BAUMEISTER ING. WERNER BAYER BAUMEISTER ING. KLAUS, AE
allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige

An das
Bezirksgericht Mattersburg
Gustav-Degen-Gasse 13
7210 Mattersburg

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 26.05.2025/evb
Unser Zeichen: 298/25

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert des SUPERÄDIFIKATS auf der Liegenschaft mit der EZ 1779, Gst. Nr. 497/2, mit dem darauf befindlichen Gebäude, KG 30110 Neudörfl, BG Mattersburg, in **7201 Neudörfl, Seeanlage Straße VI-04**.

Auftraggeber:	BG Mattersburg, Geschäftszahl 3 E 3345/24 m-10
Betreibende Partei:	Esterhazy Privatstiftung, Esterhazyplatz 5, 7000 Eisenstadt
Vertreter:	Beck + Partner Rechtsanwälte, Colmarplatz 1, 7000 Eisenstadt
Verpflichtete Partei:	1. Florian-Remus Lung, Str.Cetatii Nr. 37 AP. 5A, 0 400166 CLUJ-Napoca, Rumänien 2. Camelia Lung, Str.Cetatii Nr. 37 AP. 5A, 0 400166 CLUJ-Napoca, Rumänien
Stichtag:	31.03.2025, das ist der Tag der Befundaufnahme
Zweck:	Ermittlung des Verkehrswertes des Superädifikats auf der oben genannten Liegenschaft.
Wegen:	€ 2.010,71 s. A. (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Inhaltsverzeichnis

1 ALLGEMEINES 3
1.1 Lokalaugenschein: 3
1.2 Fragestellung an den SV: 3
1.3 Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung: 3
1.4 Erklärung des Sachverständigen: 5
2 BEFUND 6
2.1 Grundbuch: 6
2.2 Lage: 13
2.3 Flächenwidmung: 16
2.4 Kontaminierung: 17
2.5 Maße: 19
2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen: 19
2.7 Infrastruktur: 19
2.8 Nutzung: 19
2.9 Beschreibung der Gebäude samt den Außenanlagen: 19
3 BEWERTUNG 21
3.1 Wertermittlung: 33
4 FOTODOKUMENTATION 41

Der Verkehrswert des SUPERÄDIFIKATS auf der Liegenschaft mit der EZ 1779, Gst. Nr. 497/2, KG 30110 Neudörfl, BG Mattersburg, in **7201 Neudörfl, Seeanlage Straße VI-04,** beträgt

€ 8.000,--

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

1 ALLGEMEINES

1.1 Lokalaugenschein:

Der erforderliche gerichtliche Lokalaugenschein fand am 31.03.2025 statt, dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

Der Verpflichtete war nicht anwesend.

Ein Zugang zur Liegenschaft war straßenseitig über das Tor möglich. Einsicht durch die Fenster in die Räumlichkeiten hat bestanden, sodass auch aufgrund der geringen Wertigkeit eine Befundung und Bewertung ohne Öffnen mittels Schlüsseldiensts vorgenommen wurde.

Sollte die Beschreibung und Bewertung in Zweifel gezogen werden, bedürfte es einem Öffnen mit dem Schlüsseldienst unter Hinzuziehung des Gerichtsvollziehers.

1.2 Fragestellung an den SV:

Ermittlung des Superädifikats auf der Liegenschaft
Einlagezahl 1779
Katastralgemeinde 30110 Neudörfl
Gst. Nr. 497/2
Parz. Nr.: VI-04

1.3 Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:

1. Besichtigung und Aufnahme von Liegenschaft und Gebäude / Gebäuden.
2. Auszug aus der digitalen Katastermappe - DKM (die darin dargestellten Grenzen wurden für die Erstellung des Gutachtens herangezogen und nicht in der Natur überprüft).
3. Grundbuchsauszug.
4. Übersichtsplan – Neudörfler Badesee – vom 03.03.2016, GZ: 13975/11, GZ: 14840/13.

5. Mietvertrag vom 02.12.2021, Steuer Nr.: 10 474/5799, abgeschlossen zwischen Esterhazy Privatstiftung und Camelia Lung und Florin-Remus Lung.
6. Abschluss eines neuen Mietvertrages vom 02.12.2021, inkl. Bestandaufnahme – Protokoll.
7. Berechnungsbogen zu den Kanalabgaben vom 16.03.2022, Kenn-Nr. 1448.
8. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
9. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
10. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
11. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
12. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
13. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
14. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
15. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
16. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
17. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
18. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
19. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
20. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
21. BKI-Baukosten – Statistische Kennwerte für Gebäude.
22. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
23. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
24. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.
25. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.
26. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.
27. Donau Universität Krems – Unterlagen International Real Estate Valuation.
28. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
29. Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten.

30. Zeitschrift „Sachverständige“.
31. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.
32. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.
33. „Exekutionsordnung (EO)“ in der derzeit gültigen Fassung.

Anmerkung:

Eine Prüfung über baubehördliche Genehmigungen, öffentlich-rechtliche Auflagen und rechtmäßige Nutzungen wurden vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.

1.4 Erklärung des Sachverständigen:

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er das Gutachten als unabhängiger Gutachter (Europäische Bewertungsstandards der TEGoVA, S. 2.10), objektiv und unparteiisch erstellt.

Aufgrund der oben angeführten Unterlagen sowie meiner Kenntnis der Liegenschaft ergibt sich daher folgender Befund.

2 BEFUND

2.1 Grundbuch:

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 30110 Neudörfl EINLAGEZAHL 1779
BEZIRKSGERICHT Mattersburg

****

Letzte TZ 3027/2017
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
473		GST-Fläche	2451	
		Landw (30)	260	
		Sonst (10)	2191	
484/2		Sonst (10)	1026	
497/2		GST-Fläche	269259	
		Bauf. (10)	21089	
		Gärten (10)	134350	
		Gewässer (20)	94767	
		Gewässer (30)	1005	
		Sonst (10)	16746	
		Sonst (30)	1302	Seeanlage Straße VI 5
				Seeanlage Straße VI 8
				Seeanlage Uferstraße 4
				Seeanlage Uferstraße 70
				Neudörfl GNR 497/2
				Seeanlage Straße III 7
				Seeanlage Uferstraße 13
				Seeanlage Uferstraße 35
				Seeanlage Uferstraße 32
				Seeanlage Straße V 9
				Seeanlage Uferstraße 48
				Seeanlage Uferstraße 31
				Seeanlage Uferstraße 19
				Seeanlage Straße VI 7
				Seeanlage Uferstraße 71
				Seeanlage Uferstraße 44B
				Seeanlage Uferstraße 28
				Seeanlage Uferstraße 1
				Seeanlage Uferstraße 9
				Seeanlage Straße II 6
				Seeanlage Uferstraße 104
				Seeanlage Uferstraße 23
				Seeanlage Straße II 16
				Seeanlage Uferstraße 17
				Seeanlage Uferstraße 10
				Seeanlage Uferstraße 93
				Seeanlage Uferstraße 11
				Seeanlage Uferstraße 30
				Seeanlage Uferstraße 54
				Seeanlage Uferstraße 56
				Seeanlage Uferstraße 51
				Seeanlage Straße III 10

Seite 1 von 6

Seeanlage Straße II 12
Seeanlage Uferstraße 26
Seeanlage Uferstraße 60
Seeanlage Straße II 13
Seeanlage Uferstraße 65
Seeanlage Uferstraße 72
Seeanlage Uferstraße 108
Seeanlage Uferstraße 112
Seeanlage Straße IV 6
Seeanlage Straße IV 7
Seeanlage Straße IV 10
Seeanlage Straße IV 13
Seeanlage Straße I 15
Seeanlage Straße VI 1
Seeanlage Straße II 3
Seeanlage Straße II 5
Seeanlage Straße IV 14
Seeanlage Straße IV 15
Seeanlage Straße V 1
Seeanlage Straße V 10
Seeanlage Straße V 5
Seeanlage Straße V 2
Seeanlage Straße V 7-8
Seeanlage Uferstraße 76
Seeanlage Uferstraße 80
Seeanlage Uferstraße 82
Seeanlage Uferstraße 83
Seeanlage Uferstraße 85
Seeanlage Uferstraße 86
Seeanlage Uferstraße 87
Seeanlage Uferstraße 88
Seeanlage Uferstraße 89
Seeanlage Straße III 8
Seeanlage Straße III 12
Seeanlage Straße III 17
Seeanlage Straße I 3
Seeanlage Straße I 5
Seeanlage Uferstraße 90
Seeanlage Uferstraße 91
Seeanlage Uferstraße 92
Seeanlage Uferstraße 94
Seeanlage Uferstraße 95
Seeanlage Uferstraße 96
Seeanlage Straße I 7
Seeanlage Straße I 9
Seeanlage Uferstraße 97
Seeanlage Uferstraße 98
Seeanlage Uferstraße 99
Seeanlage Uferstraße 100
Seeanlage Uferstraße 101
Seeanlage Uferstraße 102
Seeanlage Uferstraße 103
Seeanlage Uferstraße 106
Seeanlage Uferstraße 107
Seeanlage Uferstraße 42
Seeanlage Straße II 14
Seeanlage Straße V 12
Seeanlage Uferstraße 43
Seeanlage Straße III 5

Seeanlage Straße IV 2
Seeanlage Straße IV 9
Seeanlage Uferstraße 115
Seeanlage Uferstraße 15
Seeanlage Straße I 11
Seeanlage Uferstraße 36
Seeanlage Straße I 2
Seeanlage Straße II 8
Seeanlage Uferstraße 53
Seeanlage Straße VI 6
Seeanlage Uferstraße 75
Seeanlage Uferstraße 6
Seeanlage Straße III 1
Seeanlage Uferstraße 14
Seeanlage Uferstraße 113
Seeanlage Uferstraße 45A
Seeanlage Uferstraße 46C
Seeanlage Uferstraße 61
Seeanlage Uferstraße 62
Seeanlage Uferstraße 84
Seeanlage Uferstraße 45
Seeanlage Uferstraße 66
Seeanlage Uferstraße 50
Seeanlage Straße III 20
Seeanlage Uferstraße 44
Seeanlage Uferstraße 5
Seeanlage Straße IV 8
Seeanlage Uferstraße 38
Seeanlage Uferstraße 58
Seeanlage Straße I 10
Seeanlage Uferstraße 59
Seeanlage Straße III 19
Seeanlage Straße IV 11
Seeanlage Uferstraße 18
Seeanlage Uferstraße 114
Seeanlage Uferstraße 111
Seeanlage Uferstraße 37
Seeanlage Uferstraße 64
Seeanlage Uferstraße 8
Seeanlage Uferstraße 33
Seeanlage Straße IV 16
Seeanlage Straße III 6
Seeanlage Uferstraße 46
Seeanlage Uferstraße 67
Seeanlage Straße III 13
Seeanlage Uferstraße 34
Seeanlage Uferstraße 68
Seeanlage Uferstraße 69
Seeanlage Straße III 11
Seeanlage Uferstraße 63
Seeanlage Uferstraße 73
Seeanlage Uferstraße 52
Seeanlage Uferstraße 77
Seeanlage Uferstraße 39
Seeanlage Uferstraße 55
Seeanlage Uferstraße 40
Seeanlage Uferstraße 41
Seeanlage Uferstraße 3
Seeanlage Uferstraße 25

Seeanlage Straße IV 4
Seeanlage Uferstraße 44D
Seeanlage Uferstraße 45B
Seeanlage Straße V 3
Seeanlage Straße IV 5
Seeanlage Uferstraße 74
Seeanlage Uferstraße 2
Seeanlage Straße I 6
Seeanlage Straße IV 1
Seeanlage Uferstraße 44C
Seeanlage Uferstraße 27
Seeanlage Uferstraße 79
Seeanlage Straße V 6
Seeanlage Straße III 3
Seeanlage Uferstraße 16
Seeanlage Straße VI 3
Seeanlage Uferstraße 49
Seeanlage Uferstraße 29
Seeanlage Uferstraße 22
Seeanlage Straße II 4
Seeanlage Straße II 1
Seeanlage Straße II 2
Seeanlage Straße III 4
Seeanlage Uferstraße 44A
Seeanlage Straße IV 12
Seeanlage Straße I 8
Seeanlage Straße II 9
Seeanlage Straße I 4
Seeanlage Uferstraße 20
Seeanlage Uferstraße 12
Seeanlage Straße II 11
Seeanlage Uferstraße 7
Seeanlage Uferstraße 78
Seeanlage Uferstraße 21
Seeanlage Uferstraße 24
Seeanlage Straße III 9
Seeanlage Uferstraße 110
Seeanlage Uferstraße 47
Seeanlage Uferstraße 81
Seeanlage Straße VI 2
Seeanlage Straße V 11
Seeanlage Straße V 4
Seeanlage Straße III 14
Seeanlage Uferstraße 46A
Seeanlage Straße II 15
Dammweg 2a

GESAMTFLÄCHE 272736

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gewässer(20): Gewässer (Stehende Gewässer)
Gewässer(30): Gewässer (Gewässerrandflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
Sonst(30): Sonstige (Verkehrsrandflächen)

********** A2 **********

2 a 3368/1990 652/1994 Errichtung des Bauwerkes "Uferstraße 98 " gem
§ 435 ABGB auf einer Teilfläche des Gst 497/2
b 4800/1995 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 24

5 a 2761/2009 Urkundenhinderlegung UH 30/2009 auf Gst Nr. 497/2
8 a 175/2015 Urkundenhinterlegung gemäß § 10 Abs 1a UHG hins Gst 497/2

********** B **********

1 ANTEIL: 1/1
Esterhazy Privatstiftung
ADR: Esterhazypl. 5, Eisenstadt 7000
a 2838/1995 Urkunde 1994-05-11 Eigentumsrecht
c 955/2007 Änderung des Firmenwortlautes
d 1065/2007 Adressenänderung

********** C **********

1 a 3629/1931 2366/1965 1547/1995
DIENSTBARKEIT der elektrischen Leitung gem § 1 Vereinbarung 1931-04-20 über Gst 473 484/2 497/2 für Österreichische Elektrizitätswirtschafts-Aktiengesellschaft
b 2838/1995 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 24

2 a 5028/1935 1151/1991 1547/1995
DIENSTBARKEIT der elektrischen Leitung gem § 1 Vereinbarung 1935-09-18 über Gst 497/2 für Österreichische Elektrizitätswirtschafts-Aktiengesellschaft
b 2838/1995 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 24

3 a 5450/1970 1151/1991 1547/1995
DIENSTBARKEIT der elektrischen Leitung über Gst 473 484/2 497/2 gem Pkt 1 2 Dienstbarkeitsvertrag 1970-12-21 für Österreichische Bundesbahnen
b 2838/1995 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 24

4 a 2961/1988 1547/1995 2479/2004 2992/2016
DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung, des Bestandes und Betriebes einer Transformatorstation ob Gst 497/2 sowie der elektrischen Leitung über Gst 497/2, der Unterlassung jeder Störung dieser Anlage und Leitung gem Pkt 1 Dienstbarkeitsvertrag 1987-10-14 für Energie Burgenland AG (FN 126805d)
b 2838/1995 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 24
c 2992/2016 Änderung Firmenwortlaut

5 a 1471/1990 1547/1995
DIENSTBARKEIT der elektrischen Leitungen gem Pkt 1 2 Übereinkommen 1989-10-18 über Gst 497/2 für Österreichische Elektrizitätswirtschafts Aktiengesellschaft
b 2838/1995 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 24

9 a 2788/2006
DIENSTBARKEIT der Wasserleitungen über Gst 497/2 gem Pkt 2. Dienstbarkeitsvertrag 2006-07-31 für Wasserleitungsverband Nördliches Burgenland

10 a 955/2007
DIENSTBARKEIT der Wasserleitungen über Gst 497/2 gem Pkt II. Servitutsvertrag 2007-03-12 für Wasserleitungsverband Nördliches Burgenland

11 a 1095/2009
DIENSTBARKEIT der Verlegung und des Betriebes von Wasserleitungen unter Gst 497/2 gemäß Pkt II. Servitutsvertrag 2009-04-09 für Wasserleitungsverband Nördliches Burgenland

12 a 1098/2013
DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung der elektrischen

Leitungungsanlage auf Gst 497/2 sowie der Unterlassung
jeder Beschädigung oder Störung dieser elektrischen
Leitungen gemäß Pkt. 1 Dienstbarkeitsvertrag 2013-01-11 für
Energie Burgenland AG (FN 126805d)

13 a 3534/2014
DIENSTBARKEIT der Verlegung und des Betriebes einer
Ortsnetzleitung unter Gst 497/2 gem Pkt II.
Servitutsvertrag 2014-10-21 für
Wasserleitungsverband Nördliches Burgenland

14 a 305/2015 gleichzeitig mit 306/2015
DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung der elektrischen
Leitungsanlage auf Gst 473 497/2 sowie der Unterlassung
jeder Beschädigung oder Störung dieser elektrischen
Leitungen gem Pkt 1 Dienstbarkeitsvertrag 2015-01-28 für
Energie Burgenland AG, FN 126805d

15 a 306/2015 gleichzeitig mit 305/2015
DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung der elektrischen
Leitungsanlage auf Gst 497/2 sowie der Unterlassung jeder
Beschädigung oder Störung dieser elektrischen Leitungen gem
Pkt 1. Dienstbarkeitsvertrag 2015-01-28 für
Energie Burgenland AG, FN 126805d

16 a 3027/2017
DIENSTBARKEIT der Duldung der Lage, des Betriebes, der
Instandhaltung und Wartung der Ortsnetzleitungen sowie der
Zufahrt und des Zuganges sowie der Freihaltung der
Ortsnetzleitung von jeglicher Überbauung gemäß Punkt II.
Servitutsvertrag 2017-07-26 hins Gst 497/2 für
Wasserleitungsverband Nördliches Burgenland

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

****

Grundbuch 27.02.2025 09:19:23

Auf der Liegenschaft sind nachfolgende Dienstbarkeiten eingetragen:

- Dienstbarkeiten betreffend die elektrischen Leitungen,
- Dienstbarkeit der Duldung der Errichtung, des Bestandes und Betriebes einer Transformatorstation sowie der elektrischen Leitung, der Unterlassung jeder Störung dieser Anlage und Leitung,
- Dienstbarkeit der Wasserleitung,
- Dienstbarkeit der Verlegung und des Betriebes von Wasserleitungen,
- Dienstbarkeit der Duldung der Errichtung der elektrischen Leitungsanlage sowie der Unterlassung jeder Beschädigung oder Störung,
- Dienstbarkeit der Verlegung und des Betriebes einer Ortsnetzleitung und
- Dienstbarkeit der Duldung der Lage, des Betriebes, der Instandhaltung und Wartung der Ortsnetzleitung sowie der Zufahrt und des Zuganges sowie der Freihaltung der Ortsnetzleitung von jeglicher Überbauung.

Die Details sind dem Grundbuchsauszug vor – in blauer Markierung ersichtlich – zu entnehmen.

Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden.

