



DIPL.-ING.  
**MARTIN M. ROTH**  
FRICS, REV

STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILINGENIEUR FÜR HOCHBAU (MIT RUHENDER BEFUGNIS)  
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR BAUWESEN UND IMMOBILIENBEWERTUNG  
FELLOW OF THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS  
RECOGNISED EUROPEAN VALUER (TEGOVA)

A – 1190 WIEN  
KLABUNDGASSE 2B/3/10

WWW.SV-IMMOBILIENBEWERTUNG.AT  
TEL.: +43 676 3039461

A - 7111 PARNDORF  
HAUPTSTRASSE 41

Bezirksgericht Neusiedl am See  
Untere Hauptstraße 57  
7100 Neusiedl am See

Wien, am 05.05.2025  
Zl.: SV-G-2025-01.04  
1. von  
1 (einer) Ausfertigungen

Rechtssache 4 E 2/25 h des BG Neusiedl am See

Wegen: EUR 280.000,00 s. A. (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

**Betreibende Partei**

Raiffeisenbank Bruck-Carnuntum  
reg.Gen.m.b.H.  
Raiffeisenplatz 1  
2460 Bruck a.d. Leitha  
Firmenbuchnummer 96390a

vertreten durch  
SAILER, SCHÖN & NAGY  
RECHTSANWÄLTE  
Schlossmühlgasse 14  
2460 Bruck a.d. Leitha  
Tel.: 02162/63491  
(Zeichen: 610/23)

**Verpflichtete Partei**

Blue Danube Immobilien GmbH  
Klosterplatz 7/3  
2410 Hainburg a.d. Donau  
Firmenbuchnummer 419753i

**Wegen:** EUR 280.000,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

## BEFUND UND GUTACHTEN



über die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft:

Einlagezahl: 2941, BLNR 1: 1/1 Anteil

Grundbuch: 32012 Kittsee

Bezirksgericht: Neusiedl am See

Adresse: 2421 Kittsee, Spitalgasse 2  
Gegenstand: 2 Doppelhäuser samt Außenanlagen, nicht fertiggestellt  
Bewertungstichtag: 25.02.2025 (Tag der Befundaufnahme)  
Auftraggeber: Bezirksgericht Neusiedl am See  
Auftrag / Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren

Dieses Gutachten besteht aus 77 Blatt Text, 21 Blatt Anhang und 32 Blatt Fotodokumentationen (mit 190 Fotos).

## INHALTSVERZEICHNIS:

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>5</b>
<b>1.1</b>	<b>Grundlagen und Unterlagen der Bewertung</b>	<b>5</b>
1.1.1	Befundaufnahme	5
1.1.2	Erhebung bei der Gemeinde	5
1.1.3	Weitere Erhebungen	5
1.1.4	Grundbuchausdruck	6
1.1.5	Digitale Erhebungen	6
1.1.6	Lichtbilder	6
1.1.7	Fachliteratur	6
<b>2</b>	<b>Befund</b>	<b>8</b>
<b>2.1</b>	<b>Liegenschaft (Eintragungen im A1-Blatt)</b>	<b>8</b>
2.1.1	Eigentümer (Eintragungen im B-Blatt)	8
2.1.2	Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)	8
2.1.3	Lasten (Eintragungen im C-Blatt)	9
2.1.4	Außerbücherliche Lasten	9
<b>2.2</b>	<b>Lage</b>	<b>10</b>
2.2.1	Makrolage Kittsee	10
2.2.2	Mikrolage Spitalgasse	14
<b>2.3</b>	<b>Verkehrslage</b>	<b>16</b>
2.3.1	Individualverkehrsanbindung	16
2.3.2	Öffentliche Verkehrsanbindung	17
<b>2.4</b>	<b>Umwelteinflüsse und Kontaminierungen</b>	<b>17</b>
2.4.1	Kontaminierung	17
2.4.2	Naturrisiken	19
2.4.3	Lärminfo	24
2.4.4	Senderkataster	25
2.4.5	Breitbandatlas	27
<b>2.5</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b>	<b>28</b>
2.5.1	Grundstück – Grundbuchsstand (A1-Blatt)	28
2.5.2	Maße und Form, Topografie, Bebauung	30
2.5.3	Flächenwidmung und Bebauungsplan	31
2.5.4	Ver- und Entsorgung	32
2.5.5	Zubehör	32
<b>2.6</b>	<b>Beschreibung der Baulichkeiten</b>	<b>32</b>
2.6.1	Allgemeines und Objektbeschreibung	32
2.6.2	Bauakt	36
2.6.3	Energieausweis	36
2.6.4	Technische Beschreibung	37
2.6.4.1	Wohngebäude – <b>Haus 1(d)</b>	37
2.6.4.2	Wohngebäude – <b>Haus 2(c)</b>	42
2.6.4.3	Wohngebäude – <b>Haus 3(b)</b>	44
2.6.4.4	Wohngebäude – <b>Haus 4(a)</b>	44
2.6.5	Bau- und Erhaltungszustand	44

