

**CHRISTIAN NEUHOLD**

BMSTR. DIPL.-ING. (FH) | M.A.

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH  
ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
IMMOBILIEN | IMMOBILIENREUHÄNDER

+43 650 68 91 358

christian@neuholdundpartner.at

**SYLVIA GYÖRFY**

ALLGEMEIN BEEIDETE UND GERICHTLICH  
ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR  
IMMOBILIEN

+43 664 10 21 029

sylvia@neuholdundpartner.at

**NEUHOLD  
PARTNER**

ImmobilienWERTschätzung GmbH

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert



Liegenschaft: **8570 Voitsberg, Baumgasse**  
Liegenschaftsart: **Projektliegenschaft (Bauträgerliegenschaft)**  
Grundbuchdaten: **KG 63367 Tregist, EZ 793, GST-NR 514/5 und 514/12**  
Eigentümer: **BB Immo GmbH**  
Zweck: **Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft (Projektwert,  
tragfähiger Liegenschaftswert)**  
Stichtag: **15.02.2021**

**NEUHOLD + PARTNER ImmobilienWERTschätzung GMBH**

Sachverständige Fachgruppe Immobilien, Immobilienmakler | FN 547855 w  
LG für ZRS Graz | **GRAZ** Lessingstraße 12, 3.OG, 8010 | **WIEN** Gasgasse 4/5/44, 1150  
E. office@neuholdundpartner.at | W. neuholdundpartner.at

Bankverbindung: Raiffeisenbank Graz St. Peter  
IBAN: AT72 3836 7000 0103 5989 | BIC: RZSTAT2G367  
UID: ATU76352929

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. ÜBERBLICK</b>	<b>4</b>
<b>2. ALLGEMEINES UND AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>5</b>
2.1 AUFTRAGGEBER, EIGENTÜMER	5
2.2 OBJEKT, BEWERTUNGSGEGENSTAND	5
2.3 ZWECK DES BEWERTUNGSGUTACHTENS	5
2.4 BEWERTUNGSSTICHTAG	5
2.5 BEFUNDAUFNAHME UND TEILNEHMER	5
2.6 UNTERLAGEN UND GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG	6
2.7 ABKÜRZUNGEN	7
2.8 HINWEISE UND ANNAHMEN FÜR DIE BEWERTUNG	10
2.8.1 Verwendungszweck und Vertraulichkeit	10
2.8.2 Grundlagen, Annahmen und Hinweise	10
2.9 UMSATZSTEUER	13
2.10 GESETZLICHE GRUNDLAGEN	13
2.11 UNABHÄNGIGKEIT DES AUFTRAGNEHMERS	13
2.12 AUSFERTIGUNG	13
<b>3. BEFUND</b>	<b>14</b>
3.1 LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG, LAGE, STANDORTBEWERTUNG	14
3.1.1 Liegenschaft allgemein	14
3.1.2 Lagebeschreibung, Standortanalyse	14
3.1.3 Standortbewertung, Demografie	19
3.2 MAß, FORM UND TOPOGRAFIE DER LIEGENSCHAFT	20
3.3 VERKEHRSVERHÄLTNISSE, ZUGANG ZUM ÖFFENTLICHEN GUT	22
3.4 VER- UND ENTSORGUNG (AUFSCHLIEßUNG)	24
3.5 RECHTLICHE ERHEBUNGEN, GRUNDLAGEN	25
3.6 VERWERTUNGSSTRATEGIE DES AUFTRAGGEBERS	33
3.7 PROJEKTBEWERTUNG (TECHNISCH UND WIRTSCHAFTLICH)	34
3.7.1 Allgemeine Projektangaben	34
3.7.2 Projektbeschreibung - Nutzflächen	37
3.7.3 Ausstattung	38

3.7.4	Baurecht	38
3.7.5	Ertragslage	38
3.7.6	Verkaufserlös	40
3.7.7	Projektkosten	40
3.8	ZUBEHÖR	40
3.9	STEUERLICHER EINHEITSWERT	40
<b>4.</b>	<b>GUTACHTEN</b>	<b>41</b>
4.1	ALLGEMEIN	41
4.2	METHODE DER WERTERMITTLUNG	41
4.2.1	Allgemeines	41
4.2.2	Auswahl und Begründung des Verfahrens	42
4.3	ERMITTLUNG VON VERGLEICHSPREISEN (EINGANGSGRÖßEN RESIDUALWERT)	44
4.4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG (RESIDUALWERTMETHODE)	45
4.4.1	Eingangsparameter, Ergebnis	45
4.4.2	Berechnung des Residuums (Methodik)	46
4.4.3	Residualwert, Marktanpassung, Verkehrswert	48
4.4.4	Prognostizierter Verkaufserlös	48
4.4.5	Zubehör und Mobiliar	48
<b>5.</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>49</b>
<b>6.</b>	<b>BEILAGEN</b>	<b>50</b>
6.1	GRUNDBUCHAUSZUG	50
6.2	KATASTERPLAN (DKM)	51
6.3	FLÄCHENWIDMUNGSPLAN	52
6.4	FOTODOKUMENTATION	53
6.5	LITERATURVERZEICHNIS	54
6.6	SONSTIGE LIEGENSCHAFTSRELEVANTE DOKUMENTE (ALS GESONDERTER ANHANG)	57

## 1. Überblick

<b>Bewertungsgegenstand:</b>	KG 63367, EZ 793, GST-NR 514/5 und 514/12
<b>Zweck der Wertermittlung:</b>	Ermittlung des Verkehrswertes zu Finanzierungszwecken
<b>Auftraggeber:</b>	BB Immo GmbH, Bachweg 9, 8144 Haselsdorf-Tobelbad
<b>Bewertungsstichtag:</b>	15.02.2021
<b>Bewertungsmethodik:</b>	Vergleichswertverfahren, Residualwertverfahren
<b>Bewertungsannahmen:</b>	Projektentwicklung und Verkauf von Wohnungseigentum an Endkunden
<b>Grundfläche:</b>	18.771m <sup>2</sup>
<b>Erzielbare Nutzfläche:</b>	ca. 4.817,00m <sup>2</sup>
<b>Verkehrswert (lastenfrei):</b>	€ 1,920.000,--
<b>Sachverständiger:</b>	Dipl.-Ing. (FH) Christian Neuhold, M.A.

## 2. Allgemeines und Aufgabenstellung

### 2.1 Auftraggeber, Eigentümer

Die *Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH*, vertreten durch Herrn Christian Neuhold, in der Folge „Auftragnehmer“, wurde von der *BB Immo GmbH*, Bachweg 9, 8144 Haselsdorf – Tobelbad, in der Folge „Auftraggeber“, beauftragt, den Verkehrswert (tragfähiger Liegenschaftswert) der gutachtensgegenständlichen Liegenschaft (= „Projektliegenschaft“ oder „Liegenschaft“) unter Berücksichtigung sämtlicher wertbestimmender Faktoren zu Finanzierungszwecken zu ermitteln.

Grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft ist gemäß Grundbuchauszug vom 15.02.2021:

**BB Immo GmbH**, FN 496985k  
8144 Haselsdorf- Tobelbad, Bachweg 9

### 2.2 Objekt, Bewertungsgegenstand

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um eine Projektentwicklungsliegenschaft, auf der sich zum Zeitpunkt der Befundaufnahme keine baulichen Anlagen befanden. Der Bewertungsgegenstand erstreckt auf die **EZ 793**, inneliegend in der KG 63367 Tregist, bestehend aus den Grundstücken GST-NR 514/5 und 514/12, mit der Anschrift *Baumgasse* (derzeit ohne Ordnungsnummer), 8570 Voitsberg. Der Bewertungsgegenstand wird idF als „Liegenschaft“ oder „Projektliegenschaft“ bezeichnet. Der Eigentümer plant die Errichtung einer Wohnhausanlage auf der gegenständlichen Liegenschaft.

### 2.3 Zweck des Bewertungsgutachtens

Zweck des Bewertungsgutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes<sup>1</sup> der Liegenschaft (Projektwert, tragfähiger Liegenschaftswert) unter Berücksichtigung sämtlicher wertbestimmender Faktoren als Grundlage für Projektfinanzierungsverhandlungen durch den Auftraggeber. Die Ausweisung des prognostizierten Verkaufserlöses erfolgt separat.

### 2.4 Bewertungsstichtag

Der Bewertungsstichtag ist der 15.02.2021, an diesem Tag fand auch die Befundaufnahme statt.

### 2.5 Befundaufnahme und Teilnehmer

Die Befundaufnahme wurde am 15.02.2021 von Herrn SV Christian Neuhold als allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger im Beisein von Herrn Mst. Ing. Franz Krammer BSc. durchgeführt. Die Liegenschaft wurde in der Zeit von ca. 08:30-09:10 Uhr am oben angegebenen Datum besichtigt.

---

<sup>1</sup> vgl. ÖNORM B 1802, Punkt 3.27

## 2.6 Unterlagen und Grundlagen der Bewertung

Unterlagen, Grundlagen	Zur Verfügung gestellt von / erteilt
Auftrag vom 01.02.2021	Auftraggeber
Grundbuchauszug KG 63367 Tregist EZ 793 vom 15.02.2021	Öffentlich zugängliches Grundbuch
DKM (digitale Katastermappe)	Öffentlich zugängliches Grundbuch, BEV
Textlicher Bebauungsplan der Stadtgemeinde Voitsberg	Stadtgemeinde Voitsberg auf Anfrage des Auftragnehmers
Urkunde zu TZ 255/1925	Öffentliches Grundbuch, Urkundensammlung BG Voitsberg
Urkunde zu TZ 2637/2011	Öffentliches Grundbuch, Urkundensammlung BG Voitsberg
Urkunde zu TZ 2321/2016	Öffentliches Grundbuch, Urkundensammlung BG Voitsberg
Urkunde zu TZ 490/2020	Öffentliches Grundbuch, Urkundensammlung BG Voitsberg
Dienstbarkeitsplan, Servitut für Gehen und Fahren zugunsten Parz. 514/5, 514/7 und 514/12 vom 15.10.2020	Auftraggeber
Dienstbarkeitsplan, Servitut für die Leitungsführung und Nutzung zugunsten Parz. 514/5, 514/7 und 514/12 vom 15.10.2020	Auftraggeber
Abstimmungen zum geplanten Projekt (Entwicklungsziel, Kosten, Zeiträume, Erlöse)	Auftraggeber, Auftragnehmer
Kostenschätzung zum Projekt von Seiten des Eigentümers, Bauträgerkalkulation	Auftraggeber
Leitungsauskunft Datenleitungen (Energie Steiermark Technik GmbH)	Auftraggeber
Leitungsauskunft Mittel- und Niederspannungs-Stromleitungen (Feistritzwerke-STEWEAG GmbH)	Auftraggeber
Leitungsauskunft Mittel- und Niederspannungs-Stromleitungen (Energie Netze Steiermark)	Auftraggeber
Leitungsauskunft Hochspannungs-Stromleitungen (Energie Netze Steiermark)	Auftraggeber
Leitungsauskunft Gasleitungen/ Projektflächen (Energie Netze Steiermark)	Auftraggeber
Fotodokumentation	Auftragnehmer
Örtliche Befundaufnahme am 15.02.2021	Auftragnehmer, durchgeführt von SV Christian Neuhold
Luftbilder, Lagepläne, Übersichtspläne	Google Maps, GIS Land Steiermark
Erhebungen im Verdachtsflächenkataster	Onlinequelle der Republik Österreich,
Erhebungen im Lärmkataster	Onlinequelle der Republik Österreich

Erhebungen im Senderkataster	Onlinequelle der Republik Österreich
Erhebungen im HORA System	Onlinequelle der Republik Österreich
Vergleichspreise, Marktdaten	Erhebungen in der Kaufpreissammlung von ImmonetZT, Immobilienpreisspiegel der WKO 2015-2020, eigene Recherchen im Grundbuch, Online Verwertungsdatenbanken, Abstimmungen mit Marktproponenten, IMMARATE, EXPLOREAL
Statistiken, demografische Daten	Bundesanstalt Statistik Österreich, Stadt Graz, Wikipedia, ÖROK

## 2.7 Abkürzungen

A1/A2-LNR	Laufende Nummer im A1 oder im A2 Blatt
Abb.	Abbildung
ABGB	allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Abs.	Absatz
AfA	Abschreibung für Abnutzung
Anm.	Anmerkung
ausgen.	Ausgenommen
AV	Aktenvermerk
B-LNR	Laufende Nummer im B Blatt
BAB	Bau- und Ausstattungsbeschreibung
BB	Besondere Bestimmungen
Baufl.	Baufläche
Baul.	baulich
betr.	betreffend
BEWIKO	Bewirtschaftungskosten
BGBL.	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogrundfläche (gem. ÖNORM B 1800)
BJ	Baujahr
BK	Betriebskosten
BRI	Bruttorauminhalt
bzw.	beziehungsweise
C-LNR	Laufende Nummer im C Blatt
ca.	circa, ungefähr
d.h.	das heißt
div.	diverse
DKM	Digitale Katastralmappe
dzt.	derzeit
EH / EHP	Einheit / Einheitspreis
EO	Exekutionsordnung
etc.	et cetera
ETW	Eigentumswohnung
EVU	Energieversorgungsunternehmen
EW	Einheitswert
EZ	Einlagezahl(en)
Ff	folgende
FLÄWI	Flächenwidmungsplan
FN	Firmenbuchnummer
GA	Gutachten
GB	Grundbuch
gem.	gemäß

ges.	gesamt
ggf.	gegebenenfalls
ggst.	gegenständlich
GIS	Geografisches Informationssystem
GND	Gesamtnutzungsdauer
GST-NR, GST	Grundstück
GZ	Geschäftszahl
HMZ	Hauptmietzins
HQ30	30-jähriges Hochwasser
HQ100	100-jähriges Hochwasser
idF	in der Fassung, in der Folge
idgF	in der geltenden Fassung
idR	in der Regel
insb.	insbesondere
inkl.	inklusive
iSd	im Sinne des
IPS	Immobilienpreisspiegel
iVm	in Verbindung mit
k.A.	keine Angabe
kaufm.	kaufmännisch
KG	Katastralgemeinde
KM	Kilometer
KO	Konkursordnung
KP	Kaufpreis
KV	Kaufvertrag
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
LD	Lebensdauer
LGBI.	Landesgesetzblatt
LNR	Laufende Nummer
lt.	laut
m, m <sup>2</sup> , m <sup>3</sup>	Meter, Quadratmeter, Kubikmeter
MA	Magistratsabteilung
max.	maximal
m.E.	meines Erachtens
min.	minimal, mindestens
Mio.	Millionen
MRG	Mietrechtsgesetz
MV	Mietvertrag
MwSt.	Mehrwertsteuer (Umsatzsteuer)
ND	Nutzungsdauer
NF	Nutzfläche (gem. ÖNORM B 1800, MRG, WEG)
NHK	Normalherstellkosten
N.N.	nomen nominandum (noch zu nennender Name / Bezeichnung)
Nr.	Nummer
ÖEK	Örtliches Entwicklungskonzept
öff., öffentl.	öffentlich
o.g.	oben genannt
ÖG	Öffentliches Gut
OIB	Österreichisches Institut für Bautechnik
o.M.	ohne Maßstab
ON	Ordnungsnummer
ÖV	öffentlicher Verkehr
p.a.	pro Jahr
PAU	Pauschale
p.m.	pro Monat



Pkt.	Punkt
RE	Reinertrag
REPRP	Regionales Entwicklungsprogramm
RG	Regelgeschoss
RH	Raumhöhe
RND	Restnutzungsdauer
ROE	Return on Equity
RoE	Rohrertrag
ROI	Return on Investment
S	Seite
s	siehe
sog.	sogenannt
STEK	Stadtentwicklungskonzept
stRsp	ständige Rechtsprechung
SV	Sachverständiger
Top, TOP	Bezeichnung WE Objekt oder Mietobjekt
tw.	teilweise
TZ	Tagebuchzahl
u.a.	unter anderem, unten angeführt
uam	und andere mehr
udgl.	und dergleichen
u.E.	unseres Erachtens
usw.	und so weiter
USt.	Umsatzsteuer
u.U.	unter Umständen
V	Vervielfältiger
v.a.	vor allem
vgl.	vergleiche
vH	von Hundert
VKP	Verkaufspreis
VPI	Verbraucherpreisindex
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WHG, Whg.	Wohnung
WKO	Wirtschaftskammer Österreich
w.o.	wie oben
w.o.a.	wie oben angeführt
z.B.	zum Beispiel
ZL	Zinsliste, Mietzinsliste
z.T.	zum Teil

Gebäudebeschreibung:

DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
KG	Kellergeschoss
OG	Obergeschoss
UG	Untergeschoss

Gerichts- und Behördenbezeichnungen:

BG, LG	Bezirksgericht, Landesgericht
OGH	Oberster Gerichtshof
OLG	Oberlandesgericht
VfGH, VwGH	Verfassungsgerichtshof, Verwaltungsgerichtshof
BH	Bezirkshauptmannschaft
FA	Finanzamt
Gde	Gemeinde

## 2.8 Hinweise und Annahmen für die Bewertung

### 2.8.1 Verwendungszweck und Vertraulichkeit

Das gegenständliche Gutachten ist vertraulich und dient ausschließlich dem in diesem Gutachten angeführten Zweck. Jedwede Haftungen des Auftragnehmers gegenüber unbeteiligten Dritten sind daher ausgeschlossen. Die (auch nur teilweise) Veröffentlichung, die Zitierung oder Vervielfältigung jedweder Art bedarf der ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers. Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen. Sämtliche Unterlagen und Informationen im Rahmen dieses Auftrages sind vertraulich zu behandeln.

### 2.8.2 Grundlagen, Annahmen und Hinweise

- Der Auftragnehmer geht bei der Gutachtenserstellung von den ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen und ihm gegebenen Informationen aus. Die Vollständigkeit und die Richtigkeit der Unterlagen werden vorausgesetzt und dementsprechend die Bewertung vorgenommen. Das vorliegende Gutachten wurde nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes erstellt. Es wird somit der Verkehrswert gem. §2 Abs. 2 LBG ermittelt.
- Gemäß ÖNORM B-1802 ist festzuhalten,  *dass angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein kann. Seitens des Auftragnehmers wird jedoch nach bestem Wissen ein eindeutiger Wert angegeben. Es wird darauf verwiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.*<sup>2</sup>
- Wenn nicht ausdrücklich anders angegeben versteht sich die Wertermittlung geldlastenfrei. Eine rechtliche und auch steuerliche Beurteilung wird vom Auftragnehmer nicht vorgenommen. Es wird davon ausgegangen, dass - sofern im vorliegenden Gutachten keine abweichenden Angaben im Detail gemacht werden - gegebenenfalls wertbeeinflussende Abgaben, Beiträge oder Gebühren zum Stichtag bezahlt sind. Es wurde nicht geprüft, ob zugunsten des Bewertungsgrundstücks etwaige nicht im Grundbuch eingetragene Rechte, auch aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen, oder dinglich nicht gesicherte Verpflichtungen des Liegenschaftseigentümers bestehen. Außerbücherliche Lasten wurden dem Auftragnehmer seitens des Eigentümers / Auftraggebers - sofern im Gutachten in weiterer Folge nicht explizit darauf eingegangen wird - nicht bekanntgegeben. Es wird daher angenommen, dass solche nicht bestehen. Diese werden somit bei der Bewertung auch nicht berücksichtigt.
- Bewertungsrelevante bücherliche Rechte und/oder Lasten werden entsprechend dem Grundbuchsstand berücksichtigt.