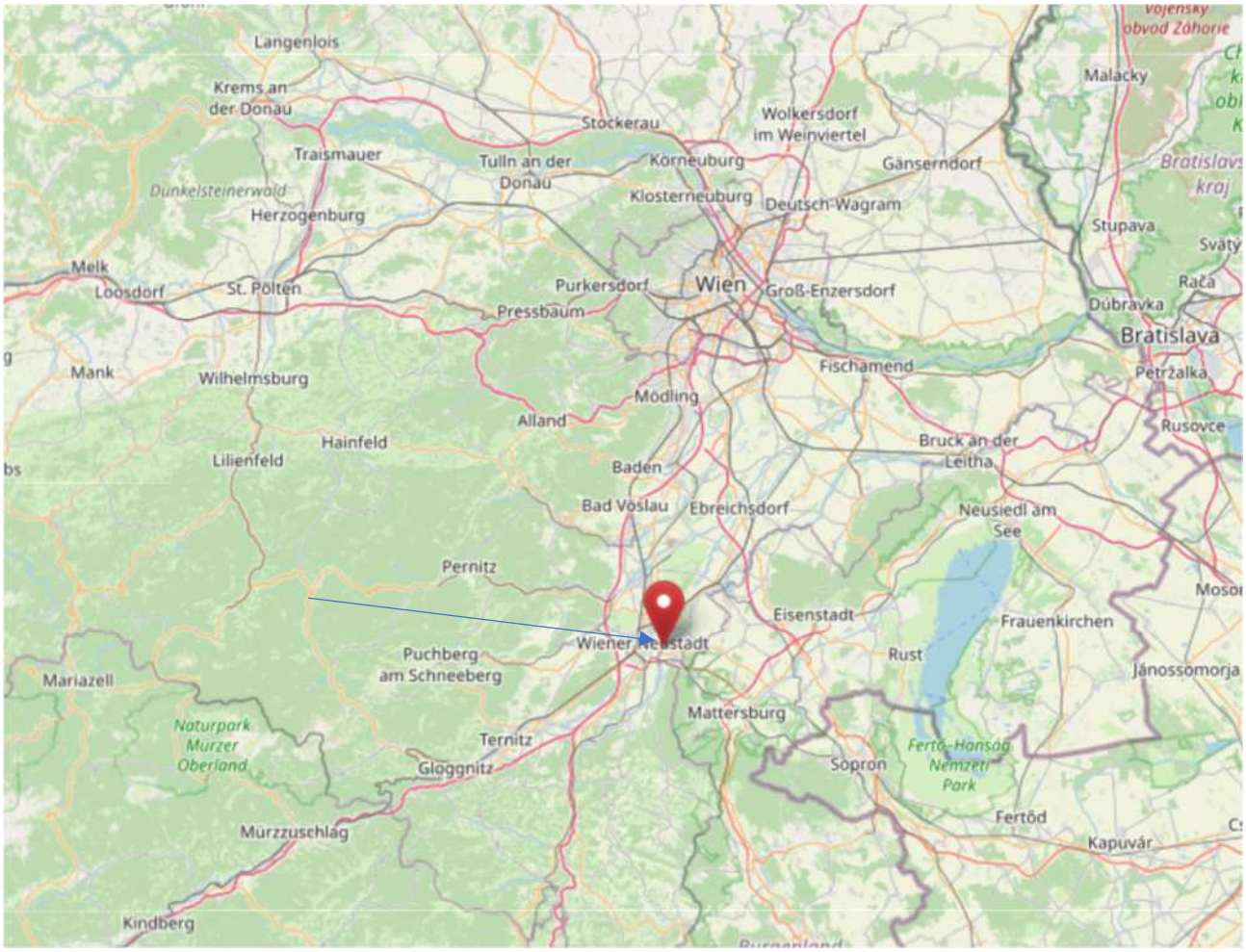
Anmerkung:

Der Bewertung wurden die grundbücherlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind somit entsprechend dem Vorbehalt anzusehen. Eine Verifizierung würde allenfalls eine Vermessung eines befugten Zivilgeometers erfordern.

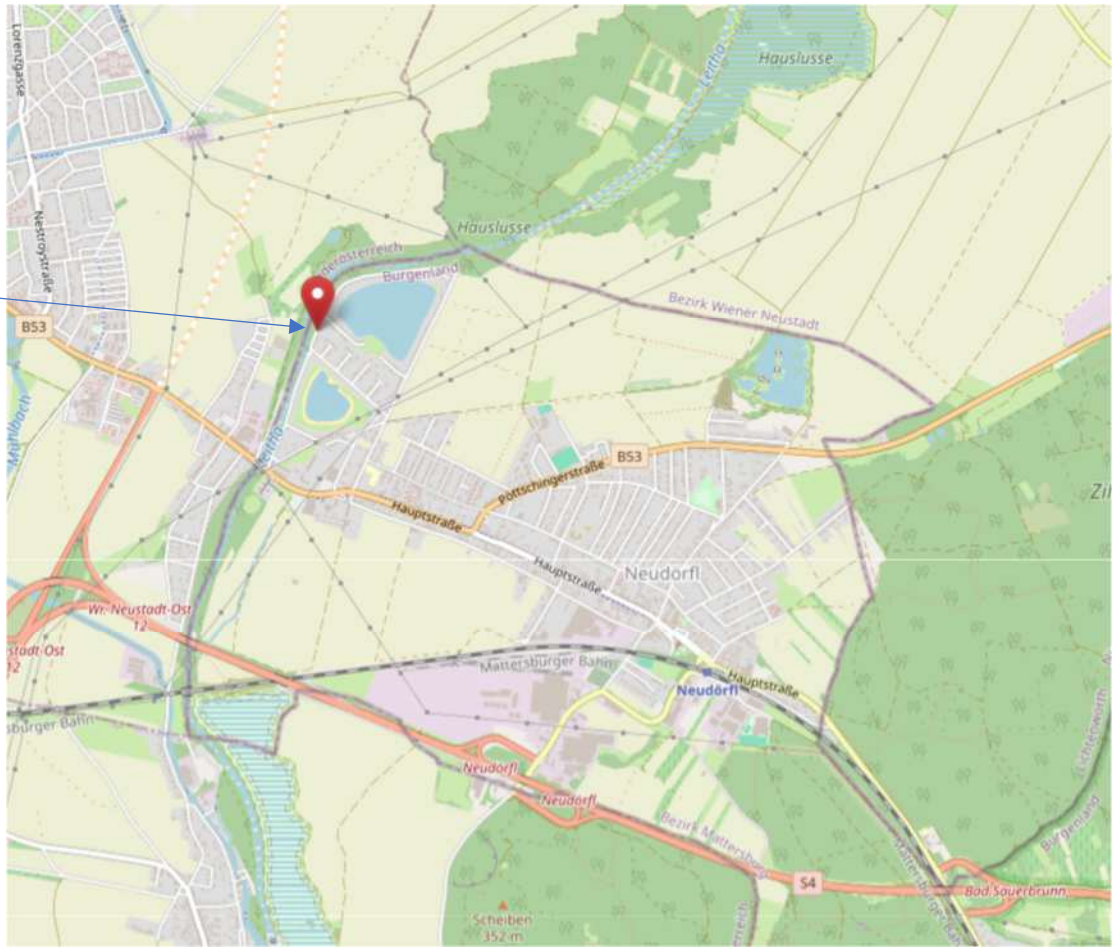
Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

2.2 Lage:

Diese Parzelle „Seeanlage Straße VI – 04“ ist inne liegend in der EZ 1779, Gst. Nr. 497/2 und über die „Straße VI“ erreichbar. Das Grundstück liegt nicht direkt am Badesee. Es besteht jedoch ein Zugang zu diesem. Die Figuration des Grundstückes ist etwa rechteckig. Es handelt sich um eine Hanglage, sodass das Grundstück von der „Straße VI“ zum Weg, welcher zum Badesee führt, abgestuft hergestellt ist.



Makrostandort

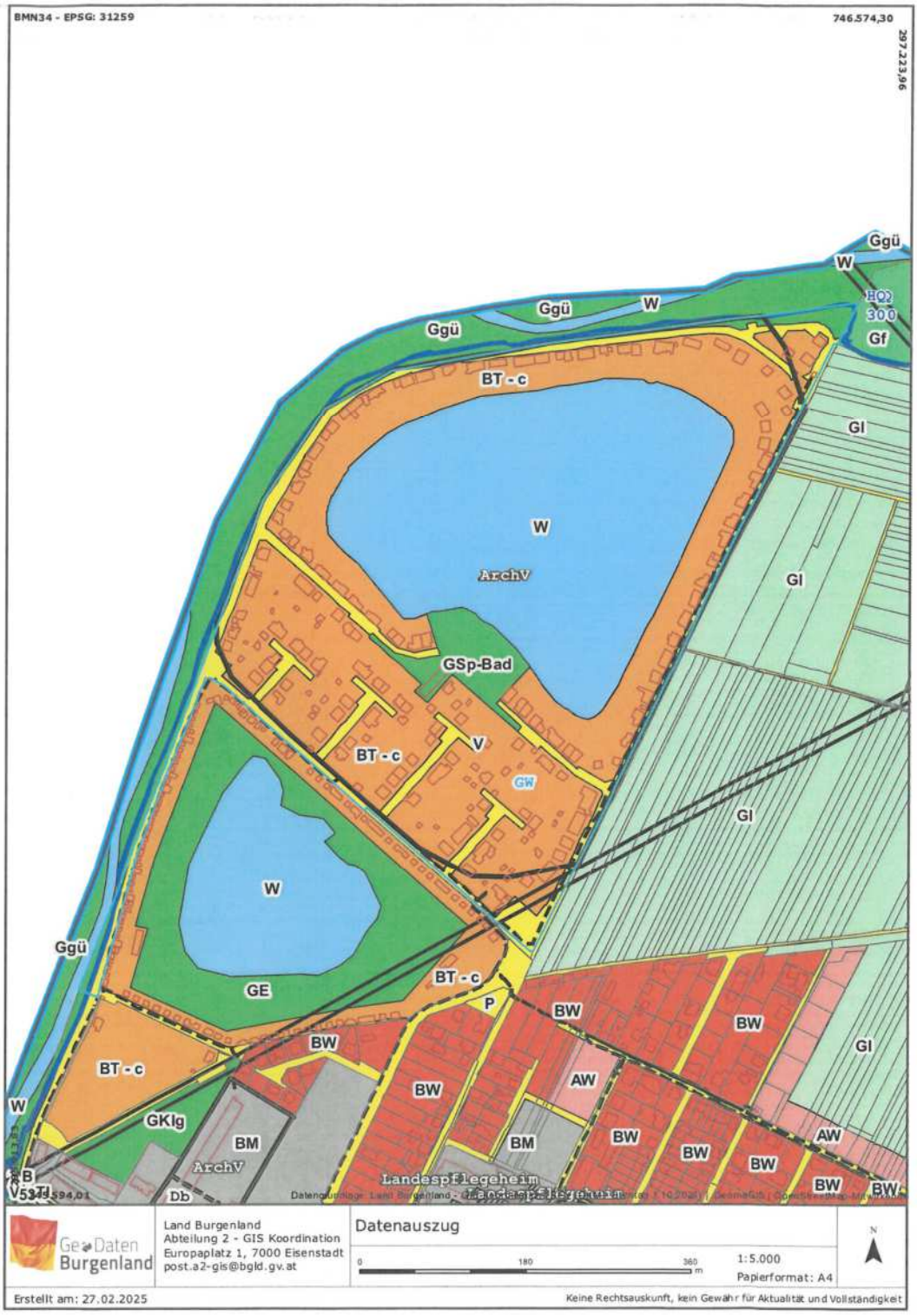


Mikrostandort

BMN34 - EPSG: 31259
746.574,30
297.223,86
Badesee
745.294,01
Land Burgenland
Abteilung 2 - GIS Koordination
Europaplatz 1, 7000 Eisenstadt
post.a2-gis@bgld.gv.at
Datenauszug
0
180
360
m
1:5.000
Papierformat: A4
N
Erstellt am: 27.02.2025
Keine Rechtsauskunft, kein Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit

2.3 Flächenwidmung:

Wie dem Auszug der Geodaten Burgenland zu entnehmen, ist das Grundstück als BG – c (Bauland – Baugebiete für Erholungs- und Tourismuseinrichtungen, Nutzung gemäß § 33 Abs. 3 Z 7 lit. c Bgld. RPG 2019) gewidmet.



2.4 Kontaminierung:

Laut § 13 (1) des Altlastensanierungsgesetztes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 idgF) hat die Behörde (§ 33 sofern nicht anders bestimmt der Landeshauptmann) Altlagerungen und Altstandorte zu erfassen und der Bundesministerin / dem Bundesminister für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie bekannt zu geben. Laut § 18 (1) hat die Bundesministerin / der Bundesminister für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie hat eine Datenbank über Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten zu führen und laut (4) auf der Webseite www.altlasten.gv.at (Altlasten GIS) zu veröffentlichen. (laut ALSAG)

Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

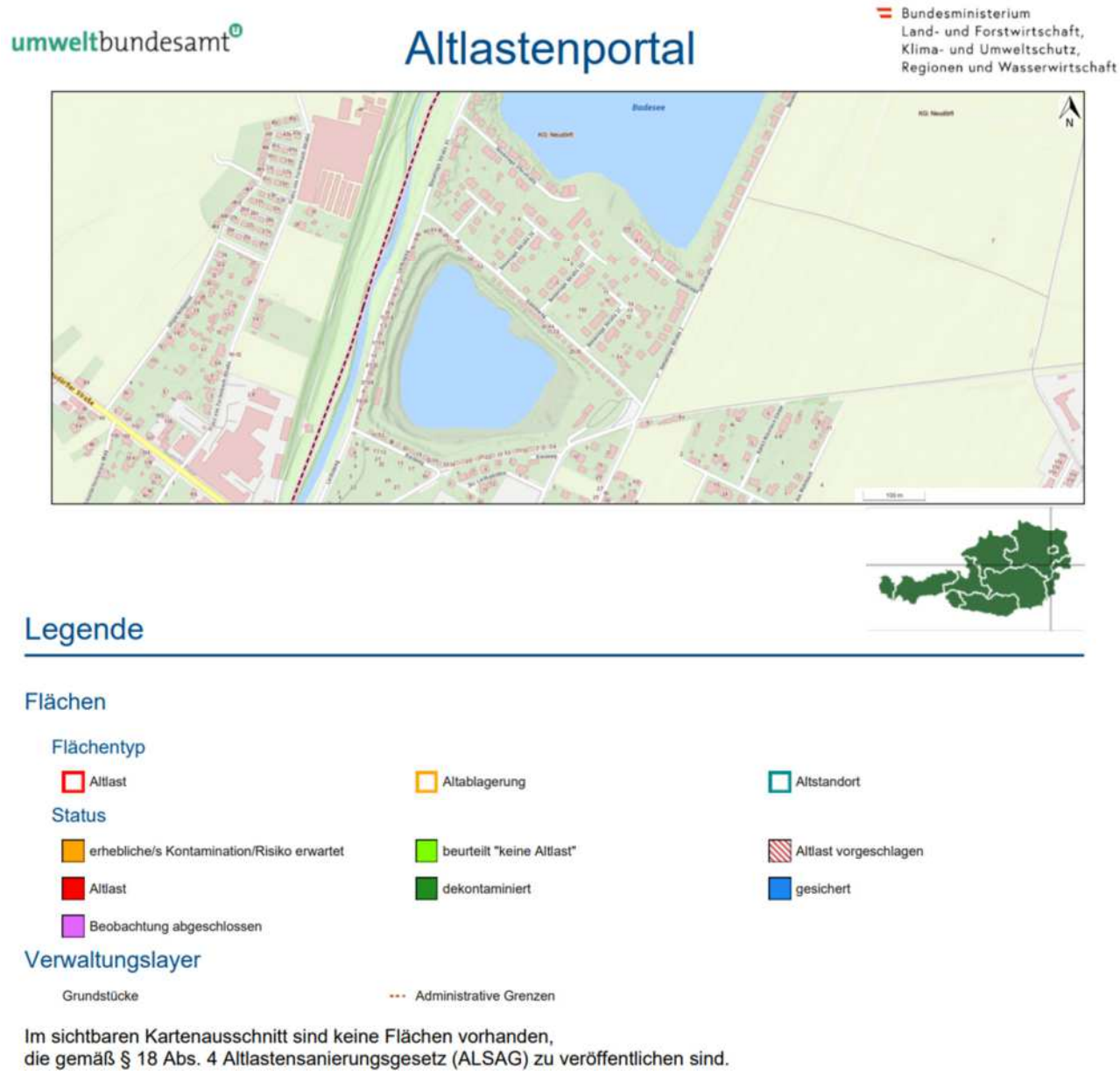
Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“ (Altlasten GIS). Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM).

Im Altlasten GIS sind jene Flächen angeführt, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und deshalb in der AltlastenatlasVO als Altlasten ausgewiesen sind (Abfrage der Gefährdungseinschätzung der Altlast sowie Beschreibung durchgeführter Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen).

Die augenscheinliche Begutachtung des Grundes und die Historie des Grundstücks sowie Recherchen ergeben keinerlei Hinweise auf eine eventuelle Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft. Probebohrungen, welche zu gutachtlichen Ergebnissen zu dieser

Thematik führen, liegen diesem Gutachten nicht zugrunde und werden generell nur auf ausdrückliche Anweisung des Auftraggebers durchgeführt. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass das Grundstück kontaminationsfrei ist.

Altlasten-GIS:



Laut Erhebungen des Sachverständigen im Altlastenatlas laut GIS Altlasten des Umweltbundesamtes sind keine Hinweise auf Altlasten vorhanden. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre eine Nachbewertung mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich.

Eine eventuelle Wertminderung wäre auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

2.5 Maße:

Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden in natura gemessen.

2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Soweit augenscheinlich feststellbar sind Strom-, Wasser- und Kanalanschluss auf der Parzelle vorhanden.

2.7 Infrastruktur:

Sämtliche infrastrukturellen Gegebenheiten, wie Gaststätten, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch, Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, Banken, etc. sowie öffentliche Haltestellen befinden sich in näherer Umgebung und sind auch noch zu Fuß erreichbar. Die größeren infrastrukturellen Gegebenheiten befinden sich in Wiener Neustadt.

2.8 Nutzung:

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme leerstehend.

2.9 Beschreibung der Gebäude samt den Außenanlagen:

Festgehalten wird, dass der Verpflichtete zur Befundaufnahme nicht erschienen ist, ein Zugang jedoch möglich war.

Straßenseitig und am Grundstücksende besteht eine Einfriedung aus einem Maschenzaun und erfolgt der Zugang über ein Tor, bestehend aus einem Formrohrrahmen mit Maschendrahtausfachung. Bei der Einfriedung an der Rückseite besteht ein Metalltürl zum Fußweg

Richtung Badeteich führend. Die Einfriedungen an der linken und an der rechten Seite dürften nicht im Eigentum des Verpflichteten stehen.

Das Grundstück ist abgestuft, sodass zwei Ebenen am Grundstück bestehen und ist aufgrund der Höhenlage eine Löffelsteinmauer errichtet. Im Bereich dieser Löffelsteinmauer besteht eine kleine Terrasse, gleichfalls mit einer Löffelsteinmauer zur Grundgrenze.

Im Nahbereich der Straße befindet sich eine
HOLZHÜTTE,
ohne Unterbau, mit einem Pultdach und mit Trapezblech gedeckt. Der Zugang erfolgt über eine Holztür. In diesem Bereich ersichtlich ist die Elektrozuleitung mit dem E-Zähler sowie die Wasserzuleitung mit dem anscheinend eingebauten Wasserzähler. Dieser Bereich ist mit einem Holzkasten überdeckt und besitzt dieser eine Bitumenschindeleindeckung.

