



www.gutachten-sv.at



Dr. Josef Bernhofer  
Sachverständiger

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienwesen, Parafizierungen und Bauwesen  
Ziviltechniker Architektur

Johann-Weitzer-Weg 21, 8041 Graz

+43 (0) 699 10 96 20 20  
bernhofe@gutachten-sv.at

**GZ 244 E 28/26 p**

An das  
Bezirksgericht Graz-Ost  
Radetzkystraße 27  
8010 Graz

Exekutionssache  
*GEEK Immo GmbH p. A. Ljuban Maric*

**Betreibende Partei:** Raiffeisenbank Gramastetten Rodltal eGen  
Marktstraße 41  
4201 Gramastetten  
Firmenbuchnummer 075958d

**vertreten durch:** RAe GRASSNER LENZ THEWANGER & Partner  
Südtirolerstraße 4-6, 4020 Linz  
Tel.: 0732 770815-0, Fax: 0732 770816  
Firmenbuchnummer 140793z  
(Zeichen: RBGramastetten/GEEK2)

**Verpflichtete Partei:** GEEK Immo GmbH p. A. Ljuban Maric  
Traunuferstraße 100/3  
4052 Ansfelden  
Firmenbuchnummer 549977s

**Wegen:** EUR 835.993,40 samt Anhang (Zwangsversteigerung von  
Liegenschaften)

## **GUTACHTEN**

Zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der nachstehend angeführten Liegenschaft(en)  
samt Rechte und Lasten:

**Grundbuch 63263 Pirka - Eggenberg, EZ 963 , hiervon 1/1 Anteile (B-LNr. 6).**

## Inhaltsverzeichnis

### **1 Allgemeines**

- 1.1 Auftrag
- 1.2 Befundaufnahme
- 1.3 Bewertungsstichtag
- 1.4 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

### **2 Befund**

- 2.1 Grundbuchstand
- 2.2 Einheitswert
- 2.3 Bewertungsgegenstand
- 2.4 Liegenschaft
- 2.5 Allgemeine Beschreibung
- 2.6 Nutzung und Umsatzsteuer
- 2.7 Fotodokumentation
- 2.8 Immissionen

### **3 Gutachten**

- 3.1 Allgemeine Bewertungsgrundsätze
- 3.2 Ermittlung des Bodenwertes bzw. Vergleichswertes
- 3.3 Verkehrswert der Liegenschaft
- 3.4 Zubehör

### **4 Anhänge**

- 4.1 Pläne
- 4.2 Abbruchbewilligungsbescheid

# 1 Allgemeines

## 1.1 Auftrag

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt über Auftrag des **Bezirksgericht Graz-Ost, Radetzkystraße 27, 8010 Graz** zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft samt Rechte und Lasten.

## 1.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wurde am **29.04.2026** durchgeführt.

An der Befundaufnahme waren außer dem Sachverständigen anwesend:

Herr Bmst. Ing. Danijel Perkovic (GF Prestige Bau GmbH)

Herr Dr. Mario Sollhart (Rechtsanwalt)

## 1.3 Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der **29.04.2026** als Tag der Befundaufnahme.

## 1.4 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Dem Sachverständigen wurden nachstehend angeführte Unterlagen zur Verfügung gestellt bzw. wurden diese von ihm erhoben:

- Befundaufnahme
- aktueller Grundbuchsauszug
- Katasterplan
- Erhebungen bei der Bau- und Anlagenbehörde und Geoinformationssystem (Bauakt, Planunterlagen, Baubeschreibung)
- Erhebungen im Grundbuch und in der Urkundensammlung
- Einsichtnahme im Flächenwidmungsplan
- Erhebungen im Lärmkataster
- Erhebungen im Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes
- Naturmaßaufnahmen bzw. Planverifizierung
- Fotodokumentation
- Erhebungen von Vergleichspreisen im ZT-Datenforum
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (Stabentheiner, 2. Auflage, 2005)
- Ö-Norm B 1802-1, Ausgabe 2022-03-01 – Liegenschaftsbewertung, Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren
- Liegenschaftsbewertung (Kranewitter, 7. Auflage, 2017)
- Immobilienbewertung Österreich (Bienert und Funk, 4. Auflage, 2022)
- LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie (2009/2010)
- Zeitschrift Sachverständige, Hrsg.: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Linde-Verlag (Wien)
- Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung, Hrsg.: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Manz-Verlag (Wien)
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich
- Der Nutzungsdauerkatalog, Herausgeber und Verleger: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen (Graz, 2020)
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan vom 30.04.2026
- Informationsschreiben der Gemeinde vom 04.05.2026
- Mündliche Auskunft von Hr. Bmst. Ing. Perkovic am Tag der Befundaufnahme betreffend der beabsichtigten Bebauung durch die verpflichtete Partei.
- Informationen übermittelt von der Gemeinde am 04.05.2026 betreffend der offenen Gebühren.
- Leitungsauskunft betreffend des Stromnetzes vom 08.05.2026
- Leitungsauskunft betreffend des Gasleitungsnetzes vom 08.05.2026
- Leitungsauskunft betreffend des Kanalleitungsnetzes vom 08.05.2026
- Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag (BG 631 TZ 16384/71) vom 21.10.1971.
- Abbruchbescheid, GZ: 131-91/0/1390-48/46 vom 10.05.2021
- Kaufvertrag (BG 631 TZ 9398/2021) vom 025.03.2021
- Baulandbestätigung, GZ 719-0/63263-168/21/2 vom 11.05.2021
- HORA-Pass vom 08.05.2026

## 2 Befund

Der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten bzw. von ihm erhobenen Unterlagen und Informationen ausgegangen. Sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, z.B. durch Vorlage neuer Informationen oder Grundlagen auftreten, welche für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.

Es wird festgehalten, dass lediglich eine augenscheinliche Besichtigung des Bewertungsobjektes am Tage der Befundaufnahme erfolgte. Eine weitergehende bauliche Untersuchung des Gebäudes bzw. von Gebäudeteilen als auch des Grundstückes wurde nicht durchgeführt. Ein Vorliegen von augenscheinlich nicht erkennbaren Ausführungsmängeln oder Bauschäden kann aus diesem Grund nicht ausgeschlossen werden.

Sollten Mängel über die offen erkennbaren und hier angeführten hinausgegeben sein, ist das Gutachten zu überarbeiten. Im bewertungsgegenständlichen Fall wird angenommen, dass es keine Baumängel und Bauschäden gibt, welche die Gebrauchs- und Nutzungsfähigkeit des Gebäudes beeinträchtigen könnten.

Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in der Bewertung vom SV nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Die Funktionsfähigkeit von elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht überprüft. Die ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt.

### **Bodenmechanik und Baustatik**

Boden-, Tragfähigkeits- und Standfestigkeitsuntersuchungen waren nicht Auftragsgegenstand und wurden daher nicht durchgeführt. Im Rahmen dieses Gutachtens werden daher ungestörte Boden- bzw. Bauwerkverhältnisse unterstellt und der Verkehrswertermittlung in der Form zugrunde gelegt, dass keine Eigenschaften des Grund und Bodens bzw. Bauwerks vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Kosten für Dekontaminierung, Entsorgung von Altlasten, Entsorgung von sonstigen deponiepflichtigen Stoffen, Kriegsrelikten und nicht mit dem vorh. Gebäude zusammenhängende Baurestmassen bleiben bei der Bewertung ebenfalls unberücksichtigt.

## 2.1 Grundbuchstand

EZ 963



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63263 Pirka-Eggenberg EINLAGEZAHL 963  
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 3561/2026  
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
168/21 Gärten(10) \* 1007 Packer Straße 48  
Packer Straße 48a

Legende:

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
1 a 7630/1965 17536/2021 Sicherheitszone Flughafen Graz Gst 168/21  
b 16384/1971 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 441  
2 a 11088/2021 Zuschreibung Gst 168/10 aus EZ 441  
(Antrag Liegenschaftseigentümerin)  
3 a 7630/1965 17536/2021 Sicherheitszone Flughafen Graz Gst 168/21  
b 11088/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 441  
4 a 16384/1971 Grunddienstbarkeit der Wasserableitung und Mitbenützung des  
Brunnenschachtes an EZ 963  
b 11088/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 441  
5 a 16384/1971 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrweges mit Fuhrwerken  
aller Art an EZ 963  
b 11088/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 441  
6 a gelöscht  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
6 ANTEIL: 1/1  
Geek Immo GmbH (FN 549977s)  
ADR: Villacher Ring 59, Klagenfurt am Wörthersee 9020  
a 9398/2021 IM RANG 5486/2021 Kaufvertrag 2021-03-25 Eigentumsrecht  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
1 a 16384/1971  
DIENSTBARKEIT Wasserableitung und Mitbenützung des  
Brunnenschachtes auf Gst 168/21 gem Par 9 Abs 1  
Kaufvertrag 1971-09-23 für Gst 168/10 EZ 441  
b 17536/2021 Einbeziehung Gst 168/10 in Gst 168/21  
2 a 16384/1971  
DIENSTBARKEIT Gehweg und Fahrweg mit Fuhrwerken aller Art  
auf Gst 168/21 gem Par 9 Abs 2  
Kaufvertrag 1971-09-23 für Gst 168/10 EZ 441  
b 17536/2021 Einbeziehung Gst 168/10 in Gst 168/21  
12 b 14182/2022 IM RANG 16157/2021 Pfandurkunde 2021-04-19  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.100.000,--  
für Raiffeisenbank Gramastetten eGen (FN 75958d)  
d 13809/2025 Darlehensklage  
(61 Cg 36/25t, LGZ Graz)  
e 3561/2026 Versteigerungsanmerkung siehe LNR 16  
13 a 3107/2025 Beschluss 2025-03-13

- PFANDRECHT  
(darin enthalten EUR 40,-- an Nebenforderung),  
Zi u Kosten lt Beschluss 2025-03-13,  
Antragskosten EUR 76,-- für  
Prestige Bau GmbH (FN 561161m)  
(242 E 1299/25h)
- 15 a 2252/2026 Beschluss 2026-02-25  
PFANDRECHT  
Kosten lt Beschluss 2026-02-25,  
Antragskosten EUR 439,60 für  
Republik Österreich  
Einbringungsstelle (Str 104333/23-9)  
(242 E 1219/26w)
- 16 a 3561/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 835.993,40  
samt 1,625 % Sollzinsen seit 2025-07-25, 1,20 % VZ seit  
2025-07-25 (nach Titel vierteljährliche Kapitalisierung),  
Kosten EUR 24.041,50 samt 4 % Z seit 2026-02-24,  
Antragskosten EUR 4.330,48 für  
Raiffeisenbank Gramastetten Rodltal eGen (FN 75958d)  
(244 E 28/26p)
- b 3561/2026 Pfandrecht und Klagsanmerkung siehe LNR 12

