

## Gutachten

**zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes  
der Liegenschaft**

**Liegenschaftsadresse** Dobler Straße 46, 8502 Lannach  
**Einlagezahl (EZ)** 968  
**Katastralgemeinde (KG)** 61220 Lannach  
**Anteile** 1/1  
**Bezirksgericht (BG)** Deutschlandsberg  
**Grundstücksnummer** 497/9

**Auftraggeber** Mag. Philipp Casper als Masseverwalter  
Kalchberggasse 1  
A – 8010 Graz

**Betreff** Konkursache WohnArt Bauträger GmbH  
25 S 153/25z

**Bewertungsstichtag** 02.12.2025

**MMag. Johannes P. Lamprecht, MSc**

**E** office@sv-lamprecht.at

**T** +43 664 166 40 90

Herrengasse 21, A-8010 Graz

**W** www.sv-lamprecht.at

**Allgemein beedeter & gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien**



## Übersicht

|   |  |
|---|--|
| <b>Auftraggeber</b>   | Mag. Philipp Casper als Masseverwalter                   |
| <b>Bewertungskategorie</b>  | Bauträgerliegenschaft (Grundstück mit baulichem Bestand) |
| <b>Liegenschaftsadresse</b>   | Dobler Straße 46, 8502 Lannach                           |
| <b>Einlagezahl (EZ)</b>   | 968  |
| <b>Katastralgemeinde (KG)</b>   | 61220 Lannach  |
| <b>Anteile</b>  | 1/1  |
| <b>Bezirksgericht (BG)</b>  | Deutschlandsberg   |
| <b>Grundstücksnummer</b>  | 497/9  |
| <b>Grundstücksgröße</b>   | 1.200 m <sup>2</sup>                                     |
| <b>Bewertungsstichtag</b>   | 02.12.2025   |
| <b>Verkehrswert<br/>(tragfähiger<br/>Liegenschaftswert /<br/>Projektwert)</b> | <b>EUR 330.000,--</b>                                    |

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

Das vorliegende Gutachten umfasst 57 Seiten.

# Inhaltsverzeichnis

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeines .....</b>  | <b>5</b>  |
| 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 .....                                | 6         |
| 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.....                                 | 8         |
| 1.5.5    | Vom Gesellschafter der WohnArt Bauträger GmbH übermittelte Unterlagen .....   | 8         |
| 1.6      | Vorbemerkungen.....   | 9         |
| 1.6.1    | Vertraulichkeitserklärung.....  | 9         |
| 1.6.2    | Aufmaß und Flächenprüfung .....   | 9         |
| 1.6.3    | Prüfung von Baustoffen, Bauteilen oder Funktionstüchtigkeit von Anlagen ..... | 10        |
| 1.6.4    | Kontaminierungsprüfung.....   | 10        |
| 1.6.5    | Baurechtlicher Konsens .....  | 10        |
| 1.6.6    | Weitergabe des Gutachtens .....   | 11        |
| 1.6.7    | Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO).....                                      | 11        |
| 1.6.8    | Annahmen und besondere Annahmen.....  | 11        |
| <b>2</b> | <b>Befund.....</b>  | <b>12</b> |
| 2.1      | Grundbuchsstand der Liegenschaft.....   | 12        |
| 2.1.1    | Gutsbestandsblatt 2. Abteilung (A2-Blatt).....                                | 13        |
| 2.1.2    | Eigentumsblatt (B-Blatt).....   | 14        |
| 2.1.3    | Lastenblatt (C-Blatt) .....   | 14        |
| 2.1.4    | Außerbücherliche Lasten.....  | 16        |
| 2.1.5    | Einheitswert.....   | 16        |
| 2.2      | Liegenschaft allgemein .....  | 17        |
| 2.2.1    | Makrolage .....   | 17        |
| 2.2.2    | Mikrostandort der Liegenschaft.....   | 18        |
| 2.2.3    | Beschaffenheit.....   | 20        |
| 2.2.4    | Ver- und Entsorgung .....   | 21        |
| 2.2.5    | Flächenwidmung.....   | 22        |
| 2.2.6    | Risiko einer Kontaminierung.....  | 22        |
| 2.2.7    | Hochwasserrisiko.....   | 23        |
| 2.2.8    | Bodenstruktur und Tragfähigkeit des Bodens .....                              | 23        |
| 2.2.9    | Gefahrenzonenplan .....   | 23        |
| 2.2.10   | Lärmimmissionen .....   | 23        |
| 2.2.11   | Sonstige Grundstücksimmissionen .....   | 23        |
| 2.3      | Allgemeine Projektbeschreibung .....  | 24        |
| 2.3.1    | Projektbeschreibung .....   | 24        |
| 2.4      | Fahrnisse .....   | 27        |
| 2.5      | Fotodokumentation .....   | 28        |
| <b>3</b> | <b>Gutachten.....</b>   | <b>31</b> |

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| 3.1      | Allgemeines .....  | 31        |
| 3.2      | Residualwertverfahren .....                              | 32        |
| 3.2.1    | Behandlung der Umsatzsteuer .....                        | 32        |
| 3.3      | Marktanalyse - Vergleichswerte von Neubauwohnungen ..... | 33        |
| 3.3.1    | Ermittlung des Vergleichswertes .....                    | 33        |
| 3.3.2    | Ergebnis Vergleichswert .....                            | 34        |
| 3.4      | Eingangsparameter Berechnung .....                       | 35        |
| 3.4.1    | Nutzflächen .....  | 35        |
| 3.4.2    | Herstellungskosten .....                                 | 36        |
| 3.4.3    | Erfüllungsgrad .....                                     | 36        |
| 3.4.4    | Projektlaufzeit/Bauzeit .....                            | 36        |
| 3.5      | Residualwertberechnung .....                             | 37        |
| 3.6      | Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes .....        | 39        |
| 3.6.1    | Verkehrswert der Gesamtliegenschaft .....                | 39        |
| 3.6.2    | Schlussanmerkung .....                                   | 40        |
| <b>4</b> | <b>Ergänzende Anlagen .....</b>                          | <b>41</b> |
| 4.1      | Pläne .....  | 41        |
| 4.1.1    | Grundriss Erdgeschoss .....                              | 41        |
| 4.1.2    | Grundriss Obergeschoss .....                             | 42        |
| 4.1.3    | Ansichten, Schnitt .....                                 | 43        |
| 4.2      | Baubewilligungsbescheid .....                            | 44        |

# 1 Allgemeines

## 1.1 Auftrag und Bewertungsgegenstand

Der Sachverständige MMag. Johannes Lamprecht, MSc (nachfolgend als SV bezeichnet) wurde von Herrn Mag. Philipp Casper als Masseverwalter (nachfolgend als Auftraggeber bezeichnet) beauftragt, den Verkehrswert (Projektwert, tragfähiger Liegenschaftswert) der Liegenschaft EZ 968, KG 61220 Lannach, GST. Nr. 497/9 mit der Adresse Dobler Straße 46, 8502 Lannach, 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 Informationsgrundlage für die im Betreff genannte Konkursache.

## 1.3 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme erfolgte im Rahmen der Besichtigung am 02.12.2025 durch den allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Herrn MMag. Johannes Lamprecht, MSc und Frau Dipl.-Ing. Stefanie Genser, BSc.

Im Rahmen der Befundaufnahme konnte die gesamte Liegenschaft besichtigt werden.

Von dieser Befundaufnahme stammen die in diesem Gutachten abgebildeten Fotodokumente.

## 1.4 Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wurde der Tag der Befundaufnahme, der **02.12.2025**, 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

- Stabentheiner, 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 02.12.2025
- Erhebungen im zuständigen Bezirksgericht
  - Grundbuchauszug vom 02.12.2025
  - Urkunden mit den TZ 1994/1934, 2013/1990, 422/1993, 1740/2002 Dienstbarkeit
  - Urkunden mit den TZ 643/1949, 1554/1966 Dienstbarkeit
  - Urkunden mit der TZ 1603/1999 Dienstbarkeit
  - Urkunden mit der TZ 5367/2023
- Raumordnungsrechtliche Unterlagen
  - Auszug Flächenwidmungsplan
  - Verordnungstext
- Pläne und Karten
  - Übersicht Makrolage (Wikipedia)
  - Übersicht Mikrolage (Digitaler Atlas Steiermark)
  - Orthofoto (Digitaler Atlas Steiermark)
  - Katasterplan (Digitaler Atlas Steiermark bzw. BEV Kataster)
- Sonstige Unterlagen
  - Auszug Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas des Umweltbundesamtes
  - Auszug Hochwasserrisikozonekarte (Digitaler Atlas der Steiermark)
  - Auszug Gefahrenzonenplan (Digitaler Atlas der Steiermark)
  - Auszug Lärmkarte (BMK)
  - Baupreisindex der STATISTIK AUSTRIA
- Erhebungen von Marktanalysen in der Datenbank „ImmonetZT“
- Erhebungen von Vergleichspreisen in der Datenbank „Immo United“
- Erhebungen von Vergleichspreisen in der Datenbank „ImmonetZT“

#### 1.5.5 Vom Gesellschafter der WohnArt Bauträger GmbH übermittelte Unterlagen

- Projektunterlagen Neubau
- Baubewilligungsbescheid *Zu- und Umbau beim bestehenden Gebäude, Nutzungsänderung zum Wohngebäude mit 6 Wohneinheiten, Neubau eines Gebäudes mit Abstellräumen und Technikraum sowie überdachter Abstellfläche für 6 PKWs, Errichtung von 3 nicht überdachten PKW Abstellflächen, Veränderungen des natürlichen Geländes vom 29.07.2022*

## 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 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 Kontaminierung 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

Der baurechtliche Konsens wurde bei der Befundaufnahme nur augenscheinlich überprüft. Darüber hinaus wird im Gutachten davon ausgegangen, dass sämtliche Bauvorhaben konsensgemäß errichtet wurden, entsprechend benutzungsbewilligt sind und auch rechtmäßig genutzt werden sowie keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung von den genehmigten Bauplänen vorliegen bzw. sämtliche behördlichen Auflagen erfüllt worden sind.

Sollten allfällige behördlichen Bau- und Benutzungsbewilligungen 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

Folgende Annahmen werden übernommen. Es bestehen

- keine außerbücherlichen Eigentumsverhältnisse,
- keine außerbücherlichen Rechte und Lasten,
- keine Kontaminierungen,
- Bestands- und Geldlastenfreiheit,
- ein baurechtlicher Konsens.

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:

KATASTRALGEMEINDE 61220 Lannach EINLAGEZAHL 968  
BEZIRKSGERICHT Deutschlandsberg

```
*****
Letzte TZ 3852/2025
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
497/9 G GST-Fläche * 1200
      Bauf.(10) 203
      Gärten(10) 997 Dobler Straße 46
```

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

```
***** A2 *****
2 a 5367/2023 Einleitung des Enteignungsverfahrens bezüglich Gst 497/9
  (ABT16-88688/2023-21)
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
  WohnArt Bauträger GmbH (399696p)
  ADR: Murecker Straße 20, Straß in Steiermark 8472
  a 1076/2021 Kaufvertrag 2020-09-10 Eigentumsrecht
  b 3852/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 12.09.2025 (LGZ Graz,
    25 S 153/25z)
***** C *****
1 a 1076/2021 Pfandurkunde 2020-09-17
  PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 520.000,--
  für Raiffeisenbank Gleinstätten-Deutschach-Groß St. Florian eGen (FN
    69583d)
  b gelöscht
2 a 1994/1934 2013/1990 422/1993 1740/2002 DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren
  auf Gst 497/9 für EZ 134 841 und Gst 497/1
  b 1076/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 685
3 a 1994/1934 643/1949 1554/1966 2013/1990 DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren
  auf Gst 497/9 für EZ 171 Gst 491 493/2 492/1 515/6
  b 1076/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 685
4 a 1994/1934 643/1949 1554/1966 DIENSTBARKEIT Haltung des Wassergrabens
  an südlicher Grenze Betreten für notwendige Ausbesserungsarbeiten am
  Wassergraben Abladen des Aushubes bei Reinigung des Wassergrabens
  Betreten zur notwendigen Instandhaltung der Brücke für EZ 170 171 Gst
    492/1 515/6
  b 1076/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 685
5 a 1994/1934 643/1949 1554/1966 DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren von Gst
  497/9 auf Gst 497/3 für Gst 493/2 491 492/1 515/6 EZ 171
  b 1076/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 685
```

- 6 a 1994/1934 643/1949 1554/1966 DIENSTBARKEIT Haltung des Wassergrabens an nördlicher Grenze Betreten für notwendige Ausbesserungsarbeiten am Wassergraben für EZ 170 171 Gst 492/1 515/6
- b 1076/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 685
- 7 a 1994/1934 643/1949 1554/1966 DIENSTBARKEIT Haltung des Wassergrabens an südlicher Grenze Betreten für notwendige Ausbesserungsarbeiten am Wassergraben Abladen des Aushubes bei Reinigung des Wassergrabens Betreten zur notwendigen Instandhaltung der Brücke für EZ 170 171 Gst 492/1 515/6
- b 1076/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 685
- 8 a 1994/1934 2013/1990 422/1993 1740/2002 DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren auf Gst 497/9 für EZ 134 841 und Gst 497/1
- b 1076/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 685
- 9 a 1603/1999 DIENSTBARKEIT Gehen Fahren über Gst 497/9 für Gst 497/4 gem Punkt VI. Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag 1998-09-11 bzw. § 1 Nachtrag 1999-08-27
- b 1076/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 685

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

*Auszug aus dem Hauptbuch<sup>1</sup>*

Die Gesamtfläche der Liegenschaft beträgt laut Auszug aus dem Hauptbuch **1.200 m<sup>2</sup>**.

