



Mitglied der
Kammer der ZiviltechnikerInnen |
Architektinnen und IngenieurInnen
Wien, Niederösterreich, Burgenland

Architekt Ing DI Johannes Kandelsdorfer

Staatlich befugter und beideter Ziviltechniker

7100 Neusiedl am See Untere Hauptstrasse 144

Tel. 02167/8049-0, Fax. 02167/8049-4, E-mail architekt@kandelsdorfer.com

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger - Fachgebiete 72.01, 73.01

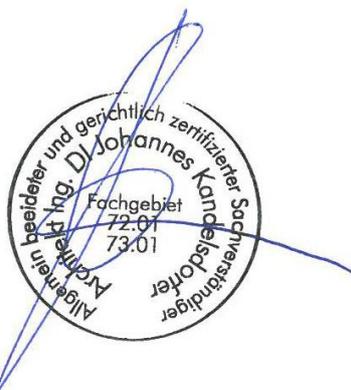
BEFUND UND GUTACHTEN

**ZU 320 4 E 1/25m
BG Neusiedl am See**

FÜR DIE LIEGENSCHAFT

**Johann Lex Straße 20/2/4
7100 Neusiedl am See
Wohnung mit Garten und Terrasse;
GST-NR. 845/39 EZ 6584
KG 32016, Neusiedl am See**

Betreibende Partei:	Oberbank AG Untere Donaulände 28 4020 Linz	Vertreten durch:	
Beitretende Betreibende Partei:	BWS Gemeinnützige allg Bau- Wohn- und Siedlungsgen. mbH Triester Straße 40/3/1 1100 Wien	Vertreten durch:	Weinrauch RA GmbH Stubenring 16/2 1010 Wien
Beitretende Betreibende Partei:	Markus Königshofer. Untere Hauptstraße 34 7100 Neusiedl am See	Vertreten durch:	Dr. Gerald Wagner. Dr. G. Untergrabner RAe Obere Hauptstraße 34 7100 Neusiedl am See
Verpflichtete Partei:	Rene Ehrenreiter Johann Lex Straße 20/02/004 7100 Neusiedl am See	Vertreten durch:	



Neusiedl am See, am 24.03.2025



Kurzübersicht

Auftraggeber	201525 Bezirksgericht Neusiedl am See Untere Hauptstraße 57
Liegenschaft	AT 7100 Neusiedl am See Kennung: 201525 Wohnung mit Garten und Terrasse Johann Lex Straße 20/2/4 AT 7100 Neusiedl am See Einlagezahl 6584, Grundbuch Neusiedl am See (32016), Bezirksgericht Neusiedl am See
Stichtag	11.03.2025
Sachverständiger	Arch. DI Johannes Kandelsdorfer

Allgemeine Daten

Auftraggeber	201525 Bezirksgericht Neusiedl am See Untere Hauptstraße 57
Liegenschaft	AT 7100 Neusiedl am See Kennung: 201525 Wohnung mit Garten und Terrasse Johann Lex Straße 20/2/4 AT 7100 Neusiedl am See Einlagezahl 6584, Grundbuch Neusiedl am See (32016), Bezirksgericht Neusiedl am See
Stichtag	11.03.2025
Sachverständiger	Arch. DI Johannes Kandelsdorfer
Eigentümer mit Anteilen	EHRENREITER Rene, B.LNR 129, 30 / 3181

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.

Zusammenfassung

Sachwert	219.325,76
Lasten	-2.307,50
Verkehrswert gerundet	221.400,00

INHALT :

1. ALLGEMEINES	Seite 4
1.1 Auftrag	Seite 4
1.2 Zweck	Seite 4
1.3 Liegenschaft	Seite 4
1.4 Eigentümer	Seite 4
1.5 Bewertungsstichtag	Seite 4
1.6 Grundlagen	Seite 4
2. BEFUND	Seite 6
2.1 Grundlagen	Seite 6
2.1.1 Grundbuchsstand (A1 Blatt)	Seite 6
2.1.2 Dingliche Rechte (A2 Blatt)	Seite 6
2.1.3 Eigentümer (B Blatt)	Seite 6
2.1.4 Dingliche Lasten (C Blatt)	Seite 6
2.1.5 Lage	Seite 7
2.1.6 Anschluss an öffentl Verkehrsverhältnisse	Seite 7
2.1.7 Topographie, Form	Seite 7
2.1.8 Verbauungsmöglichkeit, Flächenwidmung	Seite 8
2.1.9 Ver- und Entsorgung	Seite 8
2.1.10 Altlasten und Bodenkontamination	Seite 9
2.1.11 Makrostandort – Lage im Überblick	Seite 10
2.1.12 Mikrostandort – Lage im Detail	Seite 18
2.2 Objekt	Seite 27
2.2.1 Allgemeine Beschreibung	Seite 27
2.2.2 Anführung der Räumlichkeiten	Seite 28
2.2.3 Technische Beschreibung	Seite 29
3. GUTACHTEN	Seite 38
3.1 Bewertung	Seite 38
3.1.1 Bauwert	Seite 38
3.1.2 Bodenwert	Seite 40
3.1.3 Berechnungsverfahren	Seite 42
3.1.4 Ermittlung von Sachwert zu Verkehrswert	Seite 46
4. SCHLUSSBEMERKUNGEN	Seite 47
5. ANHANG	Seite 48
5.1 Grundbuchsauszug	Seite 48
5.2 Auszug aus der digitalen Katastermappe (DKM)	Seite 55
5.3 Auszug aus der Flächenwidmung	Seite 56
5.4 Planauszüge, Baubescheide	Seite 57
5.5 Photodokumentation	Seite 66

1 ALLGEMEINES

1.1 Auftrag

Schriftlicher Auftrag von BG Neusiedl am See , Untere Hauptstrasse 57 7100 Neusiedl am See vom 17 02 2025

1.2 Zweck

Ermittlung des Verkehrswerts der Liegenschaft EZ 6584 GB 32016, Neusiedl am See, Johann Lex Straße 20/2/4 7100 Neusiedl am See.

1.3 Liegenschaft

Liegenschaft in Johann Lex Straße 20/2/4 7100 Neusiedl am See.
EZ 6584, GrNr. 845/39 Wohnung mit Garten und Terrasse BG Neusiedl am See.

1.4 Eigentümer

Das Eigentumsrecht ist einverleibt für

EHRENREITER Rene, B.LNR 129

30/3181

1.5 Bewertungsstichtag

11.03.2025, als Tag der Besichtigung.

1.6 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Besichtigung der Liegenschaft EZ 6584 GB 32016, Neusiedl am See, am 11.03.2025 in Anwesenheit von Herrn Rene Ehrenreiter, Liegenschaftseigentümer, sowie Herrn Mag. Johannes Seier Herlicska, Vertreter der betreibenden Partei, und Fr. Mag. Barbara Ladich und Laurenc Ladich – Steakhouse GmbH + CoKG mit Photodokumentation

- Grundbuchsauszugs mit Abfragedatum 20 01 2025.
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe.
- Genehmigter Einreichplan.
- Einsichtnahme in den Bauakt der Gemeinde Neusiedl am See am 20.02.2025, und Kopien der Einreichpläne, Bauanzeige, Baufreigabe sowie Baubeschreibungen auszugsweise.
- Richtpreise für Liegenschaften.
- Erhebungen im Grundbuch des Bezirksgericht Neusiedl am See.
- LBG Liegenschaftsbewertungsgesetz i.d.g.F. BGBL 1992/150 sowie Änderungen des Außerstreitgesetzes und der Exekutionsordnung.
- ÖNORM B 1800, B 1801 und B 1802.
- Literatur von Götz-Joachim Gottschalk "Immobilienwertermittlung - Wertermittlungsverfahren"
- Literatur von Ross-Brachmann 29. Auflage - "Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen"
- Literatur von Kranewitter - Manz Verlag 7. Auflage "Liegenschaftsbewertung"
- Literatur von Seiser - Kainz 2. Auflage 2014 - "Der Wert von Immobilien"
- Diverse österreichische, deutsche und schweizerische Fachliteratur.
- BKI Baukostenindices – Statistische Kostenkennwerte für Gebäude
- Literatur von „Der Sachverständige“ – die Ö Norm B 1802-1- Liegenschaftsbewertung 03/2024

Anhang Beilagen

- Beilage 1 Grundbuchsauszug
- Beilage 2 Auszug aus der digitalen Katastralmappe
- Beilage 3 Auszug aus der Flächenwidmung
- Beilage 4 Planauszüge
- Beilage 5 Photodokumentation

Alle Beilagen bilden einen integrierenden Bestandteil des Gutachtens.

1.7. Vorbemerkung

Ermittelt wird der Verkehrswert im Sinne des LBG auf Basis der eigenen Besichtigung, der beigestellten und eingeholten Unterlagen, sowie der Angaben der Beteiligten.

Eine Funktionsprüfung technischer Anlagen sowie sonstige technische Untersuchungen werden nicht durchgeführt.

Es erfolgt auch – mangels Verdachtsmomenten – keine Altlastenüberprüfung.

2 BEFUND

2.1 Grundlagen

2.1.1 Grundbuchsstand (A1 Blatt)

GST.Nr.

845/39	14.946,00
Grundstück mit Wohnbebauung, BW Bauland Wohnen, Grundfläche, 30 / 3.181	m ²
Anteile	

KG 32016, Neusiedl am See Neusiedl am See

Baufläche (gesamt) 14 946m²

2.1.2 Dingliche Rechte (A2 Blatt)

lt. beiliegendem Grundbuchsauszug

2.1.3 Eigentümer (B Blatt)

Das Eigentumsrecht ist einverleibt für

Herrn Rene Ehrenreiter Johann Lex Straße 20/2/4 7100 Neusiedl am See zu 30/3181 Anteil

EHRENREITER Rene, B.LNR 129	30/3181
-----------------------------	---------

2.1.4 Lasten (C Blatt)

Belastungsverbot, Veräußerungsverbot und Pfandrecht lt. beiliegendem Grundbuchsauszug

lt. beiliegendem Grundbuchsauszug

2.1.5 Lage

Die Liegenschaft liegt im Bebauungsgebiet „Johann Lex Straße“ in Bahnnähe, am Rande der Kernzone der Stadtgemeinde Neusiedl am See, in unmittelbarer Nähe zur Seestraße und L 257 in Richtung Eisenstadt und weist eine gute Infrastruktur sowie eine gute Wohnlage auf.

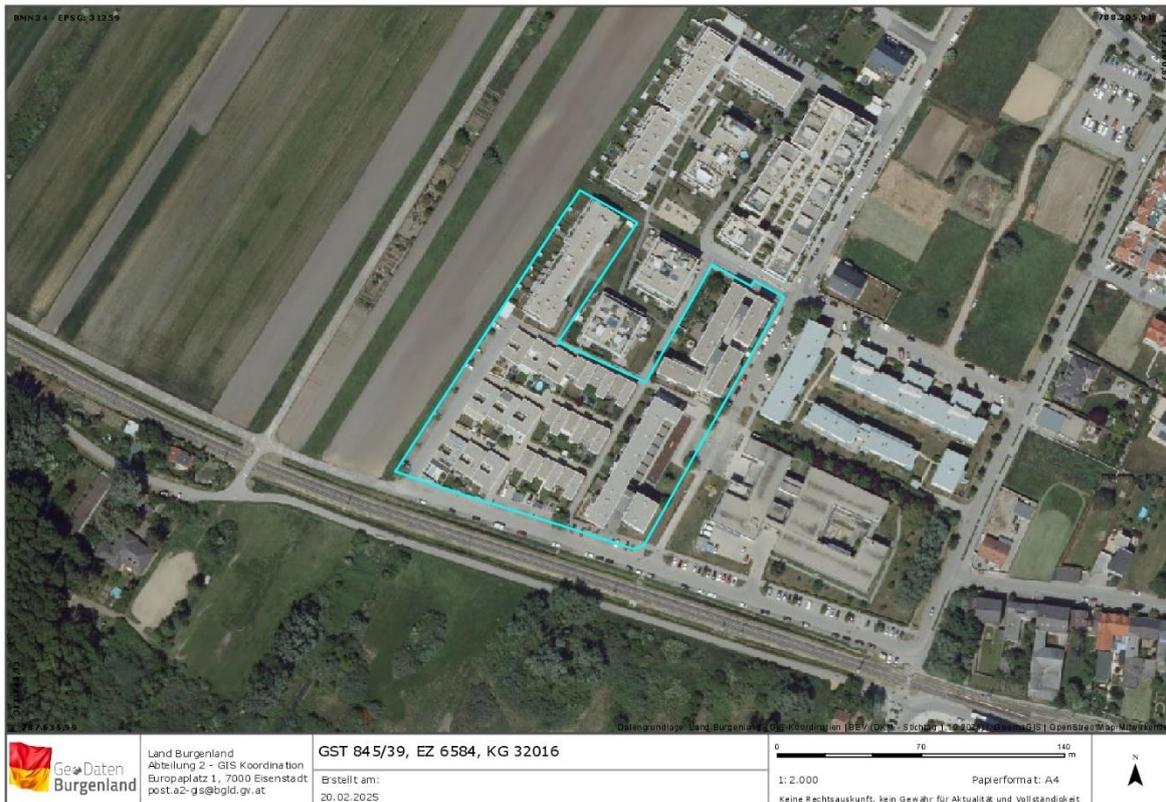


Photo 01 – Orthophoto – Auszug aus dem GIS BGLD.

2.1.6 Anschluss an öffentliche Verkehrsverhältnisse

Ca. 300 Meter zur nächsten Bushaltestelle.
Ca. 600 Meter zur nächsten Bahnhaltestelle.

2.1.7 Form und Topographie

Die Straßenfrontlänge des Grundstückes beträgt lt. Lageplan des vorliegenden Behördenplanes an der Erschließungsstraße ca. 135,00 m, sowie an der seitlichen Grundgrenze ca. 145,00 m im Mittel.
Das Grundstück weist eine regelmäßige, polygone Grundform auf, und kann im gesamten Grundstücksverlauf entlang der seitlichen Grundgrenze als eben bezeichnet werden.

2.1.8 Flächenwidmung und Bebauung

Die gegenständliche Liegenschaft liegt gemäß Flächenwidmungsplan in einem als Bauland Wohngebiet ausgewiesenen BW-Bereich, und ist lt. Auskunft des Bauamtes der Stadtgemeinde Neusiedl am See entsprechend dem Bebauungs- Teilbebauungsplan bzw. den Bestimmungen des bgl. BauG i.d.G.F zu bebauen.



Photo 02 – Flächenwidmung – Auszug aus dem GIS BGLD.

2.1.9 Ver- und Entsorgung

Wasser	Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz,
Abwasserentsorgung	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.
Strom	Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz.
Fernwärme	Anschluss an das Fernwärmenetz
Kabelfernsehen	Anschluss vorhanden

2.1.10 Altlasten und Bodenkontamination

Es wird darauf hingewiesen, dass vom Eigentümer als auch Dritten keine Hinweise auf Wertminderungen durch Altlasten, wie Bodenkontaminationen oder andere, die Liegenschaft entwertenden Altbodenverhältnisse bekannt gegeben wurden.

Verdachtsflächenkataster



Katastralgemeinde	32016 Neusiedl am See
Grundstücksnummer	845/39
Ergebnis	Das Grundstück 845/39 in Neusiedl am See (32016) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Erläuterungen

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben. Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist.

Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

Verdachtsflächenkataster

24.03.2025 13:20:15

2.1.11 Makrostandort – Lage im Überblick

2.1.11.1 Kaufkraft Bezirksanalyse

Die Analyse der Kaufkraft ermöglicht es, einen Überblick über die Verteilung der regionalen Kaufkraft zu erhalten. Die Bezugsseinheit ist dabei der österreichische Mittelwert = 100. (Quellen: OGM 2008, RegioData 2013)

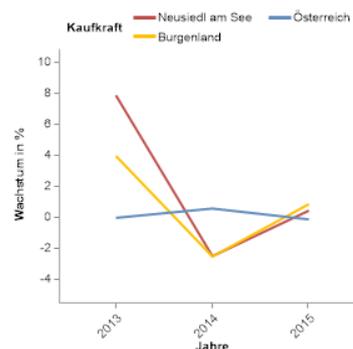
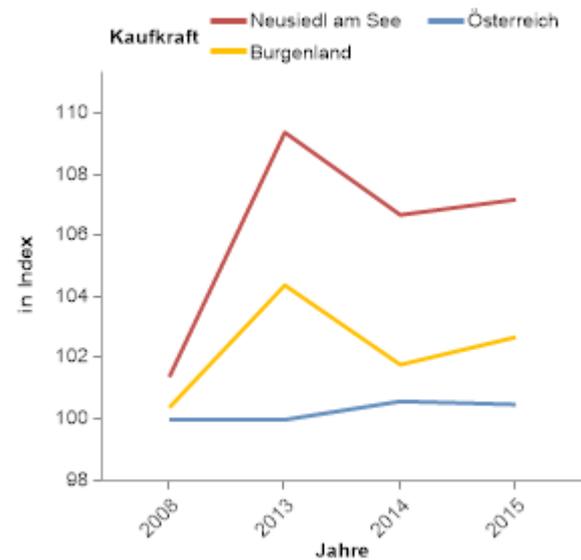
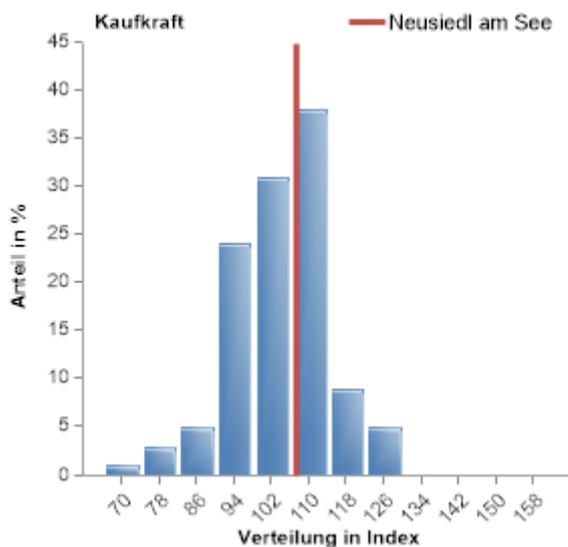
Kaufkraft

Neusiedl am See	
Bundesland	Burgenland
Fläche [km ²]	1.037,6
Gesamtbevölkerung [Einwohner]	56.504

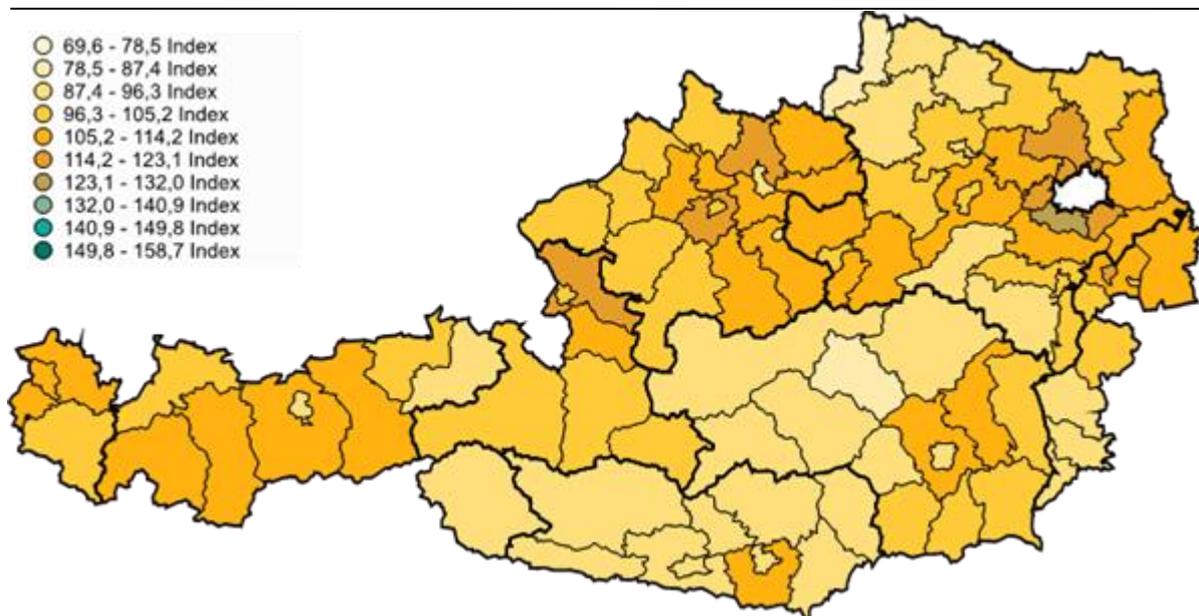
Neusiedl am See



Details



Kaufkraft [Index]	2008	2013	2014	2015
Neusiedl am See	101,4	109,4	106,7	107,2
		+7,89%	-2,47%	+0,47%
Burgenland	100,4	104,4	101,8	102,7
		+3,98%	-2,49%	+0,88%
Österreich	100,0	100,0	100,6	100,5
		+0,00%	+0,60%	-0,10%