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

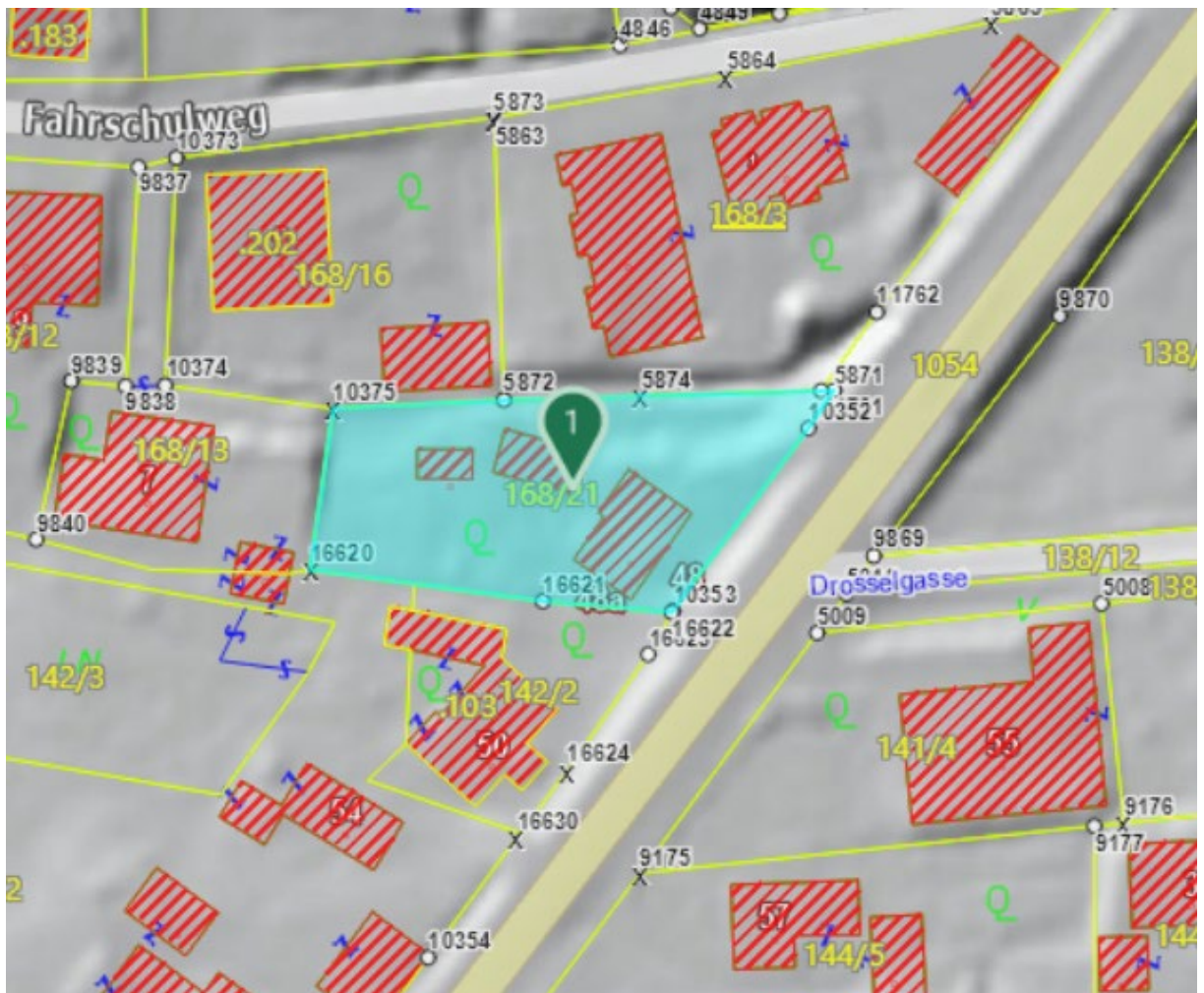
## 2.2 Einheitswert

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

## 2.3 Bewertungsgegenstand

Bewertungsgegenstand bildet die Liegenschaft mit der EZ 963 der KG 63263 Pirka-Eggenberg verbunden mit dem Grundstück mit der GST-Nr. 168/21 mit der Liegenschaftsadresse: Packer Straße 48 bzw 48a in 8054 Seiersberg-Pirka.

Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (geographisches Informationssystem des Landes Steiermark) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.



Auszug aus der Digitalen Katastralmappe Steiermark

## 2.4 Liegenschaft

### 2.4.1 Beschaffenheit

Die Liegenschaft mit der EZ 963 hat ein Ausmaß von insgesamt 1.007 m<sup>2</sup> (lt. Grundbuchstand) und umfasst das Grundstück mit der GST-NR 168/21. Die Grundstückskonfiguration ist unregelmäßig. Das Grundstück ist geneigt. Es befinden sich Aufschüttungen auf der Liegenschaft.



Auszug aus der Digitalen Katastralmappe Steiermark

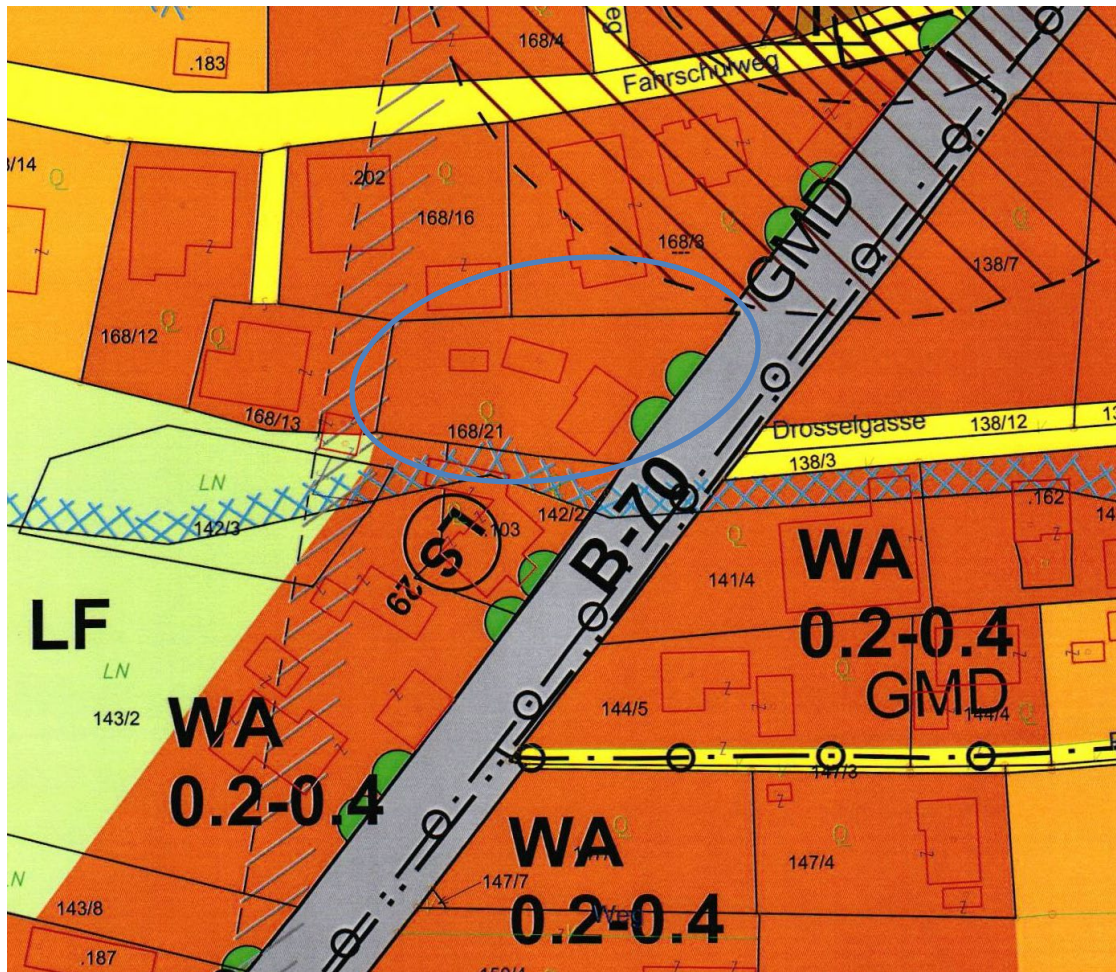
### 2.4.2 Aufschließung

Wesentlichen Aufschließungsmöglichkeiten (Kanal, Strom, Wasser) befinden sich am Grundstück bzw. in Grundstücksnähe. **Lt. Auskunft der Gemeinde vom 04.05.2026 bestehen offene Gebühren (Kanalgebühren, Grundsteuer, Wasser-Grundgebühren, Bescheid-Gebühren etc.) per 30.04.2026 in der Höhe von insgesamt € 1.676,93.**

Die Zufahrt ist über Grundstück mit der GST-NR. 1054 (Öffentliche Straße) möglich.

### 2.4.3 Flächenwidmung

Das zu bewertende Grundstück mit der Gst-NR. 168/21 ist im Flächenwidmungsplan idgF. als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** mit einer **Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4** ausgewiesen. Auf dem Grundstück befinden sich durch Hangwasser ausgelöste Fließpfade. Die Immissionsbelastung durch Lärm ist als überdurchschnittlich einzustufen. Die umliegenden Grundstücke werden überwiegend zu Wohnzwecken aber auch landwirtschaftlich genutzt.



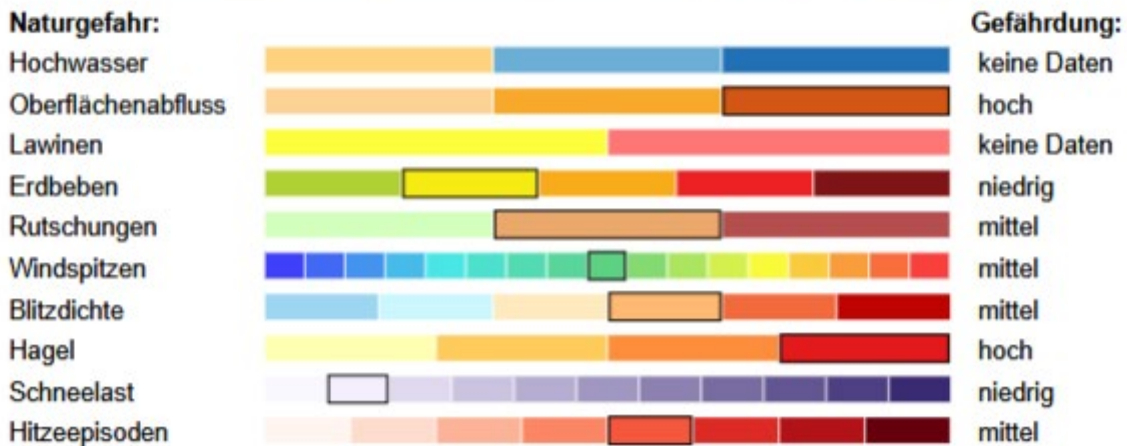
Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde idgF.

Naturgefahren:

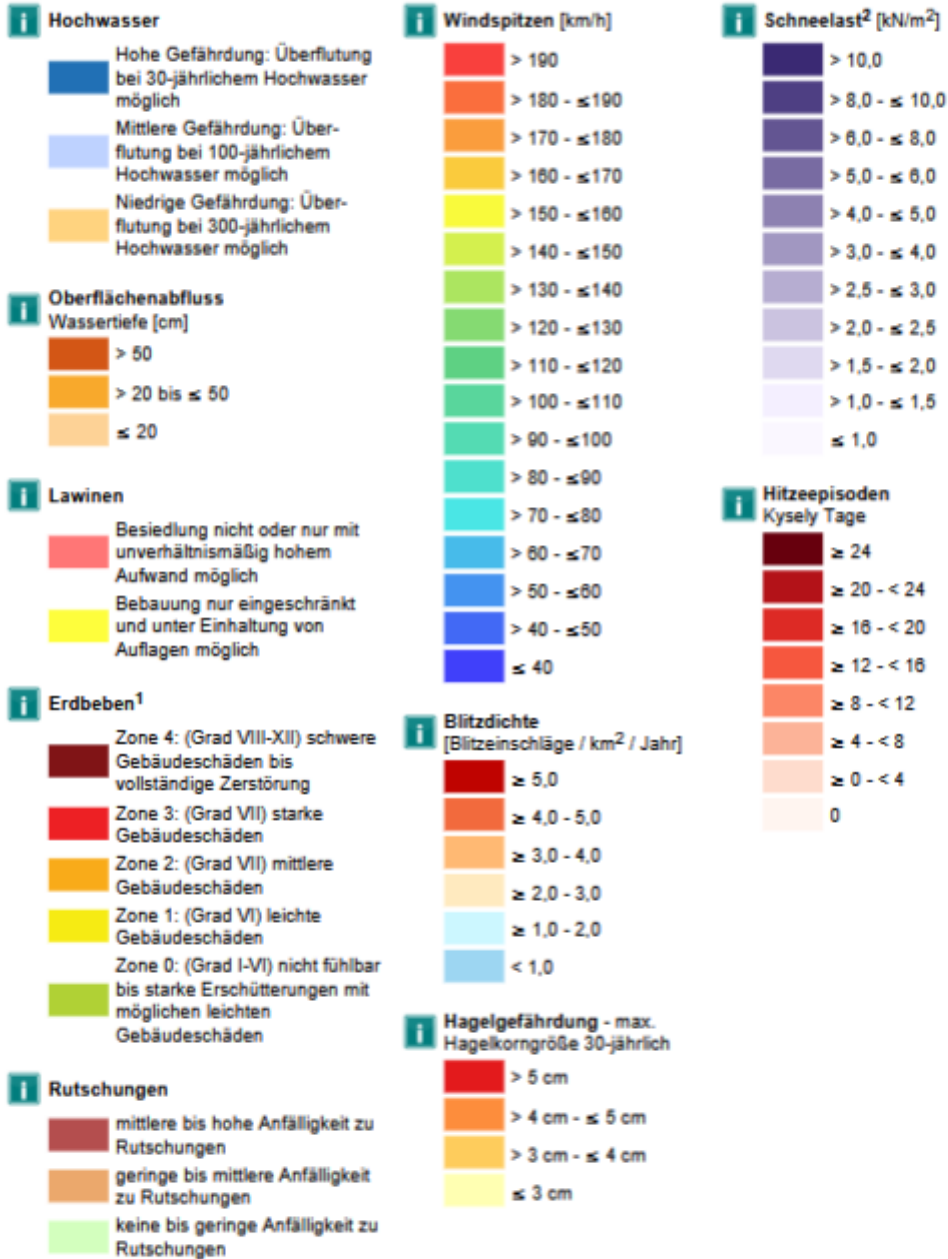
## HORA-Pass

Adresse: Packer Str. 48a, 8054 Pirka, Österreich  
 Seehöhe: 359 m  
 Auswerteradius: 195 m  
 Geogr. Koordinaten: 46,99907° N | 15,38751° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf [hora.gv.at](http://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.