Die Liegenschaft 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 Grundbuchkörpers 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 \*\*\*\*\*  
 2 a 5367/2023 Einleitung des Enteignungsverfahrens bezüglich Gst 497/9  
 (ABT16-88688/2023-21)

*Auszug aus dem Hauptbuch<sup>2</sup>*

<sup>1</sup> Quelle: BM für Justiz

<sup>2</sup> Quelle: BM für Justiz

## 2.1.2 Eigentumsblatt (B-Blatt)

Es sind derzeit folgende Eigentumsverhältnisse für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft gegeben:

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 1/1

WohnArt Bauträger GmbH (399696p)

ADR: Murecker Straße 20, Straß in Steiermark 8472

a 1076/2021 Kaufvertrag 2020-09-10 Eigentumsrecht

b 3852/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 12.09.2025 (LGZ Graz,  
25 s 153/25z)

Auszug aus dem Hauptbuch<sup>3</sup>

## 2.1.3 Lastenblatt (C-Blatt)

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

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 1076/2021 Pfandurkunde 2020-09-17

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 520.000,--

für Raiffeisenbank Gleinstätten-Deutschach-Groß St. Florian eGen (FN  
69583d)

b gelöscht

2 a 1994/1934 2013/1990 422/1993 1740/2002 DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren  
auf Gst 497/9 für EZ 134 841 und Gst 497/1

b 1076/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 685

3 a 1994/1934 643/1949 1554/1966 2013/1990 DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren  
auf Gst 497/9 für EZ 171 Gst 491 493/2 492/1 515/6

b 1076/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 685

4 a 1994/1934 643/1949 1554/1966 DIENSTBARKEIT Haltung des Wassergrabens  
an südlicher Grenze Betreten für notwendige Ausbesserungsarbeiten am  
Wassergraben Abladen des Aushubes bei Reinigung des Wassergrabens  
Betreten zur notwendigen Instandhaltung der Brücke für EZ 170 171 Gst  
492/1 515/6

b 1076/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 685

5 a 1994/1934 643/1949 1554/1966 DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren von Gst  
497/9 auf Gst 497/3 für Gst 493/2 491 492/1 515/6 EZ 171

b 1076/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 685

<sup>3</sup> Quelle: BM für Justiz

- 6 a 1994/1934 643/1949 1554/1966 DIENSTBARKEIT Haltung des Wassergrabens an nördlicher Grenze Betreten für notwendige Ausbesserungsarbeiten am Wassergraben für EZ 170 171 Gst 492/1 515/6
- b 1076/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 685
- 7 a 1994/1934 643/1949 1554/1966 DIENSTBARKEIT Haltung des Wassergrabens an südlicher Grenze Betreten für notwendige Ausbesserungsarbeiten am Wassergraben Abladen des Aushubes bei Reinigung des Wassergrabens Betreten zur notwendigen Instandhaltung der Brücke für EZ 170 171 Gst 492/1 515/6
- b 1076/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 685
- 8 a 1994/1934 2013/1990 422/1993 1740/2002 DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren auf Gst 497/9 für EZ 134 841 und Gst 497/1
- b 1076/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 685
- 9 a 1603/1999 DIENSTBARKEIT Gehen Fahren über Gst 497/9 für Gst 497/4 gem Punkt VI. Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag 1998-09-11 bzw. § 1 Nachtrag 1999-08-27
- b 1076/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 685

Auszug aus dem Hauptbuch<sup>4</sup>

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

Die einverleibten **Dienstbarkeiten** sind aufgrund Grundstücksteilungen überwiegend obsolet bzw. betreffen die bereits befestigte und asphaltierte Zufahrtsstraße.



Auszug aus der Urkunde mit der TZ 1603/1999<sup>5</sup>

<sup>4</sup> Quelle: BM für Justiz

<sup>5</sup> Quelle: Urkundensammlung des zuständigen BG

#### 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.

## 2.2 Liegenschaft allgemein

### 2.2.1 Makrolage

Als Makrolage wird das großräumige Verflechtungsgebiet bezeichnet, in dem sich die Liegenschaft befindet.<sup>6</sup>

|                                   |                                  |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Bundesland</b>                 | Steiermark                       |
| <b>Politischer Bezirk</b>         | Deutschlandsberg                 |
| <b>Marktgemeinde</b>              | Lannach                          |
| <b>Entfernung Zentrum</b>         | ca. 1,3 km (Gemeindeamt Lannach) |
| <b>Entfernung Bahnhof</b>         | ca. 1,7 km (Bahnhof Lannach)     |
| <b>Nächster Autobahnanschluss</b> | ca. 2 km (Lieboch, A2)           |



Übersicht Makrolage<sup>7</sup>

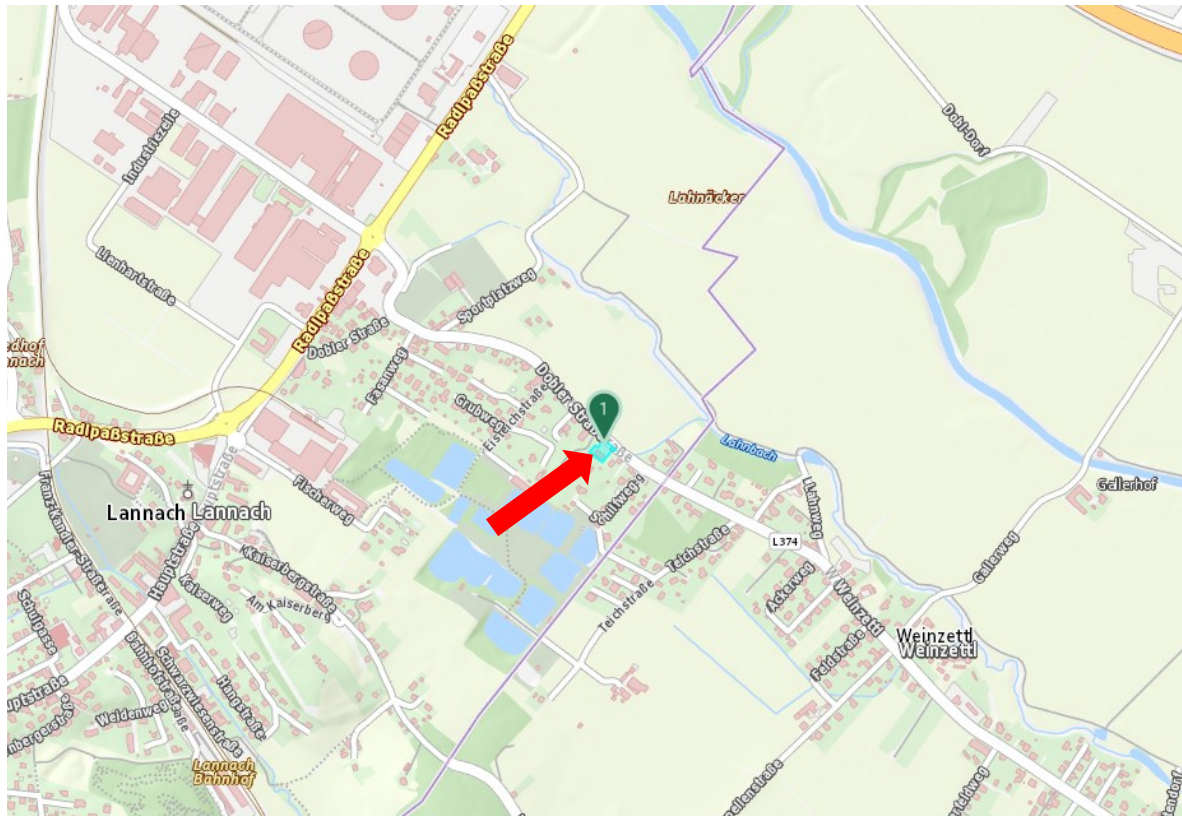
Die Makrolage kann hinsichtlich des öffentlichen und privaten Dienstleistungsangebotes, der Einkaufsmöglichkeiten, des kulturellen Angebotes und der Möglichkeit zur Freizeitgestaltung als **gut** eingestuft werden.

<sup>6</sup> *Bienert/Funk*: Immobilienbewertung Österreich (2009), S. 149

<sup>7</sup> Quelle: Wikipedia

## 2.2.2 Mikrostandort der Liegenschaft

Als Mikrolage wird die unmittelbare Umgebung der Liegenschaft (nahes Umfeld, Stadtteil, Teilraum mit ähnlichen Merkmalen) bezeichnet<sup>8</sup> 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.<sup>9</sup>



Übersichtsplan Mikrolage<sup>10</sup>

### 2.2.2.1 Verkehrsanbindung

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

<sup>8</sup> Bienert/Funk: Immobilienbewertung Österreich (2009), S. 149

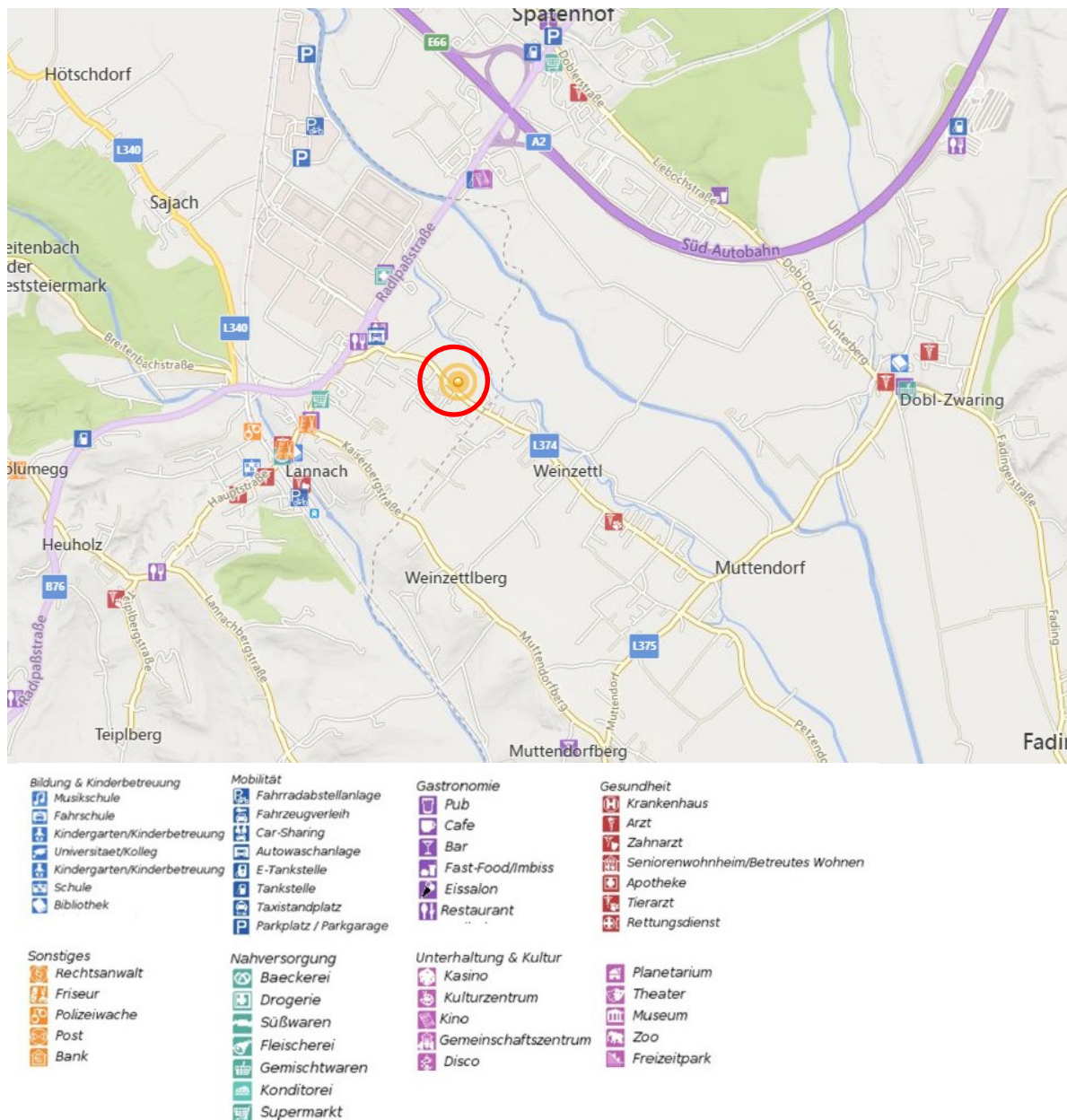
<sup>9</sup> Bienert/Funk: Immobilienbewertung Österreich (2009), S. 150

<sup>10</sup> Quelle: Digitaler Atlas Steiermark

## 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 Fahrminuten von der bewertungsrelevanten Liegenschaft entfernt.

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



Übersichtsplan und zugehörige Legende Infrastruktur<sup>11</sup>

<sup>11</sup> Quelle: IMMOUnited

### 2.2.2.3 Umgebungsverbauung und Lage

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

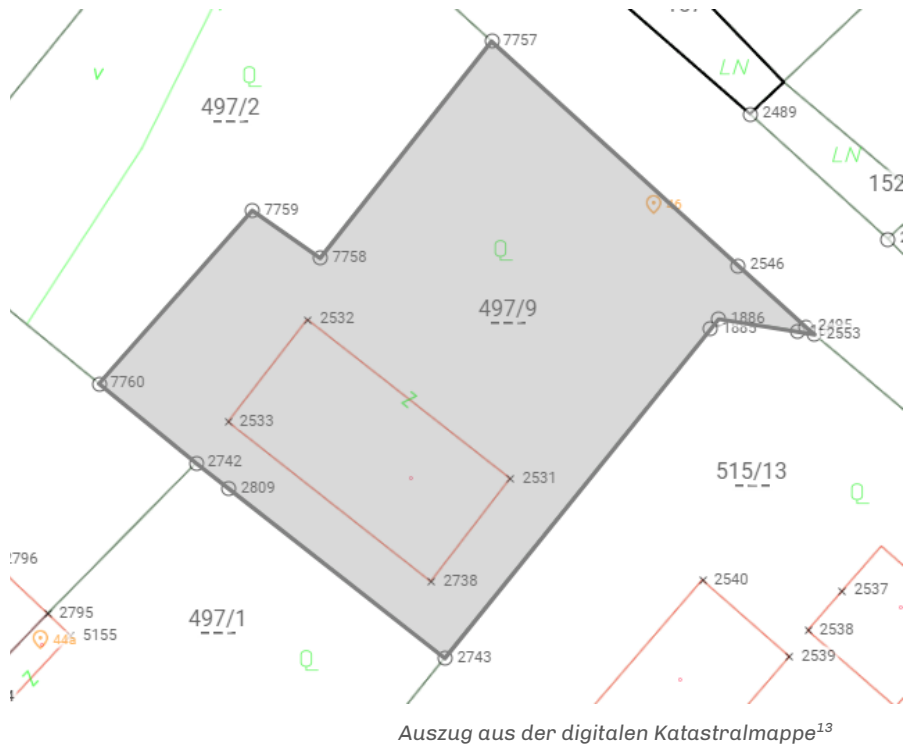


Orthofoto<sup>12</sup>

### 2.2.3 Beschaffenheit

Die Liegenschaft weist eine Gesamtfläche gemäß dem in Punkt 2.1 abgebildeten Grundbuchsauszug im **verbürgten Ausmaß von 1.200 m<sup>2</sup>** auf. Es kann daraus ein rechtsverbindliches Flächenausmaß abgeleitet werden, da das Grundstück im Grenzkataster erfasst ist.

<sup>12</sup> Quelle: Digitaler Atlas Steiermark



### 2.2.3.1 Form, Maße und Topografie

Form: polygonal, annähernd rechteckig  
 Maße: Ø Länge: ca. 40 m  
 Ø Breite: ca. 28 m  
 Topografie: eben

### 2.2.3.2 Bebauung und Zufahrt

Das Grundstück ist mit einem **ehemals gemischt genutzten Objekt (Büro + Werkstatt)** bebaut.

Die Zufahrt zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erfolgt über **öffentliches Gut**.

