



Die Sachverständigen.

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Mag. Thomas Praschinger, MSc

Büro: A-8010 Graz, Friedrichgasse 6

Tel.: 0316 / 67 05 04

Fax: 0316 / 67 05 04

e-mail: office@die-sachverstaendigen.eu

244 E 23/26b, BG Graz-Ost

Liegenschaft
8072 Fernitz, Murbergstraße 3, 3a

GUTACHTEN

zum Zwecke der Feststellung
des Verkehrswertes nachstehend
angeführter Liegenschaft

KG 63214 Fernitz, EZ 997
BG Graz-Ost

für das

Bezirksgericht Graz-Ost
Radetzkystraße 27
8010 Graz

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Auftrag	4
1.2	Befundaufnahme	4
1.3	Bewertungsgegenstand	4
1.4	Eigentümer	4
2	Befund	5
2.1	Unterlagen	5
2.2	Bewertungstichtag	5
2.3	Gutsbestand	6
2.3.1	Grundbuch	6
2.3.2	Kataster	9
2.4	Grundstück	10
2.4.1	Lage	10
2.4.2	Beschaffenheit und Nutzung	10
2.4.3	Aufschließung	13
2.4.4	Flächenwidmung	13
2.4.5	Kontaminierung	14
2.4.6	Naturgefahren	15
2.5	Gebäude	17
2.5.1	Wohnhaus Nr. 3	17
2.5.2	Wohnhaus Nr. 3 a	27
3	Gutachten	45
3.1	Allgemeine Bewertungsgrundlagen	45
3.2	Bewertung	48
3.3	Sachwert	49
3.3.1	Bodenwert/Vergleichswert	49
3.3.2	Bauwert	56

3.4	Verkehrswert / Marktanpassung	58
3.5	Zubehör.....	59
4	Anhang.....	60
4.1	Gutachten DI Dr. Plankensteiner.....	60
4.2	Bescheid Wohnhaus 3a	110

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt gemäß Beschluss des Bezirksgerichtes Graz-Ost, 8010 Graz, Radetzkystraße 27, zum Zweck der Feststellung des Verkehrswertes der im Bewertungsgegenstand definierten Liegenschaft.

1.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wird auf Grund der Besichtigung am 21.04.2026 durch den allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Thomas Praschinger, 8010 Graz, Friedrichgasse 6, durchgeführt. An der Befundaufnahme hat Frau Elfriede Eibler (Mutter des Verpflichteten) teilgenommen.

1.3 Bewertungsgegenstand

KG 63214 Fernitz, EZ 997
BG Graz-Ost
8072 Fernitz, Murbergstraße 3, 3a

1.4 Eigentümer

```
***** B *****  
3 ANTEIL: 1/2  
  Oliver Eibler  
  GEB: 1994-06-02 ADR: Murbergstraße 3, Fernitz-Mellach 8072  
    a 15292/2019 IM RANG 12740/2019 Kaufvertrag 2019-07-22 Eigentumsrecht  
4 ANTEIL: 1/2  
  Julia Eibler  
  GEB: 1991-12-23 ADR: Murbergstraße 3, Fernitz-Mellach 8072  
    a 15292/2019 IM RANG 12740/2019 Kaufvertrag 2019-07-22 Eigentumsrecht  
    b gelöscht
```

2 Befund

2.1 Unterlagen

Vom Sachverständigen wurden nachstehend angeführte Unterlagen erhoben:

- Grundbuchsauszug
- Erhebungen im immonetZT
- Flächenwidmungsplan
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter, 7. Auflage
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung
- Besichtigung an Ort und Stelle
- Fotodokumentation
- Bescheid Kanalisationsbeitrag Murbergstraße 3 vom 29.05.2008
- Bescheid über die Kanalanschlussverpflichtung vom 29.05.2008
- Bestandsplan Murbergstraße 3 (09/2006, ohne Genehmigungsvermerk)
- Baubewilligungsbescheid Zu- und Umbau Wirtschaftsgebäude vom 17.06.1988
- Einreichplan Zu- und Umbau Wirtschaftsgebäude vom Feb. 1988
- Baubewilligungsbescheid Zu- und Umbau Wohnhaus sowie der Nutzungsänderung des Wirtschaftsgebäudes in Wohnraum vom 14.04.2021
- Einreichplan Zu- und Umbau Wohnhaus sowie der Nutzungsänderung des Wirtschaftsgebäudes in Wohnraum mit Genehmigungsvermerk vom 14.04.2021

Dem Sachverständigen wurden keine weiteren Unterlagen zur Verfügung gestellt.

2.2 Bewertungsstichtag

21.04.2026

2.3 Gutsbestand

2.3.1 Grundbuch

GB
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 GRUNDBUCH
 Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 63214 Fernitz EINLAGEZAHL 997
 BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

 Letzte TZ 3032/2026
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.17/3	GST-Fläche	213	
	Bauf.(10)	73	
	Gärten(10)	140	Murbergstraße 3
52	Gärten(10)	120	
53/1	GST-Fläche	189	
	Bauf.(10)	78	
	Gärten(10)	111	
53/6	Gärten(10)	139	Murbergstraße 3a
	GESAMTFLÄCHE	661	

Legende:
 Baufl.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)
 ***** A2 *****

2 a 13041/1968 Grunddienstbarkeit Gehen, Fahren an EZ 727
 b 37681/1983 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 272
 3 a 37681/1983 Grunddienstbarkeit des Gehens und Fahrens in EZ 272
 b 10060/1985 EZ 1009 weiteres dienendes Gut
 7 a 9466/1991 Grunddienstbarkeit des Gehens und Fahrens an EZ 1085
 11 a 9443/2015 Grunddienstbarkeit Gehen, Fahren über Gst 53/9 für Gst 53/1
 12 a 8558/2020 Zuschreibung Gst .17/3 52 53/6 aus EZ 727 (Antrag Eigentümer)
 13 a 13041/1968 Grunddienstbarkeit Geh-, Fahrrecht an EZ 272
 b 10060/1985 EZ 1009 weiteres dienendes Gut
 c 9466/1991 EZ 1085 weiteres dienendes Gut
 d 9443/2015 EZ 1490 weiteres dienendes Gut
 e 8558/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 727
 ***** B *****

3 ANTEIL: 1/2
 Oliver Eibler
 GEB: 1994-06-02 ADR: Murbergstraße 3, Fernitz-Mellach 8072
 a 15292/2019 IM RANG 12740/2019 Kaufvertrag 2019-07-22 Eigentumsrecht
 4 ANTEIL: 1/2
 Julia Eibler
 GEB: 1991-12-23 ADR: Murbergstraße 3, Fernitz-Mellach 8072
 a 15292/2019 IM RANG 12740/2019 Kaufvertrag 2019-07-22 Eigentumsrecht
 b gelöscht
 ***** C *****

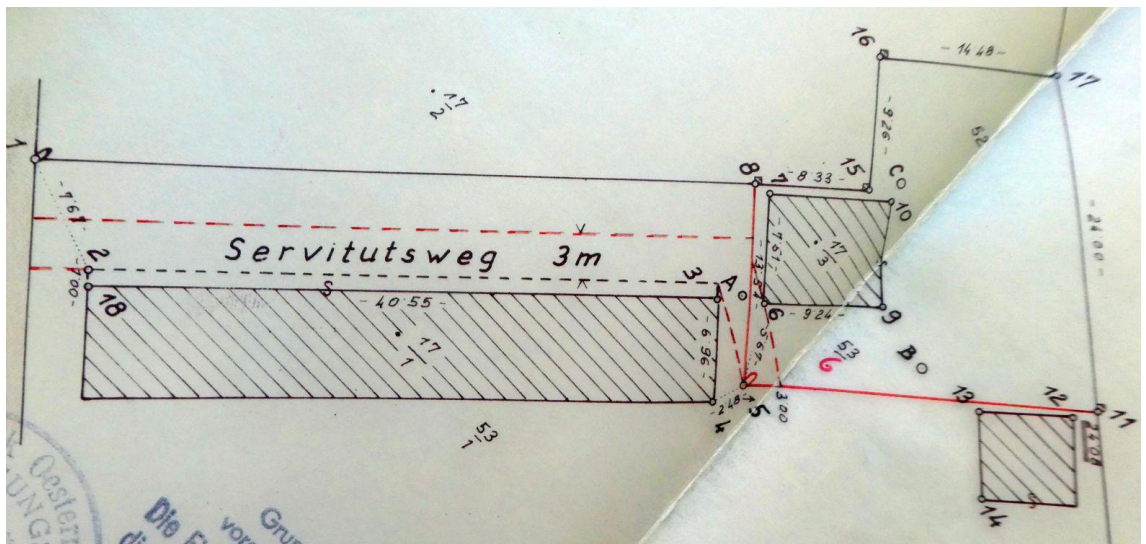
30 a 17084/2021 Pfandbestellungsurkunde 2021-09-21
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 393.000,--
 für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
 Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
 (FN 205340x)
 c 17619/2025 Klage (20 Cg 107/25g, LGZ Graz)
 d 3032/2026 Versteigerungsanmerkung siehe LNR 35
 31 auf Anteil B-LNR 3
 a 13333/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 6.405,24 s.A. für
 Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
 (FN 34274d)
 (244 E 96/24k)
 32 auf Anteil B-LNR 3
 a 7646/2025 Exekutionsbewilligung 2025-05-22
 PFANDRECHT vollstr. EUR 116,--
 s.A. laut Exekutionsbewilligung 2025-05-22 für
 Republik Österreich (E-Stelle - Ziv 430757/24-6)
 (242 E 3016/25 h)
 34 auf Anteil B-LNR 3

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

 Grundbuch 14.04.2026 12:20:31

Anmerkung

Die unter A2-LNR 2 u. 13 einverleibten Dienstbarkeiten umfassen laut Urkunde das Recht, über den im folgenden Plan dargestellten Weg zu gehen, mit Fahrzeugen aller Art zu fahren und Leitungen zu verlegen.



In dem zur unter A2-LNR 3 einverleibten Dienstbarkeit dargestellten Lageplan ist die Lage des Servitutsweges gleich eingezeichnet wie am oben dargestellten Lageplan.

In dem zur unter A2-LNR 7 einverleibten Dienstbarkeit dargestellten Lageplan ist die Lage des Servitutsweges gleich eingezeichnet wie am oben dargestellten Lageplan.

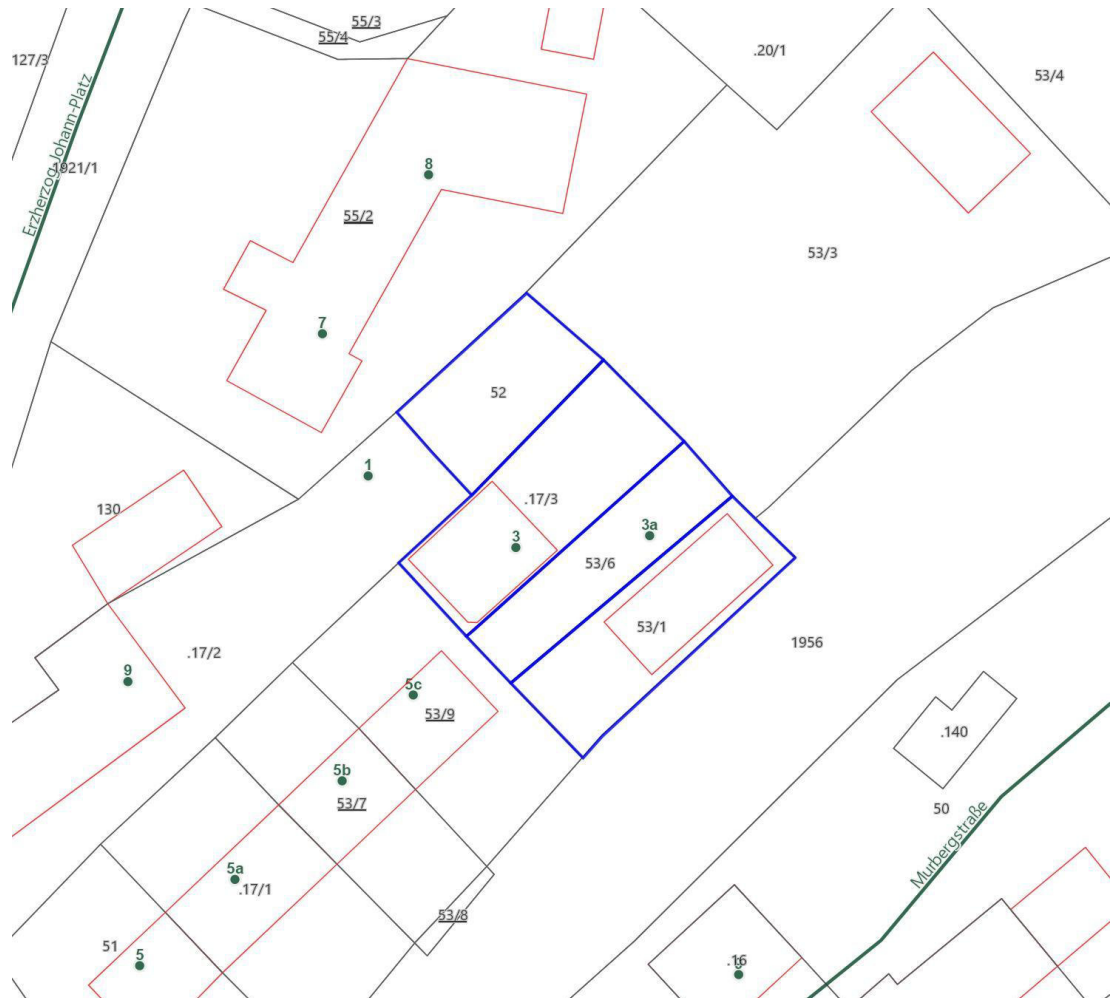
In dem zur unter A2-LNR 11 einverleibten Dienstbarkeit dargestellten Lageplan ist die Lage des Servitutsweges wie folgt dargestellt:



Auf die unter C-LNR 30, 32 u. 34 angemarkten Pfandrechte sowie die unter C-LNR 31 u. 35 eingetragenen Einleitungen des Versteigerungsverfahrens wird hingewiesen. Diese haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes keine Berücksichtigung erfahren.

2.3.2 Kataster

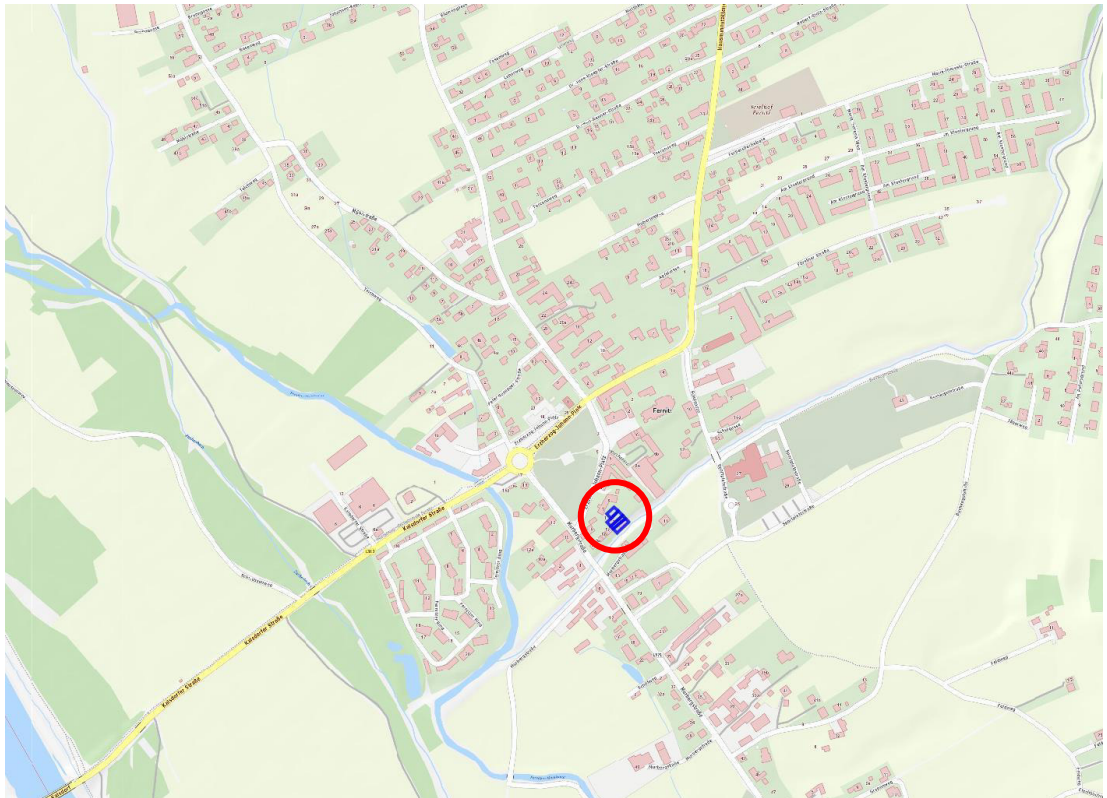
Die Gesamtfläche der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft beträgt laut Grundbuch 661 m².



2.4 Grundstück

2.4.1 Lage

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich in der Gemeinde Fernitz-Mellach, im Ortsteil Fernitz. Von Graz kommend folgt man der Liebenauer Hauptstraße und in weiterer Folge der B73, der Kirchbacher Straße, bis Gössendorf. In Gössendorf biegt man vor der Konditorei Steiner rechts ab auf die Hauptstraße. Dieser bzw. der Grazer Straße folgt man bis Fernitz, wo man rechts in die Hausmannstättener Straße abbiegt. Im folgenden Kreisverkehr nimmt man die dritte Ausfahrt auf die Murbergstraße. Nach rund 150 m erreicht man auf der linken Straßenseite die Zufahrt zur Bewertungsliegenschaft.



2.4.2 Beschaffenheit und Nutzung

Die Bewertungsliegenschaft weist einen annähernd L-förmigen Grundriss auf und ist als eben zu bezeichnen.

Auf der Liegenschaft wurden ein Wohnhaus und ein Wirtschaftsgebäude, welches derzeit zu Wohnzwecken ausgebaut wird, errichtet.

Die Zufahrt und der Zugang erfolgen über die an der südwestlichen Grundgrenze anschließenden Nachbargrundstücke. **Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass die eingetragenen Servitute die Nutzung der Bewertungsliegenschaft mit zwei Wohnhäusern abdeckt und es sich um keine Servituts-Ausdehnung handelt. Eine abschließende rechtliche Beurteilung kann durch den Sachverständigen nicht erfolgen.**

Der Zufahrtsbereich sowie die Zugangswege zu den Gebäuden sind asphaltiert bzw. mit Pflastersteinen versehen. Die nicht befestigten Flächen im Garten sind begrünt und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Die Liegenschaft weist gegenüber den Nachbarliegenschaften eine Einfriedung auf.





2.4.5 Kontaminierung

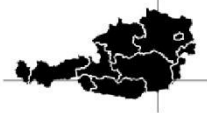
Im Zuge der Befundaufnahme zur Gutachtenserstattung erfolgten **keine** Untersuchungen auf Kontaminierungen und Altlasten!

Die gegenständlichen Grundstücke sind gemäß Erhebungen beim Umweltbundesamt nicht im Altlastenatlas verzeichnet.



Altlastenportal

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft



Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind.