Amstetten	109,9	Landeck	106,1	Villach (Stadt)	92,3
Baden	109,1	Leibnitz	97,4	Villach Land	95,5
Bludenz	101,6	Leoben	85,4	Vöcklabruck	103,9
Braunau am Inn	99,3	Lienz	92,2	Voitsberg	90,7
Bregenz	107,3	Liezen	93,5	Völkermarkt	92,5
Bruck an der Leitha	107,0	Lilienfeld	92,0	Waidhofen an der Thaya	88,9
Bruck-Mürzzuschlag	91,3	Linz (Stadt)	94,4	Waidhofen an der Ybbs (Stadt)	101,9
Deutschlandsberg	100,2	Linz-Land	113,5	Weiz	107,4
Dornbirn	107,6	Mattersburg	104,7	Wels (Stadt)	102,5
Eferding	113,1	Melk	105,0	Wels-Land	114,9
Eisenstadt (Stadt)	118,6	Mistelbach	99,7	Wien 1.,Innere Stadt	158,7
Eisenstadt-Umgebung	109,6	Mödling	125,0	Wien 2.,Leopoldstadt	84,7
Feldkirch	108,7	Murau	95,5	Wien 3.,Landstraße	95,6
Feldkirchen	94,1	Murtal	89,2	Wien 4.,Wieden	99,4
Freistadt	109,1	Neunkirchen	95,7	Wien 5.,Margareten	78,0
Gänserndorf	105,7	Neusiedl am See	107,2	Wien 6.,Mariahilf	92,5
Gmünd	83,5	Oberpullendorf	97,0	Wien 7.,Neubau	93,5
Gmunden	103,4	Oberwart	95,0	Wien 8.,Josefstadt	104,5
Graz (Stadt)	95,6	Perg	112,6	Wien 9.,Alsergrund	96,4
Graz-Umgebung	109,8	Reutte	102,0	Wien 10.,Favoriten	76,3
Grieskirchen	108,2	Ried im Innkreis	101,5	Wien 11.,Simmering	87,3
Güssing	95,1	Rohrbach	104,1	Wien 12.,Meidling	82,1
Hallein	108,9	Rust (Stadt)	103,8	Wien 13.,Hietzing	119,4
Hartberg-Fürstenfeld	101,9	Salzburg (Stadt)	100,3	Wien 14.,Penzing	90,6
Hermagor	94,1	Salzburg-Umgebung	115,8	Wien 15.,Rudolfsheim-Fünfhaus	69,6
Hollabrunn	96,6	Sankt Johann im Pongau	104,1	Wien 16.,Ottakring	78,3
Horn	93,4	Sankt Pölten (Land)	107,5	Wien 17.,Hernals	86,1
Imst	107,4	Sankt Pölten (Stadt)	99,8	Wien 18.,Währing	103,3
Innsbruck-Land	110,7	Sankt Veit an der Glan	89,9	Wien 19.,Döbling	112,8
Innsbruck-Stadt	95,0	Schärding	98,5	Wien 20.,Brigittenau	75,5
Jennersdorf	92,9	Scheibbs	106,8	Wien 21.,Floridsdorf	92,1
Kirchdorf an der Krems	105,4	Schwaz	106,4	Wien 22.,Donaustadt	104,8
Kitzbühel	94,0	Spittal an der Drau	90,4	Wien 23.,Liesing	108,0

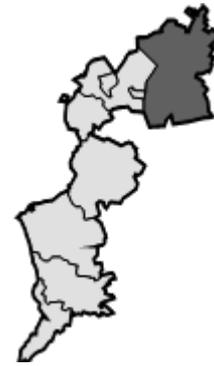
Klagenfurt (Stadt)	92,9	Steyr (Stadt)	88,6	Wiener Neustadt (Land)	104,7
Klagenfurt Land	105,4	Steyr-Land	108,1	Wiener Neustadt (Stadt)	97,6
Korneuburg	120,1	Südoststeiermark	101,9	Wien-Umgebung	122,0
Krems (Land)	104,4	Tamsweg	102,8	Wolfsberg	91,5
Krems an der Donau (Stadt)	95,5	Tulln	112,2	Zell am See	103,3
Kufstein	99,9	Urfahr-Umgebung	115,9	Zwettl	93,6
Amstetten	+0,73%	Landeck	-1,49%	Villach (Stadt)	-0,86%
Baden	-0,18%	Leibnitz	-3,18%	Villach Land	+0,32%
Bludenz	+0,89%	Leoben	+1,55%	Vöcklabruck	-0,76%
Braunau am Inn	-1,10%	Lienz	+0,22%	Voitsberg	+0,11%
Bregenz	+1,23%	Liezen	-1,48%	Völkermarkt	-1,91%
Bruck an der Leitha	-2,37%	Lilienfeld	+2,79%	Waidhofen an der Thaya	-1,98%
Bruck-Mürzzuschlag	+1,00%	Linz (Stadt)	+0,85%	Waidhofen an der Ybbs (Stadt)	+0,69%
Deutschlandsberg	-1,28%	Linz-Land	+0,98%	Weiz	-0,74%
Dornbirn	+0,37%	Mattersburg	+0,29%	Wels (Stadt)	+1,59%
Eferding	-0,44%	Melk	-0,47%	Wels-Land	-0,17%
Eisenstadt (Stadt)	+1,80%	Mistelbach	-0,80%	Wien 1.,Innere Stadt	-1,79%
Eisenstadt-Umgebung	+0,55%	Mödling	+0,24%	Wien 2.,Leopoldstadt	-0,24%
Feldkirch	+1,21%	Murau	-0,62%	Wien 3.,Landstraße	+1,59%
Feldkirchen	-0,21%	Murtal	+0,11%	Wien 4.,Wieden	-1,39%
Freistadt	+2,06%	Neunkirchen	+0,63%	Wien 5.,Margareten	+0,52%
Gänserndorf	+0,09%	Neusiedl am See	+0,47%	Wien 6.,Mariahilf	-1,39%
Gmünd	-0,83%	Oberpullendorf	+0,10%	Wien 7.,Neubau	-1,16%
Gmunden	+0,39%	Obervart	+0,96%	Wien 8.,Josefstadt	+0,19%
Graz (Stadt)	-0,42%	Perg	+0,27%	Wien 9.,Alsergrund	+0,21%
Graz-Umgebung	+1,29%	Reutte	-1,83%	Wien 10.,Favoriten	-0,78%
Grieskirchen	-0,37%	Ried im Innkreis	-0,20%	Wien 11.,Simmering	-1,13%
Güssing	-0,52%	Rohrbach	+0,39%	Wien 12.,Meidling	-0,73%
Hallein	+0,55%	Rust (Stadt)	+3,90%	Wien 13.,Hietzing	+0,67%
Hartberg-Fürstenfeld	-0,49%	Salzburg (Stadt)	+0,60%	Wien 14.,Penzing	-0,22%
Hermagor	-0,21%	Salzburg-Umgebung	+0,35%	Wien 15.,Rudolfsheim-Fünfhaus	+0,58%
Hollabrunn	-0,72%	Sankt Johann im Pongau	-0,10%	Wien 16.,Ottakring	+0,26%
Horn	-0,64%	Sankt Pölten (Land)	-0,46%	Wien 17.,Hernals	+0,58%
Imst	-1,38%	Sankt Pölten (Stadt)	-0,20%	Wien 18.,Währing	+0,49%
Innsbruck-Land	+1,47%	Sankt Veit an der Glan	-0,55%	Wien 19.,Döbling	+1,17%
Innsbruck-Stadt	+0,32%	Schärding	-1,60%	Wien 20.,Brigittenau	-1,82%
Jennersdorf	-0,54%	Scheibbs	-0,74%	Wien 21.,Floridsdorf	-1,07%
Kirchdorf an der Krems	-0,28%	Schwaz	+0,95%	Wien 22.,Donaustadt	-0,76%
Kitzbühel	-0,63%	Spittal an der Drau	-1,63%	Wien 23.,Liesing	+0,28%
Klagenfurt (Stadt)	+0,22%	Steyr (Stadt)	-0,56%	Wiener Neustadt (Land)	+0,38%
Klagenfurt Land	+0,19%	Steyr-Land	+0,75%	Wiener Neustadt (Stadt)	-0,51%
Korneuburg	+0,50%	Südoststeiermark	+1,80%	Wien-Umgebung	+0,83%
Krems (Land)	+0,10%	Tamsweg	-1,34%	Wolfsberg	-1,93%
Krems an der Donau (Stadt)	+0,53%	Tulln	+0,72%	Zell am See	-0,96%
Kufstein	-%	Urfahr-Umgebung	+0,70%	Zwettl	-0,74%

(c) Sprengnetter Austria GmbH 2025

2.1.11.2 Flächenstruktur Bezirksanalyse

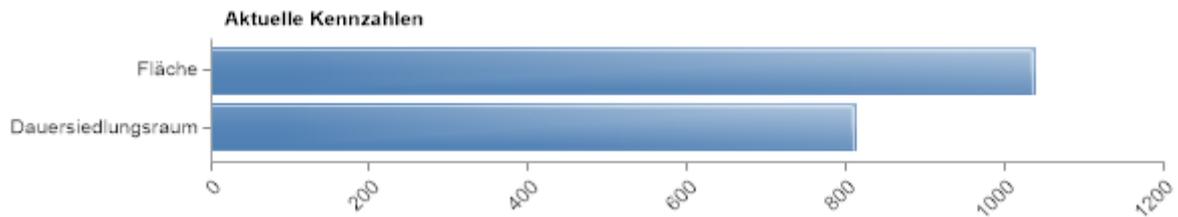
Die Flächenstruktur ermöglicht es, einen Bezirk hinsichtlich der Gesamtfläche und dem Dauersiedlungsraum zu analysieren. Sowohl die Fläche als auch der Dauersiedlungsraum wird in km² angegeben. (Quelle: Statistik Austria 2014)

Neusiedl am See



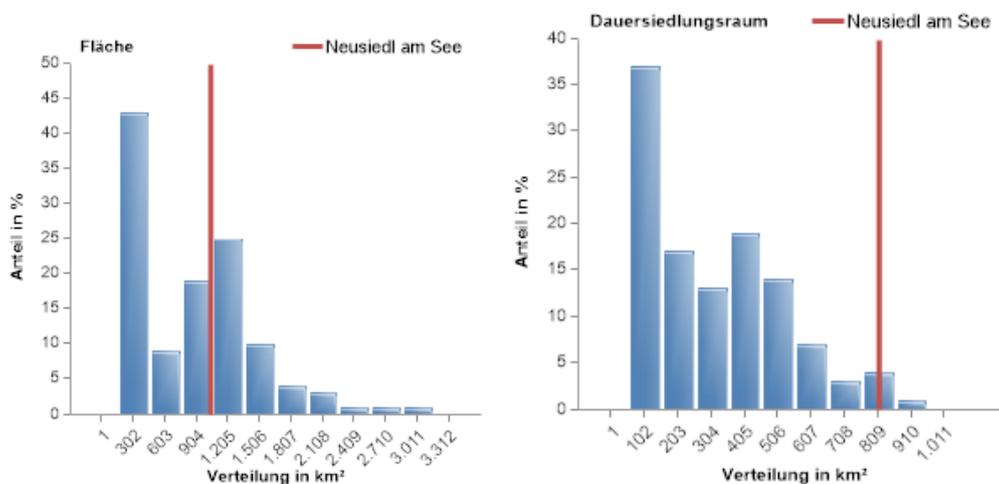
Neusiedl am See	
Bundesland	Burgenland
Fläche [km ²]	1.037,6
Gesamtbevölkerung [Einwohner]	60.397

Details



	Neusiedl am See	Nordburgenland (NUTS3)	Burgenland	Österreich
Fläche [km ²]	1.037,6	1.790,7	3.961,9	83.879,2
Dauersiedlungsraum [km ²]	811,3	1.256,1	2.484,7	32.583,6

Verteilung über alle Bezirke Österreichs



(c) Sprengnetter Austria GmbH 2025

2.1.11.3 Bevölkerungsprognose Bezirksanalyse

Die Analyse der Bevölkerungsprognose ermöglicht es, einen Überblick über die Verteilung der prognostizierten Gesamtbevölkerung über die Jahre zu erhalten. Die Aufteilung erfolgt nach Jahresscheiben und wird in der Anzahl der Personen angegeben. (Quelle: Statistik Austria 2014)

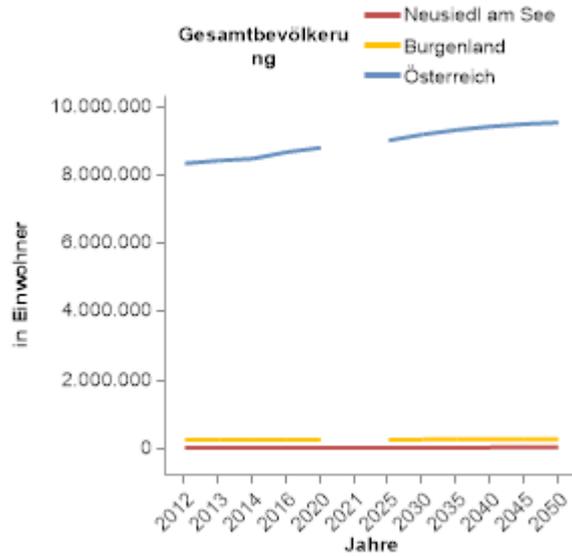
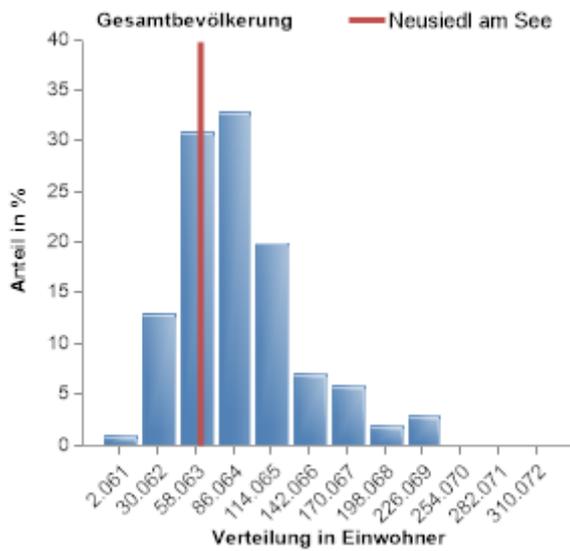
Gesamtbevölkerung

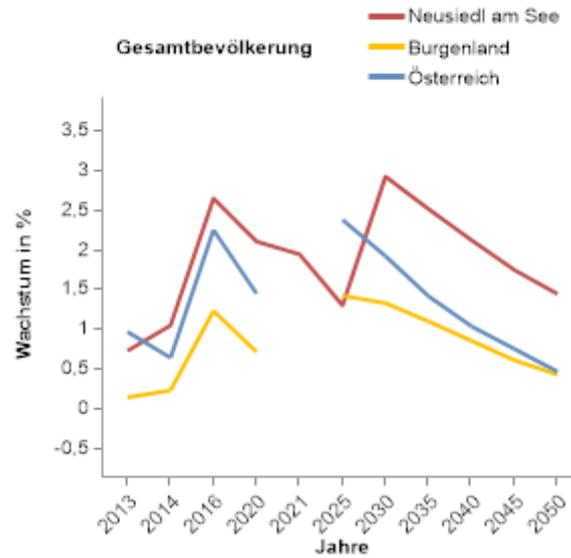
Neusiedl am See	
Bundesland	Burgenland
Fläche [km ²]	1.037,6
Gesamtbevölkerung [Einwohner]	61.194

Neusiedl am See

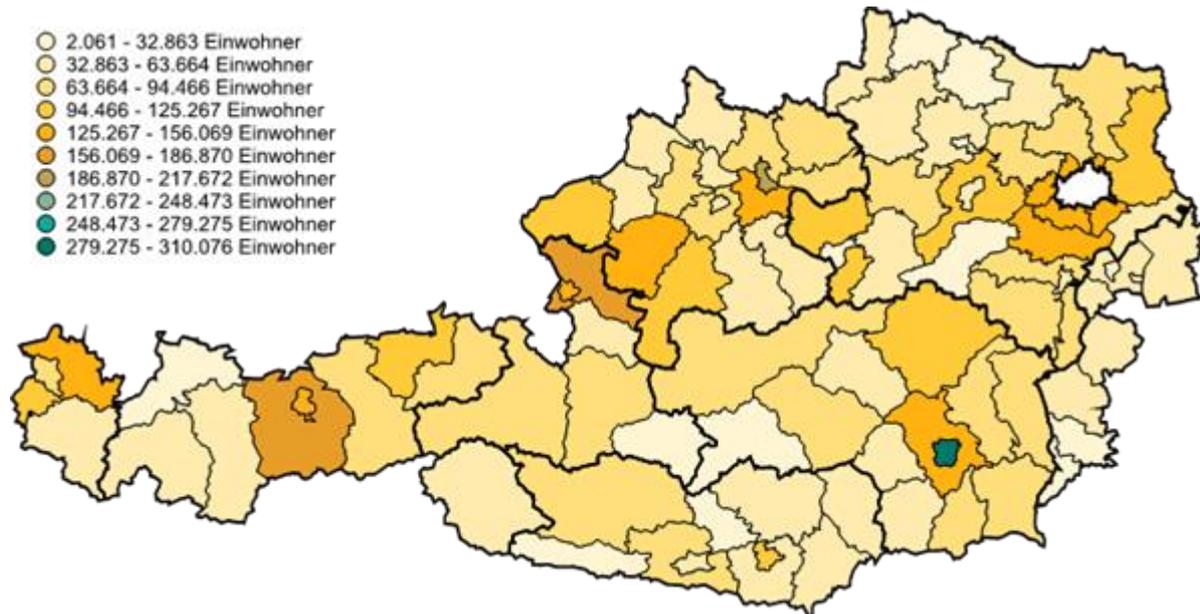


Details





Gesamtbevölkerung [Einwohner]	2014	2016	2020	2021	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Neusiedl am See	56.504	58.007	59.236	60.397	61.194	62.989	64.581	65.961	67.123	68.105
		+2,66%	+2,12%	+1,96%	+1,32%	+2,93%	+2,53%	+2,14%	+1,76%	+1,46%
Burgenland	287.416	291.011	293.154		297.375	301.381	304.752	307.418	309.357	310.754
		+1,25%	+0,74%		+1,44%	+1,35%	+1,12%	+0,87%	+0,63%	+0,45%
Österreich	8.507.786	8.700.471	8.828.106		9.039.296	9.214.311	9.346.413	9.445.166	9.518.070	9.564.535
		+2,26%	+1,47%		+2,39%	+1,94%	+1,43%	+1,06%	+0,77%	+0,49%



Amstetten	116.124	Landeck	44.389	Villach (Stadt)	63.236
Baden	152.525	Leibnitz	79.880	Villach Land	63.768
Bludenz	62.739	Leoben	58.314	Vöcklabruck	136.828
Braunau am Inn	104.002	Lienz	47.290	Voitsberg	50.472
Bregenz	138.604	Liezen	76.239	Völkermarkt	41.086
Bruck an der Leitha	47.132	Lilienfeld	25.548	Waidhofen an der Thaya	25.171
Bruck-Mürzzuschlag	95.968	Linz (Stadt)	215.952	Waidhofen an der Ybbs (Stadt)	11.162
Deutschlandsberg	59.613	Linz-Land	153.736	Weiz	90.785
Dornbirn	93.560	Mattersburg	39.882	Wels (Stadt)	63.244
Eferding	32.913	Melk	77.538	Wels-Land	71.916
Eisenstadt (Stadt)	14.995	Mistelbach	76.343	Wien 1.,Innere Stadt	15.777
Eisenstadt-Umgebung	44.506	Mödling	125.600	Wien 2.,Leopoldstadt	115.107
Feldkirch	108.981	Murau	26.430	Wien 3.,Landstraße	96.044
Feldkirchen	29.575	Murtal	69.673	Wien 4.,Wieden	35.096
Freistadt	65.890	Neunkirchen	87.283	Wien 5.,Margareten	59.964
Gänserndorf	106.593	Neusiedl am See	61.194	Wien 6.,Mariahilf	35.125
Gmünd	35.886	Oberpullendorf	38.142	Wien 7.,Neubau	34.737
Gmunden	101.402	Oberwart	53.525	Wien 8.,Josefstadt	27.874
Graz (Stadt)	310.076	Perg	68.919	Wien 9.,Alsergrund	46.179
Graz-Umgebung	155.706	Reutte	32.580	Wien 10.,Favoriten	216.665
Grieskirchen	64.614	Ried im Innkreis	59.106	Wien 11.,Simmering	105.674
Güssing	25.913	Rohrbach	55.326	Wien 12.,Meidling	101.483
Hallein	62.638	Rust (Stadt)	2.061	Wien 13.,Hietzing	52.601
Hartberg-Fürstenfeld	88.052	Salzburg (Stadt)	154.642	Wien 14.,Penzing	96.877
Hermagor	17.284	Salzburg-Umgebung	156.339	Wien 15.,Rudolfsheim-Fünfhaus	86.094
Hollabrunn	50.101	Sankt Johann im Pongau	81.049	Wien 16.,Ottakring	112.131
Horn	31.225	Sankt Pölten (Land)	102.299	Wien 17.,Hernals	60.884
Imst	59.986	Sankt Pölten (Stadt)	54.724	Wien 18.,Währing	52.345
Innsbruck-Land	184.945	Sankt Veit an der Glan	52.441	Wien 19.,Döbling	73.674
Innsbruck-Stadt	144.562	Schärding	57.017	Wien 20.,Brigittenau	95.411
Jennersdorf	17.156	Scheibbs	41.062	Wien 21.,Floridsdorf	172.590
Kirchdorf an der Krems	55.676	Schwarz	85.783	Wien 22.,Donaustadt	201.656
Kitzbühel	64.090	Spittal an der Drau	72.604	Wien 23.,Liesing	106.136
Klagenfurt (Stadt)	105.038	Steyr (Stadt)	38.337	Wiener Neustadt (Land)	78.311
Klagenfurt Land	59.112	Steyr-Land	59.038	Wiener Neustadt (Stadt)	47.734
Korneuburg	82.490	Südoststeiermark	86.060	Wien-Umgebung	129.285
Krems (Land)	57.343	Tamsweg	19.525	Wolfsberg	50.729
Krems an der Donau (Stadt)	25.040	Tulln	79.228	Zell am See	87.424
Kufstein	114.276	Urfahr-Umgebung	85.425	Zwettl	41.166