### 2.2.4 Ver- und Entsorgung

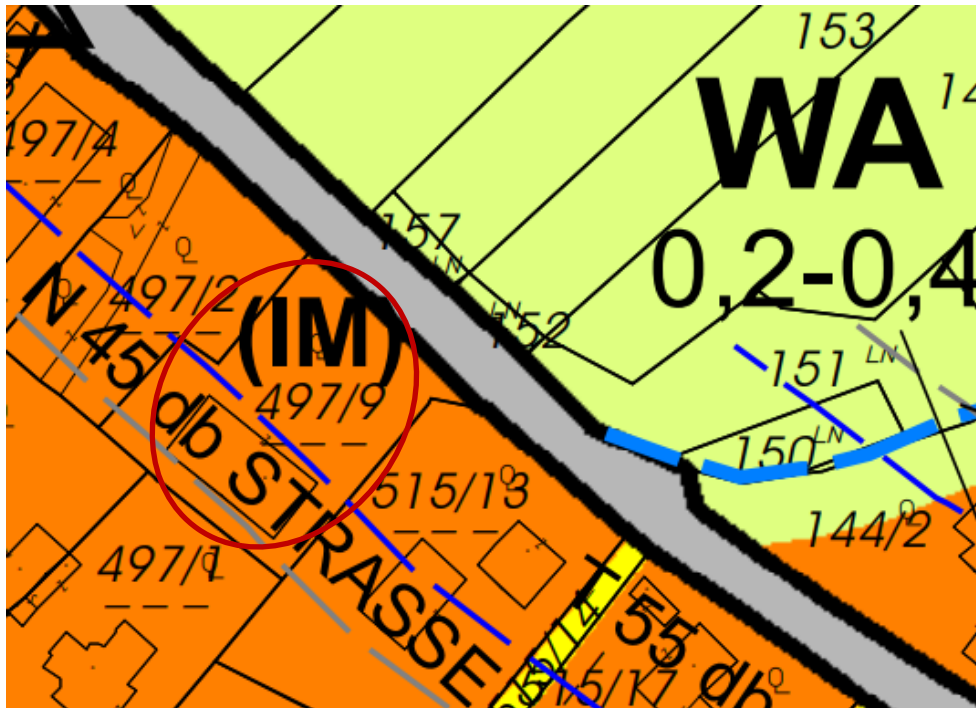
Die Liegenschaft verfügt über folgende Anschlüsse bzw. Anschlussmöglichkeiten:

- Anschluss an den öffentlichen Kanal
- Anschluss an das Leitungsnetz des örtlichen Elektrizitätsversorgungsunternehmens
- Anschluss an das öffentliche Wasserleitungsnetz
- Ferngasanschluss

<sup>13</sup> Quelle: kataster.bev.gv.at

### 2.2.5 Flächenwidmung

Das Grundstück ist im zum Bewertungsstichtag gültigen Flächenwidmungsplan als **Sanierungsgebiet (Immissionen) - allgemeines Wohngebiet (WA)** mit einer Bebauungsdichte von **0,2 – 0,4** ausgewiesen.



Flächenwidmungsplan<sup>14</sup>

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 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.

<sup>14</sup> Quelle: Marktgemeinde Lannach

### 2.2.7 Hochwasserrisiko

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich laut Abfrage im Geoinformationssystem Steiermark **nicht in den Hochwasserüberflutungsbereichen HQ 30, HQ 100 oder HQ 300.**

### 2.2.8 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 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.

### 2.2.9 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.

### 2.2.10 Lärmimmissionen

Wie unter Pkt. 2.2.5 ersichtlich, liegt für die Liegenschaft eine teilweise Lärmbelastung (Tag und Nacht) vor. In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass das baubewilligte Projekt derart gebaut wird, dass keine Einschränkung der Lebensqualität aus etwaigen Lärmimmissionen zu erwarten ist.

### 2.2.11 Sonstige Grundstücksimmissionen

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

## 2.3 Allgemeine Projektbeschreibung

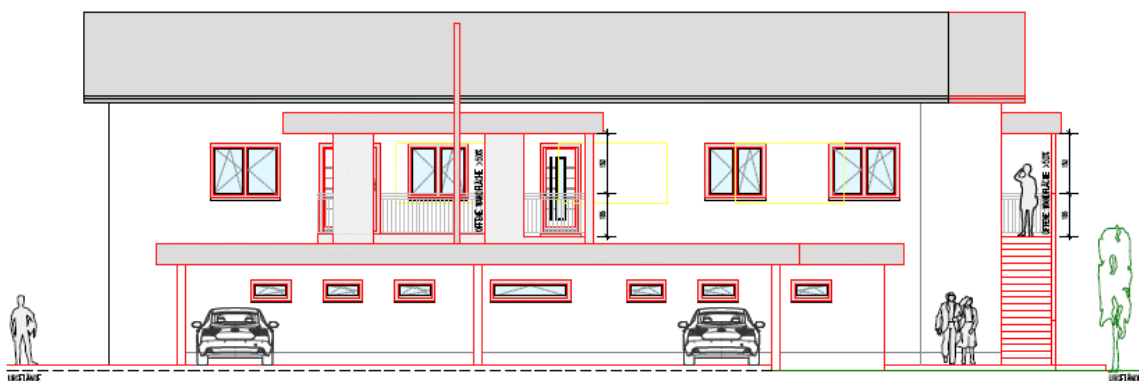
### 2.3.1 Projektbeschreibung

Auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befindet sich eine bauliche Anlage (vormals gemischt genutzt).

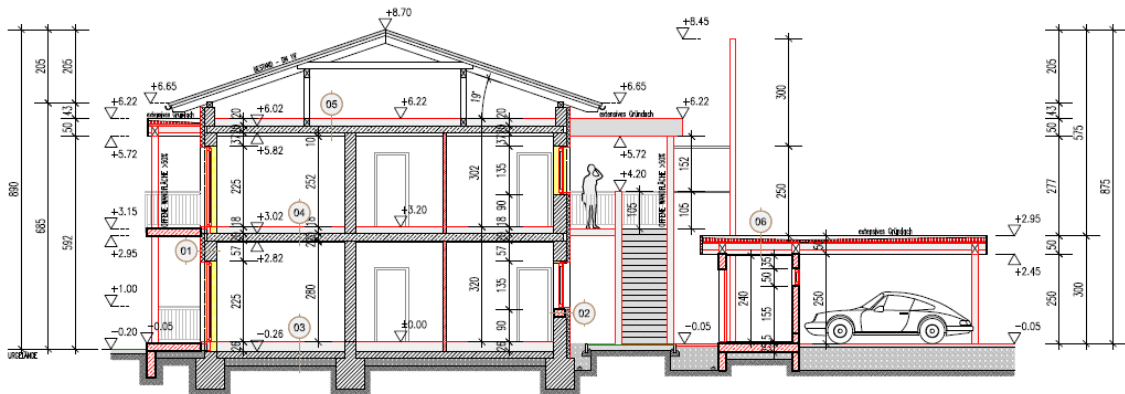
Es sind ein Zu- und Umbau beim bestehenden Gebäude, eine Nutzungsänderung zum Wohngebäude mit 6 Wohneinheiten, ein Neubau eines Gebäudes mit Abstellräumen und Technikraum sowie überdachter Abstellfläche für 6 PKWs, die Errichtung von 3 nicht überdachten PKW-Abstellflächen und Veränderungen des natürlichen Geländes geplant.

Folgende Projektdaten wurden dem zeichnenden Sachverständigen vom Mitgesellschafter der WohnArt Bauträger GmbH zur Verfügung gestellt und sind Grundlage für die Ermittlung des tragfähigen Liegenschaftswertes (Residuum):

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <b>Grundstücksgröße</b>          | 1.200 m <sup>2</sup>   |
| <b>Dichte</b>                    | max. 0,4   |
| <b>BGF</b>                       | 476,72 m <sup>2</sup> (EG, OG und Gebäude mit Abstellräumen) |
| <b>NGF geplant</b>               | ~ 370 m <sup>2</sup>   |
| <b>Wohneinheiten</b>             | 6  |
| <b>Parkplätze</b>                | 3 Freiparkplätze, 6 überdachte Parkplätze                    |
| <b>Bauqualität / Ausstattung</b> | normal   |
| <b>Bauzeit</b>                   | 12 Monate verbleibend  |
| <b>Baubewilligungsbescheid</b>   | siehe Anhang   |
| <b>Sonstiges</b>                 | Kinderspielplatz vorgesehen                                  |

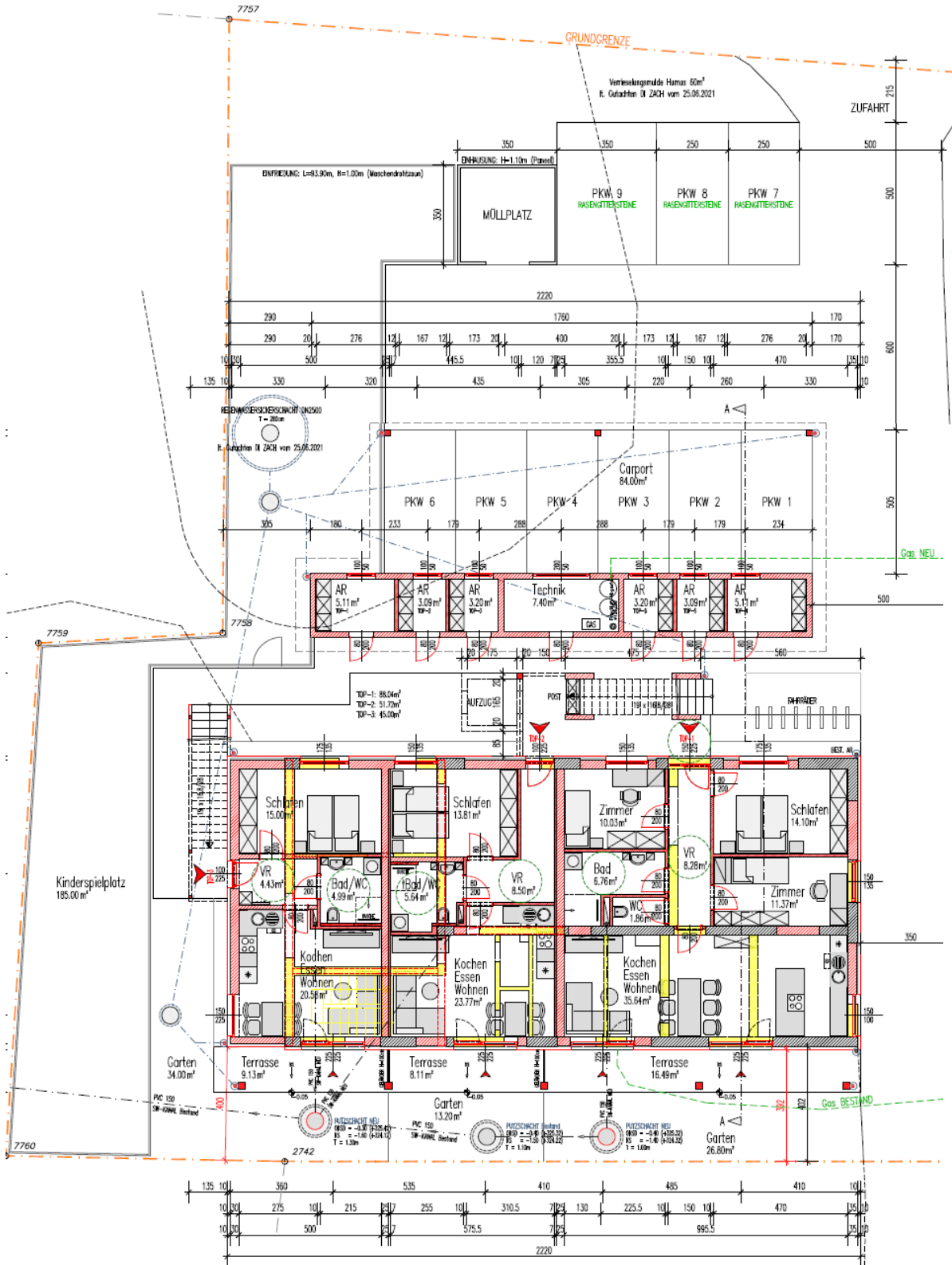


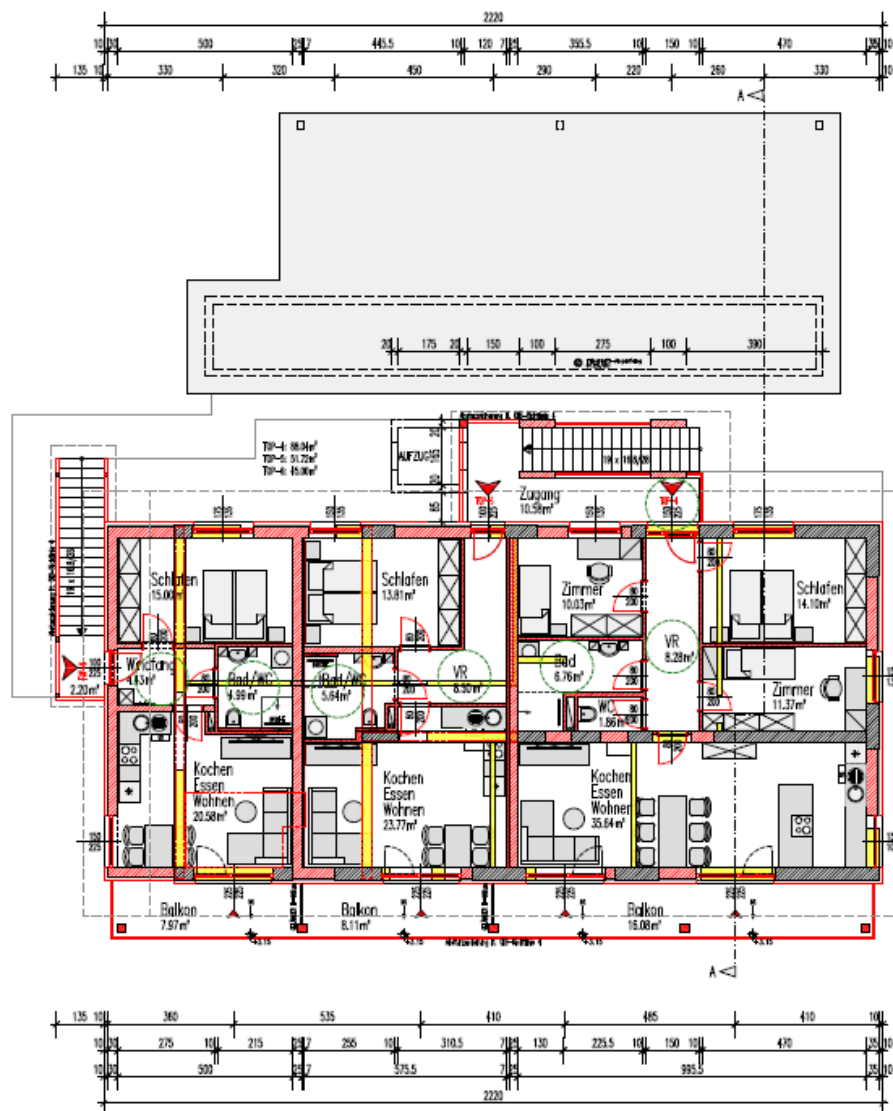
NORDOST-ANSICHT



SCHNITT A-A







GRUNDRISS OBERGESCHOSS

Auszüge aus dem Einreichplan vom 28.04.2022<sup>15</sup>

2.4 Fahrnisse

Das ggf. vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse werden nicht mitbewertet. Für die gegenständliche Bewertung wird von einem von allem Unrat, Inventar und sonstigen Fahrnissen geräumten Objekt ausgegangen. Der mit diesem Gutachten ermittelte Verkehrswert bezieht sich sohin auf den geräumten Zustand und etwaige Räumungskosten sind vom ausgewiesenen Verkehrswert in Abzug zu bringen.