2.4.6 Naturgefahren

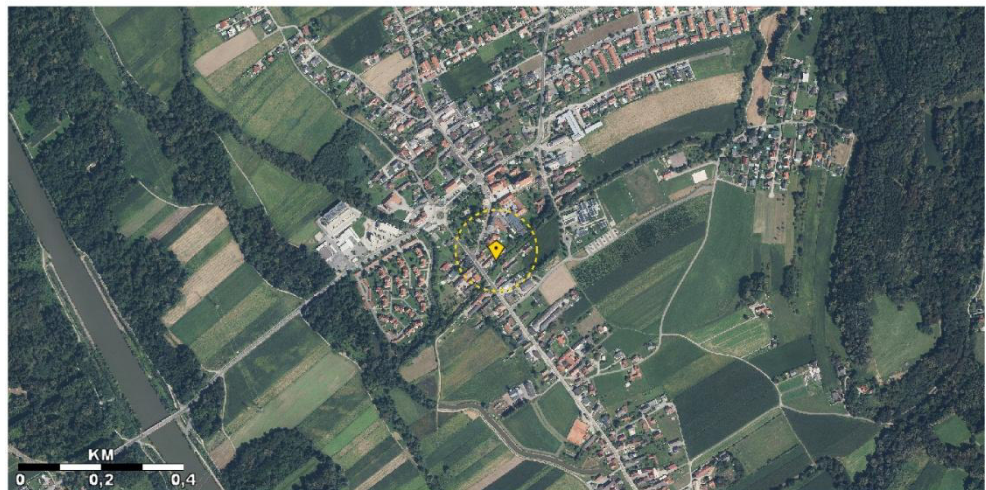
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Murbergstraße 3, 8072 Fernitz
Seehöhe: 318 m
Auswerteradius: 100 m
Geogr. Koordinaten: 46,97164° N | 15,49991° O

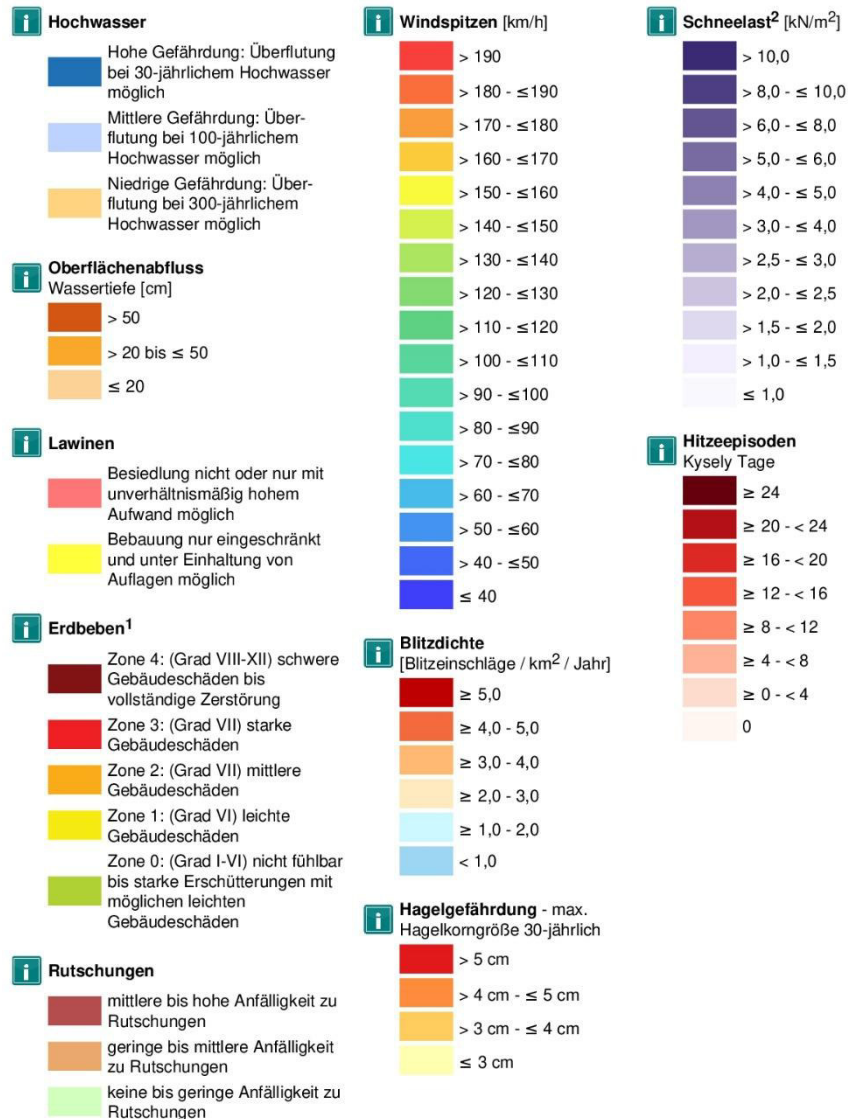
Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des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



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

HORA-Pass 46,97164° N; 15,49991° O; Datum: 14.04.2026

Seite 1 / 2

Legende und weiterführende Informationen

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

HORA-Pass 46,97164° N; 15,49991° O; Datum: 14.04.2026

Seite 2 / 2

2.5 Gebäude

2.5.1 Wohnhaus Nr. 3

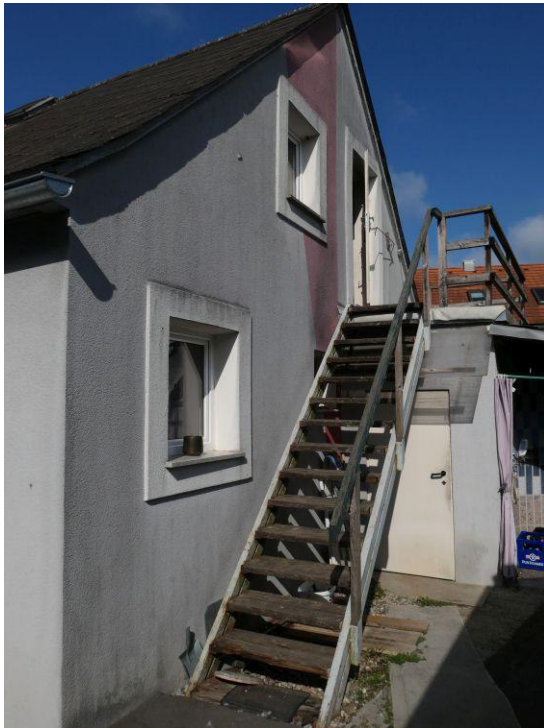
Zum Wohnhaus konnte im Bauakt lediglich ein Bestandsplan vom September 2006 ohne Genehmigungsvermerk, der Bescheid zum Kanalisationsbeitrag vom 29.05.2008 und der Bescheid über die Kanalanschlussverpflichtung vom 29.05.2008 erhoben werden.

2.5.1.1 Beschreibung

Das Gebäude verfügt über ein Erdgeschoss und einen unausgebauten Dachraum. Der Zugang zum Gebäude erfolgt an der Südwestseite.

Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise errichtet. Das Satteldach ist mit Eternit gedeckt. Die Fassade des Wohnhauses umfasst eine Wärmedämmverbundsystem und einen Reibputz. Die Fenster bestehen aus Kunststoff mit Isolierverglasung.



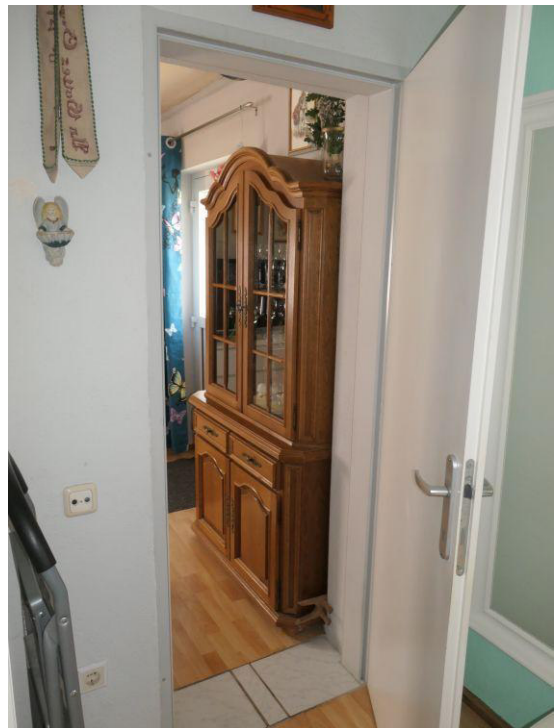
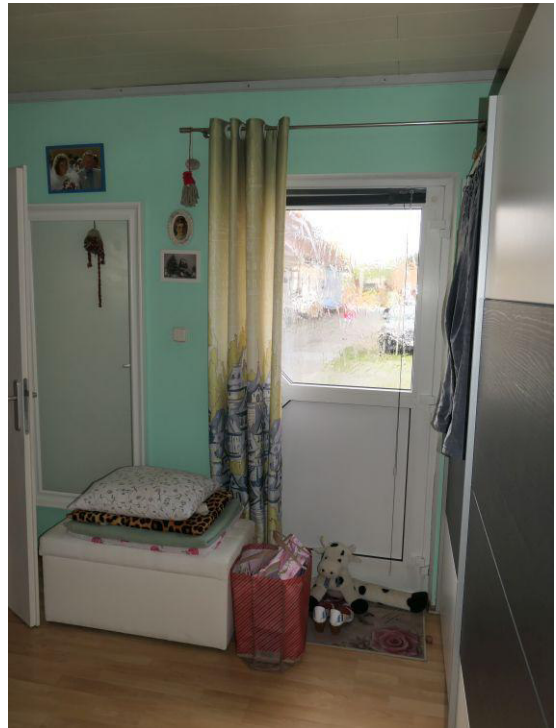


Es sind Innentüren aus Holz und Stahlzargen versetzt. Als Böden sind keramische Fliesen, Laminat verlegt. Die Wände sind verputzt und gemalt. An den Decken wurden Holzverschalungen angebracht. Im Badezimmer sind die Wände verfliest und es wurde.

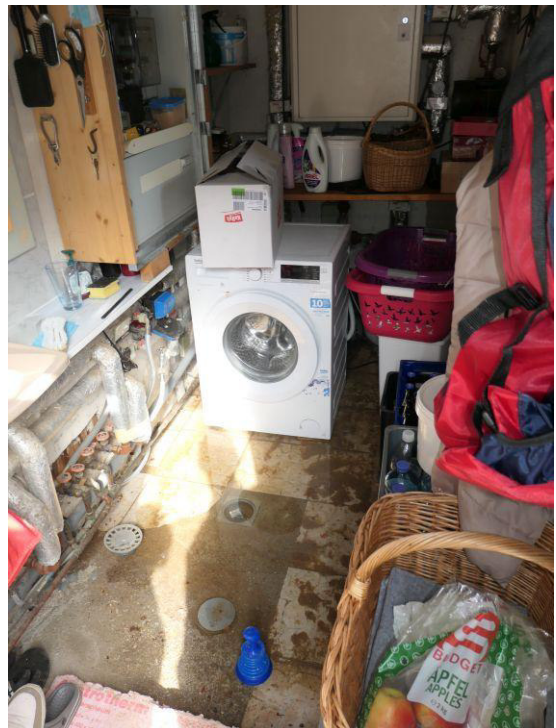
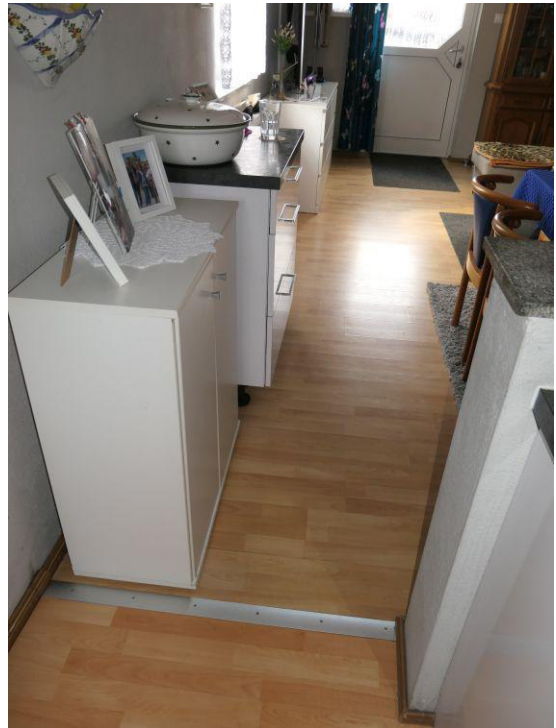
Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt über Radiatoren, welche an eine Warmwasserzentralheizung mit Fernwärmeversorgung angeschlossen ist.

Erdgeschoss





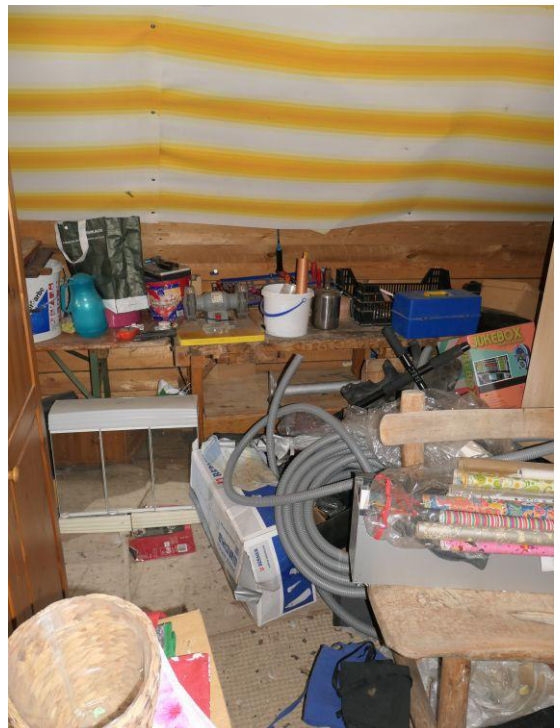


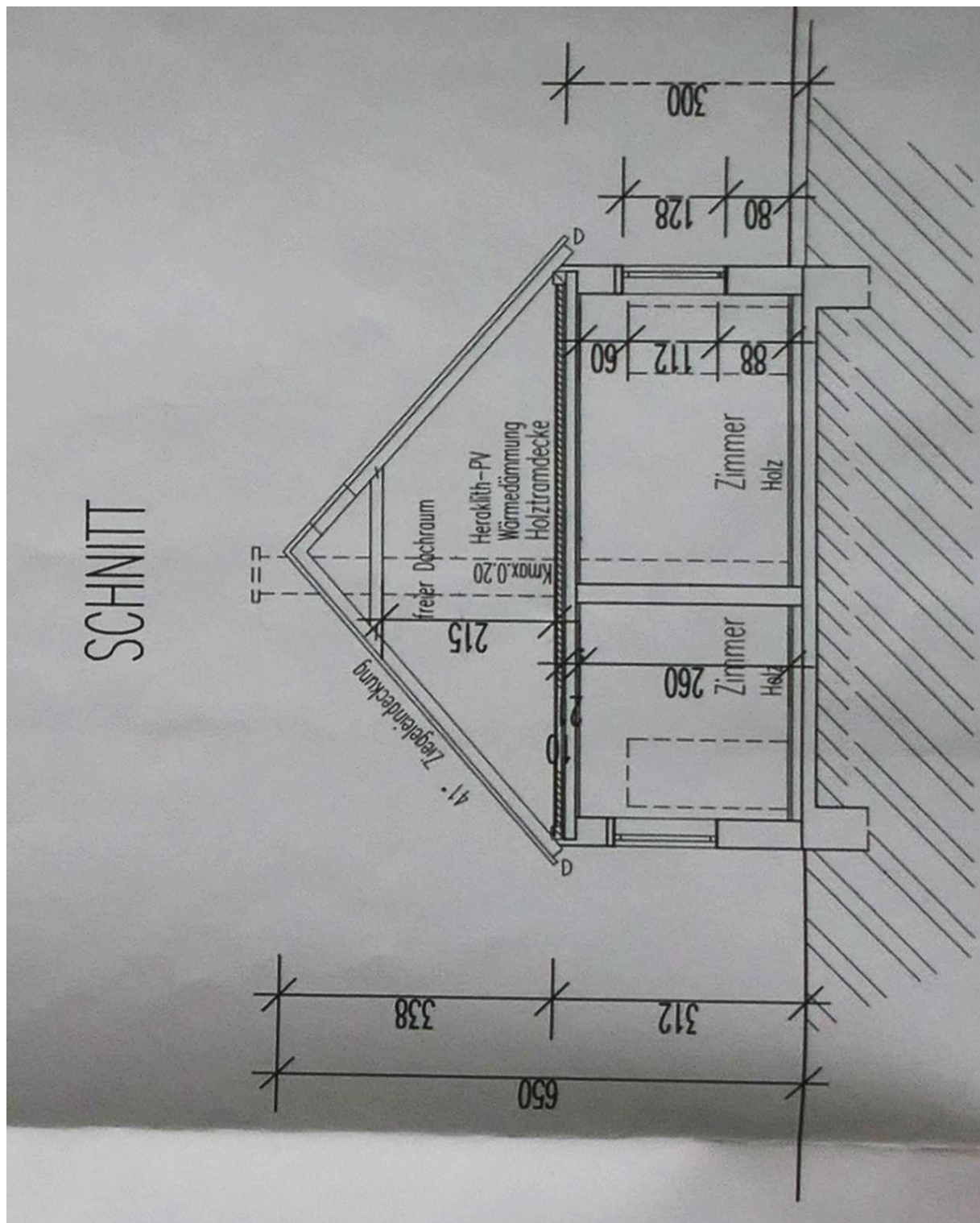




Dachraum







2.5.2 Wohnhaus Nr. 3 a

Mit Baubewilligungsbescheid vom 17.06.1988 wurde der Zu- und Umbau des Wirtschaftsgebäudes genehmigt.

Mit Baubewilligungsbescheid vom 14.04.2021 wurde der Zu- und Umbau des Wohnhauses sowie die Nutzungsänderung des Wirtschaftsgebäudes in Wohnraum bewilligt.

2.5.2.1 Beschreibung

Das Gebäude wird gerade umgebaut. Es verfügt über ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss. Der Zugang zum Gebäude erfolgt an der Nordwestseite. In das Kellergeschoss gelangt man über eine innenliegende Treppe und einen Zugang von außen an der Südostseite.

Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise errichtet. Das Satteldach ist mit Ziegeln gedeckt. Die Fassade des Wohnhauses umfasst ein Wärmedämmverbundsystem und einen Reibputz. Die Fenster bestehen aus Kunststofffenstern mit Isolierverglasung, welche teilweise über Aluminiumverkleidungen verfügen.





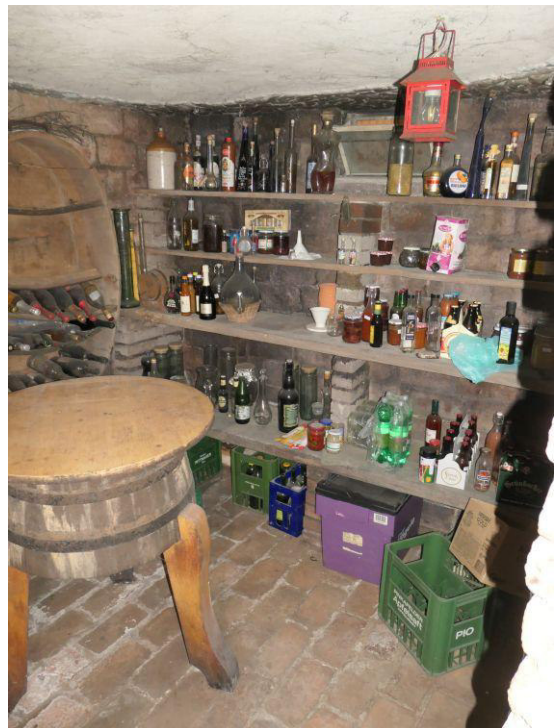
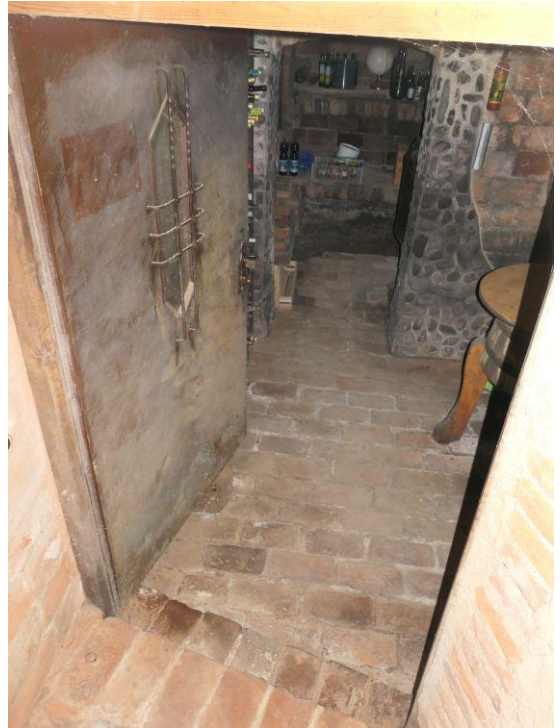