**Legende und weiterführende Informationen**



<sup>1</sup> ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

<sup>2</sup> ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

**i** 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.

## 2.4.4 Rechte und Lasten

S. Pkt. 2.1

### **EZ 963**

#### **A2-Blatt**

- 1 a 7630/1965 17536/2021 Sicherheitszone Flughafen Graz Gst 168/21
- b 16384/1971 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 441
- 2 a 11088/2021 Zuschreibung Gst 168/10 aus EZ 441  
(Antrag Liegenschaftseigentümerin)
- 3 a 7630/1965 17536/2021 Sicherheitszone Flughafen Graz Gst 168/21
- b 11088/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 441
- 4 a 16384/1971 Grunddienstbarkeit der Wasserableitung und Mitbenützung des Brunnenschachtes an EZ 963
- b 11088/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 441
- 5 a 16384/1971 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrweges mit Fuhrwerken aller Art an EZ 963
- b 11088/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 441
- 6 a gelöscht

**Diese im A2-Batt eingetragenen Rechte bleiben auf Grund der Zuschreibung des Gst 168/10 aus EZ 441 zum bewertungsgegenständlicher EZ 963 unberücksichtigt.**

#### **C-Blatt**

- 1 a 16384/1971  
DIENSTBARKEIT Wasserableitung und Mitbenützung des Brunnenschachtes auf Gst 168/21 gem Par 9 Abs 1  
Kaufvertrag 1971-09-23 für Gst 168/10 EZ 441
- b 17536/2021 Einbeziehung Gst 168/10 in Gst 168/21
- 2 a 16384/1971  
DIENSTBARKEIT Gehweg und Fahrweg mit Fuhrwerken aller Art auf Gst 168/21 gem Par 9 Abs 2  
Kaufvertrag 1971-09-23 für Gst 168/10 EZ 441
- b 17536/2021 Einbeziehung Gst 168/10 in Gst 168/21

**Diese im C-Batt eingetragenen Lasten bleiben auf Grund der Zuschreibung des Gst 168/10 aus EZ 441 zum bewertungsgegenständlicher EZ 963 unberücksichtigt.**

---

**Die Bewertung erfolgt im Übrigen geldlastenfrei.**

**Es wurden keine außerbücherlichen Rechte/Lasten bekanntgegeben.**

## 2.5 Allgemeine Beschreibung

### Grundstück – GST-NR. 168/21

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme stellt sich die gegenständliche Grundstücksfläche überwiegend als unbebaut und brachliegend dar. Nach dem Abbruch der vormals vorhandenen Gebäude wurde das Grundstück nicht mehr gärtnerisch bzw. baulich gestaltet. Der Bewertungsgegenstand (GST-NR. 168/21) umfasst 1.007 m<sup>2</sup> und weist diverse bauliche Anlagen (Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Bauprovisorien udglm.) auf.

Das Grundstück befindet sich in einem durch Wohnnutzung geprägten Siedlungsbereich und ist laut Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesen. Die Umgebung ist durch Einfamilienhäuser, kleinere Nebengebäude, Hausgärten, Einfriedungen und private Zufahrtsflächen charakterisiert. Die Abmessungen betragen im Mittel ca. 22 m × 46 m; die Seehöhe liegt bei ca. 357–360 m. Die Liegenschaft ist im östlichen Bereich, straßenseitig bzw. über eine Zufahrts- bzw. Vorplatzfläche erreichbar. Im Bereich der Zufahrt und der Grundstücksgrenze sind befestigte Flächen vorhanden welche teilweise Alterungs-, Abnutzungs- und Bewucherscheinungen aufweisen.

Die Grundstücksfläche selbst zeigt sich zum Zeitpunkt der Befundaufnahme in einem ungepflegten und stark verwachsenen Zustand. Es bestehen ausgedehnte Gras-, Kraut- und Strauchbestände, Efeubewuchs, vereinzelt jüngerer Gehölzaufwuchs sowie ältere Bäume und Sträucher. Teilbereiche sind durch den Bewuchs nur eingeschränkt einsehbar und begehbar. Die tatsächliche Grundstücksgrenze konnte im Zuge der rein augenscheinlichen Befundaufnahme nicht in allen Bereichen zweifelsfrei nachvollzogen werden; eine Vermessung oder Grenzfeststellung war nicht Gegenstand der Befundaufnahme.

Im Bereich der ehemaligen Bebauung bzw. der früheren baulichen Nutzung sind Reste befestigter Flächen, Beton- bzw. Plattenbeläge, Einfassungen, Sockel- und Fundamentreste, kleinere Mauer- bzw. Randsteine sowie sonstige bauliche Reststrukturen vorhanden. Weiters waren einzelne lose gelagerte Bauteile, Holz- und Metallteile, Zaun- bzw. Absperrlemente, Rohre, Kunststoffteile sowie sonstige Ablagerungen vorhanden. Eine geordnete Humusierung und Begrünung sämtlicher ehemaliger Abbruch- bzw. Baubereiche konnte aus dem äußeren Augenschein nicht festgestellt werden.

Auf der Liegenschaft bzw. im Nahbereich der Liegenschaft befinden sich Einfriedungen unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Zustandes, darunter Maschendrahtzäune, provisorische Absperrungen, Zaunreste und teilweise beschädigte bzw. überwachsene Zaunabschnitte. Die Beurteilung, ob sämtliche Zäune, Mauern, Böschungen, Randsteine und sonstigen Einfriedungen lage- und eigentumsrechtlich korrekt situiert sind, war im Rahmen der Befundaufnahme nicht möglich; allfällige Abweichungen gehen in die Risikosphäre des Erstehers über.

Das Gelände weist Niveauunterschiede bzw. Geländesprünge auf. In Teilbereichen sind Böschungen, Randbefestigungen, Stützelemente oder Geländeabfangungen vorhanden. Die Oberfläche ist nicht durchgehend eben und weist je nach Teilbereich Bewuchs, Verdichtungen, befestigte Restflächen und unregelmäßige Bodenverhältnisse auf. Aufgrund des vorhandenen Bewuchses und der nicht freigelegten Oberfläche können allfällige unterirdische Bauteile, Fundamente, Leitungen, Schächte, verfüllte Keller- oder Baugrubenbereiche, Auffüllungen oder sonstige Einbauten nicht ausgeschlossen werden.

Im Bereich des Grundstücks sind einzelne technische bzw. infrastrukturelle Einbauten erkennbar, insbesondere ein Schachtdeckel bzw. eine Abdeckung sowie oberirdische Leitungsführungen bzw. Masten im Umfeld. Ob und in welchem Umfang noch aktive oder stillgelegte Versorgungsleitungen, Kanalanschlüsse, Wasserleitungen, Stromleitungen, Brunnenanlagen, alte Hausanschlüsse oder sonstige technische Einrichtungen vorhanden sind, konnte im Zuge der augenscheinlichen Besichtigung nicht verifiziert werden.

Der gegenwärtige Naturstand kann insgesamt als nicht vollständig bereinigte, verwachsene und teilweise ungeordnete Grundstücksfläche nach früherer baulicher Nutzung bzw. nach Abbruchmaßnahmen beschrieben werden. Die Liegenschaft weist nicht den Zustand eines vollständig geräumten, ebenen, baureif vorbereiteten und uneingeschränkt sofort bebaubaren Bauplatzes auf. Vielmehr werden vor einer allfälligen Neubebauung bzw. geordneten Nutzung voraussichtlich Räumungs-, Freischneide-, Entsorgungs-, Planierungs- und gegebenenfalls ergänzende Prüfmaßnahmen hinsichtlich Untergrund, Leitungen, Fundamentresten und Abbruchvollständigkeit erforderlich sein.

#### **Hinweis zur vorliegenden Abbruchbewilligung / Auflagenrisiko**

Im Zuge der Befundaufnahme wurde Einsicht in den Abbruchbewilligungsbescheid der Gemeinde Seiersberg-Pirka, GZ: 131-91/0/1390-48/46, vom 10.05.2021, genommen. Mit diesem Bescheid wurde aufgrund des Ansuchens vom 17. Februar 2021 die Bewilligung für den Abbruch eines unterkellerten Einfamilienwohnhauses auf der Liegenschaft 8054 Seiersberg-Pirka, Packer Straße 48, auf dem Bauplatz bestehend (damals) aus den Grundstücken Nr. 168/21 und .172, EZ 963, KG Pirka-Eggenberg, sowie für den Abbruch eines Einfamilienwohnhauses in 8054 Seiersberg-Pirka, Packer Straße 48a, auf dem Bauplatz bestehend aus den Grundstücken Nr. 168/10, EZ 441, und Nr. 168/21, EZ 963, KG Pirka-Eggenberg, unter Bezugnahme auf die Niederschrift vom 06. April 2021 erteilt.

Der Bescheid enthält mehrere bautechnische Auflagen und allgemeine Vorschriften. Hervorzuheben sind insbesondere die Verpflichtung zur schriftlichen Anzeige des Beginns der Abbrucharbeiten beim Gemeindeamt, die Durchführung der Arbeiten durch einen befugten Bauunternehmer unter Einhaltung der erforderlichen Sicherungsvorkehrungen, die Vermeidung vermeidbarer Staub- und Lärmentwicklung, die zeitgerechte Verständigung der Leitungsinhaber zur ordnungsgemäßen Stilllegung bzw. Entfernung vorhandener Versorgungsanschlüsse.

Weiters wird die ordnungsgemäße Behandlung stillgelegter Kanalgrundleitungen, der Abbruch bis Fundamentunterkante bzw. bei Unterkellerung bis Kellerfußboden, die Auffüllung des Kellers bzw. der Baugrube mit entsprechend einwandfreiem Material sowie die Humusierung und Begrünung nicht weiter baulich verwendeter Abbruchstellen vorgeschrieben. Darüber hinaus wurden die Einhaltung der Recycling-Baustoffverordnung für die Entsorgung des Abbruchmaterials sowie die Vorlage eines Berichtes über die ordnungsgemäße Verwertung bzw. Entsorgung der angefallenen Abfälle und über die vollständige Erfüllung der vorgeschriebenen Auflagen vorgeschrieben.

Eine abschließende bautechnische oder behördliche Überprüfung, ob sämtliche im Abbruchbewilligungsbescheid vorgeschriebene Auflagen tatsächlich vollständig und ordnungsgemäß erfüllt wurden, war im Rahmen der gegenständlichen Befundaufnahme nicht möglich und wurde auch nicht gesondert nachgewiesen. Insbesondere lagen dem gefertigten Sachverständigen keine vollständigen Nachweise über eine allfällige Abschlussmeldung, Entsorgungsnachweise, Stilllegungsbestätigungen der Versorgungsleitungen, Nachweise über die fachgerechte Verfüllung von Kellerbereichen bzw. Baugruben oder sonstige behördliche Endbestätigungen vor.

