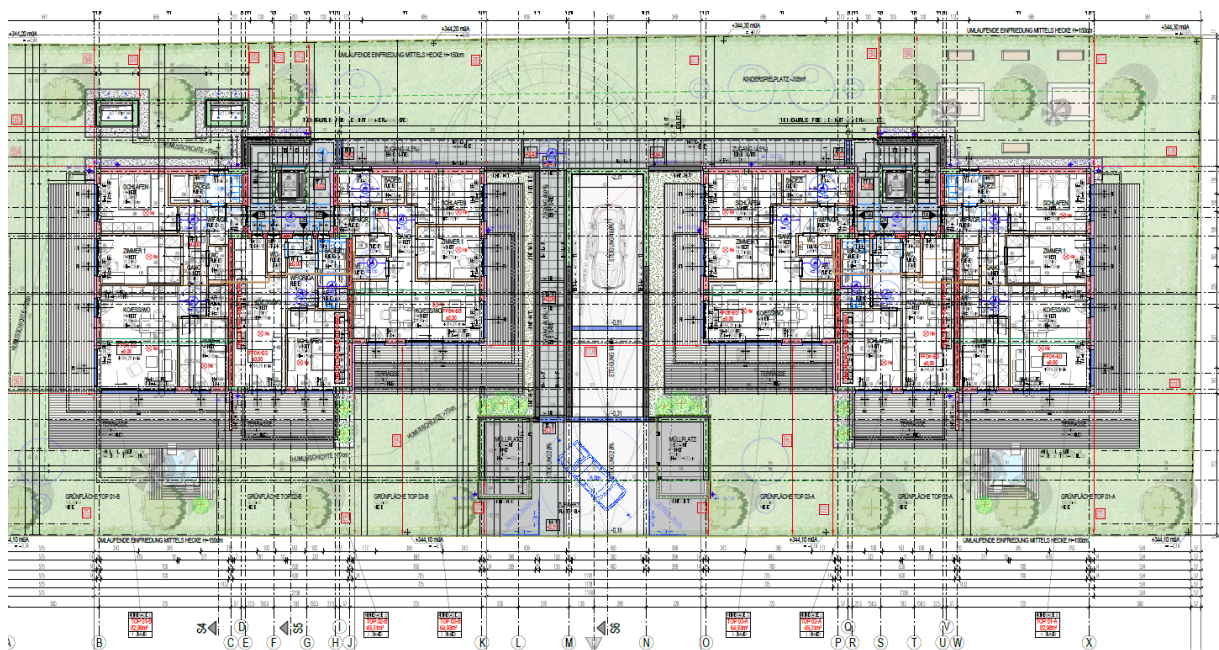
²² Quelle: BM für Justiz

[illegible]

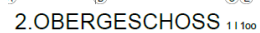
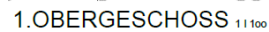
EZ 453 KG 63110 Engelsdorf
Wichnergasse 22, 8041 Graz