---

<sup>2</sup> vgl. ÖNORM B 1802, Punkt 4.4

- Von der Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes im Sinne seiner Zweckbestimmung und der vorliegenden / geplanten Nutzung wird ausgegangen, insofern sich nicht durch Informationen seitens des Eigentümers / Auftraggebers Gegenteiliges herausgestellt hat.
- Währungsbeträge sind in Euro (€) angegeben, Längenmaße in Meter (m), Flächenmaße in Quadratmeter (m<sup>2</sup>), Rauminhalte in Kubikmeter (m<sup>3</sup>).
- Die Nutzflächen wurden den vom Eigentümer / Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen (Verträge und Pläne) entnommen. Diese Unterlagen und Pläne wurden stichprobenartig auf Plausibilität überprüft. Deren Angaben wurden ins Gutachten übernommen. Eigene detaillierte Vermessungen wurden vom Auftragnehmer nicht durchgeführt, diese waren nicht Gegenstand des Auftrages. Die Grundstücksfläche wird nach dem Grundbuchsstand bzw. nach den zur Verfügung gestellten Unterlagen (Teilungspläne, Lage- und Höhenpläne, ...) angenommen.
- Bestandverträge werden nur stichprobenartig hinsichtlich der Plausibilität der enthaltenen ertragsrelevanten Angaben (Flächen, Hauptmietzins, Laufzeit) überprüft. Eine rechtliche Detailprüfung der Verträge findet im Rahmen dieses Gutachtens nicht statt.
- Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein auftragsgemäß besichtigt. Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen, des Grundstückes und des Bodens erfolgen ausschließlich auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen. Weitergehende Untersuchungen des Bau- und Erhaltungszustandes wurden nicht durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen und sonstigen technischen Anlagen wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit von elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen sowie sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft. Die ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt. Detaillierte Untersuchungen, insbesondere zerstörende oder öffnende Bauteiluntersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen beruhen. Hinsichtlich solcher Teile wird davon ausgegangen, dass diese gewartet wurden, keine Kontaminationen aufweisen und sich in einem guten Zustand befinden. Es kann keine Aussage über den Zustand von Gebäudeteilen gemacht werden, die nicht untersucht wurden.
- Wenn der Auftraggeber / Eigentümer über keinen Energieausweis des Bewertungsgegenstandes verfügt und auch nicht bereit ist, einen solchen erstellen zu lassen, kann der Auftragnehmer die mit dem Energieausweis verbundenen Anforderungen bei der Wertermittlung nicht berücksichtigen und ist diesbezüglich von jedweder Haftung befreit.
- Boden-, Tragfähigkeits- und Standfestigkeitsuntersuchungen waren nicht Auftragsgegenstand und wurden nicht durchgeführt. Für die Bewertung werden ungestörte, altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt, so dass keine Eigenschaften von Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden. Der Verdachtsflächenkataster wurde abgefragt und die Eintragung der Liegenschaft im Gutachten gegebenenfalls gesondert ausgewiesen.
- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut werden wird, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt werden. Nicht erfüllte rechtliche Auflagen, insbesondere Bauaufträge, wurden nicht bekannt gegeben. Im gegenständlichen Fall liegt noch keine Baugenehmigung vor, es wird

daher davon ausgegangen, dass das Projekt zumindest gemäß vorliegenden Unterlagen (Informationen des Eigentümers / Auftraggebers zum geplanten Development, aktueller Planstand, Nutzflächenaufstellungen, Ertragsannahmen iSd „Best & Highest Use“) realisiert werden kann.

- Es wird ausdrücklich festgehalten, dass dieses Gutachten jedenfalls kein Gutachten über den allgemeinen Erhaltungszustand des Gebäudes im Sinne des §37 Abs. 4 WEG 2002 darstellt.
- Maße und Flächen sind den vorgelegten Unterlagen entnommen und wurden örtlich nicht oder nur stichprobenweise überprüft. Technische Berechnungen sind in einem Genauigkeitsmaß ausgeführt, wie es für die Bewertung des Verkehrswerts maßgeblich ist. Grundgrenzen wurden in der Natur nicht überprüft.
- Auftragsgemäß wurde keine Einsicht in Bauakten genommen.
- Das vorliegende Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Sofern neue Unterlagen und Informationen oder derzeit noch nicht abschätzbare Marktentwicklungen vorliegen, die zu einer Änderung der Ergebnisse führen können, behält sich der Auftragnehmer eine Neubewertung vor.
- Sind nicht alle Daten in ausreichender Qualität vorhanden, werden seitens des Auftragnehmers Einschätzungen und Annahmen getroffen.
- Wenn von einem Umstand auszugehen ist (oder der Auftragnehmer vom Auftraggeber angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag der Befundung verifizierbar ist, so wird dies als eine besondere Annahme bezüglich des Bewertungsgegenstandes dargestellt (z.B. im Rahmen des Auftrages oder etwa in Bezug auf den baulichen Zustand, den Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u. a.). Auf solche Annahmen wird im Gutachten hingewiesen.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren, oder sonst bekannt geworden sind. Ebenso wird auf den erteilten Auftragsumfang verwiesen.
- Die Bewertung der Liegenschaft beinhaltet grundsätzlich alle auf dem Grundstück errichteten Gebäude und die darin eingebaute Gebäudeausstattung, wie Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen, etc. Des Weiteren sind Außenanlagen, Einfriedungen, Gartengestaltungsbauwerke sowie alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.
- Die auf der Liegenschaft vorhandenen Fahrnisse, wie Möblierung, Gerätschaften, Betriebsmittel und besondere betriebliche Geräte (Betriebseinrichtungen) etc. sind - sofern im Gutachten keine gegenteiligen Feststellungen getroffen werden - im ermittelten Verkehrswert nicht eingerechnet.
- Die Liegenschaft war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme nicht bzw. nur partiell zugänglich. Die Besichtigung erfolgte daher überwiegend nur äußerlich.
- Alle Wertmeinungen unterliegen einem gewissen Maß an Unsicherheit und Subjektivität. Die gegenständliche Bewertung wurde in der Zeit einer gewissen Marktinstabilität erstellt. Die gegenwärtigen Turbulenzen und Unsicherheiten auf den Finanzmärkten könnten dazu führen, dass die Annahmen zu Bauzeiten und zukünftigen Verwertungserlösen schwieriger vorherzusagen sind, als dies in einem stabileren Markt mit einem guten Maß an Marktbeweisen der Fall wäre. Jede wesentliche Abweichung von den Projektionen von

Einnahmen und Ausgaben und sonstigen wesentlichen Parametern, auf denen die gegenständliche Wertvorstellung beruht, könnte daher einen wesentlichen Einfluss auf die vorliegende Wertvorstellung haben.

- Es wird angenommen, dass keine Gründe vorliegen, die den redlichen Geschäftsverkehr der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft behindern oder verhindern (z.B. Rechtsstreitigkeiten, o.Ä. ...).

## **2.9 Umsatzsteuer**

Die Eingangsdaten unternehmerisch genutzter Liegenschaften werden ohne Umsatzsteuer, jene von nicht unternehmerisch genutzten Liegenschaften mit Umsatzsteuer in die Bewertung eingeführt.

Mit Wirksamkeit vom 19.06.1998 trat das Budgetbegleitgesetz 1998, mit welchem unter anderem auch das Umsatzsteuergesetz 1994 geändert wurde, in Kraft, wodurch Umsätze von Grundstücken als steuerpflichtig im Sinne des Umsatzsteuergesetzes behandelt werden können. Aus diesem Grund ist nachstehender Hinweis obligat:

Sollte die Liegenschaft mit *in Rechnung-Stellung* der derzeit gesetzlich vorgeschriebenen Umsatzsteuer in der Höhe von 20 % verwertet werden, ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen. Dabei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht erforderlich. Sollte der Bewertungsgegenstand ohne Verrechnung der Umsatzsteuer veräußert werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerbeträge zu berichtigen.

## **2.10 Gesetzliche Grundlagen**

Der Auftragnehmer bestätigt, dass das vorliegende Gutachten nach den Grundsätzen des LBG, der ÖNORM B 1802 sowie dem Stand der Wissenschaft erstellt wurde.

## **2.11 Unabhängigkeit des Auftragnehmers**

Der Auftragnehmer erfüllt den Auftrag objektiv, unparteilich und unabhängig. Es wird versichert, dass keine Interessenskonflikte hinsichtlich des Auftrages bestehen.

## **2.12 Ausfertigung**

Befund und Gutachten werden in einfacher Ausfertigung auf Papier erstellt. Die Original-Ausfertigung ist für den Auftraggeber bestimmt, eine digitale Ausfertigung verbleibt beim Auftragnehmer. Weitere digitale Ausfertigungen erhält der Auftraggeber.

### 3. Befund

#### 3.1 Liegenschaftsbeschreibung, Lage, Standortbewertung

##### 3.1.1 Liegenschaft allgemein

Bei der Liegenschaft EZ 793, inneliegend in KG 63367 Tregist, handelt es sich w.o.a. um eine Projektliegenschaft mit einer bücherlichen Grundfläche von gesamt 18.771m<sup>2</sup>, mit der Anschrift *Baumgasse* (derzeit ohne Ordnungsnummer), 8570 Voitsberg.

Die Projektliegenschaft besteht derzeit aus landwirtschaftlichen Flächen. Die Liegenschaft ist partiell mit Bäumen bestockt.

##### 3.1.2 Lagebeschreibung, Standortanalyse

###### Makrolage<sup>3</sup>

**Geografische Lage:** Die Stadtgemeinde Voitsberg, Sitz der Bezirkshauptmannschaft des Bezirkes Voitsberg in der Steiermark erstreckt sich eingebettet in einem ehemaligen Bergbauggebiet inmitten des weststeirischen Berg- und Hügellandes. Die Fläche der Stadtgemeinde beträgt 28,62 km<sup>2</sup>, von denen 20,02 km<sup>2</sup> (Stand 2010) als land- und forstwirtschaftliche Nutzfläche genutzt werden.

**Verkehrsanbindung:** Die Stadtgemeinde Voitsberg erreicht man über die A2 Südautobahn und die Packerstraße B70. Voitsberg ist regionales Wirtschaftszentrum mit überregionaler Bedeutung. Verkehrsmäßig ist die Stadtgemeinde gut erschlossen, mit dem renovierten Bahnhof ist eine Anbindung an die von der Graz-Köflacher Eisenbahn betriebene Schnellbahnlinie S7 gegeben. Der Flughafen von Graz ist per KFZ in ca. 25 Minuten erreichbar.

**Einwohner:** Mit 1. Jänner 2020 zählte der Bezirk Voitsberg 9.419 Einwohner.

**Wohnqualität:** Die Gemeinde Voitsberg bietet ihren Einwohnern ein hohes Maß an Lebensqualität, ein reiches Angebot an Bildung und Kultur sowie eine Vielfalt an Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

---

<sup>3</sup> vgl. eigene Erhebungen, [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org), [www.lippizanerheimat.com](http://www.lippizanerheimat.com)

**Wirtschaft:** Voitsbergs Struktur ist ein Branchenmix von Klein- und Mittelbetrieben. Die Gemeinde bildet gemeinsam mit Köflach, Maria Lankowitz und Bärnbach den Tourismusverband „Lipizzanerheimat“.

**Allgemeine Daten:** Fläche des Gemeindegebietes 28,54km<sup>2</sup>  
Zahl der Katastralgemeinden 8

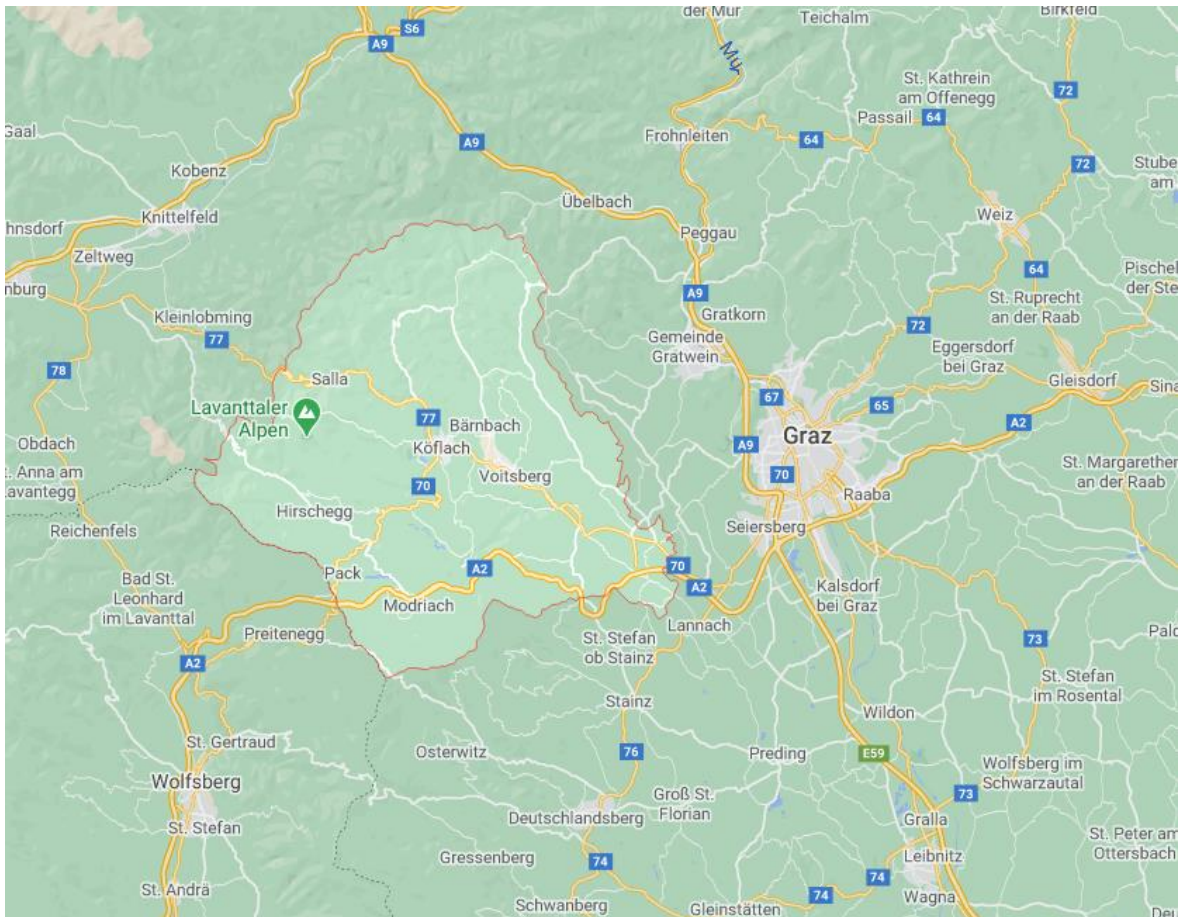


Abbildung: Lage Bezirk Voitsberg (Quelle: Google Maps)

#### Mikrolage<sup>4</sup>

**Lage:** Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im nördlichen Teil der Stadtgemeinde Voitsberg in der Katastralgemeinde Tregist.

**Zufahrt:** Die Zufahrt des Individualverkehrs zur Liegenschaft erfolgt überregional kommend über die A2 Südautobahn sowie über die Packer Straße B70. Die öffentliche Anbindung erfolgt über die regionalen Buslinien sowie über den GKB Bahnhof Bärnbach und Bahnhof Voitsberg (S-Bahnlinie 7). In fußläufiger Entfernung zur Liegenschaft befinden sich die Bushaltestelle „Voitsberg Friedhof“ der Buslinie 705. Die Erreichbarkeit des Standortes

<sup>4</sup> vgl. eigene Erhebungen, Homepage der Stadtgemeinde Voitsberg, [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)

über den Individual- und über den öffentlichen Verkehr ist gut bis mittelmäßig gegeben. Das Stadtzentrum von Graz befindet sich in einer Entfernung von ca. 42km und ist per KFZ in ca. 40 Minuten erreichbar.

**Infrastruktur:**

Sämtliche, für eine Wohnnutzung notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten (Fachmärkte, Lebensmittelmärkte, örtliche Nahversorger), Bildungseinrichtungen (Volksschulen, höhere Schulen), Kinderversorgungsmöglichkeiten, Gesundheitseinrichtungen (Ärzte, Therapeuten, Apotheken, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen), Sport- und Freizeitmöglichkeiten und die öffentliche Verkehrsinfrastruktur (Buslinien, S-Bahn) sind in der Nähe bzw. in der mittelbaren Umgebung idR in gutem Ausmaß vorhanden. Die fußläufige Erreichbarkeit der Infrastruktur des täglichen Lebens ist grundsätzlich nicht gegeben.

**Umgebung, Bezirk:**

Der Bezirk Voitsberg ist im gegenständlichen Umfeld dicht besiedelt, entlang der Baumgasse prägen Einfamilienhäuser und landwirtschaftliche Betriebe das Stadtbild.



Abbildung: Lage der Projektliegenschaft im Bezirk Voitsberg (Quelle: Google Maps)







Abbildung: Lage der Projektliegenschaft, rot markiert (Quelle: Google Maps)

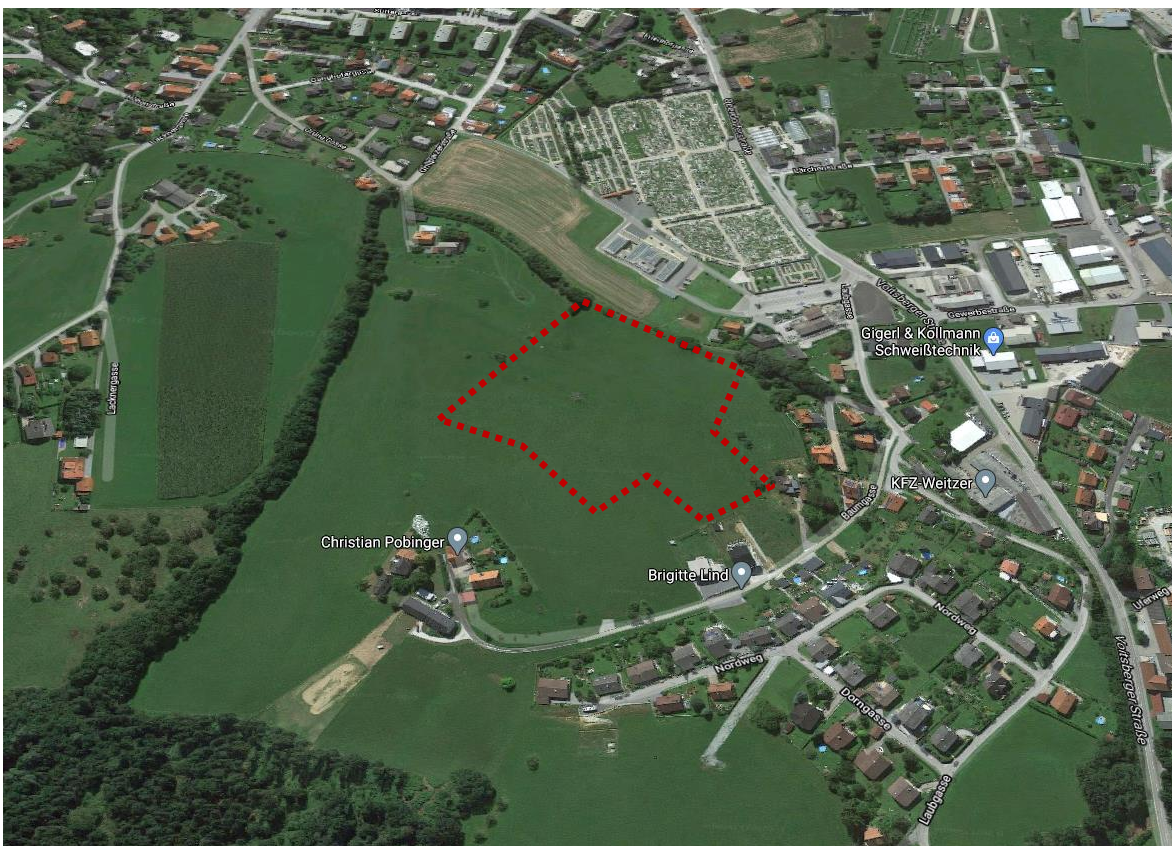


Abbildung: Lage der Projektliegenschaft, rot markiert (Quelle: Google Maps)



Abbildung: Lage der Projektliegenschaft, rot markiert (Quelle: Google Maps)

### 3.1.3 Standortbewertung, Demografie

Anhand einer Übersicht werden die wesentlichen und bereits in der Makro- und Mikroanalyse dargelegten Fakten in Standortkriterien für die bewertungsgegenständliche *Projektliegenschaft* folgendermaßen zusammengefasst und bewertet (Basis Wohnnutzung):

Standortbewertung "Wohnen" 8570 Voitsberg, Baumgasse	ausgezeichnet	sehr gut	gut	mittelmäßig	unterdurchschnittlich	sehr schlecht
überregionale Anbindung			X			
Erreichbarkeit Individualverkehr			X			
Erreichbarkeit öffentlicher Verkehr				X		
Infrastruktur örtlich		X				
Infrastruktur regional	X					
Nähe zum Zentrum			X			
Nähe zum Grünraum (z.B. Parkanlagen)		X				
Zukünftige Entwicklung		X				
Eignung Wohnzwecke		X				
Situation Immissionen		X				

Tabelle: vereinfachte Standortbewertung

**Fazit:**

Im Gesamten ist somit von einer „**sehr guten**“ Standorteignung für die Wohnraumnutzung auszugehen.