2.6.6	Berechnung der Flächen	47
2.6.7	Vorläufiges Nutzwertgutachten	47
<b>2.7</b>	<b>Ertragslage</b>	<b>47</b>
<b>2.8</b>	<b>Vergleichspreise</b>	<b>48</b>
2.8.1	Grundstücksmarkt	48
2.8.2	Vergleichspreise Bauland	50
<b>3</b>	<b>Bewertungsgutachten</b>	<b>55</b>
<b>3.1</b>	<b>Wertermittlungsverfahren</b>	<b>55</b>
<b>3.2</b>	<b>Sachwertverfahren</b>	<b>55</b>
3.2.1	Bodenwert	56
3.2.1.1	Bodenwertermittlung	57
3.2.2	Bauwert	61
3.2.2.1	Bauwertermittlung	61
3.2.2.2	Bauwertermittlung Doppelhaus 1(d) + 2(c), Edelrohbau	65
3.2.2.3	Bauwertermittlung Doppelhaus 3(b) + 4(a), Edelrohbau	68
3.2.3	Sachwert	70
<b>3.3</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>71</b>
3.3.1	Verkäuflichkeit der unbelasteten Liegenschaft	71
3.3.2	Verkehrswertermittlung der unbelasteten Liegenschaft	72
3.3.3	Verkehrswertermittlung unter Berücksichtigung dinglicher Lasten	73
<b>3.4</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>75</b>
<b>4</b>	<b>Schlussbemerkungen</b>	<b>76</b>
<b>5</b>	<b>Anhang (Kopien zum Teil verkleinert)</b>	<b>78</b>
<b>5.1</b>	<b>Grundbuchauszug EZ 2941</b>	<b>78</b>
<b>5.2</b>	<b>Straßengrundabtretungsvertrag (nicht gezeichnet, undatiert)</b>	<b>79</b>
<b>5.3</b>	<b>Bescheid Grundstücksnummer</b>	<b>81</b>
<b>5.4</b>	<b>Anzeige Grundstücksteilung samt Prüfung der Behörde</b>	<b>82</b>
<b>5.5</b>	<b>Vermessungsurkunde</b>	<b>84</b>
<b>5.6</b>	<b>Entwurf Straßengrundabtretungsvertrag</b>	<b>87</b>
<b>5.7</b>	<b>Bescheid Vermessungsamt GZ: 776/2022/32 – gültig bis 01.03.2024</b>	<b>89</b>
<b>5.8</b>	<b>Bebauungsplan Verordnung 27.11.2024 (2. Änderung)</b>	<b>91</b>
<b>5.9</b>	<b>Nutzwertgutachten – ENTWURF (nicht umgesetzt)</b>	<b>94</b>
<b>5.10</b>	<b>Rückstand Wasserleitungsverband Nördliches Burgenland</b>	<b>98</b>
<b>5.11</b>	<b>Fotodokumentation Haus 1(d)</b>	<b>99</b>
<b>5.12</b>	<b>Fotodokumentation Haus 2(c)</b>	<b>109</b>
<b>5.13</b>	<b>Fotodokumentation Haus 3(b)</b>	<b>117</b>
<b>5.14</b>	<b>Fotodokumentation Haus 4(a)</b>	<b>128</b>

# 1 ALLGEMEINES

## 1.1 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

### 1.1.1 Befundaufnahme

Örtliche Besichtigung der Liegenschaft EZ 2941, einer mit zwei unfertigen Doppelhäusern bebaute Parzelle mit der Adresse 2421 Kittsee, Spitalgasse 2, Haus 1 bis 4 am 25.02.2025 von 12:20 bis 13:00 Uhr durch den Sachverständigen DI Martin Roth in Anwesenheit von

Frau Dagmar Madle – Raiffeisenbank Bruck-Carnuntum reg. Gen.m.b.H (für die betreibende Partei)

Frau Mag. Johanna Fuchs - Kanzlei Sailer, Schön & Nagy Rechtsanwälte (für die betreibende Partei)

Frau Karin Klimecka – Geschäftsführerin der Blue Danube Immobilien GmbH (für die verpflichtete Partei)

Frau Dipl.-Ing. Monika Gorlitzer-Tscholakov, B.A. – Mitarbeiterin des SV

Da die verpflichtete Partei, Geschäftsführerin Frau Karin Klimecka zu spät kommt, beginnt die Befundaufnahme erst um 12:20 Uhr.