Amstetten	-0,40%	Landeck	+0,10%	Villach (Stadt)	-%
Baden	+3,68%	Leibnitz	-6,35%	Villach Land	-1,77%
Bludenz	-2,53%	Leoben	-1,42%	Vöcklabruck	-0,84%
Braunau am Inn	-2,34%	Lienz	-3,12%	Voitsberg	-0,93%
Bregenz	+2,43%	Liezen	-4,21%	Völkermarkt	-1,79%
Bruck an der Leitha	-55,33%	Lilienfeld	+0,29%	Waidhofen an der Thaya	-1,41%
Bruck-Mürzzuschlag	-2,13%	Linz (Stadt)	+4,56%	Waidhofen an der Ybbs (Stadt)	+0,25%
Deutschlandsberg	-2,07%	Linz-Land	+0,88%	Weiz	-0,14%
Dornbirn	+3,38%	Mattersburg	-1,08%	Wels (Stadt)	+0,94%
Eferding	-1,36%	Melk	-0,95%	Wels-Land	-3,56%
Eisenstadt (Stadt)	+0,67%	Mistelbach	+0,91%	Wien 1.,Innere Stadt	-0,57%
Eisenstadt-Umgebung	+1,47%	Mödling	+5,33%	Wien 2.,Leopoldstadt	+9,38%
Feldkirch	-0,07%	Murau	-3,71%	Wien 3.,Landstraße	+3,00%
Feldkirchen	-0,70%	Murtal	-2,36%	Wien 4.,Wieden	+6,11%
Freistadt	-1,54%	Neunkirchen	+1,11%	Wien 5.,Margareten	+10,28%
Gänserndorf	+0,73%	Neusiedl am See	+1,32%	Wien 6.,Mariahilf	+12,09%
Gmünd	-1,07%	Oberpullendorf	+1,84%	Wien 7.,Neubau	+9,64%
Gmunden	-0,69%	Oberwart	-1,26%	Wien 8.,Josefstadt	+14,40%
Graz (Stadt)	+6,51%	Perg	-0,47%	Wien 9.,Alsergrund	+10,44%
Graz-Umgebung	-1,36%	Reutte	-1,43%	Wien 10.,Favoriten	+2,89%
Grieskirchen	-0,80%	Ried im Innkreis	-4,44%	Wien 11.,Simmering	+0,62%
Güssing	+0,55%	Rohrbach	-2,29%	Wien 12.,Meidling	+4,62%
Hallein	+2,70%	Rust (Stadt)	+3,05%	Wien 13.,Hietzing	-2,42%
Hartberg-Fürstenfeld	-2,83%	Salzburg (Stadt)	-0,50%	Wien 14.,Penzing	+3,76%
Hermagor	-4,25%	Salzburg-Umgebung	+1,11%	Wien 15.,Rudolfsheim-Fünfhaus	+13,08%
Hollabrunn	-2,40%	Sankt Johann im Pongau	-0,42%	Wien 16.,Ottakring	+9,42%
Horn	+1,25%	Sankt Pölten (Land)	-22,54%	Wien 17.,Hernals	+7,78%
Imst	-1,54%	Sankt Pölten (Stadt)	-2,07%	Wien 18.,Währing	+1,98%
Innsbruck-Land	+1,79%	Sankt Veit an der Glan	-2,67%	Wien 19.,Döbling	-0,25%
Innsbruck-Stadt	+10,30%	Schärding	-0,73%	Wien 20.,Brigittenau	+11,90%
Jennersdorf	+0,27%	Scheibbs	-1,21%	Wien 21.,Floridsdorf	-0,76%
Kirchdorf an der Krems	-2,60%	Schwarz	+1,57%	Wien 22.,Donaustadt	+1,43%
Kitzbühel	-0,91%	Spittal an der Drau	-4,00%	Wien 23.,Liesing	-5,08%
Klagenfurt (Stadt)	+3,22%	Steyr (Stadt)	+1,01%	Wiener Neustadt (Land)	-0,91%
Klagenfurt Land	-2,30%	Steyr-Land	-3,11%	Wiener Neustadt (Stadt)	+2,75%
Korneuburg	-10,12%	Südoststeiermark	+2,65%	Wien-Umgebung	+4,01%
Krems (Land)	+1,39%	Tamsweg	-2,95%	Wolfsberg	-3,35%
Krems an der Donau (Stadt)	+0,82%	Tulln	-25,09%	Zell am See	-0,84%
Kufstein	+2,88%	Urfahr-Umgebung	-0,94%	Zwettl	-1,58%

(c) Sprengnetter Austria GmbH 2025

2.1.12 Mikrostandort – Lage im Detail

2.1.12.1 Marktpreisstruktur Bezirksanalyse

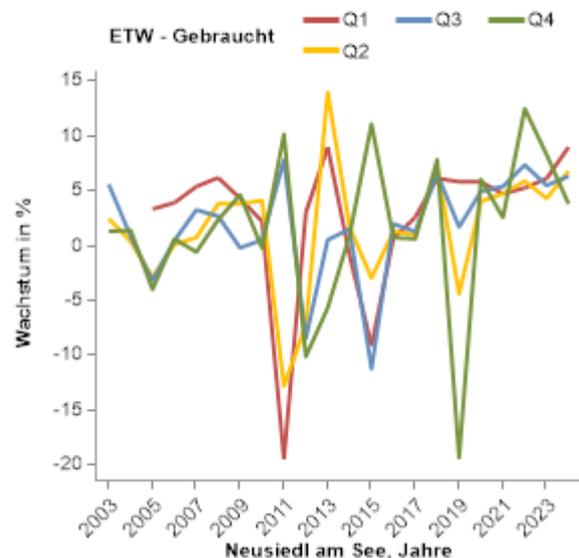
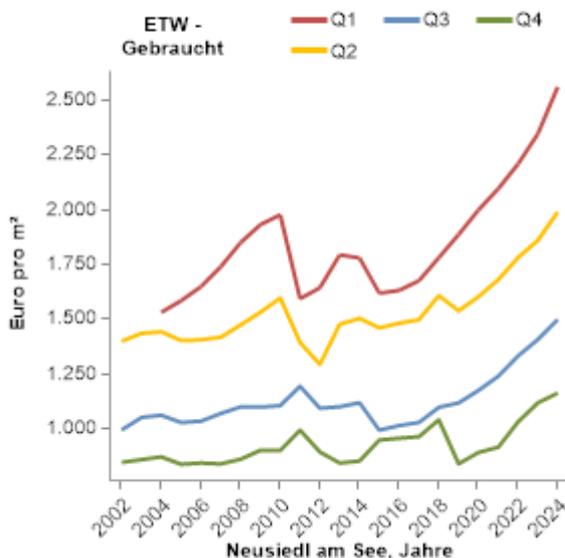
Die Marktpreisstruktur ermöglicht es, einen Bezirk mit einer Kategorie des Immobilienpreisspiegels und deren Qualitätsstufen zu analysieren. (Quelle: Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Stand: 2015)

Eigentumswohnung (gebraucht)

3-Zimmer Eigentumswohnung, ca. 70 m² Wohnfläche, ohne PKW-Stellplatz. Die durchschnittlichen Verkaufspreise sind in EURO pro Quadratmeter (EUR/m²) angegeben. (Bei den angegebenen Durchschnittsverkaufspreisen ist keine Umsatzsteuer enthalten, diese Beträge sind umsatzsteuerneutral.) Die Preise für Eigentumswohnungen werden nach ihrem Wohnwert erfasst, der sich aus Lagekomponente und Qualitätskomponente zusammensetzt.

- Q1 -- Sehr guter Wohnwert: Moderne Ausstattung der Sanitäranlagen, Zentralheizung, Parkettböden, Balkon, Lift, sehr gute Wohnanlage, moderne Haustechnik.
- Q2 -- Guter Wohnwert: Modernes Bad, WC, Zentralheizung, Isolierverglasung, Balkon, eventuell Lift, gute Wohnlage, kein unmittelbarer Modernisierungsbedarf.
- Q3 -- Mittlerer Wohnwert: Bad, WC, Verbundglasfenster, Zentralheizung, gemischt-bebaute Wohnlage, normale verkehrsmäßige Erschließung, gute Bausubstanz.
- Q4 -- Einfacher Wohnwert: WC in der Wohnung, einfaches Bad, beheizbar, jedoch keine Zentralheizung, Fenster mit Einfachverglasung, wenig bevorzugte Wohnlage.

Neusiedl am See

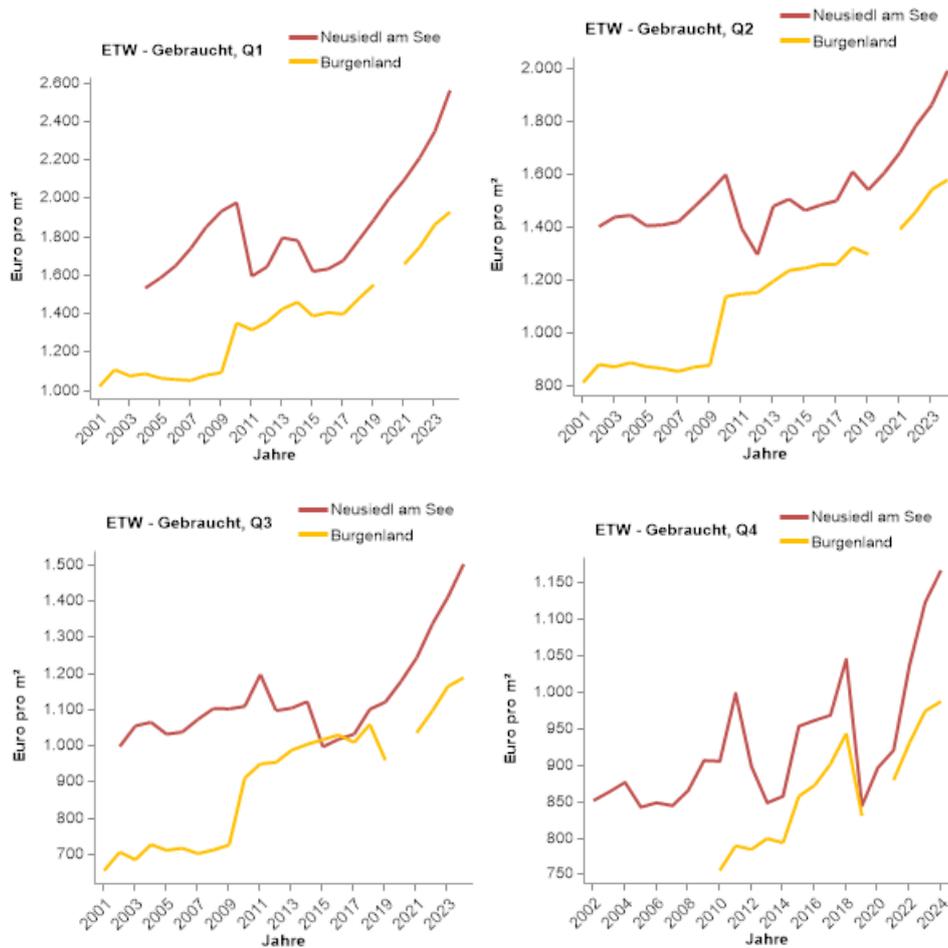


Details

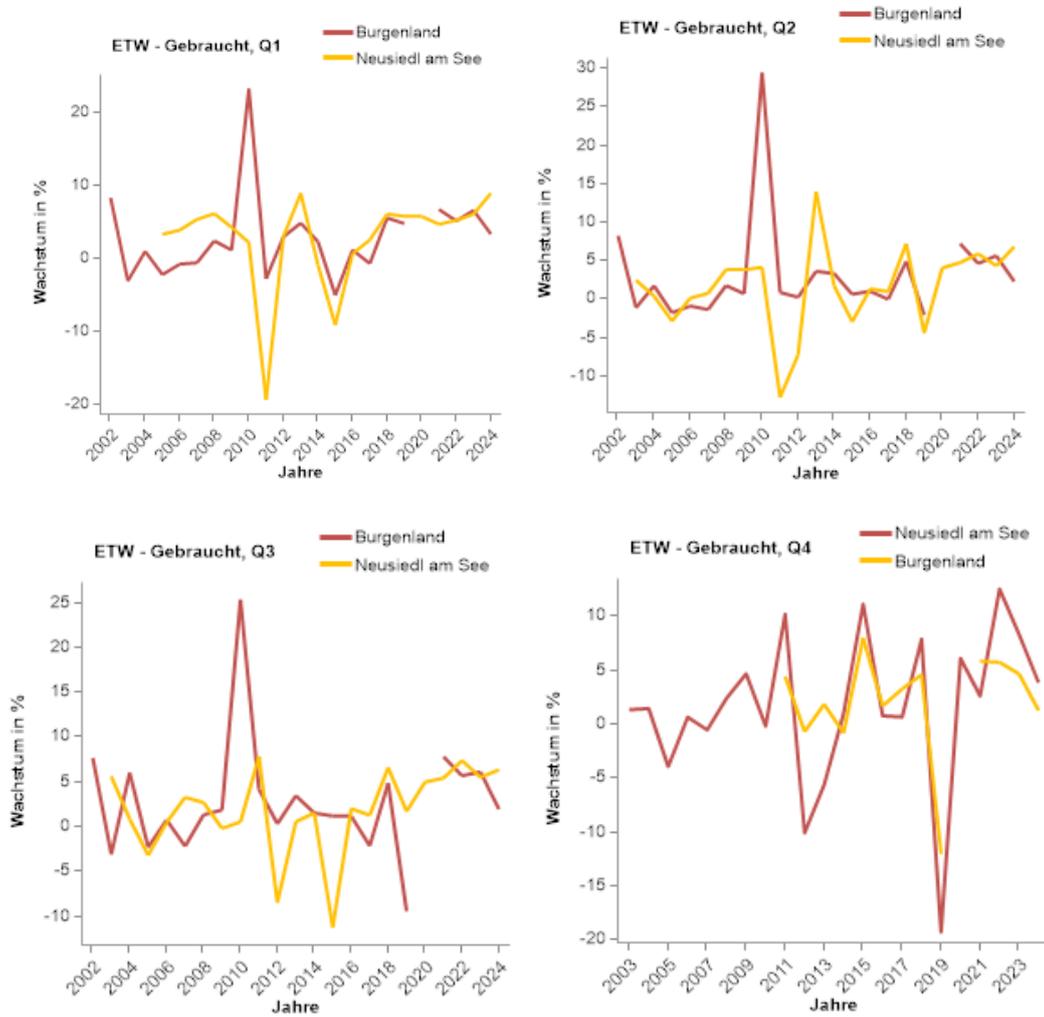
Neusiedl am See	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ETW - Gebraucht, Q1	1.625	1.638	1.682	1.787	1.893	2.005	2.102	2.215	2.353	2.567
		+0,80%	+2,69%	+6,24%	+5,93%	+5,92%	+4,84%	+5,38%	+6,23%	+9,09%
ETW - Gebraucht, Q2	1.467	1.488	1.504	1.614	1.545	1.609	1.687	1.788	1.867	1.996
		+1,43%	+1,08%	+7,31%	-4,28%	+4,14%	+4,85%	+5,99%	+4,42%	+6,91%
ETW - Gebraucht, Q3	1.000	1.021	1.035	1.104	1.124	1.181	1.246	1.339	1.414	1.505
		+2,10%	+1,37%	+6,67%	+1,81%	+5,07%	+5,50%	+7,46%	+5,60%	+6,44%
ETW - Gebraucht, Q4	955	963	970	1.047	846	898	922	1.038	1.125	1.169
		+0,84%	+0,73%	+7,94%	-19,20%	+6,15%	+2,67%	+12,58%	+8,38%	+3,91%
Mittelwert	1.262	1.278	1.298	1.388	1.352	1.423	1.489	1.595	1.690	1.809
		+1,24%	+1,59%	+6,95%	-2,59%	+5,27%	+4,64%	+7,10%	+5,94%	+7,07%

Neusiedl am See	ETW - Gebraucht, Q1	ETW - Gebraucht, Q2	ETW - Gebraucht, Q3	ETW - Gebraucht, Q4
Standardabweichung	264,04	160,07	127,24	90,37
Variationskoeffizient	0,14	0,10	0,11	0,10
Mittelwert	1.857,62	1.540,04	1.134,91	928,70
Min	1.538,00	1.300,00	1.000,00	844,00
Max	2.567,00	1.996,00	1.505,00	1.169,00
Anzahl Jahre	21	23	23	23

Bezirksanalyse, Jahresverlauf



Bezirksanalyse, Wachstum



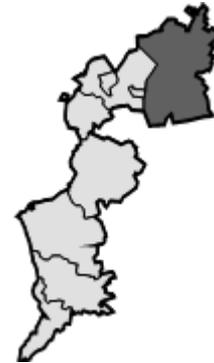
2.1.12.2 Marktrating Neusiedl am See – Wohnen Immobilienmarkt

Wohnen Immobilienmarkt

Das Markt-Rating (in Anlehnung an Tegova) ermöglicht es, einen Bezirk oder eine Gemeinde zu analysieren.

Neben den Noten für die Gesamtratings liefert Ihnen ImMaRate auch die Detail-Ratings zu den Kategorien 'Wirtschaftliche Situation und Attraktivität', 'Soziodemografie' und 'Objektspezifischer Immobilienmarkt' in den einzelnen Tabellen.

Neusiedl am See



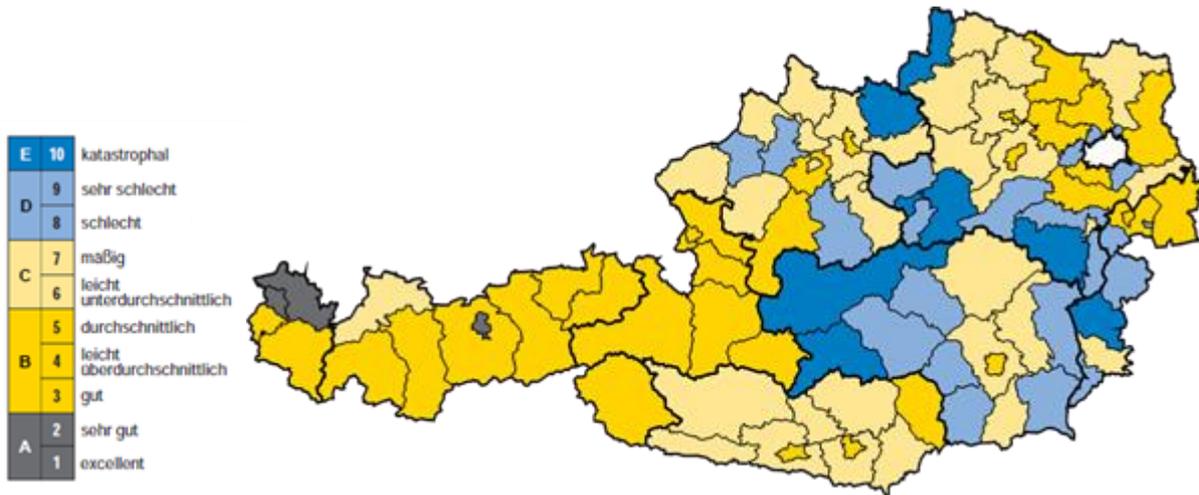
	Bezirksrating	Rating in Österreich	Rating im Bundesland
Bundesland	Burgenland	Burgenland	Burgenland
Nuts3-Region	Nordburgenland (NUTS3)	Nordburgenland (NUTS3)	Nordburgenland (NUTS3)
Bezirk	Neusiedl am See	Neusiedl am See	Neusiedl am See
Gemeinde		Neusiedl am See	Neusiedl am See
Gesamtnote (Wohnen)	5 ▶	1 ▶	A ▶
Soziodemographische Entwicklung	6 ▶	2 ▶	A ▶
Wirtschaftliche Situation und Attraktivität	3 ▶	1 ▶	A ▶
Immobilienmarkt (Wohnen)	5 ▲	1 ▶	A ▶

Das Marktrating ist eine Anlehnung an das Markt und Objektrating der TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations). Das Rating gliedert sich in die drei Abschnitte: Wirtschaftliche Situation und Attraktivität (30%), Soziodemografie (30%) und Objektspezifischer Immobilienmarkt - Wohnen (40%). Die Gesamtnote ermittelt sich aus den drei gewichteten Anteilen.

Die Notengebung erfolgt durch die Zuteilung der Perzentile. D.h. die Kennzahlen werden nach ihrer Größe sortiert und anschließend der den Perzentilen, 10%, 20%, 30 bis 100% zugeteilt. Somit sind in jeder Ratingkategorie gleich viele Bezirke enthalten.

Das Gemeinderating besteht aus zwei unterschiedlichen Ratingmodellen. Im Österreichrating werden die über 2000 Gemeinden in Österreich in zehn gleich große Kategorien klassifiziert. D.h. die Rating-Note wird entsprechend der Dezile (10 %, 20 % bis 90 %) zugeteilt. Im Bundeslandrating werden nur die Gemeinden im jeweiligen Bundesland berücksichtigt. Ebenso werden hier nicht zehn Kategorien gebildet sondern lediglich fünf gleich große Kategorien von A bis E klassifiziert.