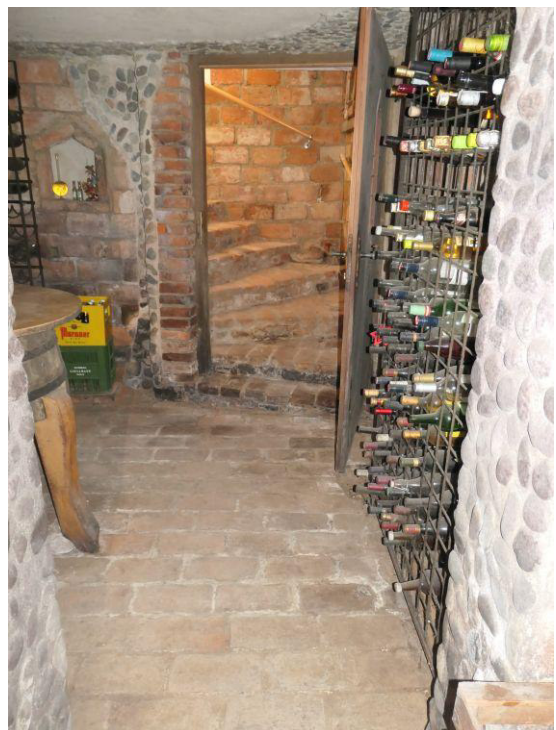
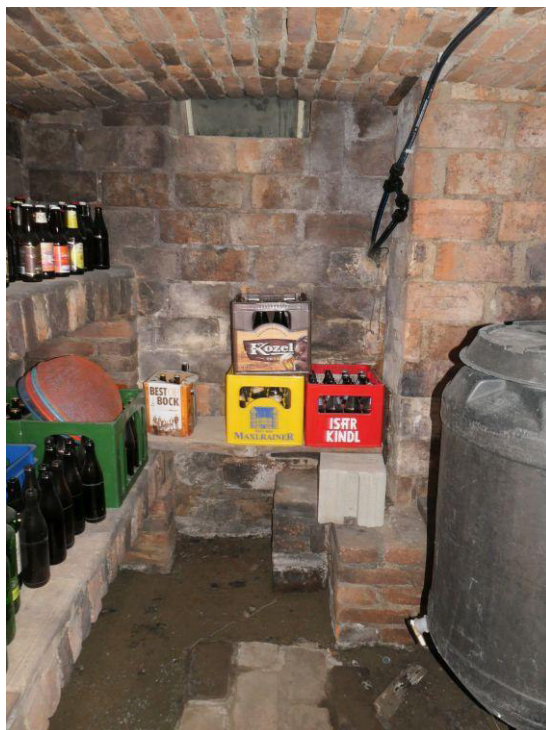
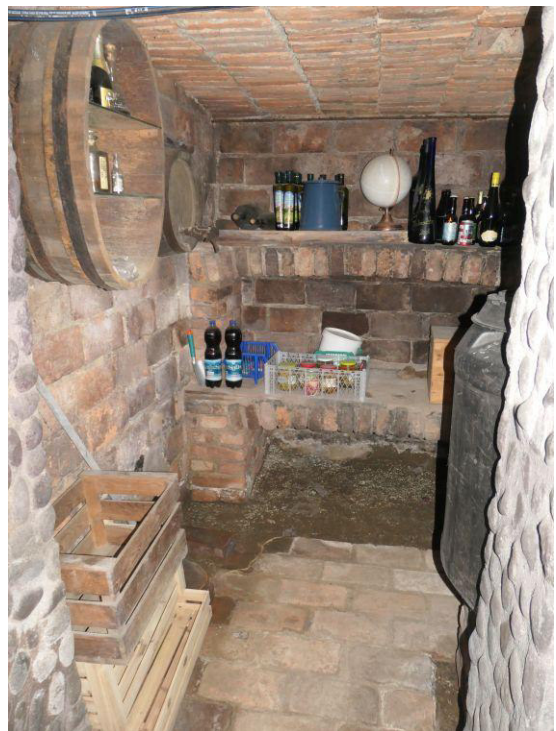
Es sind größtenteils noch keine Innentüren oder Türstöcke versetzt. Teilweise sind vom Altbestand noch Holztüren in Stahlzargen vorhanden. Bei den Böden ist größtenteils nur der Estrich ausgeführt. Im Altbestand sind als Böden keramische Fliesen, Laminat und Kunststoffbeläge verlegt. Die Decken und Wände sind überwiegend verputzt bzw. gespachtelt. Im Altbestand sind die Decken und Wände teilweise noch gemalt bzw. sind dort die Wände in den Sanitärbereichen gefliest. Im Dachgeschoss wurden nur die Stöße der Gipsständerwände gespachtelt.

Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt über eine Fußbodenheizung und Radiatoren, welche laut Baubescheid an die Fernwärme angeschlossen sind. Die Elektro- und Sanitärinstallation ist überwiegend nur als Rohinstallation ausgeführt.

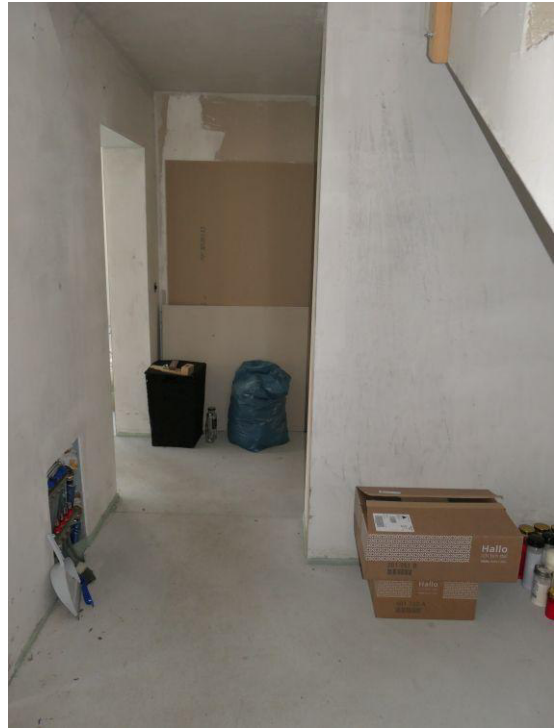
Im Kellergeschoss sind die Böden, die Decken und die Wände aus Ziegel ausgeführt bzw. ist teilweise ein Erdboden vorhanden.

Kellergeschoss



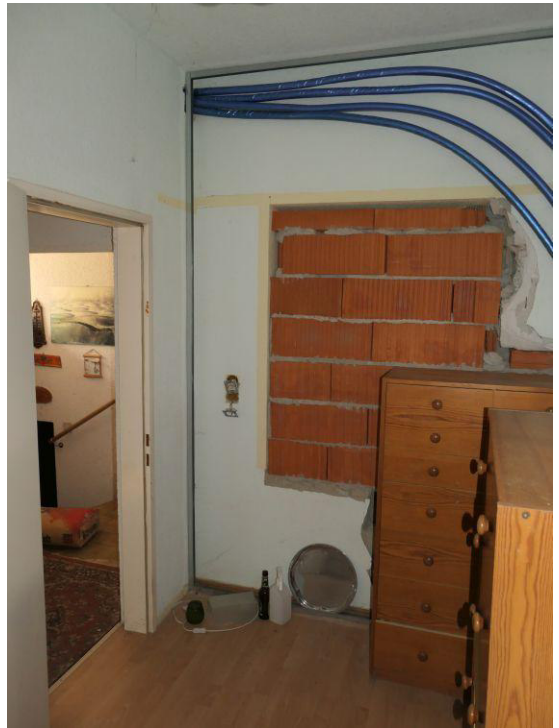


Erdgeschoss







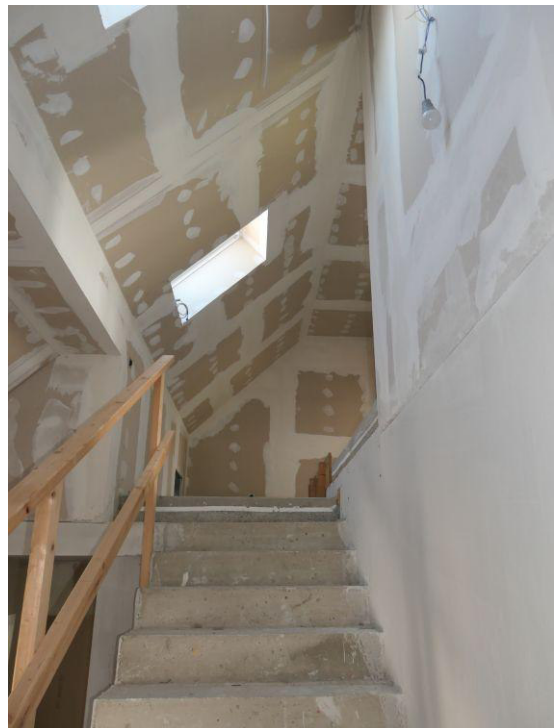


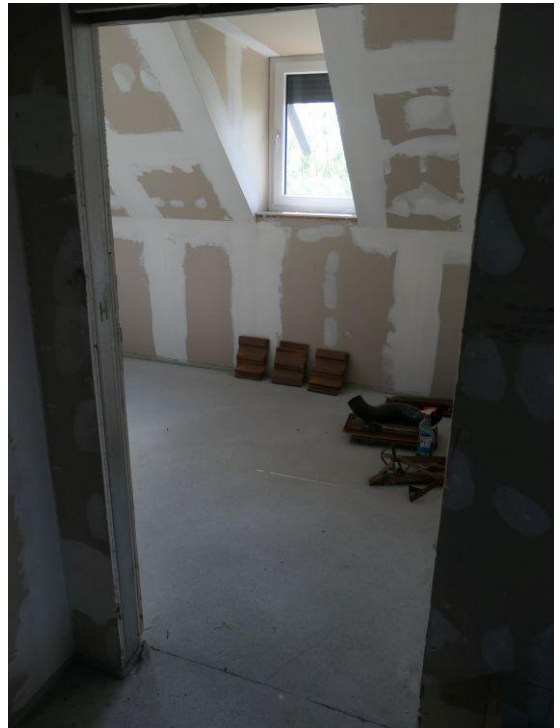


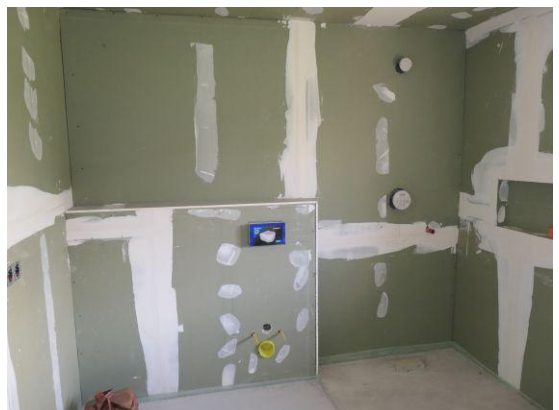


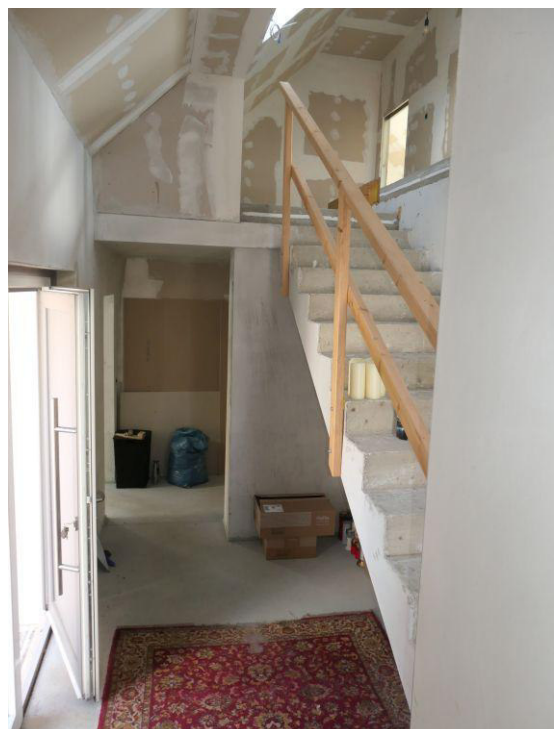


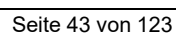
Dachgeschoss

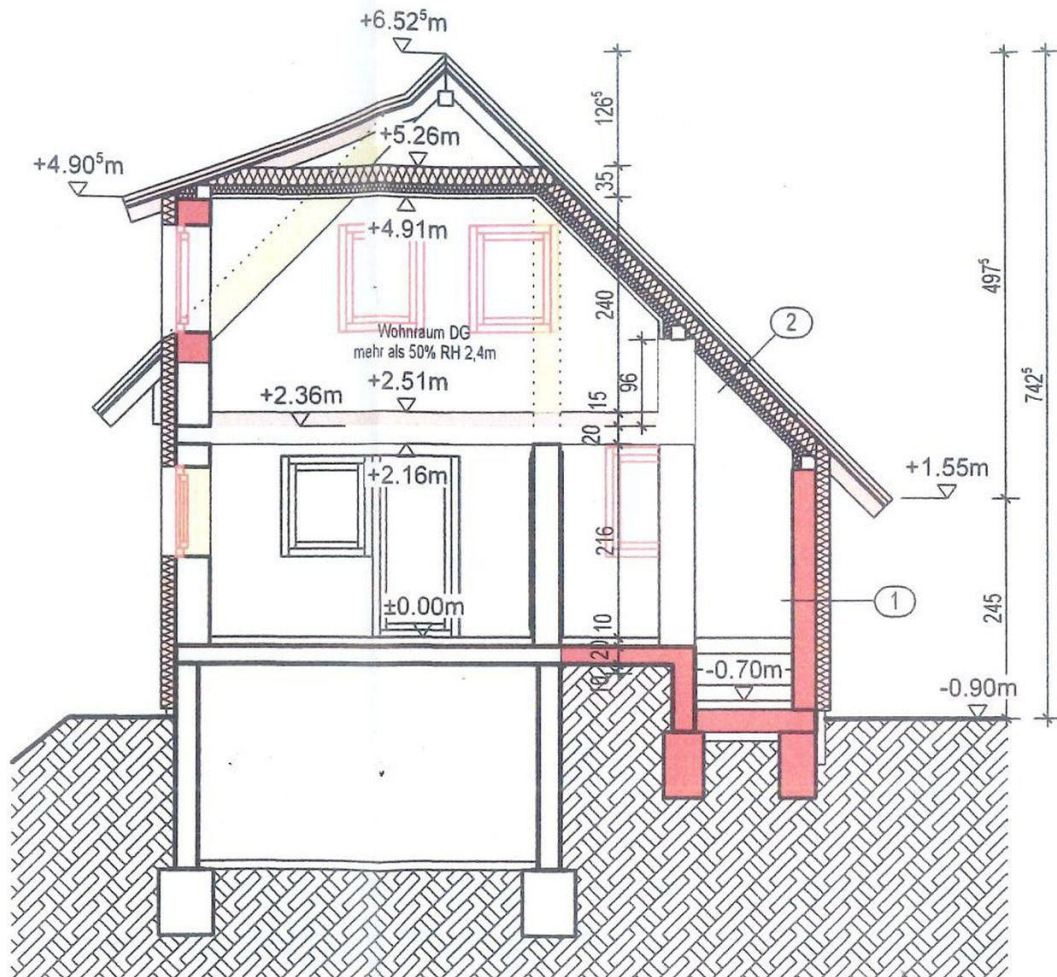












3 Gutachten

3.1 Allgemeine Bewertungsgrundlagen

- 3.1.1 Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird maßgeblich von den im Grundstücksverkehr herrschenden Wertvorstellungen bestimmt. Er ist ein Wert für Jedermann, losgelöst von allen persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Eigentümers.

Für seine Ermittlung gelten ausschließlich objektive Gesichtspunkte.

Der Verkehrswert wird auch als gemeiner Wert oder als Marktwert bezeichnet.

- 3.1.2 Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der Beschaffenheit, der Lage und der Verwendbarkeit des Bewertungsgegenstandes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen ist.

- 3.1.3 Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen.

Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt.

- 3.1.4 Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können.

Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen wie Affektionswerte, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

- 3.1.5 Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen dem Sachverständigen unterschiedliche Bewertungsmethoden zur Verfügung.

Die gängigsten sind:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Sachwertverfahren und

- das Ertragswertverfahren.

Es wird in jedem einzelnen Bewertungsfall zu prüfen sein, welche Bewertungsmethode zielführend ist.

3.1.6 Der Bodenwert wird in der Regel vom ortsüblichen Kaufpreis für Grundstücke abgeleitet.

Hierfür bietet sich das Vergleichswertverfahren an. Die zum Vergleich herangezogenen Bodenpreise müssen jedoch Grundstücke betreffen, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeit übereinstimmen.

Sie müssen im Wesentlichen die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren besitzen wie die zu bewertende Grundfläche.

Darunter sind zu verstehen:

- die allgemeine und besondere Lage,
- der Erschließungszustand und die Erschließungskosten,
- die Grundstücksform und -gestalt,
- eine bereits vorhandene Bebauung,
- Verwertungs- und Nutzungsmöglichkeiten,
- die Bodenbeschaffenheit und eventuell geologische Überlegungen, die Entfernung zum Ortszentrum, zur nächsten größeren Ortschaft, zu den nächsten öffentlichen Versorgungseinrichtungen und privaten Bedarfsstellen, den öffentlichen Verkehrsmitteln, Überlandstraßen, Eisenbahnen usw.

Wenn die Eigenschaften der wertbeeinflussenden Faktoren der Vergleichsgrundstücke von jenen des Bewertungsgegenstandes abweichen, so sind die Differenzen durch schlüssige Zu- und Abschläge zu berichtigen.

Preise, die auf den Wert der besonderen Vorliebe schließen lassen, sind ebenso vom Preisvergleich auszuschließen wie Preise unter Verwandten und Arrondierungskäufe.

3.1.7 Der Bauzeitwert wird von den Herstellungskosten abgeleitet. Die Herstellungskosten umfassen alle Aufwendungen, die erforderlich sind, um ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an der gleichen Stelle, in gleicher Größe,

Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung am Wertermittlungsstichtag zu erichten.

Der Herstellungswert wird in der Regel nach dem Kubikmeter umbauten Raum, multipliziert mit einem angemessenen Preis €/m³, berechnet.

Bei Objekten mit unterschiedlichen Bewertungsmerkmalen, mit einer unterschiedlichen Bauweise, Ausstattung usw. wird zur Präzisierung der Herstellungskosten eine Unterteilung mit den adäquaten Preisansätzen vorgenommen.

Bei Objekten mit einer einfachen Bauausführung kann der Nennwert auch nach der verbauten Fläche, multipliziert mit einem angemessenen Preis €/m², berechnet werden.

- 3.1.8 Von den Herstellungskosten wird für die bisherige Bestandsdauer des Bewertungsgegenstandes und dessen Folgen ein Abschlag für die technische Wertminderung vorgenommen.

In diesem Abschlag kommen die Wertminderung des Herstellungswertes infolge des Alters, allfälliger Baugebrechen, von Baumängeln und Instandhaltungsmängeln zum Ausdruck.

Der Abschlag für die technische Wertminderung erfolgt als Prozentsatz des Herstellungswertes.

- 3.1.9 Die wirtschaftliche Wertminderung wird neben der technischen Wertminderung zusätzlich durch einen Abschlag vom Herstellungswert berücksichtigt. Die wirtschaftliche Wertminderung umfasst alle jene Faktoren, welche eine verminderte wirtschaftliche Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes zum Bewertungszeitpunkt und in der Restnutzung verursachen.

Darunter sind eine veraltete Bauweise, Anlage und Funktionsart, eine unwirtschaftliche Bauausführung oder eine persönliche Baugestaltung zu verstehen.

Weiters enthält die wirtschaftliche Wertminderung den verlorenen Bauaufwand, welcher sich weder im Falle eines Verkaufes als Erlös erzielen lässt, noch im Falle einer Vermietung oder Verpachtung eine angemessene Rendite abwirft.

Der verlorene Bauaufwand stellt somit einen Anpassungsfaktor dar, der vom unmittelbaren Geschehen auf dem Realitätenmarkt abzuleiten ist.

Der Abschlag für die wirtschaftliche Alterung erfolgt ebenfalls als Prozentsatz des Herstellungswertes.

Sachwert:

Zu ermitteln sind der Bodenwert und der Bauwert.

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind. Zum Vergleich geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag im redlichen Geschäftsverkehr bezahlt wurden. Der Bodenwert ist als Wert des fiktiv unbebauten Grundstückes zu ermitteln. Ergeben sich aus der Bebauung Wertänderungen, sind sie zu berücksichtigen.

Der Bauwert ergibt sich aus dem Neubauwert, abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen Wertminderung in Folge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs und in Folge verlorenen Bauaufwandes. Er wird aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis der Raummeterpreise ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert nach der Abschreibung nach Heideck Berücksichtigung.

3.2 Bewertung

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes nach dem Sachwertverfahren bzw. dem Vergleichswertverfahren. Daraus ist, unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse, der Verkehrswert abzuleiten.