<sup>15</sup> übermittelt durch den Miteigentümer

## 2.5 Fotodokumentation

### Außenansichten



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

## Innenansichten Erdgeschoss



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12

## Innenansichten Obergeschoss



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18

## 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.

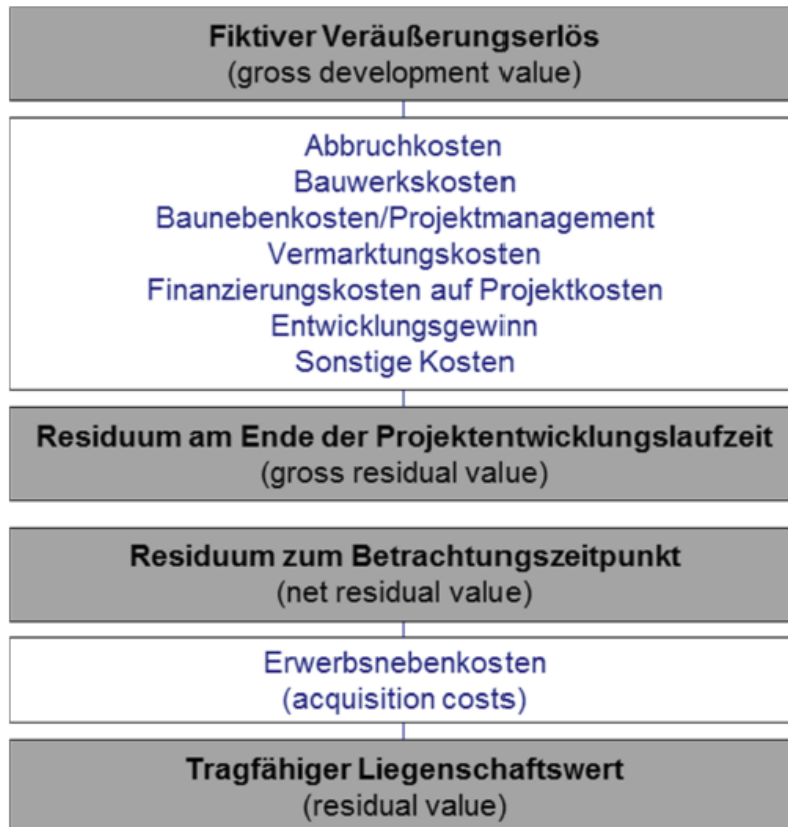
Ausgangspunkt des Residualwertverfahrens ist der fiktive Veräußerungserlös. Die betrachtete (oder fiktive) Projektentwicklung kann entweder ein kompletter Neubau, eine Teilsanierung, eine Revitalisierung oder ein sonstiger tiefgreifender Eingriff in ein gegebenenfalls bereits bestehendes Objekt sein.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

#### Tragfähiger Liegenschaftswert:

Sind in den Gesamtinvestitionskosten bereits der Gewinn des Entwicklers, jedoch nicht die Kosten für den Liegenschaftserwerb enthalten, entspricht das Residuum dem maximalen Betrag für den Ankauf (inklusive gegebenenfalls bestehenden baulichen Anlagen), respektive – bei Abzug der Erwerbsnebenkosten vom Residuum zum Betrachtungszeitpunkt (net residual value) – dem sogenannten tragfähigen Liegenschaftswert (residual site value). Dieser stellt aus Sicht eines Projektentwicklers dessen Wirtschaftlichkeitsgrenze – bei Gültigkeit der getroffenen Annahmen – dar, und entspricht dem kaufmännisch vertretbaren Wert der Projektentwicklung.

### 3.2 Residualwertverfahren

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



#### 3.2.1 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.

## 3.3 Marktanalyse - 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 Vergleichsverfahren gilt, wenn die Voraussetzungen für die Anwendungen gegeben sind, als das zuverlässigste und marktkonformste Wertermittlungsverfahren.

### 3.3.1 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 [m2] | m2-Preis [EUR/m2] |
|------------|-----------|---------------------|--------------|-------------|-------------|-------------------|
| 25.07.2022 | Wohnung   | Dobler Straße 6a/10 | 8502 Lannach | 299 470     | 81,13       | 3 691,24          |
| 15.10.2021 | Wohnung   | Dobler Straße 6a/12 | 8502 Lannach | 146 540     | 49,49       | 3 553,20          |
| 13.10.2021 | Wohnung   | Dobler Straße 6a/1  | 8502 Lannach | 253 070     | 73,36       | 3 449,70          |
| 06.09.2021 | Wohnung   | Dobler Straße 6a/11 | 8502 Lannach | 136 990     | 46,25       | 3 554,34          |
| 09.08.2021 | Wohnung   | Dobler Straße 6a/8  | 8502 Lannach | 137 530     | 45,94       | 3 592,42          |
| 27.07.2021 | Wohnung   | Dobler Straße 6a/07 | 8502 Lannach | 139 990     | 45,94       | 3 656,68          |

#### VALORISIERUNG

| Ifd. NR. | Straße              | PLZ/Ort      | KV-Datum   | Bewertungsstichtag | Valorisierung linear                                    |
|----------|---------------------|--------------|------------|--------------------|---|
|          |                     |              |            | 02.12.2025         | 3,00 %  |
|          |                     |              |            | VK-Preis [EUR/ m2] | valorisierter VK-Preis zum Bewertungsstichtag [EUR/ m2] |
| WHG 1    | Dobler Straße 6a/10 | 8502 Lannach | 25.07.2022 | 3 691,24           | <b>4 076,53</b>   |
| WHG 2    | Dobler Straße 6a/12 | 8502 Lannach | 15.10.2021 | 3 553,20           | <b>4 015,06</b>   |
| WHG 3    | Dobler Straße 6a/1  | 8502 Lannach | 13.10.2021 | 3 449,70           | <b>3 898,74</b>   |
| WHG 4    | Dobler Straße 6a/11 | 8502 Lannach | 06.09.2021 | 3 554,34           | <b>4 029,05</b>   |
| WHG 5    | Dobler Straße 6a/8  | 8502 Lannach | 09.08.2021 | 3 592,42           | <b>4 081,46</b>   |
| WHG 6    | Dobler Straße 6a/07 | 8502 Lannach | 27.07.2021 | 3 656,68           | <b>4 158,85</b>   |

## Valorisierung – Bewertungsstichtag

Aufgrund der Teilmarktentwicklung von Neubauwohnungen in der Region der bewertungsrelevanten Liegenschaft in den letzten Jahren erfolgte eine Valorisierung der Preise mit 3% p.a.. Diese Preisentwicklung lässt sich anhand einer Regressionsanalyse<sup>16</sup> ableiten.

## Freiflächen

Sämtliche Vergleichsobjekte weisen ähnliche Freiflächen (Balkon, Gartenanteil etc.) auf wie die bewertungsrelevanten Objekte.

## KFZ-AP

Sämtliche Vergleichsobjekte wurden inklusive mind. einem KFZ-Abstellplatz transaktioniert.

## Ausreißertest

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

### 3.3.2 Ergebnis Vergleichswert

|          |                     |              |                                    | bereinigter arithm. Mittelwert   |  | 4 043,28 €/m <sup>2</sup>                                   |                           |
|----------|---------------------|--------------|------------------------------------|--|--|---|---------------------------|
|          |                     |              |                                    | Mittelwert gerundet  |  | 4 040,00 €/m <sup>2</sup>                                   |                           |
|          |                     |              |                                    | arithm. Mittel:  |  | untere Gr.  | 2 628,13 €/m <sup>2</sup> |
|          |                     |              |                                    | 4 043,28 €/m <sup>2</sup>  |  | obere Gr.   | 5 458,43 €/m <sup>2</sup> |
| lfd. NR. | Straße              | PLZ/Ort      | VK-Preis<br>[EUR/ m <sup>2</sup> ] | valorisierter VK-Preis<br>zum Bewertungsstichtag<br>[EUR/ m <sup>2</sup> ] | val.<br>VK-Preis<br>[EUR/ m <sup>2</sup> ] | Vergleichspreise innerhalb<br>der Bereichsgrenze<br>+/- 35% |                           |
| WHG 1    | Dobler Straße 6a/10 | 8502 Lannach | 3 691,24                           | 4 076,53   | 4 076,53                                   | 4 076,53  |                           |
| WHG 2    | Dobler Straße 6a/12 | 8502 Lannach | 3 553,20                           | 4 015,06   | 4 015,06                                   | 4 015,06  |                           |
| WHG 3    | Dobler Straße 6a/1  | 8502 Lannach | 3 449,70                           | 3 898,74   | 3 898,74                                   | 3 898,74  |                           |
| WHG 4    | Dobler Straße 6a/11 | 8502 Lannach | 3 554,34                           | 4 029,05   | 4 029,05                                   | 4 029,05  |                           |
| WHG 5    | Dobler Straße 6a/8  | 8502 Lannach | 3 592,42                           | 4 081,46   | 4 081,46                                   | 4 081,46  |                           |
| WHG 6    | Dobler Straße 6a/07 | 8502 Lannach | 3 656,68                           | 4 158,85   | 4 158,85                                   | 4 158,85  |                           |

Der valorisierte arithmetische Mittelwert der Vergleichspreise beträgt gerundet **EUR 4.040,-- pro m<sup>2</sup> Nutzfläche.**

Für die Ermittlung des fiktiven Veräußerungserlöses der bewertungsrelevanten Liegenschaft wird aufgrund der Lage und Architektur (umfassende Sanierung Bestand statt Neubau) ein Abschlag von **-10%** auf den Mittelwert der Vergleichspreise vorgenommen.

Sohin ergibt sich ein Vergleichspreis von **EUR 3.640,-- pro m<sup>2</sup> Nutzfläche.**

<sup>16</sup> Quelle: ImmonetZT, ZT Datenforum eGen

*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.*

## 3.4 Eingangsparemeter Berechnung

### 3.4.1 Nutzflächen

Gemäß den vom Miteigentümer der Liegenschaft übermittelten Projektunterlagen sind folgende Nutzflächen geplant und können für die gegenständliche Bewertung berücksichtigt werden:

| Erdgeschoss         |                      |                             |
|---------------------|----------------------|-----------------------------|
| <b>Top 1</b>        |                      | <b>88,04 m<sup>2</sup></b>  |
| VR                  | 8,28 m <sup>2</sup>  |                             |
| Schlafen            | 14,10 m <sup>2</sup> |                             |
| Zimmer I            | 11,37 m <sup>2</sup> |                             |
| Zimmer II           | 10,03 m <sup>2</sup> |                             |
| Bad                 | 6,76 m <sup>2</sup>  |                             |
| WC                  | 1,86 m <sup>2</sup>  |                             |
| Kochen/Essen/Wohnen | 35,64 m <sup>2</sup> |                             |
|                     |                      |                             |
| Terrasse            | 16,49 m <sup>2</sup> |                             |
| Garten              | 26,80 m <sup>2</sup> |                             |
| Kellerersatzraum    | 5,11 m <sup>2</sup>  |                             |
|                     |                      |                             |
| <b>Top 2</b>        |                      | <b>51,72 m<sup>2</sup></b>  |
| VR                  | 8,50 m <sup>2</sup>  |                             |
| Schlafen            | 13,81 m <sup>2</sup> |                             |
| Bad/WC              | 5,64 m <sup>2</sup>  |                             |
| Kochen/Essen/Wohnen | 23,77 m <sup>2</sup> |                             |
|                     |                      |                             |
| Terrasse            | 8,11 m <sup>2</sup>  |                             |
| Garten              | 13,20 m <sup>2</sup> |                             |
| Kellerersatzraum    | 3,09 m <sup>2</sup>  |                             |
|                     |                      |                             |
| <b>Top 3</b>        |                      | <b>45,00 m<sup>2</sup></b>  |
| VR                  | 4,43 m <sup>2</sup>  |                             |
| Schlafen            | 15,00 m <sup>2</sup> |                             |
| Bad/WC              | 4,99 m <sup>2</sup>  |                             |
| Kochen/Essen/Wohnen | 20,58 m <sup>2</sup> |                             |
|                     |                      |                             |
| Terrasse            | 9,13 m <sup>2</sup>  |                             |
| Garten              | 34,00 m <sup>2</sup> |                             |
| Kellerersatzraum    | 3,20 m <sup>2</sup>  |                             |
|                     |                      |                             |
| <b>SUMME</b>        |                      | <b>184,76 m<sup>2</sup></b> |

| Obergeschoss        |                      |                             |
|---------------------|----------------------|-----------------------------|
| <b>Top 4</b>        |                      | <b>88,04 m<sup>2</sup></b>  |
| VR                  | 8,28 m <sup>2</sup>  |                             |
| Schlafen            | 14,10 m <sup>2</sup> |                             |
| Zimmer I            | 11,37 m <sup>2</sup> |                             |
| Zimmer II           | 10,03 m <sup>2</sup> |                             |
| Bad                 | 6,76 m <sup>2</sup>  |                             |
| WC                  | 1,86 m <sup>2</sup>  |                             |
| Kochen/Essen/Wohnen | 35,64 m <sup>2</sup> |                             |
|                     |                      |                             |
| Balkon              | 16,08 m <sup>2</sup> |                             |
| Kellerersatzraum    | 5,11 m <sup>2</sup>  |                             |
|                     |                      |                             |
| <b>Top 5</b>        |                      | <b>51,72 m<sup>2</sup></b>  |
| VR                  | 8,50 m <sup>2</sup>  |                             |
| Schlafen            | 13,81 m <sup>2</sup> |                             |
| Bad/WC              | 5,64 m <sup>2</sup>  |                             |
| Kochen/Essen/Wohnen | 23,77 m <sup>2</sup> |                             |
|                     |                      |                             |
| Balkon              | 8,11 m <sup>2</sup>  |                             |
| Kellerersatzraum    | 3,09 m <sup>2</sup>  |                             |
|                     |                      |                             |
| <b>Top 6</b>        |                      | <b>45,00 m<sup>2</sup></b>  |
| VR                  | 4,43 m <sup>2</sup>  |                             |
| Schlafen            | 15,00 m <sup>2</sup> |                             |
| Bad/WC              | 4,99 m <sup>2</sup>  |                             |
| Kochen/Essen/Wohnen | 20,58 m <sup>2</sup> |                             |
|                     |                      |                             |
| Balkon              | 7,97 m <sup>2</sup>  |                             |
| Kellerersatzraum    | 3,20 m <sup>2</sup>  |                             |
|                     |                      |                             |
| <b>SUMME</b>        |                      | <b>184,76 m<sup>2</sup></b> |

## 3.4.2 Herstellungskosten

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

| BAUPREISINDEX                         |                   | BPI                     |             |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------|
| BPI Wohnhaus- und Siedlungsbau gesamt |                   | 1. Quartal 2025         | 135,5       |
| <b>Bewertungsstichtag</b>             | <b>02.12.2025</b> | 3. Quartal 2025         | 136,5       |
|                                       |                   | <b>Veränderungsrate</b> | <b>0,7%</b> |

Als Richtpreis für die Neuerstellungskosten<sup>17, 18</sup> für Wohnbauten werden folgende Richtwerte **inklusive Umsatzsteuer** gemäß Punkt 5.4.3 der Ö-Norm B 1802-1 2022 und unter Berücksichtigung von Bauweise und Ausstattung herangezogen:

| RICHTWERT HERSTELLUNGSKOSTEN WOHNBAUTEN (gem. SV Verband, Sachverständige 3/2025 S.151ff) |                            |      |              |
|---|----------------------------|------|--------------|
| Ø Preisbasis (2025) für Vollgeschosse   | <b>normale Ausstattung</b> | NRF  | 2 700,00     |
| Anpassung Sonstiges   |                            |      | 2 700,00     |
| Anpassung Bauwerke  |                            |      | 2 700,00     |
| Steiermark  | <b>Stadt-Land-Gefälle</b>  |      | 2 700,00     |
| Valorisierung   |                            | 0,7% | 2 719,93     |
| <b>gerundet</b>   |                            |      | <b>2 720</b> |

## 3.4.3 Erfüllungsgrad

Im Rahmen der Befundaufnahme wurde vom zeichnenden SV ein baulicher Bestand (zurückgesetzt auf einen Rohbau-Zustand) vorgefunden. Der Erfüllungsgrad der geplanten baulichen Anlage wird damit mit rund **40%** angesetzt.