Grundsätzlich gilt für beide Ratingarten, dass in jeder Ratingnote gleich viele Gemeinden enthalten sind. Im Österreichrating sind 10% der Gemeinden von Österreich und im Bundeslandrating sind 20% der Gemeinden des jeweiligen Bundeslandes enthalten.



Ratingskala

Für das Immobilienrating wird - in Anlehnung an die bekanntesten Ratingagenturen, bzw. an die internen Ratingskalen von Banken - eine 10-teilige Ratingskala herangezogen, bei der der Wert 1 für ein exzellentes, der Wert 10 für ein katastrophales Rating steht.

Wirtschaftliche Situation und Attraktivität (30%)		absolut		
Kaufkraftindex je Einwohner		118.00 Index	1	A
Arbeitslosenquote (15 Jahre und älter)		4.00 %	6	B
Der Büroindex misst die absoluten Anzahl an Bürogebäude in der Gemeinde sowie dem Anteil der Bürogebäude am gesamten Gebäudebestand in der Gemeinde		55 / 100 Punkte	1	B
Geschätzter Umsatz der Unternehmen in der Gemeinde		60 / 100 Punkte	3	B
Erreichbarkeit der Gemeinde zur Landeshauptstadt, Bahnhöfen, Schulen, Einkaufszentren und Krankenhaus		35 / 100 Punkte	4	C

Soziodemografie (30%)		absolut		
Anteil der unter 18 jährigen an der Gesamtbevölkerung		15.70 %	5	B
Anteil der über 65 jährigen an der Gesamtbevölkerung		13.80 %	2	E
Bevölkerungswachstum von 2001 bis 2014		34.10 %	1	A
Bevölkerungswachstum von 2011 bis 2014		5.10 %	1	B
Bildung 15 Jahre und älter - Anteil der Personen mit Tertiärabschluss		16.20 %	1	A

Objektspezifischer Immobilienmarkt - Wohnen (40%)		absolut		
Allgemeines Preisniveau der Gemeinde		60 / 100 Punkte	3	A
Sportliche Möglichkeiten in der Gemeinde		52 / 100 Punkte	1	A
Kulturelle Möglichkeiten in der Gemeinde		47 / 100 Punkte	1	A
Handelsunternehmen aus der Lebensmittelbranche (zB.: Bäcker, Metzger, Lebensmittelketten, etc.)		62 / 100 Punkte	1	B
Medizinnaher Unternehmen, die in der Gemeinde tätig sind		62 / 100 Punkte	1	A
Die Verfügbarkeit von Bildungseinrichtungen in der Gemeinde und in unmittelbarer Umgebung		31 / 100 Punkte	1	A

(c) Sprengnetter Austria GmbH 2025

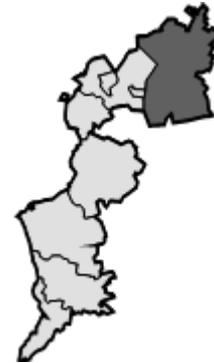
2.1.12.3 Marktrating Neusiedl am See – Handel Immobilienmarkt

Handel Immobilienmarkt

Das Markt-Rating (in Anlehnung an Tegova) ermöglicht es, einen Bezirk oder eine Gemeinde zu analysieren.

Neben den Noten für die Gesamtratings liefert Ihnen ImMaRate auch die Detail-Ratings zu den Kategorien 'Wirtschaftliche Situation und Attraktivität', 'Soziodemografie' und 'Objektspezifischer Immobilienmarkt' in den einzelnen Tabellen.

Neusiedl am See

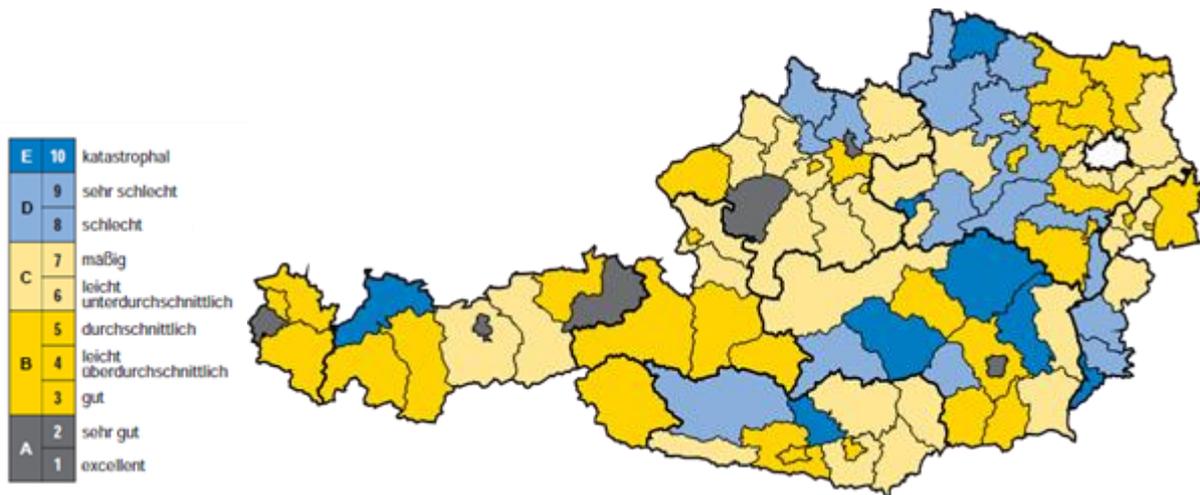


	Bezirksrating	Rating in Österreich	Rating im Bundesland
Bundesland	Burgenland	Burgenland	Burgenland
Nuts3-Region	Nordburgenland (NUTS3)	Nordburgenland (NUTS3)	Nordburgenland (NUTS3)
Bezirk	Neusiedl am See	Neusiedl am See	Neusiedl am See
Gemeinde		Neusiedl am See	Neusiedl am See
Gesamtnote (Handel)	4 ▶	1 ▶	A ▶
Soziodemographische Entwicklung	6 ▶	2 ▶	A ▶
Wirtschaftliche Situation und Attraktivität	3 ▶	1 ▶	A ▶
Immobilienmarkt (Handel)	4 ▶	1 ▶	A ▶

Das Marktrating ist eine Anlehnung an das Markt und Objektrating der TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations). Das Rating gliedert sich in die drei Abschnitte: Wirtschaftliche Situation und Attraktivität (30%), Soziodemografie (30%) und Objektspezifischer Immobilienmarkt - Wohnen (40%). Die Gesamtnote ermittelt sich aus den drei gewichteten Anteilen.

Die Notengebung erfolgt durch die Zuteilung der Perzentile. D.h. die Kennzahlen werden nach ihrer Größe sortiert und anschließend der den Perzentilen, 10%, 20%, 30 bis 100% zugeteilt. Somit sind in jeder Ratingkategorie gleich viele Bezirke enthalten.

Das Gemeinderating besteht aus zwei unterschiedlichen Ratingmodellen. Im Österreichrating werden die über 2000 Gemeinden in Österreich in zehn gleich große Kategorien klassifiziert. D.h. die Rating-Note wird entsprechend der Dezile (10 %, 20 % bis 90 %) zugeteilt. Im Bundeslandrating werden nur die Gemeinden im jeweiligen Bundesland berücksichtigt. Ebenso werden hier nicht zehn Kategorien gebildet sondern lediglich fünf gleich große Kategorien von A bis E klassifiziert. Grundsätzlich gilt für beide Ratingarten, dass in jeder Ratingnote gleich viele Gemeinden enthalten sind. Im Österreichrating sind 10% der Gemeinden von Österreich und im Bundeslandrating sind 20% der Gemeinden des jeweiligen Bundeslandes enthalten.



Ratingskala

Für das Immobilienrating wird - in Anlehnung an die bekanntesten Ratingagenturen, bzw. an die internen Ratingskalen von Banken - eine 10-teilige Ratingskala herangezogen, bei der der Wert 1 für ein exzellentes, der Wert 10 für ein katastrophales Rating steht.

Wirtschaftliche Situation und Attraktivität (30%)		absolut	1	A
Kaufkraftindex je Einwohner		118.00 Index	1	A
Arbeitslosenquote (15 Jahre und älter)		4.00 %	6	B
Der Büroindex misst die absoluten Anzahl an Bürogebäude in der Gemeinde sowie dem Anteil der Bürogebäude am gesamten Gebäudebestand in der Gemeinde		55 / 100 Punkte	1	B
Geschätzter Umsatz der Unternehmen in der Gemeinde		60 / 100 Punkte	3	B
Erreichbarkeit der Gemeinde zur Landeshauptstadt, Bahnhöfen, Schulen, Einkaufszentren und Krankenhaus		35 / 100 Punkte	4	C

Soziodemografie (30%)		absolut	2	A
Anteil der unter 18 jährigen an der Gesamtbevölkerung		15.70 %	5	B
Anteil der über 65 jährigen an der Gesamtbevölkerung		13.80 %	2	E
Bevölkerungswachstum von 2001 bis 2014		34.10 %	1	A
Bevölkerungswachstum von 2011 bis 2014		5.10 %	1	B
Bildung 15 Jahre und älter - Anteil der Personen mit Tertiärabschluss		16.20 %	1	A

Objektspezifischer Immobilienmarkt - Handel (40%)		absolut	1	A
Der Handelsindex misst die absoluten Anzahl an Handelsgebäude in der Gemeinde sowie dem Anteil der Handelsgebäude am gesamten Gebäudebestand in der Gemeinde		77 / 100 Punkte	1	B
Handelsunternehmen aus der Modebranchen (zB.: Bekleidung, Schuhe, Sport, Schmuck, etc.)		64 / 100 Punkte	1	B
Handelsunternehmen aus der Lebensmittelbranche (zB.: Bäcker, Metzger, Lebensmittelketten, etc.)		62 / 100 Punkte	1	B
Handelsunternehmen aus den Branchen KFZ, Möbel, Sport und Elektronik		64 / 100 Punkte	1	B

(c) Sprengnetter Austria GmbH 2025

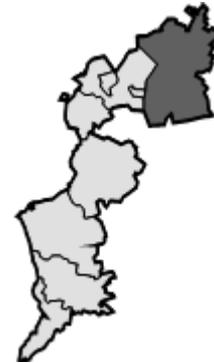
2.1.12.4 Marktrating Neusiedl am See – Büro Immobilienmarkt

Büro Immobilienmarkt

Das Markt-Rating (in Anlehnung an Tegova) ermöglicht es, einen Bezirk oder eine Gemeinde zu analysieren.

Neben den Noten für die Gesamtratings liefert Ihnen ImMaRate auch die Detail-Ratings zu den Kategorien 'Wirtschaftliche Situation und Attraktivität', 'Soziodemografie' und 'Objektspezifischer Immobilienmarkt' in den einzelnen Tabellen.

Neusiedl am See

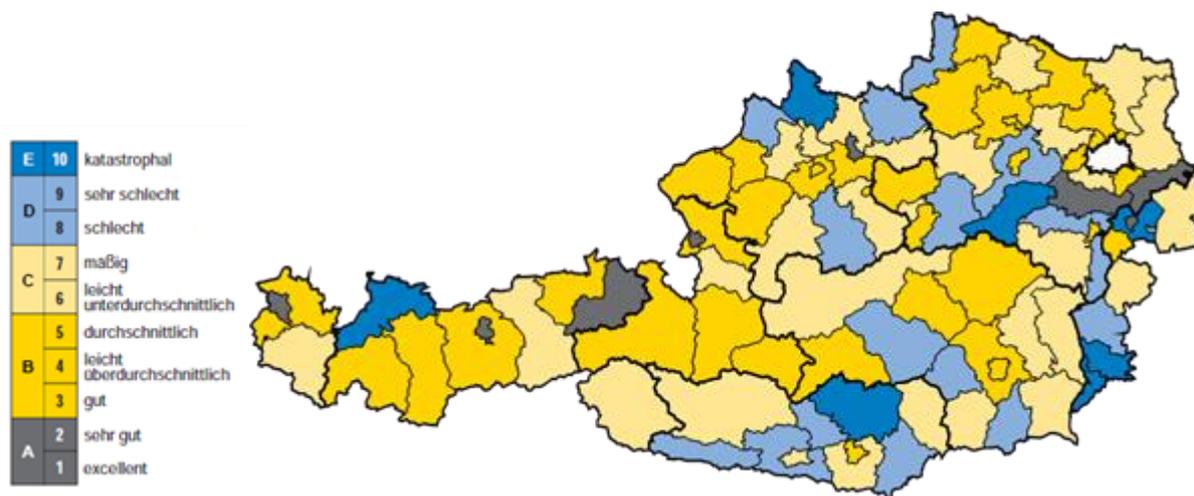


	Bezirksrating	Rating in Österreich	Rating im Bundesland
Bundesland	Burgenland	Burgenland	Burgenland
Nuts3-Region	Nordburgenland (NUTS3)	Nordburgenland (NUTS3)	Nordburgenland (NUTS3)
Bezirk	Neusiedl am See	Neusiedl am See	Neusiedl am See
Gemeinde		Neusiedl am See	Neusiedl am See
Gesamtnote (Büro)	6 ▼	1 ▶	A ▶
Soziodemographische Entwicklung	6 ▶	2 ▶	A ▶
Wirtschaftliche Situation und Attraktivität	3 ▶	1 ▶	A ▶
Immobilienmarkt (Büro)	7 ▼	2 ▼	A ▶

Das Marktrating ist eine Anlehnung an das Markt und Objektrating der TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations). Das Rating gliedert sich in die drei Abschnitte: Wirtschaftliche Situation und Attraktivität (30%), Soziodemografie (30%) und Objektspezifischer Immobilienmarkt - Wohnen (40%). Die Gesamtnote ermittelt sich aus den drei gewichteten Anteilen.

Die Notengebung erfolgt durch die Zuteilung der Perzentile. D.h. die Kennzahlen werden nach ihrer Größe sortiert und anschließend der den Perzentilen, 10%, 20%, 30 bis 100% zugeteilt. Somit sind in jeder Ratingkategorie gleich viele Bezirke enthalten.

Das Gemeinderating besteht aus zwei unterschiedlichen Ratingmodellen. Im Österreichrating werden die über 2000 Gemeinden in Österreich in zehn gleich große Kategorien klassifiziert. D.h. die Rating-Note wird entsprechend der Dezile (10 %, 20 % bis 90 %) zugeteilt. Im Bundeslandrating werden nur die Gemeinden im jeweiligen Bundesland berücksichtigt. Ebenso werden hier nicht zehn Kategorien gebildet sondern lediglich fünf gleich große Kategorien von A bis E klassifiziert. Grundsätzlich gilt für beide Ratingarten, dass in jeder Ratingnote gleich viele Gemeinden enthalten sind. Im Österreichrating sind 10% der Gemeinden von Österreich und im Bundeslandrating sind 20% der Gemeinden des jeweiligen Bundeslandes enthalten.



Ratingskala

Für das Immobilienrating wird - in Anlehnung an die bekanntesten Ratingagenturen, bzw. an die internen Ratingskalen von Banken - eine 10-teilige Ratingskala herangezogen, bei der der Wert 1 für ein exzellentes, der Wert 10 für ein katastrophales Rating steht.

Wirtschaftliche Situation und Attraktivität (30%)		absolut		
Kaufkraftindex je Einwohner		118.00 Index	1	A
Arbeitslosenquote (15 Jahre und älter)		4.00 %	6	B
Der Büroindex misst die absoluten Anzahl an Bürogebäude in der Gemeinde sowie dem Anteil der Bürogebäude am gesamten Gebäudebestand in der Gemeinde		55 / 100 Punkte	1	B
Geschätzter Umsatz der Unternehmen in der Gemeinde		60 / 100 Punkte	3	B
Erreichbarkeit der Gemeinde zur Landeshauptstadt, Bahnhöfen, Schulen, Einkaufszentren und Krankenhaus		35 / 100 Punkte	4	C

Soziodemografie (30%)		absolut		
Anteil der unter 18 jährigen an der Gesamtbevölkerung		15.70 %	5	B
Anteil der über 65 jährigen an der Gesamtbevölkerung		13.80 %	2	E
Bevölkerungswachstum von 2001 bis 2014		34.10 %	1	A
Bevölkerungswachstum von 2011 bis 2014		5.10 %	1	B
Bildung 15 Jahre und älter - Anteil der Personen mit Tertiärabschluss		16.20 %	1	A

Objektspezifischer Immobilienmarkt - Büro (40%)		absolut		
Der Büroindex misst die absoluten Anzahl an Bürogebäude in der Gemeinde sowie dem Anteil der Bürogebäude am gesamten Gebäudebestand in der Gemeinde		55 / 100 Punkte	1	B
Unternehmen aus der Banken und Versicherungsbranche sowie rechtsnahe Unternehmen wie Rechtsanwälte, Notare, etc.		54 / 100 Punkte	1	A
Beratende Unternehmen aus wirtschaftlichen und technischen Disziplinen. (zB.: Steuerberater, Architekt, Ingenieure, etc.)		55 / 100 Punkte	1	A
Medizinnahe Unternehmen, die in der Gemeinde tätig sind		62 / 100 Punkte	1	A

(c) Sprengnetter Austria GmbH 2025

2.2 Objekte

Wohnhaus, Grundstücksparzelle

2.2.1 Allgemeine Beschreibung

Das Gesamtobjekt besteht (s. Photodokumentation im Anhang)

- A) Wohnhausanlage mit 30 WE: am 19.11.2003 Zl. 40-126/03 baubewilligt, aus einem Objekt Wohneinheit Top 2/4 Ordnungsnummer Johann Lex Straße 20 Stiege 2 in Massivbauweise, im Erdgeschoss befindlich. Die Belichtung der Räume erfolgt über die Straßen- und Gartenseite. Als Dachkonstruktion wurde ein Flachdach ausgeführt. Die Ausmaße des Objektes betragen ca. 7,82/12,96 m. Zusätzlich ist eine Loggia und Terrasse sowie eine Gartenfläche und ein Kellerlagerraum im UG zugeordnet.

Zum Zeitpunkt der Befundung wirkt das Gesamtobjekt soweit gepflegt. Der vorhandene Bauzustand ist im wesentlichen als gut zu bezeichnen, und entspricht dem zum Errichtungszeitpunkt üblichen Stand der Technik in normaler Ausführung und dem jeweiligen Baualter. Die Benützungsbewilligung auf Basis des Einreichplanes erfolgte am 19.12.2006 Zl. 40-126/2003

Ebenso befinden sich die Außenanlagen in einem guten, gepflegten Zustand und sind begrünt bzw. teilweise mit Pflasterung ausgeführt. Eine Einfriedung des Grundstücks an der vorderen Grundgrenze, sowie an der hinteren Grundgrenze, ist nicht vorhanden

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt von der südlich gelegenen Johann Lex Straße aus.

Nähere Details sowie Photodokumentationen sind den Planunterlagen zu entnehmen. (s. Anlage)

2.2.2 Anführung der Räumlichkeiten und Zubehörteile:

Wohnung Top 2/4 – Johann Lex Straße 20 7100 Neusiedl am See

Erdgeschoss

Vorraum 01

4,44 m²

WC

1,31 m²

AR

1,31 m²

Wohnraum

28,35 m²

Kochnische

6,07 m²

Vorraum 02

7,13 m²

Bad

6,20 m² 0

Zimmer 01

13,46 m²

Zimmer 02

10,97 m²

Zimmer 03

12,37 m²

Loggia

6,62 m²

Terrasse

2,47 m²

Kellergeschoss

Kellerlagerraum

3,00 m²

2.2.3 Technische Beschreibung – Wohnung im EG:

lt. vorl. Bestand und Einreichunterlagen

ERRICHTUNG EINER WOHNHAUSANLAGE BAUTEIL B MIT 30 WOHNHEITEN

**HAUSGÄRTEN
7100 NEUSIEDL AM SEE**

BAUBESCHREIBUNG

BASIS EINREICHUNG 1/100

STAND: SEPTEMBER 2003

Architekten Halbritter u. Hillerbrand ZT GmbH
1040 Wien, Rechte Wienzeile 29/7
Tel.: 01/526 85 37 Fax: Dw -20, Email: h2arch@chello.at

BAUBESCHREIBUNG

Für die Errichtung einer Wohnhausanlage durch die BWS Gemeinn. Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen. mbH in A-7100 NEUSIEDL AM SEE, Hausgärten.

Förderungswerber – Grundeigentümer:

Grst. Nr.: 845/39

BWS Gemeinn. Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen. mbH
1050 Wien Margaretengürtel 38-40

Grst. Nr.: 845/40

Helfried Ehrengruber
Untere Hauptstraße 60, 7100 Neusiedl am See

Bauort: A - 7100 Neusiedl am See, Hausgärten

Bezirk: Neusiedl am See

Grundstücksbeschreibung:

Die Grundstücke, auf dem der Neubau mit 30 Wohneinheiten, errichtet werden soll, befindet sich im Gebiet Hausgärten, nordöstlich der Bahnlinie der Raab-Ödenburger- Ebenfurter Eisenbahn. Erschlossen werden die Grundstücke von vier Straßen. Die östlich gelegene Aufschließungsstraße mündet in den Gartenweg. Die nördlich, westlich sowie südlich situierten Erschließungsstraßen münden in die Letztgenannte.

Die Grundstücke haben die Nummern 845/39 sowie 845/40

Hier sollen im mittleren östlichen Teil eine Wohnhausanlage (30 Wohneinheiten) mit 2 Stiegenhäusern errichtet werden.