Im rückwärtigen Bereich des Grundstückes ist ein
WOCHENENDHAUS – GARTENHAUS
errichtet. Pläne und Bescheide liegen – lt. Mitteilung der Baubehörde – nicht vor. Dieses Wochenendhaus ist anscheinend auf einer Bodenplatte errichtet und besteht aus einer Holzriegelbauweise mit flachem Satteldach und Blechbahneneindeckung. Dachrinnen bestehen und sind frei auslaufend.

Soweit durch die Fenster einsehbar, besteht in diesem Wochenendhaus ein Aufenthaltsraum, eine Kochnische mit Schlafgelegenheit sowie ein WC. Dem Aufenthaltsraum angeschlossen ist eine Terrasse in Waschbeton ausgelegt, mit Gras durchwachsen. Als Fußböden dürften – soweit einsehbar – ausschließlich Holzböden bestehen. Wand-, Decken- und Fassadenflächen sind zur Gänze in Nut- und Federbretter verkleidet. Die Belichtung erfolgt über fix verglaste Fenster. An Türen bestehen Holztüren mit Stöcken. Soweit ersichtlich erscheint Strom-, Wasser- und Kanalanschluss zugeleitet. Der Zustand dieses Wochen- / Ferienhauses zeigt relativ hohe Abnützungs- und Zeitschäden. Es scheint jedoch bewohnbar zu sein.

3 BEWERTUNG

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz 2005, 2. Auflage von Dr. Johannes Stabentheiner sind die Grundsätze für die Wertermittlung von Liegenschaften festgelegt. Laut § 7 LBG hat in der Regel 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.

Generell finden im Gutachten
§ 4 Vergleichswertverfahren
§ 5 Ertragswertverfahren und
§ 6 Sachwertverfahren

Berücksichtigung, bzw. wird in der Bewertung auf die Literaturen von Gerardy / Möckel / Troff, Simon / Kleiber / Rössler, Ross-Brachmann - Renner / Sohni, Kranewitter, Seiser / Kainz, Bienert / Funk und auf das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz Bedacht genommen. Gelangen nur bestimmte Verfahren zur Anwendung, so werden diese im Gutachten entsprechend begründet.

§ 4 LBG - VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Verkaufspreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. 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 berücksichtigten. Zum Vergleich sind Verkaufspreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. 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.

Das Vergleichswertverfahren ist somit zur Bewertung von unbebauten Grundstücken, vor allem im ländlichen Bereich, zielführend. Im städtischen Bereich, wo Grundpreise von ver-

schiedenen Flächenwidmungen und Bebauungsrichtlinien wie Geschossflächendichte, vorgeschriebene Anzahl der Vollgeschosse und Bauweise sowie der differenzierten Wertigkeiten von Stadtteilen abhängt, ist eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren kaum sinnvoll, da direkt vergleichbare Grundstücke in der Regel kaum bestehen.

Bedingt anwendbar ist dieses Verfahren eventuell noch bei Reihenhäusern - in großen Reihenhausanlagen mit durchwegs gleichen Objekten - und eventuell bei Wohnungen in Wohnanlagen mit gleicher Ausstattung, Lage usw. Selbst bei Wohnhäusern werden für verschiedene Wohnungen in ein und demselben Objekt unterschiedliche Preise erzielt, da für die Preisgestaltung die Lage der Wohnung, die Ausstattung sowie Größe usw. ausschlaggebend sind.

§ 5 LBG - ERTRAGSWERTVERFAHREN

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielbaren Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist auf das Ausfallswagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.
Sind die tatsächlich erzielten Beträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen nachhaltig ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, auszugehen. Es werden sodann fiktive Mieterträgnisse angesetzt, wobei allgemein anerkannte statistische Daten (z. B. Immobilienpreisspiegel, etc.) heran gezogen werden. Diese statistischen Daten werden mit den persönlichen Erfahrungen sowie der Sachkunde des SV verglichen und daraus die fiktiven Mieten abgeleitet.

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Der Kapitalisierungszinsfuß ist der gewünschten und am Markt erhältlichen Verzinsung von Mieterträgnissen anzunähern.

Schlägt man nämlich den Kapitalisierungszinsfuß die voraussichtliche Wertsteigerung eines Objektes zu, so ergibt sich in etwa eine Verzinsung wie bei guten Wertpapieren. Da Objekte in sehr guten innerstädtischen Lagen in der Regel eine höhere Wertsteigerung haben, ist hier eine geringere Verzinsung notwendig, als bei den Objekten in „schlechten Lagen“, um die notwendige Gesamtrendite zu erreichen.

Der ausgewiesene Zinssatz entspricht somit der am Immobilienmarkt üblichen Verzinsung, er wird vom SV aufgrund seines Fachwissens sowie der ständigen Marktbeobachtung festgesetzt.

Das Ertragswertverfahren ist bei der Wertermittlung von Geschäftshäusern angebracht, weiters bei Mietwohnhäusern in Verbindung mit dem Sachwert sowie eventuell bei langfristig vermieteten Eigentumswohnungen.

§ 6 LBG - SACHWERTVERFAHREN

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.
Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter Liegenschaften zu ermitteln.

Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwertes wird vom Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau, wie z. B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhe) Wertminderung gekürzt. Zum Bauwert ist anzufügen, dass die jeweils ausgewiesenen Einheitspreise, wie Raum- und Flächenmeterpreise vom SV ständig mit Bauträgern sowie Bauunternehmungen verglichen, abgestimmt und dem jeweils aktuellen Stand angepasst werden. Diese Preise sind somit Erfahrungswerte im Hinblick auf den Zustand sowie die Ausstattung des Objektes. Ebenso verhält es sich beim Abschlag für die technische und wirtschaftliche Wertminderung.

Das Sachwertverfahren ist vornehmlich anzuwenden für Liegenschaften, die dem Eigengebrauch dienen, wie Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, freie und kurzfristig vermietete Eigentumswohnungen bzw. Sonder- und Luxusimmobilien. Weiters für Industrieliegenschaften, Werkshallen, etc., da diese Objekte nur ausnahmsweise in Bestand gegeben werden und somit meist keinen Ertrag abwerfen. Das Sachwertverfahren wird auch in Verbindung mit dem Ertragswertverfahren zur Bewertung von vermieteten Einheiten sowie Mietobjekten angewandt. Hier bildet der Sachwert, auch Realwert genannt, die technische Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung. Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Komponente, hierbei sind die Mietwerte, die Rentabilität und die Nutzungsdauer wesentliche Bewertungskriterien.

VERKEHRSWERT

Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2, Abs. 2 und 3 LBG).

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 Immobilien- bzw. Realitäten- und dem Kapitalmarkt.

Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse.

Wird nur ein Wertermittlungsverfahren angewendet, so ist dieser Wert jeweils als Verkehrswert heranzuziehen und zu betrachten. Wird der Verkehrswert aus mehreren Wertermittlungsverfahren abgeleitet, so ist dieser auf die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzustimmen. Der SV hat unter Einsatz seines Fachwissens und seiner beruflichen Erfahrung, besonders seiner Kenntnis der Marktlage diesen Verkehrswert dem einen oder anderen ausgewiesenen Zwischenwert (Sach- und Ertragswert) anzunähern.

RESIDUALWERTVERFAHREN LT. ÖNORM 1802-3:

Das Residualwertverfahren dient im Allgemeinen der Ermittlung des Marktwertes (=Verkehrswert) von unbebauten Liegenschaften (respektive des Bodenwertes) und Projektentwicklungen sowie unter bestimmten Voraussetzungen von bebauten Liegenschaften.

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

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

Das Residualwertverfahren wird sohin zur Ermittlung des tragbaren Bodenwertes pro m² Grundstücksfläche eingesetzt. Das Residualwertverfahren wurde in Österreich im Jahr 2014 im Rahmen der ÖNORM B 1802-3 normiert.

Zu den Basisdaten zählen die mögliche Verbauung des Grundstückes, die Herstellungskosten lt. Auskunft des Auftraggebers, die Nebenkosten, der Finanzierungsaufwand und der Bauzeitraum.

Es werden ein Developergewinn und marktkonforme Mieten der zu errichtenden Einheiten mit eingerechnet. Unter Einbeziehung einer angemessenen Verzinsung und üblicher Vermarkungskosten ergibt sich das Residuum, aus dem sich unter Einrechnung der Erwerbsnebenkosten der tragbare Bodenwert errechnet.

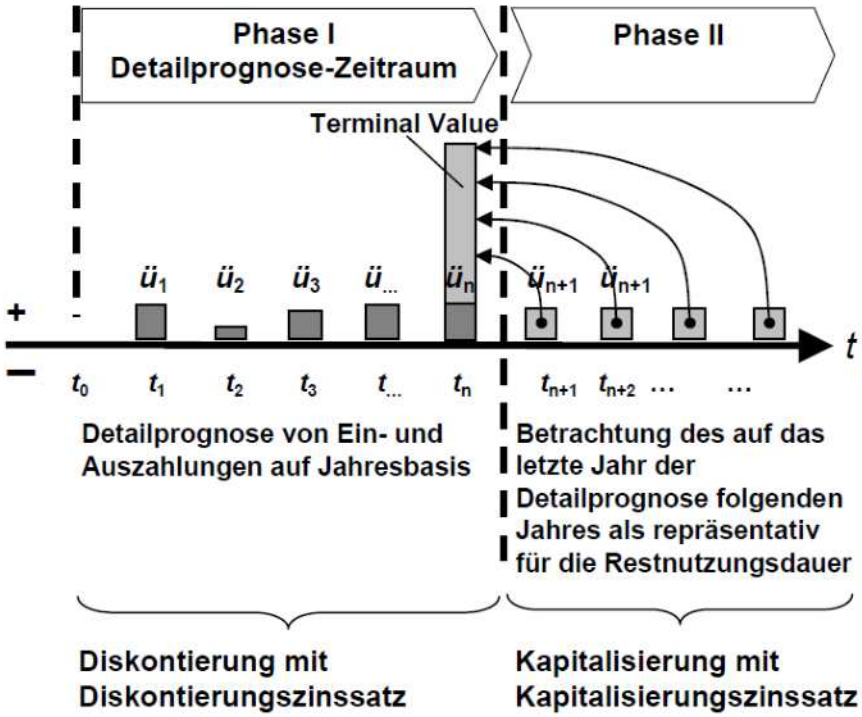
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

DISCOUNTED CASH-FLOW-VERFAHREN LT. ÖNORM B 1802-2:

Das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (kurz: DCF-Verfahren) ist ein ertragsorientiertes Bewertungsverfahren zur Marktwertermittlung. Diese international anerkannte Methode der indirekten Diskontierung ermöglicht es inhomogene Zahlungsströme abzubilden.

Diskontinuierliche Mietentwicklungen werden z.B. durch Abweichungen vom aktuellen Marktmietniveau (over-/underrent), Staffelmietverträge, strukturelle Leerstände, Modernisierungen, mietfreie Zeiten, Instandsetzungen, etc. verursacht.

Beim DCF-Verfahren wird der gesamte Beobachtungszeitraum der erfassten Zahlungsströme der Immobilie in zwei Phasen unterteilt. Zum besseren Verständnis wird die nachfolgende Grafik gemäß der ÖNORM B 1802-2 dargestellt:



Es bedeutet:

$\ddot{U}$	Ein-/Auszahlungsüberschuss
t	Periode auf Jahresbasis
t_0	Bewertungsstichtag
n	Anzahl Perioden des Detailprognose-Zeitraumes

Phase I – Die erste Phase wird Detailprognosezeitraum bezeichnet. Hier werden die Ein- und Auszahlungen auf Jahresbasis dargestellt und auf den Bewertungsstichtag diskontiert (abgezinst). Der Detailprognosezeitraum wird für einen Zeitraum von in der Regel 10 bis max. 15 Jahre dargestellt. Dazu bedarf es eines Zinssatzes – auch DISKONTIERUNGS-ZINSSATZ genannt – der Risiken und Wachstumspotenziale nicht abbilden muss, da diese schon in den Zahlungsströmen enthalten sind („non-Growth-Yield“).

Phase II – Die zweite Phase schließt sich dem Detailprognosezeitraum an und repräsentiert die verbleibende Restnutzungsdauer der Immobilie. Für den Wertbeitrag dieser Phase wird am Ende des Detailprognosezeitraumes ein **fiktiver Veräußerungserlös** der Immobilie durch Kapitalisierung errechnet, der ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinst wird. Es wird sohin der Barwert, der sich im folgenden Jahr nach der Phase I ergibt, auf den

Bewertungsstichtag diskontiert. Insofern erfolgt eine pauschale Betrachtung der zweiten Phase II auf Basis eines repräsentativen Jahres. Der zugrundeliegende KAPITALISIERUNGSZINSSATZ muss alle wertrelevanten Entwicklungen in der Phase II berücksichtigen („Growth-Yield“). In diesem Zinssatz ist nicht nur ein mögliches Wachstumspotenzial einzubeziehen (bedeutet einen reduzierten Zinssatz), sondern auch die fortschreitende Alterung der Immobilie und die zunehmende Prognoseunsicherheit (Erhöhung des Zinssatzes). Weiters wird der Kapitalisierungszinssatz als ewige Rente gerechnet, wodurch auch noch Differenzen bei kürzeren Restnutzungsdauern einzuberechnen sind (Erhöhung des Zinssatzes).
In Phase I erfolgt die Abzinsung mit dem sogenannten Diskontierungszinssatz, die Ermittlung des Barwertes des fiktiven Veräußerungserlöses der Phase II durch Kapitalisierung mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz. Der Kapitalisierungszinssatz wird somit zur Herleitung des fiktiven Veräußerungserlöses am Ende des Detailprognosezeitraumes verwendet. Dieser enthält – im Gegensatz zum Diskontierungszinssatz – die erwarteten zukünftigen Veränderungen.

VERFAHRENSAUSWAHL

Laut § 7, Abs. 1 LBG 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. Somit hat der SV das rein kalkulatorische - errechnete Ergebnis vor dem Hintergrund der ihm bekannten Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und unter Umständen auch zu korrigieren. Der ausgewiesene, rechnerische Wert kann somit bei dieser „Nachkontrolle“ nach oben oder unten berichtigt werden.

Weiters wird bei der Bewertung Bedacht auf die derzeitige Lage des Realitätenmarktes für ähnliche Grundstücke genommen. Nach § 2 Abs. 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz haben besondere Vorliebe und andere ideelle Wertmessungen bei der Ermittlung außer Betracht zu bleiben.

Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt. Allenfalls können auch mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden sein. Jedenfalls ist dabei auf die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr Bedacht zu nehmen.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder allenfalls die Kombination von solchen bleibt gemäß § 7 LBG dem Sachverständigen überlassen. Dabei ist aber auch Bedacht auf den Stand der Bewertungswissenschaften zu nehmen.

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist nach Meinung des Sachverständigen das Sachwertverfahren anzuwenden, nachdem die Eigennutzung der Liegenschaft im Vordergrund steht.

Ermittlung des gemeinen Wertes:

Die seit 01.01.2016 geltende Rechtslage schreibt zur Bemessung der Grunderwerbssteuer die Ermittlung des „gemeinen Wertes“ gemäß Bewertungsgesetz (BewG) vor.
Lt. Bewertungsgesetz § 10 Abs. 2 wird der gemeine Wert *„durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre“*, wobei alle preisbeeinflussenden Umstände – mit Ausnahme ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse – zu berücksichtigten sind.
Basierend auf den gesetzlichen Definitionen ist festzuhalten, dass der im Gutachten ermittelte Verkehrswert dem gemeinen Wert gemäß § 10 BewG entspricht und keine gesonderte Berechnung erfolgt.

ALLGEMEINES

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3)

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben. Weiters wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Immobilienwertgutachten und nicht um ein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz.

Der Einheitswert wird aufgrund des Bewertungsgesetzes vom zuständigen Finanzamt ermittelt und bildet die Grundlage für die Berechnung z.B. der Grundsteuer, usw. Dieser Wert stimmt mit dem Verkehrswert nicht überein und liegt meist deutlich darunter. Eine Wertrelation zwischen Einheitswert und Verkehrswert besteht grundsätzlich nicht, sodass aus dem Einheitswert kein Rückschluss auf den tatsächlichen Verkehrswert gezogen werden kann.

Bei der Bewertung der Gebäude handelt es sich um die reine Bausubstanz und nur um jene Installationen, die in fester Verbindung mit den Gebäuden hergestellt sind. Diese Werte beinhalten kein wie immer geartetes Mobiliar oder eventuell vorhandene technische Betriebseinrichtungen.

Die technische Beschreibung des Objektes erfolgte aufgrund der Angaben der / des Anwesenden bzw. aufgrund der augenscheinlichen Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme. Die Begutachtung erfolgt zerstörungsfrei. D.h. für die Beurteilung der Bausubstanz werden keine Materialproben genommen und auch keine Verkleidungen entfernt. Der Sachverständige beurteilt die Qualität der Ausführung und Erhaltung lediglich durch die Betrachtung der Oberfläche des Bauteiles (Materiales). Die Qualität der verwendeten Materialien und seine Verarbeitung können daher nicht eingeschätzt werden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Gebäude verdeckte, durch Augenschein nicht erkennbare Ausführungsmängel und Bauschäden hat. Es kann weiters nicht überprüft werden, ob die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen tatsächlich gesetzeskonform an die Hauptleitungen angeschlossen sind. Hingewiesen wird darauf, dass die Funktionsfähigkeit der technischen Gebäudeausrüstung (Heizung, Elektro- und Sanitärinstallation) bzw. sonstiger technischer Anlagen und Ausstattungen nicht überprüft wurde. Es ist davon auszugehen, dass diese dem Alter entsprechend funktionstüchtig und betriebsbereit sind. Weiters ist festzuhalten, dass die Liegenschaft nicht auf den Verlauf etwaiger im Erdreich verlegter Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen bzw. Einbauten untersucht wurde.

In der Befundaufnahme können nur augenscheinliche (offensichtliche) oder angezeigte Gegebenheiten und Zustände hinsichtlich Bauausführung, den Bauzustand oder sonstige liegenschaftseigene Umstände berücksichtigt werden. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilungen vom Auftraggeber, Mieter, etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt bzw. vorhandene Abdeckungen und Verkleidungen nicht entfernt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe, aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegte Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Der Wertminderung werden die Umstände zu Grunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Ermittlung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Begehung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Für versteckte Mängel wird keine Haftung übernommen, außerdem enthält dieses Gutachten keine rechtlichen Beurteilungen.

Nachdem es sich bei dieser Bewertung um eine Exekution handelt, wird bei der Ermittlung des Verkehrswertes darauf Rücksicht genommen, dass der Erwerber keinen Gewährleistungsanspruch besitzt.

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Auch wurde ein solcher zur Bewertung nicht erstellt, nachdem sich die Beauftragung ausschließlich auf eine Bewertung der Immobilie bezieht.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwendet werden, ist diese Umsatzsteuer

dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuelle bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Gemäß der EO-Novelle 2008 (BGBl I 2008/37) wurden bei der Gemeinde Bescheide mit dinglicher Wirkung angefordert. Es wurden keine auf der Liegenschaft lastenden Beträge von der Gemeinde bekannt gegeben.