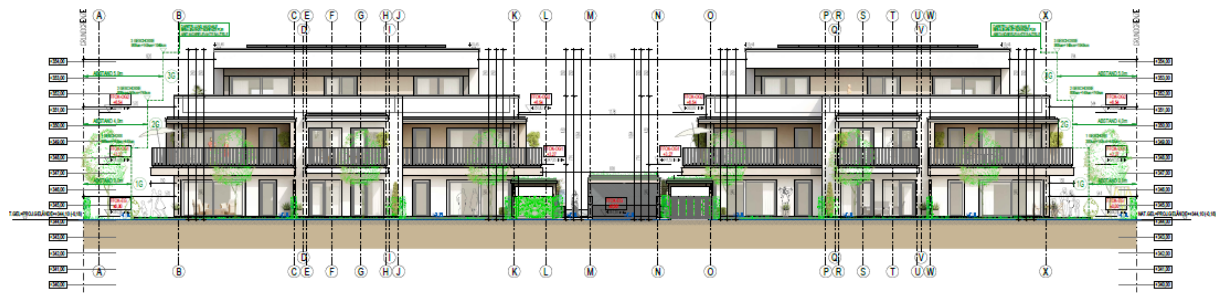


UNDRISS TIEFGARAGE | KELLERGESSCHOSS 1:100

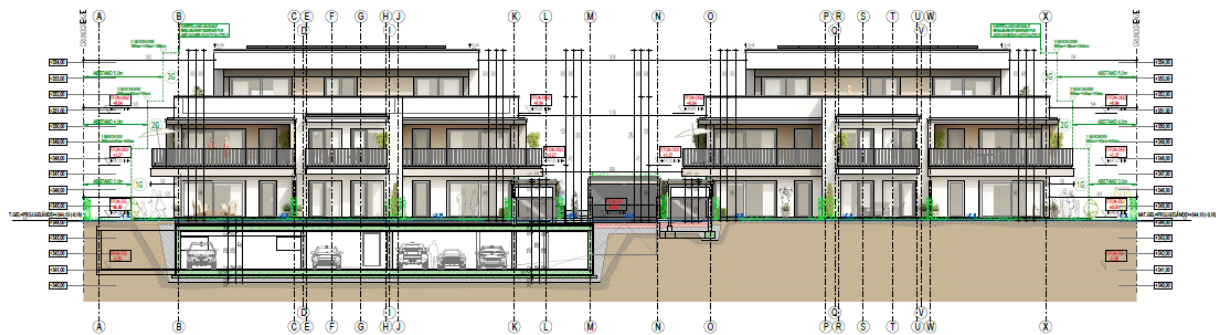


ERDGESCHOSS 1:100

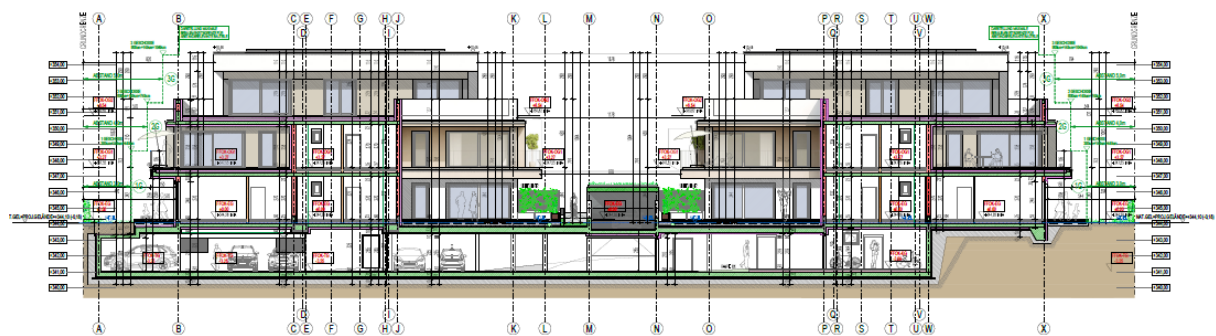




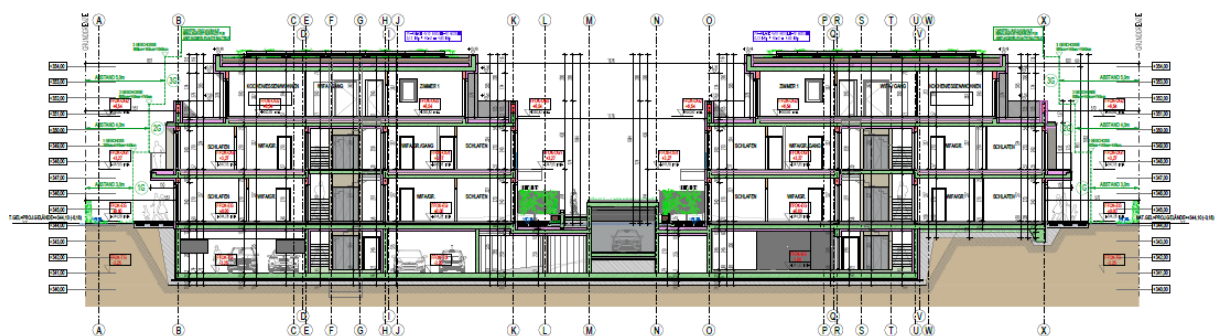
SYSTEMSCHNITT S0-S0 1:1100



SYSTEMSCHNITT S1-S1 1:1100



SYSTEMSCHNITT S2-S2 1:1100



SYSTEMSCHNITT S3-S3 1:1100

4.3 Baubewilligungsbescheid



Graz, VII. Liebenau, Wichnergasse 20 und 22
DALL Projekt Wichnergasse GmbH

Stadt Graz
Bau- und Anlagenbehörde
Referat für Baurecht

BearbeiterIn
Mag. Tamara Neubauer /gk
Tel.: +43 316 872-5093
bab@stadt.graz.at

graz.at/baubehoerde

GZ.: A17-BAB-093092/2021/0053

Graz, 12.07.2023

Bitte anführen, wenn Sie auf dieses Schreiben Bezug nehmen

Baubewilligung

BESCHEID

Spruch I

Der DALL Projekt Wichnergasse GmbH wird die Bewilligung zur plan- und beschreibungsgemäßen

- Errichtung einer Mehrfamilienwohnanlage mit 14 Wohneinheiten
- einer Tiefgarage mit 17 PKW-Abstellplätzen

in 8041 Graz, VII. Liebenau, Wichnergasse 20 und 22, auf dem Grundstück Nr. 118/11, EZ 453, KG 63110
Engelsdorf

mit nachstehenden Auflagen erteilt:

1. Die Gebäude erhalten die Orientierungsnummern: Wichnergasse 20 (das östliche Wohngebäude), Wichnergasse 22 (das westliche Wohngebäude)
2. Die Orientierungsnummern sind entsprechend der Verordnung des Stadtsenates vom 19.10.2001 auszuführen und so anzubringen, dass sie von der Verkehrsfläche aus gut sichtbar ist.
3. Die Wohneinheiten sind wie in den Plänen eingetragen in arabischen Ziffern zu nummerieren und in gut lesbarer Weise zu bezeichnen.
4. An allen im gewöhnlichen Gebrauch zugänglichen Stellen des Gebäudes, ab einer Fallhöhe von 60 cm und mehr, jedenfalls ab einer Fallhöhe von 1,00 m sowie an allen entsprechend dem Verwendungszweck zugänglichen Stellen des Bauwerkes bei denen die Gefahr eines Absturzes besteht, und auch nicht ausreichend durchbruchsicheren Lichtkuppeln, sind gemäß § 72 Stmk BauG in Verbindung mit den Bestimmungen der OIB-RL 4 und in Zusammenhang mit den Festlegungen der ÖNORM B 5371 geeignete Absturzsicherungen (z.B. Geländer, Brüstungen, absturzsichernde Verglasungen u.ä.) anzubringen.

Stadt Graz | Bau- und Anlagenbehörde |
Europaplatz 20, 8020 Graz | Tel.: +43 316 872-5002 | bab@stadt.graz.at | graz.at/baubehoerde
Parteienverkehr nach Vereinbarung | UID: ATU36998709 | Alle Informationen zur DSGVO finden Sie unter graz.at/datenschutz

5. Die Gebäudetreppen sind entsprechend der OIB-RL 4, Punkt 2.4 und 3.2 auszuführen. Bei 2 oder mehr Stufen, sind auf beiden Seiten, in einer Höhe von 85 bis 110 cm, Handläufe anzubringen. Bei Treppen in Gebäuden oder Gebäudeteilen, mit nicht mehr als zwei Wohnungen, in Reihenhäusern, bei Wohnungstreppen, wenn diese nicht barrierefrei gestaltet werden müssen, sowie bei Nebentreppen, ist zumindest auf einer Seite ein Handlauf erforderlich.
6. Bei Nichtvorlage einer Bauführerbescheinigung ist eine Bescheinigung eines befugten Sachverständigen über die ordnungsgemäße Ausführung der Verglasungen vorzulegen.
7. Die Garagenein- bzw. -ausfahrt und die Zufahrtsstraße sind mit einer Ampelregelung auszustatten.
8. Im Einfahrtsbereich der Garage ist ein Hinweis mit dem Wortlaut „Einfahrt mit flüssiggasbetriebenen Fahrzeugen verboten (no LPG- Vehicles)“ zu montieren.
9. Beim Garagentor und bei sonstigen Garagenzugängen ist ein Hinweis mit dem Wortlaut „Offenes Feuer und Rauchen verboten!“, sowie an gut sichtbarer Stelle in der Garage ein Hinweis mit dem Wortlaut „Das längere Laufenlassen von Motoren bedeutet Vergiftungsgefahr!“ anzubringen.
10. Vor Benützung des Bauvorhabens sind die PKW-Abstellplätze staubfrei ausgebaut und ordnungsgemäß markiert herzustellen. Der barrierefreie Stellplatz ist mit einem dauerhaften Hinweis zu versehen und mit einer berollbaren Oberfläche auszugestalten.
11. Bis zur Fertigstellung der Wohnanlage ist der Kinderspielplatz plangemäß anzulegen.
12. Als Mittel der Ersten Löschhilfe sind je angefangene 200 m² Geschoß- bzw. Brandabschnittsfläche je 1 tragbarer Feuerlöscher nach EN 3 gemäß TRVB 124 F (Schaumlöscher) gut sichtbar und griffbereit anzubringen und gemäß ÖNORM EN ISO 7010 dauerhaft zu kennzeichnen. Die Feuerlöscher müssen mindestens jedes zweite Kalenderjahr, längstens jedoch in Abständen von 27 Monaten von einer fachkundigen Person (z.B. Löschwart) auf ihren ordnungsgemäßen Zustand gemäß ÖNORM F 1053 nachweisbar überprüft werden.
13. In allen Aufenthaltsräumen – ausgenommen in Küchen – sowie in Gängen sind Rauchwarnmelder gemäß ÖNORM EN 14604 und TRVB 122 S zu installieren. Über die ordnungsgemäße und mangelfreie Ausführung ist der Behörde ein Überprüfungsprotokoll gemäß Anhang 3 der TRVB 122 S eines befugten Elektrofachunternehmens zu übermitteln.
14. Bau- und Abbrucharbeiten dürfen nur werktags, Montag bis Samstag von 6 Uhr bis 19 Uhr durchgeführt werden.
15. Im Bedarfsfall müssen in den Wohnungen die Anforderungen an die Barrierefreiheit gemäß OIB RL 4 Punkt 7.4.2 (z.B. Sanitärräume, Anfahrbereiche, Gangbreiten, Zugang zu Freibereichen, etc.) leicht herstellbar sein.
16. Schwellen und Türanschläge sind zu vermeiden bzw. laut OIB RL 4 nicht höher als 2 cm herzustellen, ausgenommen sind Balkon- und Terrassentüren für die eine max. Höhe von 3 cm gilt. Die Höhe der erforderlichen Absturzsicherung (Balkone) ist gemäß OIB RL 4 Punkt 7.4.2 gleich herzustellen.
17. Alle unter der Rückstauenebene liegenden Entwässerungsgegenstände und Schachtabdeckungen sind gegen Rückstau aus der Kanalisationsanlage zu sichern.