Anrainer:

Grst. Nr.: 845/1 (Straße)

Helfried Ehrengruber
Untere Hauptstraße 60, 7100 Neusiedl am See

Grst. Nr.: 949 und 950/1

Süß Josef
Hauptplatz 16, 7100 Neusiedl am See

Grst. Nr.: 845/9

Kast Johannes
Kellergasse 4, 7100 Neusiedl am See

Grst. Nr.: 845/10

Dell'mour-Kast Theresia
Kegelgasse 6/5, 1030 Wien

Grst. Nr.: 845/11

Kast Michael
Obere Hauptstraße 39, 7100 Neusiedl am See

Grst. Nr.: 845/12

Kast Franz
Weichselfeldgasse 78, 7100 Neusiedl am See

Grst. Nr.: 845/13

Kast Johann
Kopernikusgasse 12/23, 1060 Wien

**BAUTEIL B
GESCHOSSWOHNBAU 30 Wohneinheiten**

Baukörperbeschreibung Geschosswohnbau :

Auf dem nordöstlichen Teil des Grundstücks 845/39 sowie dem südöstlichen Teil des Grundstück 845/40 entwickelt sich ein Geschosswohnbau , in 5 Baukörper geteilt, deren Erdgeschoss um 1,50 m über Straßenniveau liegen.
Die Bauteile sind dreigeschossig, mit einer natürlich belüfteten Garage unterkellert.
Der Bauteil beinhaltet 30 Wohneinheiten.
Alle Bauteile werden über insgesamt 2 Stiegenhäuser erschlossen.
Der Zugang erfolgt von der Straße über die 1,5m angehobene Erschließungsebene oder über die Garage.

Stellplätze – Geschosswohnbau :

Für die insgesamt 30 Wohnungen sind 37 Stellplätze in der Garage des BT_B sowie 8 Stellplätze im Freien im Bereich BT_A (an Überschuss) vorgesehen.
Daraus resultiert ein Schlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Wohnung.

Garage:

Eine über den gesamten Bauteil verbundene Garage .
Rampe 10 % , 37 Stellplätze.
Die Garage ist gedeckt und lt. ÖNORM H 6003 natürlich belüftet.
Die Garage wird über zwei Kellerstiegen sowie die Einfahrtsrampe erschlossen.
Weiters werden da gedeckt nur Verdunstungsrinnen angeordnet.
Die Einfahrtsrampe erhält Rigole.

Bauausführung Geschosswohnbau :

Verbaute Fläche:	1.316,84 m ²
Umbauter Raum inkl. Garage	13.822,30 m ³
Wohnnutzfläche gefördert :	2.518,42 m ²

Raumhöhen:

Keller bzw. Garage :	2,45 m - Durchfahrts Höhe 2,10
Erdgeschoss:	2,60 m (2,2m im Vorraum, 2,35m WC Bad, abgeh. Decke)
1. Obergeschoss:	2,60 m (2,2m im Vorraum, 2,35m WC Bad, abgeh. Decke)
2. Obergeschoss:	2,60 m (2,2m im Vorraum, 2,35m WC Bad, abgeh. Decke)

Grundstücksausnutzung :

Bauteil A Gesamt (Reihenhäuser und Geschosswohnbau)

Grundstücksfläche :(Stand 13.05.03) GRST Nr.: 845/39	14.920,45 m ²
GRST Nr.: 845/40	14.929,01 m ²
Summe	29.849,46 m ²

	Bebaute Fläche BT_A (gesamt)	3.675,57 m ²
	Bebaute Fläche BT_B	1.316,84 m ²
Summe	Bebaute Fläche BT_A+B	<u>4.992,41 m²</u> (16,7 %) von 845/39u.40

Raumbeschreibung Geschosswohnbau :

Keller bzw. Garage:

30 Parteienkeller zu je ca. 3,7m², ein Fahrrad- und Kinderwagenraum, ein Elektrotechnikraum und ein Haustechnikraum .

Erdgeschoss / 1. Obergeschoss / 2. Obergeschoss:

30 Wohnungen

Die Wohnungen werden über zwei Stiegenhäuser erschlossen:

4 Wohneinheiten Typ B 2-Zimmerwohnungen
zu ca. 56,40 m² , + ca. 7,60 m² Loggia , Balkon od. Terrasse
sowie im EG teilweise Mietergärten ca. 52 m²
bestehend aus:

Vorraum 1, WC, Bad, Wohnraum, Kochnische, Zimmer 1

16 Wohneinheiten Typ C1 3-Zimmerwohnungen
zu je ca. 74,30 m² + ca. 9 m² Loggia , Balkon od. Terrasse
sowie im EG teilweise Mietergärten ca. 70 m²
bestehend aus:

Vorraum 1, WC, Wohnraum, Kochnische, Vorraum 2, Bad, Zimmer 1, Zimmer 2

3 Wohneinheiten Typ C2 3-Zimmerwohnungen
zu je ca. 78,50m² + ca. 9 m² Loggia, Balkon, Terrasse oder Mietergarten
bestehend aus:

Vorraum 1, WC, Wohnraum, Kochnische, Vorraum 2, Bad, Zimmer 1, Zimmer 2

7 Wohneinheiten Typ D 4-Zimmerwohnungen
zu je ca. 89,40 m² , + ca. 9 m² Loggia, Balkon, Terrasse oder Mietergarten
bestehend aus:

Vorraum 1, WC, Wohnraum, Kochnische, Vorraum 2, Bad, Zimmer 1, Zimmer 2, Zimmer 3

Allgemeine Beschreibung Bauteil B :

Müll:

Der Müllplatz ist im Norden an den Geschosswohnbau auf Straßenniveau angebaut. Er ist oben offen und mit einem Flugdach versehen.

Konstruktive Baudurchführung:

Vor Baubeginn sind alle tragenden Bauteile von einem Zivilingenieur statisch zu bestimmen. Sämtliche Fundamente sind als Plattenfundamente – mit Stahleinlagen herzustellen. Bewehrung je nach statischem Bedarf. Alle aufgehenden, tragenden, äußeren Kellermauern sind 30 cm stark aus Dichtbeton geplant. Die innenliegenden Kellerwände werden als Mantelbetonsteinmauerwerk 15-20 cm ausgebildet.

Tragendes Mauerwerk im Erdgeschoss und in den übrigen Geschossen:

Das Außenmauerwerk und die inneren tragenden Wände bzw. Wohnungstrennwände sollen aus Durisolmauerwerk errichtet werden. Im EG ev. Stahlbetonwände nach statischem Erfordernis. Die unbeheizten Stiegenhäuser sind aus Stahlbetonplatten (ev. mit STB-Stützen) die verglast werden vorgesehen. Die Außenwände erhalten einen 9 cm starken Vollwärmeschutz.

Trennwände:

Erdgeschoss und die übrigen Geschosse:
Die nicht tragenden Trennwände sind in sämtlichen Geschossen in 10 cm starken GK-Leichtkonstruktion vorgesehen.
Kellerabteilungswände werden als Holzständerwände ausgeführt.

Rauchfangmauerwerk:

Notkamine als Fertigteilkamine – Rohrkamine oder ähnliche Patente.
Es ist eine Fernwärmeheizung oder Gaszentralheizung vorgesehen.

Decken:

Die Decken in allen Geschossen werden als Stahlbeton-Elementdecken oder Ortbetondecken ausgeführt (lt. statischer Berechnung bzw. Baustelleneinrichtung der jeweiligen Baufirma).

Stiegen:

Die Stiegen sind als Fertigteil- bzw. Ortbetonmassivstiegen geplant. Sie sind aus Schallschutzgründen gegenüber den Wohnungen auf Tronsolen elastisch gelagert.

Feuchtigkeitsisolierung:

Alle aufgehenden, tragenden Mauern sind mit einer Feuchtigkeitsisolierung abisoliert, bzw. aus Dichtbeton hergestellt.

Flächenisolierung:

Alle Fußböden in den Feuchträumen bzw. in den Feuchträumen des Erdgeschosses, Obergeschosses und Dachgeschosses erhalten eine vollflächige Feuchtigkeitsisolierung,

Sollte sich bei der Baudurchführung herausstellen, dass Grundwasser aufsteigt, ist eine Wannenausbildung in Stahlbeton mit entsprechendem Dichtbeton herzustellen.

Fußböden:

In Wohnräumen, Kochnischen und Schlafzimmer ist Parkett vorgesehen.

In den Vorräumen, Bädern und WCs kommen Bodenfliesen zur Ausführung.

Alle diese Beläge werden auf einem schwimmenden Estrich von ca. 6,0 cm aufgebracht.

Dieser Estrich wird auf einer Wärme- bzw. Trittschalldämmung von 3,0 cm auf einer mind. 1,0 cm starken Beschüttung aufgebracht.

Balkone, Loggien:

Stahlbeton, thermisch getrennt, Oberfläche beschichtet od. versiegelt

Brüstungen in Massiv - oder Leichtkonstruktion

Fenster, Balkon- und Loggientüren:

Holz- Holz /Alu oder Kunststoffenster mit Isolierverglasung.

K -Wert Verglasung 1,1 W/m²K

K -Wert gesamtes Fenster ca. 1,4 W/m²K

Innentüren:

Holztüren – Volltüren, weiß beschichtet.

Dach:

Flachdach : Umkehr – bzw. Duodach

Dacheindeckung:

Bekiestes Flachdach

Außenputz:

Als Außenputz ist Silikatreibputz in versch. Farbtönen vorgesehen.

Stiegenhäuser und Loggien :

Loggien: teils verglast
Stiegenhäuser : Fassade in Stahl(bzw. Alu)-Glaskonstruktion.
Stahlbetondecken und Stahlbetonstufen in Ort- bzw. Fertigteilbeton, Oberfläche beschichtet bzw. versiegelt.

Freiflächen:

Die Freiflächen werden gärtnerisch ausgestaltet.
Es wird ein Retentionsbecken bzw. Biotop errichtet.

Wege :

Die Wege werden in Betonsteinen oder Gussasphalt hergestellt.

HEIZUNGS-, LÜFTUNGS- UND SANITÄRINSTALLATIONEN

SANITÄR:

Die Wärmeversorgung der Wohnhausanlage erfolgt durch eine bauseits betriebene Fernheizanlage (Schilfverbrennung) bzw. über ein zentrales Gaskesselhaus.
Im Keller des Bauteils A – Geschosswohnbau wird eine Übergabestation mit einem Wärmetauscher und der Warmwasserbereitung eingebaut. Es wird eine zentrale Warmwasserbereitung für die gesamte Wohnhausanlage errichtet.
Die Wärmeverteilung in den Wohnungen erfolgt über statische Radiatorheizflächen mittels Pumpen-Warmwasser (70/55°C).
Die für die Wohnungslüftung vorgesehenen Heizregister in den Lüftungsgeräten werden ebenfalls mit diesem Heizungswarmwasser erwärmt.
Die Wärmeverteilung im Keller und bei den Steigsträngen erfolgt durch nahtlose Gewinderöhre im Zweirohrsystem. In den Wohnungen kommen Alu-Verbundrohre (im Zweirohrsystem) zur Ausführung. Gegen Wärmeverlust werden alle Rohrleitungen außerhalb der Wohnungen isoliert.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt vom öffentlichen Wassernetz. Nach dem Wasserzähler wird ein Feinfilter mit automatischer Rückspülung und ein Druckreduzierventil eingebaut.
Gegen Kondensation und Wärmeverlust werden alle Kalt-, Warmwasser- und Zirkulationsleitungen isoliert ausgeführt.
Die Verteilungen werden aus Kunststoffrohren hergestellt.

Die Gartenbewässerung erfolgt ausgehend von der Wohnungsinnenleitung über PE-Rohre im Erdreich. Jeder Eigengarten erhält ein Standrohr mit einem Auslaufventil. Die Allgemein-Rasenflächen erhalten Unterflurhydranten.

Kanalisation:

Die Entwässerung erfolgt über ein **Trennsystem**. Die Schmutzabwässer werden in den öffentlichen Kanal abgeleitet.

Die Oberflächenwässer werden in bestehende Gräben bzw. Retentionsflächen sowie in den Regenwasserkanal geleitet.

Als Material für die Fallrohre und innenliegende Regenfallrohre sind Polokal-HT-Rohre vorgesehen. Die Ablaufleitungen in der Garage, in Schleusen und Fluchtwegen werden aus muffenlosen Gussrohren hergestellt. Die Hängeleitungen in den Kellern und im Erdreich werden aus PVC-Kanalrohren installiert.

LÜFTUNG

Wohnungslüftung:

Für die Be- und Entlüftung kommt in jeder Wohnung eine eigene Lüftungsanlage zur Ausführung. Abluft wird aus dem Bad, WC und Küche abgesaugt, über einen Wärmetauscher geführt und über Dach ausgeblasen. Ein zweiter Ventilator im kombinierten Lüftungsgerät saugt die Frischluft aus dem Freien an, wird über den Wärmetauscher geleitet und in einem Heizungsregister auf die erforderliche Einblasetemperatur nachgewärmt und in den Zimmern eingeblasen. Der Lüftungswärmebedarf der Wohnung wird dadurch sichergestellt.

Die Frischluftansaugung erfolgt über im Erdreich verlegten PVC-Kanalrohren (Erdkollektor).

Es wird dadurch im Winter die Frischluft vorgewärmt und im Sommer gekühlt.

Die Lüftungsgeräte sind in den Wohnungen an der Decke montiert. Die notwendigen Lüftungsleitungen (Spiro -Rohre) werden in einer Zwischendecke im Vorraum und WC der Wohnungen geführt.

Garagenlüftung:

Die Garage wird (nach Ö-Norm) statisch querdurchlüftet. Es ist daher keine mechanische Lüftungsanlage erforderlich.

Stromversorgung - Elektro Kurzbeschreibung :

Anschluss an das zu errichtende Ortsnetz der BEWAG ist vorgesehen d.h. aus dem neu errichteten Niederspannungsverteilernetz ausgehend von der neuen Trafostation gegenüber der Süd – West-Ecke des ersten Bauabschnittes am Parkplatz des Altenheimes über Kabelanschlusskästen im Wohnhaus .

Die Zählerplätze und die Hausverteiler sind in den jeweiligen Zentralzählerraum der Wohnhäuser situiert. Für jede Wohneinheit ist ein Anschlusswert von 18 kW Drehstrom vorgesehen.

Schutzmaßnahme:

Nullung mit nachgeschalteter Fehlerstromschutzschaltung als Zusatzschutz gem. ÖVE-EN1 und TAEV. Erdungsanlage wird nach ÖN E 2790 als Fundamenterde hergestellt.
Die gesamte Wohnhausanlage wird mit einer Blitzschutzanlage gemäß ÖVE-E49 ausgestattet.

Wohnungsinstallation :

Die Installationen werden entsprechend der Bauweise in Kunststoff - bzw. Kunststoffpanzerrohren hergestellt. Der Ausführungsstandard d.h. die Anzahl der diversen Auslässe entspricht dem des Sozialen Wohnbaues.

Telefon- ,Internet - ,SAT-, und Kabelfernsehenanschluss:

Schwachstromanlagen :

Jede Wohnung wird mit Auslässen für Telefon/Internet und Antennen SAT-Anlage ausgestattet. Telekom Austria und BKF sehen parallel zum Energieverteilungssystem der BEWAG ihre jeweiligen Verteilersysteme vor.

Das Geschosswohnhaus wird mit einer Torsprechanlage ausgestattet

Allgemeinanlagen:

Die Installationen der Allgemeinbereiche sowie der Garage erfolgt auf bzw unter Putz.

Die Beleuchtung der allgemeinen Verkehrswege innen und außen wird nach Ö-Norm ausgeführt.

Zusätzliches:

Diverse Kabeldurchführungen durch Brandabschnitte werden mit entsprechenden Brandschutz-Kabeldurchführungen ausgestattet.

Generell werden halogen-/chlorfreie bzw. PVC- freie Installationsmaterialien sowie ÖVE-geprüfte Geräte verwendet.

Einrichtung:

Küche: E-Herd– Abwasch – Anschluss für Geschirrspüler

Bad: Einbaubadewanne – Waschbecken – Anschluss für Haushaltswaschmaschine –

WC: Niederspül - od. Tiefspül -WC, eventuell Handwaschbecken

 ARCHITECTEN
HALBRITTER & HILLERBRAND
ZT GmbH
1040 WIEN, RECHTE WIENZEILE 29/7
7100 NEUSIEDL/SEE, UNTERE HAUPTSTR. 5

.....
Planverfasser

Wien am, 25.09.2003

 Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- u.
Siedlungsgenossenschaft mbH
1050 Wien Margaretenberg 36-40

.....
Bauwerber

3. GUTACHTEN

3.1 Bewertung

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 von Dr. Johannes Stabentheiner sind die Grundsätze für die Wertermittlung von Liegenschaften festgelegt. Lt. §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 Kranewitter, Götz Joachim Gottschalk, Ross-Brachmann und auf das österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz Bedacht genommen.

Gelangen nur bestimmte Verfahren zur Anwendung, so werden diese im Gutachten entsprechend begründet.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt. Die Bewertung erfolgt nach dem Sachwertverfahren (§ 6 LBG), das für Grundstücke sowie Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und auch Eigentumswohnungen das geeignete Verfahren ist, da derartige Objekte, wie gegenständliches, in der Regel zur Eigennutzung errichtet werden und meist keinen Ertrag abwerfen.

3.1.1 Bauwert

Der Bauwert wird aus dem Neubauwert (Herstellungswert = fiktive Bauwerkskosten) unter Berücksichtigung der tatsächlichen Ausstattung mit einem Abschlag für die technische und wirtschaftliche Abnutzung während der bisherigen Bestandsdauer, sowie des derzeitigen Bau- und Erhaltungszustandes ermittelt.

Zur Ermittlung des Herstellungswerts (Neubauwerts) werden die Baukosten je m² Nutzfläche (inkl. Umsatzsteuer) bzw. vorhandene Rechnungen herangezogen. Für die Höhe der m²-Preise ist die Bauweise und Ausstattung maßgeblich. Die übliche Lebensdauer berücksichtigt in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer und wird für das gegenständliche Objekt mit 60 Jahren (Massivbauweise) angenommen. Das Alter des Gebäudes beträgt zum Bewertungsstichtag 22 Jahre. Für die Ermittlung der Wertminderung wegen Alters wird die Lineare Methode herangezogen und daher 37% veranschlagt.

Quelle: Liegenschaftsbewertung 7. Auflage von Heimo Kranewitter, Seite 76 - 77

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung, die im Wesentlichen von der Bauart (**Gebäudetyp**), der Bauweise (**Konstruktion und verwendete Baustoffe**), der Nutzungsart sowie der technischen Entwicklung und den sich wandelnden Anforderungen an Gebäude des jeweiligen Typs abhängt. Die übliche Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt daher in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Vorausgesetzt wird ein ordnungsgemäßer Gebrauch sowie die ordnungsgemäße Wartung und Instandhaltung des Gebäudes.

Im Allgemeinen kann von folgenden Erfahrungswerten über die übliche Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden ausgegangen werden:

Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Ein- und Zweifamilienhäuser	
- normale Bauausführung	60 – 70
- einfache Bauausführung	50 – 60
- Fertighäuser	60 – 70
- Fertighäuser auf Holzbasis (einfache Bauausführung)	40 – 60
Mehrwohnhäuser	
- Miet- und Eigentumswohngebäude	60 – 70
- Sozialer Wohnbau	50 – 60
Garagen	
- Garagen Massivbau	50 – 70
- Fertiggaragen	40 – 50
- Parkhäuser und Tiefgaragen	40 – 50
Büro- und Verwaltungsgebäude je nach Bauausführung und Standort	40 – 60
Handelsimmobilien	
- Geschäftshäuser und Kaufhäuser je nach Standort	30 – 50
- Supermärkte	20 – 30
Gewerbe- und Industriegebäude	
- Fabrikgebäude und Werkhallen je nach Bauausführung und Drittverwendungsfähigkeit	30 – 50
- Lagerhallen und Logistikkimmobilien	20 – 40 10 – 30
- Betriebsgebäude für besondere Industriezweige	20 – 30
- Wellblechschuppen, Flugdächer, Holzschuppen, Holzgebäude einfacher Bauweise	
Hotels	20 – 40
Schulen	40 – 60
Tankstellen	10 – 20

3.1.2 Bodenwert

Laut Erhebungen am örtlichen Realitätenmarkt und unter Berücksichtigung von Vergleichspreisen tatsächlicher Verkäufe und zum Verkauf angebotener Grundstücke ist für den unverbauten Grund in der Bebauung der Stadtgemeinde Neusiedl am See ein Wert von € 330.- - bis € 500.- / m² für gute Lagen als ortsüblich angemessen zu betrachten, und weist gleichbleibendes Potential auf.

Für die Bewertung in der Bebauung "Johann Lex Straße" von Neusiedl am See wird jedoch ein Wert von € 442,46.- auf Basis von vorhandenen indexierten Vergleichswerten herangezogen, dies auch deshalb, da das zu bewertende Grundstück sehr gut erschlossen ist, ausreichende Parkmöglichkeiten aufweist und in Bahnnähe liegt.

Eine Wertminderung wegen Bebauungsabschlag von 10% wurde berücksichtigt.

Vergleichspreise GEWINN 2024:

Die Gewinn-Grundstückspreis-Übersicht ist eine Mischung aus Preisangaben von Gemeinden, Kaufpreisdaten aus den Grundbüchern, Maklerangaben und der statistischen Berechnung der Technischen Universität (TU) Wien. Folgende Punkte müssen Sie beachten:

- **Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser**

Die angeführten Preise gelten für ein- und zweifamilienhaustaugliche Baugrundstücke, aber nicht für Grünland, Büro- und Gewerbegrundstücke. An- und Aufschließungskosten sind nicht enthalten.