Nr. 1: Bauland *	
Vertragsdatum	24.11.2021
Tagebuchzahl	2146/2022
Grundbuch	63214 Fernitz
EZ	67
Adresse	
Grundstück (KG – GNR)	63214 - 1148/3
Widmung	Kerngebiet 0,5-1,0
Verkäufer	Gemeinde Fernitz-Mellach
Käufer	Lilienpark 3 Immobilien Fernitz GmbH
Grundstücksfläche	2.511,00 m ²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	376.650,00 €
Grundstücksfläche	2.511,00 m ²
Preis/m2	150,00 €
Valorisierungsfaktor	2,00 %
Preis korr. / m ²	163,22 €
Aus dem Kaufvertrag	Widmung: Kerngebiet 0,5-1,0;

Nr. 2: Bauland *	
Vertragsdatum	02.10.2024
Tagebuchzahl	6096/2025
Grundbuch	63214 Fernitz
EZ	97
Adresse	
Grundstück (KG – GNR)	63214 - 93/10
Widmung	Bauland
Verkäufer	Offenbacher
Käufer	Truchsess
Grundstücksfläche	875,00 m ²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	145.000,00 €
Grundstücksfläche	875,00 m ²
Preis/m2	165,71 €
Valorisierungsfaktor	2,00 %
Preis korr. / m ²	170,86 €
Aus dem Kaufvertrag	Widmung: Bauland; neu gebildetes Gst aus GstNr. 93/4

Nr. 3: Bauland *	
Vertragsdatum	18.02.2021
Tagebuchzahl	8072/2021
Grundbuch	63214 Fernitz
EZ	126
Adresse	
Grundstück (KG – GNR)	63214 - 437/21
Widmung	
Verkäufer	Berghold
Käufer	Baudendistel
Grundstücksfläche	1.382,00 m ²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	195.000,00 €
Grundstücksfläche	1.382,00 m ²
Preis/m2	141,10 €
Valorisierungsfaktor	2,00 %
Preis korr. / m ²	155,70 €
Aus dem Kaufvertrag	Ez neu

Nr. 4: Bauland *	
Vertragsdatum	11.03.2025
Tagebuchzahl	7695/2025
Grundbuch	63214 Fernitz
EZ	126
Adresse	Fürstner Straße 35 8072 Fernitz
Grundstück (KG – GNR)	63214 - 437/20
Widmung	Bauland WR-Aufschließungsgebiet 17, reines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,5
Verkäufer	Berghold
Käufer	LEB-WO Bau und Immobilien GesmbH
Grundstücksfläche	1.382,00 m ²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	280.000,00 €
Grundstücksfläche	1.382,00 m ²
Preis/m2	202,60 €
Valorisierungsfaktor	2,00 %
Preis korr. / m ²	207,12 €
Aus dem Kaufvertrag	Widmung: Bauland WR-Aufschließungsgebiet 17, reines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,5;

Nr. 5: Bauland *	
Vertragsdatum	15.02.2021
Tagebuchzahl	8071/2021
Grundbuch	63214 Fernitz
EZ	1573
Adresse	
Grundstück (KG – GNR)	63214 - 437/23
Widmung	Bauland WR-Aufschließungsgebiet 17 Reines Wohngebiet BBD 0,5-0,5
Verkäufer	Berghold
Käufer	Raiffeisen Bauträger & Projektentwicklungs GmbH
Grundstücksfläche	4.003,00 m ²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	625.628,87 €
Grundstücksfläche	4.003,00 m ²
Preis/m2	156,29 €
Valorisierungsfaktor	2,00 %
Preis korr. / m ²	172,48 €
Aus dem Kaufvertrag	Widmung: Bauland WR-Aufschließungsgebiet 17 Reines Wohngebiet BBD 0,5-0,5; Ez neu

Nr. 6: Bauland *	
Vertragsdatum	03.06.2024
Tagebuchzahl	9197/2024
Grundbuch	63214 Fernitz
EZ	1568
Adresse	Mühlstraße 27 8072 Fernitz
Grundstück (KG – GNR)	63214 - 907
Widmung	Bauland reines Wohngebiet BBD 0,2-0,3
Verkäufer	Pisano
Käufer	Rottensteiner Rottensteiner-Kamper
Grundstücksfläche	724,00 m ²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	103.500,00 €
Grundstücksfläche	724,00 m ²
Preis/m2	142,96 €
Valorisierungsfaktor	2,00 %
Preis korr. / m ²	148,34 €
Aus dem Kaufvertrag	Widmung: Bauland reines Wohngebiet BBD 0,2-0,3; zzgl. 1/2 Anteile an EZ 1569

Nr. 7: Bauland *	
Vertragsdatum	23.11.2021
Tagebuchzahl	16448/2023
Grundbuch	63214 Fernitz
EZ	58
Adresse	
Grundstück (KG – GNR)	63214 - 846/1
Widmung	Bauland
Verkäufer	Hubmann
Käufer	Milenkovic Milenkovic
Grundstücksfläche	750,00 m ²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	140.420,00 €
Grundstücksfläche	750,00 m ²
Preis/m2	187,23 €
Valorisierungsfaktor	2,00 %
Preis korr. / m ²	203,74 €
Aus dem Kaufvertrag	Widmung: Bauland; Auslandstransaktion; sowie 1/6 Anteil an EZ 1436, neu vermessen

Nr. 8: Seegrundstück *	
Vertragsdatum	20.12.2024
Tagebuchzahl	11174/2025
Grundbuch	63214 Fernitz
EZ	913
Adresse	
Grundstück (KG – GNR)	63214 - 484 63214 - 485
Widmung	
Verkäufer	Feel Forever Young GmbH
Käufer	Franz Reiterer Immo GmbH
Grundstücksfläche	5.501,00 m ²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	1.000.000,00 €
Grundstücksfläche	5.501,00 m ²
Preis/m2	181,79 €
Valorisierungsfaktor	2,00 %
Preis korr. / m ²	186,64 €
Aus dem Kaufvertrag	

Nr. 9: Bauland *	
Vertragsdatum	28.06.2023
Tagebuchzahl	12194/2023
Grundbuch	63214 Fernitz
EZ	913
Adresse	
Grundstück (KG – GNR)	63214 - 484 63214 - 485
Widmung	
Verkäufer	Purkarthofer
Käufer	Mörth & Mörth GmbH
Grundstücksfläche	5.501,00 m ²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	768.898,32 €
Grundstücksfläche	5.501,00 m ²
Preis/m2	139,77 €
Valorisierungsfaktor	2,00 %
Preis korr. / m ²	147,65 €
Aus dem Kaufvertrag	

Nr. 10: Bauland *	
Vertragsdatum	09.06.2021
Tagebuchzahl	5811/2022
Grundbuch	63214 Fernitz
EZ	59
Adresse	
Grundstück (KG – GNR)	63214 - 653
Widmung	
Verkäufer	Kurzmann Kurzmann
Käufer	Kohlbacher GmbH
Grundstücksfläche	3.765,00 m ²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	489.450,00 €
Grundstücksfläche	3.765,00 m ²
Preis/m2	130,00 €
Valorisierungsfaktor	2,00 %
Preis korr. / m ²	142,66 €
Aus dem Kaufvertrag	neu vermessen; EZ neu

Nr. 11: Bauland *	
Vertragsdatum	19.04.2021
Tagebuchzahl	5813/2022
Grundbuch	63214 Fernitz
EZ	683
Adresse	
Grundstück (KG – GNR)	63214 - 654
Widmung	
Verkäufer	Kaufmann
Käufer	Kohlbacher GmbH
Grundstücksfläche	10.009,00 m ²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	1.551.395,00 €
Grundstücksfläche	10.009,00 m ²
Preis/m ²	155,00 €
Valorisierungsfaktor	2,00 %
Preis korr. / m ²	170,52 €
Aus dem Kaufvertrag	

Nr. 12: Bauland *	
Vertragsdatum	19.12.2025
Tagebuchzahl	2193/2026
Grundbuch	63214 Fernitz
EZ	1443
Adresse	
Grundstück (KG – GNR)	63214 - 510/7 63214 - 513/12
Widmung	reines Wohngebiet, Dichte 0,2-0,4
Verkäufer	Ascher
Käufer	Schabel Uggowitzer
Grundstücksfläche	708,00 m ²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	110.000,00 €
Grundstücksfläche	708,00 m ²
Preis/m ²	155,37 €
Valorisierungsfaktor	2,00 %
Preis korr. / m ²	156,42 €
Aus dem Kaufvertrag	Widmung: reines Wohngebiet, Dichte 0,2-0,4;

Unter Beachtung der Lage, der Größe, der Konfiguration, der Bebauung, der gegebenen Infrastruktur und der Aufschließung sowie einer durchschnittlichen Valorisierung wurde ein **Vergleichspreis** von gerundet **€ 170,-- / m²** ermittelt.

661 m ²	je m ² € 170,00	€	<u>112.370,--</u>
Summe Bodenwert		€	112.370,--

3.3.2 Bauwert

Die Bewertung erfolgt nach m² Nutzfläche. Ausgangspunkt sind die Herstellungskosten. In der Folge wird die technische und wirtschaftliche Wertminderung in Abzug gebracht und so der Bauzeitwert ermittelt.

Herstellungskosten (inkl. MWSt.)

Wohnhaus Nr. 3

Erdgeschoss

58 m ²	je m ² € 2.880,--	€	<u>167.040,--</u>
Summe Herstellungskosten		€	167.040,--

Bauzeitwert:

Für die technische und wirtschaftliche Wertminderung wird bei einem fiktiven durchschnittlichen Baualter von 40 Jahren eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren zugrunde gelegt. Bei einer Zustandsnote von 3,0 errechnet sich eine Wertminderung von 59,09 %.

		€	<u>- 98.704,--</u>
Bauzeitwert Wohnhaus Nr. 3		€	68.336,--

Wohnhaus Nr. 3a (fiktiv nach Fertigstellung)

Aufgrund des halbfertigen Zustands des Wohnhauses 3a wird für dieses der Bauzeitwert fiktiv nach Fertigstellung ermittelt und in weiterer Folge die von SV Dr. Plankensteiner ermittelten Fertigstellungskosten brutto in Abzug gebracht.

Kellergeschoss

18 m ²	je m ² € 1.200,--	€	21.600,--
-------------------	------------------------------	---	-----------

Erdgeschoss

110 m ²	je m ² € 2.880,--	€	316.800,--
--------------------	------------------------------	---	------------

Dachgeschoss

59 m ²	je m ² € 3.120,--	€	<u>184.080,--</u>
-------------------	------------------------------	---	-------------------

Summe Herstellungskosten		€	522.480,--
--------------------------	--	---	------------

Bauzeitwert:

Für die technische und wirtschaftliche Wertminderung wird bei einem fiktiven durchschnittlichen Baualter von 10 Jahren eine Restnutzungsdauer von 70 Jahren zugrunde gelegt. Bei einer Zustandsnote von 1,5 errechnet sich eine Wertminderung von 13,28 %.

	€	<u>- 69.385,--</u>
--	---	--------------------

Bauzeitwert Wohnhaus Nr. 3a

(fiktiv nach Fertigstellung)	€	453.095,--
------------------------------	---	-------------------

Bauzeitwert gesamt

(fiktiv nach Fertigstellung Wohnhaus Nr. 3a)	€	521.431,--
--	---	-------------------

Bauzeitwert Außenanlagen (Gestaltung, Befestigungen, etc.) 2 % vom Bauzeitwert

	€	<u>10.429,--</u>
--	---	-------------------------

Summe bauliche Anlagen

	€	531.860,--
--	---	-------------------

Summe Sachwert (Bodenwert, Bauwert)		
(fiktiv nach Fertigstellung Wohnhaus Nr. 3a)	€	644.230,--
abzgl. Fertigstellungskosten brutto		
€ 170.000,-- x 1,2	<u>€</u>	<u>- 204.000,--</u>
Sachwert (IST-Zustand)	€	440.230,--

3.4 Verkehrswert / Marktanpassung

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Überprüfung der Marktverhältnisse vorzunehmen. Diese Überprüfung ergibt, dass der beim Sachwert eine Anpassung vorzunehmen ist.

Es wird ein allgemeiner Abschlag für die Konfiguration der Gebäude zueinander in Verbindung mit deren individueller Grundrisslösung und Ausstattung bzw. Nutzungsmöglichkeit in Ansatz gebracht. Dieser wird mit 15 % des Sachwerts nach fiktiver Fertigstellung des Wohnhauses Nr. 3a bemessen.

Aufgrund der fehlenden Fertigstellung wird weiters ein allgemeiner Risikoabschlag in Höhe von 15 % der Fertigstellungskosten, für die Unsicherheiten hinsichtlich der Fertigstellung, in Ansatz gebracht.

Sachwert (IST-Zustand)	€	440.230,--
abzgl. allgemeiner Anpassung		
15 % x € 644.230,--	€	- 96.635,--
abzgl. Risikoabschlag fehlende Fertigstellung		
15 % x € 204.000,--	<u>€</u>	<u>- 30.600,--</u>
Verkehrswert der Liegenschaft	€	312.995,--

Verkehrswert der Liegenschaft (gerundet)	€	313.000,--
(in Worten: Euro – dreihundertdreizehntausend)		

3.5 Zubehör

Für das Zubehör (z. B. festverbaute Einrichtungsmöbel) wird unter Berücksichtigung des Alters pauschal folgender Zeitwert in Ansatz gebracht, wobei die Eigentumsverhältnisse vom Sachverständigen nicht geprüft wurden.

Zeitwert Zubehör	€	0,--
-------------------------	----------	-------------

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe.

Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Graz, 26. August 2026



Mag. Thomas Praschinger, MSc
(der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige)

4 Anhang

4.1 Gutachten DI Dr. Plankensteiner

Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Georg Plankensteiner

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

8010 Graz
Schanzelgasse 56

Telefon: 0664/338 2992
E-Mail: plankensteiner@nup-architektur.at



An das
Bezirksgericht Graz-Ost, Abteilung 16
zH. Herrn Mag. Martin Troger
Radetzkystraße 27
8010 Graz

Graz, 15.08.2026
FER/GA.0826
PL

- **244 E 23/26b - 11**
- **Exekutionssache:**
- **Betreibende Partei: BAWAG P.S.K.**
- **Verpflichtete Partei: Oliver Franz Eibler**

Schätzung des Aufwands um einen baugenehmigungsfähigen Zustand zu erreichen

Wohnhaus auf dem Grundstück 53/1, EZ 997, KG Fernitz

- 1 -

SV Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Georg Plankensteiner
8010 GRAZ, Schanzelgasse 56, 0664/338 29 92, plankensteiner@nup-architektur.at
Gerichtsgutachten/FER/GA.0726: 244 E 23/26b - 11/2026

1. Gegenstand/Aufgabenstellung:

Im Auftrag des Bezirksgerichts für Zivilrechtssachen wurde ich, Dipl.-Ing. Dr. techn. Georg Plankensteiner, als bestellter Sub-Sachverständiger in der Exekutionssache:
Betreibende Partei: BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft und Verpflichtete Partei: Oliver Franz Eibler ersucht, eine Schätzung des Aufwands abzugeben, um einen baugenehmigungsfähigen Zustand des auf der Liegenschaft, EZ 997, Grundstück 53/1, KG 63214 Fernitz befindlichen Wohnhauses zu erreichen

2. Ortsaugenschein

Am 26.05.2026 ab 14Uhr bis ca. 15Uhr15 fand vor Ort eine Besichtigung/Befundaufnahme des Wohnhauses zum Teil im Beisein von Hrn. Oliver Eibler statt.

3. Grundlagen

Folgende Grundlagen und Unterlagen standen für die Befundaufnahme zur Verfügung bzw. wurden auf der Gemeinde Nestelbach bei Graz organisiert:

- Angaben über die Bauplatzzeichnung vom 16.11.2020
- Ansuchen um Baubewilligung vom 17.11.2020
- Einreichplan vom 28.02.2021, genehmigt am 14.04.2021, Maßstab 1:100/1:500, erstellt von Idealhaus GmbH
- Verhandlungsschrift - Baubewilligung vom 31.03.2021
- Baubeschreibung für 1. Zu- und Umbau beim bestehenden Gebäude sowie
2. Nutzungsänderung von Wirtschaftsgebäude zu Wohnnutzung, ohne Datum
- Baubescheid der Gemeinde Fernitz-Mellach vom 14.04.2021
- Energieausweis vom 05.12.2020, erstellt von Idealhaus GmbH
- Beschluss des Bezirksgericht Graz-Ost vom 20.05.2026

- 2 -

SV Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Georg Plankensteiner
8010 GRAZ, Schanzelgasse 56, 0664/338 29 92, plankensteiner@nup-architektur.at
Gerichtsgutachten/GER/GA.0726: 244 E 23/26b - 11/2026

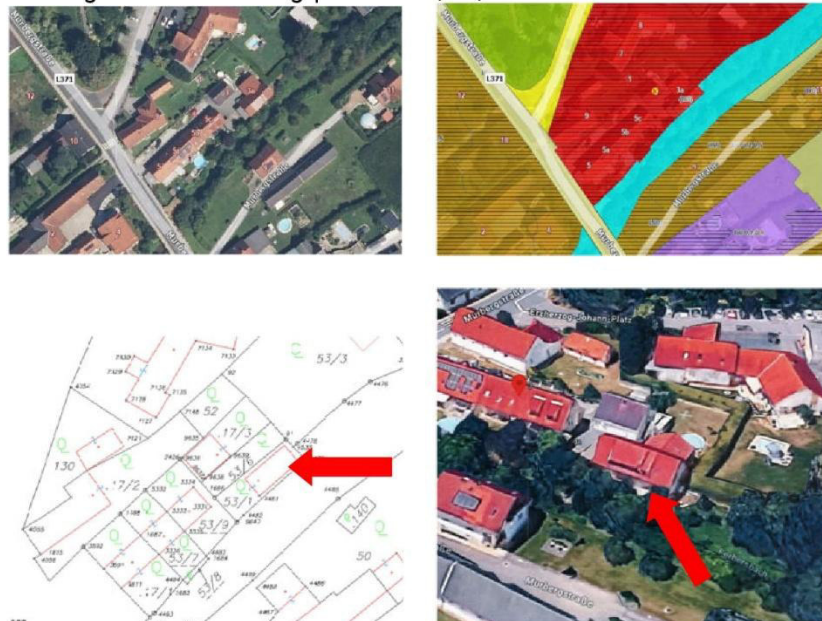
4. Befund

4.1 Allgemeines - Lage des Objekts – Beschreibung:

Die Liegenschaft, EZ 727, Grundstück 53/6, KG 63214 Fernitz mit der Adresse Murbergstraße 3a, 8072 Fernitz-Mellach und den darauf stehenden Gebäude befindet sich südlich des Ortszentrums des Ortsteils Fernitz.

Das Grundstück ist Teil einer kleinen Siedlungsanlage entlang einer kurzem Quer-(Sack)gasse der Murbergstraße mit Zufahrt von dieser.

Die Ausweisung im Flächenwidmungsplan ist KG 0,5-0,6.



- 3 -

SV Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Georg Plankensteiner
8010 GRAZ, Schanzelgasse 56, 0664/338 29 92, plankensteiner@nup-architektur.at
Gerichtsgutachten/FE/0726: 244 E 23/26b - 11/2026

Die Zufahrt erfolgt von Westen über die Landesstraße L371 „Murbergstraße“, über eine Erschließungsstraße mit Servitut über die Grundstücke 51, 17/1, 53/7 und 53/9 der kleinen Siedlung (durchgehende Reihenhausanlage an der Südseite dieser Straße).



Die Liegenschaft ist augenscheinlich eben, das Altgebäude steht fast an den Grundgrenzen nach Nordwesten und Südwesten, das umzubauende Wirtschaftsgebäude zu einem Wohnhaus ist annähernd an der Nordost- und Südostgrenze des Grundstücks situiert.

Zwischen dem Gebäude auf dem Nachbargrundstück 53/9 und dem bestehenden Wohngebäude ist eine schmale Zufahrt zu den befestigten Flächen zwischen Altgebäude und neuem Wohnhaus. Ein Wiesen- und Gartenteil befindet sich im Norden der Liegenschaft.

Der kleinräumige Umgebungsbereich des Bauplatzes ist geprägt von Wohnbebauung und gewerblicher Bebauung unterschiedlicher Kubatur.

Als Dachformen sind ausschließlich Satteldächer vorherrschend.

4.2 Erkenntnisse aus den Angaben über die Bauplatzeignung:

Die Wasserversorgung soll durch Anschluss an das Wasserleitungsnetz des Wasserverbandes, die Stromversorgung durch das Netz des EVUs erfolgen.

Heizung soll durch Fernwärme gegeben sein und der Kanal an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.

Die Beschaffenheit des Untergrundes ist mit einer Bodenpressung von 250kN/m² gegeben.