Betreffend die Bewertung des Superädifikates wird auf die Literatur von Kranewitter verwiesen, wo ausdrücklich festgehalten ist, dass für die Bewertung von Superädifikaten grundsätzlich die Bewertungsmethoden für Baurechtsliegenschaften herangezogen werden müssen, da der Unterschied ausschließlich in der vertraglichen Gestaltung und eventuell in der Sonderbedingung besteht.

3.1. Wertermittlung:

1. Barwert des Baurechts / Superädifikats:

Bei diesem Grundstück handelt es sich um eine Superädifikatsliegenschaft. Die Nutzungsrechte sind dem Mietvertrag sowie dem Abschluss eines neuen Mietvertrages vom 02.12.2021 zu entnehmen. Das Superädifikat wird in Bezugnahme auf die Literatur von Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, bewertet.

Der Grundwert wurde aufgrund meiner Erfahrungen und Erkundigungen bzw. Vergleichswerten in diesem Raum festgesetzt. Es wird auch auf die Literaturen von Gerardy/Möckel/Troff, Simon/Kleiber/Rössler, Renner/Sohni, Kranewitter und Bienert/Funk sowie auf das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz Bedacht genommen. Insbesonders wurden bei der Preisbildung die Flächenwidmung, die Lage, die Größe, die Ausnutzung, die Ausnutzbarkeit und der Erschließungsgrad berücksichtigt.

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind.

Durch diese Zu- und Abschläge ergibt sich ein Endwert des jeweiligen Grundstückes.
Die Endwerte schwanken naturgemäß in einer Bandbreite. Als Vergleichswert wird allerdings weder der höchste noch der niedrigste Wert herangezogen, sondern der Mittelwert aller Vergleichsgrundstücke.

1.1. Bewertung des Superädifikates:

Ausgegangen wird bei der Bewertung des Barwertes des Grundstücks vom Mietvertrag vom 02.12.2021.

Der Barwert des Superädifkates wird daher in gewohnter Form in Bezugnahme auf auf die Literaturen und in Anlehnung an den Mietvertrag ermittelt.

Vergleichspreise

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m²	Kaufpreis	Preis/m²	Zu-/ Abschlag	Preis/m² modifiz.
1631/2024	11.06.2024	30110	4 960	820 000	165,32	0,0%	165,32
2216/2020	20.05.2020	30110	327	65 000	198,78	12,0%	222,63
3259/2021	27.09.2021	30110	563	152 000	269,98	9,0%	294,28
1626/2022	10.03.2022	30110	1 516	406 484	268,13	9,0%	292,26
2066/2024	22.08.2024	30110	1 000	190 000	190,00	0,0%	190,00

MITTELWERT € / m² 232,9

Bei diesem Grundstück handelt es sich um Seegrundstück in der zweiten Reihe mit Zugang zum See. Es wird daher ein 50% iger Zuschlag berücksichtigt.

MITTELWERT € / m² 349,4

Bodenwert:

639 m² à € 349,00 / m² € 223 011,00

Kapitalisierungszinssatz: 3,5%

Angemessene Verzinsung des Bodenwerts: € 7 805,00

Bestandszins laut Mietvertrag vom 02.12.2021: € 6 817,00

wertgesichert zum Stichtag 31.03.2025 mit dem VPI 2020 € 8 241,75

Verbraucherpreisindex

Zeitpunkt	Indexwert Basis 2020	Veränderungsrate	Wert in EUR
Dezember 2021	105,4	-	6 817,00
März 2025	127,4	20,9	8 241,75

Angemessene Verzinsung des Bodenwerts:	€	7 805,00
- Bestandszins laut Mietvertrag: (Indexiert)	-€	8 241,75
= Minder-/Mehrleistung des Bauberechtigten	**-€**	**436,75**

Wie aus diesem Berechnungsmodell ersichtlich, ist der Bestandszins derart hoch, sodass sich kein Barwert betreffend das Grundstück ergibt und werden daher auch die Leitungsrechte nicht erfasst.

Außerdem liegt mir ein Leitungsplan nicht vor, sodass mir auch nicht bekannt ist, in wie weit das betreffende Grundstück von den Leitungsrechten berührt ist.

2. Bauzeitwertermittlung:

Brutto-Rauminhalt nach ÖNORM B 1800.

2.1. Bauzeitwert:

Die Ermittlung des Bauzeitwertes erfolgt nach Nutzfläche, Brutto-Geschoßfläche bzw. Rauminhalt.

Auf Basis der angeführten Flächen- und Kubaturen-Ermittlung wird die Bewertung nach Nutzflächenpreis sowie nach Bruttoraummeterpreis ermittelt. Die Ermittlung ergibt die Herstellungskosten. Die Fundamentierungskosten und Kosten der Dachherstellung sind in den Geschoßpreisen enthalten. Bei Abzug der Entwertung auf Basis Abnützung, Am-

ortisation, Wertminderung, verlorener Bauaufwand und Zustand ergibt sich der Bauzeitwert.

2.1.1. Wochenendhaus - Gartenhaus:

Brutto Grundfläche:

5,95	x	2,70	=	16,07 m²
3,20	x	3,15	=	10,08 m²
1,45	x	0,85	=	1,23 m²
			=	27,38 m²

Baukosten:

Die Baukosten an diesem Gebäude werden nach vom Österreichischen Statistischen Zentralamt veröffentlichen Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw. sowie den Richtlinien bzw. Richtsätzen der Wohnbauförderung für das jeweilige Bundesland bzw. meinen eigenen Erfahrungen ermittelt. Die dem Herstellungswert zu Grunde gelegten Preise pro m² Nutz- bzw. bebauter Fläche bzw. pro m³ umbauter Raum sind von ortsüblichen Herstellungskosten bzw. Baupreisen für vergleichbare Gebäude zum Bewertungsstichtag abgeleitet.
Jedenfalls ist beim Ansatz des Herstellungswertes nicht vom tatsächlichem Kostenaufwand, der für die Errichtung der baulichen Anlagen seinerzeit tatsächlich enstand, auszugehen, sondern vielmehr von jenem fiktiven Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste.

BGF	x	BGF-Preis	= BK	
27,38	x	€ 700,00	€	19 166,00
			€	19 166,00
+ 20 % Umsatzsteuer			€	3 833,00
			€	22 999,00

Hievon eine Entwertung des Gebäudes aufgrund des Alters, für die bisherige Abnützung und Amortisation sowie des verlorenen Bauaufwandes (individuelle und unzeitgemäße Gestaltung, ungünstige bauphysikalische Eigenschaften, unorganischer Aufbau, etc.).

66% von	€ 22 999,00	-€	15 179,00
		€	7 820,00

Für die Ermittlung der zusätzlichen Wertverminderung aufgrund des Zustandes wird die Zustandsermittlung nach Heideck (Schätzung von Grundstücken und Gebäuden, Springer-Verlag Berlin, 1935) herangezogen, welche einen Zuschlag zur Alterswertminderung vorsieht. Hierbei handelt es sich um eine Wertminderung aufgrund der Verschlechterung des Gebäudezustandes über den üblichen Verschleiß hinaus. Für die Ermittlung des Zustandswertes werden einzelne Zustandsnoten von 1-5 vergeben.

1	neuwertig mängelfrei (Bez. Heideck: neu ohne Reparaturen
2	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten (normale Unterhaltung geringen Umfanges)
3	deutlich reparatur- und instandsetzungsbedürftig (reparaturbedürftig)
4	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich (größere Reparaturen erforderlich)
5	abbruchreif, wertlos

Anerkennend ist auch eine verfeinerte Klassifizierung - in 0,25 Schritten -, wobei diesbezüglich wie nachfolgend dargestellt Abwertungen vorgenommen werden:

1,00	neuwertig, mängelfrei	0,00%
1,25		0,04%
1,50	geringfügige Instandhaltungen vornehmen	0,32%
1,75		1,07%
2,00	normal erhalten; übliche Indstandhaltung vornehmen	2,49%
2,25		4,78%
2,50	über Instandhaltungen hinausg.geringere Instandsetzungen	8,09%
2,75		12,53%
3,00	deutlich instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig	18,17%
3,25		25,03%
3,50	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	33,09%
3,75		42,28%
4,00	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	52,49%
4,25		63,57%
4,50	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	75,32%
4,75		87,54%
5,00	abbruchreif, wertlos	100,00%

abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote

3,25 =	25,03%	-€	1 957,00
Bauzeitwert		€	5 863,00

2.1.2. Holzhütte und Außenanlagen:

Bauzeitwert	€	3 000,00

Zusammenstellung - Sachwert

1. Barwert des Baurechts / Superädifikats:	-	
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Wochenendhaus - Gartenhaus:	€	5 863,00
2.1.2. Holzhütte und Außenanlagen:	€	3 000,00
SACHWERT	**€**	**8 863,00**

3. Ertragswert:

Nachdem es sich um ein Superädifikat handelt, wird von einer Ertragswertberechnung Abstand genommen wird. Die Festlegung des Verkehrwertes erfolgt daher ausschließlich auf Basis des Sachwertes.

4. Verkehrswert:

Die Bestimmung des Verkehrswertes erfolgt gemäß novelliertem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992/150 vom 19.03.1992.
Nach Lehr- und Rechtsmeinung ist eine Beurteilung der Immobilien vorzunehmen um daraus resultierend den Verkehrswert vom Sachwert oder Ertragswert abzuleiten.
Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.
Bei der betreffenden Immobilie handelt es sich um eine Sachwertimmobilie, sodass der Verkehrswert vom Sachwert (Grundwert + amortisierter Bauwert) unter Berücksichtigung eines marktkonformen Zu- bzw. Abschlages - wie in den Literaturen angeführt - abgeleitet wird. Um diesen Zu- bzw. Wertabschlag auch entsprechend nachvollziehbar darzustellen, wurde auch eine fiktive Ertragswertermittlung vorgenommen.

Der Verkehrswert des Superädifikats auf der Liegenschaft mit der EZ 1779,
Gst. Nr. 497/2, KG 30110 Neudörfl, BG Mattersburg, in 7201 Neudörfl, Seeanlage Straße VI-04,
wird daher unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlages von 10%
mit gerundet

€ 8 000,00

(in Worten: achttausend)

festgelegt.

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

4 FOTODOKUMENTATION

Wochenendhaus – Gartenhaus.

Schlafgelegenheit.

Aufenthaltsraum mit Kochnische.

WC.

Außenanlagen und Einfriedungen.

31 03 2025

31 03 2025

Holzhütte.

E-Zähler.

Wasserzuleitung.

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 30110 Neudörfl EINLAGEZAHL 1779
BEZIRKSGERICHT Mattersburg

****

Letzte TZ 3027/2017
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
473		GST-Fläche	2451	
		Landw(30)	260	
		Sonst(10)	2191	
484/2		Sonst(10)	1026	
497/2		GST-Fläche	269259	
		Bauf.(10)	21089	
		Gärten(10)	134350	
		Gewässer(20)	94767	
		Gewässer(30)	1005	
		Sonst(10)	16746	
		Sonst(30)	1302	Seeanlage Straße VI 5
				Seeanlage Straße VI 8
				Seeanlage Uferstraße 4
				Seeanlage Uferstraße 70
				Neudörfl GNR 497/2
				Seeanlage Straße III 7
				Seeanlage Uferstraße 13
				Seeanlage Uferstraße 35
				Seeanlage Uferstraße 32
				Seeanlage Straße V 9
				Seeanlage Uferstraße 48
				Seeanlage Uferstraße 31
				Seeanlage Uferstraße 19
				Seeanlage Straße VI 7
				Seeanlage Uferstraße 71
				Seeanlage Uferstraße 44B
				Seeanlage Uferstraße 28
				Seeanlage Uferstraße 1
				Seeanlage Uferstraße 9
				Seeanlage Straße II 6
				Seeanlage Uferstraße 104
				Seeanlage Uferstraße 23
				Seeanlage Straße II 16
				Seeanlage Uferstraße 17
				Seeanlage Uferstraße 10
				Seeanlage Uferstraße 93
				Seeanlage Uferstraße 11
				Seeanlage Uferstraße 30
				Seeanlage Uferstraße 54
				Seeanlage Uferstraße 56
				Seeanlage Uferstraße 51
				Seeanlage Straße III 10

Seeanlage Straße II 12
Seeanlage Uferstraße 26
Seeanlage Uferstraße 60
Seeanlage Straße II 13
Seeanlage Uferstraße 65
Seeanlage Uferstraße 72
Seeanlage Uferstraße 108
Seeanlage Uferstraße 112
Seeanlage Straße IV 6
Seeanlage Straße IV 7
Seeanlage Straße IV 10
Seeanlage Straße IV 13
Seeanlage Straße I 15
Seeanlage Straße VI 1
Seeanlage Straße II 3
Seeanlage Straße II 5
Seeanlage Straße IV 14
Seeanlage Straße IV 15
Seeanlage Straße V 1
Seeanlage Straße V 10
Seeanlage Straße V 5
Seeanlage Straße V 2
Seeanlage Straße V 7-8
Seeanlage Uferstraße 76
Seeanlage Uferstraße 80
Seeanlage Uferstraße 82
Seeanlage Uferstraße 83
Seeanlage Uferstraße 85
Seeanlage Uferstraße 86
Seeanlage Uferstraße 87
Seeanlage Uferstraße 88
Seeanlage Uferstraße 89
Seeanlage Straße III 8
Seeanlage Straße III 12
Seeanlage Straße III 17
Seeanlage Straße I 3
Seeanlage Straße I 5
Seeanlage Uferstraße 90
Seeanlage Uferstraße 91
Seeanlage Uferstraße 92
Seeanlage Uferstraße 94
Seeanlage Uferstraße 95
Seeanlage Uferstraße 96
Seeanlage Straße I 7
Seeanlage Straße I 9
Seeanlage Uferstraße 97
Seeanlage Uferstraße 98
Seeanlage Uferstraße 99
Seeanlage Uferstraße 100
Seeanlage Uferstraße 101
Seeanlage Uferstraße 102
Seeanlage Uferstraße 103
Seeanlage Uferstraße 106
Seeanlage Uferstraße 107
Seeanlage Uferstraße 42
Seeanlage Straße II 14
Seeanlage Straße V 12
Seeanlage Uferstraße 43
Seeanlage Straße III 5

Seeanlage Straße IV 2
Seeanlage Straße IV 9
Seeanlage Uferstraße 115
Seeanlage Uferstraße 15
Seeanlage Straße I 11
Seeanlage Uferstraße 36
Seeanlage Straße I 2
Seeanlage Straße II 8
Seeanlage Uferstraße 53
Seeanlage Straße VI 6
Seeanlage Uferstraße 75
Seeanlage Uferstraße 6
Seeanlage Straße III 1
Seeanlage Uferstraße 14
Seeanlage Uferstraße 113
Seeanlage Uferstraße 45A
Seeanlage Uferstraße 46C
Seeanlage Uferstraße 61
Seeanlage Uferstraße 62
Seeanlage Uferstraße 84
Seeanlage Uferstraße 45
Seeanlage Uferstraße 66
Seeanlage Uferstraße 50
Seeanlage Straße III 20
Seeanlage Uferstraße 44
Seeanlage Uferstraße 5
Seeanlage Straße IV 8
Seeanlage Uferstraße 38
Seeanlage Uferstraße 58
Seeanlage Straße I 10
Seeanlage Uferstraße 59
Seeanlage Straße III 19
Seeanlage Straße IV 11
Seeanlage Uferstraße 18
Seeanlage Uferstraße 114
Seeanlage Uferstraße 111
Seeanlage Uferstraße 37
Seeanlage Uferstraße 64
Seeanlage Uferstraße 8
Seeanlage Uferstraße 33
Seeanlage Straße IV 16
Seeanlage Straße III 6
Seeanlage Uferstraße 46
Seeanlage Uferstraße 67
Seeanlage Straße III 13
Seeanlage Uferstraße 34
Seeanlage Uferstraße 68
Seeanlage Uferstraße 69
Seeanlage Straße III 11
Seeanlage Uferstraße 63
Seeanlage Uferstraße 73
Seeanlage Uferstraße 52
Seeanlage Uferstraße 77
Seeanlage Uferstraße 39
Seeanlage Uferstraße 55
Seeanlage Uferstraße 40
Seeanlage Uferstraße 41
Seeanlage Uferstraße 3
Seeanlage Uferstraße 25

Seeanlage Straße IV 4
Seeanlage Uferstraße 44D
Seeanlage Uferstraße 45B
Seeanlage Straße V 3
Seeanlage Straße IV 5
Seeanlage Uferstraße 74
Seeanlage Uferstraße 2
Seeanlage Straße I 6
Seeanlage Straße IV 1
Seeanlage Uferstraße 44C
Seeanlage Uferstraße 27
Seeanlage Uferstraße 79
Seeanlage Straße V 6
Seeanlage Straße III 3
Seeanlage Uferstraße 16
Seeanlage Straße VI 3
Seeanlage Uferstraße 49
Seeanlage Uferstraße 29
Seeanlage Uferstraße 22
Seeanlage Straße II 4
Seeanlage Straße II 1
Seeanlage Straße II 2
Seeanlage Straße III 4
Seeanlage Uferstraße 44A
Seeanlage Straße IV 12
Seeanlage Straße I 8
Seeanlage Straße II 9
Seeanlage Straße I 4
Seeanlage Uferstraße 20
Seeanlage Uferstraße 12
Seeanlage Straße II 11
Seeanlage Uferstraße 7
Seeanlage Uferstraße 78
Seeanlage Uferstraße 21
Seeanlage Uferstraße 24
Seeanlage Straße III 9
Seeanlage Uferstraße 110
Seeanlage Uferstraße 47
Seeanlage Uferstraße 81
Seeanlage Straße VI 2
Seeanlage Straße V 11
Seeanlage Straße V 4
Seeanlage Straße III 14
Seeanlage Uferstraße 46A
Seeanlage Straße II 15
Dammweg 2a

GESAMTFLÄCHE 272736

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gewässer(20): Gewässer (Stehende Gewässer)
Gewässer(30): Gewässer (Gewässerrandflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
Sonst(30): Sonstige (Verkehrsrandflächen)

********** A2 **********

2 a 3368/1990 652/1994 Errichtung des Bauwerkes "Uferstraße 98 " gem § 435 ABGB auf einer Teilfläche des Gst 497/2
b 4800/1995 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 24

5 a 2761/2009 Urkundenhinderlegung UH 30/2009 auf Gst Nr. 497/2
8 a 175/2015 Urkundenhinterlegung gemäß § 10 Abs 1a UHG hins Gst 497/2

********** B **********

1 ANTEIL: 1/1
Esterhazy Privatstiftung
ADR: Esterhazypl. 5, Eisenstadt 7000
a 2838/1995 Urkunde 1994-05-11 Eigentumsrecht
c 955/2007 Änderung des Firmenwortlautes
d 1065/2007 Adressenänderung

********** C **********

1 a 3629/1931 2366/1965 1547/1995
DIENSTBARKEIT der elektrischen Leitung gem § 1 Vereinbarung 1931-04-20 über Gst 473 484/2 497/2 für Österreichische Elektrizitätswirtschafts-Aktiengesellschaft
b 2838/1995 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 24