**3.2 Maß, Form und Topografie der Liegenschaft**

Bewertungsgegenständlich ist folgende Liegenschaft, inneliegend in der KG 63367 Tregist („Projektliegenschaft“):

<b>Einlagezahl</b>	<b>Grundstücksnummer</b>	<b>Fläche lt. Grundbuch</b>
EZ 793	GST-NR 514/5	17.564m <sup>2</sup>
	GST-NR 514/12	1.207m <sup>2</sup>
	<b>Gesamt</b>	<b>18.771m<sup>2</sup></b>



Abbildung: Lageplan der Projektliegenschaft; rot markiert (Quelle: GIS Steiermark)

Die „Projektliegenschaft“ weist somit eine grundbücherliche Grundstücksfläche von insgesamt **18.771m<sup>2</sup>** auf. Die Liegenschaftskonfiguration ist polygonal, das Niveau ist nach Süden leicht abfallend. Das GST-NR 514/12 wurde bereits in den Grenzkataster aufgenommen. Dies bedeutet, dass die Grenzen der Liegenschaft nur teilweise rechtsverbindlich festgelegt wurden und die derzeit angegebenen Flächen vom tatsächlichen Stand nach Aufnahme in den Grenzkataster divergieren können.

**Fotos der Liegenschaft und Umgebungsfotos:**



Abbildung: Blick auf die gegenständliche Liegenschaft Richtung Norden



Abbildung: Blick Richtung Süden



Abbildung: Zufahrt im Süden (Servitutsweg)



Abbildung: Blick Richtung Westen



Abbildung: Blick Richtung Osten



Abbildung: Blick Richtung Baumgasse

### 3.3 Verkehrsverhältnisse, Zugang zum öffentlichen Gut

Die Projektliegenschaft grenzt nicht unmittelbar an das öffentliche Gut. Der Zugang und die direkte Zufahrt erfolgen über ein Servitut für Gehen und Fahren über die GST-NR 547/10, 547/11, 547/4 und 547/1.



Abbildung: Zufahrt zur Liegenschaft über einen Servitutsweg, rot markiert

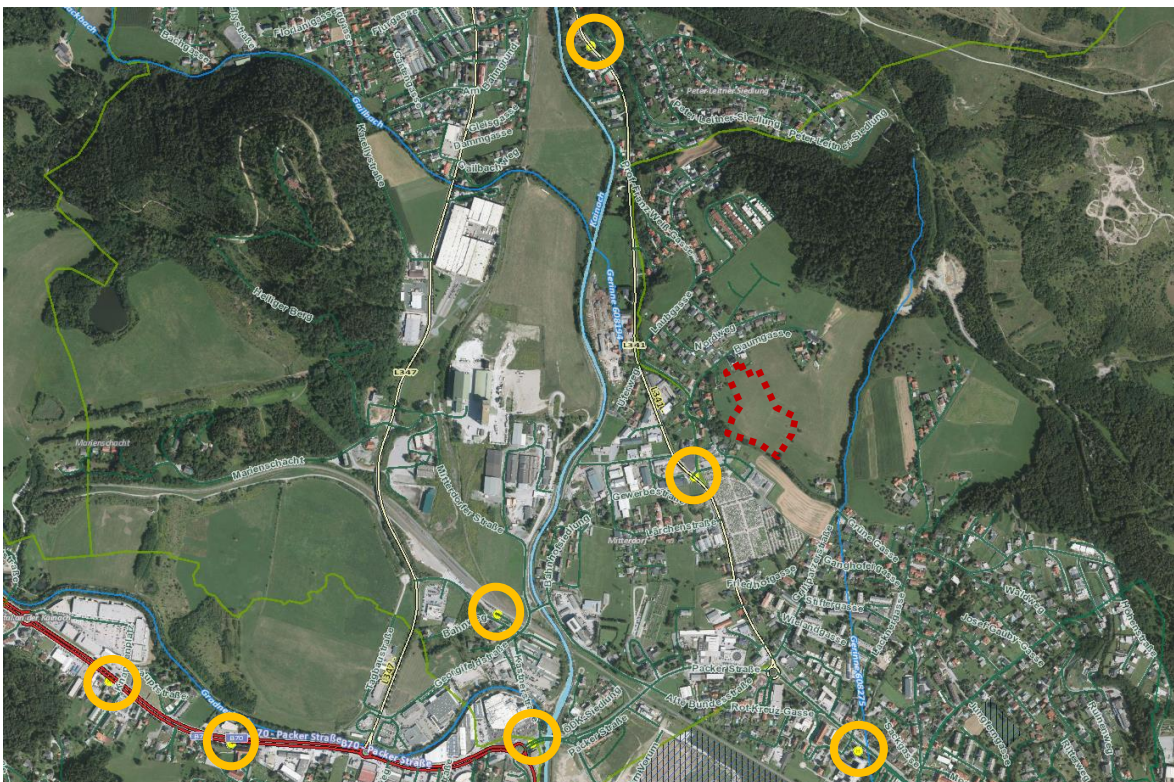


Abbildung: Lage der Liegenschaft, rot markiert; Haltestellen, POIs des öffentlichen Verkehrs sind orange markiert (Quelle: GIS Steiermark)



Der öffentliche Verkehr (Buslinien) in der nächsten Umgebung ist fußläufig erreichbar. Die Frequenz ist zu den üblichen Stoßzeiten ortangepasst eher gering getaktet. Im Allgemeinen ist von einer „mittelmäßigen Anbindung“ an den nahegelegenen öffentlichen Verkehr auszugehen.

### 3.4 Ver- und Entsorgung (Aufschließung)

Anschlüsse:           Stromnetz eines örtliches EVU (möglich)  
                          Öffentliche Wasserversorgung (möglich)  
                          Öffentlicher Schmutzwasserkanal (möglich)  
                          Telekomanschlüsse (möglich)

Die Leitungsführung wird über eine entsprechende Leitungsdienstbarkeit zukünftig gesichert werden. Siehe dazu unten den Leitungsführungsplan mit Kennzeichnung der Dienstbarkeitsfläche.



**Dienstbarkeitsplan** M 1:1000  
Servitut für die Leitungsführung und Nutzung  
zugunsten Parz. 514/5, 514/7 und 514/12  
KG. 63367 Tregist 15.10.2020



### 3.5 Rechtliche Erhebungen, Grundlagen

#### Gutsbestand (A1 und A2 Blatt)



**GB**

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63367 Tregist EINLAGEZAHL 793  
BEZIRKSGERICHT Voitsberg

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 286/2021  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
514/5	Landw(10)	* 17564	
514/12	G Gärten(10)	* 1207	
GESAMTFLÄCHE		18771	

Legende:  
G: Grundstück im Grenzkataster  
\*: Fläche rechnerisch ermittelt  
Gärten(10): Gärten (Gärten)  
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

2 a 255/1925 751/1948 1892/1951 1893/1951 3021/1953 1329/1995 21588/2012  
3252/2020 286/2021 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes an  
EZ 180 211 212 628  
Gst 546/15 546/31  
b 490/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 670

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

1 ANTEIL: 1/1  
BB Immo GmbH (FN 496985k)  
ADR: Hauptplatz 9-13, Baden bei Wien 2500  
a 490/2020 Kaufvertrag 2019-06-26 Eigentumsrecht

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

1 a 2637/2011  
DIENSTBARKEIT Verlegung, Betrieb, Erhaltung und Nutzung  
einer Stromleitung über Gst 514/12 für Gst 514/9  
b 490/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ  
670  
2 a 3121/2016  
DIENSTBARKEIT Leitungsführung über Gst 514/12 gem Pkt II.  
Dienstbarkeitsvertrag 2016-08-05 für  
Gst 514/7  
b 490/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ  
670  
3 a 490/2020 Pfandurkunde 2019-12-19  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 620.000,--  
für Raiffeisenbank Graz-Straßgang eGen (FN 53593p)  
4 a 2486/2020 Pfandurkunde 2020-08-05  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--  
für Raiffeisenbank Graz-Straßgang eGen (FN 53593p)

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

\*\*\*\*\*

#### Eigentum (B Blatt)

#### Lasten (C Blatt)

#### Rechte, Anmerkungen (A2 Blatt)

LNR-2a TZ 255/1925 751/1948 1892/1951 1893/1951  
3021/1953 1329/1995 21588/2012 3252/2020 286/2021:  
*Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes an EZ 180 211  
212 628 Gst 546/15 546/31*

LNR-2b TZ 490/2020:  
*Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 670*

Die unter LNR-2a und 2b intabulierte Dienstbarkeit ist in  
Bezug auf das geplante Projekt gegenstandslos.

#### Rechte, Anmerkungen (B Blatt)

keine

#### Dienstbarkeiten / Lasten (C Blatt)

LNR-1a TZ 2637/2011:  
*DIENSTBARKEIT Verlegung, Betrieb, Erhaltung und Nutzung  
einer Stromleitung über Gst 514/12 für Gst 514/9*

LNR-1b TZ 490/2020:

*Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 670*

LNR-2a TZ 3121/2016:

*DIENSTBARKEIT Leitungsführung über Gst 514/12 gem Pkt II.Dienstbarkeitsvertrag 2016-08-05 für Gst 514/7*

LNR-2b TZ 490/2020:

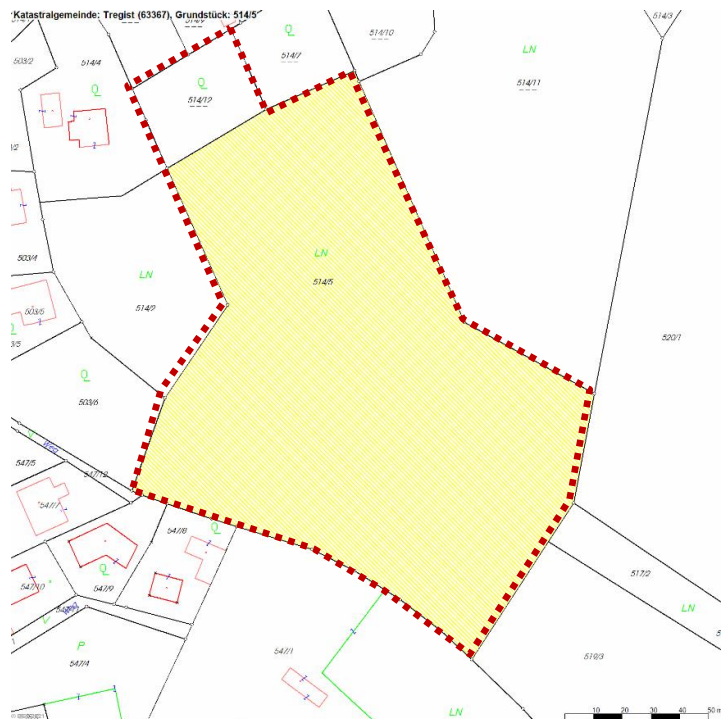
*Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 670*

Die unter LNR-1a und 1b bzw. 2a und 2b intabulierten Dienstbarkeiten sind in Bezug auf das geplante Projekt gegenstandslos.

#### Pfandrechte (C Blatt)

Die Bewertung erfolgt bezüglich intabulierter Pfandrechte geldlastenfrei.

#### Digitale Katastermappe (DKM)



#### Anmerkungen zur DKM

keine

#### Grenzkataster

Das GST-NR 514/12 wurde bereits in den Grenzkataster aufgenommen. Dies bedeutet, dass die Grenzen der Liegenschaft nur teilweise rechtsverbindlich festgelegt wurden und jederzeit wiederherstellbar sind.

#### Nutzung / Bebauung der Liegenschaft / Bestand

Die Liegenschaft ist zum Bewertungsstichtag als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

#### Wohnungseigentum

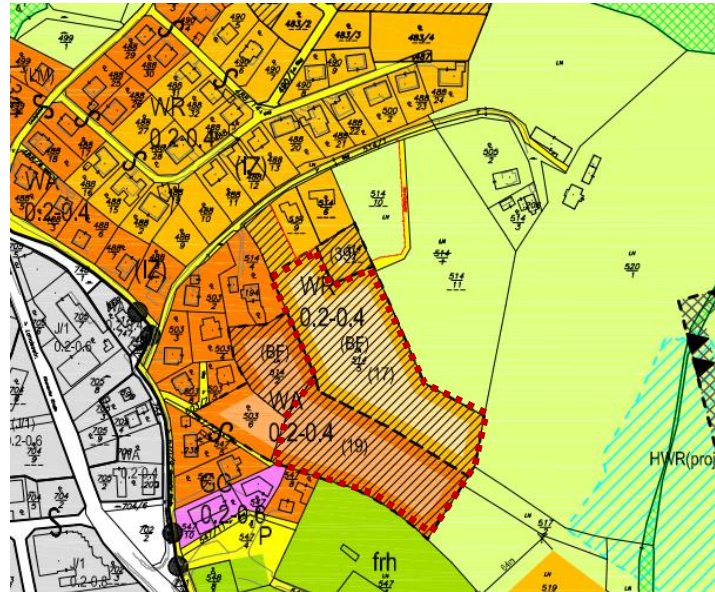
Die Begründung von Wohnungseigentum an der gegenständlichen Projektliegenschaft ist nach Entwicklung geplant.

**Hausverwaltung**

Die Liegenschaft wird derzeit vom *Eigentümer* verwaltet.

**Flächenwidmungsplan**

Quelle: GIS Steiermark



**WR- reines Wohngebiet/ WA- Allgemeines Wohngebiet  
-Aufschließungsgebiet**

**EZ 793 mit GST-NR 514/5 und 514/12**

Bebauungsdichte: **0,2 - 0,4**

Fläche der Liegenschaft gesamt: **18.771m<sup>2</sup>**;  
die gesamte Liegenschaft ist als Bauland -  
Aufschließungsgebiet (Reines Wohngebiet/Allgemeines  
Wohngebiet) gewidmet.

Definition „reine Wohngebiete“ gemäß Stmk.  
Raumordnungsgesetz, §30 (1) Z1 Stmk. ROG:

*reine Wohngebiete*, das sind Flächen, die ausschließlich für  
Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig  
sind, die überwiegend der Deckung der täglichen Bedürfnisse  
der Bewohner des Gebietes dienen (Kindergärten, Schulen,  
Kirchen und dergleichen) oder dem Wohngebietscharakter des  
Gebietes nicht widersprechen;

Definition „allgemeine Wohngebiete“ gemäß Stmk.  
Raumordnungsgesetz, §30 (1) Z2 Stmk. ROG:

*allgemeine Wohngebiete*, das sind 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.

Definition Aufschließungsgebiete gemäß Stmk.

Raumordnungsgesetz, § 29 (3) Stmk. ROG:

Als **Aufschließungsgebiete** sind Flächen festzulegen, wenn

1. die Voraussetzungen nach Abs. 2 nicht gegeben sind und deren Herstellung zu erwarten ist,
2. das öffentliche Interesse (wirtschaftliche und siedlungspolitische Interessen und dergleichen) der Verwendung als Bauland entgegensteht,
3. die Herstellung der Baulandvoraussetzungen über einen Bebauungsplan sicherzustellen ist oder
4. eine Grundumlegung oder Grenzänderung erforderlich ist. In diesem Fall kann eine zwischen den betroffenen Grundeigentümern abgeschlossene privatrechtliche Vereinbarung als verbücheringfähiger Grundumlegungsplan oder Grenzänderungsplan vorgelegt werden, wenn nicht die Verfahren nach dem 4. Teil, 3. Abschnitt bzw. 4. Abschnitt durchgeführt werden. Der Grundumlegungsplan hat die Darstellung bzw. Vorschläge im Sinn des § 51 Abs. 4 zu enthalten und dem erforderlichen Bebauungsplan (§ 40 Abs. 4 Z 4) zu entsprechen.

Die Gründe für die Festlegung sind im Wortlaut anzuführen. Wenn eine bestimmte zeitliche Reihenfolge der Erschließung zweckmäßig ist, kann das Aufschließungsgebiet in verschiedene Aufschließungszonen unterteilt werden. Dies kann auch im Zuge der Erstellung eines Bebauungsplanes erfolgen. Die Aufhebung der Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet hat der Gemeinderat nach Erfüllung der Aufschließungserfordernisse unter Anführung der Gründe für die Aufhebung zu beschließen. Diese Verordnung ist unter Abstandnahme vom Verfahren nach § 38 kundzumachen.

Grundsätzlich wird im Gutachten von einer zukünftig widmungskonformen Bebauung und Nutzung der Liegenschaft ausgegangen.

**Bebauungsplan vom 17.12.2007**

Quelle: Stadtgemeinde Voitsberg

Gemäß Bebauungsplan vom 17.12.2007 ist das Grundstück Grst. Nr. 514/5, KG Tregist, KG-Nr 63367 im Ausmaß von ca. 23.280 m<sup>2</sup> im Flächenwidmungsplan 3.00 der Stadtgemeinde Voitsberg im südlichen Teil als Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4 festgelegt, L(WA) 0,2-0,4.

Im nördlichen Teil ist das Grundstück als Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4 festgelegt, L(WR) 0,2-0,4.

**Aufschließungserfordernisse**

gem. Wortlaut zum Bebauungsplan

-Siedlungspolitisches Interesse einer bestmöglichen Integration in die bestehende

- Siedlungsstruktur, Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbild (25, 26) unter besonderer Bedachtnahme auf den im Süden angrenzenden Friedhof (25) ).
- Sicherstellung einer rechtlich gesicherten und ausreichend dimensionierten Anbindung an das öffentliche Straßengut (25,26),
- innere Erschließung (25,26),
- Gestaltungs- und Bebauungskonzept (25,26),
- Parzellierung (25,26),
- Berücksichtigung des im Süden angrenzenden Friedhofes (Vorbehaltsfläche) (25)

### Verkehrerschließung

gem. Wortlaut zum Bebauungsplan

(1) Die südliche, verkehrsmäßige äußere Erschließung des Areals erfolgt, von Süden über eine öffentliche Zufahrtsstraße am Grundstück mit der Grst.Nr. 547/1 als Verlängerung der bestehenden Verkehrsfläche (Grst.Nr. 547/11). Die nördliche, äußere verkehrsmäßige Erschließung erfolgt für die an der Baumgasse angrenzenden Grundstücke vom Grundstück mit der Grst.Nr. 514/1 (Baumgasse) aus. Die an die Baumgasse angrenzenden Grundstücke sind diesbezüglich mit einem Servitut auszustatten.

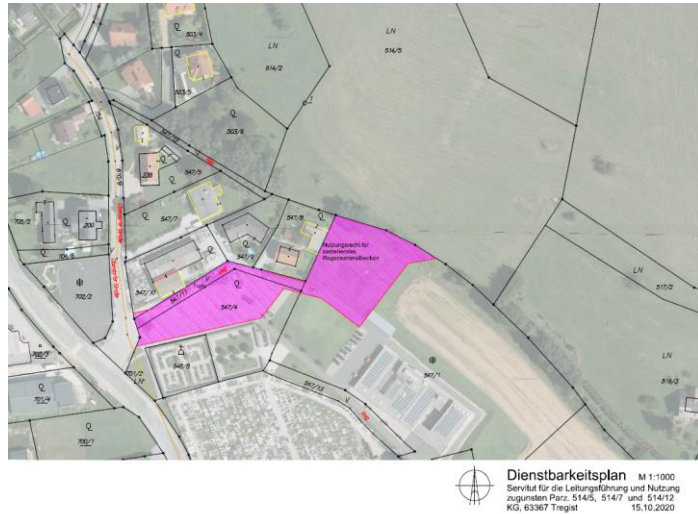
Gemäß Auskunft der Kanzlei „Pacher & Partner Rechtsanwälte“ / Herrn Mag. Dominik Birringer liegen die Pläne für die einzuräumenden Dienstbarkeiten bereits vor (siehe unten angeführte Abbildungen). Die Einräumung dieser gilt grundsätzlich als vereinbart, die vertragliche Ausfertigung ist in den kommenden Wochen zu erwarten.