18. Über die ordnungsgemäße Ausführung der Versickerungs- und Verrieselungsanlagen ist der Baubehörde im Zuge der Fertigstellungsmeldung eine Bestätigung eines befugten Sachverständigen vorzulegen.
19. Die im Außenanlagenplan/Lageplan/Erdgeschossplan dargestellten Bepflanzungsmaßnahmen sind bis zur Anzeile der Fertigstellung herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
20. Es sind entsprechend der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt Graz bei Entfernung schutzwürdiger Bäume gleichwertige Ersatzpflanzungen in Baumschulqualität zu errichten.
21. Bäume sind als Laubbäume in 3. Ordnung in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, gemäß ÖNORM L 1121 zu pflanzen und zu erhalten.

Mit der Erteilung dieser Baubewilligung gelten die erhobenen Einwendungen als miterledigt. Es wird auf die Begründung verwiesen. Die privatrechtlichen Einwendungen werden auf den ordentlichen Rechtsweg verwiesen.

Rechtsgrundlagen

§§ 19 und 29 Stmk BauG idF LGBl Nr. 71/2020

§ 24 Stelmärkisches Feuer- und Gefahrenpolizeigesetz-StFGPG 2011 idF LGBl Nr. 87/2013

Spruch II

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

Rechtsgrundlagen

§ 4 Kanalgesetz 1988 idF LGBl Nr. 87/2013

Verfahrenskosten

Verwaltungsabgaben gemäß:

Landes- und Gemeindeverwaltungsabgabengesetz 1968 idF LGBl Nr. 86/2021

Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 2012 idF LGBl Nr. 86/2017

Kommissionsgebühren gemäß § 77 AVG 1991 iVm der G-KommGebV 2017, idF LGBl Nr 85/2017, (für jede angefangene halbe Stunde und für jedes teilnehmende Amtsorgan á € 50,00)

Tarifposten	Anzahl/ Menge	Berechnungsgrundlage	Text	Endbetrag [EUR]
gemäß TP A6 Vidierungen á 6,0 €	9,00	Vidierungen gem. TP A6	Vidierung/en á € 6,00 gemäß TP A6	54,00
gemäß TP11	2.005,00	m ² Gesamtbruttogeschossflächen	Geschoßfläche á € 0,60 (Mindestsatz € 30,00/Höchstsatzz € 1.357,-)	1.203,00
gemäß TP11	902,00	m ² Bruttogeschossfläche des UG1	Geschoßfläche á € 0,60 (Mindestsatz € 30,00/Höchstsatzz € 1.357,-)	0,00

A17- BAB-093092/2021/0053

Seite 3 von 16

Tarifposten	Anzahl/ Menge	Berechnungsgrundlage	Text	Endbetrag [EUR]
gemäß TP11	500,00	m ² Bruttogeschoßfläche des EG	Geschoßfläche à € 0,60 (Mindestsatz € 30,00/Höchstsat € 1.357,--)	0,00
gemäß TP11	424,00	m ² Bruttogeschoßfläche des OG1	Geschoßfläche à € 0,60 (Mindestsatz € 30,00/Höchstsat € 1.357,--)	0,00
gemäß TP11	179,00	m ² Bruttogeschoßfläche des OG2	Geschoßfläche à € 0,60 (Mindestsatz € 30,00/Höchstsat € 1.357,--)	0,00
gemäß TP15a	17,00	KFZ - Abstellplatz - PKW	KFZ-Abstellflächen und Garagen, PKW-Abstellplätze à € 10,00(Höchstsat € 1.357,00)	170,00
gemäß TP18	533,00	m ² Terrassen und Balkone	Balkone und Terrassen m ² bedeckter Fläche à € 0,60 (Mindestsatz € 30,00)	319,80
gemäß TP32	18,00	Genehmigungsvermerke	Genehmigungsvermerke à € 5,00	90,00
Kommissionsgebühr an Bau- und Anlagenbehörde (Bau)	3,00	Kommissionsgebühren Bau- und Anlagenbehörde (Bau) angefangene 1/2 Stunde pro Person € 50,00	Amtsorgan Vorort	150,00
Gesamtbetrag				1.986,80

Hinweise (nicht Spruchbestandteil):

- Der Baubeginn ist vom Bauführer anzuzeigen, wobei die Pläne und die Baubeschreibung zu unterfertigen sind. Der Baustellenausweis (ROTER RING) ist auf der Baustelle gut sichtbar anzubringen.
- Vor Durchführung von Grabungs- und Bauarbeiten im Bereich bestehender Leitungen sind die Leitungsinhaber zu verständigen.
- Sämtliche Elektroinstallationen sind gemäß den ÖVE- Vorschriften auszuführen.
- Der Bauherr hat der Behörde die Rohbaufertigstellung, nach Möglichkeit, mit Bestätigung der konsensgemäßen Ausführung durch den Bauführer, schriftlich anzuzeigen. Wird der Anzeige die Bestätigung nicht angeschlossen wird eine Rohbaubeschau auf Kosten des Bauherrn, von der Behörde durchgeführt.
- Der Bauherr hat nach Vollendung des Bauvorhabens und vor dessen Benützung der Baubehörde die Fertigstellung, samt den gemäß § 38 Steiermärkisches Baugesetz erforderlichen Unterlagen schriftlich anzuzeigen. Wird keine Bescheinigung gemäß Stmk BauG 1995 § 38 Abs. 2 Z 1 vorgelegt, hat der Bauherr gleichzeitig mit der Fertigstellungsanzeige um die Benützungsbewilligung anzusuchen. Die Vorlage der vollständigen Fertigstellungsanzeige ersetzt die Benützungsbewilligung der Baubehörde.
- Gemäß § 38 Abs. 2 Z 6 Stmk. BauG ist mit der Fertigstellungsanzeige bei Neu- und Zubauten von Gebäuden ein von einem befugten Vermesser erstellter Vermessungsplan über die genaue Lage der baulichen Anlage einzubringen. Diese Vorlage entfällt, wenn sich der Bauherr verpflichtet, die auf ihn entfallenden anteiligen Kosten einer von der Gemeinde durchgeführten oder veranlassten Vermessung aller in einem bestimmten Zeitraum errichteten baulichen Anlagen zu übernehmen. Die Gemeinde hat den Vermessungsplan bzw. die Vermessungsdaten in weiterer Folge dem zuständigen Vermessungsamt zu übermitteln. Diese Bestimmung ist mit 29.06.2022 in Kraft getreten. Das bedeutet, dass diese

Rechtslage für Fertigstellungsanzeigen, die ab Inkrafttreten der Novelle (also ab 29.06.2022) vorgelegt werden, gilt.

- Nach Fertigstellung des Vorhabens ist der Behörde eine Dichtheitsbescheinigung über die Erprobung und Funktionsfähigkeit der Hauskanalanlage eines Sachverständigen oder befugten Unternehmers vorzulegen (§ 21 Abs. 3 Stmk BauG).
- Wird nach Fertigstellung der Hauskanalanlage keine Dichtheitsbescheinigung vorgelegt, so stellt das eine Verwaltungsübertretung nach § 118 Abs. 2 Z 2c Stmk BauG dar, welche mit Geldstrafe bis zu € 7.267,00 zu bestrafen ist.
- Um die Genehmigung der Personenaufzugsanlagen ist bei der Bau- und Anlagenbehörde, Referat für technische Anlagen, gesondert anzusuchen.

Begründung I

Dieser Bescheid gründet sich auf das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens und der mündlichen Verhandlung vom 19.08.2022 sowie auf die angeführten gesetzlichen Grundlagen.

Gemäß § 29 Abs. 1 Stmk. BauG hat die Behörde einem Ansuchen mit schriftlichem Bescheid stattzugeben, wenn die nach diesem Gesetz für die Bewilligung geforderten Voraussetzungen erfüllt sind. Eine Baubewilligung ist in rechtlicher Hinsicht ein antragsbedürftiger Verwaltungsakt in Bescheidform, mit welchem dem Bewilligungswerber bestätigt wird, dass die Verwirklichung des Bauvorhabens in öffentlich-rechtlicher Hinsicht zulässig ist.