2 a 5028/1935 1151/1991 1547/1995
DIENSTBARKEIT der elektrischen Leitung gem § 1 Vereinbarung 1935-09-18 über Gst 497/2 für Österreichische Elektrizitätswirtschafts-Aktiengesellschaft
b 2838/1995 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 24

3 a 5450/1970 1151/1991 1547/1995
DIENSTBARKEIT der elektrischen Leitung über Gst 473 484/2 497/2 gem Pkt 1 2 Dienstbarkeitsvertrag 1970-12-21 für Österreichische Bundesbahnen
b 2838/1995 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 24

4 a 2961/1988 1547/1995 2479/2004 2992/2016
DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung, des Bestandes und Betriebes einer Transformatorstation ob Gst 497/2 sowie der elektrischen Leitung über Gst 497/2, der Unterlassung jeder Störung dieser Anlage und Leitung gem Pkt 1 Dienstbarkeitsvertrag 1987-10-14 für Energie Burgenland AG (FN 126805d)
b 2838/1995 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 24
c 2992/2016 Änderung Firmenwortlaut

5 a 1471/1990 1547/1995
DIENSTBARKEIT der elektrischen Leitungen gem Pkt 1 2 Übereinkommen 1989-10-18 über Gst 497/2 für Österreichische Elektrizitätswirtschafts Aktiengesellschaft
b 2838/1995 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 24

9 a 2788/2006
DIENSTBARKEIT der Wasserleitungen über Gst 497/2 gem Pkt 2. Dienstbarkeitsvertrag 2006-07-31 für Wasserleitungsverband Nördliches Burgenland

10 a 955/2007
DIENSTBARKEIT der Wasserleitungen über Gst 497/2 gem Pkt II. Servitutsvertrag 2007-03-12 für Wasserleitungsverband Nördliches Burgenland

11 a 1095/2009
DIENSTBARKEIT der Verlegung und des Betriebes von Wasserleitungen unter Gst 497/2 gemäß Pkt II. Servitutsvertrag 2009-04-09 für Wasserleitungsverband Nördliches Burgenland

12 a 1098/2013
DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung der elektrischen

Leitungungsanlage auf Gst 497/2 sowie der Unterlassung jeder Beschädigung oder Störung dieser elektrischen Leitungen gemäß Pkt. 1 Dienstbarkeitsvertrag 2013-01-11 für Energie Burgenland AG (FN 126805d)

13 a 3534/2014
DIENSTBARKEIT der Verlegung und des Betriebes einer Ortsnetzleitung unter Gst 497/2 gem Pkt II. Servitutsvertrag 2014-10-21 für Wasserleitungsverband Nördliches Burgenland

14 a 305/2015 gleichzeitig mit 306/2015
DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung der elektrischen Leitungsanlage auf Gst 473 497/2 sowie der Unterlassung jeder Beschädigung oder Störung dieser elektrischen Leitungen gem Pkt 1 Dienstbarkeitsvertrag 2015-01-28 für Energie Burgenland AG, FN 126805d

15 a 306/2015 gleichzeitig mit 305/2015
DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung der elektrischen Leitungsanlage auf Gst 497/2 sowie der Unterlassung jeder Beschädigung oder Störung dieser elektrischen Leitungen gem Pkt 1. Dienstbarkeitsvertrag 2015-01-28 für Energie Burgenland AG, FN 126805d

16 a 3027/2017
DIENSTBARKEIT der Duldung der Lage, des Betriebes, der Instandhaltung und Wartung der Ortsnetzleitungen sowie der Zufahrt und des Zuganges sowie der Freihaltung der Ortsnetzleitung von jeglicher Überbauung gemäß Punkt II. Servitutsvertrag 2017-07-26 hins Gst 497/2 für Wasserleitungsverband Nördliches Burgenland

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

****

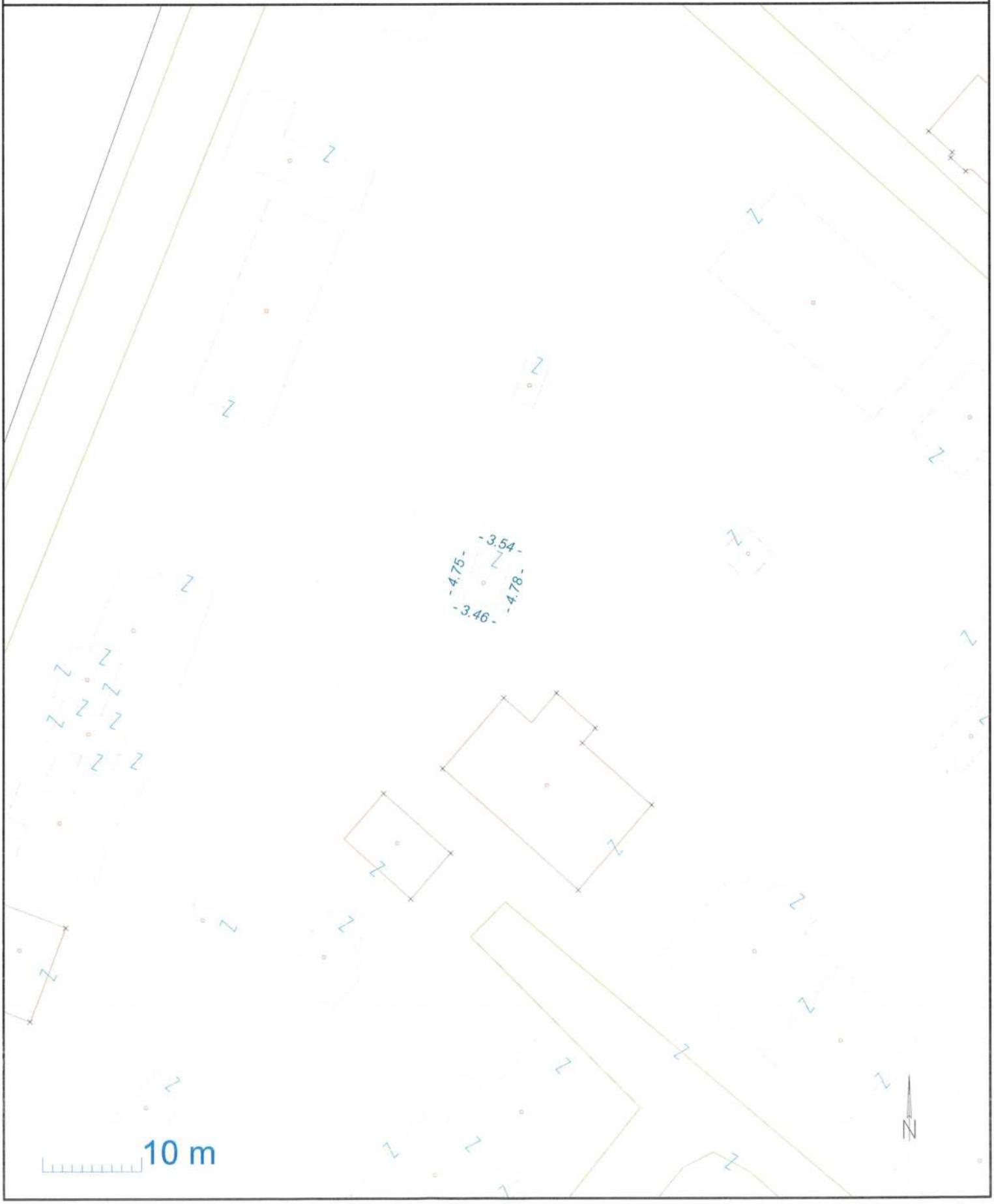
Baumeister Ing. Werner Bayer
Hauptplatz 11
7400 Oberwart

Maßstab:
1:500

Datum:
27.02.2025

Bearbeiter:

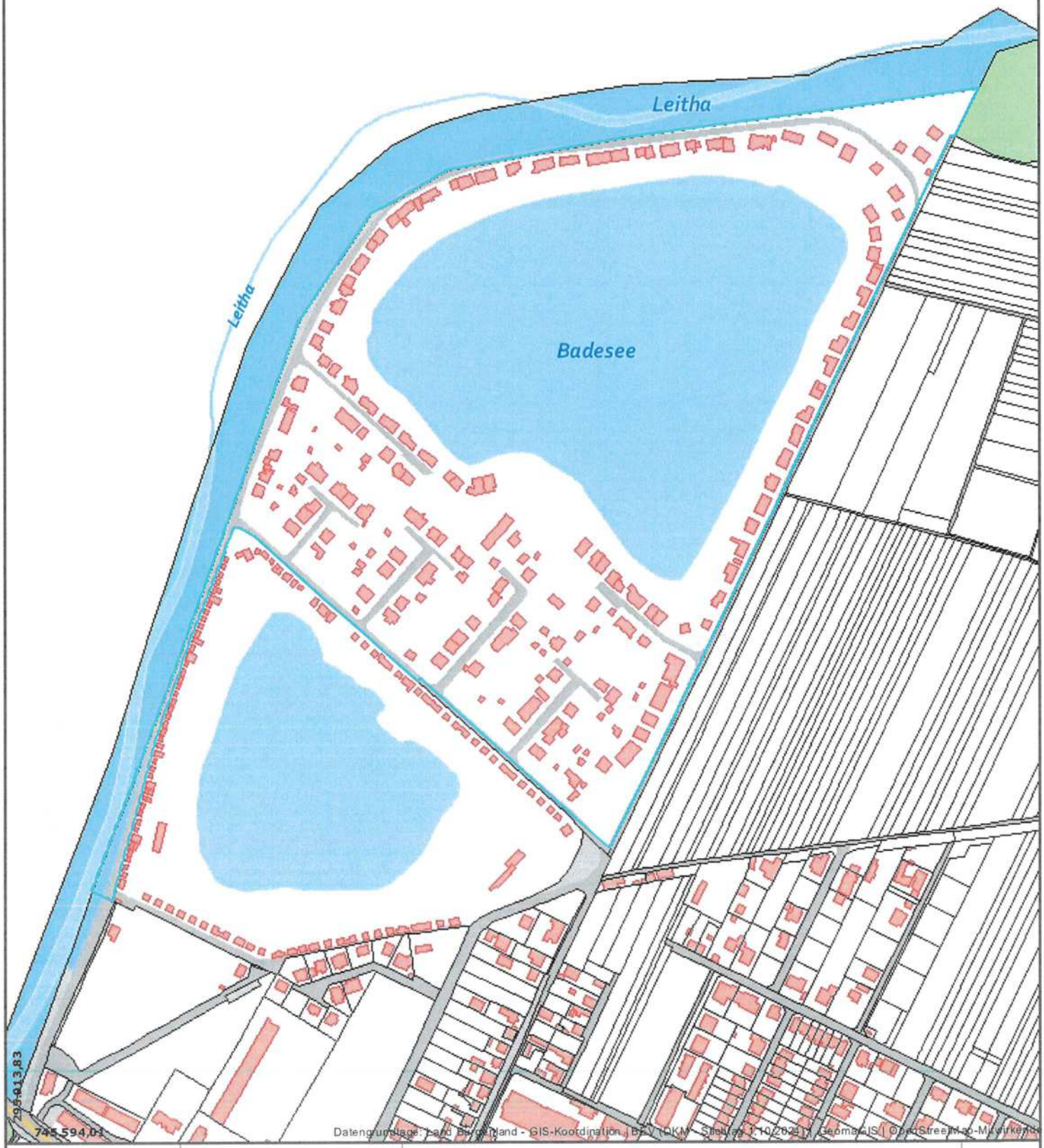
Wichtiger Hinweis: Der Sachverständige übernimmt keinerlei Haftung bezüglich der Datengenauigkeit und der Rechtssicherheit!



BMN34 - EPSG: 31259

746.574,30

297.223,96



295.013,83

745.594,01

Datengrundlage: Land Burgenland - GIS-Koordination | BEV (DKM - Stichtag 1.10.2024) | GeomapIS | © OpenStreetMap-Mitwirkende

Land Burgenland
Abteilung 2 - GIS Koordination
Europaplatz 1, 7000 Eisenstadt
post.a2-gis@bgld.gv.at

Datenauszug

0 180 360 m

1:5.000
Papierformat: A4

N

Erstellt am: 27.02.2025

Keine Rechtsauskunft, kein Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit

GeoDaten Burgenland

Land Burgenland
Abteilung 2 - GIS Koordination
Europaplatz 1, 7000 Eisenstadt
post.a2-gis@bgld.gv.at

Datenauszug

0 180 360 m

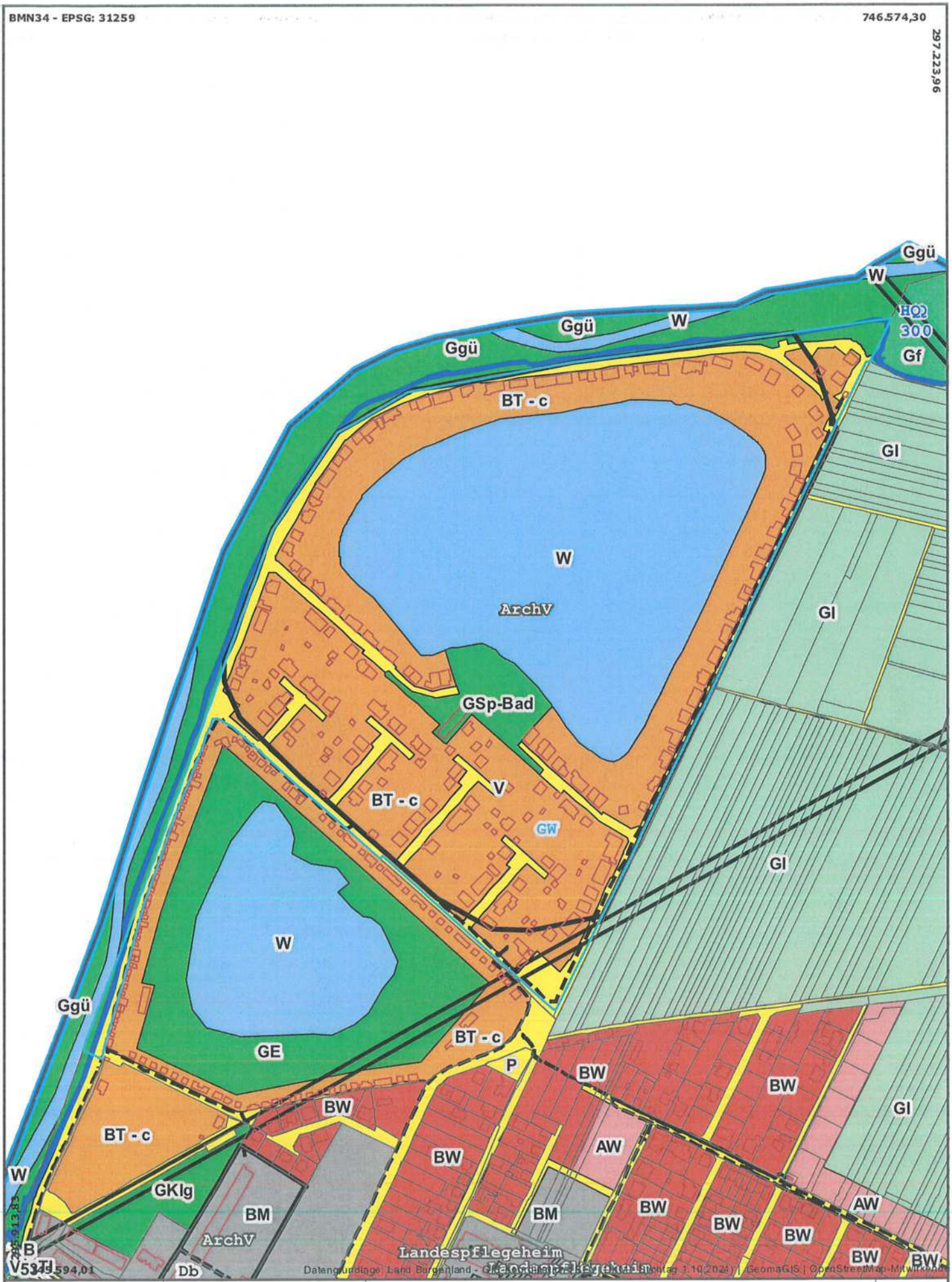
1:5.000

Papierformat: A4

N

Erstellt am: 27.02.2025

Keine Rechtsauskunft, kein Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit



Land Burgenland
Abteilung 2 - GIS Koordination
Europaplatz 1, 7000 Eisenstadt
post.a2-gis@bgld.gv.at

Datenauszug

0 180 360 m

1:5.000
Papierformat: A4

N

Erstellt am: 27.02.2025

Keine Rechtsauskunft, kein Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit

Dipl. Ing. Heinz Zöch
Ziviltechniker
Johann Permayer-Str. 11
A-7000 Eisenstadt
Gustav Degen-G. 5a
A-7210 Mattersburg
NEUDÖRFLER BADESEE
ÜBERSICHTSPLAN
M = 1 : 1 0 0 0
Auftraggeber: Esterhazy Privatstiftung
Esterhazyplatz 5, 7000 Eisenstadt
Gst.-Nr. 4877/2
K. G. Neudörfl
Kg.-Nr. 30110
G. Z.: 13975/11
Erweiterung am 03.03.2016
G. Z.: 14840/13
0 20 40 60 80 100 m
N
Neudörfler Badesee
Uferweg
Uferweg

Steuer Nr.: 10 474/5799
Selbstberechnung lauf.Nr.: 1
Berechneter Gebührenbetrag: **€ 1.385,70**
Datum d.Selbstberechnung: 02. Dez. 2021
Unterschrift d.Bestandgebers:

MIETVERTRAG

über die Parzelle **VI-04**

in der Esterházy´schen Feriensiedlung in Neudörfl

abgeschlossen zwischen

Esterhazy Privatstiftung
vertreten durch die
Esterházy Betriebe GmbH
7000 Eisenstadt, Esterházyplatz 5

als Vermieterin, im Folgenden kurz „Vermieterin" genannt

und

Frau Camelia Lung, geb. 25.01.1976,
Str. Cetatii Nr. 37 AP. 5A, JUD. CLUJ, 400166 CLUJ – Napoca, Rumänien und
Herr(n) Florin-Remus Lung, geb. 24.11.1980
Str. Cetatii Nr. 37 AP. 5A, JUD. CLUJ, 400166 CLUJ – Napoca, Rumänien

als Mieter, im Folgenden kurz „Mieter" genannt,

wie folgt:

Präambel

Die Vermieterin ist Eigentümerin der Liegenschaft **EZ 1779, KG 30110 Neudörfl**, mit dem unter anderen darin vorgetragenen Grundstück **Nr. 497/2**.

Die vorerwähnte Liegenschaft ist in einzelne Parzellen aufgeteilt, die allesamt der Erholung und einer der Umgebung sinnvoll angepassten Freizeitaktivität am Esterházy See in Neudörfl dienen sollen. Für die Ferienanlage als Ganzes stehen insbesondere ein im Einklang mit der Natur stehendes Erholungserlebnis und eine Steigerung des Erholungs- und Erlebniswertes seiner Mieter im Vordergrund.

Gegenstand dieses Mietvertrages ist der in § 1 dargestellte Mietgegenstand.