Dienstbarkeitsplan M 1:1000  
Servitut für Gehen und Fahren  
zugunsten Parz. 514/5, 514/7 und 514/12  
KG. 63367 Tregist  
15.10.2020

**Dienstbarkeitsfläche:** Servitut für Gehen und Fahren zugunsten Parz. 514/5, 514/7 und 514/12 KG 63367 Tregist

## Leitungserschließung



**Dienstbarkeitsfläche:** Servitut für die Leitungsführung und Nutzung zugunsten Parz. 514/5, 514/7 und 514/12 KG 63367 Tregist

## Verdachtsflächenkataster

Quelle: [www.umweltbundesamt.at](http://www.umweltbundesamt.at)

### Ergebnis für:

Bundesland	Steiermark
Bezirk	Voitsberg
Gemeinde	Voitsberg
Katastralgemeinde	Tregist (63367)
Grundstück	514/5

### Information:

Das Grundstück 514/5 in Tregist (63367) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

### Ergebnis für:

Bundesland	Steiermark
Bezirk	Voitsberg
Gemeinde	Voitsberg
Katastralgemeinde	Tregist (63367)
Grundstück	514/12

### Information:

Das Grundstück 514/12 in Tregist (63367) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Die gegenständlichen Grundstücke sind (derzeit) nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet. Die gegenständliche Liegenschaft ist somit gemäß o.a. Informationen vermutlich nicht kontaminiert. In der Bewertung wird jedenfalls von einer kontaminationsfreien Liegenschaft ausgegangen.

## Anmerkungen zum Verdachtsflächenkataster

Quelle: [www.umweltbundesamt.at](http://www.umweltbundesamt.at)

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht.

Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

### Lärmkataster (Straßenverkehr 2017, 24h Durchschnitt)

Quelle: „Lärminfo“ auf [www.laerminfo.at](http://www.laerminfo.at)



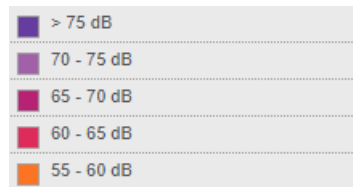
Derzeit treten auf der Liegenschaft keine Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr oder dem Schienenverkehr auf.

### Fazit Lärmimmissionen

Es wirken keine bewertungsrelevanten Lärmimmissionen auf die Liegenschaft ein. In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass derart geplant und gebaut wird, dass keine Einschränkungen der Lebensqualität aus etwaigem Verkehrslärm zu erwarten sind.

### Legenden zum Lärmkataster

Quellen: Lärminfo Österreich



### Mobilfunkkataster

Quelle: BMVIT – Senderkataster auf [www.senderkataster.at](http://www.senderkataster.at)



In unmittelbarer Nähe zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befinden sich keine Mobilfunksendeanlagen,

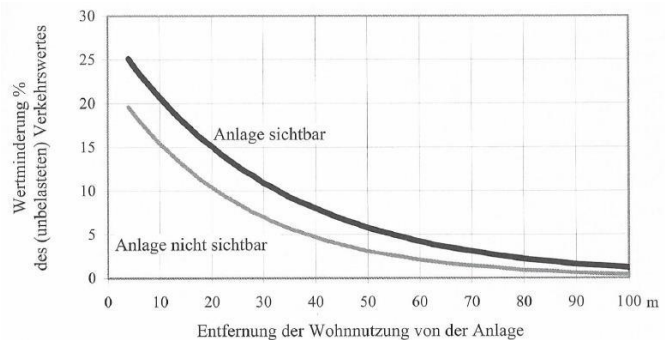
erst ab einer Entfernung von ca. 500-600m befinden sich mehrere Mobilfunksendeanlagen.

Mobilfunksendeanlagen verursachen grundsätzlich Immissionen in Form von Elektromog, also die Emission von physikalischen Kraftfeldern.

### Anmerkungen zum Mobilfunkkataster<sup>5</sup>, Fazit

Grundsätzlich ist in innerstädtischen Bereichen oder verbauten Bereichen in ländlichen Gegenden von einer hohen Dichte an Sendestationen auszugehen.

Im gegenständlichen Fall ist von keiner Relevanz für die Bewertung auszugehen, da sich die nächstgelegenen Mobilfunkstationen in ausreichender Entfernung (in ca. 500-600m) zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befinden und diese wahrscheinlich auch nicht direkt sichtbar sind. Siehe dazu auch die untenstehend Abbildung, welche die Zusammenhänge darstellt.



### Geruchsimmissionen

keine

### Naturgefahren

Quellen: GIS Land Steiermark und [www.hora.gv.at](http://www.hora.gv.at)



<sup>5</sup> vgl. Seiser / Kainz (2011), S. 826





### 3.7 Projektbeschreibung (technisch und wirtschaftlich)

#### 3.7.1 Allgemeine Projektangaben

##### Studie über die Bebauungsmöglichkeiten

Es liegt derzeit ein Gestaltungskonzept über eine mögliche Bebauung der Liegenschaft, aus dem Jahr 2007, vor.



##### Projektbeschreibung allgemein

Gemäß vorliegenden Unterlagen besteht die zu errichtende Wohnhausanlage aus 9 Bauteilen samt überdachten und nicht überdachten Stellplätzen im Bereich des Erdgeschosses. Außenanlagen sind in Form von befestigten Flächen, diversen Einfriedungen und Garten- und Grünflächen vorgesehen.

##### Projektzeitplan

Der Baubeginn wird voraussichtlich Anfang 2022 nach Erlangung der rechtskräftigen Baugenehmigung erfolgen. Die Fertigstellung erfolgt vs. Sommer 2023.

##### Bauzeit, Projektdauer

Die Bauzeit wird mit ca. 18 Monaten angenommen (Einrichtung Baustelle bis Übergabe der einzelnen Objekte). Für die Projektdauer inkl. Vorlaufzeit bis zur Fertigstellung des Projektes wird ein Zeitfenster von ca. 2,5 Jahren in der Bewertung angenommen.

##### Stellplätze

Es werden derzeit 74 PKW-Abstellplätze vorgesehen.

##### Topografie

Derzeit noch nicht vorliegend.

### Abstellplätze Fahrräder

Es wird eine dem Steiermärkischem Baugesetz entsprechende Anzahl an Fahrradabstellplätzen vorgesehen.

### Müllraum

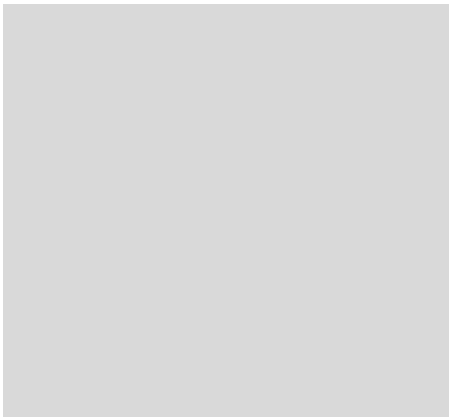
Wird vs. im Bereich der Außenanlagen vorgesehen.

### Ausstattungsbeschreibung

Eine projektbezogene Ausstattungsbeschreibung des Auftraggebers liegt derzeit nicht vor. Es wird allerdings davon ausgegangen, dass die Planung, die Bauausführung sowie die Ausstattung ortsangepasst äußerst qualitativ erfolgen werden und die baulichen Anlagen (Reihenhäuser und Stellplätze) somit in der Lage sein werden, zeitgemäße Wohnbedürfnisse von Menschen in einer sehr guten und nachhaltigen Qualität zu befriedigen.

Beispielhaft wird ein vergleichbares, bereits fertiggestelltes Projekt des Auftraggebers in der näheren Umgebung unten angeführt:





#### Zustandsbeschreibung bei Fertigstellung

Sämtliche Teile der baulichen Anlagen werden sich bei geplanter Fertigstellung in einem neuwertigen Zustand befinden.

#### Zustandsbeurteilung

Angenommene Zustandsnote bei geplanter Fertigstellung gem. Heideck: **1,0<sup>6</sup>**

#### Zubehör

Als Zubehör werden Nebensachen, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – vom Eigentümer dazu bestimmt sind, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen, bezeichnet.<sup>7</sup> Im gegenständlichen Fall ist gemäß derzeitigem Stand kein wertrelevantes Zubehör vorhanden bzw. zu bewerten. Küchen werden von den zukünftigen Käufern im Regelfall individuell eingebaut. Siehe auch dazu den Punkt 3.8.

#### Barrierefreiheit

Es ist lt. vorliegender Unterlagen keine Liftanlage vorgesehen.

#### Energieausweis

Ein Energieausweis liegt derzeit noch nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass die Energieeffizienzklasse der zu errichtenden baulichen Anlagen zumindest den derzeitigen Anforderungen an den modernen Wohnbau entspricht und dass spätestens mit baubehördlicher Einreichung ein dem EAVG entsprechender Energieausweis erstellt wird.

<sup>6</sup> **sehr gut:** neuwertig, mängelfrei

<sup>7</sup> vgl. ÖNORM B 1802, Punkt 3.31

### 3.7.2 Projektbeschreibung - Nutzflächen

Die erzielbaren Nutzflächen werden anhand der unten abgebildeten Nutzflächenermittlung auf Basis der raumordnungsrechtlichen und baurechtlichen Grundlagen dargestellt:

<b>Nutzflächenabschätzung</b>				Voitsberg 8570, Baumgasse, (EZ 793, KG 63367)	
<i>Bewertungstichtag</i>				15.02.2021	
Grundstücksfläche EZ 793				18.771,00m <sup>2</sup>	
Abtretungsfläche, Straßenfläche				0,00m <sup>2</sup>	
Bauplatz dichterrelevant				<b>18.771,00m<sup>2</sup></b>	
<b>Widmung WR/WA</b>					
BGF gem. Gestaltungskonzept				<b>BGF</b>	<b>6.422,00m<sup>2</sup></b>
				<b>BGF gesamt</b>	<b>6.422,00m<sup>2</sup></b>
<i>gerundete Werte</i>					
Summe NF Wohnen	Faktor NF/BGF	0,75	SOLL	<b>4.817,00m<sup>2</sup></b>	
Summe Balkone		20%		963,40m <sup>2</sup>	
Summe Terrassen		20%		963,40m <sup>2</sup>	
Summe Gartenfläche		50%		2.408,50m <sup>2</sup>	
<b>Nutzflächen / Bewertungsflächen</b>					
Summe NF Wohnen				<b>4.817,00m<sup>2</sup></b>	
Summe Balkone mit Faktor		0,25		<b>240,85m<sup>2</sup></b>	
Summe Terrassen mit Faktor		0,30		<b>289,02m<sup>2</sup></b>	
Summe Gärten mit Faktor		0,10		<b>240,85m<sup>2</sup></b>	
<b>Summe Bewertungsfläche Wohnen</b>				<b>5.587,72m<sup>2</sup></b>	
Stellplätze Carports/Freistellplätze				74 Stück	
Stellplätze zusätzlich				0 Stück	
Stellplätze gesamt				<b>74 Stück</b>	

Tabelle: Nutzflächenableitung gem. Gestaltungskonzept

Die zukünftig verwertbare Nutzfläche des Projektes wird mit **ca. 4.817,00m<sup>2</sup>** (ohne Gewichtung) gemäß vorliegender Planungsgrundlage angenommen. Dieses Nutzflächenziel kann bei entsprechend optimierter Planung als grundsätzlich realistisch eingeschätzt werden. Die Nutzflächenannahme weist eine für die gegenständliche Planung realistische NF / BGF Ratio von ca. **0,75** aus. Ziel des Auftraggebers ist es, einen Mix aus örtlich angemessenen Hausgrößen zu errichten. Es wird derzeit für die Bewertung die Errichtung von 74 Carports und Freistellplätzen angenommen. Als Bewertungsgrundlage wird die Nutzfläche herangezogen.

Festgehalten wird, dass es sich bei den Nutzflächenangaben derzeit um ungefähre Angaben handelt, welche gemäß erwähnten Annahmen und Grundlagen berechnet wurden. Laut Auskunft des Auftraggebers wird die vorliegende Annahme bzw. Planung weiteren Optimierungsschritten unterzogen, um die Zielnutzfläche zu optimieren, sowie um sehr gut geschnittene Grundrisse samt großzügigen Freiflächen zu generieren. Derzeit wird von der o.a. Nutzfläche ausgegangen und es werden keine weiteren Potentiale im Gutachten angenommen.

### 3.7.3 Ausstattung

Es wird wie bereits erwähnt, davon ausgegangen, dass die Ausstattung der neu zu errichtenden Wohnflächen (samt Stellplätzen) modern und hochwertig sein wird. Es wird angenommen, dass die Wohnungen samt Nebenflächen und Stellplätzen somit dazu geeignet sein werden, zeitgemäße Wohnbedürfnisse von Menschen in einer sehr guten Qualität zu befriedigen.

### 3.7.4 Baurecht

Derzeit liegt für das gegenständliche (angenommene) Projekt keine baubehördliche Genehmigung (Baubescheid) vor. Es wird davon ausgegangen, dass das gegenständliche Projekt gemäß vorliegenden Annahmen genehmigungsfähig ist und dieses auch baubehördlich rechtskräftig baugenehmigt wird.

### 3.7.5 Ertragslage

Die Ertragslage über die Verkaufspreise der geplanten Reihenhäuser und Abstellplätze für Kfz wird anhand von Markterhebungen evaluiert. Es liegen derzeit keine IST Zahlen über Verkaufspreise (Preisliste) vor. Aufgrund der oben angeführten Projektannahmen wird somit eine Prognose (SOLL) über die zukünftig wahrscheinlich zu erzielenden Verkaufspreise erstellt. Sämtliche zukünftigen Wohnungseigentumsobjekte (Reihenhäuser inkl. Abstellplätze für Kfz) sollen verkauft werden. Aufgrund von in der näheren Umgebung erfolgten Transaktionen von Eigentumswohnungen (hier als Vergleich herangezogen) und Stellplätzen konnten die unten angeführten Vergleichspreise, welche die Basis für die im gegenständlichen Projekt anzusetzenden Verkaufspreise darstellen, erhoben werden.

In der näheren Umgebung und in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag konnten folgende vergleichbare Kaufpreise (tatsächlich transaktionierte Eigentumswohnungen, inkl. Stellplätze) recherchiert werden:

NR	KG	EZ	TZ	Jahr	V-Datum	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Preis/m2 [€]	Anpassung (Zeit) <sup>1</sup> Jahre /	Preis/m <sup>2</sup> [€]	
1	63367	747	4062	2019	15.11.2019	87,22	€290.000,00	€3.324,93	1,25	1,0890	3620,68
2	63367	747	623	2017	31.01.2016	87,64	€238.000,00	€2.715,65	5,04	1,4100	3829,07
3	63367	747	623	2017	26.02.2016	63,88	€170.000,00	€2.661,24	4,97	1,4033	3734,48
4	63367	747	623	2017	22.01.2016	54,62	€150.000,00	€2.746,25	5,06	1,4119	3877,49
5	63367	747	623	2017	29.07.2016	49,08	€138.100,00	€2.813,77	4,54	1,3627	3834,46
6	63367	747	623	2017	13.06.2016	69,33	€196.800,00	€2.838,60	4,67	1,3749	3902,73
7	63369	624	2308	2020	08.04.2019	62,57	€149.987,00	€2.397,11	1,85	1,1344	2719,32
8	63369	624	2308	2020	08.04.2019	63,07	€149.987,00	€2.378,10	1,85	1,1344	2697,76
9	63369	624	2308	2020	04.05.2020	50,93	€122.400,00	€2.403,30	0,78	1,0546	2534,55
10	63369	624	2308	2020	06.08.2019	62,57	€155.967,00	€2.492,68	1,53	1,1099	2766,72
11	63369	624	2308	2020	08.04.2019	63,07	€156.837,00	€2.486,71	1,85	1,1344	2820,97
12	63367	747	623	2017	21.01.2016	99,04	€285.500,00	€2.882,67	5,07	1,4129	4072,89
13	63367	747	623	2017	13.06.2016	85,95	€229.000,00	€2.664,34	4,67	1,3749	3663,14
14	63369	624	2308	2020	08.04.2019	71,79	€184.590,00	€2.571,25	1,85	1,1344	2916,87
15	63369	624	2308	2020	08.04.2019	88,77	€249.980,00	€2.816,04	1,85	1,1344	3194,57
16	63369	624	2308	2020	08.04.2019	81,22	€194.921,00	€2.399,91	1,85	1,1344	2722,50
17	63338	641	1324	2020	26.07.2019	57,11	€141.200,00	€2.472,42	1,55	1,1115	2747,98
18	63338	631	3457	2020	19.10.2020	54,09	€176.400,00	€3.261,23	0,32	1,0221	3333,16
19	63338	631	2190	2020	14.07.2020	64,82	€204.900,00	€3.161,06	0,59	1,0410	3290,80

Bewertungsstichtag 15.02.2021

Die Kaufpreise, die deutlich bereits vorab oder nach Auswertung außerhalb der Maximal- bzw. Minimalwerte des Ausreißertests liegen, werden ausgeschlossen (gelbe Markierung).  
Der Mittelwert der verbleibenden Preise wird neu berechnet und ergibt dieser den vorläufigen Vergleichswert.

arithmetisches Mittel 3.277,90 €

<sup>1</sup>Die Anpassung erfolgt gemäß IPS der WKO von 2018 bis 2020:

**Eigentumswohnungen, Voitsberg, sehr gute Lage, Erstbezug**

	durchschnittliche Marktentwicklung		Gewichtung	gewichteter Mittelwert p.a.
	Zeitraum	p.a.		
Preisentwicklung	2016-2017	0,00%	0,00%	4,06%
	2017-2018	0,00%	0,00%	
	2018-2019	1,57%	30,00%	
	2019-2020	5,12%	70,00%	
			100,00%	
Zuschlag Mikrolage				3,00%
<b>Mittelwert gerundet</b>				<b>7,06%</b>

Ausreißertest:	
125% (vom Mittelwert)	4.097,38 €
75% (vom Mittelwert)	2.458,43 €

<b>arithmetisches Mittel NEU</b>	<b>3.233,74 €</b>
<b>gerundet</b>	<b>3.230,00 €</b>

Tabelle: Erhobene Vergleichspreise aus Transaktionen in der KG 63367, 63369 und 63338

## Erläuterungen zur Vergleichspreisenerhebung (Wohnungen):

**Marktentwicklung:** Es wird die durchschnittliche Marktentwicklung von Eigentumswohnungen im Bezirk Voitsberg in Anlehnung an die Daten des IPS von 2018 – 2020 zugrunde gelegt (sehr gute Lage, Erstbezugswohnungen). Die gegenständliche Marktentwicklung wird als örtlicher Marktindikator angesehen. Die einzelnen Jahreswerte werden mit einer Gewichtung „abgedämpft“ (je länger der ermittelte Jahreswert zurückliegt, desto höher erfolgt die „Abdämpfung“).

**Zeitanpassung:** Anhand der erhobenen Marktentwicklung ( $p$  in % p.a.,  $q=1+p$ ) und dem Zeitraum ( $n$ ) wird die wahrscheinliche, durchschnittliche Marktentwicklung ( $q^n$ ) des jeweiligen Vergleichspreises vom Verkaufsabschluss bis zum Bewertungszeitraum dargestellt. Der angegebene Wert von **7,06%** versteht sich somit retrograd als wahrscheinliche Marktentwicklung p.a. im angegebenen Zeitraum.

Der örtliche Vergleichswert für Wohnungen (durchschnittlicher Verkaufspreis) liegt bei ca. **€ 3.230,- pro m<sup>2</sup> Nutzfläche**.

Im gegenständlichen Fall wird jedoch aufgrund der erhöhten Lage der Liegenschaft (Aussichtslage) davon ausgegangen, dass ein Zuschlag von ca. 10,00% auf den erhobenen Vergleichswert angemessen erscheint:

$$€ 3.230,- \times 1,10 = € 3.553,- = \text{abgerundet } \mathbf{€ 3.550,-}$$

In Anbetracht der Marktkennzahlen ist die oben angeführte Einschätzung des durchschnittlichen Verkaufspreises für Reihenhäuser im bewertungsgegenständlichen Projekt jedenfalls als marktgerecht zu bezeichnen.