Die Baubewilligung stellt sich inhaltlich als die Entscheidung über den Antrag des Bauwerbers dar, mit welcher die Baubehörde das Vorhaben in baurechtlicher Hinsicht für zulässig erklärt, weil es mit dem von ihr wahrzunehmenden Vorschriften übereinstimmt bzw. diese Übereinstimmung durch die gleichzeitige Verschreibung von Auflagen herbeigeführt wird. Der Bauwerber besitzt also einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Baubewilligung, wenn das Projekt den gesetzlichen Bestimmungen entspricht.

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

Die den Nachbarn ein Mitspracherecht gewährenden Bestimmungen sind in § 26 Abs. 1 Stmk. BauG taxativ, also abschließend aufgezählt. Die Behörde hat daher Vorbringen zurückzuweisen, die die Verletzung eines Rechtes behaupten, das ausschließlich der Wahrung öffentlicher, von der Behörde von Amts wegen wahrzunehmender Interessen dient.

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

Dies sind Bestimmungen über:

A17- BAB-093092/2021/0053

Seite 5 von 16

1. Die Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Flächenwidmungsplan und einem Bebauungsplan, soweit damit ein Immissionsschutz verbunden ist;
2. Die Abstände (§ 13);
3. Den Schallschutz (§ 77 Abs. 1);
4. Die brandschutztechnische Ausführung der Außenwände von Bauwerken an der Nachbargrenze (§ 52 Abs. 2);
5. Die Vermeidung einer sonstigen Gefährdung oder unzumutbaren Belästigung bzw. unzumutbaren Beeinträchtigung (§ 57 Abs. 2, § 58, § 60 Abs. 1, § 66 zweiter Satz und § 88);
6. Die Baueinstellung und die Beseitigung (§ 41 Abs. 6).

Einwendungen im Sinne des § 26 Abs. 1 Stmk. BauG sind bei der Behörde spätestens am Tag vor Beginn der Verhandlung, oder während der Verhandlung zu erheben, widrigenfalls der Nachbar seine Parteistellung gemäß § 27 Abs. 1 Stmk. BauG verliert.

Aufgrund des o. a. Bauansuchens der DALL Projekt Wichnergasse GmbH um Bewilligung der Errichtung einer Mehrfamilienwohnanlage mit insgesamt 14 Wohneinheiten, der Errichtung einer Tiefgarage mit 17 PKW-Abstellplätzen sowie der Errichtung von zwei überdachten Müllplätzen, auf der Liegenschaft Wichnergasse 20 und 22, 8041 Graz, fand am 19.08.2012 vor Ort eine mündliche Verhandlung statt.

Im Vorfeld der Bauverhandlung wurden von Frau Mag. Manuela Pfeifer-Kajer und Herrn Adolf Heinrich Kajer mit Schreiben vom 29.07.2022 nachstehende schriftliche Einwendungen erhoben:

„Als Parteien im Bauverfahren ersuchen wir um Berücksichtigung einer ausreichenden Anzahl an Parkflächen auf den Flächen des gegenständlichen Bauvorhabens, um die bestehende Parkplatznot nicht weiter zu verschärfen.

Es wird dabei auf Folgendes hingewiesen:

Grundstück Nr. 118/1, EZ. 454, KG. 63110 verläuft entsprechend der untenstehenden Darstellung (Darstellung im Akt, Anm.) entlang der Wichnergasse parallel neben der privaten Wohnstraße und ist nur zu 1/8 im Eigentum der DALL Projekt Wichnergasse GmbH. Als Mehrheitseigentümer an diesem Grundstück weisen wir daher darauf hin, dass ein Parken von Fahrzeugen grundsätzlich auf den Grundstücken Nr. 118/6 und 118/11 des gegenständlichen Bauverfahrens zu erfolgen hat. Eine Nutzung des Grundstücks Nr. 118/1 ist dagegen nur im entsprechenden verhältnismäßigen Anteil zulässig. Hochgerechnet auf die Länge des genannten Grundstückes ist daher davon auszugehen, dass sich keinesfalls ein Anspruch je Wohneinheit auf einen Parkplatz ergibt. Zurzeit erfolgt ein Verstellen der Fläche durch Unberechtigte, welche die privat Wohnstraße nutzen um kostenlos und widerrechtlich den umliegenden Parkzonen zu entflehen.“
Weiters brachte Herr Dipl.-Ing. (FH) Markus Knabl M.A. mit Schreiben vom 12.08.2022 vor wie folgt:

„Ich erhebe hiermit Einspruch gegen das Bauvorhaben – Wichnergasse 20 und 22 (GZ.: A17-BAB-093092/2021/0032)

Begründung: mangelnde Bauplatzbelegung:

Die rechtmäßige Zufahrt zu den Grundstücken Nr.: 118/6 und 118/11 ist bisher nur über den "privaten Notwegstreifen" gegeben, dieser ist keine Straße im Sinn des Steiermärkisches Baugesetzes. Eine Mitgliedschaft der Wichnergasse 22 (Grundstücken Nr.: 118/6 und 118/11) bei der „Wassergenossenschaft

A17- BAB-093092/2021/0053

Seite 6 von 16

Leo Scheuch Gasse / Wichnergasse“ ist nicht dokumentiert. Ob hier Herr Di Demmelmayr, überhaupt eine Parteienstellung als Obmann „Wassergenossenschaft Leo Scheuch Gasse / Wichnergasse“ hat ist nicht gesichert. Ich bitte Sie die Bauverhandlung auszusetzen bis hier Rechtssicherheit hinsichtlich einer Bauplatzzeichnung besteht.

Mit Schreiben vom 18.08.2022 brachte Herr Dipl.-Ing. (FH) Markus Knabl M.A. ergänzend vor wie folgt:

„Verdeckte Baudichteüberschreitung:

Die im Einreichplan der Liegenschaft Wichnergasse 20 und 22 ausgeführten Terrassen und Balkone sind derart groß, dass hier eine verdeckte Baudichteüberschreitung vorliegt. Es gibt eine neue Verordnung zu offenen Stiegenhäusern, Balkonen und Laubengängen, dass diese in Zukunft zur Baudichtenberechnung herangezogen werden müssen. „...nunmehr werden auch Laubengänge, Balkone und freistehende Treppenhäuser unter die Bestimmung des § 1 Abs. 4 Ziff. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 subsumiert und damit der Bruttogeschossfläche zugerechnet.“

Emission/Immissionsgutachten

Als Anwohner der Liegenschaft Wichnergasse 20 und 22 fordere ich ein Emissions- bzw. Immissionsgutachten.

Unter andrem sollte die Beeinträchtigung der Anwohner durch das erhöhte Verkehrsaufkommen untersucht werden. Weiters entstehen Lichtbelästigungen. Lichtkegel der ausfahrenden Autos aus der geplanten Tiefgarage leuchten direkt in die Schlafzimmer der Anwohner.“

Im Rahmen der Bauverhandlung vom 19.08.2022 wurden nachstehende Einwände erhoben:

Herr Friedrich Pobaschnig und Frau Ines Maria Pobaschnig bringen vor, dass man die bestehenden Bäume entlang der eigenen Grundstücksgrenze (Grundstück Nr. 118/5, EZ. 450, KG. 63110 Engelsdorf) im Zuge der Bauausführung entfernen solle. Die Baugrube sei so herzustellen, dass es zu keiner Beschädigung der eigenen Liegenschaft komme.