§ 1.
Mietgegenstand

1. Die Vermieterin vermietet und der Mieter mietet die in der **KG Neudörfl** gelegene Parzelle des Grundstückes **Nr. 497/2** mit der laufenden Orientierungsnummer **VI-04** im Ausmaß von **rd. 639m²**.

   Die genaue Lage des Mietgegenstandes ist in dem beiliegenden, einen integrierenden Vertragsbestandteil bildenden Plan (Beilage./1) durch rote Umrandung dargestellt.

2. Soweit der Mietgegenstand direkt am See liegt, ist der Mieter nicht berechtigt, andere Personen von der Benützung dieser Wasserfläche auszuschließen. Die wasserrechtliche Nutzung ist in keinem Fall Gegenstand dieses Vertrages.

3. Der Mietgegenstand wurde vom Mieter besichtigt.

§ 2.
Mietzweck

1. Die Vermietung erfolgt zu privaten Zwecken, und zwar zur Errichtung bzw. Belassung eines Superädifikates in Form eines Ferienhauses zur Nutzung als Zweitwohnung zum Zwecke der Erholung und Freizeitgestaltung.

   Der Mieter erklärt in diesem Zusammenhang ausdrücklich, dass er neben dem Mietgegenstand über einen gewöhnlichen Aufenthalt im Sinne des § 66 JN verfügt, und der Mietgegenstand daher nicht zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dient, sondern er diesen ausschließlich zum Zweck der Erholung und Freizeitgestaltung benötigt.

2. Jede Änderung des Mietzweckes bedarf der vorherigen Zustimmung der Vermieterin. Insbesondere darf der Mietgegenstand nicht für Geschäftszwecke oder sonstige gewerbliche oder gewinnbringende Tätigkeiten oder Unterlassungen verwendet werden.

3. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass dieses Mietverhältnis nicht den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes (MRG) unterliegt.

§ 3.
Vertragsdauer

1. Das Mietverhältnis beginnt am **01.12.2021** und wird auf die Dauer von zehn Jahren abgeschlossen. Es endet am **30.11.2031** ohne dass es einer gesonderten Aufkündigung bedarf.

2. Die Möglichkeit zur vorzeitigen Vertragsauflösung gemäß §§ 1117 und 1118 ABGB bleibt von der Fristvereinbarung unberührt.

§ 4.
Verlängerungsoption

1. Die Vermieterin räumt dem Mieter das einmalige Recht ein, bei Ablauf des gegenständlichen Mietvertrages eine Vertragsverlängerung um den Zeitraum von zehn Jahren zu begehren. Bereits jetzt wird vereinbart, dass der jährliche Hauptmietzins (ohne Nebenkosten) für den Verlängerungszeitraum **€ 7.499,00** (in Worten: **Euro Siebentausendvierhundertneunundneunzig**) betragen wird. Dieser Mietzins ist ebenfalls gemäß § 6 wertgesichert.

2. Die Verlängerungsoption ist vom Mieter in Schriftform an die Vermieterin bis spätestens ein Monat vor Vertragsablauf auszuüben, widrigenfalls sie erlischt und der Mieter somit zur Rückstellung des Mietgegenstandes verpflichtet ist.

§ 5.
Mietzins

1. Der vereinbarte, von beiden Vertragsteilen als angemessen erachtete Mietzins besteht aus dem Hauptmietzins, den unten näher beschriebenen Nebenkosten und der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe.

2. Der **jährliche** Hauptmietzins beträgt **€ 6.817,00** (in Worten: **Euro Sechstausendachthundertsiebzehn**).

   Unter Nebenkosten werden verstanden:

   Betriebskosten:
   Verwaltungskosten, Grundsteuer, Kanal, Winterdienst, Straßenbeleuchtung, Wasseruntersuchung, Versicherung der Anlage (Haftpflichtversicherung)

   Die mit dem Betrieb und der Betreuung der gemeinschaftlich genutzten Anlagen verbundene Kosten:
   Grasschnitt, Grünflächenbetreuung, regelmäßiger Baumschnitt- und dessen Entsorgung in üblichem Umfang, Pumpkosten, Stege, üblicher Straßendienst auf den Zufahrtsstraßen, Seegrasschnitt, Entfernung der Algen, Wasseruntersuchung, Wartung der Wasserversorgungsanlage und des Kanals.

Die Summe der Nebenkosten beträgt zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages anteilig für den Mieter **€ 531,01**.

Die Nebenkosten hat der Mieter anteilig zu tragen.

Macht der Mieter von den Gemeinschaftseinrichtungen keinen Gebrauch, so befreit ihn dies nicht von der Verpflichtung zur Zahlung der diesbezüglichen anteiligen Kosten.

3. Der Mieter hat als Hauseigentümer folgende Kosten zu tragen:

   Straßenherstellungskosten der Zufahrtsstraße, Gehsteigherstellungskosten, Anschlusskosten für sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Gas, Schmutz- und Regenwasserkanal) und Herstellungskosten der Anschlüsse zu den Ver- und Entsorgungsleitungen, soweit behördlich bzw. vom Wasserleitungsverband, vom Abwasserverband oder vom Energieversorgungsunternehmen vorgeschrieben.

4. Die direkt verursachten verbrauchsabhängigen Kosten sind ebenfalls vom Mieter zu tragen.

§ 6.
Fälligkeit und Wertsicherung

1. Die Zahlung des Mietzinses hat jährlich im vorhinein bis **10. Dezember** jeden Jahres zu erfolgen.

2. Die Nebenkosten werden dem Mieter entweder von den zuständigen Stellen (z.B. Gemeinden bzw. den Ver- und Entsorgungsunternehmen) direkt oder von der Vermieterin zur Refundierung vorgeschrieben. Für die Bezahlung der Nebenkosten gelten die von den zuständigen Stellen vorgeschriebenen Zahlungstermine; bei Refundierungen an die Vermieterin, sind die Zahlungen binnen zehn Tagen nach Vorschreibung zu leisten.

3. Die Aufrechnung von Gegenforderungen des Mieters gegen den Mietzins wird – soweit die Forderungen des Mieters nicht rechtskräftig gerichtlich festgestellt oder von der Vermieterin nicht schriftlich anerkannt wurden oder nicht in rechtlichem Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters stehen, bzw. Zahlungsunfähigkeit der Vermieterin nicht vorliegt, ausgeschlossen.

4. Der Mieter haftet der Vermieterin für alle durch die verspätete Zahlung verschuldeten und der Vermieterin erwachsenen Schäden insbesondere die notwendigen Kosten zweckentsprechender außergerichtlicher Betreibungs- oder Einbringungsmaßnahmen, soweit diese in einem angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen. Überdies gelangen Verzugszinsen in Höhe von 8 % p.a. über dem Basiszinssatz gemäß Art. I § 1 Abs 1 1.Euro-JuBeG, mindestens aber 12 % p.a., in Anrechnung.

5. Für den Hauptmietzins (§ 5 Punkt 1 Abs 2) wird ausdrücklich Wertbeständigkeit vereinbart.

   Als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlautbarte Verbraucherpreisindex 2020 (VPI 20) oder des an seine Stelle tretenden Index.

Als Bezugsgröße für die gegenständliche Wertsicherung dient die für den Monat des Vertragsbeginns letztgültige Indexzahl.

Die Indexanpassung hat dabei so zu erfolgen, dass der Prozentsatz, um den die letzte, vor Fälligkeit des Hauptmietzinses verlautbarte monatliche Indexzahl höher liegt als die Bezugsgröße, für die Wertsicherung Ausschlag gebend ist. Der jährliche Hauptmietzins ist um den vorstehend ermittelten Prozentsatz zu verändern. Die Verrechnung der Wertsicherung erfolgt ab **1. Dezember** des jeweils folgenden Jahres und gilt für zwölf Kalendermonate. Diese Indexanpassung wird sodann für jedes Folgejahr entsprechend vorgenommen.

6. Die Geltendmachung ist auch rückwirkend – begrenzt durch die dreijährige Verjährungsfrist – zulässig.

§ 7.
Bauführung, Veränderungen

1. Für jede Mietparzelle besteht ein Bauzwang dahingehend, dass darauf innerhalb von drei Jahren nach Abschluss des Mietvertrages ein Ferienwohnhaus in einer den Bebauungsvorschriften entsprechenden Weise zu errichten ist. Bei diesen errichteten bzw. zu errichtenden Bauwerken handelt es sich um Superädifikate im Sinne des § 435 ABGB, welche für die Dauer dieses Vertrages auf dem Mietgegenstand belassen werden dürfen.

   Festgehalten wird, dass durch die Gestattung der Errichtung bzw. Belassung von Bauwerken dem Mieter kein Recht auf Übertragung der bebauten Grundfläche in sein Eigentum erwächst.

2. Für die Errichtung bzw. alle vom Mieter gewünschte Änderungen der Bauwerke ist die Zustimmung der Vermieterin erforderlich. Der Mieter hat sämtliche baubehördliche Genehmigungen zu erwirken und die diesbezüglich ihm erteilten Auflagen einzuhalten. Der Mieter hat weiters die Bestimmungen des Bebauungsplanes, den Flächenwidmungsplan und die Bestimmungen des Wasser- und Naturschutzrechtes einzuhalten.

3. Sämtliche Bauführungen, Investitionen, Erhaltungsmaßnahmen das Superädifikat betreffend, Aufwendungen und sonstige Herstellungen aller Art erfolgen ausschließlich auf Kosten und Gefahr des Mieters.

4. Der Mieter haftet für alle wie immer gearteten vom Mieter sowie von ihm zurechenbaren Gehilfen verschuldeten Schäden aus Anlass der Durchführung von Arbeiten, insbesondere im Zusammenhang mit der Errichtung der Bauwerke, aber auch für allfällige verschuldete Schäden, welche durch vorschriftswidrige Durchführung dieser Arbeiten entstehen, und hält die Vermieterin diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos.

5. Der Mieter ist verpflichtet, binnen 3 Monate nach Vertragsabschluss auf seine Kosten und auf eigene Gefahr die von ihm gemietete Fläche mit einem ordnungsgemäßen ortsüblichen Zaun abzuschließen. Kommt der Mieter seiner diesbezüglichen Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung unter Setzung einer angemessenen Nachfrist nicht nach, ist die Vermieterin berechtigt, dies auf Kosten des Mieters vorzunehmen.

§ 8.
Duldungspflichten des Mieters

1. Der Mieter hat auf dem Mietgegenstand die Einleitung und Verlegung von Entsorgungs- und Versorgungsleitungen (das sind im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses: Kanal, Wasser, Strom, Telekom, Gas, Fernwärme), wenn dies zur Aufrechterhaltung des Betriebes der Anlage erforderlich ist, sowie Arbeiten zur Erweiterung der Feriensiedlung zu dulden.

   Die Vermieterin erklärt, derartige Maßnahmen, nur wenn es sich um nachweislich notwendige Maßnahmen handelt, während der Badesaison bzw. in den Sommermonaten vorzunehmen. Ansonsten werden solche Maßnahmen außerhalb der Badesaison durchgeführt. Jedenfalls verpflichtet sich die Vermieterin, die Arbeiten dem Mieter mindestens 14 Tage vor Beginn anzuzeigen. Die Vermieterin wird bei der Durchführung der Arbeiten die Erho-lungsbelange des Mieters berücksichtigen.

   Obgenanntes gilt nicht für durchzuführende Maßnahmen wegen Gefahr in Verzug.

§ 9.
Übergabe und Benützung des Mietgegenstandes

1. Soweit der Mieter Mängel am Mietgegenstand bemerkt, wird er diese unverzüglich der Vermieterin bekannt geben, allfällige Gewährleistungsansprüche des Mieters bleiben davon unberührt.

2. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand und die von ihm mitbenützten Gemeinschaftseinrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln und deren Benützung ohne Beeinträchtigung der anderen Mieter, insbesondere ohne Lärm- und Geruchsbelästigungen, vorzunehmen.

3. Weiters ist der Mieter verpflichtet, den Mietgegenstand und, wenn vorhanden, den angrenzenden Abschnitt des zum See führenden Weges in einem gepflegten, unkrautfreien Zustand zu halten.

4. Der Mieter hat die Benützung des Mietgegenstandes unter Einhaltung aller behördlichen, insbesondere feuerpolizeilichen Vorschriften vorzunehmen und darf die Benützung nur in jenem Umfang durchführen, als sie nach dem Gesetz oder behördlichen Vorschriften überhaupt zulässig ist. Der Mieter haftet für verschuldete Schäden aus einem allfälligen Zuwiderhandeln.

5. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie sonstige Infrastruktureinrichtungen dürfen nur in solchem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überbelastung eintritt. Bei einem Mehrbedarf kann der Mieter nach vorheriger Zustimmung der Vermieterin eine Erweiterung bzw. Zuleitung auf eigene Kosten veranlassen; die Vermieterin ist zur Erteilung dieser Zustimmung nur dann verpflichtet, wenn die vom Mieter vorgesehenen Arbeiten nach Einholung der erforderlichen behördlichen Bewilligungen durch konzessionierte Professionisten vorgenommen werden und aus diesen Arbeiten keine wesentlichen Störungen der übrigen Mieter zu befürchten sind.

   Der Mieter haftet für verschuldete Schäden, die aus den gegenständlichen Arbeiten entstehen.

6. Die Vermieterin oder ein von ihr Beauftragter sind berechtigt, nach vorheriger Ankündigung (mindestens 14 Tage vorher) den Mietgegenstand zu betreten und zu besichtigen, um die Anlagen zu überprüfen, die über Parzellen geführt werden, um die Aufrechterhaltung des Betriebes der Anlagen zu gewährleisten oder die Einhaltung der Siedlungsordnung zu überprüfen. Die Belange des Mieters werden bei der Terminfestlegung angemessen berücksichtigt

   Bei Gefahr in Verzug kann die obengenannte Verständigung des Mieters unterbleiben.

§ 10.
Rechte und Pflichten

1. Teil dieses Vertrages ist eine Siedlungsordnung (Beilage ./2). Diese dient zur Bewahrung und Förderung des Erholungswertes sowie des gedeihlichen Zusammenlebens aller Mieter der Feriensiedlung. Der Mieter ist verpflichtet, diese Siedlungsordnung einzuhalten, und hat dafür zu sorgen, dass die sonstigen Mitbenützer ebenfalls die erlassene Siedlungsordnung befolgen.

2. Der Mieter hat sein Verhalten so einzurichten, dass andere Mieter oder Nachbarn der Feriensiedlung nicht gestört oder belästigt werden.

3. Der Mieter ist berechtigt, das Gewässer des Esterházy Sees auf eigene Gefahr zu benützen. Dabei ist jede Verunreinigung des Sees durch Abfälle udgl zu unterlassen. Dem Mieter ist es untersagt, auf Grund dieses Vertrages Fischfang zu betreiben.

4. Der Mieter des Mietgegenstandes und der Eigentümer der sich darauf befindlichen Bauwerke müssen identisch sein. Während der Mietvertragsdauer ist eine Übertragung der Bauwerke an Dritte nur mit Zustimmung der Vermieterin erlaubt.

   Die Vermieterin ist zur Erteilung der Zustimmung verpflichtet, wenn

   a) der Kaufpreis der Bauwerke nicht höher als deren Bauwert (im Sinne des § 6 Abs 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes) ist und

   b) mit dem Erwerber der Bauwerke ein Mietvertrag hinsichtlich des Mietgegenstandes geschlossen wird. Für den Abschluss eines solchen Mietvertrages gelten die Bestimmungen des § 11 dieses Vertrages.

5. Im Falle von Streitigkeiten über die Höhe des vorerwähnten Bauwertes hat ein gerichtlich beeideter Sachverständiger für das Immobilienwesen diese Höhe verbindlich für beide Vertragsteile festzulegen. Bei Festlegung des Bauwertes sind die besondere Lage und die Einzigartigkeit des Mietgegenstandes nicht zu berücksichtigen. Können sich die Vertragsteile binnen 14 Tagen nicht auf die Person eines geeigneten Sachverständigen einigen, so ernennt ihn über Antrag jedes Vertragsteiles der jeweilige Präsident des Landesgerichtes Eisenstadt. Sollte die Ernennung nicht binnen vier Wochen nach dem Ersuchen erfolgen, ist der Antrag um Bestimmung des Sachverständigen an die Kammer der Architekten und In-genieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland zu richten.

6. Im Falle der Zwangsversteigerung des Bauwerkes ist die Vermieterin zur sofortigen Auflösung des Mietvertrages berechtigt. Ein Ersteher des Bauwerkes tritt durch die Zuschlagserteilung

nicht in den Mietvertrag ein. Es liegt im ausschließlichen Ermessen der Vermieterin, in diesem Fall mit dem Ersteher des Bauwerkes ein Mietverhältnis einzugehen oder die Entfernung des Bauwerkes zu begehren.

§ 11.
Vorschlagsrecht

1. Der Mieter ist berechtigt, der Vermieterin innerhalb der Vertragsdauer für den Fall der beabsichtigten Veräußerung des Bauwerkes eine Person zum Mietvertragsabschluss vorzuschlagen.

2. In diesem Fall ist zunächst die Vermieterin berechtigt, das Bauwerk zum Bauwert gemäß § 10 Abs 4 lit a) zu erwerben. Im Streitfall über dessen Höhe ist die Bestimmung des § 10 Abs 5 analog anzuwenden.

   Übt die Vermieterin dieses Recht aus, steht dem Mieter kein wie immer gearteter Anspruch gegen die Vermieterin aus der Tatsache zu, dass die vorgeschlagene Person einen höheren Preis als den Bauwert zu zahlen bereit war.

3. Wenn die Vermieterin dieses Recht nicht ausübt, ist sie unter folgenden Voraussetzungen verpflichtet, mit dem vorgeschlagenen Nachmieter einen neuen Mietvertrag abzuschließen:

   a) die Dauer des neuen Mietvertrages beträgt zehn Jahre, mieterseitige Option auf weitere 10 Jahre (analog § 4)

   b) es liegen keine schwer wiegenden Gründe gegen die Person des Nachmieters vor, wobei das Vorliegen dieser Gründe von der Vermieterin im Einzelnen darzulegen ist.

   c) wenn der Nachmieter für das Bauwerk keinen höheren als den der Vermieterin anzubietenden Kaufpreis bezahlt.

   Liegt auch nur eine dieser Voraussetzungen nicht vor, ist die Vermieterin zum Vertragsabschluss mit dem vorgeschlagenen Nachmieter nicht verpflichtet. Dem Mieter entstehen daraus keine wie immer gearteten Ansprüche gegen die Vermieterin.

§ 12.
Untervermietung / Weitergabe

1. Dem Mieter ist es nicht gestattet, den Mietgegenstand oder die darauf errichteten Baulichkeiten zur Gänze unterzuvermieten.

2. Der in Aussicht genommene Untermietzins darf im Vergleich zu dem vom Untervermieter zu entrichtende Mietzins und etwaigen sonstigen Leistungen des Untervermieters keine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung darstellen.

3. Die Anzahl der Bewohner darf die Anzahl der in den errichteten Baulichkeiten gelegenen Wohnräume nach Aufnahme eines Untermieters nicht übersteigen.

4. Die Verpfändung und Abtretung der Mietrechte ist nur mit Zustimmung der Vermieterin gestattet. Ein Verstoß dagegen berechtigt die Vermieterin zur sofortigen Auflösung des Vertrages.