## Fazit:

Es ist derzeit davon auszugehen, dass die ermittelten Verkaufspreise pro m<sup>2</sup> Nutzfläche bzw. pro Stellplatz wahrscheinlich erzielbar sind. Es wird derzeit keine Gewichtung von Außenflächen (Freibereichen) vorgenommen. Einzelbewertungen von Wohneinheiten können noch nicht vorgenommen werden, hier sind in weiterer Folge Differenzierungen je nach Lagequalität und Ausstattung vorzunehmen. Angemerkt wird zudem, dass das derzeitige Marktgeschehen abgebildet wird und noch keine zukünftige Marktentwicklung vorweggenommen wird. Es ist somit davon auszugehen, dass die eingeschätzten Preise im Schnitt bei entsprechender qualitätsvoller Projektumsetzung (Planung und Ausführung) zu erzielen sind.

**Zusammenfassung der Marktevaluierung (Eingangsdaten in die Bewertung):**

**Verkauf Wohneinheiten/Reihenhäuser im Schnitt somit ca.: € 3.550,-- pro m<sup>2</sup> Nutzfläche**

**3.7.6 Verkaufserlös**

Der gesamte (prognostizierte) Verkaufserlös beträgt somit:

für Wohneinheiten inkl. Stellplätzen	4.817,00m <sup>2</sup> Nutzfläche x € 3.550,-- =	€ 17,100.350,--
<b>Gesamt ca.:</b>		<b>€ 17,100.350,--</b>
<b>Gesamt somit gerundet:</b>		<b>€ 17,100.000,--</b>

**3.7.7 Projektkosten**

Mit dem Auftraggeber wurde eine Kostenabstimmung durchgeführt. Die abgestimmten Werte wurden allgemeinen Erfahrungswerten gegenübergestellt, überschlagsmäßig evaluiert und können in einer üblichen Bandbreite projektspezifisch als plausibel - wie in der Bewertung angeführt - angenommen werden. In einzelnen Positionen werden im Gutachten jedoch zusätzlich übliche Sicherheiten berücksichtigt.

**3.8 Zubehör**

Als Zubehör werden Nebensachen, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – vom Eigentümer dazu bestimmt sind, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen, bezeichnet.<sup>8</sup> Im gegenständlichen Fall kann auf Grund der derzeitigen Projektphase und der noch nicht vorliegenden BAB noch keine endgültige Aussage über das in den einzelnen Wohnungen zu verbauende Zubehör getroffen werden. Derzeit wird auftragsgemäß kein Zubehör berücksichtigt.

**3.9 steuerlicher Einheitswert**

Der steuerliche Einheitswert wurde mangels Relevanz im gegenständlichen Fall nicht erhoben.

---

<sup>8</sup> vgl. ÖNORM B 1802, Punkt 3.31



## 4. Gutachten

### 4.1 Allgemein

Im Gutachten wird die fachkundige Bewertung des Befundes durchgeführt. Gemäß Auftrag soll das gegenständliche Gutachten den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 793, inne liegend in KG 63367 Tregist (tragfähiger Liegenschaftswert der gesamthaften Projektliegenschaft, Projektwert), zum Bewertungsstichtag bestimmen. Der Verkehrswert ist laut Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG §2 (2) als jener Preis definiert, der im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise bei einer Veräußerung für die Bewertungliegenschaft erzielt werden kann.

Sämtliche den Verkehrswert beeinflussenden Parameter sind somit objektiv zu beurteilen. Unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Handel am freien Markt zu verstehen, bei dem sich der Preis einer Ware nach Angebot und Nachfrage richtet. Faktoren wie z.B. besondere Vorlieben, Spekulation, sonstige ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse etc. müssen unbeachtet bleiben.

Dazu normiert das LBG unter §2:

*§ 2. (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.*

*(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.*

*(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.<sup>9</sup>*

Der ermittelte Verkehrswert entspricht dem Marktwert. Der Marktwert ist der in Europa und international harmonisierte Wertbegriff für den aktuellen Wert (am Bewertungsstichtag), den eine Immobilie repräsentiert.<sup>10</sup>

### 4.2 Methode der Wertermittlung

#### 4.2.1 Allgemeines

In §3 LBG ist normiert, dass für die Bewertung ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden ist, das dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entspricht. Zu den derzeit wissenschaftlich allgemein anerkannten Wertermittlungsmethoden gehören gem. LBG vor allem das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren sowie zuletzt auch das Residualwertverfahren. Die Auswahl des angewendeten Verfahrens ist zu begründen.

Dazu normiert das LBG unter §3:

*§ 3. (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das*

---

<sup>9</sup> vgl. z.B. LBG im RIS (Rechtsinformationssystem des Bundeskanzleramtes) [www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at)

<sup>10</sup> vgl. Bienert / Funk (2009), S. 46

*Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.*

*(2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.<sup>11</sup>*

Im Zuge der Liegenschaftsbewertung muss die Frage beantwortet werden, welches der im LBG normierten Verfahren das ehestens Geeignete für den jeweiligen Fall ist. Die im LBG angeführten Verfahren genießen eine gewisse Vorrangstellung gegenüber anderen Verfahren. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes hat der Sachverständige die Aufgabe, den Interessensausgleich zwischen Anbietern und Nachfragern zu prognostizieren. Dieser Ausgleich mündet im Verkehrswert (=Marktwert), also einem Ergebnis, dem beide Seiten aller Wahrscheinlichkeit nach zustimmen würden. Die Auswahl des Bewertungsverfahrens muss somit die Denkhaltung am Markt widerspiegeln und auf den (fiktiven) Interessensausgleich abstellen.<sup>12</sup>

#### **4.2.2 Auswahl und Begründung des Verfahrens**

##### ***Vergleichswertverfahren, Residualwertverfahren***

Der (tragfähige) Bodenwert bzw. der Verkehrswert wird durch die Anwendung des Residualwert- und des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Dazu sind bei Letzterem vom Sachverständigen mehrere mit der zu bewertenden Liegenschaft vergleichbare Immobilien, die vor kurzem veräußert wurden, aufzufinden. Ausgehend von den erhobenen Verkaufspreisen müssen Rückschlüsse auf den am Markt realisierbaren Preis des Bewertungsobjektes gezogen werden. In der Regel sind aufgrund der Heterogenität von Immobilien Anpassungen notwendig. Gut vergleichbar sind etwa Verkaufspreise von (unbebauten) Grundstücken und Eigentumswohnungen oder auch Marktdaten wie Mietpreise und Yields. Das Vergleichswertverfahren kommt hier als Hilfsverfahren des Residualwertverfahrens (Ermittlung von Eingangswerten wie Vergleichspreise aus dem Verkauf von z.B. Eigentumswohnungen oder Stellplätzen) zur Anwendung.<sup>13</sup>

Dazu normiert das LBG unter §4:

*§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.*

*(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, 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.*

*(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur*

---

<sup>11</sup> vgl. z.B. LBG im RIS (Rechtsinformationssystem des Bundeskanzleramtes) [www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at)

<sup>12</sup> vgl. Bienert / Funk (2009), S. 140

<sup>13</sup> vgl. Bienert / Funk (2009), S. 140

*herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.*

Im Unterschied zu den im LBG genannten Methoden (Ertrags-, Sach- und Vergleichswertverfahren) gibt es kein gesetzlich standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren, wenngleich es Empfehlungen zur Abwicklung des Verfahrens gibt.<sup>14</sup>

Neben der Anwendung im Zusammenhang mit der Ermittlung von Marktwerten ist die Verwendung des Verfahrens zur wirtschaftlichen Beurteilung von Projektentwicklungen bzw. Bauträgermaßnahmen üblich. Methodisch fügt sich das Residualwertverfahren dann innerhalb des Ablaufs einer Projektentwicklung in die sogenannte Machbarkeitsstudie ein. Wesentlicher Teil zur Prüfung der Machbarkeit eines Projektes ist die Betrachtung der jeweiligen Wirtschaftlichkeit und dabei insbesondere die Herleitung und Analyse der Eingangsdaten der Berechnung wie Baukosten, Verwertungserlöse, Projektdauer und dgl.

Das Residualwertverfahren dient im Allgemeinen der Ermittlung des Marktwertes von unbebauten Liegenschaften (respektive des Bodenwertes) und bereits in der Umsetzung befindlichen 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 und sich anschließende Neuentwicklung u. dgl. geplant ist sowie
- zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform (highest and best use) von bebauten Liegenschaften.

Anhand der oben genannten Bereiche wird deutlich, dass der Bodenwert häufig die gesuchte Größe darstellt. Darüber hinaus kann das Verfahren jedoch auch zur Auflösung nach einer anderen Variablen als dem Bodenwert angewendet werden. Häufiger Anwendungsfall ist beispielsweise die Berechnung eines Entwicklungsgewinns.

#### Verfahrensablauf:

Ausgangspunkt des Residualwertverfahrens ist immer der prognostizierte Marktwert der Liegenschaft am Ende der Projektlaufzeit, nachdem das Grundstück der beabsichtigten Entwicklung unterzogen wurde (auch als fiktiver Veräußerungserlös bezeichnet). Diese Entwicklung kann entweder ein kompletter Neubau, eine Teilsanierung, eine Revitalisierung oder ein sonstiger tiefgreifender Eingriff in ein ggf. bereits bestehendes Objekt sein. Ausgehend von diesem potenziellen Verwertungserlös des fiktiv (neu) bebauten Grundstückes werden alle Kosten, welche während der Entwicklungsphase, der Baureifmachung und der Errichtungsphase anfallen werden, in Abzug gebracht (Gesamtinvestitionskosten - GIK).

---

<sup>14</sup> vgl. ÖNORM B1802-3 (2014)

Als Saldo aus Veräußerungserlös (Marktwert) und allen aufzuwendenden Kosten (GIK) ergibt sich der aus Sicht eines wirtschaftlich rational handelnden Investors für das unbebaute Grundstück maximal zahlbare Kaufpreis, welcher als tragfähiger Grundstückswert bezeichnet wird.<sup>15</sup>

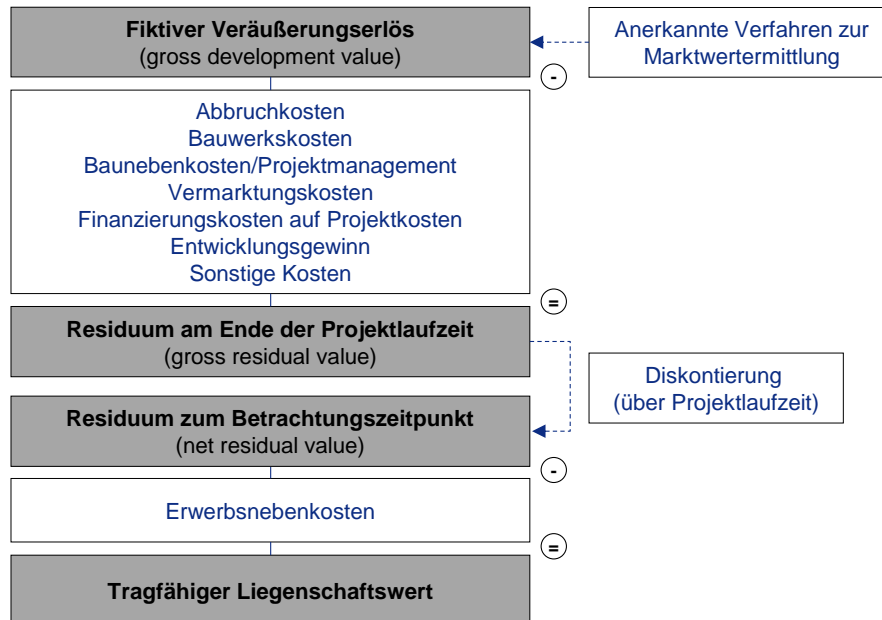


Tabelle: Schema Residualwertverfahren (entnommen der ÖNORM B 1802-3)

Angemerkt wird, dass trotz jeder Standardisierung des Verfahrens stets eine Anpassung an den jeweils vorliegenden Bewertungsfall vorzunehmen ist, da jedes Projekt individuelle Merkmale aufweist, die es im Rechenmodell abzubilden gilt. Insofern können jene in der Literatur, in Richtlinien und Empfehlungen (z.B. ÖNORM) dargestellte Standardmodelle nur modifiziert und angepasst zum jeweiligen Bewertungsergebnis führen.

Begründung der Verfahrenswahl: Im gegenständlichen Fall handelt es sich um ein Verkaufsprojekt, bei dem die Ertragserzielung mittels Abverkauf von WE Objekten eindeutig im Vordergrund steht. Der lose „Besitz“ des Objektes steht somit nicht im Vordergrund. Für die Wertermittlung (=tragfähiger Liegenschaftswert) werden wie bereits erläutert das Vergleichswertverfahren und das Residualwertverfahren herangezogen.

### 4.3 Ermittlung von Vergleichspreisen (Eingangsgrößen Residualwert)

Da ein direkter Preisvergleich in der Regel aufgrund der Heterogenität der Vergleichsobjekte untereinander nicht durchführbar ist, werden Vergleichspreise mittels indirekten Preisvergleichs unter Anwendung einer Analyse der Abweichungen der wertbestimmenden Merkmale ermittelt.

Diese Abweichungsanalyse harmonisiert in der Regel die Vergleichsliegenschaften mit der zu bewertenden Liegenschaft hinsichtlich wesentlicher Vergleichsparameter. Im gegenständlichen Fall liegen plausible und bereits auf den Bewertungsstichtag angepasste Vergleichswerte für vergleichbare Objekte (=Eigentumswohnungen, Stellplätze) in örtlicher Nähe zum Bewertungsobjekt und zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag sowie auch plausible Kosten vor (siehe u.a. Punkt 3.7.5 und 3.7.7). Weitere Anpassungen sind nicht notwendig.

<sup>15</sup> vgl. Ross / Brachmann (2012), S 239ff

#### 4.4 Verkehrswertermittlung (Residualwertmethode)

##### 4.4.1 Eingangsparmeter, Ergebnis

Folgende Eingangsparmeter werden für die Berechnung gemäß Residualwertmethode verwendet (Bruttowerte):

##### Erlöse:

Fiktiver Veräußerungserlös Wohneinheiten inkl. Stellplätze ca.:	€ 17,100.350,--
Fiktiver Veräußerungserlös gesamt ca.:	€ 17,100.350,--

##### Errichtungskosten / GIK (Gesamt pro Position / pro Einheit / in % der Baukosten; inkl. UST):<sup>16</sup>

Aufbereitung Liegenschaft, Abgaben, Sonstiges:	ca. € 578.040,--
Stellplatzabgabe:	€ 0,--
Baukosten Wohnen Neubau:	€ 1.900,-- /m <sup>2</sup> Nutzfläche
Baukosten Stellplatz Neubau:	€ 0,-- /Stk.
Sonstiges (allgemeine Teile, Lift...):	ca. € 700.000,--
Unvorhergesehenes / Sonstiges:	5,00% der Baukosten
Baukosten bereits geleistet (z.B. Abbruch, ...) ca.:	0,00% der Baukosten
Baunebenkosten samt Konsulenten gesamt ca.:	10,50% der Baukosten
<i>Baunebenkosten (bereits geleistet) ca.:</i>	<i>1,50% der Baunebenkosten</i>
Baunebenkosten somit projektspezifisch ca.:	9,00% der Baukosten
Marketing / Sonstiges:	2,00% der Baukosten
Vertriebskosten:	3,00% der Verkaufserlöse + USt.
Zinssatz Finanzierung:	2,00%
Finanzierungsdauer:	2,00 Jahre
Kalkulierter Developergewinn:	15,00% der GIK
Gesamtinvestitionskosten (GIK) ca.:	€ 14,894 Mio.

##### **Ergebnis<sup>17</sup>**

Fiktiver Erlös / Ertrag brutto gesamt ca.:	€ 17,100.350,--
<u>abzgl. Gesamtinvestitionskosten (GIK) ca.:</u>	<u>€ 14,894.280,--</u>
Residuum bei Projektfertigstellung ca.	€ 2,206.070,--
<b>Residuum gesamt abgezinst auf den Bewertungsstichtag ca.</b>	<b>€ 1,920.000,--<sup>18</sup></b>
Residuum pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche (18.771m <sup>2</sup> ) ca.	€ 102,--
Residuum pro m <sup>2</sup> Bewertungsfläche (4.817m <sup>2</sup> ) ca.	€ 399,--
(=tragfähiger Liegenschaftswert/Projektwert)	

Der tragfähige **Liegenschaftswert (Projektwert)** beträgt somit gerundet vor Marktanpassung:

**€ 1,920.000,--**

<sup>16</sup> Diese Werte wurden allgemeinen Erfahrungswerten gegenübergestellt, überschlagsmäßig evaluiert und können derzeit als plausibel angesehen werden. Die Werte bewegen sich jedoch in einer dem Projektstatus entsprechenden üblichen Bandbreite.

<sup>17</sup> Es werden derzeit (geringfügig) anerlaufene Projektentwicklungskosten im Residualwert berücksichtigt.

<sup>18</sup> Unter Berücksichtigung von Erwerbsnebenkosten (Abzug).

#### 4.4.2 Berechnung des Residuums (Methodik)

##### Ableitung der Erlöse und der Gesamtinvestitionskosten:

Residualwertverfahren (Projektwert)							Voitsberg 8570, Baumgasse, (EZ 793, KG 63367)	
Bewertungsstichtag							15.02.2021	
Projektplan / Zeitplan								
	Jahre	Start (Monate)	Ende (Monate)		bewertet zum	02/2021	Jahre bis Ende der Phase	
Vorlaufzeit	0,50	1	6			08/2021	0,50	
Planungsphase	0,50	7	12	Baubeginn somit: 2/2022		02/2022	1,00	
Bauzeit + Verwertung	1,50	13	30	Fertigstellung somit: 8/2023		08/2023	2,50	

ERLÖSE	ABLEITUNG fiktiver Veräußerungserlös			
		Fläche / Stück	Erlös / Einheit	Summe
	Verkaufserlöse (Wohneinheiten)	4.817,00m <sup>2</sup>	€ 3.550/m <sup>2</sup>	€ 17.100.350
	Verkaufserlös Stellplätze Carports/Freistellplätze)	0 Stk.	€ 0/Stk.	€ 0
	<b>Zwischensumme Verkaufserlöse</b>			<b>€ 17.100.350</b>
	Kapitalisierte Mieterträge			€ 0
	<b>Summe Erlöse</b>	<b>4.817,00m<sup>2</sup></b>		
<b>Gesamtverkaufserlöse fiktiv</b>			<b>€ 17.100.350</b>	

KOSTEN	GESAMTINVESTITIONSKOSTEN			
		Basis	Kosten / Einheit	Summe
	<b>Grundstücksaufbereitungskosten</b>			
	Abbruchkosten Bauwerke, Entsorgung		PAU	€ 0
	Erschließungskosten Neubau	4.817,00m <sup>2</sup>	€ 100/m <sup>2</sup>	€ 481.700
	Stellplatzausgleichsabgabe	0 Stk.	€ 0/m <sup>2</sup>	€ 0
	Sonstiges, Abgaben Neubau	4.817,00m <sup>2</sup>	€ 20/m <sup>2</sup>	€ 96.340
				€ 578.040
	<b>Baukosten</b>			
	Wohneinheiten Neubau	4.817,00m <sup>2</sup>	€ 1.900/m <sup>2</sup>	€ 9.152.300
	Stellplätze Neubau Carports/Freistellplätze)	0 Stk.	€ 0/ Stk.	€ 0
	Allgemeine Teile,Wege	PAU		€ 700.000
	<b>Erfüllungsgrad</b>		0,00%	<b>€ 0</b>
				€ 9.852.300
	Sonstige Baukosten	2,00% der Baukosten		€ 197.046
	Kosten für Unvorhergesehenes	3,00% der Baukosten		€ 295.569
				€ 492.615
			<b>€ 10.922.955</b>	
<b>Baunebenkosten</b>				
Machbarkeitsstudien/sonstige Kosten	0,50% der Baukosten + Erschl.		€ 54.615	
Projektmanagement	1,50% der Baukosten + Erschl.		€ 163.844	
Sonstige Baunebenkosten	8,00% der Baukosten + Erschl.		€ 873.836	
Gutachten (diverse Konsulenten)	PAU		€ 50.000	
<b>Erfüllungsgrad</b>		15,00%	<b>€ 171.344</b>	
			€ 970.951	
			<b>€ 11.893.906</b>	
<b>Vermarktungskosten</b>				
Marketing und Sonstiges	2,00% der Baukosten + Erschl.		€ 218.459	
Vermittlungsprovision	3,00% der Verkaufserlöse + Ust.		€ 615.613	
			€ 834.072	
			<b>€ 12.727.978</b>	
<b>Finanzierungskosten</b>				
Zinssatz	2,00%			
Zeitraum Finanzierung von Projektkosten	2,00 Jahre (inkl. Planungszeitraum)			
Finanzierungsanteil auf Projektdauer	50,00% (lineare Verteilung)		€ 257.105	
			<b>€ 12.985.083</b>	
<b>Entwicklungsgewinn</b>				
	0,00% der Verkaufserlöse		€ 0	
	15,00% der GIK		€ 1.909.197	
			€ 1.909.197	
<b>Gesamtinvestitionskosten GIK</b>			<b>€ 14.894.280</b>	