4.3 (relevante) Erkenntnisse aus der Baubeschreibung zur Einreichung:

- Raumhöhen 2,60m
- anpassbarer Wohnbau vorgesehen
- 1 Stk Schaumlöscher als Mittel für die erste Löschhilfe
- Rauchwarnmelder sollen montiert werden
- Außenwände aus 25cm HLZ + VWS
- Trennwände aus 12cm HLZ
- Niederschlagswasser Bestand mit Einleitung in den Vorfluter,
neue Versickerung für den Zubau und Verrieselung für die Verkehrsflächen
- Einleitung in den öffentlichen SW-Kanal
- Beheizung über Zentralheizung-Nahwärme
- mechanische Lüftung für die Sanitärräume

- 5 -

SV Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Georg Plankensteiner
8010 GRAZ, Schanzelgasse 56, 0664/338 29 92, plankensteiner@nup-architektur.at
Gerichtsgutachten/GER/GA.0726: 244 E 23/26b - 11/2026

4.4 Erkenntnisse aus dem vorliegenden Einreichplan vom 28.02.2021:

Beim gegenständlichen Bauvorhaben handelt es sich um einem Um- und Zubau eines bestehenden Wirtschaftsgebäudes zu Wohnnutzung.

Dabei soll im Westen ein ebenerdiger Anbau („WI-Raum“) hinzugefügt werden, im Nordwesten eine große Wohnküche entstehen und als Bindeglied eine Diele geschaffen werden, der die alten und neuen Bauteile sowie das Dachgeschoß, welches zu zwei Schlafräumen und einem Bad ausgebaut werden soll, verbindet bzw. erschließt.

Im Inneren sind Nutzungsänderungen, u.a. Lager zu Wirtschaftsraum und Einbau von WC, Speis und AR geplant. Ein Technikraum soll von außen zugänglich gemacht werden.

Einige Türrdurchbrüche erschließen die neuen Räume und die Treppe ins Dachgeschoß ist höhenbedingt mit einem Zwischenpodest ausgestattet.

Ein Kellerabgang ist dargestellt, jedoch dieser (bereits bestehende) Keller planlich nicht erfasst.

Außen sollen auf den, mit offenen Pflaster und Rasengittersteinen befestigten Flächen, 3 Parkplätze für PKW entstehen. Drei Sickermulden sollen das anfallende Regenwasser dieser befestigten Flächen aufnehmen.

Im Dachgeschoß sollen aus den Wirtschaftsräumen 2 Schlafzimmer bei den beiden Giebeln und mittig ein Bad entstehen. Um eine bessere Belichtung und die erforderliche Raumhöhe zu bekommen ist ein Teil des Daches südostseitig gaupenähnlich aufgeklappt und andererseits das Dach über die Erschließung in der Diele im EG heruntergezogen.

Die Dachneigung der Abflachung/Gaupe im DG ist nicht dargestellt, das Hauptdach hat eine Dachneigung von 45°, der Zubau im NW 25° und die Deckung soll aus Betondachsteinen erfolgen. Der Zubau im Westen soll mit beschichtetem Alu gedeckt werden und 10° Dachneigung bekommen. Im Süden und Osten soll die bestehende Regenwasserentwässerung unverändert bleiben, beim Zubau im Nordwesten werden die beiden Abfallrohre in einen neuen Sickerschacht im Garten zusammengefasst. Über die Entwässerung des Zubaus im Westen und der Dachfläche über der Diele sind keine Darstellungen gegeben.

Die neuen Außenmauern sind 25cm Ziegel, nichttragende Trennwände innen sind aus 12cm HLZ und das gesamte Haus soll außen mit einem Vollwärmeschutz versehen werden.

Die Fenster werden erneuert, wie auch die zweiflügelige Hauseingangstüre.

In der Wohnküche sind zusätzlich noch zwei Dachflächenfenster in den Dachschrägen angeordnet, wie es auch Dachflächenfenster im Schlafzimmer Ost und über der Diele gibt.

Manche Türen innen bleiben gemäß Bestand, die Neuen sind 80 bzw. 90cm breit und min. 200cm hoch. Im gesamten Haus gibt es keinen Kamin.

Mit Ausnahme der Wohnküche sollen alle Räume im Erdgeschoß, wie auch das Bad im Dachgeschoß Fliesen als Bodenbelag erhalten, die Wohnküche und die Schlafräume im DG sollen mit Klebe-Parkett ausgestattet werden.

Der Zugang zum östlichen Schlafzimmer soll von einem Zwischenpodest erfolgen, die weiteren Räume im Dachgeschoß werden von einem drei Stufen höheren Gangteil erschlossen.

Über Geländer und Art der Stufenanlagen sind keine Aussagen in den Plänen vorhanden.

Anzumerken ist, dass zwischen den WI-Räumen und auch zwischen Diele und Vorraum zum Kellerabgang keine Stufen lt. Plan gibt.

- 6 -

SV Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Georg Plankensteiner
8010 GRAZ, Schanzelgasse 56, 0664/338 29 92, plankensteiner@nup-architektur.at
Gerichtsgutachten/GER/GA.0726: 244 E 23/26b - 11/2026

4.2.1 Weitere Erkenntnisse aus dem Einreichplan:

- Es sind keine Aufbauten von Wänden, Decken und Dachschrägen dargestellt
- Vor dem Hauseingang ist eine Stufe planlich angedeutet, Maße fehlen.
- Das Schmutzwasser-Kanalsystem ist nur andeutungsweise im Plan („Bestand unverändert“) eingezeichnet.
Wo und wie die Anbindung des neuen WCs bei Speis/Diele an den Bestand erfolgen soll, ist nicht ersichtlich.
- Für die Regenwasser-Entwässerung ist nur eine grobe Darstellung im Plan gegeben.
Im Hof sind Sickermulden definiert.

4.2.2 Keine Aussagen in den Einreichunterlagen sind gegeben über:

- Abbrüche von vor Ort bereits bestehenden Sanitäranlagen
- Qualität oder Material der notwendigen Verblechungen (Rinnen, Abdeckungen etc.)
- Beschattungseinrichtungen
- Sohlbänke bei den Fenstern außen
- Fensterbänke innen
- Angaben über eine ESG-Verglasung der bis zum Boden reichenden Glaselemente und Terrassentüren
- Fußbodenaufbauten
- Ausbildung der Oberflächen der Wände in den Nassräumen
- Art der Türstöcke/-zargen und Oberfläche der Innentüren
- Ausstattungsqualität der Sanitärgegenstände
- Ausstattungsqualität Elektro
- Etwaiger Blitzschutz
- Schließanlage und etwaige Sicherheitssysteme
- Zugangsflächen
- Ausbildung und Oberflächen von Terrassen
- Gestaltung der Gartenflächen etc.

4.2.3 Folgende Abweichungen sind beim bereits bestehenden Gebäude nach Sichtung vor Ort von der Einreichung (bzw. zu den OIB-Richtlinien) gegeben:

- Anordnung der Haupt-Stufenanlage stark abweichend
- Höhenunterschiede zwischen WI-Räume (Zubau im Westen) und zwischen Diele und Vorraum vor Kellerabgang
- Andere Fenster(anordnung) bei der Nordwestfassade des Zubaus im Erdgeschoß
- Andere Raumerschließung im Dachgeschoß, östlicher Schlafrum
- Geänderte Raumerschließung und Anordnung der Sanitärgegenstände im Bad Dachgeschoß
- Größe und Anordnung der Gaupe (z.T. mit Abtreppung der Höhe) im Dachgeschoß
- Nicht überall festgestellt werden konnte (zum Teil keine Zeichen am Glas) ob die, bis zum Boden gehenden, Fensterscheiben aus einem Sicherheitsglas lt. OIB RL4 sind.
- Fenster beim Zubau Nordwest im Erdgeschoß entsprechen nicht der Einreichung
- Zu geringe Kopfhöhe (noch vor Verlegung eines Belags) in der Gehlinie bei der Stiege ins Dachgeschoß
- Zu geringe Raumhöhe noch ohne Bedacht eines Belags auf dem Gangteil und westlichen Schlafzimmer im Dachgeschoß
- Zu geringe Durchgangslichten (noch vor Verlegung eines Belags) bei allen Türen im Dachgeschoß
- Zu geringe Sturzhöhe bei Übergang zwischen Diele und Vorraum (Zugang zu Kellerabgang) im Erdgeschoß sowie fehlende Stufen auf Grund eines Niveauunterschieds
- Raumhöhen in den Wirtschaftsräumen nur 236cm

- 8 -

SV Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Georg Plankensteiner
8010 GRAZ, Schanzelgasse 56, 0664/338 29 92, plankensteiner@nup-architektur.at
Gerichtsgutachten/GER/GA.0726: 244 E 23/26b - 11/2026

4.5 Erkenntnisse aus dem Baubescheid vom 14.04.2021

Anmerkung:

In der ebenso vorliegenden Verhandlungsschrift vom 31.03.2021 finden sich auch alle Punkte des Baubescheids wieder.

Folgende relevante Punkte sind gegeben:

5. Die geplante Fläche für 2 PKW-Abstellflächen ist bis zur Fertigstellungsanzeige staubfrei auszubauen.
 8. Bei Treppenläufen mit zwei oder mehr Stufen sind gemäß OIB-RL 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, Ausgabe April 2019, Punkt 3.2.6 auf beiden Seiten formstabile, durchgängig gut greifbare Handläufe anzubringen. Bei Treppen in Gebäuden oder Gebäudeteilen mit nicht mehr als drei Wohnungen, bei Treppen in Reihenhäusern, bei Nebentreppen sowie bei Wohnungstreppen genügt ein Handlauf auf einer Seite. Die Handläufe sind in einer Höhe von 85 cm bis 90 cm anzuordnen. Abweichend davon dürfen Handläufe, die den oberen Abschluss einer Absturzsicherung bilden, in einer Höhe von bis zu 1,10 m angeordnet werden.
 10. Ganzglastüren, Verglasungen in Türen und in Fenstertüren ohne absturzsichernde Funktion müssen gemäß OIB-RL 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, Ausgabe April 2019, Punkt 5.1 bis 1,5 m Höhe über der Standfläche aus geeignetem Sicherheitsglas (Einscheibensicherheitsglas oder Verbund-Sicherheitsglas) hergestellt sein.
 12. Geneigte Dachflächen und Dachflächenteile sind gemäß OIB-RL 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, Ausgabe April 2019, Punkt 5.2 gegen das Abrutschen von Schnee und Eis auf Nachbargrundstücke und allgemein zugängliche Bereiche mit geeigneten Schnee- und Eisfangsystemen zu versehen.
- Gegebenenfalls eine Bescheinigung des Bauführers gemäß § 38 Abs. 2 Stmk. BauG über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung.
 - Eine Bescheinigung eines konzessionierten Elektroinstallationsunternehmens oder eines Zivilingenieur für Elektrotechnik vorzulegen, aus der ersichtlich sein muss, dass alle elektrischen Anlagen und Leitungen den ÖVE-Vorschriften entsprechend hergestellt worden sind und in der die angewandte Art des Berührungsspannungsschutzes angeführt ist.
 - Ein Prüfungsattest gemäß den einschlägigen Ö-NORMEN (B 2501 und B 2503), unterfertigt von einem dazu gesetzlich berechtigten Bauführer (konzessionierter Baugewerbetreibender oder Zivilingenieur für das Bauwesen) über die Dichtheit der schmutzwasserführenden Leitungen einschließlich der Schächte.
 - Eine Bescheinigung unterfertigt von einem dazu gesetzlich berechtigten Bauführer oder Gewerbetreibenden über den ordnungsgemäßen Einbau der Rückstausicherung bei der Hauskanalanlage.

- Eine Bescheinigung unterfertigt von einem dazu gesetzlich berechtigten Bauführer oder Gewerbetreibenden über die konsens- und ordnungsgemäße Errichtung der Entsorgungsanlage für die anfallenden Niederschlagswässer von Dächern.
- Eine Bescheinigung unterfertigt von einem dazu gesetzlich berechtigten Bauführer oder Gewerbetreibenden über die konsens- und ordnungsgemäße Errichtung der Entsorgungsanlage für die anfallenden Niederschlagswässer von Hof-, Park- und auf eigenem Grund liegenden Verkehrsflächen.
- Eine Bescheinigung unterfertigt von einem dazu gesetzlich befugten Fachunternehmen über die Ausführung von Verglasungen mit absturzsichernder Funktion aus geeignetem Verbund-Sicherheitsglas gemäß OIB-RL 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, Ausgabe April 2019, Punkt 4.2.6.
- Eine Bescheinigung unterfertigt von einem dazu gesetzlich befugten Fachunternehmen über die Ausführung von Ganzglastüren, Verglasungen in Türen und in Fenstertüren ohne absturzsichernde Funktion bis 1,5 m Höhe über der Standfläche aus geeignetem Sicherheitsglas (Einscheibensicherheitsglas oder Verbund-Sicherheitsglas) gemäß OIB-RL 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, Ausgabe April 2019, Punkt 5.1.
- Eine Bescheinigung unterfertigt von einem dazu gesetzlich befugten Fachunternehmen über die Ausführung von vertikalen Verglasungen (Glaswände, Fixverglasungen) ohne absturzsichernde Funktion entlang von begehbaren Flächen bis 85 cm Höhe über der Standfläche aus geeignetem Sicherheitsglas (Einscheibensicherheitsglas oder Verbund-Sicherheitsglas) gemäß OIB-RL 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, Ausgabe April 2019, Punkt 5.1.
- Eine Bescheinigung unterfertigt von einem dazu gesetzlich befugten Fachunternehmen über die Ausführung von Einfachverglasungen und unteren Scheiben von Isolierverglasungen bei Verglasungen mit einer Neigung von mehr als 15 Grad, gemessen von der Vertikalen aus geeignetem Verbund-Sicherheitsglas oder über die Herstellung von Schutzvorrichtungen gegen das Herabfallen von Glasteilen gemäß OIB-RL 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, Ausgabe April 2019, Punkt 5.3.
- Änderungen des Bauvorhabens gegenüber den genehmigten Projektunterlagen bedürfen vor ihrer Ausführung der Genehmigung durch die Baubehörde und sind unter Vorlage der entsprechenden Projektunterlagen zu beantragen.
- Die Elektroinstallation ist von einem befugten Elektrotechniker gemäß den geltenden Vorschriften zu errichten.
- Die nutzbare Breite der Durchgangslichte von Türen hat gemäß OIB-Richtlinie 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit Ausgabe April 2019 mindestens 0,80 m zu betragen; die nutzbare Höhe mindestens 2,00m.

- 10 -

SV Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Georg Plankensteiner
 8010 GRAZ, Schanzelgasse 56, 0664/338 29 92, plankensteiner@nup-architektur.at
 Gerichtsgutachten/GER/GA.0726: 244 E 23/26b - 11/2026

5. Istzustand:

5.1 Außen:



- 11 -

SV Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Georg Plankensteiner
8010 GRAZ, Schanzelgasse 56, 0664/338 29 92, plankensteiner@nup-architektur.at
Gerichtsgutachten/GER/GA.0726: 244 E 23/26b - 11/2026

Zubau im Westen mit nicht ganz fertig ausgebildeten Traufausbildungen bei allen Dachanschlüssen und unferigen Sockelanschlüssen zum anschließenden Erdreich/Zufahrt etc.



- 12 -

SV Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Georg Plankensteiner
8010 GRAZ, Schanzelgasse 56, 0664/338 29 92, plankensteiner@nup-architektur.at
Gerichtsgutachten/GER/GA.0726: 244 E 23/26b - 11/2026

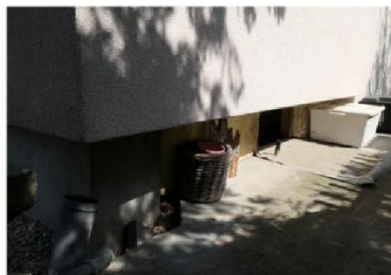
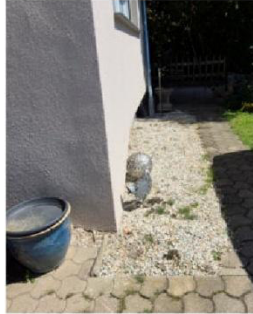
Beschattung hinter VWS/ober Fenster, E-Anschlüsse vorgerichtet.
Sohlbänke aus Stein ohne Anschlussprofile eingeputzt



- 13 -

SV Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Georg Plankensteiner
8010 GRAZ, Schanzelgasse 56, 0664/338 29 92, plankensteiner@nup-architektur.at
Gerichtsgutachten/GER/GA.0726: 244 E 23/26b - 11/2026

Auskragende Außenwand/-Aufbau über Sockel vom Altbau:
Feuchte- bzw. Putzschäden an der Unterseite vorhanden



- 14 -

SV Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Georg Plankensteiner
8010 GRAZ, Schanzelgasse 56, 0664/338 29 92, plankensteiner@nup-architektur.at
Gerichtsgutachten/FE/0726: 244 E 23/26b - 11/2026

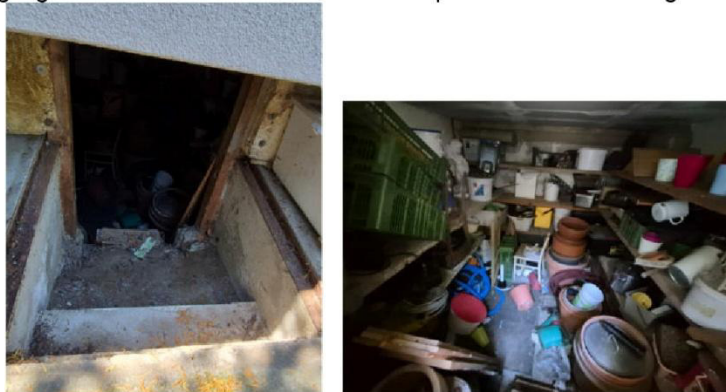
Nicht fertig gestellter Regenwasser-Abfluss mit provisorischer Wasserentnahmestelle



Unfertiger Anschluss zwischen Regenrinne und Abfallrohr



„Kellerabgang“ von außen (vom alten Gebäude)
Steigungshöhen der Stufen und Sturzhöhen entsprechen nicht dem Baugesetz/OIB-Richtlinien



- 15 -

SV Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Georg Plankensteiner
8010 GRAZ, Schanzelgasse 56, 0664/338 29 92, plankensteiner@nup-architektur.at
Gerichtsgutachten/FER/GA.0726: 244 E 23/26b - 11/2026

„Gerümpel“ in diesem „Abstellraum“ unter der EG-Decke



Südliche Hauswand mit Traufstreifen (aus Beton) entlang der Grundgrenze



Dachanschluss, zum Teil mit Abstreibungen der Sparren bei Gaupenteil



- 16 -

SV Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Georg Plankensteiner
8010 GRAZ, Schanzelgasse 56, 0664/338 29 92, plankensteiner@nup-architektur.at
Gerichtsgutachten/ FER/GA.0726: 244 E 23/26b - 11/2026

Technikraum von außen zugänglich, etliche Leitungen nicht vollständig isoliert.
Neue Eingangstüre mit unfertigen Laibungen (Putz)



- 17 -

SV Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Georg Plankensteiner
8010 GRAZ, Schanzelgasse 56, 0664/338 29 92, plankensteiner@nup-architektur.at
Gerichtsgutachten/FE/ GA.0726: 244 E 23/26b - 11/2026

Türabschluss der neu eingeaute Türe noch ohne Putzausbesserungen



Zaunabschluss mit Türl und Stufen im Südosteck



- 18 -

SV Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Georg Plankensteiner
8010 GRAZ, Schanzelgasse 56, 0664/338 29 92, plankensteiner@nup-architektur.at
Gerichtsgutachten/GER/GA.0726: 244 E 23/26b - 11/2026

Östliche Giebelwand mit nicht ganz fachgerechten Abschluss des VWS/Putz an das Traufpflaster
Diverse Schäden im alten Traufpflaster aus Beton



- 19 -

SV Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Georg Plankensteiner
8010 GRAZ, Schanzelgasse 56, 0664/338 29 92, plankensteiner@nup-architektur.at
Gerichtsgutachten/ FER/GA.0726: 244 E 23/26b - 11/2026

Dach- Wandabschlüsse beim östlichen Giebel.
Ausragende Pfetten mit Flugsparren und Holzschalungen bei den Dachuntersichten



- 20 -

SV Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Georg Plankensteiner
8010 GRAZ, Schanzelgasse 56, 0664/338 29 92, plankensteiner@nup-architektur.at
Gerichtsgutachten/ FER/GA.0726: 244 E 23/26b - 11/2026

Fenster und Terrassentür im Osten bei nördlichen Queranbau
Unfertige Anschlüsse zum Erdreich/Traufe



(kaputtes) Pool im Garten



Garten-Wiesenfläche im Norden vor dem Gebäude umfasst mit Hecken
Wasserauslass an der Außenmauer



Nördlicher Anbau mit Satteldach:
Bis auf die Anschlüsse zur Traufe (Erdreich) fertiggestellt.
Fenster entsprechen nicht der Einreichung



Schachtdeckel der Sickeranlage für Regenwasser fast unmittelbar an der nördlichen Hauswand
situiert



Ausbildung des Traufpflasters aus Beton mit Anschlussfuge (Risse) zum Altbestand



Gesamtanlage von Westen mit Zubau im EG mit Flachdach und Eingang an der Ecke zwischen
Hauptbaukörper und Zubau im Norden



- 23 -

SV Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Georg Plankensteiner
8010 GRAZ, Schanzelgasse 56, 0664/338 29 92, plankensteiner@nup-architektur.at
Gerichtsgutachten/GER/GA.0726: 244 E 23/26b - 11/2026

Dachflächen der Satteldächer sind neu mit rotem Betonstein gedeckt, Schneehaken bei allen Zugangsflächen ausgebildet



Haus Murbergstraße 3 mit Zufahrtssituation



5.2 Innen:

Allgemeines:

Die **Wände** sind alle verputzt bzw. die GK-Konstruktionen (statt einem HLZ-Mauerwerk) fertiggestellt und malerfertig gespachtelt, die **Elektro-Rohinstallationen** sind in der Wänden und im Bodenaufbau fertig verlegt und zum Teil auch die Kabel bereits eingezogen bzw. die Unterschlösser vorhanden. Der Verteiler-/Sicherungskasten ist jeweils bestückt und vorbereitet.