## 3.4.4 Projektlaufzeit/Bauzeit

Aufgrund der bereits vorhandenen Bausubstanz und eines Erfüllungsgrades von rund 40% wird ein Zeitraum von **12 Monaten** für die Berechnung angesetzt.

<sup>17</sup> in Anlehnung an *Kranewitter, Liegenschaftsbewertung* (2017), S. 305 ff

<sup>18</sup> in Anlehnung an *Empfehlungen Herstellungskosten 2025*, Heft Sachverständige 3/2025, S. 151 ff

### 3.5 Residualwertberechnung

**RESIDUALWERTMETHODE - Tragfähiger Liegenschaftswert gem. ÖNORM B1802-3**

| Ableitung fiktiver Veräußerungserlös nach Fertigstellung (gross development value) |                    |                  | EUR (brutto) |                  |
|--|--------------------|------------------|--------------|------------------|
|  | Fläche             | Erlös je Einheit |              |                  |
| Verkaufserlös (Wohnungen inkl. KFZ-AP)   | 370 m <sup>2</sup> | Ø                | 3 640        | 1 345 052,80     |
| <b>Summe Verkaufserlöse fiktiv</b>   |                    |                  |              | <b>1 345 053</b> |

| Ableitung Herstellungskosten               |                    |  | brutto          |                   |
|--|--------------------|--|-----------------|-------------------|
| Herstellungskosten Bauwerk                 | 370 m <sup>2</sup> |  | 2 720           | -1 005 094        |
| Kosten Außenanlage und Carport in % der HK | 7%                 |  |                 | -70 357           |
| <b>Summe Herstellungskosten</b>            |                    |  |                 | <b>-1 075 451</b> |
| <b>Erfüllungsgrad</b>                      | <b>40%</b>         |  | <b>-430 180</b> | <b>-645 271</b>   |

| Ableitung Finanzierungskosten der Herstellungskosten    |            |         | brutto   |                |
|---|------------|---------|----------|----------------|
| Finanzierungsvolumen der Herstellungskosten             | -1 075 451 |         |          |                |
| durchschnittliche Ausnutzung des Kontorahmens           | -1 075 451 | 50%     | -537 726 |                |
| Zinsaufwand Herstellungskosten auf die Bauzeit          | -537 726   | 12 Mon. | 4,50%    | -24 198        |
| Nebenkosten Finanzierung in % des Finanzierungsvolumens | -1 075 451 | 1%      |          | -10 755        |
| <b>Summe Finanzierungskosten der Herstellungskosten</b> |            |         |          | <b>-34 952</b> |

| Ableitung Vermarktungs- und Leerstehungskosten                     |            |  | brutto |                |
|--|------------|--|--------|----------------|
| Vermarktungskosten in % der HK gesamt                              | -1 075 451 |  | 1,00%  | -10 755        |
| Vermittlungsprovision in % des fiktiven Verkaufserlöses inkl. Ust. | 1 345 053  |  | 3,60%  | -48 422        |
| <b>Summe Vermarktungs- und Leerstehungskosten</b>                  |            |  |        | <b>-59 176</b> |

| Ableitung Gesamtinvestitionskosten - total development costs |          |  | brutto |                 |
|--|----------|--|--------|-----------------|
| Summe Herstellungskosten                                     |          |  |        | -645 271        |
| Summe Finanzierungskosten der Herstellungskosten             |          |  |        | -34 952         |
| Summe Vermarktungs- und Leerstehungskosten                   |          |  |        | -59 176         |
| Summe Reserven / Unvorhergesehenes                           | -645 271 |  | 4,00%  | -25 811         |
| <b>Summe Gesamtinvestitionskosten (GIK)</b>                  |          |  |        | <b>-765 210</b> |

| Entwicklungsgewinn (Developer profit)                                     |           |  | brutto |                 |
|---|-----------|--|--------|-----------------|
| Kalkulatorischer Entwicklungsgewinn in % des fiktiven Veräußerungserlöses | 1 345 053 |  | 15,00% | -201 758        |
| <b>Summe Entwicklungsgewinn</b>   |           |  |        | <b>-201 758</b> |

| Ableitung Projekt Cash Flow  |  |  | brutto |                |
|--|--|--|--------|----------------|
| Summe Verkaufserlöse fiktiv  |  |  |        | 1 345 053      |
| Summe Gesamtinvestitionskosten (GIK)   |  |  |        | -765 210       |
| Summe Entwicklungsgewinn   |  |  |        | -201 758       |
| <b>Projekt Cash Flow - Residuum am Ende der Projektlaufzeit - gross residual value</b> |  |  |        | <b>378 085</b> |

| <b>Abzinsung - Ableitung des Residuums zum Bewertungsstichtag - net residual value</b>    |            |         |                    | <b>brutto</b>  |
|---|------------|---------|--------------------|----------------|
| Residuum am Ende der Projektlaufzeit - gross Residual Value                               | 378 085    |         |                    |                |
| Diskontierungszinssatz  | 4,50%      |         |                    |                |
| Diskontierungsfaktor  | 1,00 Jahre | 4,50%   | 0,9569             |                |
| Residuum zum Bewertungsstichtag - net residual Value                                      | 378 085    |         | 0,9569             | 361 804        |
| <b>Residuum zum Bewertungsstichtag - net residual value</b>                               |            |         |                    | <b>361 804</b> |
| <b>Ableitung Erwerbsnebenkosten - acquisition costs</b>                                   |            |         |                    | <b>brutto</b>  |
| Grunderwerbsteuer   |            | 361 804 | 3,50%              | -12 663        |
| Eintragungsgebühr Eigentumsrecht  |            | 361 804 | 1,10%              | -3 980         |
| Eintragungsgebühr Pfandrecht  |            | 361 804 | 1,20%              | -4 342         |
| Kaufvertragserrichtung, Treuhandschaft usw  |            | 361 804 | 3,00%              | -10 854        |
| <b>Summe Erwerbsnebenkosten</b>   |            |         | <b>8,80%</b>       | <b>-31 839</b> |
| <b>Ableitung Tragfähiger Liegenschaftswert - residual site value, residual land value</b> |            |         |                    | <b>brutto</b>  |
| Residuum zum Bewertungsstichtag - net residual value                                      |            |         |                    | 361 804        |
| Summe Erwerbsnebenkosten  |            |         |                    | -31 839        |
| <b>Tragfähiger Liegenschaftswert - residual site value, residual land value</b>           |            |         |                    | <b>329 965</b> |
| <b>Tragfähiger Liegenschaftswert gerundet - Residual Value</b>                            |            |         |                    | <b>330 000</b> |
| <b>Tragfähiger Liegenschaftswert pro m<sup>2</sup> NFL gerundet in EUR</b>                |            | 330 000 | 370 m <sup>2</sup> | <b>893</b>     |

### 3.6 Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

Gem. § 7 LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Die Marktbeobachtung ergibt, dass der ermittelte tragfähige Liegenschaftswert / Projektwert der Liegenschaft der derzeitigen 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 zur Ermittlung des Verkehrswertes ist daher nicht notwendig.<sup>19</sup>

#### 3.6.1 Verkehrswert der Gesamtliegenschaft

Der Verkehrswert der **bestands- und geldlastenfreien** Liegenschaft

|                                   |                                |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| <b>Liegenschaftsadresse</b>       | Dobler Straße 46, 8502 Lannach |
| <b>Einlagezahl (EZ)</b>           | 968                            |
| <b>Katastralgemeinde (KG)</b>     | 61220 Lannach                  |
| <b>Anteile</b>                    | 1/1                            |
| <b>Bezirksgericht (BG)</b>        | Deutschlandsberg               |
| <b>Grundstücksnummer (GST-NR)</b> | 497/9                          |

wird mit

**Stichtag 02.12.2025**

nachfolgend gerundet und festgesetzt:

**EUR 330.000,--**

(in Worten: Euro dreihundertdreißigtausend)

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

<sup>19</sup> Stabentheiner, LBG (2005), S. 40 ff

### 3.6.2 Schlussanmerkung

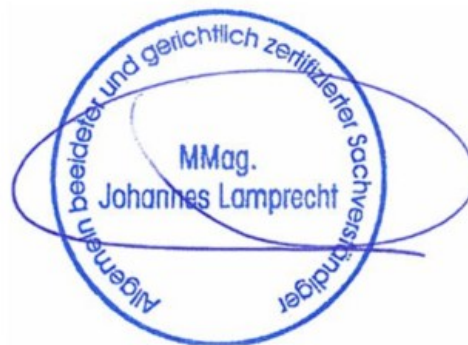
#### Genauigkeitsanforderungen; Hinweispflicht laut ÖNORM B 1802-1 (2022) Pkt. 4.4

*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 05.12.2025

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

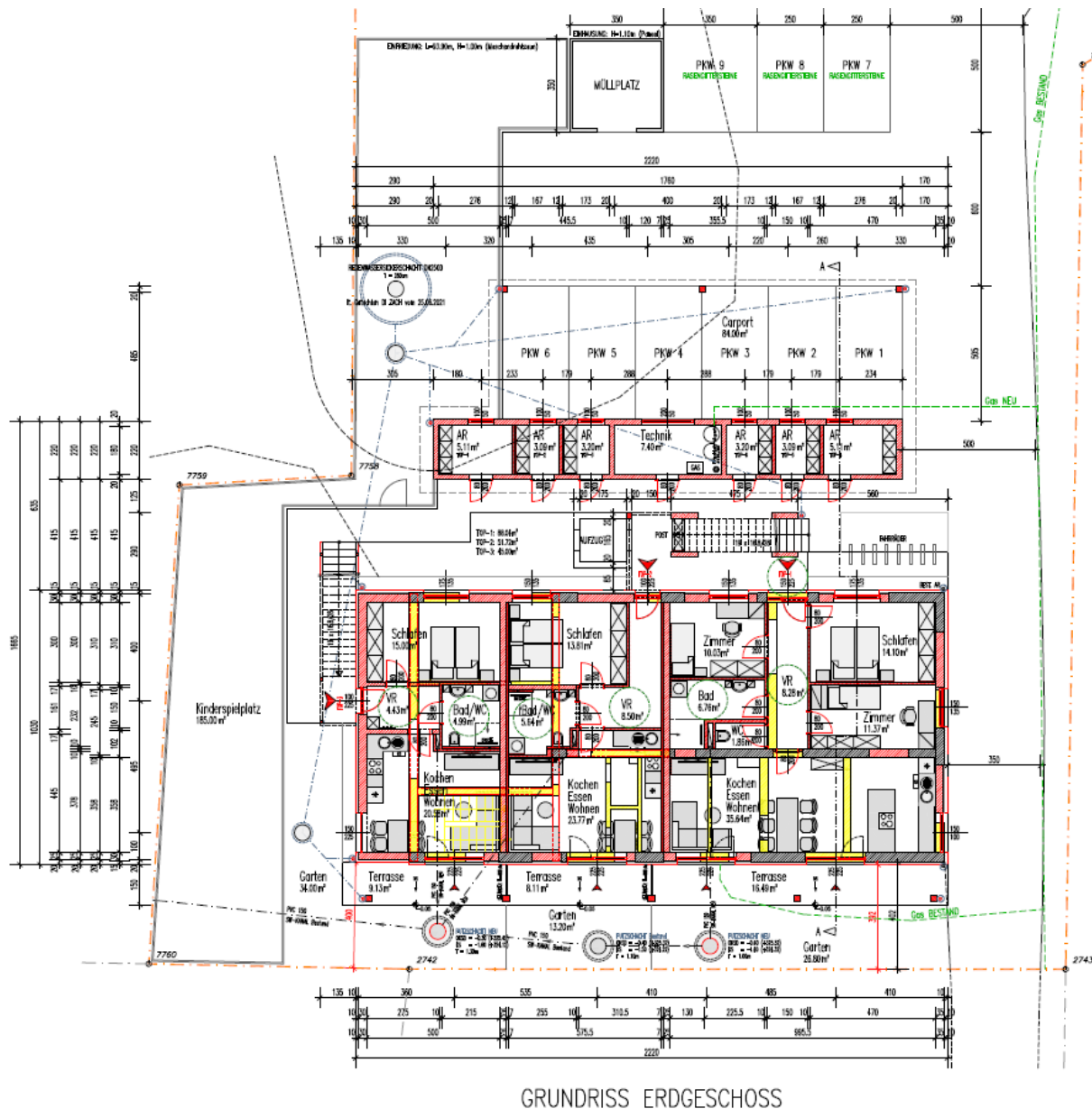


MMag. Johannes P. Lamprecht, MSc

## 4 Ergänzende Anlagen

### 4.1 Pläne

#### 4.1.1 Grundriss Erdgeschoss

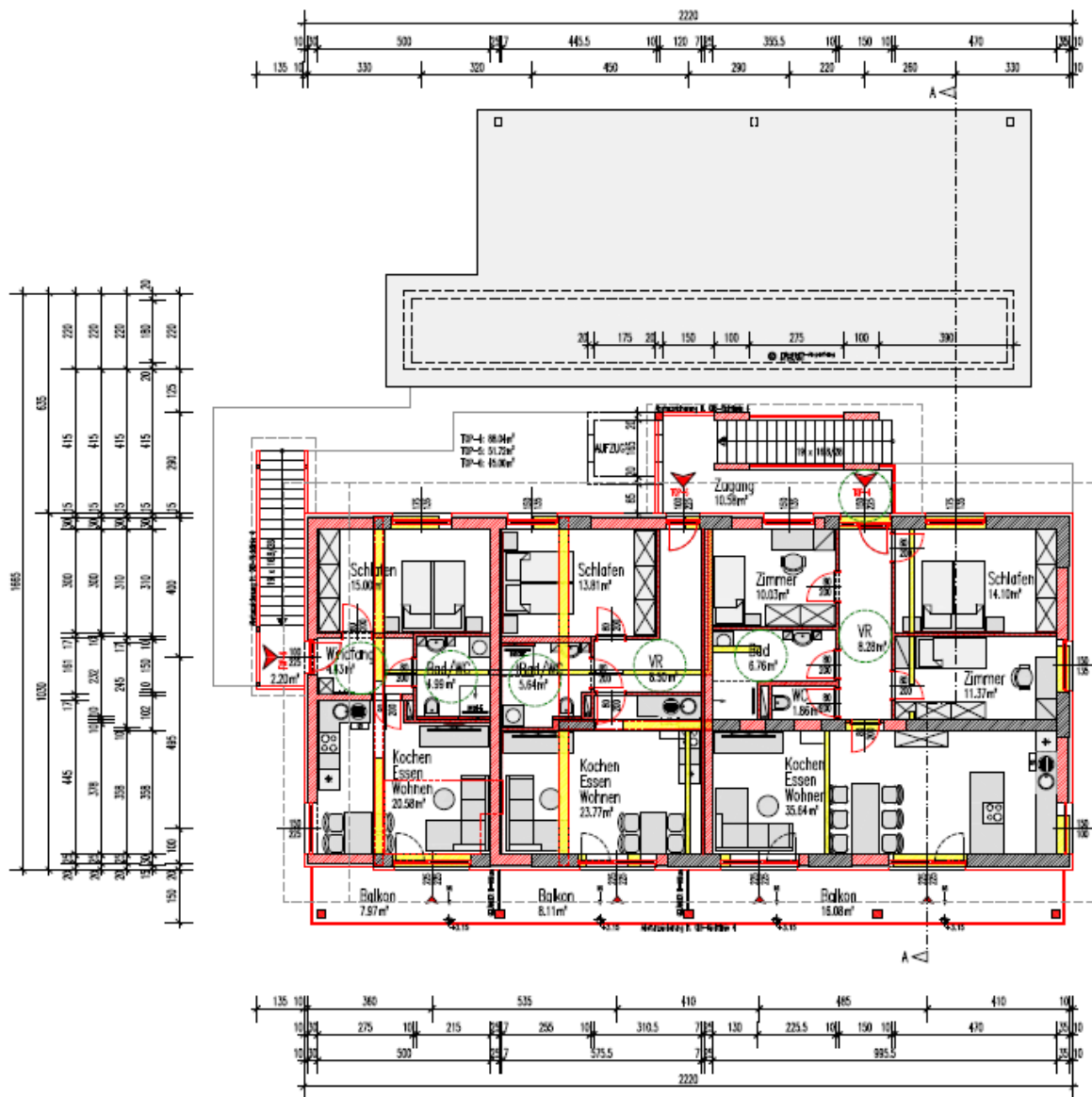


GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Auszug aus dem Einreichplan<sup>20</sup>