**Ableitung des Residuums:**

PROJEKTWERT/LIEGENSCHAFTSWERT				
<b>RESIDUUM</b>	<b>Ermittlung des Residuums</b>			
	Fiktiver Veräußerungserlös			€ 17.100.350
	Gesamtinvestitionskosten			-€ 14.894.280
		<b>Residuum am Ende der Projektentwicklungslaufzeit inkl. Erwerbsnebenkosten vor Abzinsung</b>		<b>€ 2.206.070</b>
	<b>Abzinsung</b>			
	Zinssatz	2,00%		
	Projektlaufzeit (Zeitraum der Abzinsung)	2,50 Jahre		
				€ 106.556
		<b>Residuum zum Bewertungsstichtag inkl. Erwerbsnebenkosten</b>		<b>€ 2.099.515</b>
	<b>Erwerbsnebenkosten</b>			
Notar/Rechtsanwalt/Sonstige	5,00%			
Grunderwerbssteuer	3,50%			
Grundbucheintragungsgebühr	1,10%			
			€ 183.515	
	<b>Tragfähiger Liegenschaftswert (Residualwert) gerundet</b>		<b>€ 1.916.000</b>	
Anpassung an die Marktlage	0,00%		€ 0	
	<b>Tragfähiger Liegenschaftswert nach Marktanpassung</b>		<b>€ 1.916.000</b>	
<b>VERKEHRS- bzw. MARKTWERT der Liegenschaft</b>			<b>€ 1.920.000</b>	
	Liegenschaftswert bezogen auf die Grundstücksfläche:	18.771m <sup>2</sup>	€ 102	
	Liegenschaftswert bezogen auf die Nutzfläche:	4.817m <sup>2</sup>	€ 399	
		4.817m <sup>2</sup>	399€/m <sup>2</sup>	

#### 4.4.3 Residualwert, Marktanpassung, Verkehrswert

Der Residualwert der Liegenschaft (=tragfähiger Liegenschaftswert, Projektwert) beträgt vor der Marktanpassung:

**€ 1,920.000,--**

Der ermittelte (vorläufige) Residualwert stellt aber noch nicht den Verkehrswert dar. Dieser ist aus dem Residualwert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.<sup>19</sup> Man spricht hier von der sogenannten Marktanpassung. Für den Verkehrswert sind noch zusätzliche Faktoren, wie z.B. Marktgängigkeit, Art und Größe der Liegenschaft, regionale Nachfrage nach gegenständlichen Liegenschaften etc. maßgeblich. Im Sinne der einschlägigen Rechtsvorschriften ist der Residualwert somit ein Zwischenwert, aus dem der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln ist.

Begründung der Marktanpassung: Das Residualwertverfahren ist grundsätzlich ein "marktnahes" Verfahren, da die Erträge und die Kosten (angenommene Verkaufspreise, evaluierte Kosten des Auftraggebers) im gegenständlichen Fall in einer wahrscheinlich geringen Bandbreite den Marktentitäten entsprechen. Es ist somit keine weitere Marktanpassung vorzunehmen und ist der Verkehrswert aus dem Residualwert direkt abzuleiten:

Residualwert = Verkehrswert = € 1,920.000,--

Der **Verkehrswert** zum Bewertungsstichtag beträgt auf Basis der getroffenen Annahmen und vorliegenden Unterlagen somit gerundet:

**€ 1,920.000,--**

#### 4.4.4 Prognostizierter Verkaufserlös

Der prognostizierte Verkaufserlös (Basis Endverbraucher) aus dem Verkauf der WE Objekte (Wohnungen und Stellplätze) beträgt gerundet:

**€ 17,100.000,--**

#### 4.4.5 Zubehör und Mobiliar

Als Zubehör wurden keine gesonderten Positionen als bewertungsrelevant eingeschätzt.

---

<sup>19</sup> vgl. Stabentheiner in LBG (2005), S. 42 oder ÖNORM B1802



## 5. Zusammenfassung

Es ergibt sich somit für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft EZ 793, KG 63367 Tregist, BG Voitsberg (= Projektliegenschaft), ein gerundeter Verkehrswert (= tragfähiger Liegenschaftswert, Projektwert) zum Bewertungsstichtag in der Höhe von:

**€ 1,920.000,--**

Der prognostizierte Verkaufserlös (Basis Endverbraucherpreise) beträgt gerundet:

**€ 17,100.000,--**

Der Verkehrswert ist damit der zum Bewertungsstichtag wahrscheinlichste Preis, der im redlichen Geschäftsverkehr für den Verkauf der gegenständlichen Liegenschaft erzielt werden kann. Es wird abschließend festgehalten, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Im gegenständlichen Verkehrswert sind Erwerbsnebenkosten nicht berücksichtigt.

Graz, am 24.03.2021



**SV Bmstr. DI(FH) Christian Neuhold, M.A.**  
Allgemein zertifizierter und gerichtlich beeideter  
Sachverständiger für Immobilien

Dieses Gutachten besteht aus 57 Seiten inklusive Beilagen, exklusive gesonderter Anhang. Die Ausfertigung erfolgt auftragsgemäß einfach.

## 6. Beilagen

### 6.1 Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

**GB**

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63367 Tregist EINLAGEZAHL 793  
BEZIRKSGERICHT Voitsberg

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 286/2021

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
514/5 Landw(10) \* 17564  
514/12 G Gärten(10) \* 1207  
GESAMTFLÄCHE 18771

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
2 a 255/1925 751/1948 1892/1951 1893/1951 3021/1953 1329/1995 21588/2012  
3252/2020 286/2021 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes an  
EZ 180 211 212 628  
Gst 546/15 546/31  
b 490/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 670

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

1 ANTEIL: 1/1

BB Immo GmbH (FN 496985k)

ADR: Hauptplatz 9-13, Baden bei Wien 2500

a 490/2020 Kaufvertrag 2019-06-26 Eigentumsrecht

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

1 a 2637/2011

DIENSTBARKEIT Verlegung, Betrieb, Erhaltung und Nutzung  
einer Stromleitung über Gst 514/12 für Gst 514/9

b 490/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ  
670

2 a 3121/2016

DIENSTBARKEIT Leitungsführung über Gst 514/12 gem Pkt II.  
Dienstbarkeitsvertrag 2016-08-05 für  
Gst 514/7

b 490/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ  
670

3 a 490/2020 Pfandurkunde 2019-12-19

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 620.000,--  
für Raiffeisenbank Graz-Straßgang eGen (FN 53593p)

4 a 2486/2020 Pfandurkunde 2020-08-05

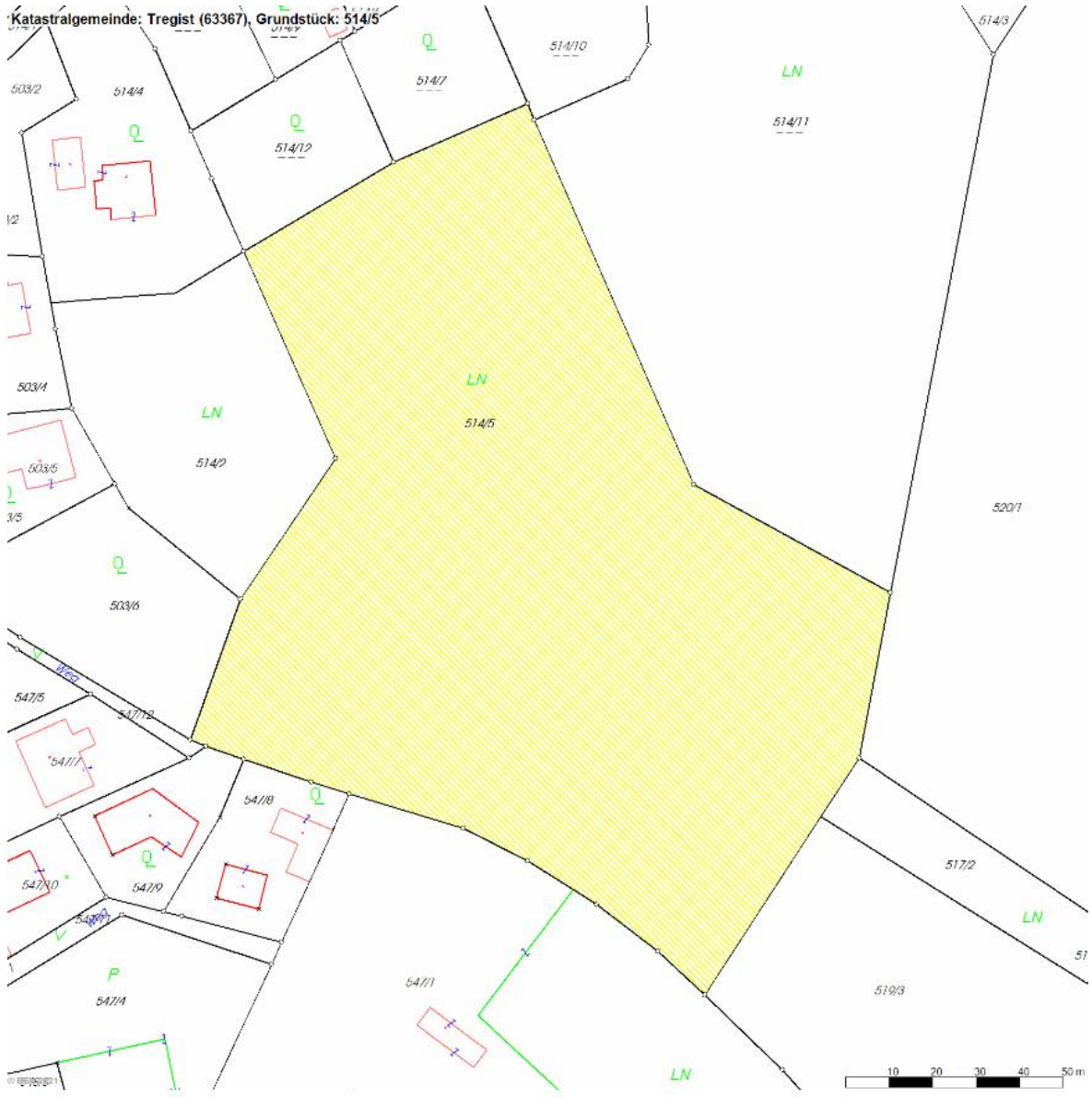
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--  
für Raiffeisenbank Graz-Straßgang eGen (FN 53593p)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

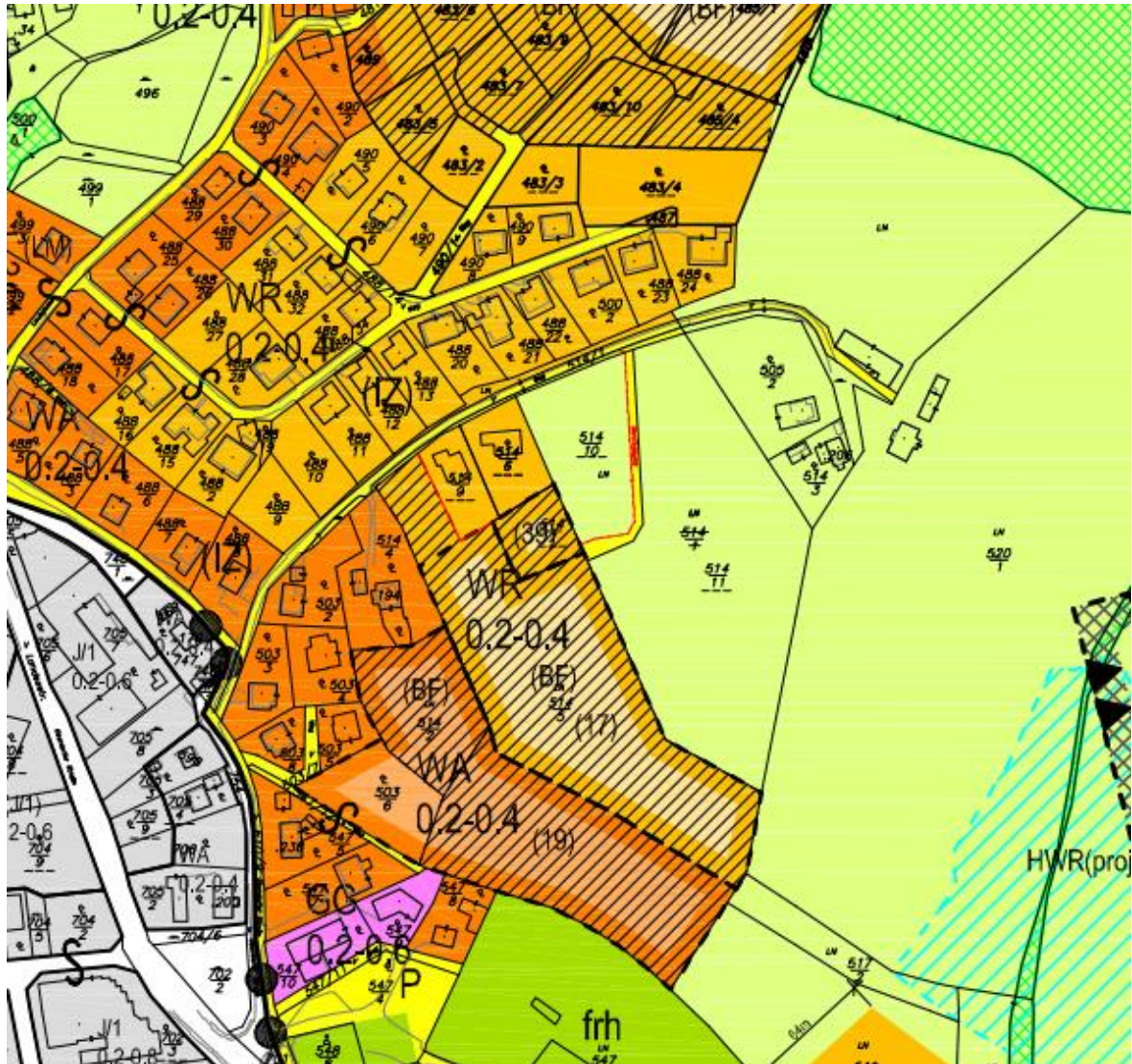
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

## 6.2 Katasterplan (DKM)



### 6.3 Flächenwidmungsplan



## 6.4 Fotodokumentation



Zufahrt im Süden (Servitutsweg)



Zufahrt im Süden (Servitutsweg)



Blick Richtung Nordosten



Blick Richtung Süden (Friedhof)



Blick Richtung Baumgasse



Blick Richtung Westen

## 6.5 Literaturverzeichnis

**Bammer, Otto / Brunner, Christian** (Hrsg.) (2012): Energieeffizienz in der Immobilienbewertung, Springer Verlag, Wien – New York.

**Bauer, Friderich** (2012). Seminarunterlagen: Rechte und Lasten in der Liegenschaftsbewertung, Enteignungen, Liegenschaftsbewertungsakademie Graz, 2012

**Bienert, Sven / Funk, Margret** (Hrsg.) (2009): Immobilienbewertung Österreich, Edition ÖVI Immobilienakademie – ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH, Wien.

**Bienert, Sven / Wagner, Klaus** (Hrsg.) (2018): Bewertung von Spezialimmobilien, Springer Gabler Verlag, Wiesbaden.

**BKI Baukosten Gebäude** (2014): herausgegeben vom Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH, Stuttgart.

**Bobka, Gabriele**, Hrsg. (2014): Spezialimmobilien von A-Z. 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln.

**Böhm, Werner / Eckharter, Manfred / Hauswirth, Karl / Heindl, Peter** (2018): Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht. MANZ Verlag, Wien

**Bundesgesetz** über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz - LBG); BGBl 150/1992.

**Bundesgesetz** über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten (Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG), BGBl 27/2012.

**Bundesgesetz**, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002, das Mietrechtsgesetz, das Landpachtgesetz und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert werden (Wohnrechtsnovelle 2006 – WRN 2006) BGBl 124/2006.

**Bundesgesetz**, Bundesgesetz, mit welchem das Bundesgesetz betreffend Beschränkungen in der Verfügung über Gegenstände von geschichtlicher, künstlerischer oder kultureller Bedeutung (Denkmalschutzgesetz) geändert wird. BGBl 170/1999.

**Bundesgesetz**, Wohnungseigentumsgesetz 2002 - WEG 2002 idF der WRN 2015 (BGBl. I Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 87/2015)

**Burgstaller, Alfred / Deixler-Hübner, Astrid** (Hrsg.) (1999): Exekutionsordnung. LBG. Kommentar. Orac-Verlag, Wien.

**Dirnbacher, Wolfgang** (2013): MRG 2013 idF des ZVG 2013, ÖVI, Wien.

**Dirnbacher, Wolfgang** (2006): WEG idF WRN 2006, ÖVI, Wien.

**Eberhardt, Stephan / Klaubetz, Jürgen** (2016): Handbuch Immobilienprojektentwicklung, Linde Verlag, Wien.

**Eisenberger, Georg / Hödl, Elisabeth** (2013): Einführung in das Steiermärkische Bau- und Raumordnungsrecht. 3. Auflage, Linde Verlag, Wien.

**Frank, Peter / Fischer, Werner / Teschinegg, Andrea / Skalicki, Simone** (2014): Raumordnungsrecht und Bauvorschriften für das Land Steiermark. 3. Auflage, Verlag Medienfabrik, Graz.

**Gartner, Herbert** (2014): Wohnrecht 2014-2017, Manz Verlag, Wien.

**Gartner, Herbert** (2008): Bauträgervertragsgesetz Praxiskommentar, Manz Verlag, Wien.

**Hackl-Miheljak**, Judith / **Holzapfel**, Anton / **Kohlmaier**, Katharina (2004): Der Liegenschafts Kauf, 2., aktualisierte Auflage, Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien.

**Hausmann**, Till / **Vonkilch**, Andreas (2006): Österreichisches Wohnrecht. Kommentar MRG und WEG, 3. Ergänzungslieferung, Springer-Verlag, Wien-New York.

**Hauswurz**, Hans / **Prader**, Christian (2014): Liegenschaftsbewertungsgutachten. LexisNexis Verlag, Wien

**Illeditz**, Alexander / **Illeditz-Rohr**, Karin (2014): Wohnungseigentum. LexisNexis Verlag, Wien.

**Immobilienpreisspiegel der WKO**, (2013-2020): Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

**Kainz**, Franz (2002): Der Sachwert bebauter Liegenschaften. Skriptum Liegenschaftsbewertungsakademie-Graz, mimeo.

**Kleiber**, Wolfgang / **Simon**, Jürgen (2017): Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BelWertV. 8., vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Bundesanzeiger-Verlag, Köln.

**Knittl**, Carl / **Holzapfel**, Anton (Hrsg.) (2015): Maklerrecht Österreich, Kommentar. OVI Edition, Wien.

**Koepf**, Hans (1985): Bildwörterbuch der Architektur 2., Auflage, Alfred Kröner Verlag, Stuttgart.

**Krammer**, Harald / **Schiller**, Jürgen / **Schmidt**, Alexander / **Tanczos**, Alfred (2012): Sachverständige und ihre Gutachten, Handbuch für die Praxis. MANZ Verlag, Wien

**Kranewitter**, Heimo (2017): Liegenschaftsbewertung. 7. Auflage, Manz-Verlag, Wien.

**Lang**, Veronika / **Klinger**, Michael (2013): Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis. Linde Verlag, Wien.