### 1.1.2 Erhebung bei der Gemeinde

und Übermittlung von Unterlagen durch die Gemeinde am 29.01.2025, insbesondere

- Angaben zu Flächenwidmung und Bebaubarkeit
- Angaben zu Katastermappe
- Auskunft zu Planwerk und Bescheiden
- Auskunft zum Aufschließungsstand
- Auskunft zu etwaigen Abgabenrückständen, -guthaben bzw. Zahlungsforderungen der Gemeinde zusätzlich am 15.04.2025
- Auskunft zu etwaigen Abgabenrückständen, -guthaben bzw. Zahlungsforderungen des Burgenländischen Müllverbandes zusätzlich am 15.04.2025
- Auskunft zu etwaigen Abgabenrückständen, -guthaben bzw. Zahlungsforderungen des Wasserleitungsverbandes Nördliches Burgenland am 17.04.2025

### 1.1.3 Weitere Erhebungen

zwecks Feststellung der aktuellen Grundstückspreise und der örtlichen Immobilienmarktsituation.

- Erhebung am Grundbuch zu Grundstückspreisen
- Markterhebungen – Internetrecherche

#### 1.1.4 Grundbuchausdruck

- mit Abfrage vom 28.01.2025

#### 1.1.5 Digitale Erhebungen

- Auszug aus dem digitalen Kataster - und Flächenwidmungsplan der Abteilung 2 - HR Landesplanung - Referat GIS Koordination des Amtes der Burgenländischen Landesregierung (<https://gis.bglld.gv.at>)
- Auszug aus dem Altlastenatlas ([www.umweltbundesamt.at](http://www.umweltbundesamt.at))
- Umgebungslärmkarten (24h Durchschnitt) zu Straßen-, Schienen- und Flugverkehr des BMK 2022 (Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie)
- Hochwasserrisikokarte eHORA des BML ([www.hora.gv.at](http://www.hora.gv.at))
- Senderkataster, Forum Mobilkommunikation ([fmk.at](http://fmk.at))
- Breitbandatlas des BMF, Bundesministerium für Finanzen ([www.bmf.gv.at](http://www.bmf.gv.at))
- Radonkarte der BMK (Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie)

#### 1.1.6 Lichtbilder

190 Stück, die vom SV im Zuge der Befundaufnahme aufgenommen wurden.

#### 1.1.7 Fachliteratur

- Kleiber: „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 2010
- Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 2010
- Kranewitter: „Liegenschaftsbewertung“, 2017
- Stabentheiner: „Liegenschaftsbewertungsgesetz“, 1992
- Gerardy / Möckel / Troff (Hrsg.): „Praxis der Grundstücksbewertung“, 2012
- Bienert / Funk (Hrsg.): „Immobilienbewertung Österreich“, 2014 und 2022
- Hauptverband der allgem. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs: „Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2006“
- Seiser / Kainz : „Der Wert von Immobilien“, 2011 und 2014
- Martin Roth: „Liegenschaftsbewertung“ Kapitel 22, in Rainer (Hrsg.): „Handbuch des Miet- und Wohnrechts“, 2021

Vorbemerkungen:

Aufgrund der bei der Befundaufnahme getroffenen Feststellungen und unter Auswertung der dem Sachverständigen zur Verfügung gestellten Unterlagen bzw. der vom Sachverständigen durchgeführten ergänzenden Erhebungen und eingeholten Auskünfte wird nachstehender Befund und das darauf aufbauende Gutachten erstattet.

ÖNORMEN werden nur insoweit als Unterlage, Informationsquelle, Grundlage und Bewertungsvoraussetzung herangezogen, sofern im Befund bzw. im Gutachten zu einer ÖNORM auf einen konkreten Punkt bzw. ein konkretes Diagramm, eine Tabelle etc. explizit Bezug genommen wird. Die Erwähnung einer ÖNORM oder von Teilen einer ÖNORM bedeutet nicht, dass eine ÖNORM in ihrer Gesamtheit vom Sachverständigen angewendet wird.

### **Der Bewertungsstichtag ist auch der Qualitätsstichtag.**

Im Gutachten können Annahmen und Besondere Annahmen getroffen werden.

Laut ÖNORM B 1802-1:2022-03 ist dazu folgendes geregelt:

#### **Annahmen**

Sind nicht alle Daten in ausreichender Qualität vorhanden, muss der Gutachter in Ausnahmefällen zu einzelnen Kategorien begründete Einschätzungen und Annahmen treffen.

#### **Besondere Annahmen**

Wenn von einem Umstand auszugehen ist (oder angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag der Befundung verifizierbar ist, gilt dies als eine besondere Annahme. Diese besondere Annahme muss sich auf den Bewertungsgegenstand beziehen (baulicher Zustand, Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u. a.), jedoch nicht auf den Käuferkreis. Auf solche Annahmen ist im Zusammenhang mit den zu ermittelnden Werten hinzuweisen.