Das Gutachten erfolgt daher auf Grundlage des augenscheinlichen Zustandes und der vorliegenden Unterlagen. Allfällige öffentlich-rechtliche, bautechnische, abfallrechtliche oder sonstige Verpflichtungen, Kosten oder Risiken, die aus einer nicht, nicht vollständig oder nicht ordnungsgemäß erfolgten Erfüllung der Auflagen des Abbruchbewilligungsbescheides resultieren, konnten wertmäßig nicht gesondert verifiziert werden. Diese Umstände stellen ein vom Sachverständigen nicht abschließend überprüfbares Risiko dar und gehen, soweit sie nicht bereits behördlich erledigt oder anderweitig bereinigt sind, in die Risikosphäre des Erwerbers bzw. im gerichtlichen Verwertungsverfahren des Erstehers über.

Für die Verkehrswertermittlung wird daher ausdrücklich festgehalten, dass aus dem Vorliegen der Abbruchbewilligung allein nicht zwingend auf die vollständige, mängelfreie und behördlich abgeschlossene Erfüllung sämtlicher Auflagen geschlossen werden kann.

### **2.5.1      Zubehör**

Bei der Befundaufnahme am **29.04.2026** konnte kein bewertungsrelevantes Zubehör identifiziert werden:

## 2.6 Nutzung und Umsatzsteuer

### 2.6.1 Nutzung

Es wurden keine Bestandsverhältnisse bekanntgegeben.

### 2.6.2 Berücksichtigung der Umsatzsteuer

„Nach § 3 Abs. 1 und 2 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes sind für die Bewertung von Liegenschaften Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren sind insbesondere das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren genannt. Weiters ist festgelegt, dass für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden sind, wenn dies zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Liegenschaft bestimmenden Umstände erforderlich ist.

Beim Vergleichswertverfahren werden Liegenschaften oder Liegenschaftsteile als Ganzes verglichen. Es kann daher nur dann zur Anwendung gelangen, wenn die zu bewertende Liegenschaft oder der zu bewertende Liegenschaftsteil mit den vergleichbaren Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen weitgehend hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände übereinstimmt. Bei der Beurteilung dieser Umstände kommt der Frage, ob der jeweilige Vergleichspreis mit oder ohne Berücksichtigung der Umsatzsteuer zustande gekommen ist, eine wesentliche Rolle zu.

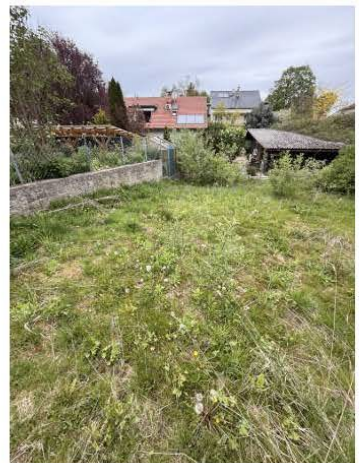
Da die Beantwortung dieser Frage in der Regel unmöglich sein wird, ist das Vergleichswertverfahren für bebaute Liegenschaften oder Liegenschaftsteile wohl nur dann anwendbar, wenn einerseits ein besonders enger Vertrauensbereich des Mittelwertes aller Vergleichspreise den Schluss rechtfertigt, dass die Vergleichspreise die Marktsituation richtig darstellen und andererseits auf die Beantwortung der Frage einer im Mittelwert der Vergleichspreise enthaltenen oder nicht enthaltenen Umsatzsteuer verzichtet werden kann“ (aus: der Sachverständige, Heft 1/1999).

Im vorliegenden Fall wird bei der Übertragung des Eigentums davon ausgegangen, dass eine Ausweisung der Umsatzsteuer **nicht** erfolgt.

## 2.7 Fotodokumentation













## 2.8 Immissionen

### 2.8.1 Verdachtsflächen und Altlasten

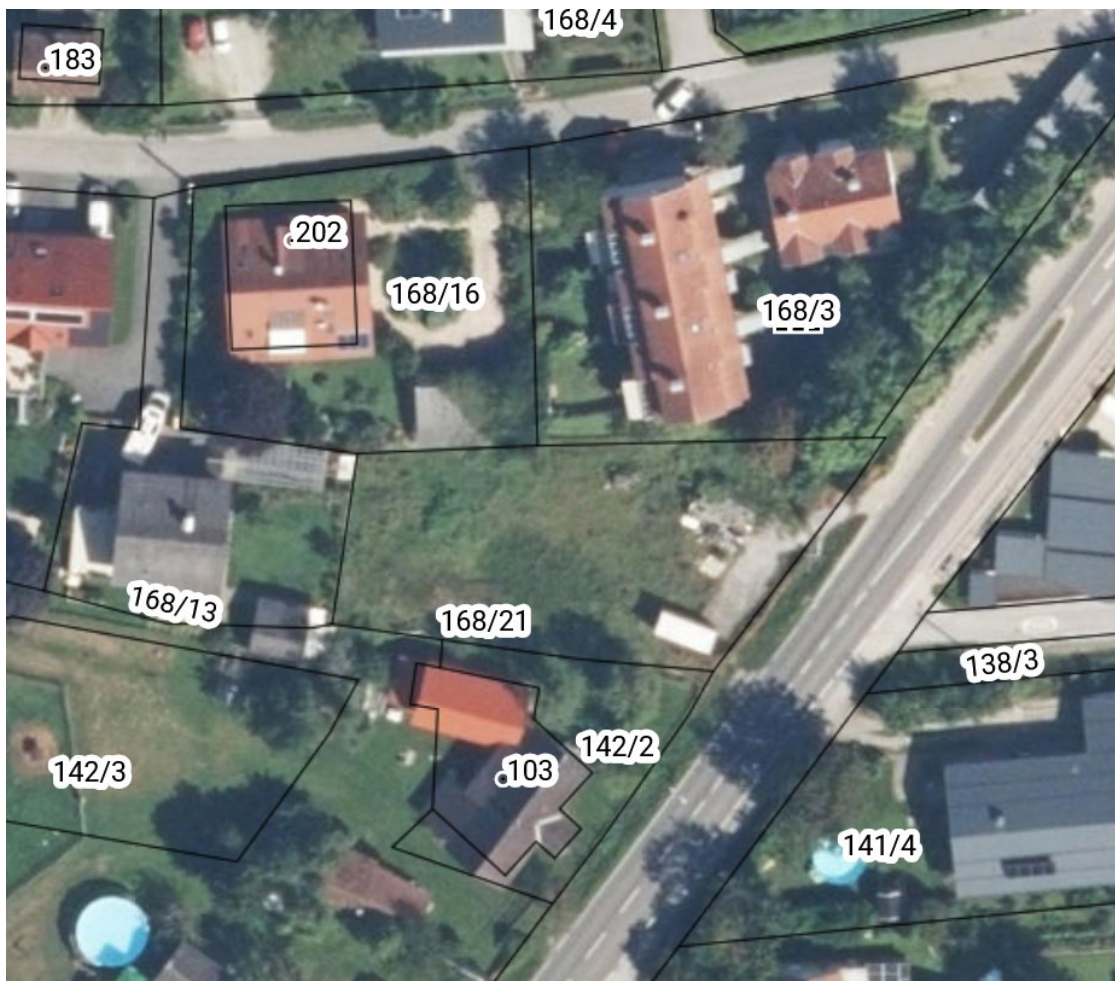
Das bewertungsgegenständliche Grundstück mit der Grundstücksnummer: 168/21 ist lt. Abfrage vom 08.05.2026

**nicht**

im **Altlasten-GIS** verzeichnet.

#### Erläuterungen

Die Karte zeigt jene Flächen, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und deshalb in der Altlastenatlas-Verordnung als Altlasten ausgewiesen sind.



Grundkarte: basemap.at © BEV

## 3 Gutachten

### 3.1 Allgemeine Bewertungsgrundsätze

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

Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2 Abs 3, LBG).

Aus diesem Grund muss der bei einer Veräußerung tatsächlich erzielte Preis nicht dem in diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert entsprechen, zudem der tatsächlich erzielte Preis nicht unwesentlich von subjektiven Momenten bestimmt wird, die in den Einflussbereichen der Vertragsparteien liegen.

Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts Anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln (§ 7 Abs 1, LBG).

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

§ 4 Vergleichswertverfahren

§ 5 Ertragswertverfahren

§ 6 Sachwertverfahren

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

Liegenschaften wie die Gegenständliche werden – sofern sie bestandfrei sind – grundsätzlich zur **Eigennutzung** erworben, wobei sich Kaufinteressenten bei der Preisbildung vorwiegend am Wert unter Berücksichtigung von Lage und Anschaffungskosten vergleichbarer Objekte orientieren.

Im gegenständlichen Fall ist demzufolge das **Vergleichswertverfahren** anzuwenden.

Der Bodenwert ist in der Regel als **Vergleichswert** durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen (§ 6 Abs 2, LBG).

### 3.2 Ermittlung des Bodenwertes bzw. Vergleichswertes

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

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

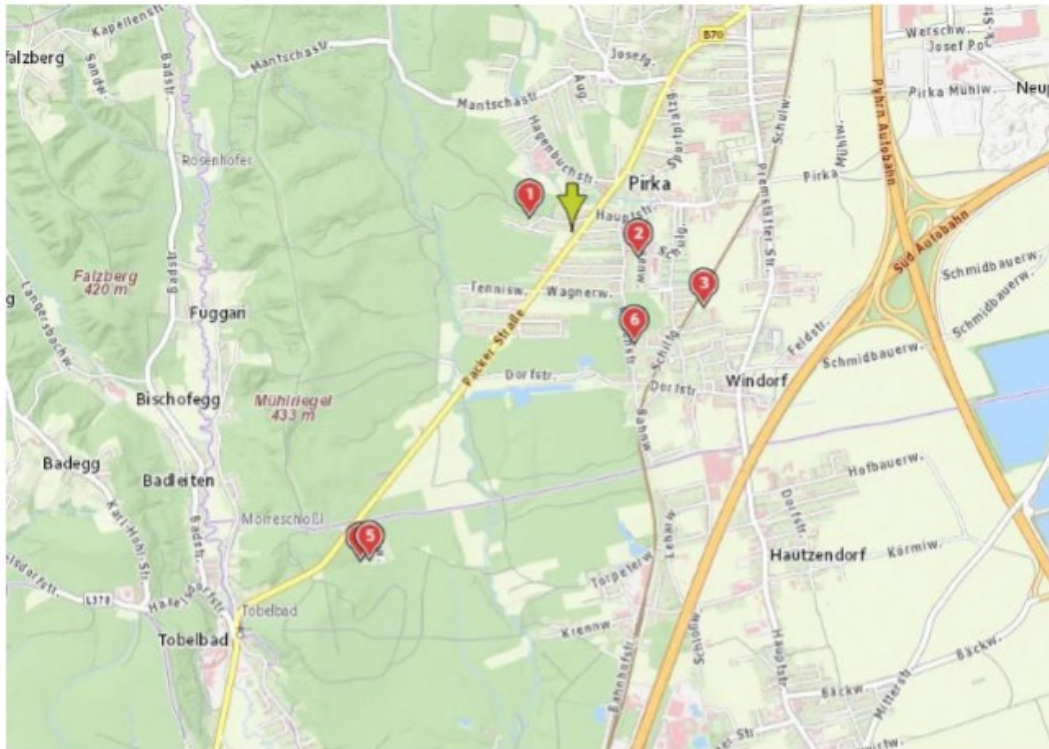
Kaufpreise von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden (§ 3 Abs 3, LBG).

Für die Ermittlung des Bodenwertes werden unbebaute Grundstücke als sogenannte „Vergleichsgrundstücke“ herangezogen. Wobei der Bodenwert mittels Vergleichswertverfahren von jenen Grundstücken abgeleitet wird, die hinsichtlich der **wertbeeinflussenden Merkmale** mit dem zu bewertenden Grundstück möglichst übereinstimmen.

Dieser Vorgang wird als die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Bodenwertes anerkannt.