Die **Sanitär-Installationen** sind fertig vorbereitet und montiert, die Heizungsverteiler für die Fußbodenheizung bestückt und vorgerrichtet.

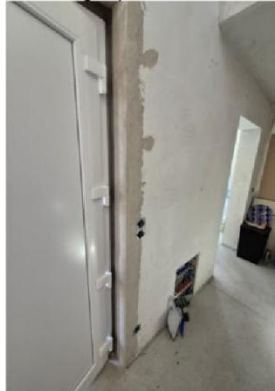
Die Estriche sind bereits betoniert, Fensterbänke bei allen Fenstern innen fehlen noch.

Eingangstüre mit fehlender Außenanbindung (inkl. Abdichtung)



Innenansicht der Eingangstüre:

Anschlüsse gespachtelt und Lichtschalter auf der falschen Seite



ESG-Zeichen beim Glas der Hauseingangstüre vorhanden



Fußbodenverteiler ohne Abdeckung und Beschriftung



- 26 -

SV Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Georg Plankensteiner
8010 GRAZ, Schanzelgasse 56, 0664/338 29 92, plankensteiner@nup-architektur.at
Gerichtsgutachten/GER/GA.0726: 244 E 23/26b - 11/2026

Vorraum/Diele mit Stiegenaufgang ins Dachgeschoß:

Außenwände innen fertig verputzt, sonstige Wände und Dachschrägen mit Gipskartonplatten
malerfertig gespachtelt, Böden mit fertigen Estrich für Belag gerichtet
Noch kein Stufenbelag und Geländer vorhanden



- 27 -

SV Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Georg Plankensteiner
8010 GRAZ, Schanzelgasse 56, 0664/338 29 92, plankensteiner@nup-architektur.at
Gerichtsgutachten/FE/726: 244 E 23/26b - 11/2026

Durchbruch zum Wirtschaftsraum:
Unverputzt bzw. noch keine Türe mit Zarge oder Stock



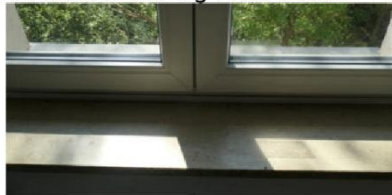
- 28 -

SV Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Georg Plankensteiner
8010 GRAZ, Schanzelgasse 56, 0664/338 29 92, plankensteiner@nup-architektur.at
Gerichtsgutachten/GER/GA.0726: 244 E 23/26b - 11/2026

Blick vom Wirtschaftsraum zum Anbau im Westen



Fensterbank-Ausführung im Wi-Raum



Heizkörper mit freigeführter Zuleitung



Nischen im Wirtschaftsraum West (Zubau)- ehem. Zugang? - entspricht nicht dem Einreichplan
Rückwand noch unverputzt, fehlende Komplettierung E-Installationen

- 29 -

SV Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Georg Plankensteiner
8010 GRAZ, Schanzelgasse 56, 0664/338 29 92, plankensteiner@nup-architektur.at
Gerichtsgutachten/GER/GA.0726: 244 E 23/26b - 11/2026



Großer Wirtschaftsraum mit (neuem) Fenster nach Süden



Schimmelbildung an der Decke über den Schränken im großen Wirtschaftsraum





- 31 -

SV Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Georg Plankensteiner
8010 GRAZ, Schanzelgasse 56, 0664/338 29 92, plankensteiner@nup-architektur.at
Gerichtsgutachten/ FER/GA.0726: 244 E 23/26b - 11/2026

Gangbereich mit diversen Schaltschränken und Sturzbereich und Abgangsbereich in den Keller



- 32 -

SV Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Georg Plankensteiner
8010 GRAZ, Schanzelgasse 56, 0664/338 29 92, plankensteiner@nup-architektur.at
Gerichtsgutachten/FE/0726: 244 E 23/26b - 11/2026



Fußbodenabschluss mit vorgelegten provisorischen Stufen
(entspricht nicht dem Einreichplan)



Vorraum zur WI-Küche - unverputzte Ausmauerungen



- 33 -

SV Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Georg Plankensteiner
8010 GRAZ, Schanzelgasse 56, 0664/338 29 92, plankensteiner@nup-architektur.at
Gerichtsgutachten/FE/0726-244 E 23/26b - 11/2026

Unfertiger Teil zukünftiges WC und Speis (Durchbruch zur Wohnküche - Anbau im Nordwesten)



- 34 -

SV Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Georg Plankensteiner
8010 GRAZ, Schanzelgasse 56, 0664/338 29 92, plankensteiner@nup-architektur.at
Gerichtsgutachten/GER/GA.0726: 244 E 23/26b - 11/2026

Altes WC und Bad - noch fehlende Abbrüche für zukünftigen AR-WI-Raum jedoch z.T. bereits verschlossene, unverputzte Öffnungen



- 35 -

SV Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Georg Plankensteiner
8010 GRAZ, Schanzelgasse 56, 0664/338 29 92, plankensteiner@nup-architektur.at
Gerichtsgutachten/GER/GA.0726: 244 E 23/26b - 11/2026

Deutlicher Niveauunterschied (20cm) zwischen den Fußbodenebenen



Zugang zum WC und Bad, noch nicht abgebrochen für zukünftigen AR-WI-Raum



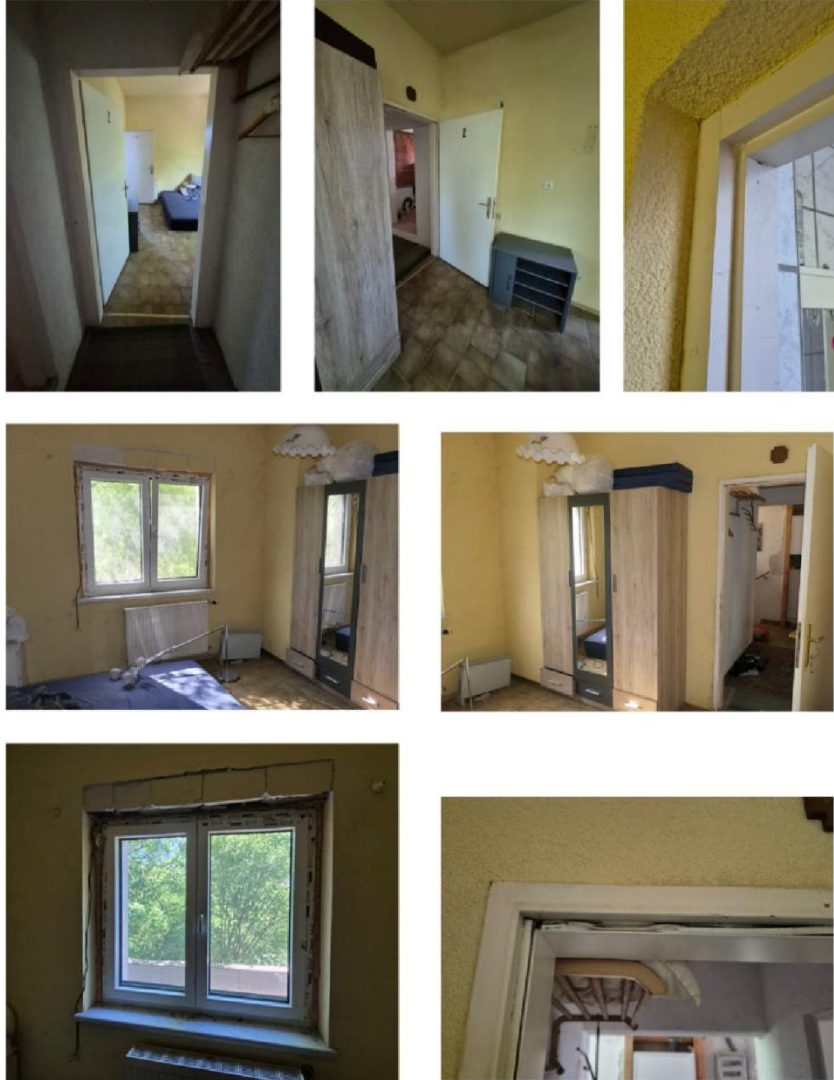
Durchbruch für neues Fenster



- 37 -

SV Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Georg Plankensteiner
8010 GRAZ, Schanzelgasse 56, 0664/338 29 92, plankensteiner@nup-architektur.at
Gerichtsgutachten/GER/GA.0726: 244 E 23/26b - 11/2026

Zugang zu zukünftigen WI-Küche - noch als Schlafraum in Verwendung
Neues Fenster eingebaut, kaputte Türdichtung



- 38 -

SV Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Georg Plankensteiner
8010 GRAZ, Schanzelgasse 56, 0664/338 29 92, plankensteiner@nup-architektur.at
Gerichtsgutachten/GER/GA.0726: 244 E 23/26b - 11/2026

Provisorische Wasserleitungsführung im Vorraum - fehlende Verkleidung und Isolierung



Fenster hinter Kellerabgang sowie alte Treppenanlage in den Keller (Bestand)



- 39 -

SV Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Georg Plankensteiner
8010 GRAZ, Schanzelgasse 56, 0664/338 29 92, plankensteiner@nup-architektur.at
Gerichtsgutachten/GER/GA.0726: 244 E 23/26b - 11/2026



Stiegenaufgang ins Dachgeschoß und obere Diele:
Noch keine Stufen- und Bodenbeläge sowie Geländer, Wände und Schrägen malerfertig
gespachtelt, Komplettierung Elektro noch ausständig
Zu geringe Kopfhöhe in der Gehlinie



Stufen auf die letzte Podestebene fehlen noch

- 40 -

SV Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Georg Plankensteiner
8010 GRAZ, Schanzelgasse 56, 0664/338 29 92, plankensteiner@nup-architektur.at
Gerichtsgutachten/FE/0726: 244 E 23/26b - 11/2026



- 41 -

SV Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Georg Plankensteiner
8010 GRAZ, Schanzelgasse 56, 0664/338 29 92, plankensteiner@nup-architektur.at
Gerichtsgutachten/ FER/GA.0726: 244 E 23/26b - 11/2026

Fußbodenverteiler ohne Abdeckung und Beschriftung



Zugang zu Schlafzimmer Ost: Türsturz zu niedrig,
Wände und Schrägen malerfertig gespachtelt, Komplettierung Elektro noch ausständig wie auch
noch keine Bodenbeläge

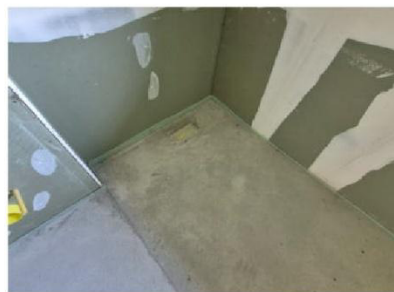


- 42 -

SV Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Georg Plankensteiner
8010 GRAZ, Schanzelgasse 56, 0664/338 29 92, plankensteiner@nup-architektur.at
Gerichtsgutachten/GER/GA.0726: 244 E 23/26b - 11/2026



Bad mit GK-Platten für Nassbereich, malerfertig gespachtelt, wie gesamte Sanitärausstattung, Boden- und Wandbeläge



- 43 -

SV Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Georg Plankensteiner
8010 GRAZ, Schanzelgasse 56, 0664/338 29 92, plankensteiner@nup-architektur.at
Gerichtsgutachten/GER/GA.0726: 244 E 23/26b - 11/2026

Schlafzimmer West: zu geringe Raumhöhe
Wände und Schrägen malerfertig gespachtelt, Komplettierung Elektro noch ausständig,
kein Bodenbelag



- 44 -

SV Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Georg Plankensteiner
8010 GRAZ, Schanzelgasse 56, 0664/338 29 92, plankensteiner@nup-architektur.at
Gerichtsgutachten/FE/0726: 244 E 23/26b - 11/2026

Zubau im Erdgeschoß Nordwest:

Innenwände und Schrägen malerfertig gespachtelt, Komplettierung Elektro noch ausständig
Außenwände fertig verputzt, noch keine Fensterbänke innen und keine Bodenbeläge



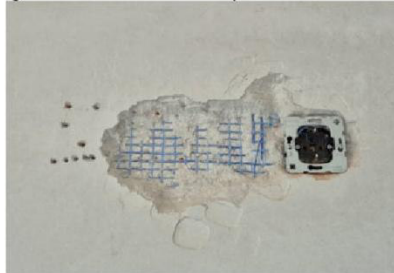
Durchbruch zu künftigen Speis (siehe auch Fotos vor) mit unfertigen Laibungsausbildungen



- 45 -

SV Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Georg Plankensteiner
8010 GRAZ, Schanzelgasse 56, 0664/338 29 92, plankensteiner@nup-architektur.at
Gerichtsgutachten/FE/0726: 244 E 23/26b - 11/2026

Mangel bei einer schon verputzten Wand:



- 46 -

SV Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Georg Plankensteiner
8010 GRAZ, Schanzelgasse 56, 0664/338 29 92, plankensteiner@nup-architektur.at
Gerichtsgutachten/ FER/GA.0726: 244 E 23/26b - 11/2026

6. Mängel - Kontrollen - Maßnahmen:

6.1. Folgende Mängel sind gegeben und werden für einen baugenehmigungsfähigen

Zustand zu beheben sein:

- Richtigstellen der Raumhöhen und Durchgangslichten im Dachgeschoß
- Stufenausbildungen samt Handläufen im Erdgeschoß
- Ausbilden der erforderlichen Türhöhen gem. OIB-RL (vorallem im Dachgeschoß)

6.2. Folgende Kontrollen/Prüfungen/Atteste sind vor einer Fertigstellungsanzeige/

vor Ansuchen um Benützungsbewilligung zu tätigen bzw. zu erwirken:

- Kontrolle Erdung
- Kontrolle Zuleitung Wasser und Fernwärme der Gemeinde
- Dichtheitsprüfung Kanal (Bescheinigung)
- Kontrolle auf Vollständigkeit der Installationen Elektro und Heizung/Sanitär (Atteste)
- Kontrolle der Sicherheitsgläser der Fensterelemente, die bis zum Boden gehen (Atteste)
- §38-Bescheinigung

6.3. Folgende Maßnahmen sind für eine Fertigstellung eines baugenehmigungsfähigen

Zustand noch zu setzen:

- Fertigstellen der Durchbrüche bzw. der Abbrüche im Erdgeschoß
- Noch fehlender Innenputz und GK-Wänden an Wanddurchbrüchen im Erdgeschoß
- Maler- und Anstreicherarbeiten innen
- Keramikbeläge an Wänden und Böden in den Sanitärräumen
- Bodenbeläge in den Wohn- und Schlafräumen
- Stufenbeläge der Treppen ins Obergeschoß
- Geländer bei allen Treppenanlagen
- Komplettierungen Elektro- und der Heizung-/Lüftung-/Sanitäranlagen
- Holzfassungen und Türblätter innen
- Fertigstellen der Regenableitungen außen
- Herstellen der Sickermulden
- Herstellen der Parkierungsflächen im Hof gemäß Einreichplanung
- Ausbilden des Zugangsbereichs und der Terrasse sowie der Terrassentüranschlüsse
- Montage Brandrauchmelder und Feuerlöscher
- (Änderungs)Einreichung (Gaupe, Fensteranordnung, Treppenhaus etc.)

7. Ermittlung der Fertigstellungskosten für einen baugenehmigungsfähigen Zustand:

Prämisse:

Da keine Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorliegt und keine Aufbauten im Einreichplan vorhanden sind, wurde eine Standard-Ausstattung für die noch ausständigen Arbeiten und Komplettierungen herangezogen.

Einige vor angeführte und erforderliche Kontrollen wurden entweder in den nachstehenden Einheitspreisen bzw. in einer eigenen, angeführten „Reserve“ berücksichtigt.

Alle Kosten sind Nettokosten in EURO (und z.T. gerundet)

- | | | | | | |
|---|--|---|-----------|---|-----------|
| - | Richtigstellen/Anpassen der Raumhöhen im Dachgeschoß:
Abbrechen bestehender Decke, Höhersetzen der Zange inkl. neuen Aufbau
rd 20m2 Deckenfläche | a | 950,--/m2 | = | 19.000,-- |
| - | Stufenausbildungen samt Handläufe im Erdgeschoß, geschätzt | | | | 6.800,-- |
| - | Ausbilden der erforderlichen Türhöhen gem. OIB-RL (vor allem im Dachgeschoß)
geschätzt | | | | 1.200,-- |
| - | Herstellen der Sickermulden und der Parkierungsflächen im Hof
rd. 90m2 | a | 240,--/m2 | = | 21.600,-- |
| - | Montage Brandrauchmelder und Feuerlöscher, geschätzt | | | | 1.200,-- |
| - | Dichtheitsprüfung Kanal (Bescheinigung), geschätzt | | | | 600,-- |
| - | Komplettierungen Elektroanlagen und Elektro-Attest, geschätzt | | | | 2.800,-- |
| - | Glas-Atteste, geschätzt | | | | 300,-- |
| - | §38-Bescheinigung, geschätzt | | | | 1.500,-- |
| - | (Änderungs)Einreichung (Gaupe, Fensteranordnung, Treppenhaus etc.) | | | | 1.850,-- |
| - | Reserve (rd. 5-6%) | | | = | 3.150,-- |

Fertigstellungskosten netto: € 60.000,--
für einen baugenehmigungsfähigen Zustand

8) Ermittlung der restlichen Fertigstellungskosten

Noch offene Leistungen:

- Fertigstellen der Durchbrüche bzw. der Abbrüche im Erdgeschoß, geschätzt				7.500,--
- Fehlender Innenputz u. GK-Wände bei Wanddurchbrüchen im EG, geschätzt				12.500,--
- Maler- und Anstreicherarbeiten innen, geschätzt				8.500,--
- Keramikbeläge an Wänden und Böden in den Sanitärräumen:				
rd. 95m2 Bodenflächen	a	110,--/m2	=	10.450,--
rd. 40m2 Wandflächen	a	90,--/m2	=	3.600,--
- Bodenbeläge in den Wohn- und Schlafräumen,				
rd. 80m2 Bodenflächen	a	120,--/m2	=	9.600,--
- Stufenbeläge der Treppen ins Obergeschoß, geschätzt				11.900,--
- Geländer bei allen Treppenanlagen, geschätzt				13.000,--
- Komplettierungen Heizung-/Lüftung-/Sanitäranlagen, geschätzt				17.000,--
- Holzumfassungszargen und Türblätter innen				
7 Stk	a	650,--/Stk	=	4.550,--
- Fertigstellen der Regenableitungen außen, geschätzt				700,--
- Ausbilden des Zugangsbereichs und der Terrasse sowie der Terrassentüranschlüsse				
rd. 15m2	a	260,--/m2	=	3.900,--
- Reserve			=	6.800,--
(für kleinere Mängelbehebungen; Kontrollen und diverse Leistungen)				

Restliche Fertigstellungskosten netto: € 110.000,--

Mit Stichtag 1. August 2026 betragen die Herstellungskosten inkl. allen Außenanlagen jedoch ohne Nebenkosten (Honorare, Abgaben, Gebühren etc.) für ein Projekt ähnlicher Art und auf Grund der gemischten Nutzung mit einer Standard-Ausstattung i.M. netto rd. € 2.400/m2 Nettonutzfläche für das Erdgeschoß und netto rd. € 2.600/m2 für das Dachgeschoß.