- **Grundstücke mit höheren Bauklassen**

Für Grundstücke mit höheren Bauklassen wird der Preis folgendermaßen bestimmt. Statt der Größe des Grundstücks wird die maximal zu erzielende Wohnnutzfläche (zB 2.000 m²) mit dem in den GEWINN-Tabellen angeführten Quadratmeterpreis multipliziert. Hinweis: Die maximal zu erzielende Wohnnutzfläche erfährt man von der Gemeinde.

- **Preis für gute Lagen**

Die Von-bis-Preise beziehen sich auf Grundstücke in guten Lagen. Schlechte Lagen können um rund 30 Prozent darunter liegen.

- **Gemeinde- und Kaufpreisangaben**

Über 60 Prozent aller Angaben wurden GEWINN direkt aus den Gemeindeämtern gemeldet. Ergänzend lieferte Data Science Service Kaufpreisdaten aus dem Grundbuch. Zusätzlich flossen Angaben von Immobilienmaklern mit ein.

- **TU-Berechnung**

Basierend auf den Gemeinde-, Makler- und Kaufpreisdaten hat die Technische Universität Wien mittels „Regressionsanalyse“ die Durchschnittspreise für alle anderen Gemeinden berechnet. Die Analyse resultiert unter anderem aus allgemeinen Statistiken zur Kaufkraft, Bevölkerungsdichte sowie zu konkreten Verkaufsabschlüssen.

- **Trend**

Wie die Gemeinde oder Makler die zukünftige Entwicklung einschätzen bzw. ob aus den Kaufpreisdaten ein Trend ablesbar war, wurde in der ganz rechten Spalte vermerkt: stark fallend ò, leicht fallend ø, gleichbleibend ð, leicht steigend ö, stark steigend ñ. Die ausschließlich von der TU berechneten Daten enthalten keine Trendangabe.

2475	Neudorf	80,00	120,00	gleichbleibend
7201	Neudörfll	125,00	180,00	stark steigend
2491	Neufeld an der Leitha	250,00	300,00	gleichbleibend
2491	Neufeld/Leitha, Seegrundstück	500,00	750,00	
8384	Neuhaus am Klausenbach	10,00	14,00	
7100	Neusiedl am See	330,00	500,00	gleichbleibend
7423	Neustift an der Lafnitz	25,00	25,00	gleichbleibend
7540	Neustift bei Güssing	11,00	17,00	
7343	Neutal	25,00	35,00	
2425	Nickelsdorf	120,00	200,00	gleichbleibend
7361	Nikitsch	18,00	24,00	
7501	Oberdorf im Burgenland	17,00	25,00	gleichbleibend
7451	Oberloisdorf	10,00	14,00	gleichbleibend
7350	Oberpullendorf	60,00	100,00	gleichbleibend
7432	Oberschützen	24,00	32,00	gleichbleibend
7201	Neudörfll	125,00	260,00	stark steigend

Quelle „GEWINN“ Grundstückspreise 2024

Bodenvergleichswerte 845/39

Tagebuchzahl	4386, A	5793, B	5944, C	2876, D
Datum	20.07.2021	22.10.2021	31.08.2021	30.05.2023
Quelle	immonet.ZT	immonet.ZT	immonet.ZT	immonet.ZT
Rechtsgeschäft	Transaktion	Transaktion	Transaktion	Transaktion
Käufer	Peck Peck	Bauer Bauer	OSG Projekt GmbH & Co KG	Hautzinger
Verkäufer	Strausz Kapuy Sattler Hafenscher	Böhm	Obere Seegärten Immobilien GmbH	Bokstad Horev (IL)
Grundstück	32016 - 8014	32016 - 7973	32016 - 7994	32016 - 7949
Grundbuch	Neusiedl am See (32016), Neusiedl am See [320]	Neusiedl am See (32016), Neusiedl am See [320]	Neusiedl am See (32016), Neusiedl am See [320]	Neusiedl am See (32016), Neusiedl am See [320]
Adresse	Alte Ufergasse 13, 7100 Neusiedl am See	Gartenweg 155, 7100 Neusiedl am See	Teichgasse 11, 7100 Neusiedl am See	Gartensiedlung 47, 7100 Neusiedl am See
Kaufpreis in €	120.000,00	194.040,00	2.050.000,00	300.000,00
Fläche in m ²	428,00	504,00	3.784,00	731,00
Kaufpreis pro m ²	280,37	385,00	541,75	410,40
Zu-/Abschläge in %				
Indexanpassung	20,00	20,00	20,00	10,00
Bezugsgröße	-05,00	-05,00	0,00	-05,00
Lage	5,00	0,00	5,00	0,00
Summe	20,00	15,00	25,00	5,00
bereinigter Vergleichspreis	336,44	442,75	677,19	430,92
Geeignet	ja	ja	ja	ja

Tagebuchzahl	2575, E	3271, F		
Datum	15.05.2023	22.05.2024		
Quelle	immonet.ZT	immonet.ZT		
Rechtsgeschäft	Transaktion	Transaktion		
Käufer	Hautzinger	Kiss-Wagner Kiss-Wagner		
Verkäufer	Handler	Handler		
Grundstück	32016 - 7919	32016 - 8015		
Grundbuch	Neusiedl am See (32016), Neusiedl am See [320]	Neusiedl am See (32016), Neusiedl am See [320]		
Adresse	Gartensiedlung 15, 7100 Neusiedl am See	Alte Ufergasse 13, 7100 Neusiedl am See		
Kaufpreis in €	399.340,00	280.000,00		
Fläche in m ²	974,00	831,00		
Kaufpreis pro m ²	410,00	336,94		
Zu-/Abschläge in %				
Indexanpassung	10,00	5,00		
Bezugsgröße	-05,00	-05,00		
Lage	0,00	0,00		
Summe	5,00	0,00		
bereinigter Vergleichspreis	430,50	336,94		
Geeignet	ja	ja		

Gesamtanzahl Vergleichspreise	6
davon geeignete Vergleichspreise	6
Lagemaße, Streuungswerte	
Arithmetisches Mittel	442,46
Median	430,71
Standardabweichung	113,83
Vergleichspreis pro m²	442,46



3.1.3 Berechnungsverfahren

Da das begutachtete Objekt reine Sachwertkomponenten aufweist, wird das Sachwertverfahren zur Definition des Verkehrswertes herangezogen.

Alle Preisansätze für die definierten Bauteile wurden inkl. MwSt angenommen.

Eventuell vorhandene bewegliche Möblierung wurde in den Kostenannahmen außer die nachstehend angeführte Ausstattung nicht berücksichtigt.

Diverse zusätzliche bauliche Ausstattungen sowie für den jeweiligen Bauteil zu erwartende, aber nicht vorhandene Ausführungen, wurden, soweit vorhanden, im Sachwertverfahren als Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt. Weitere Möblierungen wurden im Einvernehmen zwischen den Parteien sowie nach Rückfragen durch den SV nicht berücksichtigt.

Eventuelle Belastungs- und Veräußerungsverbote sind im C Blatt des Grundbuchauszuges definiert.

Die Bewertung erfolgt ohne Geldlasten.

3.1.3.1 Sachwert

Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert	56.130,52
Bauwert	159.214,87
2,50 % Außenanlagen (3)	3.980,37

Sachwert der Liegenschaft **219.325,76**

(3) Außenanlagen

2,50 % Freifläche Garten, Freiflächengestaltung Eigengarten	3.980,37
--	----------

Bei der Bewertung geht man von den Herstellungskosten aus und berichtigt diese um

- die Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden,
- die Wertminderung wegen Alters und Erhaltungszustands und
- die Zu- bzw. Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

Bei kleineren Außenanlagen empfiehlt sich der Ansatz eines Pauschalbetrages.

Durchschnittlich betragen die Außenanlagen in Prozent der Herstellungskosten bei

einfachen Anlagen	2 – 4 %
durchschnittlichen Anlagen	5 – 7 %
aufwendigen Anlagen	8 – 12 %
Bei aufwendigen Anlagen ist zu prüfen, ob diese überhaupt werterhöhend sind und von einem Käufer honoriert werden.	

3.1.3.1.1 Bodenwert

Bodenwert

Grundstück Nr. 845/39, Grundstück mit Wohnbebauung

BW Bauland Wohnen,

14.946,00 m ² Grundfläche à 442,46	6.613.007,16
10,00 % Abwertung (1)	-661.300,72
davon 30 / 3.181 Anteile	5.951.706,44
	56.130,52

(1) Abwertung	
10,00 % Bebauungsabschlag	-661.300,72

Bodenwerte **56.130,52**

3.1.3.1.2 Gebäudewert**Bauwert**

Die Substanzverbesserungen im Jahr 2023 (Melanboden in den Wohnnutzräumen sowie Bad) wurden im EH Preis bei den Wohnnutzflächen soweit berücksichtigt.

Eigentumswohnung mit Gartenanteil

Baujahr 2003, Alter des Objektes 22 Jahre, Lebensdauer 60 Jahre, Restlebensdauer 38 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Vorraum 01	
4,44 m ² à 2.650,00	11.766,00
WC	
1,31 m ² à 2.650,00	3.471,50
AR	
1,31 m ² à 2.650,00	3.471,50
Wohnraum	
28,35 m ² à 2.650,00	75.127,50
Kochnische	
6,07 m ² à 2.650,00	16.085,50
Vorraum 02	
7,13 m ² à 2.650,00	18.894,50
Bad	
6,20 m ² à 2.650,00	16.430,00
Zimmer 01	
13,46 m ² à 2.650,00	35.669,00
Zimmer 02	
10,97 m ² à 2.650,00	29.070,50
Zimmer 03	
12,37 m ² à 2.650,00	32.780,50
Loggia	
6,62 m ² à 1.650,00	10.923,00
Terrasse	
2,47 m ² à 1.650,00	4.075,50
Kellerlagerraum	
3,00 m ² à 1.800,00	5.400,00
Neubauwert	263.165,00
<u>Bauwert</u>	
Neubauwert	263.165,00
37,00 % Wertminderung infolge Alter lineare Alterswertminderung	-97.371,00
2,50 % Abwertung (2)	-6.579,13
Bauwert zum Stichtag 11.03.2025	159.214,87

(2) Abwertung Objektkosten

2,50 % Investitionsstau, Investitionsstau

- Fensterverglasungen

-6.579,13

-Wand- und Bodenverfliesungen

Bauwerte

159.214,87

3.1.3.2 Verkehrswert

Verkehrswert

Sachwert

219.325,76

Lasten

-2.307,50

Zwischensumme

217.018,26

2,00 % positiv wertbeeinflussende Umstände (4)

4.340,37

Verkehrswert zum 11.03.2025 (gerundet)

221.400,00

(4) positiv wertbeeinflussende Umstände

2,00 % Marktanpassung, Marktanpassung gem. LBG §7 -
Liegenschaftsbewertungsgesetz

4.340,37

Lasten

BWS Rückstand mit 20 02 2025

BWS Rückstand

Belastung

2.307,50

Lasten der Liegenschaft

-2.307,50

Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist eine "Nachkontrolle" anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Die Marktbeobachtung ergibt, dass derzeit eine leichte Steigerung bei den Immobilienpreisen festgestellt werden kann. – auf Makro- und Mikrostandortanalysen wird verwiesen.

Gleichartige Anlageobjekte werden derzeit in Neusiedl am See mit geringfügig höheren Preisen gehandelt. Es wird daher eine Anpassung von 2% vorgenommen.

3.1.4 Ermittlung des Sachwertes zu Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, abhängig nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren beträgt der nach den Bestimmungen des LBG ermittelte Verkehrswert der Liegenschaft(en) , Grundbuch KG 32016, Neusiedl am See, Neusiedl am See, BG Neusiedl am See, EZ 6584, topographische Bezeichnung Johann Lex Straße 20/2/4, 7100 Neusiedl am See GrNr. 845/39 ohne Geldlasten (gerundet)

845/39	14.946,00
Grundstück mit Wohnbebauung, BW Bauland Wohnen, Grundfläche, 30 / 3.181	m ²
Anteile	

€ 221.400,00,--

(in Worten: **Euro zweihunderteinundzwanzigtausendvierhundert**)

4 SCHLUSSBEMERKUNGEN

Der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den ihm zu Verfügung gestellten Unterlagen und den ihm gegebenen Informationen ausgegangen. Sollten sich einzelne Unterlagen als nicht vollständig oder unzutreffend herausstellen, oder weitere Umstände, wie z.B. die Vorlage von neuen Informationen und Grundlagen auftreten, die für das Gutachten relevant sind, so behält sich der gefertigte Sachverständige eine Gutachtensergänzung bzw. - Änderung und Anpassung seiner Meinung vor.

Die technische Beschreibung des Objektes erfolgt auf Basis der Angaben der Anwesenden sowie auf Basis der augenscheinlichen Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme.

Für die Bewertung wird keine Bodenkontaminierung sowie Altlastenfreiheit angenommen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Objekt verdeckte, durch Augenschein nicht erkennbare Ausführungsmängel und Bauschäden aufweist. Weiters kann nicht überprüft werden, ob die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen gesetzeskonform an die öffentlichen Hauptleitungen angeschlossen wurden.

Dem Gutachten liegen keine Untersuchungen bezüglich Bauphysik (Schall- und Wärmeschutz), Baustatik, Verwendung von gesundheitsschädlichen Materialien und schadstoffbelastender Baustoffe, Befall von tierischen und pflanzlichen Schädlingen, Baumängel und Bauschäden zugrunde.

Befund und Gutachten dürfen direkt und indirekt nur vom Gericht und den Parteien (bzw. deren Rechtsvertreter) und durch diese nur für Zwecke verwendet werden, die mit der gegenständlichen Rechtssache in unmittelbare Zusammenhänge stehen.

Befund und Gutachten werden in zweifacher Ausfertigung erstellt, eine Ausfertigung erhält der Auftraggeber, die zweite Ausfertigung verbleibt im Akt des Sachverständigen.

Als Original gelten nur die gesiegelten und unterfertigten Originalausdrucke in der im Gutachten angegebenen Anzahl.

Das vorliegende Gutachten besteht aus 47 Seiten Text, 18 Blatt Anhang sowie 10 Seiten Photodokumentation (32 Photos)

NEUSIEDL AM SEE, AM 24.03.2025

Architekt Ing. DI J. Kandelsdorfer
 Staatlich befugter und beedeter Ziviltechniker
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
7100 Neusiedl/See, Untere Hauptstraße 144
Tel. 02167/8049, Fax 02167/8049 DW 4
architekt@kandelsdorfer.com, www.kandelsdorfer.com

Architekt DI Kandelsdorfer Johannes
Staatlich befugter und beedeter Ziviltechniker
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Grundbuchsauszug

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 32016 Neusiedl am See EINLAGEZAHL 6584
BEZIRKSGERICHT Neusiedl am See

Letzte TZ 5378/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 73/2025

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
845/39	G GST-Fläche	* 14946	
	Bauf. (10)	5253	
	Bauf. (20)	9693	Johann-Lex-Straße 7
			Johann-Lex-Straße 9
			Johann-Lex-Straße 13
			Johann-Lex-Straße 15
			Johann-Lex-Straße 14
			Johann-Lex-Straße 11
			Johann-Lex-Straße 17
			Johann-Lex-Straße 18
			Johann-Lex-Straße 5
			Johann-Lex-Straße 20
			Johann-Lex-Straße 19
			Johann-Lex-Straße 4
			Johann-Lex-Straße 1
			Johann-Lex-Straße 6
			Johann-Lex-Straße 2
			Johann-Lex-Straße 12
			Johann-Lex-Straße 3
			Johann-Lex-Straße 23
			Johann-Lex-Straße 8
			Johann-Lex-Straße 16
			Johann-Lex-Straße 10

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

5 a 951/2017 2220/2017 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem. Pkt. VIII. und XII. Wohnungseigentumsvertrag 2015-11-30

6 a 951/2017 abweichende Abrechnungseinheit Pkt. IX.
Wohnungseigentumsvertrag 2015-11-30

7 a 951/2017 abweichende Abstimmungseinheit Pkt. IX.
Wohnungseigentumsvertrag 2015-11-30

***** B *****

2 ANTEIL: 96/9543

BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft
registrierte Genossenschaft m.b.H. (FN 94623b)

ADR: Margaretengürtel 36-40, Wien 1050

- Claudia John
GEB: 1974-05-18 ADR: Johann-Lex-Str. 9/ RH 5, Neusiedl am See 7100
c 951/2017 Wohnungseigentum an Reihenhaus mit Terrassenanteil Bauteil A2
RH 5 samt Vorplatz, Eigengarten RH 5
d 679/2018 IM RANG 2509/2017 Kaufvertrag 2017-10-09 Eigentumsrecht
e 679/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 128 ANTEIL: 26/3181
Ursula Böhm
GEB: 1979-10-05 ADR: Johann-Lex-Straße 20/Stiege 1/Top 1/8, Neusiedl am See 7100
a 951/2017 Wohnungseigentum an Wohnung Bauteil B Top 1/8 samt Loggia und AR 1/8
b 1584/2018 IM RANG 2509/2017 Kaufvertrag 2017-12-22 Eigentumsrecht
- 129 ANTEIL: 30/3181
Rene Ehrenreiter
GEB: 1986-06-26 ADR: Johann-Lex-Straße 20/Stiege 2/Top 2/4, Neusiedl am See 7100
a 951/2017 Wohnungseigentum an Wohnung mit Terrassen- und Loggienanteil Bauteil B Top 2/4 und Eigengarten Top 2/4 und AR 2/4
b 1585/2018 IM RANG 2509/2017 Kaufvertrag 2017-12-22 Eigentumsrecht
- 130 ANTEIL: 79/19086
Diana Brettl
GEB: 1983-04-05 ADR: Johann-Lex-Straße 1/Stiege 1/Top 6, Neusiedl am See 7100
a 951/2017 Wohnungseigentum an Wohnung Bauteil A3 Top 1/6 samt Loggia und AR 1/6
b 1405/2019 IM RANG 6079/2018 Kaufvertrag 2018-10-17 Eigentumsrecht
c 1405/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 131 ANTEIL: 79/19086
Josef Brettl
GEB: 1958-01-30 ADR: Johann-Lex-Straße 1/Stiege 1/Top 1/6, Neusiedl am See 7100
a 951/2017 Wohnungseigentum an Wohnung Bauteil A3 Top 1/6 samt Loggia und AR 1/6
b 1405/2019 IM RANG 6079/2018 Kaufvertrag 2018-10-17 Eigentumsrecht
c 1405/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 132 ANTEIL: 79/9543
Elisabeth Havranek
GEB: 1993-10-01 ADR: Johann-Lex-Straße 20/Stiege 2/Top 18, Neusiedl am See 7100
a 951/2017 Wohnungseigentum an Wohnung Bauteil B Top 2/18 samt Loggia und AR 2/18
b 1406/2019 IM RANG 6079/2018 Kaufvertrag 2018-10-17 Eigentumsrecht
- 133 ANTEIL: 79/19086
Sandra Plomer, BA
GEB: 1986-08-29 ADR: Johann-Lex-Straße 20/Stiege 2/Top 2, Neusiedl am See 7100
a 951/2017 Wohnungseigentum an Wohnung mit Terrassen- und Loggienanteil Bauteil B Top 2/2 und Eigengarten Top 2/2 und AR 2/2
b 1407/2019 IM RANG 6079/2018 Kaufvertrag 2018-10-17 Eigentumsrecht
c 1407/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 134 ANTEIL: 79/19086
Mag. Alexander Neubach
GEB: 1981-06-24 ADR: Johann-Lex-Straße 20/Stiege 2/Top 2, Neusiedl am See 7100
a 951/2017 Wohnungseigentum an Wohnung mit Terrassen- und Loggienanteil Bauteil B Top 2/2 und Eigengarten Top 2/2 und AR 2/2
b 1407/2019 IM RANG 6079/2018 Kaufvertrag 2018-10-17 Eigentumsrecht
c 1407/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

- 135 ANTEIL: 31/3181
Vera Voroshilova, PhD.
GEB: 1973-09-12 ADR: Johann-Lex-Straße 20/Stiege 1/Top 6, Neusiedl am See 7100
a 951/2017 Wohnungseigentum an Wohnung Bauteil B Top 1/6 samt Loggia und AR 1/6
b 1408/2019 IM RANG 6079/2018 Kaufvertrag 2018-10-17 Eigentumsrecht
- 137 ANTEIL: 94/9543
Diana Ciboch
GEB: 1973-06-24 ADR: Johann Lex Str. 1/2/16, Neusiedl am See 7100
a 1621/2003 Belastungsverbot
b 6892/2005 Veräußerungsverbot
c 951/2017 IM RANG 718/2016 Kaufvertrag 2016-01-20 Eigentumsrecht
d 951/2017 Wohnungseigentumsvertrag 2015-11-30 Wohnungseigentum an Wohnung mit Balkon Bauteil A3 Top 2/16 samt externen AR zu 2/16 und AR 2/16
e 4619/2021 Vergleichsausfertigung 2021-07-15 Eigentumsrecht
f 4619/2021 Zusammenziehung der Anteile
- 138 ANTEIL: 81/9543
Wolfgang Hubner
GEB: 1964-11-02 ADR: Franz Meissl Gasse 17, Mannswörth 2320
a 951/2017 Wohnungseigentum an Wohnung mit Terrassen - und Loggienanteil Bauteil A3 Top 2/2 und Eigengarten Top 2/2 und AR 2/2
b 475/2024 IM RANG 4023/2023 Kaufvertrag 2023-08-31 Eigentumsrecht
***** C *****
1 auf Anteil B-LNR 2 bis 27 30 33 36 37 39 40 43 bis 49 52 bis 55 58 bis 63 65 bis 69 72 bis 78 82 bis 85 88 90 91 93 94 96 bis 102 106 bis 111 114 115 121 122 137
a 1621/2003
BELASTUNGSVERBOT gem. § 24 Abs. 2 BWFG 1991 für Land Burgenland
b gelöscht
4 auf Anteil B-LNR 30 33 36 37 39 40 43 44 45 108 bis 111 114 115 121 122
a 582/2005 Schuldschein 2004-12-20
PFANDRECHT EUR 1.204.208,--
3 % Z, 10 % VuZZ, NGS EUR 240.842,-- für Land Burgenland
5 auf Anteil B-LNR 30 33 36 37 39 40 43 44 45 108 bis 111 114 115 121 122
a 582/2005
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem. § 24 Abs. 5 BWFG 1991 für Land Burgenland
6 auf Anteil B-LNR 30 33 36 37 39 40 43 44 45
a 3100/2005 Schuldschein 2005-04-21
PFANDRECHT EUR 1,665.258,--
18 % Z, 18 % VuZZ, NGS EUR 333.051,60 für Bank für Arbeit und Wirtschaft Aktiengesellschaft
b 2036/2014 VORRANG von LNR 13 14 vor 6
7 auf Anteil B-LNR 46 bis 49 52 bis 55 58 bis 63 65 bis 69 72 73 106 107
a 5223/2005 Schuldschein 2005-07-12
PFANDRECHT EUR 1,419.061,--
samt höchstens 4,10 % Z, höchstens 8,60 % VuZZ, NGS Höchstbetrag EUR 283.812,20 für Bank für Arbeit und Wirtschaft Aktiengesellschaft
b 2036/2014 VORRANG von LNR 13 14 vor 7
c gelöscht
8 auf Anteil B-LNR 46 bis 49 52 53 55 58 60 bis 63 65 bis 68 73