## Übersicht der Vergleichswerte:

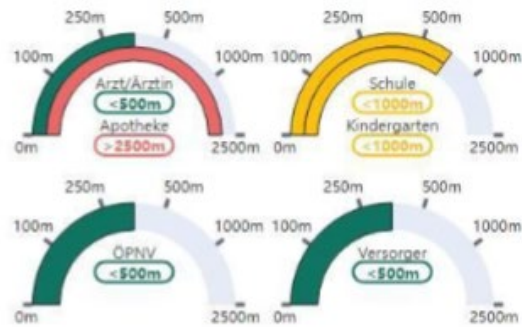
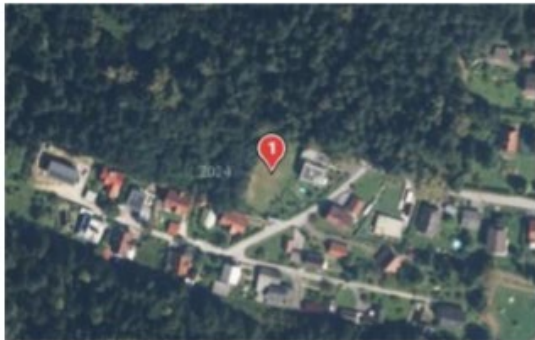
## Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m <sup>2</sup> Kaufvertrag	Preis korr./m <sup>2</sup>
1	Bauland	6586/2024	29.03.2024	998,00	265,00 €	265,00 € *
2	Bauland	14974/2023	16.06.2023	4.773,00	135,00 €	135,00 € *
3	Bauland	7669/2022	31.03.2022	2.404,00	150,00 €	150,00 € *
4	Bauland	16306/2025	22.09.2025	1.106,00	137,43 €	137,43 € *
5	Bauland	15461/2022	30.08.2022	938,00	204,69 €	204,69 € *
6	Bauland	17937/2025	29.11.2022	735,00	170,07 €	170,07 € *

\* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

### Nr. 1: Bauland \*



#### Vertragsdaten

Vertragsdatum	29.03.2024
Tagebuchzahl	6586/2024
Grundbuch	63263 Pirka-Eggenberg
EZ	567
KG-Grundstück	63263 - 168/17
Verkäufer	Schicker
Käufer	Jauk-Küberl   Küberl

#### Flächendaten

Grundstücksfläche	998,00 m <sup>2</sup>
-------------------	-----------------------

#### Berechnungsdaten

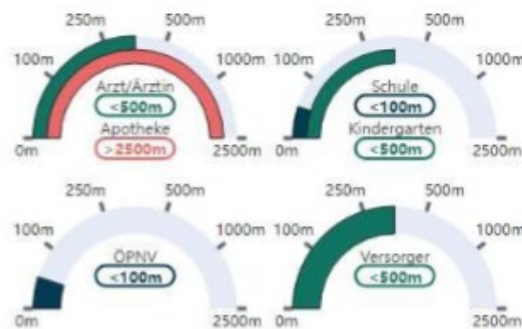
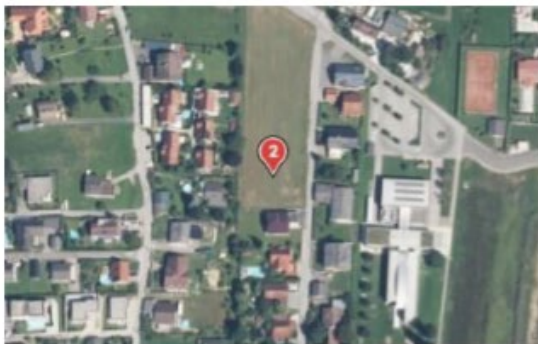
Gesamtkaufpreis	264.470,00 €
Grundstücksfläche	998,00 m <sup>2</sup>
Preis/m <sup>2</sup>	265,00 €
Preis korr. / m <sup>2</sup>	265,00 €

#### weitere Informationen

Widmung	Bauland
---------	---------

Aus dem KV: Widmung: Bauland;  
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 220 m

### Nr. 2: Bauland \*



#### Vertragsdaten

Vertragsdatum	16.06.2023
Tagebuchzahl	14974/2023
Grundbuch	63263 Pirka-Eggenberg
EZ	19
KG-Grundstück	63263 - 29/6
Verkäufer	Peyer
Käufer	Malli Baugesellschaft m.b.H.

#### Flächendaten

Grundstücksfläche	4.773,00 m <sup>2</sup>
-------------------	-------------------------

#### Berechnungsdaten

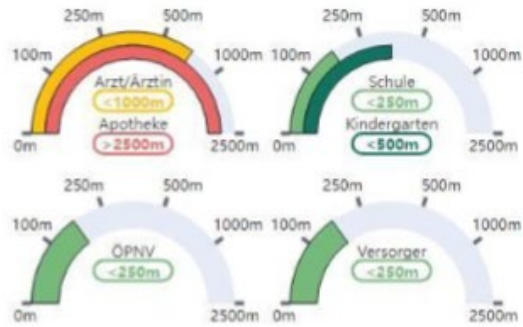
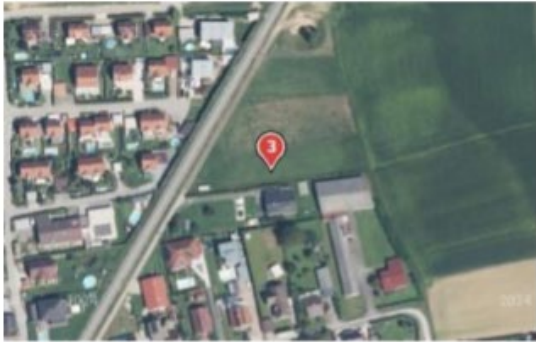
Gesamtkaufpreis	644.355,00 €
Grundstücksfläche	4.773,00 m <sup>2</sup>
Preis/m <sup>2</sup>	135,00 €
Preis korr. / m <sup>2</sup>	135,00 €

#### weitere Informationen

Widmung	Bauland BBD 0,2-0,4
---------	---------------------

Aus dem KV: Widmung: Bauland BBD 0,2-0,4;  
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 354 m

### Nr. 3: Bauland \*



#### Vertragsdaten

Vertragsdatum	31.03.2022
Tagebuchzahl	7669/2022
Grundbuch	63263 Pirka-Eggenberg
EZ	1396
Verkäufer	Schauperl
Käufer	WunderBau Immobilien GmbH

#### Flächendaten

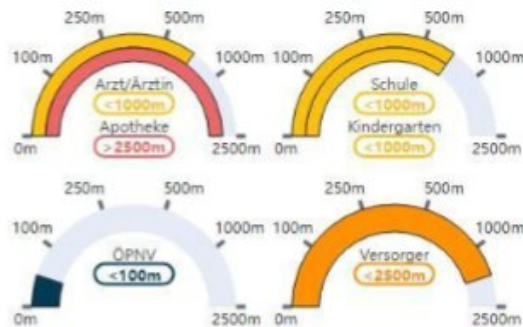
Grundstücksfläche	2.404,00 m <sup>2</sup>
-------------------	-------------------------

#### Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	360.600,00 €
Grundstücksfläche	2.404,00 m <sup>2</sup>
Preis/m <sup>2</sup>	150,00 €
Preis korr. / m <sup>2</sup>	150,00 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 752 m

### Nr. 4: Bauland \*



#### Vertragsdaten

Vertragsdatum	22.09.2025
Tagebuchzahl	16306/2025
Grundbuch	63232 Hautzendorf
EZ	186
KG-Grundstück	63232 - 29/4
Verkäufer	Koppensteiner
Käufer	Marics

#### Flächendaten

Grundstücksfläche	1.106,00 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	34,00 m <sup>2</sup>

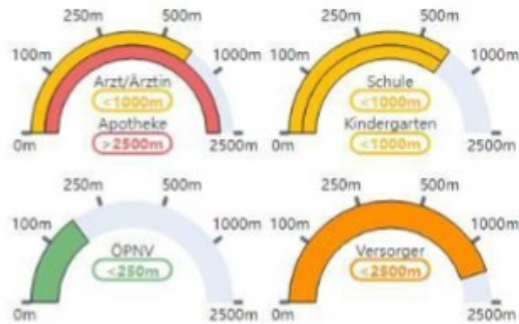
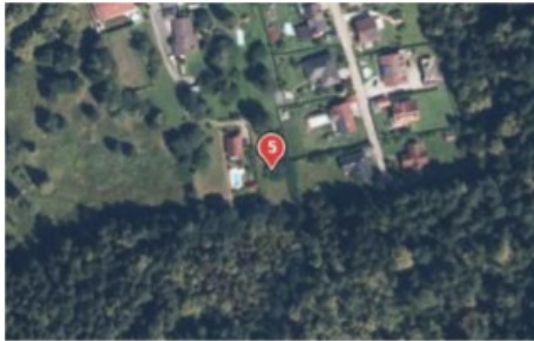
#### Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	152.000,00 €
Grundstücksfläche	1.106,00 m <sup>2</sup>
Preis/m <sup>2</sup>	137,43 €
Preis korr. / m <sup>2</sup>	137,43 €

Aus dem KV: BauFlGeb: 34 m<sup>2</sup>;

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 1.944 m

### Nr. 5: Bauland \*



#### Vertragsdaten

Vertragsdatum	30.08.2022
Tagebuchzahl	15461/2022
Grundbuch	63232 Hautzendorf
EZ	273
Verkäufer	Weiss
Käufer	Valjevac   Valjevac

#### weitere Informationen

Widmung	Bauland
---------	---------

#### Flächendaten

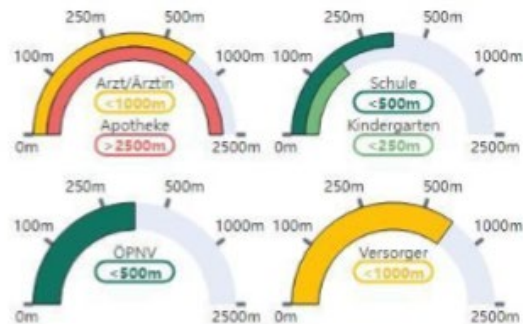
Grundstücksfläche	938,00 m <sup>2</sup>
-------------------	-----------------------

#### Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	192.000,00 €
Grundstücksfläche	938,00 m <sup>2</sup>
Preis/m <sup>2</sup>	204,69 €
Preis korr. / m <sup>2</sup>	204,69 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland;  
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 1.918 m

### Nr. 6: Bauland \*



#### Vertragsdaten

Vertragsdatum	29.11.2022
Tagebuchzahl	17937/2025
Grundbuch	63263 Pirka-Eggenberg
EZ	392
Adresse	Leitenstraße 51 8054 Windorf
KG-Grundstück	63263 - 388/28
Verkäufer	Rammerstorfer
Käufer	Fischer   Fischer

#### Flächendaten

Grundstücksfläche	735,00 m <sup>2</sup>
-------------------	-----------------------

#### Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	125.000,00 €
Grundstücksfläche	735,00 m <sup>2</sup>
Preis/m <sup>2</sup>	170,07 €
Preis korr. / m <sup>2</sup>	170,07 €

Aus dem KV: Sicherheitszone Flughafen Graz  
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 632 m

## Vergleichswert

Die Ermittlung des Vergleichswertes und in weiterer Folge des Bodenwertes erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren, zu welchem Zweck Kaufpreiserhebungen im Umfeld der Liegenschaft durchgeführt wurden (siehe oben: Übersicht Vergleichsgrundstücke).

Für die Bewertung konnten **10** relevante Kaufvorgänge in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erhoben werden. Nachdem alle nicht repräsentativen Kaufvorgänge ausgeschieden wurden, konnten **6** Kaufvorgänge mit Preisen von **135,00 €/m<sup>2</sup>** bis **265,00 €/m<sup>2</sup>** in die Ermittlung des Bodenwertes einbezogen werden.

Die einzelnen Kaufpreise wurden aufgrund ihrer wertbeeinflussenden Faktoren angepasst, ältere Kaufpreise wurden der durchschnittlichen Bodenpreisentwicklung in diesem Marktsegment entsprechend valorisiert.