## 2 BEFUND

### 2.1 Liegenschaft (Eintragungen im A1-Blatt)

Auf der gegenständlichen Liegenschaft **EZ 2941** im Bauland befinden sich auf einer Parzelle zwei unfertige (Edelrohbau bzw. Rohbau), zweigeschossige, nicht unterkellerte Doppelhäuser unter Flachdach, mit Terrassen bzw. Loggien, Garagen in unterschiedlichen Ausbauständen und mit unfertigen Außenanlagen.

```
KATASTRALGEMEINDE 32012 Kittsee                               EINLAGEZAHL 2941
BEZIRKSGERICHT Neusiedl am See

*****
Letzte TZ 70/2025
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)           FLÄCHE  GST-ADRESSE
382/4   GST-Fläche              1735
        Bauf. (10)                519
        Gärten(10)               1216 Spitalgasse 2
```

Angabengemäß ist die Grundstücksteilung in Vorbereitung, sodass zukünftig jeweils ein Doppelhaus auf einer eigenen Parzelle bestehen soll, die ist jedoch noch nicht durchgeführt. Ein Teilungsplan vom 10.08.2022 ist durch ein Vermessungsbüro bereits erstellt worden, die Baubehörde hat die Teilung der bebauten Parzelle per 29.08.2022 geprüft und nicht untersagt – siehe Anhang und Punkt 2.5. *Grundstücksbeschreibung*.

Eine Grundabtretung von 68 m<sup>2</sup> ist entsprechend einer vorliegenden Urkunde noch zu erwarten.

#### 2.1.1 Eigentümer (Eintragungen im B-Blatt)

Lt. dem unter 1.1.4 angeführten Grundbuchausdruck ist das Eigentumsrecht für die bewertungsgegenständliche EZ zum Stichtag einverleibt für:

```
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
Blue Danube Immobilien GmbH (FN 419753i)
ADR: Klosterplatz 7/3, Hainburg an der Donau 2410
a 5847/2017 Kaufvertrag 2017-10-13 Eigentumsrecht
```

#### 2.1.2 Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)

Im A2-Blatt bestehen zum Stichtag folgende Eintragungen:

```
***** A2 *****
1 a gelöscht
```

### 2.1.3 Lasten (Eintragungen im C-Blatt)

Im C-Blatt bestehen zum Stichtag folgende Eintragungen:

```
***** C *****
1 a 5847/2017 Pfandurkunde 2017-10-13
    PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 1.400.000,--
    für Raiffeisenbank Bruck - Carnuntum eGen (FN 96390a)
  b 3145/2024 Klage EUR 280.000,-- s. A.
    (LG Korneuburg, 5 Cg 95/24d)
  c 70/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
    siehe C-LNr. 9
2 a 5847/2017 Kaufvertrag 2017-10-13
    PFANDRECHT                                EUR 70.000,--
    6 % VZ
    für Mag. Marita Leban geb 1974-02-03
    im Rang nach Pfandrecht C-LNR 1
  b 5847/2017 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO
6 a 2353/2021 Zahlungsauftrag 2020-10-13
    PFANDRECHT                                vollstr. EUR 708,--
    Kosten EUR 86,70, Antragskosten EUR 109,80 für
    Republik Österreich (EbSt - Str 100456/21) (3 E 1131/21 z)
8 a 1307/2024 Zahlungsbefehl 2023-12-27
    PFANDRECHT                                vollstr. EUR 7.381,80
    4% Z aus EUR 7.381,80 ab 05.01.2024, Kosten EUR 1.256,83,
    Antragskosten EUR 658,83 für Dr. Christian Mayer,
    geb. 29.06.1973, öffentl. Notar (3 E 1090/24z)
9 a 70/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr. EUR 280.000,00
    samt 12,625 % Z aus EUR 280.000,00 seit 2024-06-13,
    Kosten EUR 10.519,82 samt 4 % Z seit 2024-08-20,
    Antragskosten EUR 2.618,19 für Raiffeisenbank
    Bruck-Carnuntum reg. Gen.m.b.H., FN 96390a (4 E 2/25h) -
    siehe C-LNr. 1
```

Der gesamte Grundbuchauszug kann dem Anhang des Gutachtens entnommen werden.

Die gegenständliche Wertermittlung unterstellt einen geldlastenfreien Zustand (unbelasteter Verkehrswert).

Für die Liegenschaft werden dem Sachverständigen nachfolgend dargestellte Gebühren- bzw. Abgabenrückstände bekanntgegeben. Ob den ausgewiesenen Gebühren- bzw. Abgabenrückständen im Detail dingliche Wirkung zukommt, ist nicht Gegenstand der Bewertung.