Frau Dr. rer. nat. Gudrun Rosalia Dorothea Stranzl wendet ein, dass der im Miteigentum stehende private Straßenabschnitt (Grundstück Nr. 118/1, EZ. 454, KG. 63110 Engelsdorf) durch Besucher oder Bewohner nicht zugeparkt werden dürfe. Der eigene Zaun auf Grundstück Nr. 118/7, EZ 579, KG 63110 Engelsdorf, dürfe im Rahmen der Bauausführung nicht beschädigt werden.

Frau Mag. phil. Elfriede Rosalia Stranzl MSc moniert die Abluftsituation durch die Tiefgaragenentlüftung und befürchtet unzumutbare Immissionen. Der Zaun entlang der eigenen Grundstücksgrenze (Grundstück Nr. 119/16, EZ. 422, KG. 63110) dürfe im Rahmen der Bauausführung nicht beschädigt werden.

Herr Mag. rer. nat. Robert Rabitsch fordert eine Beweissicherung vor Beginn der Bauarbeiten.

Frau Michaela Brinskelle und Frau Maria Kothgasser bringen vor, dass zu erwarten sei, dass die Wichnergasse durch zusätzliche PKW zugeparkt werde. Herr Mag. rer. nat. Robert Rabitsch schloss sich diesen Einwänden vollinhaltlich an. Ergänzend wird durch Frau Michaela Brinskelle und Frau Maria Kothgasser vorgebracht, dass man durch Lichtimmissionen (Fahrzeuge, Beleuchtung) unzumutbar beeinträchtigt werde.

Frau Christa Johanna Kaufmann wendet ein, dass die erforderlichen Abstände nicht eingehalten würden. Der Zaun entlang der eigenen Grundstücksgrenze (Grundstück Nr. 119/17, EZ 427, KG 63110 Engelsdorf) dürfe im Zuge der Bauarbeiten nicht beschädigt werden. Ebenso bestehe die Befürchtung, durch Abluftimmissionen unzumutbar belästigt zu werden.

Herr DI (FH) Markus Knabl M.A. bringt vor, dass durch die Situierung und Ausgestaltung der Müllplätze mit einer Geruchsbelästigung zu rechnen sei.

Herr Josef Fink schließt sich den Einwendungen von Herrn DI (FH) Markus Knabl M.A. vollinhaltlich an und bringt ergänzend vor, dass damit zu rechnen sei, dass die Wichnergasse durch zusätzliche PKW zugestapelt werde und das eigene Grundstück dadurch behindert werde.

Herr Dipl.-Ing. Horst Hermann Demmelmayr fordert eine genaue Abklärung der Baugrubensicherung (Verankerung). Man befürchte, dass es zu Erdbewegungen komme und der eigenen Schwimmteich beschädigt werde.

Protokolliert wurde im Zuge der Bauverhandlung wie folgt:

Die Konsenswerberin sichert zu, eine Beweissicherung hinsichtlich der anrainenden Grundstücke vorzunehmen, wobei davon auch der Straßenabschnitt der Wichnergasse umfasst ist, der im Zuge der Bauarbeiten von Baufahrzeugen befahren werden muss. Die Beweissicherung findet vor Baubeginn statt.

Für die erforderlichen Zu- und Abfahrten im Rahmen der Bauausführung wird ein Einvernehmen mit der Wassergenossenschaft Leo-Scheu-Gasse/Wichnergasse hergestellt.

Mit Schreiben vom 05.09.2022 zog Frau Mag. phil. Elfriede Rosalia Stranzl MSc die Einwendung hinsichtlich der Abluftimmissionen durch die Tiefgaragenentlüftung zurück.

Die Behörde hat rechtlich erwogen:

Zu den Einwendungen der einschreitenden Nachbarn hinsichtlich der Erhöhung von Lärm- und Abgasimmissionen ist wie folgt auszuführen:

Nachbarn haben gemäß § 26 Abs. 1 Z 1 Stmk. BauG einen Rechtsanspruch darauf, dass das geplante Bauvorhaben mit dem Flächenwidmungsplan übereinstimmt, soweit damit ein Immissionsschutz verbunden ist. Der Immissionsschutz ergibt sich hierbei aus der jeweiligen Baulandkategorie gemäß dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz. Darüber hinaus besteht ein Recht auf Einhaltung der Bestimmungen über den Schallschutz gemäß § 26 Abs. 1 Z 3 in Verbindung mit § 77 Abs. 1 Stmk. BauG. Die Bestimmung des § 26 Abs. 1 Z 3 Stmk. BauG iVm § 77 Abs. 1 Stmk. BauG gewährt den Nachbarn ein Recht dahingehend, dass das Bauwerk derart geplant und ausgeführt werden muss, dass gesunde, normal empfindende Benutzer oder Nachbarn dieses Bauwerkes nicht durch bei bestimmungsgemäßer Verwendung auftretenden Schall und Erschütterungen in ihrer Gesundheit gefährdet oder unzumutbar belästigt werden.

Laut dem gültigen Flächenwidmungsplan 4.0 der Landeshauptstadt Graz liegt der Bauplatz im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 - 0,6.

Gemäß § 30 Abs. 1 Z 2 StROG 2010 handelt es sich beim „Allgemeinen Wohngebiet“ um Flächen, die vornehmlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen (z. B. Verwaltung, Schulen, Kirchen, Krankenanstalten, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und sonstige Betriebe aller Art), soweit sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen.

Immissionen, die sich im Rahmen der in einer bestimmten Widmungskategorie üblichen Ausmaße halten, müssen von den Nachbarn hingenommen werden. Beim gegenständlichen Bauvorhaben handelt es sich um eine ausschließliche Wohnbebauung. Der Verwaltungsgerichtshof hat in ständiger Judikatur wiederholt ausgesprochen, dass Wohnbauten im Wohngebiet schlechthin zulässig sind. Weiters haben Nachbarn nach höchststrichterlicher Rechtsprechung damit typischerweise einhergehende Immissionen, wie beispielsweise der PKW-Pflichtabstellplätze, der Kinderspielflächen, von Müllsammelstellen und dergleichen hinzunehmen, sind diese doch gerade für die reine Wohnnutzung prägend.

Für das gegenständliche Bauvorhaben sind 14 Wohneinheiten projektiert. Daraus ergibt sich, dass gemäß § 89 Abs. 3 Z 1 Stmk. BauG 14 PKW-Abstellplätze verpflichtend herzustellen sind. Da nunmehr 17 PKW-Abstellplätze errichtet werden sollen, wurde das Umweltamt mit der Erstellung eines schall- und ablufttechnischen Gutachtens beauftragt.

Mit Gutachten vom 27.10.2021 führte das Umweltamt betreffend die Schallimmissionen aus, dass die Widmungsgrenzwerte für „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) an den untersuchten Immissionspunkten momentan NICHT überschritten werden. Durch das gegenständliche Bauvorhaben ist, aus schalltechnischer Sicht, an den untersuchten Immissionspunkten, eine schalltechnisch relevante Erhöhung von max. + 10dB an den untersuchten Immissionspunkten (insbesondere am IPO2 im Abendzeitraum) für das angrenzende Baugebiet („Allgemeines Wohngebiet“) durch das Prognosemaß zu erwarten.

Die spezifischen Prognosemaße als auch die Summenmaße liegen dabei aber immer unter dem zulässigen Widmungsgrenzwert für das jeweilige Baugebiet.

Hinsichtlich der Abluftimmissionen wurde im Gutachten vom 01.10.2021 festgehalten, dass das Irrelevanzkriterium von $0,35 \mu\text{g}/\text{m}^3 \text{NO}_2$ laut Modellrechnung eingehalten werden kann. Aufgrund der sehr geringen PM_{10} Emissionen wurde auf eine Ausbreitungsrechnung für den Luftschadstoff PM_{10} verzichtet. Es ist zu erwarten, dass die PM_{10} Immissionsbelastung ebenfalls irrelevant ist.