## Wertbeeinflussende Faktoren

Punkt 4 der Ö-Norm B 1802 behandelt „Einflussgrößen der Wertermittlung“. Als vornehmlich zu berücksichtigende Merkmale der Liegenschaft werden darin genannt:

- Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen
- Art und Umfang der Nutzung
- Entwicklungsmöglichkeiten
- Nutzungsmöglichkeiten
- Rechte und Lasten
- Beschaffenheit und Eigenschaften
- Lage

Im Pkt. 4.4 („allgemeine Wertverhältnisse“) wird schließlich die Berücksichtigung der Gesamtheit der am Bewertungsstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgeblichen Umstände verlangt, also der allgemeinen Wirtschaftslage, des Kapitalmarkts und der Marktlage am Ort bzw. im Gebiet auf dem Grundstücksmarkt (Preisentwicklung) (s. dazu § 3 Anmerkungen 11 - LBG).

Aufgrund der erhobenen wertbestimmenden Merkmale der Bewertungsgrundstücke wird der harmonisierte Vergleichswert unter Berücksichtigung der noch zu errichtenden Zufahrtsstraße und der Anliegerleistungen mit **180,00 € je m<sup>2</sup>** eingeschätzt.

Der auf das Grundstück mit der GST-NR. 168/21 mit der Widmung „Bauland“ und einer Grundstücksfläche von: **1.007 m<sup>2</sup>** umgelegte **Bodenwert** beträgt somit:

$$1.007 \text{ m}^2 \times 180,0 \text{ EUR/m}^2 =$$

$$181.260,00 \text{ €}$$

### **Sonstige wertbeeinflussende Umstände**

Sonstige wertbeeinflussende Umstände sind dann zu berücksichtigen, wenn sie nicht bereits bei der Ermittlung des Bodenwertes und des Bauwertes der baulichen Anlagen, bei der Wertminderung wegen Alters, bei der Wertminderung wegen Baumängel und -schäden oder bei der Verkürzung oder Verlängerung der Restnutzungsdauer erfasst wurden (s. Funk, Koessler, Stocker in: Immobilienbewertung Österreich, Bienert und Funk, 2. Auflage, 2009, S. 311).

Zu den sonstigen wertbeeinflussenden Umständen zählen:

- Ungünstige Lageverhältnisse (Nähe von Einfamilienhäuser zu Gegenden mit hohen Immissionen von Gewerbe (Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen) oder Immissionen durch Verkehrslärm
- Unwirtschaftlicher Aufbau
- Reparaturanstau und Investitionsbedarf
- Denkmalschutz
- Energieeffizienz

(s. dazu Funk, Koessler, Stocker in: Immobilienbewertung Österreich, Bienert und Funk, 2. Auflage, 2009, S. 311-323).

**Für die Entsorgung der Baurestmaße und sonstiger entsorgungspflichtiger Stoffe bzw. baulichen Anlagen werden Kosten in der Höhe von 20.000,-- Eur (ohne Nachweis) in Ansatz gebracht und vom Vergleichswert abgezogen.**

**Lt. Auskunft der Gemeinde vom 04.05.2026 bestehen offene Gebühren (Kanalgebühren, Grundsteuer, Wasser-Grundgebühren, Bescheid-Gebühren etc.) per 30.04.2026 in der Höhe von insgesamt € 1.676,93.**

**Alle sonstigen wertbeeinflussenden Umstände wurden bereits bei der Herleitung des Bodenwertes ausreichend berücksichtigt. Demnach erfolgt an dieser Stelle kein weiterer Abschlag bzw. Zuschlag.**

### 3.3 Verkehrswert der Liegenschaft

#### 3.3.1 Zusammenfassung- Vergleichswert der Liegenschaft

<b>Bodenwert des Bewertungsgegenstandes:</b>		<b>181.260,00 €</b>
<b>Sonstige wertbeeinflussende Umstände (Entsorgung):</b>	-	<b>20.000,00 €</b>
<b>Sonstige wertbeeinflussende Umstände (offene Gebühren, Gemeinde):</b>	-	<b>€ 1.676,93 €</b>
<hr/>		
<b>Vergleichswert des Bewertungsgegenstandes:</b>		<b>159.583,07 €</b>
<hr/>		

#### 3.3.2 Marktanpassung

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Überprüfung der Marktverhältnisse vorzunehmen. Diese Überprüfung zeigt, dass es sich bei Liegenschaften wie der Gegenständlichen um eine:

**„Insgesamt durchschnittlich verkäufliche Immobilie, deren Rating durch den durchschnittlichen Standort in einem durchschnittlichen Regionalmarkt, bei unterdurchschnittlichen Objekteigenschaften gekennzeichnet ist“.**

Eine **Marktanpassung** wird vor diesem Hintergrund durch den gefertigten Sachverständigen als **nicht notwendig** erachtet.

**Verkehrswert somit:** **159.583,07 €**

<b>Verkehrswert (gerundet) (in Worten: Euro einhundertsechzigtausend)</b>	<b>160.000,-- €</b>
---	---------------------

### 3.4 Zubehör

Bei der Befundaufnahme am **29.04.2026** konnte kein bewertungsrelevantes Zubehör identifiziert werden.

Zeitwert des Zubehörs: 0,-- €

<b>Zeitwert des Zubehörs:</b> <b>(in Worten: Euro null)</b>	<b>0,-- €</b>
--	---------------

#### Anmerkung Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3)

Angesichts der Unsicherheit einzelner in der Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis - insbesondere von Liegenschaftsanteilen - auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit und im Besonderen kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Der ausgewiesene Verkehrswert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der sofortigen Veräußerbarkeit der Liegenschaft. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nur zum Bewertungsstichtag gültig ist.

Hierdurch versichere ich die Richtigkeit vorstehender Bewertung, die ich nach vorheriger persönlicher Besichtigung der Liegenschaft und nach genauer Betrachtung aller Umstände erstellt habe.

Graz, am 12.05.2026

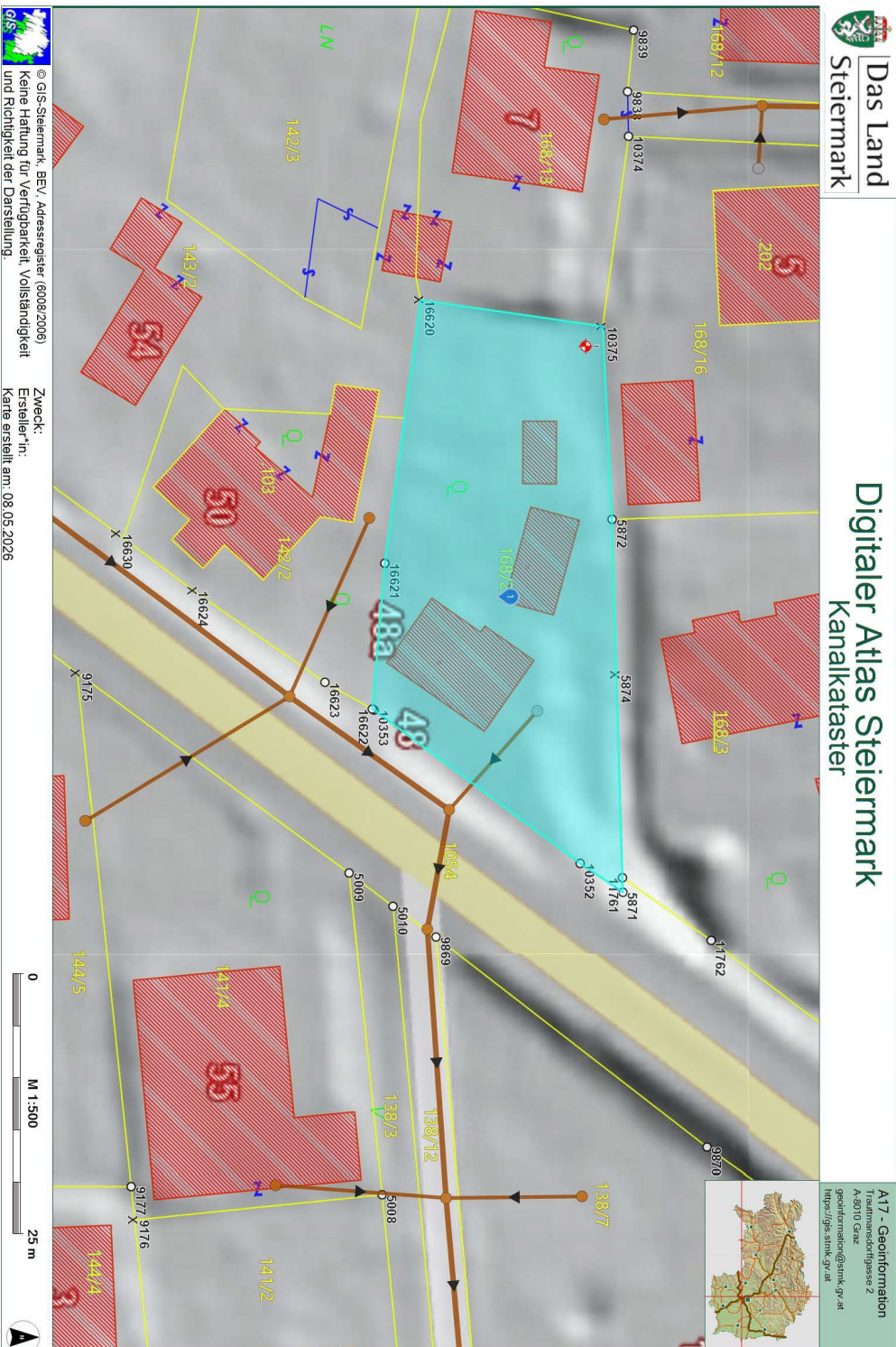


.....  
 Ing. Dipl.-Ing. Dr. Josef Bernhofer  
 Allgemein beeideter und  
 gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