### 2.1.4 Außerbücherliche Lasten

Laut Auskunft der Gemeinde vom 15.04.2025 bestehen am Abgaben- bzw. Gebührenkonto für die gegenständliche Liegenschaft Rückstände in der Höhe von € 93,75 bei der Gemeinde.

Gemäß Auskunft des Burgenländischen Müllverbandes vom 15.04.2025 befinden sich auf der Anlage keine Müllsammelgefäße und sohin keine Forderungen offenen.

Der Wasserleitungsverband Nördliches Burgenland weist per 17.04.2025 ein geschätzter Wassergebührenrückstand in der Höhe von € 101,00 aus. Der 4. Teilbetrag in der Höhe von Euro 49,00 wird am 28. April 2025 fällig.

Die nach landesgesetzlichen Bestimmungen wie z.B. Bauordnung, Kanalgesetz, Wasserleitungsverordnungen, Abfallwirtschaftsgesetz etc. an die Eigentümer von Liegenschaften oder Bauwerken erlassenen dinglichen Bescheide wirken auch gegen alle späteren Eigentümer.

Die mit solchen Bescheiden vorgeschriebenen und noch offenen Abgaben und Gebühren lasten auf Grund der dinglichen Wirkung auf der Liegenschaft und können beim Rechtsnachfolger geltend gemacht werden.

Der Sachverständige weist potenzielle Erwerber darauf hin, dass aufgrund des üblicherweise zeitlichen Auseinanderfallens des Bewertungsstichtages und des – meist nicht unwesentlich späteren – Erwerbsstichtages auf der Liegenschaft (weitere) dingliche offene Forderungen z. B. seitens der Gemeinde entstanden sein könnten und daher eine zusätzliche Erhebung vor Erwerb durch den potenziellen Erwerber zum Stand der eventuell bestehenden (weiteren) dinglichen offenen Forderungen empfohlen wird.

## 2.2 Lage

### 2.2.1 Makrolage Kittsee

Die Marktgemeinde *Kittsee* (slowakisch: Kopčany) mit rund 3.730 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2024) liegt auf rd. 138 m Seehöhe im Nordburgenland, im Bezirk *Neusiedl am See* und an der Grenze zur Slowakei. Im Jahr 2003 wurde in *Kittsee* die Region *Centrope* gegründet.

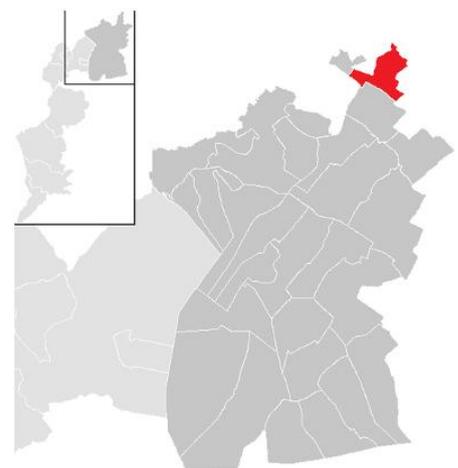


Abbildung 1: Lage der Gemeinde im Bezirk Neusiedl/ See; Quelle: <http://creativecommons.org>

*Kittsee* ist ein um einen linsenförmigen Anger gruppiertes Dorf mit Streck-, Haken- und Zwerchhöfen; seine ältesten Teile liegen am so genannten "Schanzl", im Bereich des Hauptplatzes.

Der einzige Ort der nördlichsten burgenländischen Gemeinde mit einer Fläche von rd. 19,27 km<sup>2</sup> grenzt im Norden an die Slowakische Republik mit der etwa 7 km (Luftlinie) entfernten Altstadt der Hauptstadt *Bratislava* am nördliche Donauufer, im Süden an die A6 Nordost-Autobahn und liegt rd. 38 km nordöstlich des Neusiedler Sees.

Im Jahre 2003 wurde in *Kittsee* die Region *Centrope* gegründet, ein Zusammenschluss mehrerer Regionen bestehend aus Westungarn, den slowakischen Landesverbänden *Bratislava* und *Trnava*, aus Südmähren und aus den österreichischen Bundesländern Wien, Niederösterreich und dem Burgenland mit rund sieben Millionen Einwohnerinnen und Einwohnern. Ziel ist die grenzüberschreitende Zusammenarbeit in Wirtschaft, Infrastruktur, Bildung, Kultur sowie gemeinsame Werbung im Tourismusbereich und gemeinsame Interessenvertretung innerhalb der EU. So soll sich das Gebiet zu einem der stärksten Wirtschaftsräume Europas entwickeln.