Da im Projektgenehmigungsverfahren lediglich drei PKW-Abstellplätze über die Pflichtabstellplätze hinaus errichtet werden, wurde ob der gutachterlichen Ermittlungsergebnisse von einer weiteren Erhebung Abstand genommen. Die zulässigen Widmungsgrenzwerte werden nicht überschritten. Das Irrelevanzkriterium betreffend NO_2 kann eingehalten werden und ist die PM_{10} Immissionsbelastung als irrelevant einzustufen.

Etwaige Geruchsbelästigungen durch Müllplätze sind durch die Nachbarn – sofern nicht besondere Umstände vorliegen – im Rahmen einer reinen Wohnnutzung hinzunehmen. Im Hinblick auf die Situierung

(Abstand zur nächstgelegenen Grundgrenze mit zumindest 3 m hin zur öffentlichen Verkehrsfläche; Nachbargebäude befinden sich in ausreichenden Abständen zur Grundgrenze des Bauplatzes) ist von keinen besonderen Umständen auszugehen, die eine andere Beurteilung geboten erscheinen lassen könnten. Moniert der Nachbar daher unzumutbare Immissionen ausgehend von der Müllsammelstelle, welche der Wohnnutzung dient, kann dies nicht zum gewünschten Erfolg gereichen.

Die eingeholten Amtssachverständigengutachten erwiesen sich als schlüssig und nachvollziehbar und waren daher der Entscheidung zugrunde zu legen.

Die Einwendungen der Nachbarn betreffend die Lärm- und Abluftimmissionen waren somit als unbegründet abzuweisen.

Zu den Einwendungen der einschreitenden Nachbarin hinsichtlich der gesetzlichen Mindestabstände ist auszuführen wie folgt:

Gemäß § 26 Abs. 1 Z 2 Stmk. BauG hat der Nachbar ein Recht auf Einhaltung der gesetzlichen Mindestabstände, welche in § 13 Stmk. BauG geregelt sind. Dabei wird zwischen Gebäudeabständen im Sinne des § 13 Abs. 1 leg. cit. und Grenzabständen im Sinne des Abs. 2 unterschieden.

Der Abstand zwischen zwei Gebäuden, die nicht unmittelbar aneinandergebaut sind, muss mindestens so viele Meter betragen, wie die Summe der beiderseitigen Geschoßanzahl, vermehrt um 4 ergibt (Gebäudeabstand).

Gemäß § 13 Abs. 2 Stmk. BauG muss jede Gebäudefront, die nicht unmittelbar an einer Nachbargrenze errichtet wird, von dieser mindestens so viele Meter entfernt sein, wie die Anzahl der Geschoße vermehrt um 2 ergibt (Grenzabstand).

In diesem Zusammenhang ist von Seiten der erkennenden Behörde zu beachten, dass dem Nachbarn (grundsätzlich) nur in Bezug auf die Errichtung eines Gebäudes auf dem unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstück ein Mitspracherecht zusteht. Das heißt, dass ein Nachbar nicht schlechthin einen Rechtsanspruch auf Einhaltung von Abständen hat, sondern es sich um Abstände handeln muss, die seinem Grundstück oder Gebäude gegenüber einzuhalten sind. § 4 Z 44 Stmk BauG versteht unter Nachbarn nicht nur Eigentümer der an den Bauplatz angrenzenden Grundflächen, sondern auch Eigentümer jener Grundflächen, die zum vorgesehenen Bauplatz in einem solchen räumlichen Naheverhältnis stehen, dass vom geplanten Bau Einwirkungen auf diese Grundflächen ausgehen könnten. Das Grundstück eines Nachbarn nach dem Stmk BauG muss daher nicht in jedem Fall eine gemeinsame Grundgrenze aufweisen.

Die Liegenschaft von Frau Christa Johanna Kaufman (Grundstück Nr. 119/17, EZ 427, KG 63110 Engelsdorf) grenzt nördlich direkt an den Bauplatz an und kann die Einhaltung der gesetzlich geforderten Mindestabstände folglich jedenfalls als Nachbarrecht iSd § 26 Abs. 1 Z 2 Stmk. BauG geltend gemacht werden.

Die höchsten Geschoßkategorien zur Grundgrenze hin (Liftschächte inklusive Vordächer der Penthäuser als vorgeschobene Gebäudefronten) treten unter Zugrundelegung einer unüblichen Geschoßeinteilung maximal dreigeschoßig in Erscheinung und ist ein erforderlicher Grenzabstand von 5,00 m einzuhalten. In

den Grundrissplänen ist ersichtlich, dass die Abstände 5,22 m bis 5,66 m betragen und bestehen an der Einhaltung der gesetzlichen Mindestabstände somit keine Zweifel.

Die Gebäudeabstände betragen mehr als 12,00 m. Selbst unter der Annahme, dass das ausgebaute Dachgeschoß der Einschreiterin für die Abstandsbeurteilung heranzuziehen und von einer Zweigeschoßigkeit auszugehen wäre (Verweis auf § 13 Abs. 5 Stmk. BauG), ist unter Einbezug einer Zwei- bzw. Dreigeschoßigkeit des Bauprojektes vermehrt um 4 der erforderliche Gebäudeabstand von 8,00 m bzw. 9,00 m jedenfalls erfüllt.

Festgehalten wird, dass die Abstände von Amts wegen zu prüfen sind und sämtliche Abstände, auch zu anderen Liegenschaften und Gebäuden, eingehalten werden.

Die Einwendung der einschreitenden Nachbarin betreffend Abstände war somit als unbegründet abzuweisen.

Die Einwendungen bezüglich der Zufahrt, insbesondere, dass keine rechtlich gesicherte Zufahrt vorhanden sei, ein Zuparken der Wichnergasse unzulässig sei bzw. allenfalls nur anteilig zum Verhältnis der Eigentumsverhältnisse zu erfolgen hat sowie weiters die durch das Bauvorhaben bedingte Verschlechterung der Verkehrssituation, werden allesamt als unzulässig zurückgewiesen, da es sich hierbei um keine subjektiv-öffentlichen Rechte iSd § 26 Abs. 1 Stmk BauG handelt.

Hinsichtlich der Zufahrt ist zunächst ergänzend anzumerken, dass die Nachbarn diesbezüglich kein Mitspracherecht besitzen, da es sich hierbei um eine Frage der Bauplatzeignung iSd § 5 Stmk BauG handelt und die Behörde von Amts wegen verpflichtet ist, zu überprüfen, ob ein Bauplatz eine rechtlich gesicherte und geeignete Zufahrt besitzt. Die erkennende Behörde stellte eine rechtlich gesicherte und geeignete Zufahrt fest. In diesem Zusammenhang ist in Ergänzung Nachstehendes auszuführen:

Mit Schreiben vom 06.12.2022 wurden seitens der rechtsfreundlichen Vertretung der Konsenswerberin eine Stellungnahme sowie zahlreiche Beilagen übermittelt. In diesem Zusammenhang wurde unter anderem eine Kopie der Satzung der Wasserversorgungsgenossenschaft Leo Scheugasse-Wichnergasse vom 19.02.1965 sowie eine Mitgliederliste aktueller und historischer Mitglieder vom September 2022 vorgelegt.

Gemäß § 3 der Satzung der WVG vom 19.02.1965 (idF kurz: Satzung) gelten als Mitglieder alle Eigentümer jener an die Wasserversorgungsanlage angeschlossenen oder in Zukunft anzuschließenden Liegenschaften, wobei der Obmann dein Mitgliederverzeichnis anzulegen und in Evidenz zu halten hat.