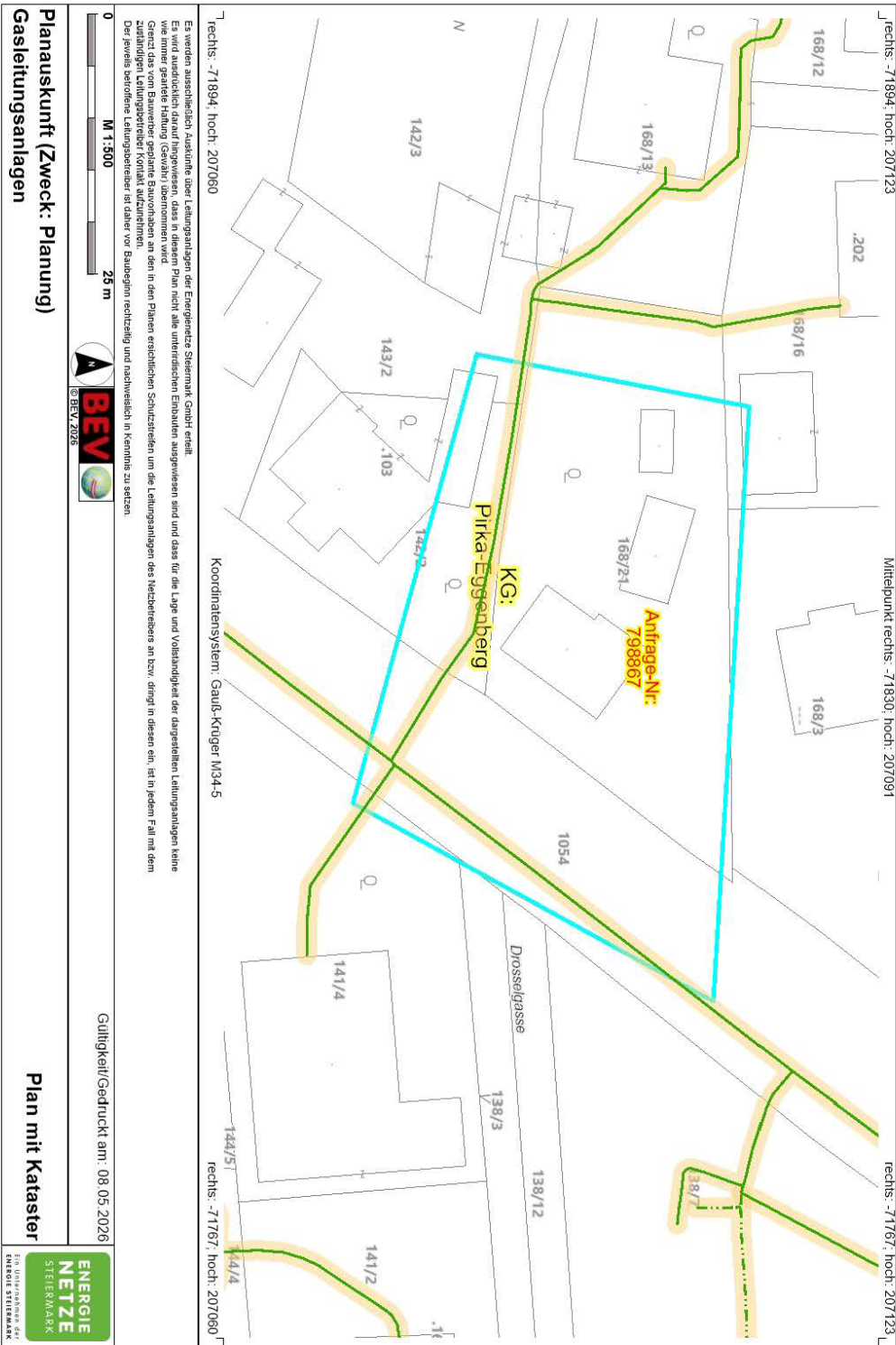
## 4 Anhänge

### 4.1 Pläne









Es werden ausschließlich Auskünfte über Leitungsanlagen der Energietechnik Steiermark GmbH erteilt.  
 Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in diesem Plan nicht alle unterirdischen Erdbahnen ausgewiesen sind und dass für die Lage und Vollständigkeit der dargestellten Leitungsanlagen keine Gewähr übernommen werden kann.  
 Grenzdaten vom Bauverleiher geprüfte Bauverleihen, an den in den Plänen ersichtlichen Schutzzeilen um die Leitungsanlagen des Netzbetreibers an bzw. dring in diesen ein, ist in jedem Fall mit dem zuständigen Leitungsnetzbetreiber Kontakt aufzunehmen.  
 Der jeweils betroffene Leitungsnetzbetreiber ist daher vor Baubeginn rechtzeitig und nachweislich in Kenntnis zu setzen.

## 4.2 Abbruchbewilligungsbescheid



seiersberg  pirka

BEZIRK GRAZ-UMGEBUNG

Tel. 0316/28-21-11-0 Fax: DW 66  
E-Mail: [gde@seiersberg-pirka.gv.at](mailto:gde@seiersberg-pirka.gv.at)

Sachbearb.: Jennifer Grimmschlager  
Durchwahl: 42

Seiersberg-Pirka, am 10.05.2021

GZ: 131-91/0/1390-48/46

Betrifft: **Abbruchbewilligungsbescheid;**

# BESCHIED

## Spruch I

Name: **Ljuban Marić**

Anschrift: Harter Straße 125 in 8053 Graz

Aufgrund des Ansuchens vom 17. Februar 2021 wird die Bewilligung für den

❖ **Abbruch eines unterkellerten Einfamilienwohnhauses**

in 8054 Seiersberg-Pirka, Packer Straße 48,

auf dem Bauplatz, bestehend aus den Grundstücken Nr. 168/21 und .172, EZ: 963, KG Pirka-Eggenberg, und der

❖ **Abbruch eines Einfamilienwohnhauses**

in 8054 Seiersberg-Pirka, Packer Straße 48a,

auf dem Bauplatz, bestehend aus den Grundstücken Nr. 168/10, EZ: 441, und Nr. 168/21, EZ: 963, KG Pirka-Eggenberg, und der Niederschrift vom 06. April 2021

**erteilt**

und gleichzeitig Folgendes vorgeschrieben:

---

Feldkirchner Straße 21, 8054 Seiersberg-Pirka UID-Nr. ATU69187248  
Öffnungszeiten: Mo, Mi, Do von 07:00 bis 15:00 Uhr; Di von 07:00 bis 18:00 Uhr; Fr von 07:00 bis 11:00 Uhr;  
Bankverbindung: Raiffeisenbank Graz-Sträßgang, IBAN: AT60 3843 9000 0081 2842 BIC: RZSTAT2G439

---

**A.) Bautechnische Auflagen - Allgemeine Vorschriften:**

- 1) Der Beginn der Abbrucharbeiten ist vom Bauführer dem Gemeindeamt schriftlich anzuzeigen.
- 2) Die Abbrucharbeiten dürfen nur von einem befugten Bauunternehmer unter den erforderlichen Sicherungsvorkehrungen durchgeführt werden, wobei besonders darauf zu achten ist, dass jede vermeidbare Staub- und Lärmentwicklung unterbleibt.
- 3) Mit den Abbrucharbeiten darf erst nach vollständiger Räumung des Gebäudes begonnen werden.
- 4) Vor Beginn der Abbrucharbeiten ist das Bundesvermessungsamt zu verständigen.
- 5) Zum Zwecke der ordnungsgemäßen Stilllegung und Entfernung aller vorhandener Versorgungsanschlüsse (wie z.B. Strom, Wasser, Kanal, Gas, Fernwärme) oder von Anschlüssen der Telekom sind die Leitungsinhaber zeitgerecht zu verständigen.
- 6) Werden Kanalgrundleitungen stillgelegt, sind diese an der Einmündung in den öffentlichen Kanal und an den Kanalschächten dicht abzumauern. Putzschächte sind mit entsprechend einwandfreiem Material aufzufüllen.
- 7) Der Abbruch hat bis Fundamentunterkante bzw. bei Unterkellerung bis Kellerfußboden zu erfolgen.
- 8) Der Keller bzw. die Baugrube ist mit entsprechend einwandfreiem Material aufzufüllen.
- 9) Abbruchstellen sind, soweit diese nicht für Bauzwecke sofort wiederverwendet werden, zu humusieren und zu begrünen.
- 10) Werden öffentliche Verkehrsflächen während der Bauarbeiten durch die Baufahrzeuge verunreinigt, so hat der Bauwerber die sofortige Beseitigung der Verschmutzung zu veranlassen.
- 11) Für die Entsorgung des anfallenden Abbruchmaterials ist die Recycling-Baustoffverordnung – RBV (BGBL. II Nr. 181/2015) idgF einzuhalten.
- 12) Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung von unzumutbaren Lärmbelästigungen nach § 35 Abs. 1 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idgF, **Abbrucharbeiten** nur jeweils Montag bis Freitag in der Zeit von 07:00 – 20:00 Uhr durchgeführt werden dürfen.  
An Samstagen, Sonn- und Feiertagen ist die Durchführung von Abbrucharbeiten **nicht** gestattet.
- 13) Der **Abschluss der Abbrucharbeiten** ist dem Gemeindeamt unter Vorlage eines Berichtes über die ordnungsgemäße Verwertung/Entsorgung der angefallenen Abfälle und der vollständigen Erfüllung der vorgeschriebenen Auflagen schriftlich bekannt zu geben.

**Die Entscheidung stützt sich auf folgende Rechtsgrundlagen:**

- §§ 19, 29, 32 sowie § 35 Abs. 2 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 LGBl 59 idgF (StmkBauG 1995 idgF)
- Recycling-Baustoffverordnung – RBV, BGBl. II Nr. 181/2015 idgF
- Erlass des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung Abteilung 13, vom 13.10.2014

Die mit dem Genehmigungsvermerk versehenen und hier beiliegenden Pläne und Unterlagen bilden einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Im Übrigen wird festgestellt, dass die erteilte Abbruchbewilligung gemäß § 31 StmkBauG 1995 idgF von selbst und ohne weitere behördliche Maßnahmen erlischt, wenn der hiermit bewilligte Abbruch nicht binnen fünf Jahren nach Rechtskraft dieses Bescheides begonnen wird.

**Spruch II****Verfahrenskosten**

Herrn Ljuban Marić wohnhaft in 8053 Graz, Harter Straße 125, hat folgende Verfahrenskosten zu tragen:

**Teil A: Barauslagen**

Nichtamtl. bautechnischer SV Baumeister Ing. Zimmermann Christian	€	169,20
---	---	--------

**Teil B: Verwaltungsabgaben**

<b>Bewilligung</b>	Tarifpost (TP) 21	2 Stück x € 30,00	€	60,00
<b>Niederschrift</b>	Tarifpost 2, auf Grund schriftlicher Anträge um Erteilung einer Bewilligung	2 Stück x € 13,00	€	26,00
<b>Bescheinigung</b>				
<b>Genehmigung</b>	Tarifpost 3	1 Stück x € 6,00	€	6,00
<b>Genehmigungsvermerke</b>	Tarifpost 32	2 Stück x € 5,00	€	10,00

<b>Sonach insgesamt</b>	€	<b>271,20</b>
-------------------------	---	---------------

Dieser Betrag ist binnen zwei Wochen, gerechnet vom Tage der Zustellung an, bei der Gemeindekasse einzuzahlen oder binnen gleicher Frist mittels des anliegenden Erlagscheines zur Überweisung zu bringen. In diesem vorgeschriebenen Betrag ist keine Umsatzsteuer enthalten.

**Die Vorschreibung der Kosten stützt sich auf folgende Rechtsgrundlagen:**

- § 77 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 BGBl.Nr. 51/1991 idgF (AVG 1991 idgF)
- § 76 Abs 1 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 BGBl.Nr. 51/1991 idgF (AVG 1991 idgF)
- §§ 1 und 2 des Landes- und Gemeinde – Verwaltungsabgabengesetz 1968, LGBl.Nr.145/1969 idgF
- Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 2012 LGBl.Nr. 104/2012 idgF
- Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1954 idgF

## Begründung

**zu Spruch I:**

Mit dem Ansuchen vom 17. Februar 2021 wurde von Herrn Ljuban Marić wohnhaft in 8053 Graz, Harter Straße 125, um die Erteilung der Bewilligung auf den Grundstücken Nr. 168/21 und .172, EZ: 963, KG Pirka-Eggenberg sowie auf den Grundstücken Nr. 168/10, EZ: 441, und Nr. 168/21, EZ: 963, für den

❖ **Abbruch eines unterkellerten Einfamilienwohnhauses**

in 8054 Seiersberg-Pirka, Packer Straße 48, und den

❖ **Abbruch eines Einfamilienwohnhauses**

in 8054 Seiersberg-Pirka, Packer Straße 48a, angesucht.

Bei der am **06. April 2021** durchgeführten Beurteilung wurden von Herrn Baumeister Ing. Christian Zimmermann, nichtamtlicher bautechnischer Sachverständiger der Gemeinde Seiersberg-Pirka, Befunde wie folgt erstellt:

**Befunde des nichtamtlichen bautechnischen Sachverständigen:**

**Packer Straße 48**

1. Beim eingereichten Projekt handelt es sich um ein Vorhaben gemäß der folgenden Bestimmung:
  - Gebäudeabbruch gemäß § 20 Zif. 6 Stmk. BauG. 1995 idgF
2. Die gemäß §§ 33 in Verbindung mit § 32 Stmk. BauG. 1995 idgF geforderten Unterlagen, Nachweise, Zustimmungserklärungen und Bestätigungen liegen vollständig vor.

3. Gemäß § 33 Abs. 3 Stmk. BauG. 1995 idgF haben die Verfasser der Unterlagen das Vorliegen der Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren und überdies die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den im Zeitpunkt des Bauansuchens geltenden baurechtlichen und bautechnischen Vorschriften zu bestätigen und sind für die Vollständigkeit und Richtigkeit der von ihnen erstellten Unterlagen gegenüber der Baubehörde verantwortlich.
4. Die Überprüfung durch die Baubehörde und den beigezogenen nichtamtlichen bautechnischen Sachverständigen im Rahmen des § 33 Abs. 4 Stmk. BauG. 1995 idgF hat folgendes ergeben:

**Befund:**

Geplant ist der Abbruch eines unterkellerten Einfamilienwohnhauses gemäß den vorliegenden Einreichunterlagen.