<sup>20</sup> Einreichplan vom 28.04.2022, übermittelt durch Gesellschafter der Eigentümerin

4.1.2 Grundriss Obergeschoss



GRUNDRISS OBERGESCHOSS

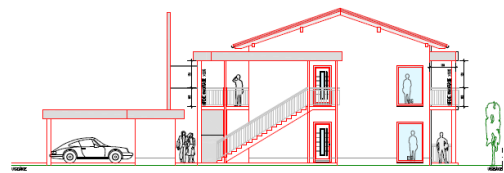
Auszug aus dem Einreichplan<sup>21</sup>

<sup>21</sup> Einreichplan vom 28.04.2022, übermittelt durch Gesellschafter der Eigentümerin

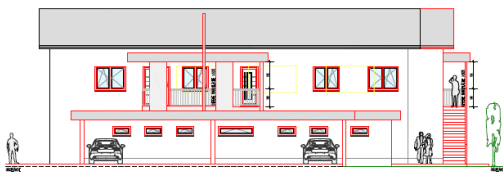
## 4.1.3 Ansichten, Schnitt



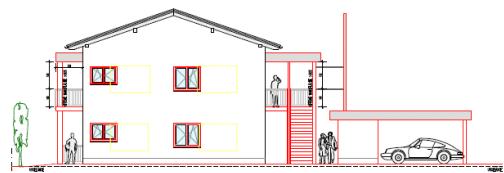
SÜDWEST-ANSICHT



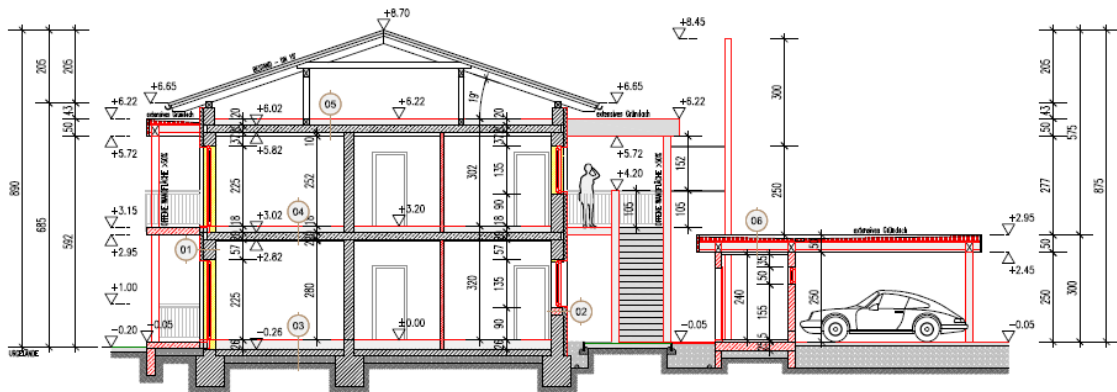
NORDWEST-ANSICHT



NORDOST-ANSICHT



SÜDWEST-ANSICHT



SCHNITT A-A

Auszug aus dem Einreichplan<sup>22</sup>

<sup>22</sup> Einreichplan vom 28.04.2022, übermittelt durch Gesellschafter der Eigentümerin

## 4.2 Baubewilligungsbescheid



**Marktgemeinde Lannach**  
Politischer Bezirk Deutsch-Waldsberg

Hauptplatz 1, 8502 Lannach  
gde@lannach.gv.at

Tel 03136 82104, Fax 03136 82104  
www.lannach.gv.at

## Bescheid: Baubewilligung

GZ: B-2022-1223-00031  
Datum: 29.07.2022

### Kontaktdaten

SB/Abt: Andrea Schwab  
Tel: +43(0)3136/82104-12  
Mail: gde@lannach.gv.at

**Gegenstand:** WohnArt Bauträger GmbH, Gersdorfer Straße 23, 8472 Straß Stmk.  
Zu- und Umbau beim bestehenden Gebäude,  
Nutzungsänderung zum Wohngebäude mit 6 Wohneinheiten  
überdachter Abstellfläche für 6 PKWs,  
Errichtung von 3 nicht überdachten PKW Abstellflächen,  
Veränderungen des natürlichen Geländes

## Bescheid

### Spruch I

Auf Grund des Ansuchens der **WohnArt Bauträger GmbH, Gersdorfer Straße 23, 8472 Straß Stmk.** vom **22.02.2022** wird gemäß den §§ 19 und 29 des Steiermärkischen Baugesetzes, LGBl Nr. 59, in der jeweils geltenden Fassung, in Verbindung mit der Verordnung des Gemeinderates, mit der der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Lannach Nr. 5.0 i.d.G.F. erlassen wurde, gemäß § 8 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 (ROG) i.d.G.F. und § 24 Steiermärkisches Feuer- u. Gefahrenpolizeigesetz – StFGPG LGBl. Nr. 12/2012 die

### Baubewilligung

für den plan- und beschreibungsgemäßen Zu- und Umbau beim bestehenden Gebäude, Nutzungsänderung zum Wohngebäude mit 6 Wohneinheiten, Neubau eines Gebäudes mit Abstellräumen und Technikraum sowie überdachter Abstellfläche für 6 PKWs, Errichtung von 3 nicht überdachten PKW Abstellflächen, Veränderungen des natürlichen Geländes auf dem Bauplatz/der Grundstücksfläche, bestehend aus dem Grundstück Nr. 497/9 aus EZ 61220/00968 in KG Lannach

erteilt.

Die beiliegenden mit dem Bewilligungsvermerk versehenen Projektunterlagen bilden einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Gleichzeitig werden folgende Auflagen vorgeschrieben:

Parteienverkehr / Amtsstunden | DI 07:30 – 12:30 | MI 07:30 – 12:30 | Bankverbindung Die Steiermärkische IBAN AT79 2081 5061 0000 1533  
MO 07:00 – 12:00 | DI 17:00 – 19:00 | FR 07:30 – 13:00 | BIC STSPPAT2GXXX UID ATU 89447049 DVR 0378800

**A. Auflagen zwecks Wahrung der öffentlichen Interessen bzw. subjektiv öffentlichen Rechte der Nachbarn**

1. Fäkal- und Schmutzwässer sind gemäß OIB-RL 3 Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, Ausgabe April 2019, Punkt 3.2 durch Anschluss
  - an den öffentlichen Schmutzwasserkanal
  - über die bestehende und zu adaptierende Hauskanalanlage auf Grundstück 497/9, EZ 968, KG 61220 Lannach zu entsorgen.
2. Niederschlagswässer von Dächern sind gemäß OIB-RL 3 Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, Ausgabe April 2019, Punkt 3.1
  - auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.
3. Niederschlagswässer von Verkehrs- und KFZ-Abstellflächen sind gemäß OIB-RL 3 Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, Ausgabe April 2019, Punkt 3.1
  - auf eigenem Grund zur Verrieselung zu bringen (entweder mittels Flächenverrieselung direkt durch die durchlässig befestigte Oberfläche oder flächenhaft in humusierten Grundflächen oder über Muldenverrieselung in humusiert bewachsenen Mulden).
4. Die Ableitung von Abwässern auf Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke ist unzulässig.
5. Die geplante Fläche für 9 PKW-Abstellflächen samt Nebenanlagen ist bis zur Fertigstellungsanzeige staubfrei auszubauen.
6. Alle im gewöhnlichen Gebrauch zugänglichen Stellen eines Bauwerkes bei denen eine hohe Gefahr eines Absturzes besteht sind ab einer Fallhöhe von 60 cm mit Absturzsicherungen gemäß OIB-RL 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, Ausgabe April 2019, Punkt 4 zu sichern.
7. Bei Treppenläufen mit zwei oder mehr Stufen sind gemäß OIB-RL 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, Ausgabe April 2019, Punkt 3.2.6 auf beiden Seiten formstabile, durchgängig gut greifbare Handläufe anzubringen. Bei Treppen in Gebäuden oder Gebäudeteilen mit nicht mehr als drei Wohnungen, bei Treppen in Reihenhäusern, bei Nebentreppen sowie bei Wohnungstreppten genügt ein Handlauf auf einer Seite. Die Handläufe sind in einer Höhe von 85 cm bis 90 cm anzuordnen. Abweichend davon dürfen Handläufe, die den oberen Abschluss einer Absturzsicherung bilden, in einer Höhe von bis zu 1,10 m angeordnet werden.
8. Verglasungen mit absturzsichernder Funktion müssen gemäß OIB-RL 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, Ausgabe April 2019, Punkt 4.2.6 aus geeignetem Verbund-Sicherheitsglas hergestellt sein. Bei Mehrscheiben-Isolierglas und Verglasungen mit mehreren Scheiben z.B. Verbundverglasungen) gilt dies zumindest für eine Scheibe.
9. Ganzglastüren, Verglasungen in Türen und in Fenstertüren ohne absturzsichernde Funktion müssen gemäß OIB-RL 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, Ausgabe April 2019, Punkt 5.1 bis 1,5 m Höhe über der Standfläche aus geeignetem Sicherheitsglas (Einscheibensicherheitsglas oder Verbund-Sicherheitsglas) hergestellt sein.
10. Vertikale Verglasungen (Glaswände, Fixverglasungen) ohne absturzsichernde Funktion entlang von begehbaren Flächen müssen gemäß OIB-RL 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, Ausgabe April 2019, Punkt 5.1 bis 85 cm Höhe über der Standfläche aus geeignetem Sicherheitsglas (Einscheibensicherheitsglas oder Verbund-Sicherheitsglas) hergestellt sein.

11. Geneigte Dachflächen und Dachflächenteile sind gemäß OIB-RL 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, Ausgabe April 2019, Punkt 5.2 gegen das Abrutschen von Schnee und Eis auf Nachbargrundstücke und allgemein zugängliche Bereiche mit geeigneten Schnee- und Eisfangsystemen zu versehen.
12. Einfachverglasungen und untere Scheiben von Isolierverglasungen müssen bei Verglasungen mit einer Neigung von mehr als 15 Grad, gemessen von der Vertikalen, gemäß OIB-RL 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, Ausgabe April 2019, Punkt 5.3 aus geeignetem Verbund-Sicherheitsglas bestehen oder mit Schutzvorrichtungen gegen das Herabfallen von Glasteilen ausgestattet sein.
13. Bis zur Fertigstellungsanzeige ist ein Kinderspielplatz herzustellen. Dieser hat gemäß § 10 Abs. 2 Strmk. BauG ein Ausmaß von mindestens 5 m<sup>2</sup> je Wohnung aufzuweisen. Die Fläche von 150 m<sup>2</sup> darf nicht unterschritten werden.
14. Die im Außenanlagenplan dargestellte und vorgeschriebene Begrünung und Bepflanzung ist bis zur Fertigstellungsanzeige herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
15. Geländeänderungen, Baugrubenaushub und Künetten sind in Anlehnung an die ÖNORMEN B 2205 (Erdarbeiten) und B 4400-1 (Geotechnik) auszuführen. Dabei sind die Bodenkennwerte, zulässige Schüttwinkel, Böschungswinkel, Auflockerungen, Rutschungen und Grundbrüche begleitend zu berücksichtigen. Weiters sind für die Böschungssicherungen, Pölzungen, Bemessung der Fundamente, Abböschungen sowie für die gesamten Fundamentarbeiten fachkundige Personen auf dem Gebiet der Bodenmechanik / Geotechnik / Statik begleitend, beratend und auch als Aufsicht einzubinden. Dabei unterliegen getroffene Anweisungen zumindest der Aufzeichnungspflicht.

#### **B. Auflagen aus brandschutztechnischer Sicht:**

16. Über die ordnungsgemäße und mangelfreie Ausführung der Blitzschutzanlage gemäß OVE/ÖNORM EN 62305-3 ist der Behörde ein Blitzschutzattest eines befugten Elektrounternehmens zu übermitteln.
17. Die Blitzschutzanlage ist mindestens in Zeiträumen von 5 Jahren prüfen zu lassen. Über die wiederkehrenden Prüfungen der Blitzschutzanlage ist jeweils eine Bescheinigung einer Blitzschutzfachkraft ausstellen zu lassen und der Behörde auf Verlangen vorzulegen.
18. In sämtlichen Aufenthaltsräumen (ausgenommen Küche) sowie Gängen, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, sind Rauchwarnmelder gemäß ÖNORM EN 14604 zu installieren.
19. In einem Abstand von maximal 150m tatsächliche Weglänge bis zum Objekt muss mindestens ein Überflurhydrant gemäß ÖBFV RL VB 01 mit einer Wasserleistung von mindestens 800 l/min verfügbar sein. Alternativ dazu besteht die Möglichkeit, eine Löschwasserbevorratung (z.B. Löschwasserbehälter) für die gesamte Löschwassermenge für eine Löschdauer von 90 Minuten oder für die Differenzmenge für eine Löschdauer von 90 Minuten gemäß ÖBFV RL VB 01 zu errichten. Der Behörde ist eine Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens bzw. ein Wasserleistungsnachweis mit Messprotokoll eines Befugten zu übermitteln.
20. Für die Erste Löschhilfe sind tragbare Feuerlöscher gemäß TRVB 124 F 17 gut sichtbar und leicht erreichbar bereitzustellen.