Noch offene Leistungen/Fertigstellungskosten: netto = 166.000,--

Vorhanden:

rd. 110,29m2 Nettonutzfläche EG	a netto 2.400,--/m2	=	264.696,--
rd. 58,64m2 Nettonutzfläche DG	a netto 2.600,--/m2	=	152.464,--
Gesamt			417.160,--

Noch offene Leistungen/Fertigstellungskosten: netto = 170.000,--

Daraus resultiert ein Fertigstellungsgrad von rd. 59,3%

- 49 -

SV Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Georg Plankensteiner
8010 GRAZ, Schanzelgasse 56, 0664/338 29 92, plankensteiner@nup-architektur.at
Gerichtsgutachten/GER/GA.0726: 244 E 23/26b - 11/2026

Dieses Gutachten ist nur dazu bestimmt, den unter Punkt 1. angeführten Auftrag zu erläutern und zu erfüllen. Jede andere - mittelbare oder unmittelbare - Verwendung wird ausdrücklich ausgeschlossen bzw. ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Das Gutachten unterliegt dem Urheberrecht und ist geistiges Eigentum des unterzeichnenden Sachverständigen. Es darf vom Auftraggeber in allen Belangen des gegenständlichen Schadenfalles uneingeschränkt verwendet werden. Eine anderwertige Verwendung oder Veröffentlichung des Gutachtens oder von Teilen daraus und in besonderer Weise der enthaltenen Bilder, in welcher Form auch immer, bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verfassers. Dies gilt in gleicher Weise auch für alle natürlichen und juristischen Personen, wenn diese in Kenntnis oder Besitz dieses Gutachtens gelangen.

Diese Stellungnahme basiert ausschließlich auf den angeführten Unterlagen und Grundlagen sowie auf die augenscheinlichen Besichtigung der Anlage.

Der Verfasser behält sich auch ausdrücklich vor, bei Vorliegen neuer oder ergänzender Unterlagen oder Erkenntnisse seine Befundaufnahme bzw. Gutachten zu ergänzen, abzuändern oder neu zu verfassen.

Grundsätzlich werden bei Kostenabschätzungen marktübliche Preise eingesetzt, jedoch aufgrund nicht beeinflussbarer Markt- und Ortssituationen sind Preisschwankungen jederzeit möglich. Auf Grund dessen wird eine Haftung für die Kostenabschätzung ausdrücklich ausgeschlossen.

Der allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige:



Graz, am 15.08.2026

4.2 Bescheid Wohnhaus 3a

GEMEINDE FERNITZ-MELLACH
 Gemeindeamt | Erzherzog-Johann-Platz 21 | 8072 Fernitz-Mellach
 T: 03135/52 3 62 | F: 03135/52 3 62 - 22 | gde@fernitz-mellach.gv.at
 www.fernitz-mellach.gv.at



GZ: B-2020-19-21

Fernitz, am 14. April 2021

Bescheid

Spruch I

Auf Grund des Ansuchens der Bauwerber Oliver und Julia EIBLER, wohnhaft in 8072 Fernitz-Mellach, Murbergstraße 3a in Fernitz, vom 17.11.2020, wird die

Baubewilligung

für den Zu- und Umbau beim bestehenden Wohnhaus sowie der Nutzungsänderung von Wirtschaftsgebäude in Wohnraum auf dem Bauplatz, bestehend aus dem Grundstück Nr.: 53/6, EZ: 727, KG: Fernitz,

erteilt.

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

Gleichzeitig werden folgende **Auflagen** vorgeschrieben, welche einen integrierenden Bestandteil der gg. Bewilligung bilden und einzuhalten sind:

1. Fäkal- und Schmutzwässer sind gemäß OIB-RL 3 Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, Ausgabe April 2019, Punkt 3.2 durch Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal auf Grundstück 1933/5, EZ 50001, KG Fernitz, über die bestehende und zu adaptierende Hauskanalanlage auf Grundstück 53/6, EZ 727, KG Fernitz zu entsorgen.
2. Niederschlagswässer von Dächern sind gemäß OIB-RL 3 Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, Ausgabe April 2019, Punkt 3.1 auf eigenem Grund zur Versickerung oder Verrieselung zu bringen.
3. Niederschlagswässer von Verkehrs- und KFZ-Abstellflächen sind gemäß OIB-RL 3 Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, Ausgabe April 2019, Punkt 3.1 auf eigenem Grund zur Verrieselung zu bringen (entweder mittels Flächenverrieselung direkt durch die durchlässig befestigte Oberfläche oder flächenhaft in humusierten Grundflächen oder über Muldenverrieselung in humusiert bewachsenen Mulden).
4. Die Ableitung von Abwässern auf Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke ist unzulässig.
5. Die geplante Fläche für 2 PKW-Abstellflächen ist bis zur Fertigstellungsanzeige staubfrei auszubauen.
6. In Wohnungen muss in allen Aufenthaltsräumen (ausgenommen in Küchen) sowie in Gängen, über die die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen gemäß OIB-RL 2

1 | 14

pol. Bezirk Graz-Umgebung | DVR: 0393011 | UID: ATU 69183803
 Bürgerservice: Montag, Dienstag, Freitag 8 - 12 Uhr und Donnerstag 8 - 12 Uhr und 15 - 19 Uhr
 Sprechstunden des Bürgermeisters: jeden Donnerstag 15 - 18 Uhr
 Raiffeisenbank Hausmannstätten – IBAN: AT833813300000046300 | BIC: RZSTAT2G133

- Brandschutz, Ausgabe April 2019 Punkt 3.11 jeweils mindestens ein unvernetzter Rauchwarnmelder nach ÖNORM EN 14604 angeordnet werden. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.
7. Alle im gewöhnlichen Gebrauch zugänglichen Stellen eines Bauwerkes bei denen eine hohe Gefahr eines Absturzes besteht sind ab einer Fallhöhe von 60 cm mit Absturzsicherungen gemäß OIB-RL 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, Ausgabe April 2019, Punkt 4 zu sichern.
 8. Bei Treppenläufen mit zwei oder mehr Stufen sind gemäß OIB-RL 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, Ausgabe April 2019, Punkt 3.2.6 auf beiden Seiten formstabile, durchgängig gut greifbare Handläufe anzubringen. Bei Treppen in Gebäuden oder Gebäudeteilen mit nicht mehr als drei Wohnungen, bei Treppen in Reihenhäusern, bei Nebentreppen sowie bei Wohnungstreppen genügt ein Handlauf auf einer Seite. Die Handläufe sind in einer Höhe von 85 cm bis 90 cm anzuordnen. Abweichend davon dürfen Handläufe, die den oberen Abschluss einer Absturzsicherung bilden, in einer Höhe von bis zu 1,10 m angeordnet werden.
 9. Verglasungen mit absturzsichernder Funktion müssen gemäß OIB-RL 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, Ausgabe April 2019, Punkt 4.2.6 aus geeignetem Verbund-Sicherheitsglas hergestellt sein. Bei Mehrscheiben-Isolierglas und Verglasungen mit mehreren Scheiben z.B. Verbundverglasungen) gilt dies zumindest für eine Scheibe.
 10. Ganzglastüren, Verglasungen in Türen und in Fenstertüren ohne absturzsichernde Funktion müssen gemäß OIB-RL 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, Ausgabe April 2019, Punkt 5.1 bis 1,5 m Höhe über der Standfläche aus geeignetem Sicherheitsglas (Einscheibensicherheitsglas oder Verbund-Sicherheitsglas) hergestellt sein.
 11. Vertikale Verglasungen (Glaswände, Fixverglasungen) ohne absturzsichernde Funktion entlang von begehbaren Flächen müssen gemäß OIB-RL 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, Ausgabe April 2019, Punkt 5.1 bis 85 cm Höhe über der Standfläche aus geeignetem Sicherheitsglas (Einscheibensicherheitsglas oder Verbund-Sicherheitsglas) hergestellt sein.
 12. Geneigte Dachflächen und Dachflächenteile sind gemäß OIB-RL 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, Ausgabe April 2019, Punkt 5.2 gegen das Abrutschen von Schnee und Eis auf Nachbargrundstücke und allgemein zugängliche Bereiche mit geeigneten Schnee- und Eisfangsystemen zu versehen.
 13. Einfachverglasungen und untere Scheiben von Isolierverglasungen müssen bei Verglasungen mit einer Neigung von mehr als 15 Grad, gemessen von der Vertikalen, gemäß OIB-RL 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, Ausgabe April 2019, Punkt 5.3 aus geeignetem Verbund-Sicherheitsglas bestehen oder mit Schutzvorrichtungen gegen das Herabfallen von Glasteilen ausgestattet sein.
 14. Die Stellungnahme des E-Werkes Fernitz vom 22.03.2021 bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Bescheides und ist einzuhalten.
 15. Die Stellungnahme Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum vom 29.03.2021 bildet einen verbindlich einzuhalten.

Die Rechtsgrundlagen für diese Bewilligung sind:

§§ 19, 20 und 29 Steiermärkisches Baugesetz (BauG), LGBl. Nr. 59/1995, idF. LGBl. Nr. 71/2020

GEMEINDE FERNITZ-MELLACH

Hinweise:

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

Spruch II**VERFAHRENSKOSTEN**

AN 667480
GP 4267

Die Bauwerber haben folgende Kosten zu tragen:

A. Gemäß dem V. Teil des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes – AVG 1991, idgF.

- a) **Kommissionsgebühren** (für außerhalb der Amtsräume vorgenommene Amtshandlungen) gemäß der Gemeinde-Kommissionsgebühren-Verordnung 1954, idgF., für jede angefangene halbe Stunde und für jedes teilnehmende Amtsorgan € 20,--

1 Amtsorgan 1/2 Stunde (außerhalb des Amtes)	€ 20,00
--	---------

- b) **Barauslagen** gemäß § 76 AVG 1991, idgF. für Befund und Gutachten der Sachverständigen
Bausachverständiger Arch. DI Christian Leiter

	€ 863,25
--	----------

B. Gemäß der Gemeinde-Verwaltungsabgaben-Verordnung 2012, idgF.

Verwaltungsabgabe

- a) für diese Bewilligung gemäß TP

G 11a Neu-/Zubau € 0,60/m ² (80,51 m ²) - mind. jedoch € 30,- (G 11b)	€ 48,31
G 12 Umbauten gem. § 19 Z. 1 u. 2 / § 20 Z. 1, Bauver- und Nutzungsänderungen	€ 20,00
G 15a je PKW-Abstellplatz € 10,- - 2 Parkplätze	€ 20,00
G 29 Veränderung des natürlichen Geländes	€ 30,00

- b) für die auf den eingereichten Projektunterlagen zu erteilenden insgesamt

4 Vidierungen gem. TP G6 je € 6,-	€ 24,00
2 Genehmigungsvermerke gem. TP G32 je € 5,-	€ 10,00
2 Bestätigungen/Genehmigungsvermerke gem. TP G3 je € 6,-	€ 12,00

- c) für die Verhandlungsschrift vom
31.03.2021 gemäß TP G2

	€ 13,00
--	---------

C. Gemäß Gebührengesetz 1957, idgF.

Bundesgebührenabgabe

- a) Protokollgebühr für die Verhandlungsschrift je Bogen € 14,30 gem. § 14 TP7

	€ 57,20
--	---------

- b) Eingabe- und Beilagengebühr für Ansuchen gem. § 14 TP 5 und 6

	€ 119,00
--	----------

Summe Verfahrenskosten

BEZAHLT € 1.236,76

22.12.21

Dieser Betrag ist von den Antragstellern, welche zur ungeteilten Hand haften, je zur Hälfte gem. § 76 Abs. 3 AVG binnen zwei Wochen, gerechnet vom Tage der Zustellung des Bescheides an, entweder bei der Gemeinde einzuzahlen oder an das Konto der Gemeinde Fernitz-Mellach - Raiffeisenbank Hausmannstätten, IBAN: AT83 3813 3000 0004 6300 - zu überweisen.

GEMEINDE FERNITZ-MELLACH

BEGRÜNDUNG

Zu Spruch I

Sachverhaltsdarstellung:

Mit Eingabe vom 17.11.2020 haben Oliver und Julia EIBLER, wohnhaft in Fernitz, um die Erteilung einer Bewilligung für den Zu- und Umbau beim bestehenden Wohnhaus sowie der Nutzungsänderung von Wirtschaftsgebäude in Wohnraum auf dem Bauplatz, bestehend aus dem Grundstück Nr.: 53/6, EZ: 727, KG: Fernitz, angesucht.

Hierüber wurden am 31.03.2021 die Bauverhandlung und der Ortsaugenschein durchgeführt, die nachstehendes Ergebnis – Befund und Gutachten des Bausachverständigen DI Leiter – erbrachte:

BEFUND

PROJEKTUNTERLAGEN FÜR DIE BEFUNDAUFNAHME

- Einreichplan, verfasst von IdealHaus GmbH, vom 28.02.2021
- Baubeschreibung, verfasst von IdealHaus GmbH
- Angaben zur Bauplatzzeichnung gemäß § 5 Stmk. BauG., verfasst von IdealHaus GmbH, vom 16.11.2020
- Energieausweis gemäß § 81 Stmk. BauG, verfasst von IdealHaus GmbH, vom 05.12.2020
- Bruttogeschossflächenberechnung gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993
- Bruttogeschossflächenberechnung gemäß § 23 Abs. 1 Z 3 Stmk. BauG

STELLUNGNAHMEN / GUTACHTEN

- Stellungnahme des Abwasserverbandes Grazerfeld vom 23.03.2021 *(Beilage A)*
- Stellungnahme des EVU E-Werk Fernitz vom 22.03.2021 *(Beilage B)*
- Stellungnahme der Baubezirksleitung steirischer Zentralraum (BBL-SZ) vom 29.03.2021, GZ ABT14-107021/2021-2 *(Beilage C)*

Die Zustimmung sämtlicher Miteigentümer des Bauplatzes bestehend aus Grundstück 53/6, EZ 727, KG Fernitz zur geplanten Baumaßnahme liegt vor.

BAUPLATZ

Der Bauplatz liegt gemäß dem Flächenwidmungsplan 1.0 der Gemeinde Fernitz-Mellach im

- Kerngebiet, KG
- Sanierungsgebiet (IM) – Immissionen im äußeren Belästigungsbereich einer Landwirtschaft
- mit einer gebietstypischen Bebauungsdichte von 0,5 bis 0,6.

Der Bauplatz liegt

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

Der Bauplatz hat ein Ausmaß von 661 m²; er stellt ein Grundstück im Sinne des Vermessungsgesetzes 1968 dar.

Der Nachweis gemäß § 22 Abs. 2 Z 3 Stmk. BauG kann entfallen, da

- ein bestehender Bau vorliegt.

Der Bauplatz wird von folgenden Grundstücken begrenzt:

- 55/2, 53/3, 1956 (Öffentliches Wassergut), 53/9 und .17/2

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

- 2 Einfamilienwohnhäuser

BAUPLATZEIGNUNG

Hinsichtlich der in § 5 Abs. 1 Stmk. BauG festgelegten Voraussetzungen für die Bauplatzeignung ist Nachstehendes festzuhalten:

- **Raumordnungsrechtliche Grundlagen**

Eine Bebauung nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 2010 ist zulässig.

- **Ver- und Entsorgung**

Eine hygienisch einwandfreie und für den Verwendungszweck der geplanten baulichen Anlage ausreichende Wasserversorgung ist sichergestellt.

Eine für den Verwendungszweck der geplanten baulichen Anlage entsprechende Energieversorgung ist sichergestellt.

Eine für den Verwendungszweck der geplanten baulichen Anlage entsprechende Abwasserentsorgung ist sichergestellt.

- **Beschaffenheit des Untergrundes**

Die Tragfähigkeit des Untergrundes ist gegeben;

Die vorgesehene Bebauung hat keine Gefährdung der Standsicherheit benachbarter baulicher Anlagen zur Folge.

- **Gefährdung durch Lawinen, Hochwasser, Grundwasser, Vermurungen, Steinschlag, Rutschungen udgl.**

Das Grundstück liegt nicht im Gefahrenzonenplan nach WLV.

Es ist keine Hochwassergefährdung nach Bundeswasserverwaltung zu erwarten.

Es ist keine Gefährdung durch Grundwasser zu erwarten.

Es ist keine Gefährdung durch Vermurung, Steinschlag, Rutschung zu erwarten.

Es sind keine sonstigen mögliche Gefährdungen zu erwarten.

- **Geeignete, rechtlich gesicherte Zufahrt:**

Über öffentliche Verkehrsfläche, Landesstraße L371, „Murbergstraße“, Grundstück 1933/5, EZ 50001, KG Fernitz sowie über einen privaten Interessentenweg, Grundstücke 51, .17/1, 53/7 und 53/9, alle KG Fernitz mittels Servituts.

ART DES BAUVORHABENS, VERWENDUNGSZWECK DER BAULICHEN ANLAGE

- **Zu- und Umbau**
Zubau einer Wohnküche sowie Umbau beim bestehenden Wohnhaus, Gebäudeklasse 1
- **Nutzungsänderung**
Nutzungsänderung der bestehenden Wirtschaftsräume in Wohnräume
- **Errichtung folgender Abstellfläche für Kraftfahrzeuge und Nebenanlagen**
Nicht überdachte Abstellfläche für 2 PKW
- **Veränderungen des natürlichen Geländes**
Abgrabungen: 9 m², Tiefe von 0,30 m
Befestigte Flächen: 89,28 m²

SITUIERUNG DES VORHABENSZubau:

von Grundstück 53/3: 3,10 m, von Grundstück 53/9: 5,60 m
von 2. Wohnhaus auf selbem Grundstück: 3,90 m

**AUSMASS DER BRUTTOGESCHOßFLÄCHEN DER BAULICHEN ANLAGEN
GEMÄSS BEBAUUNGSDICHTEVERORDNUNG 1993**

Erdgeschoß	=	217,31 m ²
Dachgeschoß	=	128,03 m ²
Summe der Bruttogeschoßflächen	=	345,34 m ²

Bebauungsdichte 0,522

Bebauungsgrad 0,339

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

- Da für den Bauplatz kein Bebauungsplan der den festgelegten Zielsetzungen der Gemeinde Fernitz-Mellach entspricht, vorliegt, wird das geplante Bauvorhaben hinsichtlich seiner gestalterischen Bedeutung für das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild im engeren Umgebungsbereich wie folgt beschrieben und überprüft: der kleinräumige Umgebungsbereich des Bauplatzes ist geprägt von Wohnbebauung und Gewerblicher Bebauung unterschiedlicher Kubatur. Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer vorherrschend. Der geplante Zubau zum bestehenden Wohnhaus sowie die Ausbildung einer Dachgaube wird im Wesentlichen dem vorherrschenden Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht

HYGIENE, GESUNDHEIT UND UMWELTSCHUTZ**Sammlung und Ableitung von Niederschlagswässern von Dächern**

- durch Versickerung auf dem Bauplatz mittels Sickeranlage

Sammlung und Ableitung von Niederschlagswässern von befestigten Verkehrsflächen

- durch Verrieselung auf dem Bauplatz mittels Verrieselungsanlage

Sammlung und Entsorgung von Abwässern und sonstigen Abflüssen (Schmutzwässer)

- durch Anschluss an den auf Grundstück 1933/5, EZ 50001, KG Fernitz liegenden öffentlichen Kanal,
- über die bestehende Hauskanalanlage auf Grundstück 53/6, EZ 727, KG Fernitz

Abfallbeseitigung

- durch örtliche Müllabfuhr

Beheizung und Warmwasserbereitung, Energiegewinnung

- Nahwärme, Netzbetreiber: Nahwärme Fernitz GmbH
- Warmwasseraufbereitung: Nahwärme

Wasserversorgung

- Anschluss an das Wasserleitungsnetz des Wasserverbandes Grazerfeld Süd-Ost

Licht- und Kraftstrom:

- Anschluss an das Netz des EVU E-Werk Fernitz

BAUABGABE

Die Bauabgabe errechnet sich gemäß § 15 Abs. 3 Stmk. BauG aus dem Produkt des Einheitssatzes von € 10,00 je m² und der neu gewonnenen Bruttogeschoßfläche. Dabei sind Erdgeschoße zur Gänze, die übrigen Geschoße (Tiefgaragengeschoße, Keller, Obergeschoße, Dachgeschoße, Tiefgarage u. dgl.) zur Hälfte zu berechnen. Die Bauabgabe für Nebengebäude entfällt.