§ 13.
Haftung

1. Soweit dem Mieter von der Vermieterin gemäß dieses Vertrages gestattet wird, ein Superädifikat zu errichten und während der Vertragsdauer zu belassen, erfolgt die entsprechende Bauführung ausschließlich auf Kosten und Risiko des Mieters. Eine bestimmte Beschaffenheit des Mietgegenstandes bzw. eine Bebaubarkeit desselben wird seitens der Vermieterin diesbezüglich nicht zugesichert, insbesonders hinsichtlich des Grundwasserspiegels und der Bodenbeschaffenheit.

2. Die Vermieterin haftet nicht für Schäden durch Naturgewalt, Feuchtigkeit, Brand, Diebstahl oder ähnliche Einwirkungen an den im Eigentum des Mieters stehenden Sachen, gleichgültig welcher Art, Ursache und welchen Umfanges diese Einwirkungen sind, soweit diese von der Vermieterin oder deren Gehilfen im Sinne des § 1313a ABGB nicht schuldhaft verursacht wurden.

3. Der Mieter haftet für Schäden, die durch ihn und seine Mitbenützer verschuldet am Mietgegenstand, den Gemeinschaftseinrichtungen oder am sonstigen Eigentum Dritter verursacht werden.

4. Der Mieter erklärt bereits jetzt, die Vermieterin hinsichtlich aller Nachteile im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen Bauführungen bzw. Veränderungen am Mietge-genstand schad- und klaglos zu halten. Dies gilt auch für allfällige Ansprüche Dritter, insbesondere anderer Mieter der Feriensiedlung, die aus Anlass solcher Arbeiten gegenüber der Vermieterin geltend gemacht werden, sowie für die Erfüllung bzw. Einhaltung aller behördlicher Auflagen.

§ 14.
Rechtsnachfolge

1. Im Falle des Ablebens des Mieters ist dessen Rechtsnachfolger von Todes wegen berechtigt, in den bestehenden Vertrag für die verbleibende Restlaufzeit mit allen Rechten und Pflichten einzutreten. Für den Fall dass mehrere Rechtsnachfolger von Todes wegen vorhanden sind und sich diese nicht binnen vier Wochen nach Einantwortung auf einen von ihnen, der in das Mietverhältnis eintritt, einigen können, ist das Mietverhältnis aufgelöst.

2. Haben mehrere Personen den Mietgegenstand gemietet, wird im Falle des Ablebens eines Mieters das Mietverhältnis zwischen Vermieterin und den verbleibenden Mietern im vollen Umfang fortgeführt.

3. Durch Übertragungen von Grundstücken bzw. Rechtsformänderungen auf Seiten der Vermieterin wird dieser Mietvertrag nicht berührt, vielmehr tritt der Rechtsnachfolger der Vermieterin mit allen Rechten und Pflichten in diesen Vertrag ein.

§ 15.
Auflösungsgründe

1. Die Vermieterin ist berechtigt, diesen Vertrag ohne Einhaltung einer Frist mit sofortiger Wirkung aufzulösen, wenn

   a) der Mieter trotz Mahnung und Setzung einer vierwöchigen Nachfrist mit der Zahlung des Mietzinses oder sonstiger von ihm übernommener Verpflichtungen in Verzug gerät oder den Mietgegenstand zu einem anderen Zweck (§ 2) als vereinbart benützt;

   b) der Mieter trotz schriftlicher Abmahnung gegen wesentliche vertragliche (bauliche Veränderungen oder Investitionen ohne vorherige Zustimmung der Vermieterin, unleidliches Verhalten gegenüber der Vermieterin, die vereinbarte Siedlungsordnung (§ 10) verletzt, gegen § 12 verstößt, der Mieter oder Dritte, die dem Mieter zuzurechnen sind, das Zusammenleben der Siedlungsgemeinschaft nach Ermahnen weiterhin stören, erheblich nachteiliger Gebrauch oder gesetzliche (z.B. Verstoß gegen behördliche Bestimmungen über den Naturschutz) Bestimmungen verstößt;

   c) die Mietrechte gepfändet oder in Zwangsverwaltung gezogen werden;

   d) das Bauwerk im Falle der Zwangsversteigerung durch einen Dritten erstanden wird (§ 10 Abs 6)

   e) die Eröffnung eines Konkurs- oder Ausgleichs-, Schuldenregulierungs- bzw. Vorverfahrens über das Vermögen des Mieters beantragt, dieses eröffnet oder dessen Eröffnung mangels Kosten deckenden Vermögens abgewiesen wird.

2. Der Mieter ist zur vorzeitigen Vertragsauflösung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist berechtigt, wenn die Vermieterin trotz schriftlicher Aufforderung und Nachfristsetzung gegen wesentliche Bestimmungen dieses Vertrags verstößt oder den Mieter in sonstiger Weise bei der vertraglichen Ausübung seiner Rechte hindert.

3. Wird dieses Mietverhältnis aus Verschulden des Mieters vorzeitig beendet, und kann der Mietgegenstand bis zum Ende der vereinbarten Vertragslaufzeit - trotz nachweislicher Bemühungen zur bestmöglichen Verwertung im Rahmen der Schadenminderungspflicht – gar nicht oder nur billiger vermietet werden, hat der Mieter den dadurch entstandenen Schaden der Vermieterin zu ersetzen.

4. Sollte das Mietverhältnis aus einem wichtigen Grund von der Vermieterin aufgelöst werden, so erlöschen die dem Mieter eingeräumte Verlängerungsoption (§ 4) und das Vorschlagsrecht (§ 11). Einen wichtigen Grund stellen jedenfalls die Auflösungsgründe des § 15 Abs 1 dieses Vertrages und des § 1118 ABGB dar. Im Falle der Zwangsversteigerung des Bauwerkes erlöschen die vorerwähnten Rechte ohne weitere Erklärung durch eine der Parteien.

§ 16.
Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter - unter Berücksichtigung der mit dem ordentlichen Gebrauch verbundenen normalen Abnutzung - den Mietgegenstand in gutem Zustand an die Vermieterin zurückzustellen. Sämtliche Schlüssel, auch die vom Mieter selbst angeschafften, sind der Vermieterin zu übergeben.

2. Vom Mieter hergestellte Bauwerke, Änderungen oder Investitionen sind nach Wahl der Vermieterin entweder entschädigungslos am Mietgegenstand zu belassen oder vom Mieter zu entfernen. In letzterem Fall sind die Beschädigungen der Substanz und eine allfällige Beeinträchtigung der Verwertungsmöglichkeit des Mietgegenstandes auf Kosten des Mieters zu beheben. Kommt der Mieter dieser Wiederherstellungspflicht nicht nach, ist die Vermieterin berechtigt, die erforderlichen Arbeiten auf seine Kosten vornehmen zu lassen.

3. Der Mieter ist verpflichtet, so rechtzeitig die Liegenschaft zu räumen, dass der Mietgegen-stand ab dem der Beendigung des Mietverhältnisses folgenden Tag weitervermietet werden kann.

4. Der Mieter haftet für allfällige Schäden oder Rechtsfolgen der von ihm verschuldeten Verzögerung bei der Räumung. Weiters ist der Mieter verpflichtet, bis zur tatsächlichen Rückstellung der Vermieterin ein angemessenes Benützungsentgelt zu bezahlen. Im Falle der gerichtlichen Räumung ist die Vermieterin berechtigt, die geräumten Fahrnisse freihändig zu marktüblichen Konditionen zu verkaufen. Sollte daraus nach Verrechnung mit den Forderungen der Vermieterin gegen den Mieter noch ein Erlös verbleiben, ist er dem Mieter auszufolgen.

5. Der Mieter verzichtet – sofern im Einzelfall keine gesonderte Vereinbarung getroffen wird - auf jeden Ersatzanspruch im Zusammenhang mit allfälligen, von ihm vorgenommenen Investitionen, Aufwendungen udgl. Ausdrücklich abbedungen werden die Ansprüche gemäß §§ 1097 und 1037 ABGB. Dieser Verzicht gilt nicht für eine Auflösung des Vertrages gemäß § 15 Punkt 2.

6. Der Mieter ist verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses sämtliche Erklärungen und Unterschriften auf seine Kosten abzugeben, damit das Bauwerk ins Eigentum der Vermieterin oder einer von ihr namhaft gemachten Person übergehen kann. Davon ausgenommen sind nur die Fälle, dass die Vermieterin ihr Wahlrecht auf Entfernung des Bauwerkes ausübt oder das Bauwerk mit Zustimmung der Vermieterin gemäß § 11 an Dritte übertragen wird.

§ 17.
Schlussbestimmungen

1. Die mit der Errichtung und mit der Vergebührung (€ 1.385,70) dieses Mietvertrages verbundenen Kosten trägt der Mieter. wobei die Kosten, die gewöhnlich mit der Begründung und/oder Beendigung von Miet- bzw Nutzungsverhältnissen zusammenhängen, grundsätzlich dem laufenden Verwaltungsaufwand zugerechnet werden, wofür ein einmaliger Pauschalbetrag in Höhe von € 850,00 in Rechnung gestellt wird Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung trägt jede Vertragspartei selbst.

2. Mehrere Mieter oder Personengemeinschaften haften der Vermieterin für alle aus diesem Vertrag abgeleiteten Ansprüche zur ungeteilten Hand.

3. Solange der Vermieterin nicht eine andere Zustelladresse des Mieters nachweisbar schriftlich zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an der in diesem Vertrag angegebenen Anschrift mit der Wirkung, dass sie den Mietern als zugekommen gelten. Die Mieter bevollmächtigen einander unwiderruflich, Erklärungen und Empfangnahmen auch mit Rechtswirksamkeit für den anderen Mitmieter vornehmen zu dürfen.

4. Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von denen jede Vertragspartei ein Exemplar erhält.

5. Die Vertragsparteien vereinbaren für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Mietvertrag die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichtes.

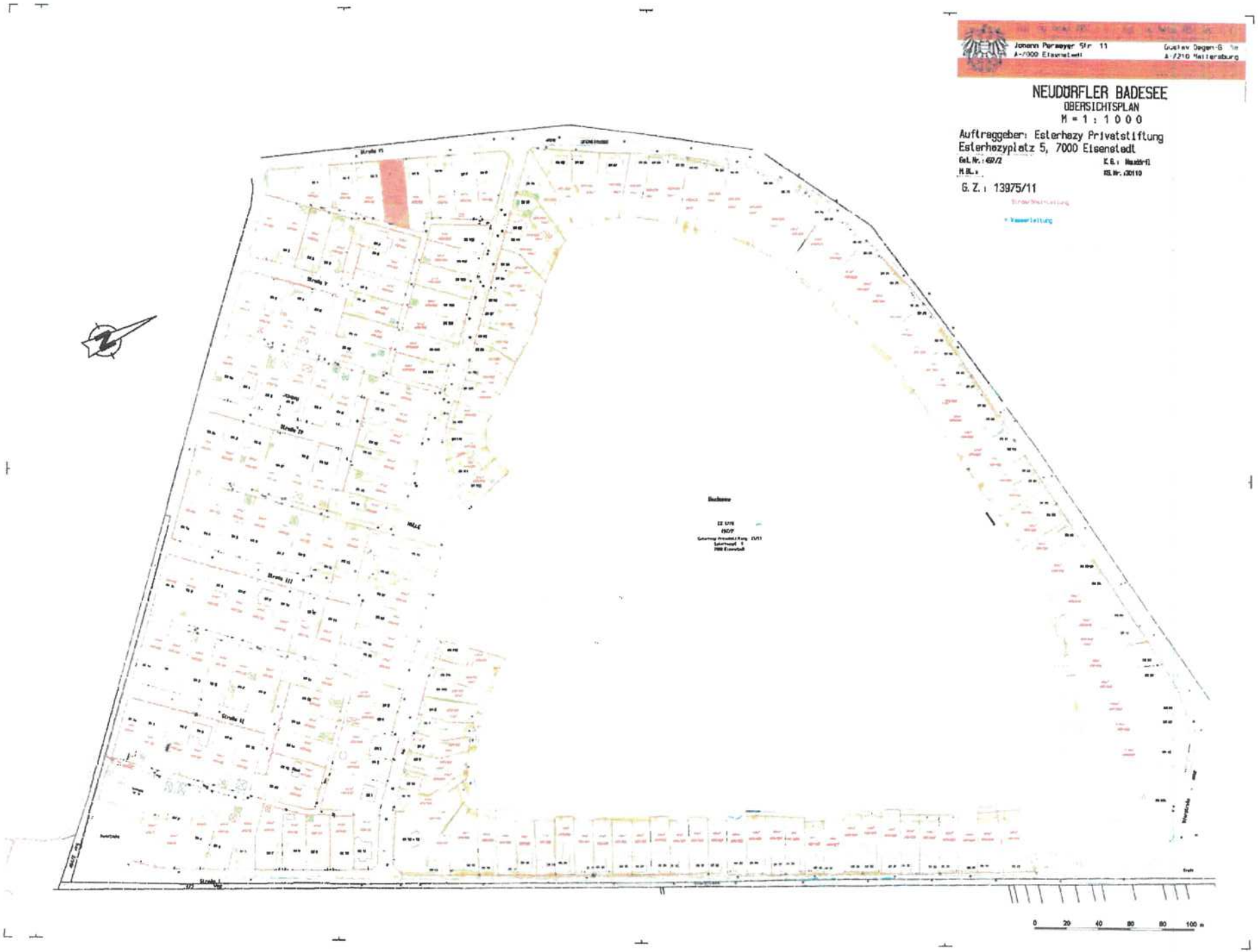
Eisenstadt, am 02. Dez. 2021

.....
Esterhazy Privatstiftung
vertreten durch die
Esterházy Betriebe GmbH

.....
Camelia Lung
geb. 25.01.1976

.....
Florin-Remus Lung
geb. 24.11.1980

Beilagen:
- Lageplan des Mietgegenstandes Beilage ./1
- Siedlungsordnung Beilage ./2


Johann Permeyer Str. 11
A-7000 Eisenstadt
Gustav Degen-G
A-7210 Mattersburg
NEUDÖRFLER BADESEE
ÖBERSICHTSPLAN
M = 1 : 1 0 0 0
Auftraggeber: Esterhazy Privatstiftung
Esterhazyplatz 5, 7000 Eisenstadt
Gst. Nr.: 457/2
K.G.: Neudörfl
M.BL.:
KG.Nr.: 30110
G. Z.: 13975/11
Straße I
Straße II
Straße III
Straße IV
Straße V
Straße VI
0 20 40 60 80 100 m

SIEDLUNGSORDNUNG FÜR DIE ESTERHÁZY'SCHEN FERIENSIEDLUNGEN

Die Esterházy'schen Feriensiedlungen sollen ihren Mietern einen angenehmen und erholsamen Aufenthalt bieten. Zur Gewährleistung dieses Erholungscharakters der Feriensiedlungen wird als wesentlicher und integrierender Bestandteil des Mietvertrages die nachstehende Siedlungsordnung erlassen:

1. Bebauung der Mietgrundstücke

Die gegenständliche Feriensiedlung ist als Baugebiet für Erholungs- oder Fremdenverkehrseinrichtungen im Sinne des § 14, Abs. 3, lit. g des Bgld. Raumplanungsgesetzes gewidmet.
Die besonderen Bebauungsvorschriften für die Feriensiedlung sowie die sonstigen Bestimmungen der Bgld. Bauordnung sind einzuhalten.
Da die für die Verbauung vorgesehenen Flächen teilweise aufgeschüttet wurden und somit einen unterschiedlichen Verdichtungsgrad aufweisen, soll eine Verbauung mit Ferienwohnhäusern gegebenenfalls nur mit setzungsunempfindlichen Konstruktionen erfolgen. Für eventuelle ungleichmäßige Setzungen und daraus resultierende Schäden aller Art übernimmt der Vermieter keine Haftung. Die Verbauung des Mietgrundstückes erfolgt ausschließlich zu Lasten und auf Gefahr des Mieters.
Die Errichtung von alleinstehenden Nebengebäuden ist nicht gestattet. Bauprovisorien (Bauhütten, Wohnwagen usw.) sind nur während der Dauer der Bauherstellung des Superädifikates zulässig und müssen nach Erteilung der Benützungsbewilligung unverzüglich entfernt werden.
Die Errichtung von Einbauten in die Wasserfläche (Stege, Plateaus etc.) sind nur dann gestattet, wenn der Vermieter dazu seine ausdrückliche Genehmigung erteilt und auch eine Zustimmung seitens der Behörden (Wasserrechtsbehörde etc.) vorliegt.

2. Reinhaltung, Instandhaltung und Nutzung der unmittelbaren Umgebung der Mietgrundstücke

Die an die jeweiligen Mietgrundstücke angrenzenden und auch gegenüberliegenden Abschnitte der Zufahrtsstraßen sind von Ablagerungen jeglicher Art frei zu halten; so ist insbesondere die Lagerung von Baumaterialien, Bauschutt und Gartenabfällen nur vorübergehend für den unmittelbar erforderlichen Zeitraum bis zur ehesten Verwendung bzw. bis zum ehesten Abtransport gestattet.
Fahrzeuge aller Art, sowie Anhänger sind grundsätzlich auf der vom jeweiligen Mieter gemieteten Parzelle abzustellen. Keinesfalls dürfen Fahrzeuge sowie Anhänger auf anderen, als vor der jeweiligen Parzelle gelegenen Flächen abgestellt werden. Anlagen zur Aufnahme oder zum Abfluss des Oberflächengewässers (Künettierungen, Halbschalengerinne etc.) sind grundsätzlich von Ablagerungen jeglicher Art frei zu halten.
Das Betreten der an die Feriensiedlung allenfalls angrenzender Ackerflächen und die Verunreinigung derselben durch Abfälle ist strengstens untersagt.
Die Mieter sind verpflichtet, die an ihr Mietgrundstück unmittelbar angrenzenden Abschnitte der Badewege und Grünflächen ordentlich, ortsüblich, instand zuhalten, insbesondere dort auch regelmäßig zu mähen (für eine entsprechende Grasbewachsung ist zu sorgen) sowie Abfälle und Unrat zu entfernen.
Das Befahren der Badewege mit Fahrzeugen jeglicher Art ist verboten.