Aus der Mitgliederliste der Wasserversorgungsgenossenschaft vom September 2022 ergibt sich der nachweislich aktive Mitgliederstatus betreffend die Eigentümer der gegenständlichen Liegenschaft seit zumindest 27.10.1998. Weiters kann dieser Mitgliederliste entnommen werden, dass die Konsenswerberin bereits als stimmberechtigtes Mitglied an der Vollversammlung am 09.11.2019 teilnahm. Diese nachweisliche Bestätigung der Mitgliedschaft ist aufgrund der uneingeschränkten Vertretungsbefugnis des Obmannes rechtswirksam und für die WVG bindend.

Der gegenständliche Bauplatz ist über die Wichnergasse erreichbar. Diese Zufahrtsstraße besteht aus dem im Miteigentum der Konsenswerberin stehenden Grundstück Nr. 118/1, EZ 454, KG 63110 Engelsdorf sowie

weilers aus den im Eigentum der Wasserversorgungsgenossenschaft stehenden Grundstücken Nr. 116/6 und Nr. 116/7, EZ 366, KG 63110 Engelsdorf sowie den Grundstücken Nr. 117/1 und 117/4, EZ 406, KG 63110 Engelsdorf. Wie bereits ausgeführt wurde, ist von einer aktiven Mitgliedschaft der Konsenswerberin in der Wasserversorgungsgenossenschaft und folglich von einer rechtlich gesicherten Zufahrt auszugehen.

Hinsichtlich der Verschlechterung der Verkehrssituation bzw. ein etwaiges Zuparken der Wichnergasse kann festgehalten werden, dass die Wichnergasse nicht als Bauplatz ausgewiesen ist. PKW-Abstellplätze sind ausschließlich auf dem Bauplatz projektiert und ist die Behörde nicht berechtigt, einen Sachverhalt zu beurteilen, der nicht vom Antragsgegenstand umfasst ist.

Hinsichtlich der erhobenen Befürchtungen, wonach im Zuge der Bauarbeiten keine Beschädigungen (insbesondere an den angrenzenden Zäunen oder am Schwimmteich) auftreten dürfen, ist auszuführen, dass grundsätzlich die Ausführung des Bauvorhabens nicht Gegenstand des Bauverfahrens ist bzw. dahingehende Einwendungen im Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen sind. Die diesbezüglichen Einwendungen sind somit als unzulässig zurückzuweisen. Im Übrigen ist eine generelle Absicherung zur Vermeidung von Schäden oder die Durchführung bzw. Vorschreibung einer Beweissicherung im Bauverfahren nicht möglich und daher auch das diesbezügliche Vorbringen zurückzuweisen.

Bei Einwendungen bezüglich der Entstehung allfälliger Schäden handelt es sich um privatrechtliche Einwendungen, welche grundsätzlich auf den Zivilrechtsweg verwiesen werden.

Betreffend das Vorbringen zu befürchteten Lichtimmissionen kann ausgeführt werden, dass Immissionen, die typischerweise mit einer reinen Wohnnutzung einhergehen, durch die Nachbarn hinzunehmen sind. In diesem Zusammenhang ist weiters festzuhalten, dass ein Nachbarrecht hinsichtlich Lichtimmissionen oder Blendwirkungen vom taxativen Katalog der subjektiv-öffentlichen Rechte des § 26 Abs. 1 Stmk. BauG nicht umfasst ist. Werden daher Lichtimmissionen von ein- und ausfahrenden Autos moniert, so kann dies nach Ansicht der Behörde nicht zum Erfolg führen, da im gegenständlichen Fall auch keine besonderen Umstände vorliegen und diese seitens der Nachbarn auch nicht geltend gemacht werden.

Zu den erhobenen Einwendungen im Zusammenhang mit der Dichteüberschreitung führt die Behörde aus, dass dem Nachbarn mangels Aufzählung im Katalog des § 26 Abs. 1 Stmk BauG kein Mitspracherecht auf Einhaltung der im Flächenwidmungsplan festgesetzten höchstzulässigen Bebauungsdichte zukommt. Bei der Bebauungsdichte handelt es sich auch um keine Bestimmung in einer Verordnung im Sinne des § 26 Abs. 1 Z 1 Stmk BauG, mit welcher ein Immissionsschutz verbunden ist.

Unabhängig davon, dass der Nachbar hinsichtlich der Bebauungsdichte kein Mitspracherecht besitzt, weist die Behörde darauf hin, dass sie von Amts wegen ein Bauvorhaben dahingehend zu überprüfen hat, ob die zulässige Dichte eingehalten wird bzw. ob eine allfällige Dichteüberschreitung städtebaulich tunlich und zweckmäßig ist.

Die Behörde hat die vorliegende Dichteberechnung auf ihre Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft. Eine Überschreitung liegt nicht vor. Der diesbezügliche Einwand ist daher als unzulässig zurückzuweisen.

Das Vorbringen hinsichtlich der Entfernung der bestehenden Bäume entlang der eigenen Grundgrenze (Grundstück Nr. 118/5, EZ 450, KG 63110 Engelsdorf) wird als unzulässig zurückgewiesen, da es sich dabei nicht um die Geltendmachung eines Nachbarrechts iSd § 26 Abs. 1 Stmk BauG handelt. Im Übrigen sind die Bepflanzungsmaßnahmen, welche in natura Bestand haben, nicht Gegenstand eines Projektgenehmigungsverfahrens.

Ergänzend wird festgehalten:

Nach § 21 Abs 2 Z 3 Stmk BauG handelt es sich bei der Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Hauskanalanlagen um ein meldepflichtiges Vorhaben. Solch meldepflichtige Vorhaben sind der Behörde nach § 21 Abs. 3 Stmk BauG lediglich schriftlich mitzuteilen.

Als Hauskanalanlagen gelten nach § 6 Abs 2 Stmk KanalG 1988 jene Anlagenteile, die der Sammlung und Ableitung der auf einem Grundstück anfallenden Schmutz- oder Regenwässer bis zur Übernahmestelle der Kanalanlage dienen. Die Baubehörde wertet das auf die Kanalanlage bezugnehmende Bauansuchen bzw. die Darstellung der Kanalanlage im Einreichplan als Mitteilung nach § 21 Abs. 3 Stmk. BauG.

Eine Baubewilligung bezüglich der verfahrensgegenständlichen Hauskanalanlage wird somit nicht erlassen.

Die Behörde weist abschließend noch auf folgendes hin:

Nach § 21 Abs 3 Stmk BauG ist nach Fertigstellung der Kanalanlage der Behörde eine Dichtheitsbescheinigung über die Erprobung und Funktionsfähigkeit der Hauskanalanlagen und Sammelgruben eines Sachverständigen oder befugten Unternehmers vorzulegen.

Wird nach Fertigstellung der Hauskanalanlage keine Dichtheitsbescheinigung vorgelegt, so stellt das eine Verwaltungsübertretung nach § 118 Abs 2 Z 2c Stmk BauG dar, welche mit Geldstrafe bis zu € 7.267,00 zu bestrafen ist.

Auch die projektierte Photovoltaikanlage (Fläche < 400 m² und Höhe < 3,50 m) sowie die beiden überdachten Müllplätze (Fläche 2x 12,45 m² = 24,90 m²) sind als meldepflichtiges Vorhaben gemäß § 21 Stmk BauG zu qualifizieren, welche der Behörde nach § 21 Abs 3 Stmk BauG lediglich schriftlich mitzuteilen sind.

Das Stmk BauG sieht für derartige Vorhaben die Erteilung eines Baubewilligungsbescheids nicht vor. Die Darstellung dieser Vorhaben im Einreichplan bzw. deren Beschreibung wertet die Behörde somit als Mitteilung nach § 21 Abs 3 Stmk BauG.