**C. Auflagen Rauchfangkehrermeister:**

21. Die Kesselleistung der Zentralheizungsanlage darf 50 kW nicht überschreiten. Sollten mehr als 50 kW Kesselleistung installiert werden, ist der Technikraum als Heizraum auszubilden.
22. An der Sohle der Abgasanlage ist das CE-Kennzeichen anzubringen. Die darin geforderten Mindestabstände zu brennbaren Bauteilen sind einzuhalten.
23. Die Abgasanlage liegt im 10 m Bereich vor Fenstern von Aufenthaltsräumen. Es ist die Abgasanlage daher so hoch zu führen, dass die Mündung einen vertikalen Mindestabstand von 3 m zur Sturzunterkante der betroffenen Fenster aufweist – siehe OIB 3 -5.3.1. Die Abgasanlage ist entsprechend den Vorgaben des Herstellers abzuspannen.
24. Leitungen von Küchendunst-Abzugsgeräten sind nicht brennbar auszuführen. Sie müssen entweder in der im Gebäude zugrunde gelegten Feuerwiderstandsklasse über Dach geführt werden oder sind so herzustellen, dass eine Brandausbreitung über die Küchendunst-Abzugsleitung verhindert wird (Stmk.FGPG § 9.5).
25. Der Zugang zum Dachboden und Spitzboden ist brandhemmend abzuschließen.
26. Dem Gemeindeamt ist eine Bescheinigung über die Betriebsdichtheit der Abgasanlage, ausgestellt vom zuständigen Rauchfangkehrermeister, vorzulegen.

**HINWEISE ZUR BEACHTUNG****HINWEISE ZUR FERTIGSTELLUNGSANZEIGE**

Der Bauwerber hat gemäß 38 Stmk. BauG nach Vollendung des Vorhabens und vor dessen Benützung die Fertigstellung anzuzeigen.

Der Fertigstellungsanzeige sind anzuschließen:

- Gegebenenfalls eine Bescheinigung des Bauführers gemäß § 38 Abs. 2 Stmk. BauG über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung.
- Ein Überprüfungsbefund des zuständigen Rauchfangkehrermeisters über die vorschriftsmäßige Ausführung der Rauch- und Abgasfänge von Feuerstätten.
- Eine Bescheinigung eines konzessionierten Elektroinstallationsunternehmens oder eines Zivilingenieur für Elektrotechnik vorzulegen, aus der ersichtlich sein muss, dass alle elektrischen Anlagen und Leitungen den ÖVE-Vorschriften entsprechend hergestellt worden sind und in der die angewandte Art des Berührungsspannungsschutzes angeführt ist.
- Ein Prüfungsattest gemäß den einschlägigen Ö-NORMEN (B 2501 und B 2503), unterfertigt von einem dazu gesetzlich berechtigten Bauführer (konzessionierter Baugewerbetreibender oder Zivilingenieur für das Bauwesen) über die Dichtheit der schmutzwasserführenden Leitungen einschließlich der Schächte.
- Eine Bescheinigung unterfertigt von einem dazu gesetzlich berechtigten Bauführer oder Gewerbetreibenden über die konsens- und ordnungsgemäße Errichtung der Entsorgungsanlage für die anfallenden Niederschlagswässer von Dächern.
- Eine Bescheinigung unterfertigt von einem dazu gesetzlich berechtigten Bauführer oder Gewerbetreibenden über die konsens- und ordnungsgemäße Errichtung der Entsorgungsanlage für die anfallenden Niederschlagswässer von Hof-, Park- und auf eigenem Grund liegenden Verkehrsflächen.

- Eine Bescheinigung unterfertigt von einem dazu gesetzlich befugten Fachunternehmen über die Ausführung von Verglasungen mit absturzsichernder Funktion aus geeignetem Verbund-Sicherheitsglas gemäß OIB-RL 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, Ausgabe April 2019, Punkt 4.2.6.
- Eine Bescheinigung unterfertigt von einem dazu gesetzlich befugten Fachunternehmen über die Ausführung von Ganzglastüren, Verglasungen in Türen und in Fenstertüren ohne absturzsichernde Funktion bis 1,5 m Höhe über der Standfläche aus geeignetem Sicherheitsglas (Einscheibensicherheitsglas oder Verbund-Sicherheitsglas) gemäß OIB-RL 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, Ausgabe April 2019, Punkt 5.1.
- Eine Bescheinigung unterfertigt von einem dazu gesetzlich befugten Fachunternehmen über die Ausführung von vertikalen Verglasungen (Glaswände, Fixverglasungen) ohne absturzsichernde Funktion entlang von begehbaren Flächen bis 85 cm Höhe über der Standfläche aus geeignetem Sicherheitsglas (Einscheibensicherheitsglas oder Verbund-Sicherheitsglas) gemäß OIB-RL 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, Ausgabe April 2019, Punkt 5.1.
- Eine Bescheinigung unterfertigt von einem dazu gesetzlich befugten Fachunternehmen über die Ausführung von Einfachverglasungen und unteren Scheiben von Isolierverglasungen bei Verglasungen mit einer Neigung von mehr als 15 Grad, gemessen von der Vertikalen aus geeignetem Verbund-Sicherheitsglas oder über die Herstellung von Schutzvorrichtungen gegen das Herabfallen von Glasteilen gemäß OIB-RL 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, Ausgabe April 2019, Punkt 5.3.
- Für die Tragkonstruktion ist ein von einem befugten Ziviltechniker oder dafür gesetzlich berechtigten Gewerbetreibenden / Bauführer / ein Standsicherheitsnachweis in überprüfbarer Form der Marktgemeinde Lannach vorzulegen.

#### ALLGEMEINE HINWEISE

- Die Hausnummerntafel ist an gut sichtbarer Stelle anzubringen und leserlich zu erhalten.
- Das Bauvorhaben ist plan-, beschreibungs- und befundgemäß unter Beachtung der Bestimmungen des Stmk. BauG und nach den Regeln der Technik sowie den gesetzlichen Vorschriften herzustellen.
- Änderungen des Bauvorhabens gegenüber den genehmigten Projektunterlagen bedürfen vor ihrer Ausführung der Genehmigung durch die Baubehörde und sind unter Vorlage der entsprechenden Projektunterlagen zu beantragen.
- Das Bauvorhaben darf nur unter verantwortlicher Bauführung eines hierzu gesetzlich berechtigten Bauführers ausgeführt werden.
- Jeder Wechsel des Bauführers oder die Zurücklegung der Bauführung durch den Bauführer ist vom Bauwerber und vom Bauführer der Baubehörde anzuzeigen.
- Der Baubewilligungsbescheid ist dem Bauführer zur Kenntnis zu bringen.
- Der Baubeginn ist gemäß § 34 Abs. 2 vom Bauführer der Baubehörde schriftlich anzuzeigen. Weiters ist vom Bauführer bei der Baubehörde die Ausfolgung der Bauplakette ("Roter Ring") zu beantragen. Die Bauplakette ist gut sichtbar für die Zeit der Bauführung an der Baustelle anzubringen.
- Der Bauherr hat die Bestimmungen des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes (BGBL. I Nr. 37/1999 in der geltenden Fassung) einzuhalten.
- Es wird empfohlen, zur Überwachung der Herstellung der Rauchfänge und Abgasfänge einen Rauchfangkehrermeister beluzuziehen.

- Bei der Baudurchführung ist zu achten, dass die Sicherheit von Menschen und Sachen gewährleistet ist und unzumutbare Belästigungen vermieden werden. Insbesondere ist der Erlass betreffend Maßnahmen zur Verringerung der Staubproblematik bei Bauarbeiten (auf Baustellen) der Abteilung 13 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung zu beachten.
- Die Fertigstellung des Rohbaus ist nach Installation aller Leitungsführungen der Baubehörde anzuzeigen und nach Möglichkeit gleichzeitig die Bestätigung über die konsensmäßige Ausführung durch den Bauführer vorzulegen. Wird diese Bestätigung nicht vorgelegt, wird von der Behörde eine Rohbaubeschau auf Kosten des Bauherrn durchgeführt. Vor der Rohbaubeschau dürfen der Verputz oder Wandverkleidungen nicht aufgebracht und die Decken nicht geschlossen werden.
- Grabungen im Bereich der unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Einvernehmen mit dem Leitungsinhaber und nach dessen Anordnung durchzuführen.
- Die Lagerung von Baustoffen und Aufstellung von Baumaschinen, Geräten und Gerüsten auf öffentlichen Straßengrundstücken ist nur mit Genehmigung der zuständigen Straßenverwaltung gestattet.
- Werden öffentliche Verkehrsflächen während der Bauarbeiten durch Baufahrzeuge verunreinigt, so hat der Bauwerber die sofortige Beseitigung der Verschmutzung zu veranlassen.
- Der Zufahrtsbereich von der öffentlichen Straße ist nach straßenrechtlichen Vorschriften so auszubilden, dass die Niederschlagswässer nicht auf die Fahrbahn abfließen können.
- Die Anforderungen der OIB-Richtlinie 6 Energieeinsparung und Wärmeschutz, Ausgabe April 2019, sind einzuhalten.
- Der bauliche Mindestschallschutz hat den Anforderungen der OIB-Richtlinie 5 Schallschutz, Ausgabe April 2019, zu entsprechen.
- Für die Entsorgung des anfallenden Abbruchmaterials ist die Baurestmassentrenn-Verordnung, BGBl. Nr. 259/1991, einzuhalten.
- Die Errichtung von Feuerungsanlagen für feste (fossile und biogene) oder flüssige Brennstoffe von über 8 kW bis 400 kW Nennheizleistung ist bei der Baubehörde gemäß § 20 Z 2 Stmk. BauG zu beantragen.
- Die Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Feuerungsanlagen für feste und flüssige Brennstoffe bis zu einer Nennheizleistung von 8,0 kW sind, sofern Nachweise über das ordnungsgemäße Inverkehrbringen im Sinne des Steiermärkischen Feuerungsanlagengesetzes 2016 vorliegen, als meldepflichtige Vorhaben gemäß § 21 Stmk. BauG vor ihrer Ausführung der Gemeinde schriftlich mitzuteilen.
- Die Elektroinstallation ist von einem befugten Elektrotechniker gemäß den geltenden Vorschriften zu errichten.
- Die innenliegenden Sanitäräume sind mit ausreichend wirksamen, mechanischen Entlüftungen zu versehen und sind die Lüftungsleitungen ins Freie zu führen.
- Die nutzbare Breite der Durchgangslichte von Türen hat gemäß OIB-Richtlinie 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit Ausgabe April 2019 mindestens 0,80 m zu betragen; die nutzbare Höhe mindestens 2,00m.
- Türen von Toiletten mit einer Raumgröße unter 1,8 m<sup>2</sup> dürfen nicht nach innen öffnend ausgeführt sein.
- Die tragbaren Feuerlöscher sind gemäß ÖNORM EN 3-7 periodisch, mindestens jedoch alle 2 Jahre, von einem Sachverständigen überprüfen zu lassen.
- Die gesamte Hauskanalanlage ist gemäß den einschlägigen ÖNORMEN auszuführen.
- Bei der Herstellung des Kanalanschlusses sind die Richtlinien des Reinhaltungsverbandes Unteres Kainachtal / der Marktgemeinde Lannach einzuhalten.

- Befestigte wasserundurchlässige Flächen sind auf das äußerst notwendige Minimum zu beschränken.
- Bauhütten sind nach der Baufertigstellung aufzulassen.
- Bauliche Anlagen sind in einem der Baubewilligung und den baurechtlichen Vorschriften entsprechenden Zustand zu erhalten.

Die Rechtsgrundlagen für diese Bewilligung nach dem Steiermärkischen Baugesetz (Stmk. BauG) sind:  
§§ 19, 29

**Hinweise:**

- Die gemäß § 15 des BauG zu leistende Bauabgabe wird mit gesondertem Abgabenbescheid vorgeschrieben.
- Gemäß § 31 BauG erlischt die erteilte Baubewilligung, wenn mit dem Vorhaben nicht binnen fünf Jahren nach Rechtskraft der Bewilligung begonnen wird.

## Spruch II

### VERFAHRENSKOSTEN

Die Bauwerberin hat folgende Kosten zu tragen:

| <b>Beschreibung</b>  | <b>Betr g</b> |
|--|---------------|
| Sachverständigengebühr für Barauslagen gem §76 AVG:          |               |
| Rauchfangkehrermeister, Ing. Erich Herbst, RE vom 22.07.2022 | 78,00         |
| Kommissionsgebühr 1 Amtsperson 1/2 Stunde                    | 20,00         |
| Verwaltungsabgaben:  |               |
| gem. TP 2 2 Verhandlungsschriften                            | 26,00         |
| gem. TP 11 b Neubauten                                       | 30,00         |
| gem. TP 12 Umbauten  | 20,00         |
| gem. TP 12 Nutzungsänderung                                  | 20,00         |
| gem. TP 13a 9 PKW Stellplätze                                | 90,00         |
| gem. TP 15a überdachte Stellfläche                           | 50,40         |
| gem. TP 29 Veränderung des natürlichen Geländes              | 99,03         |
| gem. TP 6 Vidierungen  | 36,00         |
| gem. TP 3 Bestätigungen auf Projektunterlagen                | 18,00         |
| gem. TP 32 Genehmigungsvermerke auf Projektunterlagen        | <u>15,00</u>  |
| Zwischensumme:   | 502,43        |
| <b>Bundesgebühr:</b>   |               |
| Ansuchen   | 85,80         |
| Sonstige Beilagen  | 113,10        |
| Niederschriften (vom 31.03.2022 und 21.07.2022)              | <u>85,80</u>  |
| <b>Gesamtsumme</b>   | <b>787,13</b> |

Dieser Betrag von € 787,13 ist bis zum 12.08.2022 auf das folgende Konto  
Kreditinstitut           Steiermärkische Bank und Sparkassen AG  
IBAN                       AT79 2081 5061 0000 1533  
BIC                         STSPAT2GXXX  
zur Einzahlung zu bringen.

## Begründung

### Sachverhaltsdarstellung:

Mit Eingabe vom 22.02.2022 hat die WohnArt Bauträger GmbH, Gersdorfer Straße 23, 8472 Straß Stmk., um die Erteilung der Baubewilligung für den Zu- und Umbau beim bestehenden Gebäude, Nutzungsänderung zum Wohngebäude mit 6 Wohneinheiten, Neubau eines Gebäudes mit Abstellräumen und Technikraum sowie überdachter Abstellfläche für 6 PKWs, Errichtung von 3 nicht überdachten PKW Abstellflächen, Veränderungen des natürlichen Geländes auf dem Bauplatz/der Grundstücksfläche, bestehend aus dem Grundstück Nr. 497/9 aus EZ 61220/00968 in KG Lannach angesucht.