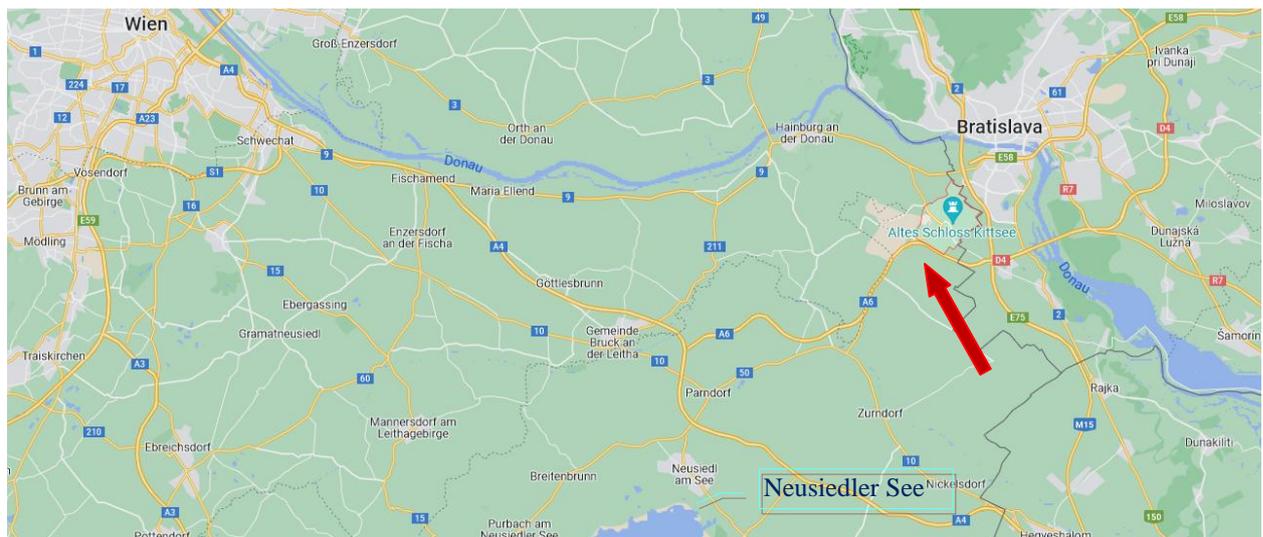


Abbildung 2: Makrolage Gemeindegebiet mit Ergänzungen SV; Quelle: googlemaps

Nach einer rückläufigen Entwicklung aufgrund der Lage am *Eisernen Vorhang* steigt die Bevölkerungszahl seit den 2000er Jahren trotz rückläufiger Geburtenbilanz und steigenden Sterbeziffern stark an, bedingt durch den Zuzug jüngerer, meist besser gestellter und besser ausgebildeter slowakischer Familien vor allem aufgrund der niedrigeren Grundstückspreise als in Bratislava und der günstigen Lage nahe dem Stadtzentrum der slowakischen Hauptstadt und liegt deutlich über dem Bundesdurchschnitt.

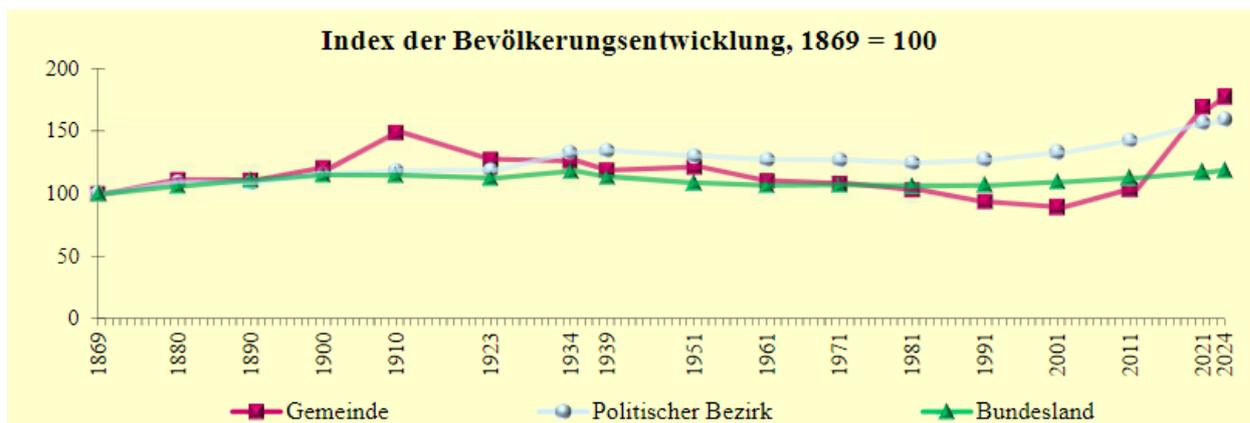


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung Kittsee; Quelle: Statistik Austria

Aus landwirtschaftlicher Sicht ist in der Grenzgemeinde der Marillenanbau bedeutend, dies steht in direkter Beziehung zu den zahlreichen Sonnentagen und dem milden, feuchten Klima, welches auf die Einflüsse des Steppensees *Neusiedlersee* zurückzuführen ist. Aktuell bestehen circa 35.000 Marillensäulen auf rund 180 Parzellen mit ca. 110 ha.