Situierung des abzubrechenden Objektes:

Einfamilienwohnhaus:  
zum Grundstück Nr. 168/10, KG Pirka-Eggenberg: 3,00 m  
zum Grundstück Nr. 142/2, KG Pirka-Eggenberg: 3,00 m

Ausmaß der Bruttogeschosßfläche der baulichen Anlagen:**Einfamilienwohnhaus**

Kellergeschoß		37,75	m <sup>2</sup>
Erdgeschoß		64,94	m <sup>2</sup>
		<b>GESAMT</b>	<b>102,69</b> m <sup>2</sup>

**Gutachten im Rahmen der Prüfpflicht der Behörde gem. § 33 Abs. 4 Stmk. BauG.:**

- das Bauvorhaben entspricht den Vorgaben des örtlichen Entwicklungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes, des Bebauungsplanes oder den festgelegten Bebauungsgrundlagen.**

Es handelt sich um ein Abbruchvorhaben, weshalb eine diesbezügliche Prüfung entfallen kann.

- das Bauwerk wird in seiner gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht.**

Es handelt sich um ein Abbruchvorhaben, weshalb eine diesbezügliche Prüfung entfallen kann.

- das Vorhaben steht in keinem offenkundigen Widerspruch zu sonstigen baurechtlichen Vorschriften.**

Dem Ansuchen liegt eine Beschreibung der technischen Ausführung des Abbruches, der Sicherheitsmaßnahmen, der Maßnahmen für Lärm- und Staubschutz sowie Angaben über die Sortierung und den Verbleib des Bauschuttes und der abschließenden Vorkehrungen bei und werden diese für in Ordnung befunden.

**die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte gemäß § 26 werden eingehalten.**

Die Nachbarrechte sind in § 26 Stmk. BauG. 1995 idgF taxativ normiert und sind dies Bestimmungen über

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

Es handelt sich um ein Abbruchvorhaben, weshalb eine diesbezügliche Prüfung entfallen kann.

Zusammenfassend wird daher festgestellt, dass aus bautechnischer Sicht unter Vorschreibung der Auflagenpunkte keine Bedenken bestehen.

**Packer Straße 48a**

1. Beim eingereichten Projekt handelt es sich um ein Vorhaben gemäß der folgenden Bestimmung:

Gebäudeabbruch gemäß § 20 Zif. 6 Stmk. BauG. 1995 idgF

2. Die gemäß §§ 33 in Verbindung mit § 32 Stmk. BauG. 1995 idgF geforderten Unterlagen, Nachweise, Zustimmungserklärungen und Bestätigungen liegen vollständig vor.
3. Gemäß § 33 Abs. 3 Stmk. BauG. 1995 idgF haben die Verfasser der Unterlagen das Vorliegen der Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren und überdies die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den im Zeitpunkt des Bauansuchens geltenden baurechtlichen und bautechnischen Vorschriften zu bestätigen und sind für die Vollständigkeit und Richtigkeit der von ihnen erstellten Unterlagen gegenüber der Baubehörde verantwortlich.
4. Die Überprüfung durch die Baubehörde und den beigezogenen nichtamtlichen bautechnischen Sachverständigen im Rahmen des § 33 Abs. 4 Stmk. BauG. 1995 idgF hat folgendes ergeben:

**Befund:**

Geplant ist der Abbruch eines Einfamilienwohnhauses und einer Gerätehütte gemäß den vorliegenden Einreichunterlagen.

Im Projekt enthaltene meldepflichtige Vorhaben gem. § 21 Stmk. BauG. 1995 idgF:

Abbruch	Gerätehütte	§ 21 Abs 2, Zif. 8	18,46	m <sup>2</sup>
---------	-------------	--------------------	-------	----------------

Situierung der abzubrechenden Objekte:

Einfamilienwohnhaus:  
zum Grundstück Nr. 168/3, KG Pirka-Eggenberg: 4,00 m  
zum Grundstück Nr. 142/2, KG Pirka-Eggenberg: 11,00 m

Ausmaß der Bruttogeschoßfläche der baulichen Anlagen:**Einfamilienwohnhaus**

<b>Erdgeschoß</b>		48,83	m <sup>2</sup>
	<b>GESAMT</b>	<b>48,83</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**Gutachten im Rahmen der Prüfpflicht der Behörde gem. § 33 Abs. 4 Stmk. BauG.:**

- das Bauvorhaben entspricht den Vorgaben des örtlichen Entwicklungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes, des Bebauungsplanes oder den festgelegten Bebauungsgrundlagen.**

Es handelt sich um ein Abbruchvorhaben, weshalb eine diesbezügliche Prüfung entfallen kann.

- das Bauwerk wird in seiner gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht.**

Es handelt sich um ein Abbruchvorhaben, weshalb eine diesbezügliche Prüfung entfallen kann.

- das Vorhaben steht in keinem offenkundigen Widerspruch zu sonstigen baurechtlichen Vorschriften.**

Dem Ansuchen liegt eine Beschreibung der technischen Ausführung des Abbruches, der Sicherheitsmaßnahmen, der Maßnahmen für Lärm- und Staubschutz sowie Angaben über die Sortierung und den Verbleib des Bauschuttes und der abschließenden Vorkehrungen bei und werden diese für in Ordnung befunden.

- die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte gemäß § 26 werden eingehalten.**

Die Nachbarrechte sind in § 26 Stmk. BauG. 1995 idGF taxativ normiert und sind dies Bestimmungen über

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

Es handelt sich um ein Abbruchvorhaben, weshalb eine diesbezügliche Prüfung entfallen kann.

Zusammenfassend wird daher festgestellt, dass aus bautechnischer Sicht unter Vorschreibung der Auflagenpunkte keine Bedenken bestehen.

**Weiters wird seitens der Baubehörde I. Instanz festgestellt, dass der in der Niederschrift vom 06. April 2021 angeführte Auflagenpunkt:**

„A.)14) **Vor Bescheiderlassung** ist die erforderliche Planverfasserbescheinigung gem. § 33 Abs. 3 Stmk. BauG 1995 idGF der Baubehörde vorzulegen.“

nicht im Spruch dieses Bescheides aufgenommen wurde, da diese Auflage mit Vorlage der Planverfasserbestätigung vom 30.04.2021, eingelangt in der Gemeinde Seiersberg-Pirka am 03.05.2021, ordnungsgemäß erfüllt ist.

Die im Spruch dieses Bescheides getroffene Entscheidung stützt sich auf die angeführten Gesetzesstellen, auf die beigebrachten Pläne und Unterlagen und auf das Ergebnis der örtlichen Erhebung sowie auf das widerspruchsfreie und nachvollziehbare Gutachten des Sachverständigen.

**zu Spruch II:**

Da die Behörde keinen eigenen amtlichen Sachverständigen hat und auch kein amtlicher Sachverständiger zur Verfügung stand, wurde ein nichtamtlicher Sachverständiger herangezogen.

Die Vorschreibung der Kosten erfolgte tarifgemäß.

**Es war daher insgesamt spruchgemäß zu entscheiden.**

## Gebührenhinweis

Aus Anlass der Zustellung des vorliegenden Bescheides entstehen für das Ansuchen und die Beilagen feste Gebühren (Bundesgebühr) in Höhe von insgesamt:

Ansuchen	2 x	€ 14,30	€	28,60
Abbruchplan samt Beschreibung	3 x	€ 3,90	€	11,70
Grundbuchauszug	2 x	€ 3,90	€	7,80
Katasterauszug	1 x	€ 3,90	€	3,90
Anrainerverzeichnis	1 x	€ 7,80	€	7,80
Niederschrift	2 x	€ 14,30	€	28,60
Planverfasserbestätigung	1 x	€ 3,90	€	3,90

Gesamtbetrag	€	92,30
--------------	---	-------

Dieser Betrag, für welchen die Bauwerber zur ungeteilten Hand haften, ist gleichfalls binnen zwei Wochen, gerechnet vom Tage der Zustellung des Bescheides an, bei der Gemeindekasse einzuzahlen oder binnen gleicher Frist mittels des beiliegenden Erlagscheines zur Überweisung zu bringen. In diesem vorgeschriebenen Betrag ist keine Umsatzsteuer enthalten.

Sollten die festen Gebühren (Bundesgebühr) von Ihnen nicht entrichtet werden, müsste die zuständige Finanzbehörde hiervon verständigt werden. Diese hat mit einer Erhöhung der ausständigen Gebühr um 50% vorzugehen.

## **Rechtsmittelbelehrung**

### Zu Spruch I:

Gegen diesen Bescheid ist das Rechtsmittel der Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Steiermark zulässig. Die Beschwerde ist innerhalb von 4 Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei der Gemeinde Seiersberg-Pirka einzubringen.

Die Einbringung kann während der Amtsstunden (Montag, Mittwoch und Donnerstag jeweils von 07:00 bis 15:00 Uhr, Dienstag von 07:00 bis 18:00 Uhr und Freitag von 07:00 bis 12:00 Uhr) bis zum letzten Tag der Frist erfolgen.

Sie kann aber auch durch postalische Übersendung des Schriftsatzes erfolgen. In diesem ist sie rechtzeitig, wenn der Poststempel spätestens am letzten Tag der Frist auf dem Kuvert ersichtlich ist.

Die Beschwerde kann schließlich auch per Telefax (Tel 0316/28111166) oder per E-Mail (gde@seiersberg-pirka.gv.at) eingebracht werden. In diesem Fall ist die Einbringung rechtzeitig, wenn die auf diese Arten technisch übermittelten Daten spätestens während der Amtsstunden des letzten Tages der Frist, bei der Behörde bzw. deren Datenspeicher einlangen.

Die Beschwerde hat den Bescheid gegen den sie sich richtet und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind um zu beurteilen ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Die Beschwerde ist eine Eingabe im Sinne des Gebührengesetzes. Die Gebührenschuld auf Eingaben und Beilagen entsteht im Zeitpunkt der Erbringung der Beschwerde. Die Pauschalgebühr für Beschwerden beträgt EUR 30,00 (§2 Abs 1 BuLVwG-EGebV) und ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten. Als Verwendungszweck ist das jeweilige Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) anzugeben. Der Einzahlungsbeleg ist der Eingabe anzuschließen.

### Zu Spruch II:

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung zulässig. Diese ist innerhalb von 2 Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei der Gemeinde Seiersberg-Pirka einzubringen.

Die Einbringung kann während der Amtsstunden (Montag, Mittwoch und Donnerstag jeweils von 07:00 bis 15:00 Uhr, Dienstag von 07:00 bis 18:00 Uhr und Freitag von 07:00 bis 12:00 Uhr) bis zum letzten Tag der Frist erfolgen.

Sie kann aber auch durch postalische Übersendung des Schriftsatzes erfolgen. In diesem ist sie rechtzeitig, wenn der Poststempel spätestens am letzten Tag der Frist auf dem Kuvert ersichtlich ist.

Die Berufung kann schließlich auch per Telefax (Tel 0316/28111166) oder per E-Mail (gde@seiersberg-pirka.gv.at) eingebracht werden. In diesem Fall ist die Einbringung rechtzeitig, wenn die auf diese Arten technisch übermittelten Daten spätestens während der Amtsstunden des letzten Tages der Frist, bei der Behörde bzw. deren Datenspeicher einlangen.

Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet, und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

Eine allfällige Berufung ist mit € 14,30 Bundesgebühr, Beilagen mit € 3,90 Bundesgebühr je Bogen, höchstens aber mit € 21,80 insgesamt, zu vergebühren.



Hochachtungsvoll  
  
Der Bürgermeister  
Werner Baumann eh.

F.d.R.d.A.:

  
Mag. Andreas Hummer  
(Bauamtsleiter)

**Ergeht an:**

**Antragsteller:**

1) Herrn Maric Ljuban, Harter Straße 125, 8053 Graz

**Unter Anschluss folgender Beilagen:**

- Eine mit dem Genehmigungsvermerk (Sichtvermerk) versehene Ausfertigung der eingereichten Projektunterlagen
- Formblatt für die Baubeginnmeldung zum Abbruch
- Erlagschein

**Grundeigentümer:**

2) Herrn Dario Vugrin, Mitterstraße 127, 8055 Seiersberg-Pirka

**Sonstige:**

3) zu den Akten, Feldkirchner Straße 21, 8054 Seiersberg-Pirka;