Die gemäß § 15 des Stmk BauG 1995 vom Bauwerber zu leistende Bauabgabe wird mit gesondertem Bescheid der Abgabenbehörde vorgeschrieben.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Begründung II

A17- BAB-093092/2021/0053

Seite 13 von 16

Der verfahrensgegenständliche Bauplatz befindet sich im Anschlussverpflichtungsbereich der öffentlichen Kanalanlage. Gemäß § 4 Abs. 1 Kanalgesetz 1988 sind Eigentümer von bebauten oder künftig zu bebauenden Grundstücken grundsätzlich verpflichtet, einen Anschluss an die öffentliche Kanalanlage vorzunehmen. Gemäß § 6 Abs. 1 Kanalgesetz 1988 ist über diese Verpflichtung bei erst zu errichtenden Bauwerken zugleich mit der Erlassung der Baubewilligung zu entscheiden.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Hinweis hinsichtlich der festen Gebühren:

Aus Anlass der Zustellung des gegenständlichen Bescheides entstehen für das Ansuchen und sonstige Eingaben, Beilagen und Pläne gemäß § 14 Gebührengesetz 1957 idgF feste Gebühren laut nachfolgender Tabelle:

Tarifposten	Anzahl/ Menge	Berechnungsgrundlage	Text	Endbetrag [EUR]
gemäß TP6	3,00	Anzahl der Antragsgegenstände	Antragsgegenstand	42,90
gemäß TP7	3,00	Anzahl der Verhandlungsschriftenbögen	Verhandlungsschrift	42,90
gemäß TP5	2,00	Anzahl der Grundbuchauszüge	Grundbuchauszug	7,80
gemäß TP5	2,00	Anzahl der Firmenbuchauszüge	Firmenbuchauszug	7,80
gemäß TP5	1,00	Anzahl der Vollmachten	Vollmacht	3,90
gemäß TP5	1,00	Anzahl der Katasterpläne	Katasterpläne	3,90
gemäß TP5	3,00	Anzahl der Anrainerverzeichnisse	Anrainerverzeichnis	11,70
gemäß TP5	3,00	Anzahl der § 5 Bauplatzzeichnungen	Bauplatzzeichnung	11,70
gemäß TP5	19,00	Anzahl div. Beilagen unter A3	Beilagen unter A3	74,10
gemäß TP5	2,00	Anzahl Pläne < A3	Pläne unter A3	7,80
gemäß TP5	42,00	Anzahl Pläne > A3	Pläne über A3	327,60
gemäß TP5	4,00	Anzahl gebundene Beilagen	gebundene Beilagen	87,20
gemäß TP5	4,00	Anzahl der Baubeschreibungen	Baubeschreibung	15,60
Gesamtbetrag				644,90

Sollten die festen Gebühren von Ihnen nicht **binnen vier Wochen** ab Zustellung des Bescheides entrichtet werden, wird die zuständige Finanzbehörde verständigt, welche mit einer Erhöhung der ausständigen Gebührensumme um 50 % vorzugehen hat.

Aus der Summe der Gebühren und Abgaben ergibt sich ein Gesamtbetrag von

€ 2.631,70

Die DALL Projekt Wichnergasse GmbH (zahlungspflichtig) hat diesen Betrag auf das Konto der Stadt Graz einzuzahlen:

IBAN: AT26 1400 0862 1006 1039

BIC: BAWAATWW

Im Feld Zahlungsreferenz geben sie bitte die folgende **12-stellige Referenznummer** an:

820000054254

Rechtsmittelbelehrung

Sie können gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Steiermark erheben.

A17- BAB-093092/2021/0053

Seite 14 von 16

Frist

Sie müssen **innerhalb von 4 Wochen** ab Zustellung dieses Bescheides Ihre Beschwerde einbringen.

Form

Die Beschwerde müssen Sie schriftlich, entweder elektronisch oder als Brief, einbringen.

Adresse

Schicken Sie die Beschwerde an Stadt Graz, Bau- und Anlagenbehörde, Europaplatz 20, 8020
Graz, bab@stadt.graz.at.

Kosten

Die Beschwerde kostet 30 Euro Eingabegebühr. Wenn Sie gesondert einen Antrag auf Ausschluss oder
Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung Ihrer Beschwerde einbringen, bezahlen Sie zusätzlich 15 Euro
Eingabegebühr.

Einzahlung

Empfänger: Finanzamt Österreich
IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW
Verwendungszweck: A17-BAB-093092/2021

Bei elektronischer Überweisung mit „Finanzamtszahlung“:

Empfänger: Finanzamt Österreich
Steuernummer/Abgabenkontonummer: 109999102
Abgabeart: EEE-Beschwerdegebühr
Zeitraum: Datum des Bescheides

Die Beschwerde muss beinhalten:

- Die genaue Bezeichnung dieses Bescheides mit Geschäftszahl, Datum des Bescheides und Behörde
- Die Gründe, warum Sie den Bescheid für rechtswidrig halten
- Das Ziel der Beschwerde: Aufheben oder Abändern des Bescheides
- Die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist (z.B. das Datum der Bescheidzustellung)
- Den Nachweis, dass Sie die Eingabegebühr überwiesen haben: Zahlungsbeleg bzw. Ausdruck der elektronischen Zahlungsanweisung (für jede Eingabe ein eigener Nachweis)

Wenn Sie eine **mündliche Verhandlung** vor dem Landesverwaltungsgericht wünschen, müssen Sie das gleichzeitig mit der Beschwerde beantragen.

Bitte beachten: Wenn Sie die Gebühren nicht vollständig einzahlen, schreibt das Finanzamt Österreich höhere Gebühren vor.

Zustellhinweis:

Dieses Dokument wird an die nachstehend genannten Empfänger:innen versandt.

A17- BAB-093092/2021/0053

Seite 15 von 16

Mit Zustellnachweis (RSb):

Antragstellerin und Grundstückseigentümerin:

1. Martin Meier als bevollmächtigter Vertreter der DALL Projekt Wichnergasse GmbH, Franz-Josef-Straße 15/1, 8330 Feldbach, mit 7 Plänen und einer Baubeschreibung

Nachbar:innen mit Einwendungen:

2. Herr Dipl.-Ing. Horst Hermann Demmelmayr, Leo-Scheu-Gasse 11, 8041 Graz
3. Frau Michaela Brinskelle, Wichnergasse 33, 8041 Graz
4. Herr Josef Fink, Wichnergasse 29, 8041 Graz
5. Frau Maria Kothgasser, Wichnergasse 35, 8041 Graz
6. Herr Mag. rer. nat. Robert Rabitsch, Wichnergasse 37, 8041 Graz
7. Herr DI (FH) Markus Knabl M.A., Wichnergasse 31, 8041 Graz
8. Frau Mag. phil. Elfriede Rosalia Stranzl MSc, Leo-Scheu-Gasse 15, 8041 Graz
9. Frau Christa Johanna Kaufmann, Leo-Scheu-Gasse 13, 8041 Graz
10. Herr Friedrich Pobaschnig, Wichnergasse 18, 8041 Graz
11. Frau Ines Maria Pobaschnig, Wichnergasse 18, 8041 Graz
12. Frau Dr. rer. nat. Gudrun Rosalia Dorothea Stranzl, Golfblickstraße 9, 9585 Finkenstein am Faaker See
13. Frau Mag. Manuela Johanna Pfeifer-Kajer, Wichnergasse 26, 8041 Graz
14. Herr Adolf Heinrich Kajer, St.-Peter-Hauptstraße 312, 8042 Graz

Für den Stadtssenat:

Mag. Tamara Neubauer

	Unterzeichner/ Siegelsteller	Stadt Graz Amtssignatur
	Datum/Zeit-UTC	2023-07-13T14:19:50+02:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
	Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.

A17- BAB-093092/2021/0053

Seite 16 von 16

Baubewilligungsbescheid²⁴

²⁴ Quelle: Auftraggeber