Flächennutzung	Gemeinde		Politischer Bezirk		Bundesland	
	ha	in %	ha	in %	ha	in %
Katasterfläche	1 927,02	100,0	103 863,63	100,0	396 521,27	100,0
Bauflächen	57,42	3,0	1 219,71	1,2	5 086,55	1,3
Landwirtschaftl. Nutzflächen	1 554,49	80,7	65 959,12	63,5	190 998,91	48,2
Gärten	106,52	5,5	1 939,81	1,9	13 268,45	3,3
Weingärten	11,57	0,6	6 878,54	6,6	12 607,95	3,2
Alpen	-	-	-	-	1,03	0,0
Wald	12,45	0,6	5 688,66	5,5	122 997,10	31,0
Gewässer	17,17	0,9	17 165,94	16,5	30 104,82	7,6
Sonstige Flächen	167,39	8,7	5 011,83	4,8	21 456,45	5,4
Dauersiedlungsraum	1 925	99,9	81 149	78,1	248 868	62,8

Abbildung 4: Flächennutzung, Stand 01.01.2024; Quelle: Statistik Austria

In *Kittsee* und im unmittelbaren westlichen Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befindet sich eines der fünf öffentlichen Spitäler des Burgenlandes und das derzeit einzige Krankenhaus des Bezirks *Neusiedl am See* (seit 2023: *Klinik Kittsee*, KRAGES Burgenländische Krankenanstalten-Ges.m.b.H.) mit etwa 315 Mitarbeiter\*innen und rund 100 Betten. Zusätzlich zur Standardversorgung mit Interner Medizin, Chirurgie und Anästhesie/Intensivmedizin bietet das Haus den Fachschwerpunkt Urologie sowie MRT-Untersuchungen an. Des Weiteren gibt es eine Ambulante Behandlungseinheit.

Seit 2023 gibt es das *Department für Akutgeriatrie und Remobilisation*, ein spezielles Angebot der Inneren Medizin für die ältere Generation im Nordburgenland. Die thera-

peutischen Leistungen umfassen: Physiotherapie, Diätologie und klinische Psychologie. Rund 290 Mitarbeiter\*innen aus den Berufsgruppen Medizin, Pflege, Therapie, Technik und Verwaltung arbeiten im Haus.

Das *Neurologische Rehabilitationszentrum* (NRZ, *Optima Med*, Teil der *SeneCura Gruppe*) mit rund 100 Betten und zusätzlicher ambulanter Betreuung wurde 2012 neu erbaut, liegt im Ortszentrum in der Spitalgasse in direkter Nachbarschaft zum Krankenhaus und südöstlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft und ist als Lehrkrankenhaus Teil des universitären Ausbildungskonzepts im österreichischen Gesundheitssystem für Ärzte, Therapeuten und Pflegekräfte samt Praktikumsplätzen. [Abfrage vom 27.02.2025: [www.neuroreha-kittsee.at](http://www.neuroreha-kittsee.at)]

Weiters befindet sich im nahen westlichen Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft am Hauptplatz das *SeneCura Sozialzentrum Kittsee* mit 57 spezialisierten Pflegeplätzen für Menschen mit Demenz. [Abfrage vom 27.02.2025: <https://kittsee.senecura.at>]

Das *Therapiezentrum Kittsee* (ehemaliges Physikalische Institut Kittsee) am *Joseph-Joachim-Platz 5* wurde mit Jahresende 2022 aus wirtschaftlichen Gründen stillgelegt.

Am nordwestlichen Ortsende liegt das im Besitz der Marktgemeinde befindliche denkmalgeschützte Barockschloß *Kittsee* mit seiner hufeisenförmigen Anlage, ursprünglich allseits mit einer starken Bastionsanlage und Wassergraben umgeben, welche Ende des 18. Jahrhunderts zu einer neobarocken Parkanlage mit Brunnenbecken und mit neobarockem schmiedeeisernem Hauptportal adaptiert worden ist, welche inzwischen öffentlich zugänglich und denkmalgeschützt ist.

Seit November 2022 befindet sich das Gemeindeamt im Erdgeschoss des rechten Schlossflügels. Die *Beletage* dient für diverse öffentliche oder private Veranstaltungen (Ausstellungen, Konzerte etc.) und ist anmietbar.