Hierüber wurden am 31.03.2022 die Bauverhandlung und am 21.07.2022 die Fortsetzung der Bauverhandlung und der Ortsaugenschein durchgeführt, die nachstehendes Ergebnis erbrachten:

## BEFUND

### PROJEKTUNTERLAGEN FÜR DIE BEFUNDAUFNAHME

- Einreichplan, verfasst von BAUCOM Wohnraum- & Sanierungs GmbH, 8472 Straß in Steiermark, vom 28.04.2022
- Baubeschreibung, verfasst von BAUCOM Wohnraum- & Sanierungs GmbH, 8472 Straß in Steiermark, vom 26.04.2022
- Angaben zur Bauplatzzeichnung gemäß § 5 Stmk. BauG, verfasst von BAUCOM Wohnraum- & Sanierungs GmbH, 8472 Straß in Steiermark, vom 26.11.2021
- Energieausweis gemäß § 81 Stmk. BauG, verfasst von BAUCOM Wohnraum- & Sanierungs GmbH, 8472 Straß in Steiermark, vom 28.11.2021
- Bruttogeschossflächenberechnung gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993
- Bruttogeschossflächenberechnung gemäß § 23 Abs. 1 Z 3 Stmk. BauG
- Angabe des Bodenversiegelungsgrades in überprüfbarer Form gemäß § 23 Abs. 1 Z 3a Stmk. BauG
- Regenwasserkonzept mit Baugrunduntersuchung, verfasst von DI Robert Zach, 8563 Ligist vom 25.06.2021

### STELLUNGNAHMEN

- Stellungnahme des EVU Energienetze Steiermark GmbH vom 16.03.2022 (Beilage A)
- Stellungnahme des Wasserverbandes Lannach St. Josef zur Wasserversorgung vom 22.03.2022 (Beilage B)
- Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr Lannach vom 30.03.2022 (Beilage C)
- Stellungnahme der Landesstelle für Brandverhütung in Steiermark vom 09.05.2022:  
Anhand der übermittelten Einreichunterlagen, datiert mit 27. April 2022, mit den darin definierten brandschutztechnischen Maßnahmen wird aus brandschutztechnischer Sicht betreffend das geplante Bauvorhaben Folgendes festgehalten:

Auf dem Grundstück Nr. 497/9 der KG 61220 Lannach soll ein bestehendes Lagergebäude zur

Seite 8

4. In einem Abstand von maximal 150m tatsächliche Weglänge bis zum Objekt muss mindestens ein Überflurhydrant gemäß ÖBFV RL VB 01 mit einer Wasserleistung von mindestens 800 l/min verfügbar sein. Alternativ dazu besteht die Möglichkeit, eine Löschwasserbevorratung (z.B. Löschwasserbehälter) für die gesamte Löschwassermenge für eine Löschdauer von 90 Minuten oder für die Differenzmenge für eine Löschdauer von 90 Minuten gemäß ÖBFV RL VB 01 zu errichten. Der Behörde ist eine Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens bzw. ein Wasserleistungsnachweis mit Messprotokoll eines Befugten zu übermitteln.
5. Für die Erste Löschhilfe sind tragbare Feuerlöscher gemäß TRVB 124 F 17 gut sichtbar und leicht erreichbar bereitzustellen.

Ergänzende Stellungnahme der Landesstelle für Brandverhütung in Steiermark, DI Andreas Knilli vom 21.07.2022:

Hinsichtlich der Feuerwehraufstellfläche bzw. der -zufahrt wird festgehalten, dass gemäß OIB RL 2 die Gebäudezugänge innerhalb von 80m Gehweglänge, gemessen von der der Aufstellfläche der Einsatzfahrzeuge, erreicht werden müssen. Bei dem gegenständlichen Bauvorhaben dienen die öffentlichen und die grundstückseigenen Verkehrsflächen als Feuerwehraufstellfläche. Die Aufstellfläche auf dem Grundstück entspricht den Vorgaben der TRVB 134 F. Innerhalb von 80 m wird jeder Gebäudezugang von der grundstückseigenen und der öffentlichen Aufstellfläche erreicht, wodurch die Vorgaben der OIB RL 2 eingehalten werden.

Ansonsten wird auf die brandschutztechnische Stellungnahme mit der BV Zahl 45837, datiert mit 9. Mai 2022 mit den darin enthaltenen Auflagenpunkten verwiesen.

- Stellungnahme des zuständigen Rauchfangkehrers vom 22.07.2022:  
Befund:  
Geplant ist der Umbau des bestehenden Firmengebäudes zu einem Wohnhaus mit 6 Wohneinheiten. Das Wohnhaus kann der Gebäudeklasse 2 zugeordnet werden. Die Beheizung erfolgt mit einer gasbefeuelten Zentralheizungsanlage. Für diesen Zweck wird im neu zu errichtenden Gebäudeteil ein Technikraum eingerichtet. Aus den vorliegenden Unterlagen ist nicht ersichtlich, welche Kesselleistung eingebaut wird. Die Abgase der Heizungsanlage werden durch ein konzentrisches Abgassystem über Dach abgeleitet. Für die einzelnen Wohneinheiten besteht keine Möglichkeit eine Einzelfeuerstätte an eine Abgasanlage anzuschließen.  
Gutachten:
  - Die Kesselleistung der Zentralheizungsanlage darf 50 kW nicht überschreiten. Sollten mehr als 50 kW Kesselleistung installiert werden, ist der Technikraum als Heizraum auszubilden.
  - An der Sohle der Abgasanlage ist das CE-Kennzeichen anzubringen. Die darin geforderten Mindestabstände zu brennbaren Bauteilen sind einzuhalten.
  - Die Abgasanlage liegt im 10 m Bereich vor Fenstern von Aufenthaltsräumen. Es ist die Abgasanlage daher so hoch zu führen, dass die Mündung einen vertikalen Mindestabstand von 3 m zur Sturzunterkante der betroffenen Fenster aufweist – siehe OIB 3 -5.3.1. Die Abgasanlage ist entsprechend den Vorgaben des Herstellers abzuspannen.
  - Leitungen von Küchendunst-Abzugsgeräten sind nicht brennbar auszuführen. Sie müssen entweder in der im Gebäude zugrunde gelegten Feuerwiderstandsklasse über Dach geführt werden oder sind so herzustellen, dass eine Brandausbreitung über die Küchendunst-Abzugsleitung verhindert wird (Stmk.FGPG § 9.5).
  - Der Zugang zum Dachboden und Spitzboden ist brandhemmend abzuschließen.

- Dem Gemeindeamt ist eine Bescheinigung über die Betriebsdichtheit der Abgasanlage, ausgestellt vom zuständigen Rauchfangkehrermeister, vorzulegen.

Die Zustimmung der Eigentümerin des Bauplatzes bestehend aus Grundstück 497/9, EZ 968, KG 61220 Lannach zur geplanten Baumaßnahme liegt vor.

### **BAUPLATZ**

Der Bauplatz liegt gemäß dem Flächenwidmungsplan 5.00 der Marktgemeinde Lannach i.d.g.F. im

- allgemeinen Wohngebiet, WA
- mit einer gebietstypischen Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4.

Der Bauplatz liegt

- im Anschluss-Verepflichtungsbereich des öffentlichen Kanals. Für im Bauland gelegene Grundstücke besteht eine Kostentragungspflicht für die Errichtung, Instandhaltung und Reinigung der Hauskanalanlage gemäß § 4 Abs. 1 Kanalgesetz 1988 für eine Anschlusslänge von 100 m
- im Entsorgungsbereich der örtlichen Müllabfuhr
- im Bauverbotsbereich gemäß dem Steiermärkischen Landes- Straßenverwaltungsgesetzes 1964

Der Bauplatz hat ein Ausmaß von 1200 m<sup>2</sup>; er stellt ein Grundstück im Sinne des Vermessungsgesetzes 1968 dar.

Der Bauplatz wird von folgenden Grundstücken begrenzt:

- 1097/1 (Dobler Landstraße), 515/13, 497/1, 497/3, 497/2

Auf dem Bauplatz befinden sich folgende bauliche Anlagen (Bauwerke):

- Ein Wohn- und Geschäftsgebäude

### **BAUPLATZEIGNUNG**

Das Vorliegen der in § 5 Abs. 1 Stmk. BauG festgelegten Voraussetzungen für die Bauplatzeignung ist für den Bauplatz durch die aufrechten Baubewilligungen nachgewiesen.

### **GRUNDABTRETUNG**

Das Grundstück ist bereits bebaut, es besteht daher gemäß § 14 Stmk. BauG keine Grundabtretungsverpflichtung.

### **ART DES BAUVORHABENS, VERWENDUNGSZWECK DER BAULICHEN ANLAGE**

- **Zu- und Umbau sowie Nutzungsänderung**  
Zu- und Umbau beim bestehenden Wohn- und Geschäftsgebäude,
- **Neubau**  
Neubau eines Gebäudes mit Abstellräumen und Technikraum
- **Errichtung folgender Abstellfläche für Kraftfahrzeuge und Nebenanlagen**  
Überdachte Abstellfläche für 6 PKW, 84,0 m<sup>2</sup>  
Nicht überdachte Abstellflächen für 3 PKW
- **Veränderungen des natürlichen Geländes**  
Befestigte Flächen: 330,10 m<sup>2</sup>

## SITUIERUNG DES VORHABENS

Wohnhaus

von Grundstück 515/13: 4,50 m, von Grundstück 497/1: 3,92m

von Grundstück 497/3: 4,0 m, von Grundstück 497/2: 4,30 m

Gebäude mit Abstellräumen

von Grundstück 515/13: 5,00 m, von Grundstück 497/2: 3,05 m

## AUSMASS DER BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN DER BAULICHEN ANLAGEN GEMÄSS BEBAUUNGSDICHTEVERORDNUNG 1993

|                                  |                               |
|----------------------------------|-------------------------------|
| Erdgeschoss                      | = 219,00 m <sup>2</sup>       |
| 1. Obergeschoss                  | = 219,00 m <sup>2</sup>       |
| <u>Gebäude mit Abstellräumen</u> | = <u>38,72 m<sup>2</sup></u>  |
| Summe der Bruttogeschossflächen  | = <u>476,72 m<sup>2</sup></u> |

Bebauungsdichte 0,397

## BEURTEILUNG DES VORHABENS ENTSPRECHEND § 43 ABS. 4 STMK. BAUG (STRASSEN-, ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD)

- Da für den Bauplatz kein Bebauungsplan der den festgelegten Zielsetzungen der Marktgemeinde Lannach entspricht, vorliegt, wird das geplante Bauvorhaben hinsichtlich seiner gestalterischen Bedeutung für das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild im engeren Umgebungsbereich wie folgt beschrieben und überprüft: Der kleinräumige Umgebungsbereich des Bauplatzes ist geprägt von Wohnbebauung als auch gewerblicher Bebauung; vorwiegend ein- bis zweigeschossig. Als Dachform überwiegt das Satteldach; es sind jedoch auch bereits andere Dachformen bestehend. Der geplante Zu- und Umbau wird im Wesentlichen dem vorherrschendem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht.

## HYGIENE, GESUNDHEIT UND UMWELTSCHUTZ

### Sammlung und Ableitung von Niederschlagswässern von Dächern

- durch Versickerung auf dem Bauplatz mittels Sickeranlage

### Sammlung und Ableitung von Niederschlagswässern von befestigten Verkehrsflächen

- durch Verrieselung auf dem Bauplatz mittels Verrieselungsanlage

### Sammlung und Entsorgung von Abwässern und sonstigen Abflüssen (Schmutzwässer)

- durch Anschluss an den öffentlichen Kanal,
- über die bestehende Hauskanalanlage auf Grundstück 497/9, EZ 968, KG 61220 Lannach

### Beheizung und Warmwasserbereitung, Energiegewinnung

- Zentralheizung: Art des Brennstoffes: Gas, Nennheizleistung: Energienetze Steiermark

### Wasserversorgung

- Anschluss an das Wasserleitungsnetz des Wasserverbandes Lannach- St. Josef

### Licht- und Kraftstrom:

- Anschluss an das Netz des EVU Energienetze Steiermark GmbH

## BAUABGABE

Die Bauabgabe errechnet sich gemäß § 15 Abs. 3 Stmk. BauG aus dem Produkt des Einheitspreises von € 11,40 je m<sup>2</sup> und der neu gewonnenen Bruttogeschossfläche. Dabei sind Erdgeschosse zur Gänze, die übrigen Geschosse (Tiefgaragengeschosse, Keller, Obergeschosse, Dachgeschosse, Tiefgarage u. dgl.) zur Hälfte zu berechnen. Die Bauabgabe für Nebengebäude entfällt.

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Erdgeschoss                     | $20,60 \text{ m}^2 \times 1,0 = 20,60 \text{ m}^2$                   |
| <u>1. Obergeschoss</u>          | <u><math>20,60 \text{ m}^2 \times 0,5 = 10,30 \text{ m}^2</math></u> |
| Summe der Bruttogeschossflächen | = <u><math>30,90 \text{ m}^2</math></u>                              |

Das Produkt aus den voranstehenden Faktoren ergibt folgende Bauabgabe: € 352,26

## GRUNDLAGE FÜR DIE ERMITTLUNG DES KANALISATIONERGÄNZUNGSBEITRAGES

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| ▪ Neugewonnene Bruttogeschosßfläche |  |
| Erdgeschoss                         | $20,60 \text{ m}^2 \times 1,0 = 20,60 \text{ m}^2$                   |
| 1. Obergeschoss                     | $20,60 \text{ m}^2 \times 1,0 = 20,60 \text{ m}^2$                   |
| <u>Nebengebäude</u>                 | <u><math>38,72 \text{ m}^2 \times 1,0 = 38,72 \text{ m}^2</math></u> |
| Summe der Bruttogeschossflächen     | = <u><math>79,92 \text{ m}^2</math></u>                              |

Im Übrigen wird auf die vorliegenden Pläne, die Baubeschreibung und die sonstigen Unterlagen verwiesen.

### Rechtliche Beurteilung:

#### Zu Spruch I:

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

Die gegenständliche Entscheidung gründet sich auf die beigebrachten Unterlagen, wie insbesondere auf das Projekt, auf das Ergebnis der Bauverhandlung und des Ortsaugenscheines sowie auf die einzelnen oben ausgeführten Erwägungen.

#### Zu Spruch II:

Die Kostenentscheidung erfolgte tarifgemäß.

## Rechtsmittelbelehrung

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

Die Beschwerde kann in jeder technischen Form übermittelt werden. Für sämtliche Formen der elektronischen Einbringung haben Sie die im Internet unter der Adresse: [www.lannach.at](http://www.lannach.at) bekannt gemachten technischen Voraussetzungen und organisatorischen Beschränkungen des elektronischen Verkehrs zu beachten

Sie haben das Recht, im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht eine mündliche Verhandlung zu beantragen. Die Beschwerde hat soweit in diesem Bescheid nicht ausdrücklich ausgeschlossen – aufschiebende Wirkung, das heißt, der Bescheid kann bis zur abschließenden Entscheidung nicht vollstreckt werden.

**Hinweis zur Gebührenpflicht:**

Für die Beschwerde ist eine Eingabegebühr in Höhe von 30,- Euro zu entrichten. Die Gebühr ist unter Angabe des Verwendungszwecks (Geschäftszahl des Bescheides) durch Überweisung auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel bei der BAWAG P.S.K. IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109 BIC: BUNDATWW] zu entrichten. Die Entrichtung ist durch einen Zahlungsbeleg oder einen Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung nachzuweisen. Dieser Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtzahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE – Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum und der Betrag anzugeben.

**Hinweis für Rechtsanwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer:**

Rechtsanwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer können die Entrichtung der Gebühr auch durch einen schriftlichen Beleg des spätestens zugleich mit der Eingabe weiterzuleitenden Überweisungsauftrages nachweisen, wenn sie darauf mit Datum und Unterschrift bestätigen, dass der Überweisungsauftrag unter einem unwiderruflich erteilt wird.

Der Bürgermeister

Josef Niggas

**Ergeht gegen Zustellnachweis (per RSb) an:**

Die Bauwerberin:  
WohnArt Bauträger GmbH, Gersdorfer Straße 23, 8472 Straß Stmk.

|                 |  |                           |
|-----------------|--|---------------------------|
|                 | Unterzeichner  | Marktgemeinde Lannach     |
|                 | Datum/Zeit-UTC   | 2022-08-01T10:46:32+02:00 |
|                 | Aussteller-Zertifikat  | a-sign-corporate-05       |
|                 | Serien-Nr.   | 991938645                 |
| Prüfinformation | Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter:<br><a href="https://www.signaturpruefung.gv.at">https://www.signaturpruefung.gv.at</a> |                           |
| Hinweis         | Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.          |                           |

<sup>23</sup> übermittelt durch Gesellschafter der Eigentümerin