- a 5223/2005 Pfandurkunde 2005-07-12
 PFANDRECHT EUR 1,191.698,--
 samt 18 % Z, 18 % VuZZ, NGS EUR 238.339,60 für
 Bank für Arbeit und Wirtschaft Aktiengesellschaft
- b 6892/2005 VORRANG von LNR 9 vor 8
- c 2036/2014 VORRANG von LNR 13 14 vor 8
- 9 auf Anteil B-LNR 46 bis 49 52 bis 55 58 bis 63 65 bis 69 72
 73 106 107 137
- a 6892/2005
 VERÄUSSERUNGSVERBOT gem. § 24 Abs. 5 Bgld. WFG 2005 für
 Land Burgenland
- b 6892/2005 VORRANG von LNR 9 vor 8
- 10 auf Anteil B-LNR 74 bis 78 82 bis 85 88 90 91 93 94 96 bis
 102
- a 6277/2007 Schuldschein 2007-10-09
 PFANDRECHT EUR 1,712.445,--
 5,125% Z, 10,625% VuZZ, NGS EUR 342.489,-- für BAWAG P.S.K.
 Bank für Arbeit und Wirtschaft und Österreichische
 Postsparkasse Aktiengesellschaft
- b 2036/2014 VORRANG von LNR 13 14 vor 10
- c gelöscht
- 11 auf Anteil B-LNR 74 bis 78 82 bis 85 88 90 91 93 94 96 bis
 102
- a 6277/2007
 VERÄUSSERUNGSVERBOT gem. § 24 Abs. 5 Bgld. WFG 2005 für
 Land Burgenland
- 12 auf Anteil B-LNR 74 bis 78 82 bis 85 88 90 91 93 94 96 bis
 102
- a 6501/2007 Pfandurkunde 2007-10-10
 PFANDRECHT EUR 1,908.949,--
 18 % Z, 18 % VuZZ, NGS EUR 381.789,80 für
 BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
 Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
- b 6552/2010 TEILLÖSCHUNG hins Betrag EUR 101.537,71, s. 18% Z,
 18% VuZZ, NGS EUR 20.307,54
- c 2036/2014 VORRANG von LNR 13 14 vor 12
- d gelöscht
- 13 auf Anteil B-LNR 2 bis 27
- a 2036/2014 Schuldschein 2013-11-29
 PFANDRECHT EUR 1.260.779,--
 höchstens 3% Z, höchstens 8% VZ zuzüglich ZZ,
 NGS EUR 252.156,-- für Land Burgenland
- b 2036/2014 VORRANG von LNR 13 vor 6 7 8 10 12
- 14 auf Anteil B-LNR 2 bis 27
- a 2036/2014
 VERÄUSSERUNGSVERBOT gem. § 24 Abs. 5 Bgld. WFG 2005 für
 Land Burgenland
- b 2036/2014 VORRANG von LNR 14 vor 6 7 8 10 12
- c 2592/2014 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG
- 15 auf Anteil B-LNR 2 bis 27
- a 3306/2014 4614/2019 Pfandurkunde 2014-05-19
 PFANDRECHT EUR 1,788.777,--
 17 % Z, 18 % VZ, 18 % ZZ, NGS EUR 357.755,80 für Erste Bank
 der oesterreichischen Sparkassen AG (FN 286283f)
- b gelöscht
- 17 auf Anteil B-LNR 137
- a 951/2017 Pfandurkunde 2015-11-24
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 123.500,--
 für Raiffeisenbank Mönchhof eGen (FN 124105h)

- 18 auf Anteil B-LNR 72
a 951/2017 Pfandurkunde 2015-11-13
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 85.000,--
für Sparkasse Hainburg-Bruck-Neusiedl Aktiengesellschaft
(FN 67255f)
b gelöscht
- 19 a 2179/2017
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens mit Kraftfahrzeugen,
Motorrädern und Fahrrädern, der Stromleitung und
Kabelleitung, der Regenwasserableitung, der
Schmutzwasserableitung und der Mitbenützung des Müllraums
an Gst 845/39 gem. Punkt III. Servitutsvertrag 2015-11-30
für BREZ 6843
- 21 auf Anteil B-LNR 110 111
a 3924/2017 Pfandbestellungsurkunde 2016-12-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 136.800,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
b gelöscht
- 23 auf Anteil B-LNR 121 122
a 274/2018 Pfandurkunde 2017-09-21
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 170.000,--
für Hypo-Bank Burgenland Aktiengesellschaft (FN 259167d)
b gelöscht
- 24 auf Anteil B-LNR 126 127
a 679/2018 Pfandbestellungsurkunde 2017-09-25
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 232.800,--
für easybank AG (FN 150466z)
b gelöscht
- 25 auf Anteil B-LNR 125
a 3138/2018 Pfandurkunde 2018-06-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 120.000,--
für Raiffeisenlandesbank Burgenland und Revisionsverband
eGen (FN 121834v)
b gelöscht
- 26 auf Anteil B-LNR 130 131
a 1405/2019 Pfandurkunde 2018-11-05
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 156.000,--
für Sparkasse Hainburg-Bruck-Neusiedl Aktiengesellschaft
(FN 67255f)
b gelöscht
- 27 auf Anteil B-LNR 133 134
a 1407/2019 Pfandurkunde 2018-10-18
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 144.000,--
für Sparkasse Hainburg-Bruck-Neusiedl Aktiengesellschaft
(FN 67255f)
b gelöscht
- 28 auf Anteil B-LNR 135
a 1408/2019 Pfandurkunde 2018-10-25
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 180.000,--
für Raiffeisenlandesbank Burgenland und Revisionsverband
eGen (FN 121834v)
b gelöscht
- 29 auf Anteil B-LNR 129
a 3022/2019 Zahlungsbefehl 2018-02-08
PFANDRECHT vollstr. EUR 00,00
8,58% Z aus EUR 112,52 ab 01.12.2017 bis 16.12.2018,
8,58% Z aus EUR 984,21 ab 01.01.2018 bis 16.12.2018,
8,58% Z aus EUR 984,21 ab 27.06.2018 bis 16.12.2018,
8,58% Z aus EUR 158,36 ab 17.12.2018 bis 27.01.2019,

- 8,58% Z aus EUR 6,63 ab 28.01.2019 bis 26.02.2019,
Kosten EUR 169,34 s. 4% Z seit 08.02.2018, Antragskosten
EUR 184,29 für AKM Staatl. gen. Ges. der Autoren,
Komponisten und Musikverleger reg. GenmbH, FN 95866f
(3 E 2257/19k)
- 30 auf Anteil B-LNR 129
a 3211/2019 Pfandbestellungsurkunde 2019-07-08
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 125.000,--
für Oberbank AG (FN 79063w)
b gelöscht
- 32 auf Anteil B-LNR 129
a 3934/2020 Zahlungsbefehl 2019-09-05
PFANDRECHT vollstr. EUR 2.154,32
8,58% Z aus EUR 1.020,90 ab 01.07.2019
8,58% Z aus EUR 112,52 ab 01.08.2019,
8,58% Z aus EUR 1.020,90 ab 01.08.2019,
Antragskosten EUR 360,60 für AKM Autoren, Komponisten und
Musikverleger reg. GenmbH, FN 95866g (3 E 2079/2k)
- 35 auf Anteil B-LNR 124
a 4982/2022 Schuldschein und Pfandurkunde 2022-10-14
PFANDRECHT EUR 44.480,--
8 % Z, 4,5 % VZ, NGS EUR 8.800,--
für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
- 37 auf Anteil B-LNR 129
a 365/2024 Zahlungsbefehl 2020-04-10
PFANDRECHT vollstr. EUR 1.251,29
4% Z aus EUR 1.251,29 ab 01.10.2018, Kosten EUR 284,84 s.
4% Z seit 10.04.2020, Kosten EUR 275,74, Kosten EUR 7,50,
Kosten EUR 28,25, Kosten EUR 28,25, Kosten EUR 32,93,
Kosten EUR 51,93, Antragskosten EUR 315,50 für RAe Dr.
Karl-Heinz Götz und Dr. Rudolf Tobler, jun. (3 E 405/24i)
- 38 auf Anteil B-LNR 129
a 3366/2024 Zahlungsbefehl 2024-06-10
PFANDRECHT vollstr. EUR 1.424,--
darin enth. Nebenforderung EUR 344,--, 12,58% Z aus
EUR 1.080,-- ab 29.10.2023 bis 31.12.2023, 13,08% Z aus
EUR 1.080,-- ab 01.01.2024, 13,08% Z aus EUR 20,-- ab
11.04.2024, 13,08% Z aus EUR 324,-- ab 11.04.2024, Kosten
EUR 304,27 s 4% Z seit 10.06.2024, Antragskosten EUR 308,77
für Rech Mechatronik GmbH, FN 249552p (3 E 2817/24w)
- 39 auf Anteil B-LNR 129
a 3847/2024 Zahlungsbefehl 2018-04-06
PFANDRECHT vollstr. EUR 33.414,83
Zinsen und Kosten laut Exekutionsbewilligung vom
05.09.2024, Antragkopsten EUR 1.873,72 für AKM eingetragene
Genossenschaft mit beschränkter Haftung, FN 85866f
(3 E 3266/24 z)
- 40 auf Anteil B-LNR 129
a 4958/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 wegen
EUR 1.381,28 s.A. (6 C 1335/24w)
- 41 auf Anteil B-LNR 129
a 5270/2024 Exekutionsantrag 2024-12-17
PFANDRECHT vollstr. EUR 4.644,31
Antragskosten EUR 501,64 für Landhaus GmbH & Co KG,
FN 440898f (3 E 4602/24w)

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

***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

20.01.2025 15:49:43

5.2 Auszug aus der digitalen Katastralmappe



5.3 Auszug aus der Flächenwidmung



5.4 Planauszüge, Baubescheide

Stadtgemeinde Neusiedl am See

Hauptplatz 1, 7100 Neusiedl am See
Tel. 02167/2300, FAX 02167/2300-22
www.neusiedlamsee.at, E-mail: bauamt@neusiedlamsee.at



Aktenzahl: 40-126/2003
Wohnhausanlage mit 30 Wohneinheiten
Baubehördliche Bewilligung

Neusiedl am See, am 19.11.2003

**Gemeinn.allg.Bau-, Wohn- und Siedlgen. reg.Gen.mb.H.,
Margaretengasse 38 - 40, 1050 Wien**

B E S C H E I D

Die Gemeinn.allg.Bau-, Wohn- und Siedlgenossenschaft reg.Gen.mb.H., BWS, 1050 Wien, Margaretengürtel 38-40 hat mit Eingabe vom 06.11.2003 um Erteilung der baubehördlichen Bewilligung zur Errichtung einer Wohnhausanlage mit 30 Wohneinheiten auf den Grundstücken in Neusiedl am See, Hausgärten , Nr. 845/40 (EZ 6582, KG Neusiedl am See), 845/39 (EZ 6584, KG Neusiedl am See), angesucht.

Am 19.11.2003 fand die Bauverhandlung statt. Hierbei ergab sich folgender

B e f u n d

Das Bauvorhaben wird plan- und beschreibungsgemäß ausgeführt.

I. Spruch

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt dem/den Bauwerber/n Gemeinn.allg.Bau-, Wohn- und Siedlgen. reg.Gen.mb.H. über das Ansuchen vom 06.11.2003 und auf Grund des Ergebnisses der Bauverhandlung vom 19.11.2003 gemäß § 18 im Zusammenhalt mit § 30 des Burgenländischen Baugesetzes 1997, LGBl. Nr. 10/1998 in der derzeit geltenden Fassung, die

baubehördliche Bewilligung

zur Errichtung einer Wohnhausanlage mit 30 Wohneinheiten in Neusiedl am See, Hausgärten , nach Maßgabe des Befundes, der mit einem Bewilligungsvermerk versehenen Pläne und Baubeschreibungen sowie unter Vorschreibung der nachstehenden Bedingungen und Auflagen.

Bauvorschriften

A. Allgemeine Hinweise auf das Gesetz:

Die Bestimmungen des Bgld. Baugesetzes sind zu erfüllen und einzuhalten. Hiebei wird folgendes besonders hervorgehoben:

- 1) Die Baupläne, Beschreibungen und Berechnungen sind vom Bewilligungswerber (Bauträger) und von ihren befugten Verfassern, die Pläne, falls eine andere Person die Ausführung des Baues übernimmt, auch von dieser zu unterfertigen (§ 18 Bgld. BauG. 1997).
- 2) Der Bewilligungswerber hat zur Durchführung des Bauvorhabens eine nach den gesetzlichen Vorschriften befugte Person (Bauführer) zu bestellen und diese der Baubehörde bekanntzugeben.
- 3) Vor Rechtskraft der Baubewilligung darf mit der Durchführung des Bauvorhabens nicht begonnen werden (§ 18 Bgld. BauG. 1997). Der Bauführer hat der Baubehörde den Baubeginn bekanntzugeben.
- 4) Geht der Bewilligungswerber nachträglich vom Inhalt der Baubewilligung ab, gelten für die Baubewilligungspflicht der Abweichungen und für das Verfahren die Bestimmungen des Bgld. Baugesetz 1997. Es ist dabei unter Vorlage eines Änderungsplanes eine neuerliche Verhandlung zu beantragen (§ 26 Abs.2 Bgld. BauG.1997).
- 5) Die Baubewilligung erlischt, wenn die Durchführung des Vorhabens nicht binnen zwei Jahren nach Rechtskraft der Baubewilligung begonnen wird oder das Bauvorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach Baubeginn vollendet ist (§ 19 Bgld. BauG.1997).
- 6) Auf der Baustelle ist eine Ausfertigung der Pläne, Baubeschreibungen und Berechnungen aufzulegen (§ 18 Z 11 Bgld. BauG.1997).
- 7) Im Zuge der Abbruch- und Bauarbeiten hat der Bauwerber die Sicherung der Nachbargrundstücke und deren Gebäude, sowie der öffentlichen Verkehrsfläche auf eigene Kosten wahrzunehmen und sämtl. während dieser Arbeiten entstehenden Schäden umgehend auf eigene Kosten in fachtechnisch einwandfreier Weise zu beheben.
- 8) Bau- und Abbruchmaterialien dürfen nur auf dem Grundstück des Bauwerbers gelagert werden. Eine Lagerung auf öffentl. Verkehrsflächen ist untersagt.
Eine straßenpolizeiliche Ausnahmegenehmigung auf Bundes- und Landesstraßen ist bei der Bezirkshauptmannschaft Neusiedl am See und auf Gemeindestraßen beim Gemeindeamt Neusiedl am See zu beantragen.
- 9) Schmutzabwässer sind in den bestehenden Ortskanal, ist dieser nicht vorhanden, sind die Abwässer bis zur Errichtung des Ortskanales in eine ordnungsgemäße Senkgrube einzuleiten.
- 10) Oberflächen- und Dachabwässer sind auf das eigene Grundstück abzuleiten und zu versickern. Dachabwässer zur öffentlichen Verkehrsfläche sind über eine Dachrinne und

- 3 -

Regensinkkasten in das Kanalnetz einzuleiten.

- 11) Werden Abwässer aus Entwässerungsgegenstände die unter der maßgeblichen Rückstauenebene liegen eingeleitet, so müssen diese über selbsttätig und verlässlich arbeitende Hebeanlagen entwässert werden.
- 12) Vor Herstellung des Hausanschlusses ist unbedingt des Einvernehmen mit der vom Gemeinderat beauftragten Firma herzustellen, bzw. muß ein informierter Firmenvertreter bei der Herstellung dieses Anschlusses anwesend sein.
- 13) Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abbruchmaterialien sind dermaßen zu trennen, daß reiner Bauschutt auf die Bauschuttdeponie der Stadtgemeinde Neusiedl am See an den dafür bestimmten Tagen zu verführen ist.
- 14) Es ist darauf zu achten, daß eine entsprechende Trennung gem. Verordnung zum Abfallwirtschaftsgesetz durchgeführt wird.

Öffnungszeiten der Bauschuttdeponie Neusiedl/See:

Dienstag von 08.00 - 17.00 Uhr

Freitag von 13.00 - 18.00 Uhr

Samstag von 08.00 - 17.00 Uhr

A u f l a g e n :

- 15) Die Baulinie wird wie folgt festgelegt:
Vordere Baulinie: 3,00 m (östl. Erschließungsstraße)
Seitenabstände: 3,00 m
Hintere Baulinie: 21,75 m gemessen von der vorderen Baulinie
- 16) Gebäudehöhe: 10,96 m
Geschoßanzahl: EG + 2 OG
Firstrichtung u. Dachkonstruktion: Flachdach
haben den Bestimmungen des Bgld. BauG 1997 bzw. der Verordnung des Teilbebauungsplanes zu entsprechen.
- 17) Die Dacheindeckung hat in dunklen, nicht reflektierenden Farbtönen zu erfolgen.
- 18) Hinsichtlich des Brandschutzes wird auf die Bestimmungen des § 8 der BauVO, (LGBl. 11/1998) hingewiesen. Feuer- und Brandmauern müssen mindestens 0,15 m über die Dacheindeckung geführt werden. Anstelle dieser Ausführung kann eine solche unter der Dacheindeckung gewählt werden, die eine Brandausbreitung in gleich wirksamer Weise verhindert.
- 19) Sämtliche Feuchträume sind mit einem wasserdichten Fußbodenbelag auszustatten, die Wände sind bis auf Türstockhöhe mit einem abwaschbaren Wandbelag bzw. Fliesen zu versehen. Hinsichtlich des Feuchtigkeitsschutzes wird auf die Bestimmungen des § 9 der BauVO, LGBl. 11/1998 hingewiesen.

- 4 -

- 20) Innenliegende Sanitär- und Nebenräume sind über Dach zu entlüften. In Außenmauern liegende Be- und Entlüftungsöffnungen sind vom Bauwerber auf eigene Kosten hochzuführen.
- 21) Bezüglich Fenster, Belichtungsflächen und Öffnungen wird auf die Bestimmungen des § 11 der BauVO, LGBl. 11/1998 verwiesen. Anrainer sind berechtigt, diese bei einem eigenen, späteren Bauvorhaben abzumauern.
- 22) Stiegen, Balkone und Terrassen sind mit einem mind. 1,00 m hohen, standsicheren Geländer bzw. mit einem Handlauf zu versehen, welches die Sicherheit von Personen gewährleistet.
- 23) Die Baustelle ist entsprechend abzusichern.
- 24) Die Vorschriften des Teilbebauungsplanes und des Bgld. Baugesetzes sind genauestens einzuhalten.
- 25) Sie sind verpflichtet, nach Grabarbeiten zur Herstellung von Kanal, Stromanschluß etc. auf öffentl. Gut (Gehsteig, Straße, Grünfläche, Wege), die ordnungsgemäße Wiederherstellung (Materialaustausch und gleichwertige Asphaltierung) zu veranlassen.
- 26) Für den Fall von Grabarbeiten ist zusätzlich das Einvernehmen mit den jeweiligen Einbautenträgern (BEGAS, BEWAG, WLV, Post) herzustellen, wobei für Aufgrabungen gesondert um eine straßenpolizeiliche Bewilligung auf Bundes- und Landesstraßen bei der Bezirkshauptmannschaft Neusiedl am See und auf Gemeindestraßen beim Gemeindecamt Neusiedl am See ansuchen ist.
- 27) Verkehrsbehindernde Ablagerungen auf Gehsteige und Straßen sind untersagt.
- 28) Auftretende Verunreinigungen von öffentlichen Flächen aller Art sind auf das unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken und ehemöglichst zu entfernen.
- 29) Um eine straßenpolizeiliche Genehmigung ist bei Bedarf gesondert anzusuchen.
- 30) Genaue Gehsteig- und Straßenhöhen sind vom Straßenprojektanten der Stadtgemeinde Neusiedl am See vor Baubeginn auf eigene Kosten einzuholen.
- 31) Der Vertreter des WLV erklärt, gegen dieses Vorhaben keinen Einwand zu haben. WLV-Leitungen sind derzeit noch nicht vorhanden, voraussichtl. Baubeginn des Einbaues der Versorgungsleitung in ca. 14 Tagen, bei entsprechender Witterung.
- 32) Die anwesenden Anrainer Süß Johann, Kast Michael und Mag.Kast Gottfried haben gegen das Vorhaben keinen Einwand.
- 33) Über den, nördl. der Wohnhausanlage liegenden Weg ist ein Straßenprojekt vorzulegen.
- 34) Über die ausreichende Garagent- bzw. belüftung ist ein Nachweis vorzulegen.