**LBA - Liegenschaftsbewertungsakademie Graz** (2006 und 2012): Skripten zu den Vortragsreihen

**Pfnür**, Andreas (2002): Modernes Immobilienmanagement. Facility Management und Corporate Real Estate Management. Springer Verlag, Berlin-Heidelberg-New York et al.

**ÖNORM B 1802-1, B 1802-2, B 1802-3** : Liegenschaftsbewertung, DCF, Residualwertverfahren, Österreichisches Normungsinstitut, Wien

**ÖNORM B 1800**: Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken, Österreichisches Normungsinstitut, Wien

**Renner**, Ulrich / **Sohni**, Michael (2012): Ross-Brachmann, Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien. 12. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Isernhagen.

**Riccabona**, Christof (1994): Baukonstruktionslehre 2. Stiegen Dächer Fenster Türen. 5., neu bearbeitete Auflage, Manz-Verlag, Wien.

**Hauptverband der Sachverständigen** (2007): Empfehlungen für die Ermittlung der Nutzwerte nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 idF WRN 2015

**Schiller**, Jürgen (1999): LBG. In: **Burgstaller**, Alfred / **Deixler-Hübner**, Astrid (Hrsg.) (1999): Exekutionsordnung. Kommentar. Stand: 8. Ergänzungslieferung 2004, Orac-Verlag, Wien.

**Schiller**, Jürgen (2013): LBG. In: **Der Sachverständige 3/2013**: Liegenschaftsbewertung: "gebundener Bodenwert", "Gewichtung Sachwert zu Ertragswert". Hauptverband der allgemeinen beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Hrsg.). Wien.

**Seiser, Franz Josef / Kainz, Franz (2011):** Der Wert von Immobilien, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH.

**Seiser, Franz Josef / Kainz, Franz (2020):** Die Nutzungsdauer, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH.

**Der Sachverständige,** Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen (Heft 2/2020) Hauptverband der allgemeinen beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Hrsg.). Wien.

**Simon, Jürgen / Kleiber, Wolfgang / Joeris, Dagmar / Simon, Thore (2004):** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten. 8., überarbeitete und erweiterte Auflage, Luchterhand-Verlag, München-Unterschleißheim.

**Stabentheiner, Johannes (Hrsg.) (2005):** Liegenschaftsbewertungsgesetz und bewertungsbezogene Regelungen in AußStrG und EO mit erläuternden Anmerkungen und Rechtsprechung. 2., neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Manz-Verlag, Wien.

**Strafella, Georg / Karauschek, Erich René (2014):** Der Mietzins. Linde Verlag, Wien.

**Statistik Austria, Bundesanstalt Statistik Österreich (2014):** Bestand an Gebäuden und Wohnungen, Internetadresse: <http://www.statistik.at>

**Tanczos, Alfred (2012):** Mietrecht kompakt. Linde Verlag, Wien.

**Thunshirn, Roman / Podovsovník, Franz / Arsenijevic, Aleksandra (2013):** Die Immobilienertragssteuer. Linde Verlag, Wien.



## **6.6 Sonstige liegenschaftsrelevante Dokumente (als gesonderter Anhang)**

Anhang ./A Mail Pacher & Partner Rechtsanwälte  
Dienstbarkeitspläne

Anhang ./B Bebauungsplan inkl. Wortlaut

**PACHER & PARTNER**  
RECHTSANWÄLTE

**Dr. Karl Pacher (-2006)**  
**Dr. Michael Pacher, LL.M., LL.M.**  
**Mag. Maria Friedrich**  
**Dr. Daniela Jud**  
**Mag. Dominik Birringer**

Neuhold & Neuhold  
Immobilienwertschätzung OG  
zH. Herrn DI (FH) Christian Neuhold, MA  
Felix Dahn Platz 4  
8010 Graz

Anderkonto:  
Stmk. Bank und Sparkassen AG  
AT50 2081 5000 0004 8900  
STSPAT2G

Kostenkonto:  
Stmk. Bank und Sparkassen AG  
AT62 2081 5000 0095 9999  
STSPAT2G

ERSTE Bank  
AT49 2011 1000 0484 7148  
GIBAATWW

per Mail: [christian@neuholdunneuhold.at](mailto:christian@neuholdunneuhold.at)

Graz, am 25.02.2021  
BI-20/0649/6/R

Betrifft: Unser Zeichen: BI-20/0649  
BB Immo GmbH, Zufahrt Voitsberg

Sehr geehrter Herr DI (FH) Neuhold, MA!

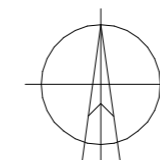
Ich darf an unser heutiges Telefonat anknüpfen und übermittle Ihnen die beiden planlichen Darstellungen über die zunächst von der Gemeinde sowie den Stadtwerken Voitsberg einzuräumenden Dienstbarkeitsrechten bevor die Straße in das öffentliche Gut abgetreten werden wird.

Mit freundlichen Grüßen

Pacher & Partner  
Rechtsanwälte GmbH & Co KG  
(Mag. Dominik Birringer)

Beilage:  
2 x Dienstbarkeitsplan





**Dienstbarkeitsplan** M 1:1000  
 Servitut für die Leitungsführung und Nutzung  
 zugunsten Parz. 514/5, 514/7 und 514/12  
 KG. 63367 Tregist 15.10.2020

# **Stadtgemeinde Voitsberg Bebauungsplan**

**Bebauungsplan  
Wohnpark Voitsberg West, Pobingergründe**

**In Vollziehung des  
Gemeinderatsbeschlusses  
vom 17.12.2007**

**Für den Gemeinderat  
Der Bürgermeister**

**Verordnungstext und Erläuterungsbericht**

# **Stadtgemeinde Voitsberg Bebauungsplan**

## **„Wohnpark Voitsberg West, Pobinger-Gründe“**

### **Verordnung**

Verordnung gemäß der §§ 27,28, und 29 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 (Stmk. ROG) i. d. g. F. in Verbindung mit § 8 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i. d. g. F. weiters auf Basis des Flächenwidmungsplan Nr. 3.00 Voitsberg, über den Bebauungsplan, verfasst von der Hemmrich Blaschitz Freißmuth Roschitz GmbH, GZ: 101/17.12.2007, im Gesamtlächenausmaß von ca. 23.280 m<sup>2</sup> wurde in der Zeit von 31.10.2007 bis 12.12.2007 öffentlich im Rathaus der Stadtgemeinde Voitsberg aufgelegt.

### **§1**

#### **Geltungsbereich**

(1) Der Bebauungsplan besteht aus einem Verordnungstext und der zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan) samt Planzeichenerklärung. Der Verordnung ist ein Erläuterungsbericht angeschlossen.

Bei Widerspruch zwischen dem Text und der zeichnerischen Darstellung gilt der Wortlaut der Verordnung.

Soweit der Inhalt des Bebauungsplanes in der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung nicht oder nicht hinreichend beschrieben ist, werden in den folgenden Paragraphen weitere Anordnungen getroffen.

(2) Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Grst. Nr. 514/5, KG Tregist, KG-Nr 63367 im Ausmaß von ca. ca. 23.280 m<sup>2</sup>.

(3) Die zeichnerische Darstellung (Rechtsplan) – Bebauungsplan (in der Beilage) basierend auf den Plangrundlagen im M 1:1000 (Plangrundlagen Auszug aus der Digitalen Katastralmappe mit eingearbeiteten Plänen, verfasst von DI Günter Meyer, Piberstraße 6, A-8572 Bärnbach, Mappen- u. Naturdarstellung, 29.9.2002, GZ: 0162/02, sowie verfasst von Brands United, Hemmrich Blaschitz Freißmuth Roschitz GmbH, GZ: 101/17.12.2007, bildet einen integrierten Bestandteil dieser Verordnung und stellt gesondert den Geltungsbereich dar.

### **§2**

#### **Art der baulichen Nutzungen**

Die Art der baulichen Nutzungen hat nach dem Verwendungszweck gemäß rechtswirksamem Flächenwidmungsplan 3.00 der Stadtgemeinde Voitsberg zu erfolgen.

### **§3**

#### **Flächenwidmung**

(1) Das Grundstück Grst. Nr. 514/5, KG Tregist, KG-Nr 63367 im Ausmaß von ca. ca. 23.280 m<sup>2</sup> ist im Flächenwidmungsplan 3.00 der Stadtgemeinde Voitsberg im südlichen Teil als Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4 festgelegt, L(WA) 0,2-0,4.

Im nördlichen Teil ist das Grundstück als Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4 festgelegt, L(WR) 0,2-0,4.

Das Planungsgebiet ist Bereich bzw. Teilbereich der im FLWP Nr. 3.00 Voitsberg, im Wortlaut angeführten bebauungsplanpflichtigen Flächen lfde. Nr. 25 (südlicher Grundstücksteil) und lfde. Nr. 26 (nördlicher Grundstücksteil).

Als fehlende Aufschließungserfordernisse für die unter § 3 (1) genannten Bereiche gelten:

- Siedlungspolitisches Interesse einer bestmöglichen Integration in die bestehende Siedlungsstruktur, Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbild (25, 26) unter besonderer Bedachtnahme auf den im Süden angrenzenden Friedhof (25) ).
- Sicherstellung einer rechtlich gesicherten und ausreichend dimensionierten Anbindung an das öffentliche Straßengut (25,26),
- innere Erschließung (25,26),
- Gestaltungs- und Baukonzept (25,26),
- Parzellierung (25,26),
- Berücksichtigung des im Süden angrenzenden Friedhofes (Vorbehaltsfläche) (25)

#### §4

##### **Verkehrerschließung, technische Infrastruktur**

(1) Die südliche, verkehrsmäßige äußere Erschließung des Areals erfolgt, von Süden über eine öffentliche Zufahrtsstraße am Grundstück mit der Grst.Nr. 547/1 als Verlängerung der bestehenden Verkehrsfläche (Grst.Nr. 547/11).

Die nördliche, äußere verkehrsmäßige Erschließung erfolgt für die an der Baumgasse angrenzenden Grundstücke vom Grundstück mit der Grst.Nr. 514/1(Baumgasse) aus.

Die an die Baumgasse angrenzenden Grundstücke sind diesbezüglich mit einem Servitut auszustatten.

(2) Die in der zeichnerischen Darstellung eingetragene Gemeindestraße erhält eine Breite von 6,00 Meter und darf eine maximale Steigung von 10 Prozent nicht überschreiten.

Das Straßengrundstück ist mit einer Mindestbreite von 7,00 Meter festgelegt.

(3) Die in der zeichnerischen Darstellung eingetragenen (optionalen) Privatstraßen (P – Privatstraßen ungefähre Lage) erhalten eine Breite von 5,00 Meter.

(4) Straßenfluchtlinien für öffentliche Verkehrsfläche (G – Gemeindestraßen) und Privatstraßen (P – Privatstraßen) sind in der zeichnerischen Darstellung rot dargestellt.

(5) Die gemäß Steiermärkischem Baugesetz § 71 (3) notwendigen Kfz-Abstellplätze sind herzustellen.

(6) Abstellflächen im Freien sind in Gruppen bis höchstens acht Kfz-Abstellplätzen unterzubringen.

(7) Die Randstreifen und Einfassungen der Stellplatzflächen sind mittels geeigneter Rasensaat zu begrünen bzw. so auszugestalten, dass eine Versickerung von Meteorwässern möglich ist.

(8) Im Planungsgebiet sind entsprechend der beabsichtigten Nutzungen ausreichend dimensionierte Stellflächen für Müll- und Wertstoffsammlung im Bereich der Stellplatzflächen anzuordnen. Diese können entlang der inneren Erschließungsstraßen auch in Gebäude integriert angeordnet werden.

## §5

### **Anschlussverpflichtungen, Oberflächenentwässerung**

- (1) Die Anschlussverpflichtung hinsichtlich der Wasserversorgung hat entsprechend der Bestimmungen des Gemeindewasserleitungsgesetzes i. d. g. F. zu erfolgen.
- (2) Die Anschlussverpflichtung hinsichtlich der Abwasserentsorgung hat entsprechend der Bestimmungen des Kanalgesetzes i. d. g. F. zu erfolgen.
- (3) Die Oberflächen- und Dachwässer sind getrennt von sonstigen Abwässern zu sammeln und auf den eigenen Grundstücken zur Versickerung bzw. zur Verrieselung zu bringen.
- (4) Die Versickerungsmaßnahmen sind so zu bemessen, dass ein Starkregenereignis (Bemessung des Starkregenereignisses nach den Vorgaben der Stadtgemeinde Voitsberg, bzw. deren zuständigen Projektanten für Siedlungswasserbau) auch bei gering sickerfähigem Boden auf eigenem Grund gepuffert werden kann. Ein etwaiger Überlauf darf an das Retentionsbecken der Stadtgemeinde Voitsberg auf Grundstück 547/1 angeschlossen werden.
- (5) Die Versickerung von Oberflächenwässern über Sickerschächte udgl. ist aus Sicht des Grundwasserschutzes nur für Dachflächenwässer zulässig. Oberflächenwässer, die auf Straßen-, Park- und Manipulationsflächen anfallen und bei denen eine Verunreinigung nicht ausgeschlossen werden kann, dürfen nur unter Ausnutzung der oberen humosen Bodenschicht (z.B. begrünte Versickerungsmulden, Rasengittersteine, angrenzende Rasenflächen) zur Versickerung gebracht werden. Ein etwaiger Überlauf darf an das Retentionsbecken der Stadtgemeinde Voitsberg auf Grundstück 547/1 angeschlossen werden.

## §6

### **Baugrenznlinien, Lage der Gebäude,**

- (1) Die Situierung der Gebäude ist innerhalb der in der Plandarstellung näher festgelegten Baugrenznlinien unter Einhaltung der festgelegten Baugrenznlinien vorzunehmen.
  - (2) Außerhalb der festgelegten Baugrenznlinien dürfen unterirdische Gebäudeteile, Rampenkonstruktionen und deren Überdachungen, überdachte Müllplätze, Garagen, Carports, angebaute Stiegenhäuser und Lifte bis zu einer Grundfläche von maximal 12 Quadratmetern, Nebengebäude und dergleichen situiert werden.
- Weiters gelten die Festlegungen des §12 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995.

## §7

### **Bebauungsweise, Bebauungsdichte**

- (1) Die in der Plandarstellung/ Rechtsplan festgelegte Bauungsweise (offen/ gekuppelt/ geschlossen bzw. geschlossen) ist einzuhalten.
  - (2) Bei der Ausbildung von Satteldächern deren Traufen nicht parallel zu den Höhengschichtenlinien liegen, dürfen maximal 2 Häuser gekuppelt werden.
  - (3) Der gemäß Flächenwidmungsplan Nr. 3.00 der Stadtgemeinde Voitsberg festgelegte Bebauungsdichterahmen von 0,2 bis 0,4 kann unterschritten werden.
- Die Bebauungsdichtehöchstgrenze von 0,4 ist einzuhalten.

## §8

### **Dachformen, Gebäudeorientierung**

- (1) Dächer sind als Satteldach oder als Pultdach auszuführen.
- (2) Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 10 Grad bis 25 Grad auszuführen.
- (3) Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 20 Grad bis 47 Grad auszuführen.



(4) Ausbauten im Bereich des Dachgeschoßes sind innerhalb der zulässigen maximalen Dachneigung herzustellen.

(5) Für die Gebäudeorientierung gilt, dass die Hauptfirstrichtung von Gebäuden mit Satteldächern parallel zur Langseite der Gebäude situiert werden müssen.

## §9

### **Gebäudehöhe, maximale Geschößzahl**

(1) Als Höhenbezug für Gebäudehöhen und Gesamthöhe gilt das natürliche Gelände (Urgelände).

(2) Die maximalen traufseitigen Gebäudehöhen werden gemäß Eintragung in der Plandarstellung/ Rechtsplan festgelegt.

(3) Die maximale Gesamthöhe der Gebäude wird mit 15,00 Meter festgelegt.

(4) Die maximale Gesamthöhe für Nebengebäude darf 4,00 Meter nicht überschreiten.

(5) Die max. talseitige Geschößzahl beträgt: Sockelgeschoß + 2G + DG

(6) Die max. bergseitige Geschößzahl beträgt: 2G + DG

(7) Bei einer etwaigen Ausnutzung der maximalen Geschößzahl im Bereich des südwestlichen Grundstücksteiles (Bereich WA, geschlossene Bebauung) ist das unterste Geschoß (Sockelgeschoß) talseitig um mindestens 3,00 Meter nach vorne versetzt, vor die aufgehende Gebäudefront der oberen Geschosse, auszubilden.

## §10

### **Gebäudeabstände**

Die Gebäudeabstände zu den Straßenfluchtlinien sind in der Plandarstellung/ Rechtsplan eingetragen.

Gemäß § 13 Abs. 7 und 9 des Stmk. BG 1995 kann der Abstand von Gebäuden auf demselben Bauplatz bis auf das Ausmaß von 2 Metern reduziert werden.

Ansonsten gelten die baugesetzmäßigen Gebäudeabstände.

## §11

### **Geländeänderungen, Böschungen, Stützmauern**

(1) Für Böschungen ist eine Neigung von höchstens 35 Grad zulässig.

(2) Stützmauern dürfen eine Höhe von 2,00 Metern, gemessen vom Urgelände, nicht überschreiten.

(3) Als Material für Stützmauern sind so genannte „Löffelsteine“, großformatige Steinschichtungen und dergleichen nicht zulässig.

(4) Stützmauern sind mit gebietstypischen Bepflanzungen zu begrünen.

(5) Großflächige Geländeänderungen, die das natürliche Landschaftsbild beeinträchtigen wie z.B. Einschnitte, Einebnungen, etc. sind unzulässig. Baukörper sind so zu situieren, dass es zu keinen aufwändigen Geländeänderungen kommt.

## §12

### **Einfriedungen**

Für Einfriedungen sind Zäune in nicht blickdichter Form und Hecken mit gebietstypischen Gehölzen bis maximal 1,50 Meter zulässig. Einfahrtstore müssen einen Abstand von mindestens 5 Meter zur jeweiligen Straße einhalten.

### §13

#### **Anlegung von Grünflächen und Pflanzungen**

(1) Die nicht bebauten Flächen, die nicht als Verkehrsflächen und dergleichen verwendet werden, sind als Grünflächen gärtnerisch mit Strauch- und Baumpflanzungen aus heimischen Gehölz auszugestalten.

(2) Sämtliche Kfz-Abstellflächen im Freien, sowie Müllstandplätze sind mindestens zweiseitig durch bspw. Hecken oder Büsche einzugrünen.

(3) Decken von unterirdischen Bauwerken (Garagen etc.) sind so auszubilden, dass eine Begrünung und Bepflanzung von darüber liegenden Freiflächen sichergestellt ist.

### § 14

#### **Zeitliche und räumliche Zonierung**

Im Planungsgebiet werden folgende Zonen festgelegt:

a) Zone Baumgasse, im Planungsgebiet jener Teil bzw. jene Grundstücke die direkt an die Verkehrsfläche der Baumgasse angrenzen.

b) Zone Süd, im Planungsgebiet im südlichen Bereich gelegen (Gebiet der ausschließlich geschlossenen Bebauung im WA).

c) Zone Mitte, Fläche zwischen Erschließungsstraße (G) und Zone Süd (b) gelegen.

d) Zone Ost, Fläche zwischen Erschließungsstraße und Grundstück 514/1

e) Zone Nord, Fläche nördlich des Wendehammers der Erschließungsstraße (G) und südlich der Zone Baumgasse (a).

Für diese angeführten Bereiche ist eine zeitliche und räumliche Zonierung des Bebauungsplanes vorgesehen. Bei Vorliegen der Baulandvoraussetzungen für die jeweiligen Zonen, können diese einzeln in Bauland übergeführt werden. Eine Gesamtaufschließung des Planungsgebietes ist keine Voraussetzung für die Überführung der angeführten Zonen in Bauland.

### §15

#### **Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

# Planfachliche Erläuterungen

## 1. Ausgangslage/ Rechtssituation

### 1.1 Ausgangssituation:

Beim „Wohnpark Voitsberg West“ („Pobinger- Gründe“, KG Tregist, Grundstücksnummer 514/5) handelt es sich um eine langjährig unbebautes, nach Süden bzw. Westen geneigtes Hanggrundstück zwischen der Baumgasse und dem Friedhof, im direkten Anschluss am derzeitigen nordwestlichen Siedlungsrand von Voitsberg.