3. Vermeidung von Belästigung der Nachbarn

Die Störung der Nachbarn durch Rauch-, Geruch-, Lärmbelästigung u.dgl. ist zu vermeiden; das offene Verbrennen von Materialien jeglicher Art auf oder vor den Mietgrundstücken ist daher grundsätzlich nicht gestattet. An der jeweiligen Parzellengrenze darf kein Griller aufgestellt werden.
Die Mieter haben die Bewachsung und Begrünung ihrer Mietgrundstücke so zu pflegen, dass die Nachbarn nicht in ortsunüblicher Weise gestört werden, ihnen besonders nicht durch dichten und hohen Baumwuchs in unzumutbarer Weise Licht und Sonne entzogen wird sowie die Pflege deren Mietgrundstücke durch Unkrautsamenflug nicht unzumutbar beeinträchtigt wird.
Die Mieter haben alles zu vermeiden, was geeignet ist, Nachbarn in ihrem Recht auf Ruhe und Erholung einzuschränken; insbesondere ist die Lautstärke von Radio-, Fernseh- und sonstigen Tonwiedergabegeräten so einzustellen, dass die anderen Mieter dadurch nicht gestört werden; es ist überhaupt darauf zu achten, dass auf den Mietgrundstücken jede Lärmentwicklung vermieden wird.
Die Lichtquellen an Haus und Garten sind so anzubringen und eventuell abzuschirmen, dass der Lichteinfall auf das eigene Mietgrundstück beschränkt bleibt und die Nachbarn durch Lichtquellen nicht geblendet werden.
Das Arbeiten mit Motormähern und ähnlichen lärmerzeugenden Geräten (auch Baumaschinen und Bastelgeräten) ist während des ganzen Jahres - also nicht nur während der Urlaubszeit - auf die Zeit von 9 Uhr bis 12 Uhr und von 15 Uhr bis 19 Uhr einzuschränken. Diese Arbeiten dürfen nur an Wochentagen und keinesfalls an Sonn- und Feiertagen durchgeführt werden. Für den Fall, dass wegen schlechter Witterung der Rasen am Samstag nicht gemäht werden kann, ist am darauffolgenden Sonntag das Rasenmähen von 9 Uhr bis 11 Uhr zulässig. Analoges gilt für die gesetzlichen Feiertage. Die Umstellung von Benzin- auf geräuscharme Elektrogeräte bei Rasenmähern ist anzustreben.
Da die Monate Juni, Juli und August primär der Erholung vorbehalten sind, sind Baumaßnahmen nur in Ausnahmefällen und zwar nur für notwendige Instandhaltungsmaßnahmen, nämlich wenn dringend erforderlich, (z.B.: Behebung eines Rohrbruches) gestattet.
Haustiere dürfen die benachbarten Parzellen nicht betreten, dies ist von den jeweiligen Eigentümern der Tiere sicher zu stellen. Es dürfen nur solche Tiere gehalten werden, die keine ortsunübliche Lärmerregung und Geruchsbelästigung verursachen.
Hinsichtlich des Düngens der Gartenflächen und der Schädlingsbekämpfung ist der Einsatz von Pestiziden, Herbiziden und Insektiziden verboten.

4. Verkehr:

Auf sämtlichen Verkehrsflächen gilt die StVO. Die für die Zufahrtsstraßen jeweils geltenden und die überall angebrachten Hinweistafeln sind unbedingt zu beachten und die Höchstgeschwindigkeitsgrenzen einzuhalten.

5. Benützung vorhandener Gewässer und Gemeinschaftsanlagen

Die in der Feriensiedlung gelegenen Gewässer dienen - soweit deren Beschaffenheit dies zulässt - in erster Linie Badezwecken. Die Benützung der Gewässer (Baden, Eislaufen etc.) sowie sämtlicher Gemeinschaftsanlagen erfolgt auf eigene Gefahr. Eine Haftung für Personen- oder Sachschäden aus welchem Rechtsgrund immer, insbesondere auch für den allfälligen Verlust von Gegenständen, wird vom Vermieter nicht übernommen.

Das Anschwimmen und das Betreten von fremden Badestegen und Grundstücken, die nicht der gemeinsamen Nutzung gewidmet sind, ist untersagt.

Auf die Reinhaltung aller Gemeinschaftsanlagen, des Ufers und insbesondere des Seewassers ist im Interesse aller Benützer größter Wert zu legen. Deswegen dürfen auch auf Mietgrundstücken keine Düngemittel oder chemische Schädlingsbekämpfungsmittel verwendet werden. Jegliche Verunreinigung, insbesondere des Wassers aber auch der Straßen, Grünanlagen etc. durch Abfälle sowie jegliches Waschen oder Reinigen von Werkzeugen u.dgl. im See ist verboten. Auch das Autowaschen ist im Bereich der gesamten Feriensiedlung verboten.

In diesem Zusammenhang wird auf das Umweltschutzgesetz sowie auf die darin enthaltenen Verwaltungsstrafen hingewiesen.

Die Fütterung von Fischen sowie auch Wasservögeln jeglicher Art ist verboten.

Eine Wasserentnahme aus dem See zum Beregnen ist nicht gestattet. Die Entnahme von Grundwasser (Brunnenschlagen) auf dem Mietgegenstand ist nicht gestattet.

Mieter von Ufergrundstücken haben darauf zu achten, dass Äste von Bäumen und Sträuchern nicht über die Wasserfläche ragen, damit nicht die Wasserqualität durch das herabfallende Laub beeinträchtigt wird. Auf Ufergrundstücken bzw. in Ufernähe ist das Neuauspflanzen von laubtragenden Bäumen und Gewächsen daher untersagt. Es ist generell ein allmählicher Ersatz der laubtragenden Bäume und Gewächse durch immergrüne Gehölzer (Koniferen u.dgl.) anzustreben. Weiters dürfen Mieter von Ufergrundstücken ihre Zäune nur bis zur im allgemeinen sichtbaren Maximalhöhe des Wasserstandes errichten. Die bei niedrigem Wasserstand sich ergebende Uferzone kann aber nicht als allgemein zugänglicher Rundweg angesehen werden sondern bleibt den anrainenden Mietern zur Nutzung vorbehalten.

Es ist nicht gestattet, die der gemeinsamen Nutzung gewidmeten Weg-, Ufer- oder Wasserflächen fremden Personen durch den Zutritt über die Mietgrundstücke zugänglich zu machen.

Das gemeinsame Ufer ist als Zugang zur Wasserfläche vorgesehen. Es darf nicht als Lagerplatz und für längeren Aufenthalt verwendet werden. Ebenso ist das Aufstellen von Zelten sowie das Feuermachen, Kochen, Grillen etc. auf allen Gemeinschaftsanlagen untersagt.

6. Benützung vorhandener Gewässer durch Surfgeräte und Boote

Um eine Gefährdung von Badenden zu vermeiden, haben Boots- und Surfbrettbenützer größtmögliche Vorsicht walten zu lassen und - abgesehen von An- und Ablegemanövern - einen Sicherheitsabstand von mindestens 20 m zu den Badenden und Badestegen bzw. zu den Ufern einzuhalten. Für verursachte Schäden - auch Dritten gegenüber - ist der Verursacher alleine haftbar und hat dieser den Vermieter schad- und klaglos zu halten.

Um die erwähnte Vorrangigkeit der Gewässer für Badezwecke zu gewährleisten, behält es sich der Vermieter jedoch vor, das Surfen und Bootfahren einzuschränken oder auch gänzlich zu untersagen. Jedenfalls ist die beabsichtigte Benützung von Surfgeräten dem Vermieter unter Bekanntgabe der auf dem Segel angebrachten oder anzubringenden und vom Ufer aus mit dem freien Auge deutlich ablesbaren Nummer anzuzeigen. Die anzubringende Nummer soll mit der Orientierungsnummer des Mietgrundstückes identisch sein (z.B. Straße IX Nr. 13 = IX-13). Die Genehmigung seitens des Vermieters erfolgt daraufhin nach Maßgabe und unter Beachtung einer nicht zu überschreitbaren Gesamtzahl. Weiters müssen alle Surfer eine nachweisbare Haftpflichtversicherung abgeschlossen haben. Mit nicht gekennzeichneten und nicht versicherten Surfgeräten darf die Wasserfläche nicht benützt werden.

Das Anbringen von Bojen ist nicht gestattet.

Boote und Surfbretter sind auf der jeweilig gemieteten Parzelle aufzubewahren – nicht im Gewässer.

Das Befahren der Wasserfläche mit Motorbooten jeglicher Art, größeren Booten und mit lärmerzeugenden Modellbooten sowie das Abstellen jeglicher Wasserfahrzeuge auf den Gemeinschaftsanlagen ist untersagt.

Die Einhaltung dieser Vorschriften wird von den Organen des Vermieters kontrolliert.

7. Hundehaltung

Die Mitnahme von Hunden auf die Gemeinschaftsanlagen (Badewege, Ufer) sowie das Baden der Hunde im See ist aus hygienischen Gründen verboten. Im Bereich der gesamten Feriensiedlung sind Hunde an der Leine zu führen und der Hundekot ist vom jeweiligen Eigentümer des Tieres zu entfernen.

8. Allgemeines

Die Mieter haben sich bereits in den Mietverträgen zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet. Verstöße gegen diese Siedlungsordnung können zur Auflösung des Mietverhältnisses führen.

Der Vermieter ist bestrebt, durch seine Organe für die Einhaltung dieser Siedlungsordnung zu sorgen; es ist daher deren Anordnungen Folge zu leisten.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass der Mieter auch für das Verhalten der ständigen und fallweisen Mitbenützer seines Mietgrundstückes, insbesondere auch für die Einhaltung der Siedlungsordnung durch diese Personen, haftet und den Vermieter schad- und klaglos hält.

Eisenstadt, im Feber 2008

Abschluss eines neuen Mietvertrages

über die Parzelle **VI-04**

in der Esterházy'schen Feriensiedlung in Neudörfl

Die Esterhazy Privatstiftung, vertreten durch die Esterházy Betriebe GmbH, Esterházypl. 5, 7000 Eisenstadt, als Vermieter einerseits hat mit Mietvertrag vom 01.06.2021 an Herr(n) Karl Weitzbauer, geb. 28.03.1975, 7201 Neudörfl, Haupstraße 59/4/7 als Mieter andererseits das Feriengrundstück Nr. VI-04 am Neudörfler See in der KG 30110 Neudörfl für den Zeitraum vom 01.06.2021 bis 31.05.2031 vermietet.

Gemäß diesem Vertrag ist der Mieter für den Fall der beabsichtigten Veräußerung des auf dem Mietgegenstand errichteten Bauwerkes berechtigt, eine andere Person zum Mietvertragsabschluss in Vorschlag zu bringen. In diesem Fall ist zunächst die Vermieterin berechtigt, das Bauwerk zum Bauwert (gemäß § 10 Abs 2) zu erwerben. Im Streitfall über dessen Höhe ist die Bestimmung des § 9 Abs 5 analog anzuwenden.

Übt die Vermieterin dieses Recht aus, steht dem Mieter kein wie immer gearteter Anspruch gegen die Vermieterin aus der Tatsache zu, dass die vorgeschlagene Person einen höheren Preis als den Bauwert zu zahlen bereit war.

Der oben angeführte Mieter macht von diesem Recht Gebrauch und bringt Frau Camelia Lung, geb. 25.01.1976, Str. Cetatii Nr. 37 AP. 5A, JUD. CLUJ, 400166 CLUJ – Napoca, Rumänien und Frau Florin-Remus Lung, geb. 24.11.1980, Str. Cetatii Nr. 37 AP. 5A, JUD. CLUJ, 400166 CLUJ – Napoca, Rumänien als Nachmieter in Vorschlag. Er erklärt rechtsverbindlich und unwiderruflich, dass ihm von diesen Interessenten für die von ihm bereits entrichteten Aufschließungskosten, getätigten Investitionen und allfällige Superädifikate an dem vertragsgegenständlichen Grundstück € 32.000,00 angeboten wurden.

Die vorgeschlagenen Nachmieter erklären ausdrücklich, dass sie im Falle des Abschlusses eines Mietvertrages mit ihnen alle nach Vertragsabschluss hinsichtlich des gegenständlichen Mietverhältnisses anfallenden Steuern, Abgaben, Beiträge etc. begleichen werden, auch wenn diese sich rückwirkend auf die Zeit vor Vertragsabschluss beziehen. Umgekehrt und analog dazu nehmen die bisherigen Mieter zur Kenntnis, dass allfällige rückwirkende Gutschriften den Nachmietern gutgebucht werden.

Mit dem Zeitpunkt des Abschlusses bzw. der Rechtswirksamkeit des zwischen der Esterhazy Privatstiftung und Frau Camelia Lung und Frau Florin-Remus Lung abzuschließenden Mietvertrages verliert der eingangs erwähnte derzeit bestehende Vertrag seine Rechtswirksamkeit und ist aufgelöst. Festgehalten wird, dass die Esterhazy Privatstiftung als Vermieter einerseits und Herr(n) Karl Weitzbauer als Mieter andererseits freiwillig und ohne jeglichen Druck übereinkommen, das

gemäß Mietvertrag vom 01.06.2021 zugrundliegende Mietverhältnis hinsichtlich des Mietgegenstandes, nämlich das Feriengrundstück Nr. VI-04 am Neudörfler See daher zum 30.11.2021 aufzulösen.

Herr(n) Karl Weitzbauer erklärt auch ausdrücklich, dass er keine wie immer Namen habende Forderungen auf Grund des obgenannten aufzulösenden Vertrages an die Esterhazy Privatstiftung zu stellen hat und dass das Eigentum an dem auf dem gegenständlichen Mietgrundstück befindlichen Superädifikat auf den oben angeführten Mietnachfolger übertragen wird.

Die Nachmieter nehmen zu Kenntnis, dass vom Mietvertrag lediglich die Bestandfläche umfasst ist. Sämtliche Anlagen, Zu- oder Einbauten sowie Pflanzungen, welche sie gemäß Bestandsaufnahmeprotokoll vom 14.05.2021 - Aktualisiert am 10.11.2021 (Beilage ./1.) vom Vormieter übernommen haben, haben sie auf eigene Kosten in Stand zu setzen und zu erhalten, die entsprechenden Bewilligungen einzuholen bzw die Pflege und Wartung dafür zu übernehmen.

Eisenstadt, am 18. Nov. 2021

.....

Karl Weitzbauer, geb. 28.03.1975
(Mieter)

~~Eisenstadt~~, am 25. Nov. 2021

.....

Camelia Lung, geb. 25.01.1976
(Nachmieter)

~~Eisenstadt~~, am 25. Nov. 2021

.....

Florin-Remus Lung, geb. 24.11.1980
(Nachmieter)

Eisenstadt, am 02. Dez. 2021

.....

Esterhazy Privatstiftung
(Vermietern)

Beilagen:
- Bestandsaufnahme-Protokoll vom 14.05.2021 - Aktualisiert am 10.11.2021

Esterhazy **Bestandaufnahme - Protokoll**

Parzelle	ND_VI-04
Vermieter	Pan.Real Immobilienbeteiligungs GmbH
Vertreten durch	Bmstr. Ing. Michael Jakowitsch
Mieter/in	Hr. Weitzbauer
Mieter/in anwesend	/Vertreten durch:
Datum	14.05.2021

PÄCHTER NICHT ANWESEND

Nachfolgende Umstände wurden bei der Bestandsaufnahme vorgefunden bzw. vermerkt

☒ Eingangstor	EISENTÜR MIT GLASTÜR, EISENSTEHER, BETONFUNDAMENT
☒ Einfriedung/Zaun Straße	MASCHENDRAHTZAUN STEHER GEHSTEIG DAVOR: DIVERSE STEINE
☒ Zaun Grundstück rechts	MASCHENDRAHT, STEHER, RANDLEISTE
☒ Zaun Grundstück links	MASCHENDRAHTZAUN, STEHER, RANDLEISTEN
☒ Zaun Grundstück rückwärts	MASCHENDRAHT, STEHER, TLW HECKE EISENGLASTÜR, TORBOGEN, PLATTEN
☐ Lebend-Hecke	
☐ Müllplatz	
☐ Carport	
☐ Garage/Parkflächen	
☒ Pflasterungen	DIVERSE
☒ Gehwege	PLATTEN
☐ Stiegenanlage	
☐ Steinschlichtungen/ Abgrenzungen mit Steinen	
☒ Terrasse	WASCHBETON, BEFESTIGTER BODEN, RANDLEISTE
☐ Sonnensegel/Markise	
☐ Holzverschlag/Pergola	
☐ Winter/Sommergärten	
☐ Klimaanlage/Wärmepumpe	
☒ Brunnen	EISENPUMPE, ZIERSTEINE LT TELEFONAT PÄCHTER: NICHT IN BETRIEB => ZUGEDECKT
☐ Gewächshaus	

☐ Hochbeete	
☒ Gartenhäuschen	HOLZ AUF BEFESTIGTEM BODEN
☐ Loungebereich	
☐ Sitzbereiche	
☐ Gemauerter Grill	
☒ Gerätehütte	HOLZ AUF BEFESTIGTEM GRUND UMLAUFEND HOLZLEISTE, KIES
☐ Aufstell-/Einbau Pool	
☐ Außendusche betonierter Boden	
☐ Teichanlagen	
☐ Stiegenanlage in den See	
☐ Ufermauer	
☒ Steinschlichtungen/ Abgrenzungen mit Steinen	DIVERSE HANGSICHERUNGEN, LÖFFELSTEINE "BLUMENTROG" AUS LÖFFELSTEINEN
☐ Steganlagen	
☐ Bootliegeplatz	
☐ Senkgrube	
☐ div. Schächte	KEINE SICHTBAR, WASSERANSCHL. LT. PÄCHTER AUF DER STRASSE
☒ Bepflanzung	DIVERSE BÜSCHE + BÄUME ANMERKUNG: ÜBERSTAND ÜBER GSTK. GRENZE → RÜCKSCHNITT
ZIERBEET:	MIT KIES BEFÜLLT, RANDLEISTEN [illegible]

Die Grundstücksfläche und Einbauten sind nicht Umfang der Bestandsaufnahme!

BEETEINFASSUNGEN: DIVERSE PFLASTERSTEINE, RANDLEISTEN

Sonstige Anmerkungen: GARTENHÜTTE: WASSERANSCHLUSS, STROMKASTEN, PLATTEN

RANKHILFEN: HOLZ, EISENFUSS

ZIERSTEINE

DIVERSE HOLZZÄUNE AUF GRUNDSTÜCK

PLATZL (BEI LÖFFELST.): PFLASTERUNG, RANDLEISTEN, STROMANSCHL.

Fotos wurden zu Dokumentationszwecken gemacht ☒ ja ☐ nein

Mieter

TEICH: KUNSTSTOFF, KIESBEET, ZIERSTEINE, PFLASTERUNG TEIL ALS ABGRENZUNG

10. 11. 2021 Keine Veränderung seit der letzten Begehung

Straße VI
ON 2
ON 3
ON 4
ON 5
ON 6
526m²
497/90
552m²
497/91
639m²
497/92
659m²
497/93
604m²
497/94
538m²
497/205
632m²
497/84
ON 7
531m²
7/85

16.03.2022

BERECHNUNGSBOGEN

Kenn-Nr. : 1448

zu den Kanalabgaben in **Marktgemeinde Neudörfl I**

Eigentümer:	Hohenwarter Gerhard		
Straße:	Straße VI	Nr.:	4
Wohnadresse:	2325 Himberg, Brauhausg. 14A/Haus 7		
Grundstücksnummer: ---	EZ: ---		

Ermittlung der Berechnungsfläche nach KAbG 1984 - §5

1. Bebaute Fläche (§ 5, Abs. 2, Z.1)

Fläche gem. m²	Bew fakt.	Berechn. Fläche m²
23,91	0.50	11,955

2. Nutzfläche (§ 5, Abs. 2, Z.2)

Obj. Nr.	Geschoß	Nutzungsart	Fläche gem. m²	Bew fakt.	Berechn. fläche m²	Neu ber.
1	Erdgeschoß	Wohnung	23,91	1,00	23,910	
2	Erdgeschoß	Versickerung	4,12	0,00	0,000	
3	Erdgeschoß	Versickerung	0,87	0,00	0,000	
Summe Nutzfläche:					23,910	

Gesamtsumme Berechnungsfläche (1. + 2.): 35,865 m²