H i n w e i s

Stellungnahme der BEGAS: Aufgrund der Gefahren, die mit einer Beschädigung von Gasleitungen verbunden sind, müssen folgende Vorschriften strikt eingehalten werden:

- 5 -

1. Bei Durchführung von Planungsarbeiten bzw. spätestens 14 Tage vor Beginn der Bauarbeiten ist bei der zuständigen Betriebsleitung der BEGAS rechtzeitig um eine Leitungsbekanntgabe anzusuchen.
2. Mit den Bauarbeiten darf erst nach Ausfertigung des Freigabeprotokolles, welches nach Bekanntgabe der Lage der Leitungen an Ort und Stelle erfolgt, begonnen werden.
3. Die im Freigabeprotokoll umseitig angeführten „Vorschriften für Bauarbeiten im Bereich von Gasleitungen“ sind strikt einzuhalten.
4. Bei unvermuteter Freilegung einer Gasleitung bzw. sollte wider erwarten eine Gasleitung beschädigt werden, so ist unverzüglich das zuständige Kundenzentrum der BEGAS zu verständigen.
5. Sollten aufgrund der Bauarbeiten Sicherungsarbeiten oder sogar Umlegungen erforderlich sein, so sind die dafür anfallenden Kosten vom Bauwerber zu tragen.
6. Weiters wird darauf hingewiesen, dass die ÖVGW-Richtlinien G59/2 und G153/2 eingehalten werden müssen.

Stellungnahme der BEWAG: Festlegungen für Grab-, Baggerungs- und sonstige Erdarbeiten im Bereich von Kabelanlagen der BEWAG

1. Spätestens 14 Tage vor Beginn der Arbeiten an der gegenständlichen Anlage ist die BEWAG, Abteilung Netzbetrieb Außenstelle Neusiedl/See, ☎ 02682/ 9000 -- 2344 oder 2345 DW, schriftlich oder telefonisch zu verständigen.
2. Die Bekanntgabe der Kabellagen erfolgt an Ort und Stelle und wird in einem Protokoll festgehalten.
3. Sollten durch das gegenständliche Bauvorhaben Arbeiten (Verlegung, Schutz-, Sicherungsmaßnahmen, etc.) an Kabelanlagen der BEWAG erforderlich werden, so gehen die Kosten zu Lasten des Bauwerbers.
4. Die einschlägigen ÖVE-Vorschriften, ÖNORMEN und die „Anweisung zum Schutze von Erdkabeln“ vom Verband der Elektrizitätswerke Österreichs, sind zu beachten.
5. Bei unvermuteter Freilegung von Kabelanlagen oder bei Beschädigung dieser, ist sofort die BEWAG Außenstelle Neusiedl/See (siehe Punkt 1.) zu verständigen. Die Arbeit ist bis zum Eintreffen eines Aufsichtsorgans einzustellen.

Der Bauträger hat die Fertigstellung des Bauvorhabens gemäß § 27 des Burgenländischen Baugesetzes 1997, LGBl. Nr. 10/1998 der Baubehörde anzuzeigen. Der Fertigstellungsanzeige sind ein Rauchfangbefunde und ein Schlußüberprüfungsprotokoll eines Bausachverständigen anzuschließen.

Vor der Benützungsfreigabe darf das Gebäude nicht benützt werden.

II. Berechnung der Verfahrenskosten

Verwaltungsabgabe:	EUR 508,--
Kommissionsgebühren:	EUR 10,90
Barauslagen:	EUR 508,--
Summe Verfahrenskosten	----- EUR 1.026,90 =====

Es war spruchgemäß zu entscheiden.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung bei der Stadtgemeinde Neusiedl am See schriftlich, telegraphisch, fernschriftlich oder mittels Telekopie Berufung eingebracht werden.

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

Die Berufung des Antragstellers ist zu vergewähren; die Eingabe mit EUR 13,08 Beilagen mit EUR 3,63 pro Bogen, höchstens EUR 21,80 pro Beilage.

Berufungen sonstiger Parteien („Antragsgegner“) sind gebührenfrei.

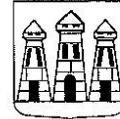
Der Bürgermeister:


LAbg. Kurt Lentsch



Stadtgemeinde Neusiedl am See

Hauptplatz 1, 7100 Neusiedl am See
Tel. 02167/2300, FAX 02167/2300-22
www.neusiedlamsee.at, E-mail: bauamt@neusiedlamsee.at



Aktenzahl: 40-126/2003

Neusiedl am See, am 19.12.2006

Benützungsfreigabe

**Gemeinn.allg.Bau-, Wohn- und Siedlgen. reg.Gen.mb.H.,
Margaretengasse 38 - 40, 1050 Wien**

B e s c h e i d S p r u c h

Die Baubehörde hat mit Bescheid vom 19.11.2003, Zahl:40-126/2003, die Baufreigabe für die Wohnhausanlage mit 30 Wohneinheiten auf dem Grundstück in Neusiedl am See, Johann-Lex-Straße 20/Stg. 1+2, 845/39 (EZ 6584, KG Neusiedl am See) erteilt.

Am 14.12.2006 wurde das **Schlußüberprüfungsprotokoll** erstellt und ha. vorgelegt.

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz stellt gemäß § 27 des Burgenländischen Baugesetzes 1997, LGBl.Nr. 10/1998 fest, daß das Vorhaben bewilligungsgemäß sowie dem Stand der Technik und den geltenden ÖNORMEN ausgeführt worden ist und erteilt daher die

B e n ü t z u n g s f r e i g a b e

Die Baulichkeit darf nunmehr zum widmungsgemäßen Zweck in Verwendung genommen werden.

K o s t e n

Berechnung der Verfahrenskosten

Verwaltungsabgabe:

Gemäß TP 15a - Benützungsfreigabe (§27)

EUR 18,20

Summe Verfahrenskosten

EUR 18,20
=====

Es war spruchgemäß zu entscheiden.

Gemäß §§ 76 und 77 AVG und den Bestimmungen der Landes-Kommissionsgebührenverordnung 1998, LGBl.Nr. 77, sind die Bewilligungswerber verpflichtet, für die Verhandlung obenstehende Kosten an die Stadtgemeinde Neusiedl am See binnen zwei Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides zu entrichten.

Begründung

Eine Begründung entfällt gemäß § 58 (2) AVG, da dem Ansuchen der Partei vollinhaltlich stattgegeben wurde.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung bei der Stadtgemeinde Neusiedl am See schriftlich, telegraphisch, fernschriftlich oder mittels Telekopie Berufung eingebracht werden.

Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen gegen den sie sich richtet, einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit € 13,-- Bundesabgabe zu vergebühren.

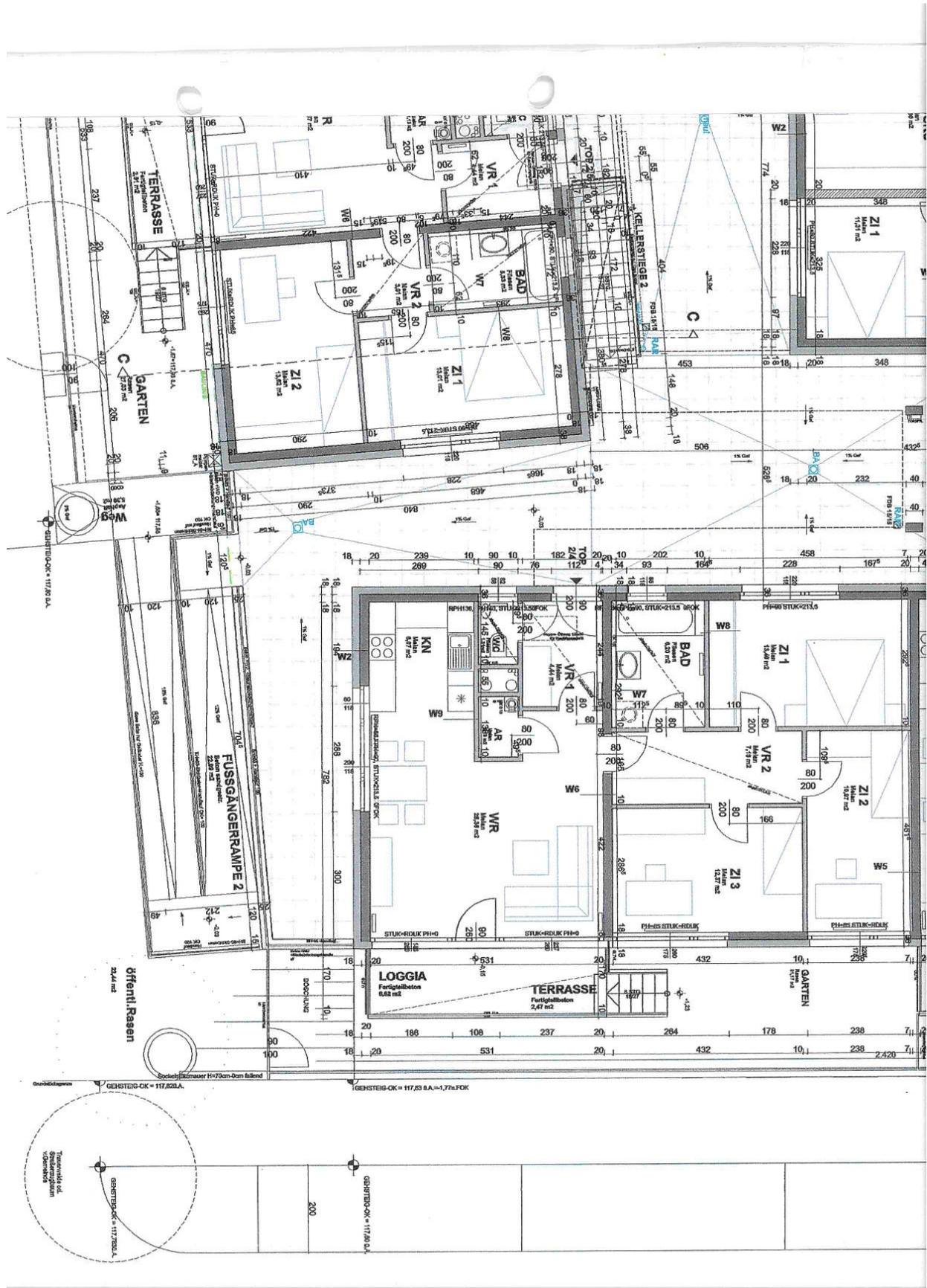
Der Bürgermeister



2.LT-Präs. Kurt Lentsch

Erght gleichlautend an:

1. das Finanzamt, Eisenstadt;
2. die Städt. Finanzabteilung;
3. den Bgld. Müllverband, 7350 Oberpullendorf



5.5 Photodokumentation

5.5.1 Bilder

Photo 01



Blick auf Wohnhaus Johann Lex Straße 20 von der Straßenseite

Photo 02



Blick auf Objekt von Eingangssituation

Photo 03



Blick auf Johann Lex Straße 20 Top 2/4 - Wohnraum im EG

Photo 04



Blick auf Schlafzimmer im EG

Photo 05



Blick auf Kinderzimmer im OG

Photo 06



Blick auf Einstellraum im KG

Photo 07



Blick auf Vorraum im EG

Photo 08



Blick auf Loggia vor Wohnbereich

Photo 09



Blick auf Küche im EG

Photo 10



Blick auf WC im EG

Photo 11



Blick auf Badezimmer im EG

Photo 12



Blick auf Wohnungszugangstür Top 2/4 - Aussenanlage

Photo 13



Zugeordneter Garten im Anschluss zu Loggia

201525 SV BWS- Ehrenreiter 320 4 E 1/25m



IMG_8086/4 531
KB/IMG_8086.JPGH:\caad\201525 SV BWS - Ehrenreiter 320 4 E 1/25m\Gutachten\Fotos\2025\03\11 19.24.03



IMG_8086/4 376
KB/IMG_8086.JPGH:\caad\201525 SV BWS - Ehrenreiter 320 4 E 1/25m\Gutachten\Fotos\2025\03\11 19.24.03



IMG_8087/6 260
KB/IMG_8087.JPGH:\caad\201525 SV BWS - Ehrenreiter 320 4 E 1/25m\Gutachten\Fotos\2025\03\11 19.24.03



IMG_8086/4 810
KB/IMG_8086.JPGH:\caad\201525 SV BWS - Ehrenreiter 320 4 E 1/25m\Gutachten\Fotos\2025\03\11 19.24.02



IMG_8085/3 054
KB/IMG_8085.JPGH:\caad\201525 SV BWS - Ehrenreiter 320 4 E 1/25m\Gutachten\Fotos\2025\03\11 19.24.12



IMG_8084/2 348
KB/IMG_8084.JPGH:\caad\201525 SV BWS - Ehrenreiter 320 4 E 1/25m\Gutachten\Fotos\2025\03\11 19.24.05



IMG_8083/2 704
KB/IMG_8083.JPGH:\caad\201525 SV BWS - Ehrenreiter 320 4 E 1/25m\Gutachten\Fotos\2025\03\11 19.24.04



IMG_8092/2 839
KB/IMG_8092.JPGH:\caad\201525 SV BWS - Ehrenreiter 320 4 E 1/25m\Gutachten\Fotos\2025\03\11 19.24.04



IMG_8091/5 295
KB/IMG_8091.JPGH:\caad\201525 SV BWS - Ehrenreiter 320 4 E 1/25m\Gutachten\Fotos\2025\03\11 19.24.04



IMG_8095/2 865
KB/IMG_8095.JPGH:\caad\201525 SV BWS - Ehrenreiter 320 4 E 1/25m\Gutachten\Fotos\2025\03\11 19.24.03



IMG_8101/1 634
KB/IMG_8101.JPGH:\caad\201525 SV BWS - Ehrenreiter 320 4 E 1/25m\Gutachten\Fotos\2025\03\11 19.24.06



IMG_8100/2 300
KB/IMG_8100.JPGH:\caad\201525 SV BWS - Ehrenreiter 320 4 E 1/25m\Gutachten\Fotos\2025\03\11 19.24.06



IMG_8099/2 142
KB/IMG_8099.JPGH:\caad\201525 SV BWS - Ehrenreiter 320 4 E 1/25m\Gutachten\Fotos\2025\03\11 19.24.06



IMG_8098/1 659
KB/IMG_8098.JPGH:\caad\201525 SV BWS - Ehrenreiter 320 4 E 1/25m\Gutachten\Fotos\2025\03\11 19.24.05



IMG_8092/2 850
KB/IMG_8092.JPGH:\caad\201525 SV BWS - Ehrenreiter 320 4 E 1/25m\Gutachten\Fotos\2025\03\11 19.24.05

Architekten Kandelsdorfer ZT GmbH Untere Hauptstrasse 144 7100 Neusiedl am See 1/3

201525 SV BWS- Ehrenreiter 320 4 E 1/25m



IMG_8102Z 423
KB/IMG_8102.JPGH:\cad\201525 SV BWS -
Ehrenreiter 320 4 E
125m\Gutachten\Fotos\2025\03\11 19.24.06



IMG_8103Z 276
KB/IMG_8103.JPGH:\cad\201525 SV BWS -
Ehrenreiter 320 4 E
125m\Gutachten\Fotos\2025\03\11 19.24.06



IMG_8104Z 522
KB/IMG_8104.JPGH:\cad\201525 SV BWS -
Ehrenreiter 320 4 E
125m\Gutachten\Fotos\2025\03\11 19.24.06



IMG_8105Z 791
KB/IMG_8105.JPGH:\cad\201525 SV BWS -
Ehrenreiter 320 4 E
125m\Gutachten\Fotos\2025\03\11 19.24.07



IMG_8106Z 838
KB/IMG_8106.JPGH:\cad\201525 SV BWS -
Ehrenreiter 320 4 E
125m\Gutachten\Fotos\2025\03\11 19.24.07



IMG_8107Z 478
KB/IMG_8107.JPGH:\cad\201525 SV BWS -
Ehrenreiter 320 4 E
125m\Gutachten\Fotos\2025\03\11 19.24.07



IMG_8108Z 382
KB/IMG_8108.JPGH:\cad\201525 SV BWS -
Ehrenreiter 320 4 E
125m\Gutachten\Fotos\2025\03\11 19.24.07



IMG_8109Z 284
KB/IMG_8109.JPGH:\cad\201525 SV BWS -
Ehrenreiter 320 4 E
125m\Gutachten\Fotos\2025\03\11 19.24.08



IMG_8110Z 483
KB/IMG_8110.JPGH:\cad\201525 SV BWS -
Ehrenreiter 320 4 E
125m\Gutachten\Fotos\2025\03\11 19.24.08



IMG_8111Z 019
KB/IMG_8111.JPGH:\cad\201525 SV BWS -
Ehrenreiter 320 4 E
125m\Gutachten\Fotos\2025\03\11 19.24.08



IMG_8112Z 910
KB/IMG_8112.JPGH:\cad\201525 SV BWS -
Ehrenreiter 320 4 E
125m\Gutachten\Fotos\2025\03\11 19.24.08



IMG_8113Z 280
KB/IMG_8113.JPGH:\cad\201525 SV BWS -
Ehrenreiter 320 4 E
125m\Gutachten\Fotos\2025\03\11 19.24.08



IMG_8114Z 634
KB/IMG_8114.JPGH:\cad\201525 SV BWS -
Ehrenreiter 320 4 E
125m\Gutachten\Fotos\2025\03\11 19.24.09



IMG_8115Z 851
KB/IMG_8115.JPGH:\cad\201525 SV BWS -
Ehrenreiter 320 4 E
125m\Gutachten\Fotos\2025\03\11 19.24.09



IMG_8116Z 026
KB/IMG_8116.JPGH:\cad\201525 SV BWS -
Ehrenreiter 320 4 E
125m\Gutachten\Fotos\2025\03\11 19.24.09

Architekten Kandelsdorfer ZT GmbH Untere Hauptstrasse 144 7100 Neusiedl am See/2/3

201525 SV BWS- Ehrenreiter 320 4 E 1/25m



IMG_8121/4 849
KB/IMG_8121.JPGH:\cad\201525 SV BWS -
Ehrenreiter 320 4 E
125m\Gutachten\Fotos\2025\03\11 19.24.19



IMG_8120/2 526
KB/IMG_8120.JPGH:\cad\201525 SV BWS -
Ehrenreiter 320 4 E
125m\Gutachten\Fotos\2025\03\11 19.24.19



IMG_8119/2 716
KB/IMG_8119.JPGH:\cad\201525 SV BWS -
Ehrenreiter 320 4 E
125m\Gutachten\Fotos\2025\03\11 19.24.19



IMG_8118/3 856
KB/IMG_8118.JPGH:\cad\201525 SV BWS -
Ehrenreiter 320 4 E
125m\Gutachten\Fotos\2025\03\11 19.24.19



IMG_8117/3 900
KB/IMG_8117.JPGH:\cad\201525 SV BWS -
Ehrenreiter 320 4 E
125m\Gutachten\Fotos\2025\03\11 19.24.09



IMG_8126/3 883
KB/IMG_8126.JPGH:\cad\201525 SV BWS -
Ehrenreiter 320 4 E
125m\Gutachten\Fotos\2025\03\11 19.24.11



IMG_8125/5 399
KB/IMG_8125.JPGH:\cad\201525 SV BWS -
Ehrenreiter 320 4 E
125m\Gutachten\Fotos\2025\03\11 19.24.11



IMG_8124/2 370
KB/IMG_8124.JPGH:\cad\201525 SV BWS -
Ehrenreiter 320 4 E
125m\Gutachten\Fotos\2025\03\11 19.24.11



IMG_8123/2 341
KB/IMG_8123.JPGH:\cad\201525 SV BWS -
Ehrenreiter 320 4 E
125m\Gutachten\Fotos\2025\03\11 19.24.11



IMG_8122/3 892
KB/IMG_8122.JPGH:\cad\201525 SV BWS -
Ehrenreiter 320 4 E
125m\Gutachten\Fotos\2025\03\11 19.24.10



IMG_8127/4 916
KB/IMG_8127.JPGH:\cad\201525 SV BWS -
Ehrenreiter 320 4 E
125m\Gutachten\Fotos\2025\03\11 19.24.12



IMG_8128/5 871
KB/IMG_8128.JPGH:\cad\201525 SV BWS -
Ehrenreiter 320 4 E
125m\Gutachten\Fotos\2025\03\11 19.24.12



IMG_8129/6 871
KB/IMG_8129.JPGH:\cad\201525 SV BWS -
Ehrenreiter 320 4 E
125m\Gutachten\Fotos\2025\03\11 19.24.12



IMG_8128/5 871
KB/IMG_8128.JPGH:\cad\201525 SV BWS -
Ehrenreiter 320 4 E
125m\Gutachten\Fotos\2025\03\11 19.24.12



IMG_8127/4 916
KB/IMG_8127.JPGH:\cad\201525 SV BWS -
Ehrenreiter 320 4 E
125m\Gutachten\Fotos\2025\03\11 19.24.12

Architekten Kandelsdorfer ZT GmbH Untere Hauptstrasse 144 7100 Neusiedl am See/3