Erdgeschoß	77,17 m ² x 1,0	= 77,17 m ²
<u>Dachgeschoß</u>	<u>3,34 m² x 0,5</u>	<u>= 1,67 m²</u>
Summe der Bruttogeschoßflächen		= <u>78,84 m²</u>

Das Produkt aus den voranstehenden Faktoren ergibt folgende Bauabgabe: **€ 788,40**

GRUNDLAGE FÜR DIE ERMITTLUNG DES KANALISATIONSERGÄNZUNGSBEITRAGES

- Neugewonnene Bruttogeschoßfläche

Erdgeschoß	77,17 m ² x 1,0	= 77,17 m ²
<u>Dachgeschoß</u>	<u>3,34 m² x 0,5</u>	<u>= 1,67 m²</u>
Summe der Bruttogeschoßflächen		= <u>78,84 m²</u>

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

GUTACHTEN

Der Erteilung der Baubewilligung gemäß § 29 Stmk. BauG für die

- Errichtung eines Zu- sowie Umbaus beim bestehenden Wohnhaus,
- Nutzungsänderung von Wirtschaftsgebäude in Wohnnutzung,

auf dem Bauplatz, bestehend aus Grundstück 53/6, EZ 727, KG Fernitz kann aufgrund des vorliegenden Projektes und vorangeführtem Befund unter Vorschreibung der nachstehend angeführten Auflagen zugestimmt werden:

VORZUSCHREIBENDE AUFLAGEN

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

- Fäkal- und Schmutzwässer sind gemäß OIB-RL 3 Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, Ausgabe April 2019, Punkt 3.2 durch Anschluss
 - an den öffentlichen Schmutzwasserkanal auf Grundstück 1933/5, EZ 50001, KG Fernitz,
 - über die bestehende und zu adaptierende Hauskanalanlage auf Grundstück 53/6, EZ 727, KG Fernitz zu entsorgen.
- Niederschlagswässer von Dächern sind gemäß OIB-RL 3 Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, Ausgabe April 2019, Punkt 3.1
 - auf eigenem Grund zur Versickerung oder Verrieselung zu bringen.
- Niederschlagswässer von Verkehrs- und KFZ-Abstellflächen sind gemäß OIB-RL 3 Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, Ausgabe April 2019, Punkt 3.1
 - auf eigenem Grund zur Verrieselung zu bringen (entweder mittels Flächenverrieselung direkt durch die durchlässig befestigte Oberfläche oder flächenhaft in humusierten Grundflächen oder über Muldenverrieselung in humusiert bewachsenen Mulden).
- Die Ableitung von Abwässern auf Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke ist unzulässig.
- Die geplante Fläche für 2 PKW-Abstellflächen ist bis zur Fertigstellungsanzeige staubfrei auszubauen.
- In Wohnungen muss in allen Aufenthaltsräumen (ausgenommen in Küchen) sowie in Gängen, über die die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen gemäß OIB-RL 2 Brandschutz, Ausgabe April 2019 Punkt 3.11 jeweils mindestens ein unvernetzter Rauchwarnmelder nach ÖNORM EN 14604 angeordnet werden. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.
- Alle im gewöhnlichen Gebrauch zugänglichen Stellen eines Bauwerkes bei denen eine hohe Gefahr eines Absturzes besteht sind ab einer Fallhöhe von 60 cm mit Absturzsicherungen gemäß OIB-RL 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, Ausgabe April 2019, Punkt 4 zu sichern.
- Bei Treppenläufen mit zwei oder mehr Stufen sind gemäß OIB-RL 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, Ausgabe April 2019, Punkt 3.2.6 auf beiden Seiten formstabile, durchgängig gut greifbare Handläufe anzubringen. Bei Treppen in Gebäuden oder Gebäudeteilen mit nicht mehr als drei Wohnungen, bei Treppen in Reihenhäusern, bei Nebentreppen sowie bei

Wohnungstreppen genügt ein Handlauf auf einer Seite. Die Handläufe sind in einer Höhe von 85 cm bis 90 cm anzuordnen. Abweichend davon dürfen Handläufe, die den oberen Abschluss einer Absturzsicherung bilden, in einer Höhe von bis zu 1,10 m angeordnet werden.

- Verglasungen mit absturzsichernder Funktion müssen gemäß OIB-RL 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, Ausgabe April 2019, Punkt 4.2.6 aus geeignetem Verbund-Sicherheitsglas hergestellt sein. Bei Mehrscheiben-Isolierglas und Verglasungen mit mehreren Scheiben z.B. Verbundverglasungen) gilt dies zumindest für eine Scheibe.
- Ganzglastüren, Verglasungen in Türen und in Fenstertüren ohne absturzsichernde Funktion müssen gemäß OIB-RL 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, Ausgabe April 2019, Punkt 5.1 bis 1,5 m Höhe über der Standfläche aus geeignetem Sicherheitsglas (Einscheibensicherheitsglas oder Verbund-Sicherheitsglas) hergestellt sein.
- Vertikale Verglasungen (Glaswände, Fixverglasungen) ohne absturzsichernde Funktion entlang von begehbaren Flächen müssen gemäß OIB-RL 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, Ausgabe April 2019, Punkt 5.1 bis 85 cm Höhe über der Standfläche aus geeignetem Sicherheitsglas (Einscheibensicherheitsglas oder Verbund-Sicherheitsglas) hergestellt sein.
- Geneigte Dachflächen und Dachflächenteile sind gemäß OIB-RL 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, Ausgabe April 2019, Punkt 5.2 gegen das Abrutschen von Schnee und Eis auf Nachbargrundstücke und allgemein zugängliche Bereiche mit geeigneten Schnee- und Eisfangsystemen zu versehen.
- Einfachverglasungen und untere Scheiben von Isolierverglasungen müssen bei Verglasungen mit einer Neigung von mehr als 15 Grad, gemessen von der Vertikalen, gemäß OIB-RL 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, Ausgabe April 2019, Punkt 5.3 aus geeignetem Verbund-Sicherheitsglas bestehen oder mit Schutzvorrichtungen gegen das Herabfallen von Glasteilen ausgestattet sein.

HINWEISE ZUR BEACHTUNG

HINWEISE ZUR FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

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

Der Fertigstellungsanzeige sind anzuschließen:

- Gegebenenfalls eine Bescheinigung des Bauführers gemäß § 38 Abs. 2 Stmk. BauG über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung.
- Ein Überprüfungsbefund des zuständigen Rauchfangekehrermeisters über die vorschriftsmäßige Ausführung der Rauch- und Abgasfänge von Feuerstätten.
- Eine Bescheinigung eines konzessionierten Elektroinstallationsunternehmens oder eines Zivilingenieur für Elektrotechnik vorzulegen, aus der ersichtlich sein muss, dass alle elektrischen Anlagen und Leitungen den ÖVE-Vorschriften entsprechend hergestellt worden sind und in der die angewandte Art des Berührungsspannungsschutzes angeführt ist.
- Ein Prüfungsattest gemäß den einschlägigen Ö-NORMEN (B 2501 und B 2503), unterfertigt von einem dazu gesetzlich berechtigten Bauführer (konzessionierter Baugewerbetreibender oder

Zivilingenieur für das Bauwesen) über die Dichtheit der schmutzwasserführenden Leitungen einschließlich der Schächte.

- Eine Bescheinigung unterfertigt von einem dazu gesetzlich berechtigten Bauführer oder Gewerbetreibenden über den ordnungsgemäßen Einbau der Rückstausicherung bei der Hauskanalanlage.
- Für die Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Hauskanalanlagen und Sammelgruben eine Dichtheitsbescheinigung eines Sachverständigen oder befugten Unternehmers.
- Eine Bescheinigung unterfertigt von einem dazu gesetzlich berechtigten Bauführer oder Gewerbetreibenden über die konsens- und ordnungsgemäße Errichtung der Entsorgungsanlage für die anfallenden Niederschlagswässer von Dächern.
- Eine Bescheinigung unterfertigt von einem dazu gesetzlich berechtigten Bauführer oder Gewerbetreibenden über die konsens- und ordnungsgemäße Errichtung der Entsorgungsanlage für die anfallenden Niederschlagswässer von Hof-, Park- und auf eigenem Grund liegenden Verkehrsflächen.
- Eine Bescheinigung unterfertigt von einem dazu gesetzlich befugten Fachunternehmen über die Ausführung von Verglasungen mit absturzsichernder Funktion aus geeignetem Verbund-Sicherheitsglas gemäß OIB-RL 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, Ausgabe April 2019, Punkt 4.2.6.
- Eine Bescheinigung unterfertigt von einem dazu gesetzlich befugten Fachunternehmen über die Ausführung von Ganzglastüren, Verglasungen in Türen und in Fenstertüren ohne absturzsichernde Funktion bis 1,5 m Höhe über der Standfläche aus geeignetem Sicherheitsglas (Einscheibensicherheitsglas oder Verbund-Sicherheitsglas) gemäß OIB-RL 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, Ausgabe April 2019, Punkt 5.1.
- Eine Bescheinigung unterfertigt von einem dazu gesetzlich befugten Fachunternehmen über die Ausführung von vertikalen Verglasungen (Glaswände, Fixverglasungen) ohne absturzsichernde Funktion entlang von begehbaren Flächen bis 85 cm Höhe über der Standfläche aus geeignetem Sicherheitsglas (Einscheibensicherheitsglas oder Verbund-Sicherheitsglas) gemäß OIB-RL 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, Ausgabe April 2019, Punkt 5.1.
- Eine Bescheinigung unterfertigt von einem dazu gesetzlich befugten Fachunternehmen über die Ausführung von Einfachverglasungen und unteren Scheiben von Isolierverglasungen bei Verglasungen mit einer Neigung von mehr als 15 Grad, gemessen von der Vertikalen aus geeignetem Verbund-Sicherheitsglas oder über die Herstellung von Schutzvorrichtungen gegen das Herabfallen von Glasteilen gemäß OIB-RL 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, Ausgabe April 2019, Punkt 5.3.

ALLGEMEINE HINWEISE

- Das Bauvorhaben ist plan-, beschreibungs- und befundgemäß unter Beachtung der Bestimmungen des Stmk. BauG und nach den Regeln der Technik sowie den gesetzlichen Vorschriften herzustellen.
- Der Bewilligung zu Grunde liegende Plankorrekturen und Korrekturen der Baubeschreibung und sonstigen Einreichunterlagen sind zu beachten und einzuhalten.
- Änderungen des Bauvorhabens gegenüber den genehmigten Projektunterlagen bedürfen vor ihrer Ausführung der Genehmigung durch die Baubehörde und sind unter Vorlage der entsprechenden Projektunterlagen zu beantragen.

- Das Bauvorhaben darf nur unter verantwortlicher Bauführung eines hierzu gesetzlich berechtigten Bauführers ausgeführt werden.
- Jeder Wechsel des Bauführers oder die Zurücklegung der Bauführung durch den Bauführer ist vom Bauwerber und vom Bauführer der Baubehörde anzuzeigen.
- Der Baubewilligungsbescheid ist dem Bauführer zur Kenntnis zu bringen.
- Der Baubeginn ist gemäß § 34 Abs. 2 vom Bauführer der Baubehörde schriftlich anzuzeigen. Weiters ist vom Bauführer bei der Baubehörde die Ausfolgung der Bauplakette ("Roter Ring") zu beantragen. Die Bauplakette ist gut sichtbar für die Zeit der Bauführung an der Baustelle anzubringen.
- Der Bauherr hat die Bestimmungen des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes (BGBL. I Nr. 37/1999 in der geltenden Fassung) einzuhalten.
- Bei der Baudurchführung ist zu achten, dass die Sicherheit von Menschen und Sachen gewährleistet ist und unzumutbare Belästigungen vermieden werden. Insbesondere ist der Erlass betreffend Maßnahmen zur Verringerung der Staubproblematik bei Bauarbeiten (auf Baustellen) der Abteilung 13 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung zu beachten.
- Die Fertigstellung des Rohbaus ist nach Installation aller Leitungsführungen der Baubehörde anzuzeigen und nach Möglichkeit gleichzeitig die Bestätigung über die konsensmäßige Ausführung durch den Bauführer vorzulegen. Wird diese Bestätigung nicht vorgelegt, wird von der Behörde eine Rohbaubeschau auf Kosten des Bauherrn durchgeführt. Vor der Rohbaubeschau dürfen der Verputz oder Wandverkleidungen nicht aufgebracht und die Decken nicht geschlossen werden.
- Grabungen im Bereich der unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Einvernehmen mit dem Leitungsinhaber und nach dessen Anordnung durchzuführen.
- Die Lagerung von Baustoffen und Aufstellung von Baumaschinen, Geräten und Gerüsten auf öffentlichen Straßengrundstücken ist nur mit Genehmigung der zuständigen Straßenverwaltung gestattet.
- Werden öffentliche Verkehrsflächen während der Bauarbeiten durch Baufahrzeuge verunreinigt, so hat der Bauwerber die sofortige Beseitigung der Verschmutzung zu veranlassen.
- Eine Behinderung des natürlichen Ablaufes der Straßenwässer durch Errichtung eines Zaunsockels oder andere bauliche Maßnahmen darf nach straßenrechtlichen Vorschriften nicht erfolgen.
- Der Zufahrtbereich von der öffentlichen Straße ist nach straßenrechtlichen Vorschriften so auszubilden, dass die Niederschlagswässer nicht auf die Fahrbahn abfließen können.
- Die Anforderungen der OIB-Richtlinie 6 Energieeinsparung und Wärmeschutz, Ausgabe April 2019, sind einzuhalten.
- Bei Abweichungen von genehmigten Bauplänen ist bei Neubauten von Gebäuden bzw. bei größeren Renovierungen von Gebäuden, wenn diese Auswirkungen auf den erstellten Energieausweis haben, ein neuer Energieausweis auszustellen und der Baubehörde vorzulegen.
- Der bauliche Mindestschallschutz hat den Anforderungen der OIB-Richtlinie 5 Schallschutz, Ausgabe April 2019, zu entsprechen.
- Für die Entsorgung des anfallenden Abbruchmaterials ist die Baurestmassentrenn-Verordnung, BGBl. Nr. 259/1991, einzuhalten.

- Die Errichtung von Feuerungsanlagen für feste (fossile und biogene) Brennstoffe von über 8 kW bis 400 kW Nennheizleistung ist bei der Baubehörde gemäß § 20 Z 2 Stmk. BauG zu beantragen.
- Die Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe bis zu einer Nennheizleistung von 8,0 kW sind, sofern Nachweise über das ordnungsgemäße Inverkehrbringen im Sinne des Steiermärkischen Feuerungsanlagengesetzes 2016 vorliegen, als meldepflichtige Vorhaben gemäß § 21 Stmk. BauG vor ihrer Ausführung der Gemeinde schriftlich mitzuteilen.
- Die Elektroinstallation ist von einem befugten Elektrotechniker gemäß den geltenden Vorschriften zu errichten.
- Die innenliegenden Sanitärräume sind mit ausreichend wirksamen, mechanischen Entlüftungen zu versehen und sind die Lüftungsleitungen ins Freie zu führen.
- Die nutzbare Breite der Durchgangslichte von Türen hat gemäß OIB-Richtlinie 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit Ausgabe April 2019 mindestens 0,80 m zu betragen; die nutzbare Höhe mindestens 2,00m.
- Türen von Toiletten mit einer Raumgröße unter 1,8 m² dürfen nicht nach innen öffnend ausgeführt sein.
- Die tragbaren Feuerlöscher sind gemäß ÖNORM EN 3-7 periodisch, mindestens jedoch alle 2 Jahre, von einem Sachverständigen überprüfen zu lassen.
- Die gesamte Hauskanalanlage ist gemäß den einschlägigen ÖNORMEN auszuführen.
- Bei der Herstellung des Kanalanschlusses sind die Richtlinien des Abwasserverbandes Grazerfeld einzuhalten.
- Befestigte wasserundurchlässige Flächen sind auf das äußerst notwendige Minimum zu beschränken.
- Bauhütten sind nach der Baufertigstellung aufzulassen.
- Bauliche Anlagen sind in einem der Baubewilligung und den baurechtlichen Vorschriften entsprechenden Zustand zu erhalten.

Im Einzelnen ist zu den vorgeschriebenen Auflagen im Spruch I des gg. Bescheides folgendes begründend auszuführen:

Zu Auflagenpunkte 2 bis 4 (Ableitung Niederschlagswässer)

Gem. OIB-Richtlinien 3 - Ausgabe März 2015 - in Verbindung mit § 57 des Stmk. BauG sind Niederschlagswässer, die nicht als Nutzwasser verwendet werden, technisch einwandfrei zu versickern, abzuleiten oder zu entsorgen.

Einrichtungen zur technisch einwandfreien Sammlung und Ableitung von Niederschlagswässern bei Bauwerken sind dann erforderlich, wenn die beim Bauwerk anfallenden Niederschlagswässer auf Verkehrsflächen oder Nachbargrundstücke gelangen können oder eine gesammelte Ableitung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen erforderlich ist.

Im Einzelnen ist zum gg. Bescheid folgendes begründet auszuführen:

Die Bewilligung zur Errichtung der oben angeführten Bauvorhaben wird unter der Bedingung erteilt, dass

- ⇒ die Auflagen im Spruch I des gg. Bescheides eingehalten bzw. ausgeführt werden,
- ⇒ die Bestimmungen des Stmk. BauG 1995 idgF. eingehalten werden,

Gem. §§ 19 ff Stmk. BauG idgF. i.V.m. §§ 8, 37 und 39 Abs. 2 AVG idgF. wurden die Grundeigentümer, die mit ihrem Grundstück bis zu 30 Meter von der Grenze des gg. Bauplatzes entfernt liegen, über das geplante Bauvorhaben verständigt und Gelegenheit geboten sich zu äußern.

Zu Spruch II

Im Einzelnen ist zu den Verfahrenskosten im Spruch II des gg. Bescheides folgendes begründend auszuführen:

Die Kostenentscheidung erfolgte tarifgemäß - gemäß

- A. V. Teil des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes – AVG 1991, BGBl. Nr. 51/1991, idF. BGBl. I Nr. 58/2018
- B. Gemeinde-Verwaltungsabgaben-Verordnung 2012, LGBl. Nr. 104/2012, idF. 86/2017
- C. Gebührengesetz 1957, BGBl. Nr. 267/1957, idF. BGBl. I Nr. 62/2018, in Verbindung mit Budgetbegleitgesetz 2007 BGBl. I Nr. 24/2007, idF BGBl. II Nr. 191/2011, Geb.G. - ValV 2011
- D. Gemeinderatsbeschluss der Gemeinde Fernitz-Mellach

Rechtliche Beurteilung:

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

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

Die Bewilligungswerber nehmen zur Kenntnis, dass **vor Rechtskraft** des Baubewilligungsbescheides mit dem beabsichtigten Vorhaben nicht begonnen werden darf.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Zu Spruch I:

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

Als schriftlich gelten auch telegrafisch, mit Telefax und im Wege automationsunterstützter Datenverarbeitung (mittels E-Mail) eingebrachte Berufungen. Zur Einbringung mit E-Mail steht nur folgende Adresse zur Verfügung: gde@fernitz-mellach.gv.at.

Die möglichen Dateiformate finden Sie im Internet unter: www.fernitz-mellach.gv.at / Impressum.

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

Hinweis zur Gebührenpflicht:

Für die Beschwerde ist eine Eingabegebühr in Höhe von 30,-- Euro zu entrichten. Die Gebühr ist unter Angabe des Verwendungszwecks (Geschäftszahl des Bescheides) durch Überweisung auf

das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel bei der BAWAG P.S.K. IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109 BIC: BUNDATWWJ zu entrichten. Die Entrichtung ist durch einen Zahlungsbeleg oder einen Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung nachzuweisen. Dieser Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

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

Hinweis für Rechtsanwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer:

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

Zu Spruch II:

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung zulässig, welche gemäß § 63 Abs. 5 i.V.m. § 13 Abs. 1 und 2 AVG 1991 i.d.g.F. binnen zwei Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, schriftlich bei der Gemeinde Fernitz-Mellach einzubringen wäre. Als schriftlich gelten auch telegrafisch, mit Telefax und im Wege automationsunterstützter Datenverarbeitung (mittels E-Mail) eingebrachte Berufungen. Zur Einbringung mit E-Mail steht nur folgende Adresse zur Verfügung: gde@fernitz-mellach.gv.at. Die möglichen Dateiformate finden Sie im Internet unter: www.fernitz-mellach.gv.at/Impressum.

Eine solche Berufung hat den angefochtenen Bescheid zu bezeichnen (Geschäftszeichen, Datum) und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

HINWEIS zu den bekanntgegebenen Bundesgebühren: Die unter Spruch II. C. bekanntgegebenen festen Gebühren entstehen anlässlich der Zustellung des vorliegenden Bescheides. Im Falle einer Berufung entstehen diese Gebühren erst mit der Zustellung der Berufung bzw. Berufungsvorentscheidung.

Sollten die festen Gebühren von Ihnen nicht entrichtet werden, würde die zuständige Finanzbehörde verständigt werden, die mit einer Erhöhung der Gebühren vorzugehen hat.

Im Falle einer Berufung gegen die Kostenbestimmung entsteht die feste Gebühr von € 14,30 für den Berufungsschriftsatz bzw. von € 3,90 pro Bogen jeder Beilage (aber höchstens € 21,80 pro Beilage) mit der Zustellung der Berufungserledigung und ist binnen zwei Wochen zu entrichten.

Der Bürgermeister


Robert Tulnik



Ergeht gegen Zustellnachweis an:

- Die Bauwerber und Grundeigentümer:

unter gleichzeitigem Anschluss je einer mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Ausfertigung der eingereichten Projektunterlagen.