Für diesen Bereich wurde ein unverbindliches Gestaltungskonzept (Anhang A) erstellt, das für den ggst. Bebauungsplan jedoch das gestalterische Grundgerüst bilden kann.

Nun beabsichtigen die Grundstückseigentümer Monika Hallmann, Wilhelm Pobinger und Elisabeth Sulzbacher auf dem Areal mit der Grst.Nr. 514/5 mit einer Gesamtfläche von ca. 23.280 m<sup>2</sup> eine Wohnbebauung, je nach spezifischer Lage am Grundstück, in Form von Einfamilien-, Doppel-, Reihenhäusern und/oder Geschosswohnungsbau zu errichten.

### 1.2 Flächenwidmungsplan-Festlegungen

Das Grundstück Grst. Nr. 514/5, KG Tregist, KG-Nr 63367 im Ausmaß von ca. ca. 23.280 m<sup>2</sup> ist im Flächenwidmungsplan 3.00 der Stadtgemeinde Voitsberg im südlichen Teil als Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4 festgelegt L(WA) 0,2-0,4.

Im nördlichen Teil ist das Grundstück als Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4 festgelegt L(WR) 0,2-0,4.

Das Planungsgebiet ist Bereich bzw. Teilbereich der im FLWP Nr. 3.00 Voitsberg, im Wortlaut angeführten bebauungsplanpflichtigen Flächen lfde. Nr. 25 und 26.

Als fehlende Aufschließungserfordernisse für die unter § 3 (1) des Wortlautes genannten Bereiche gelten:

- Siedlungspolitisches Interesse einer bestmöglichen Integration in die bestehende Siedlungsstruktur, Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbild (25, 26) unter besonderer Bedachtnahme auf den im Süden angrenzenden Friedhof (25) ).
- Sicherstellung einer rechtlich gesicherten und ausreichend dimensionierten Anbindung an das öffentliche Straßengut (25,26),
- innere Erschließung (25,26),
- Gestaltungs- und Baukonzept (25,26),
- Parzellierung (25,26),
- Berücksichtigung des im Süden angrenzenden Friedhofes (Vorbehaltsfläche) (25)

### 1.3 Erfüllung der fehlenden Aufschließungserfordernisse

Die formulierten Bedingungen werden durch das im Wortlaut formulierte Regelwerk einer Lösung zugeführt.

- Rechtlich gesicherte Zufahrt, Anbindung an das öffentliche Straßengut:

Die Sicherstellung einer rechtlich gesicherten Zufahrt wird einerseits durch die südliche, verkehrsmäßige äußere Erschließung des Areals, von Süden her über eine öffentliche Zufahrtsstraße am Grundstück mit der Grst.Nr. 547/1 als Verlängerung der bestehenden Verkehrsfläche (Grst.Nr. 547/11) gewährleistet.

Hier wurde bereits bei der Planung und Ausführung der in diesem Bereich der Grundstücke der Stadtgemeinde Voitsberg befindlichen baulichen Anlagen des Bestattungszentrums auf genau diesen Umstand der Erfordernis einer Erschließung des gegenständlichen Planungsgebietes Bedacht genommen.

Die nördliche, äußere verkehrsmäßige Erschließung erfolgt für die an der Baumgasse angrenzenden Grundstücke vom Grundstück mit der Grst.Nr. 514/1 (Baumgasse) aus.

Die an die Baumgasse angrenzenden Grundstücke sind diesbezüglich mit einem Servitut auszustatten.

Eine Verbindung der beiden äußeren Erschließungsstraßen wurde, um ein Durchfahren des Planungsgebietes zu unterbinden, nicht angestrebt.

- Innere Erschließung:

Die innere Erschließung erfolgt, wie in der grafischen Darstellung ersichtlich, im Anschluss an die südliche äußere Erschließung.

Die innere Erschließungsstraße soll vorerst das gegenständliche Areal erschließen, kann zukünftig aber auch die östlich angrenzenden Grundstücke Nr. 514/1 und 519/1 erschließen.

Weiters kann im Bedarfsfall auch das westlich angrenzende Grundstück Grst. Nr. 514/2 (Grundstück Zehetner) über eine private Servitutzufahrt angebunden werden.

Die innere Erschließungsstraße wird derzeit mit einer Umkehrmöglichkeit abgeschlossen; von hier aus ist die bereits oben angesprochene Anbindung der derzeit noch außerhalb des Planungsgebietes liegenden Grundstücke zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

Für die innere Erschließungsstraße wird entsprechend den örtlichen Gepflogenheiten eine mindestens 6,00 m breite Befestigung festgelegt, das Straßengrundstück selbst hat eine Breite von 7,00 m. Die maximale Steigung der Straße wird mit 10 Prozent limitiert.

Die innere Erschließungsstraße soll nach der Herstellung von der Stadtgemeinde Voitsberg in das öffentliche Gut übernommen werden.

- Gestaltungs- und Bebauungskonzept:

Für das Planungsgebiet wurde ein Gestaltungs- und Bebauungskonzept (Anhang A) erarbeitet das für den gegenständlichen Bebauungsplan das gestalterische Grundgerüst bilden kann.

Dieses Bebauungskonzept sieht vor, eine mit zunehmender Höhe eine lockerer werdende Bebauung zu realisieren.

Die unteren, am Fuß des Hanges liegenden Grundstücksbereiche sind in diesem Konzept mit geschlossener Bebauung als Geschößbau geplant. Dieser Bereich liegt im Flächenwidmungsplan 3.00 der Stadtgemeinde Voitsberg im WA (Allgemeinen Wohngebiet), soll einen Bebauungsschwerpunkt bilden und nimmt somit auch Bedacht auf die angrenzende kommunale Nutzung.

Nach oben sieht das vorliegende Gestaltungs- und Bebauungskonzept eine immer mehr aufgelockerte Bebauung mit Reihenhäusern und Einfamilienhäusern vor.

Die Bebauung entlang der Baumgasse wird, entsprechend der nordseitigen Straßenseite der Baumgasse, als Einfamilienhausbebauung geplant.

- Parzellierung:

Die Parzellierung soll den im Bebauungs- und Gestaltungskonzept formulierten Grundsätzen folgen und erfolgt im Zuge der Grundstücksverwertung.

## **2. Gestaltungsgrundlagen/ Erfordernisse**

### 2.1 Erschließungskonzept:

Das äußere wie auch innere Erschließungskonzept ist im Flächenwidmungsplan als fehlendes Aufschließungserfordernis formuliert und bereits unter Punkt 1.3 der Planfachlichen Erläuterungen ausführlich behandelt.

### 2.2 Technische Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Die technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen wurden als Konzept grafisch im Anhang B dargestellt.

#### 2.2.1 Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung der im Planungsgebiet anfallenden Abwässer erfolgt über das öffentliche Kanalnetz. Die an die Baumgasse angrenzenden Grundstücke werden an das bereits im Bereich der Baumgasse befindliche öffentliche Kanalsystem angebunden. Alle weiteren Grundstücke des Planungsgebietes werden an das derzeit vorhandene öffentliche Kanalnetz im Bereich des Grundstückes 547/13 der Stadtgemeinde Voitsberg angeschlossen.

#### 2.2.2 Meteorwasserbeseitigung

Die Oberflächen- und Dachwässer sind getrennt von sonstigen Abwässern zu sammeln und auf den eigenen Grundstücken zur Versickerung bzw. zur Verrieselung zu bringen. (siehe besonders auch §5 der Verordnung)

#### 2.2.3 Wasserversorgung

Die Versorgung der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke erfolgt über das öffentliche Versorgungsnetz. Die an die Baumgasse angrenzenden Grundstücke werden an das bereits im Bereich der Baumgasse befindliche öffentliche Versorgungsnetz angebunden. Alle weiteren Grundstücke des Planungsgebietes werden an das derzeit vorhandene öffentliche Versorgungsnetz im Bereich des Grundstückes 547/13 der Stadtgemeinde Voitsberg angeschlossen.

#### 2.2.4 Elektrische Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt für das gesamte Planungsgebiet durch einen Neuanschluss des Gebietes an das Netz des örtlichen EVU (Stadtwerke Voitsberg). Die Anbindung erfolgt direkt im Bereich des Trafos auf Grundstück Grst. Nr. 547/11.

### 2.3 Verkehrsflächen:

Das äußere wie auch innere Erschließungskonzept ist im Flächenwidmungsplan als fehlendes Aufschließungserfordernis formuliert und bereits unter Punkt 1.3 der Planfachlichen Erläuterungen ausführlich behandelt.

Weiters sind im gegenständlichen Planungsgebiet umfangreiche Kfz-Abstellplätze, mindestens im Erfordernis gemäß Steiermärkischem Baugesetz § 71 (3) herzustellen.

#### 2.4 Aussenraumgestaltung:

Um das Landschaftsbild möglichst wenig zu verändern sind Eingriffe in das natürliche Gelände so schonend wie möglich durchzuführen.

Hohe Stützmauern und steile Böschungen sind unbedingt zu vermeiden. Stützmauern sollten begrünt werden.

Großflächige Geländeänderungen, die das natürliche Landschaftsbild beeinträchtigen wie z.B. Einschnitte, Einebnungen, etc. sind jedenfalls zu vermeiden. Baukörper sind so zu situieren, dass es zu keinen aufwändigen Geländeänderungen kommt.

#### 2.5 Gebäudehöhe, maximale Geschoßzahl, Bebauungsweise, städtebauliche Gestaltüberlegungen:

Gebäudehöhe, Geschoßigkeit und Bebauungsweise sind Reaktionen auf verschiedene örtlich vorgegebene Randbedingungen:

Am Fuß des Hanges befindet sich der sehr massiv in Erscheinung tretende Gebäudekomplex des an den Friedhof angeschlossenen Bestattungszentrum Voitsberg (Abb. 1)

Östlich des Friedhofes findet sich eine Anlage mit mehrgeschossigen Wohnbauten (Abb. 1).



Abb. 1

Weiter westlich, angelagert an die Zufahrtssituation zum Bestattungszentrum befinden sich gewerbliche Nutzungen mit ebenso großmaßstäblichen Gebäudevolumen (Abb. 2)



Abb. 2

In dem, im Flächenwidmungsplan 3.00 der Stadtgemeinde Voitsberg als WA, Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen unteren Teil des Grundstückes und Planungsgebietes geht es (wie auch im Flächenwidmungsplan dezidiert angeführt) um eine Berücksichtigung des vorgenannten Umstandes.

Als Reaktion auf diese städtebaulich relativ heterogene Umgebung soll in diesem Grundstücksteil eine adäquate Reaktion in Form einer Bebauung in geschlossener Bauweise angemessener Größe erfolgen. Das beigefügte Gestaltungskonzept sieht hier am Fuß des Hanges einen an die Topografie angepassten Geschoßbau vor, die in diesem Bereich jedenfalls einer kleinmaßstäblichen und kleingliedrigen Bebauung vorzuziehen ist.

Diese Bebauung am Fuß des Hanges ist bei Ausnutzung der maximalen Geschoßigkeit so zu gestalten, dass die Sockelgeschoßzone talseitig um mindestens 3 Meter gegenüber der aufgehenden Gebäudefront der oberen Geschosse nach vorne zu versetzen ist. (Abb. 3) Diese Forderung begründet sich in der angestrebten gestalterischen Höhenstaffelung des Baukörpers. Die Sockelzone kann beispielsweise für überdachte Abstellplätze mit darüberliegenden Terrassen genutzt werden.

Diese Bebauung am Fuß des Hanges stellt die dahinter liegende Bebauung in den oberen Hangbereichen in den Sichtschatten. Für den Betrachter im Bereich des Friedhofsparkplatzes (und auch für weiter entfernt gelegene Betrachterstandpunkte) ist nur mehr der oberste Gebäudeteil wahrnehmbar. (Abb. 3)

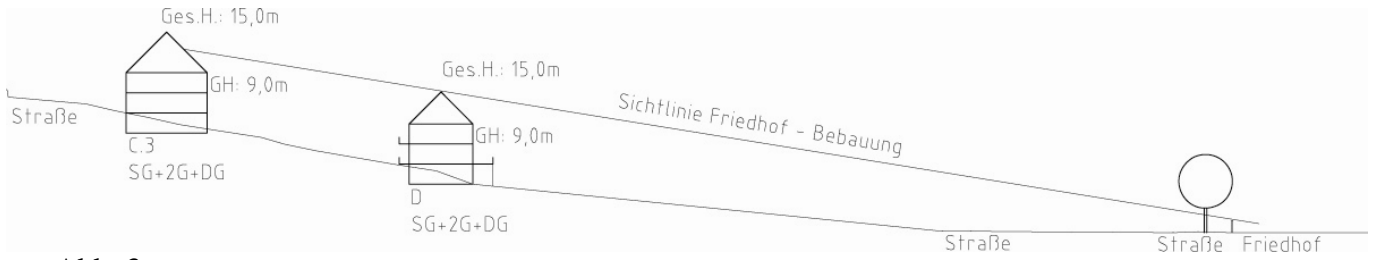


Abb. 3

In den oberen Grundstücksteilen (im Flächenwidmungsplan 3.00 der Stadtgemeinde Voitsberg als WR, Reines Wohngebiet, ausgewiesen) stellt eine wichtige Randbedingung die relativ steile Hangneigung (bis zu einer Geschosshöhe Höhenunterschied bei einer durchschnittlichen Baukörpertiefe) dar.

Als städtebauliche Höhenreferenz wurde hier die Dimension der bereits bestehenden Einfamilienhausbebauung im Bereich der Baumgasse mit den dort auftretenden zwei Vollgeschossen, sowie die landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsgebäude der Umgebung herangezogen (Abb. 4).

Dieser Umstand, sowie die Möglichkeit die ursprünglich in der Weststeiermark traditionell vorhandene, relativ steile Dachneigung von 47 Grad umzusetzen, resultiert bei der Bestimmung der maximalen Höhen nach dem Steiermärkischen Baugesetz (Verschneidung mit dem ursprünglichen und unveränderten Gelände) in den vorgegebenen Höhen der maximalen Traufhöhe sowie der maximalen Gebäudehöhe.

Das beigefügte Gestaltungskonzept sieht, nach oben hin, eine Verringerung der Baumassenkonzentration (gekuppelte und dann offene Bauweise) vor, die im Bereich der Baumgasse seine Entsprechung in der dort bereits vorhandenen Einfamilienhausbebauung findet.



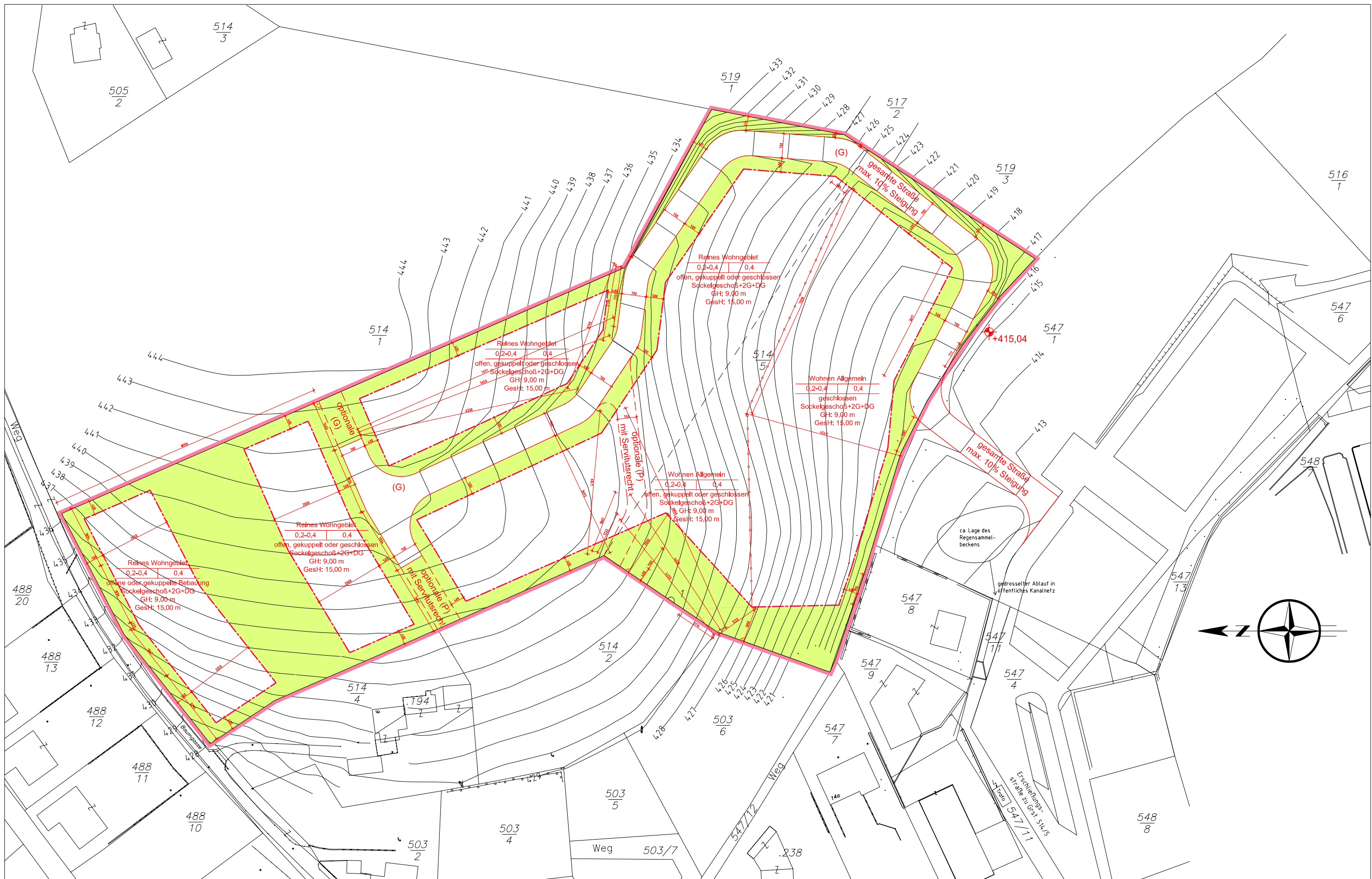
Abb. 4





Anhang A, Gestaltungskonzept\_ Wohnpark Voitsberg West, Pobinger-Gründe  
 Stadtgemeinde Voitsberg; KG Tregist, Grundstücksnr.: 514/5 \_ Maßstab 1:1000 \_ 25.10.2007

Planverfasser:  
**BRANDS®UNITED**  
 Hemmrich Blaschitz Freiötmuth Roschitz GmbH  
 St. Peter-Pfarrweg 30/56, A-8042 Graz  
 Telefon 0316 810598 - 0, Fax - 40  
 brandsunited@brandsunited.at  
 www.brandsunited.at



**Legende:**

	Baugrenzlinie
	Grundstücksgrenze
	Freifläche
<b>Widmung</b>	
<b>Bebauungsdichte</b>   <b>Bebauungsgrad</b>	<b>Bebauungsdaten</b>
<b>Bebauungsweise</b>	
max. talseitige Geschossanzahl	
max. traufseitige Gebäudehöhe	
max. Gesamthöhe des Gebäudes	

	Grenze unterschiedlicher Bauweise
	Widmungsgrenze lt. FLWPL Nr. 3.00
	Straßenfluchtlinie
	optionale Straßenfluchtlinie
	Gemeindestraße (G) Privatstraße (P)
	absolute Höhe ü. Msp. lt. Vermesserplan
	Höhenschichtenlinie je Höhenmeter

Maßstab: 1 : 1000	
ca. 23.280 m <sup>2</sup>	Fläche des Planungsgebiets
	Abgrenzung des Gültigkeitsbereichs
gez: elm/hf	
Baulandkategorie nach dem Stmk. Raumordnungsges. §23:	
Reines Wohngebiet und Wohnen Allgemein	

Planverfasser:  
**BRANDS®UNITED**  
 Hemmrich Blaschitz Freilsmuth Roschitz GmbH  
 St. Peter-Pfarrweg 30/56, A-8042 Graz  
 Telefon 0316 810598 - 0, Fax - 40  
 brandsunited@brandsunited.at  
 www.brandsunited.at

**Bebauungsplan - Rechtsplan**  
**Wohnpark Voitsberg West**  
**Pobinger-Gründe**  
 Stadtgemeinde Voitsberg  
 KG Tregist, Grundstücknr.: 514/5  
 GZ: 101/ 17.12.2007