Gemeinbedarfseinrichtungen wie soziale Einrichtungen (Ärzte, Schulen, Kindergarten etc.) und Nahversorgungsgeschäfte sind gegeben. An der Erschließungsstraße von *Neusiedl am See* befindet sich in rd. 28 km Entfernung neben der Autobahnabfahrt ein Handelszentrum überregionaler Bedeutung mit ca. 165 Anbietern (Factory-Outlet-Center Parndorf seit 1998) sowie ein weiteres Outlet-Center mit rund 25 Einzelhandelsplätzen (2005) sowie ein drittes Outlet-Center mit rund 100 Anbietern (Villaggio Fashion Outlet Parndorf seit 2012).

### 2.2.2 Mikrolage Spitalgasse

Die bewertungsgegenständlichen Mittelparzelle mit der Adresse *Spitalgasse 2* östlich der Ortsdurchfahrt *Untere Hauptstraße* liegt zwischen der unmittelbar westlich und am Hauptplatz situierten *Klinik Kittsee* mit dem anschließenden *Neurologische Rehabilitationszentrum* und der östlich angrenzenden Burganlage mit Burgruine *Altes Schloss*. Es handelt sich um einen dreigeschoßigen, vierflügeligen Bau mit einem achteckigen Turm im Hof, ehemals errichtet als Wasserburg auf einem Steilhang einer nicht mehr vorhandenen Donauschlinge mit Ursprung aus dem frühen 12. Jahrhundert. Der größte Teil des heutigen Gebäudes stammt aus dem 16. Jahrhundert und wurde im Zweiten Weltkrieg durch einen Bombentreffer zum Großteil zerstört. Renovierungsversuche wurden 1966 bald abgebrochen und befindet sich die Burgruine samt dem nördlich anschließenden ehemaligen Schüttkasten



Abbildung 5: Luftbild Altes Schloss; Quelle: commons.wikimedia.org

in Privatbesitz und ist nach 2009 teilweise renoviert worden. Nördlich daran angrenzenden liegt das Areal des israelitischen Friedhofs. Die Räumlichkeiten der beiden Doppelhäuser bieten teilweise Ausblick auf die denkmalgeschützte Anlage – siehe Fotos im Anhang.

Etwa 160 m südlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft liegt der *Joseph-Joachim-Platz* mit einigen denkmalgeschützten Häusern aus dem 17. Jahrhundert.



Abbildung 6: Lage der EZ im Ortsgefüge mit Ergänzung SV (blau); Quelle: gis.bgld.gv.at

Das Gemeindeamt befindet sich in der Anlage des barocken Schlosses *Neues Schloss* rd. 850 m westlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft.

Die Staatsgrenze zur *Slowakischen Republik* befindet sich in rund 980 m bis 1.600 m (Luftlinie) östlicher Entfernung der bewertungsgegenständlichen Parzelle in der *Spitalgasse*.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich überwiegend bebaute Baulandliegenschaften. Die widmungsgleichen nordwestlichen Nachbarparzellen in der *Spitalgasse* sind mit Gebäuden zu privaten Wohnzwecken bebaut, die widmungsgleiche südöstlich angrenzende Parzelle in der *Spitalgasse* wird als Parkplatz des gegenüber liegenden *Neurologischen Rehabilitationszentrum (NRZ)* genutzt. Die nordöstlich angrenzenden Liegenschaften sind die Parzellen der vorangehend beschriebenen Liegenschaften *Altes Schloss* und *israelitischer Friedhof*, die südwestlich gegenüberliegenden Liegenschaften dienen als Baulandparzellen der regionalen und überregionalen Gesundheitsversorgung.

Im weiteren Umfeld liegen die Agrarflächen der Gemeinde. Die Bahntrasse liegt in etwa 800m Entfernung am östlichen Rand des Ortsgebietes.



Abbildung 7: Luftbild: Lage im Straßenzug mit Ergänzungen des SV; Quelle: googlemaps

## 2.3 Verkehrslage

### 2.3.1 Individualverkehrsanbindung

Die Anbindung der Liegenschaft an das Öffentliche Gut erfolgt einseitig über die *Spitalgasse* an der südwestlichen Grundgrenze.

*Kittsee* liegt von *Wien* (Schwedenplatz) in einer Entfernung von rd. 64 km, wird über die A6, A4 und B9 erschlossen und ist bei durchschnittlicher Verkehrslage mit dem Auto in ca. 50 bis 60 Minuten erreichbar. Das Zentrum der slowakische Hauptstadt *Bratislava* liegt in einer Entfernung von rd. 12 km nordöstlich und ist in rd. 15 Minuten erreichbar.

Die Grenze zur Slowakischen Republik (*Kittsee*) im Verlauf der Ortsdurchfahrt *Untere Hauptstraße* ist ca. 2 km entfernt, der Grenzübergang im Verlauf der A6/ E58, Autobahnanbindung *Kittsee* ist ca. 4 km entfernt.

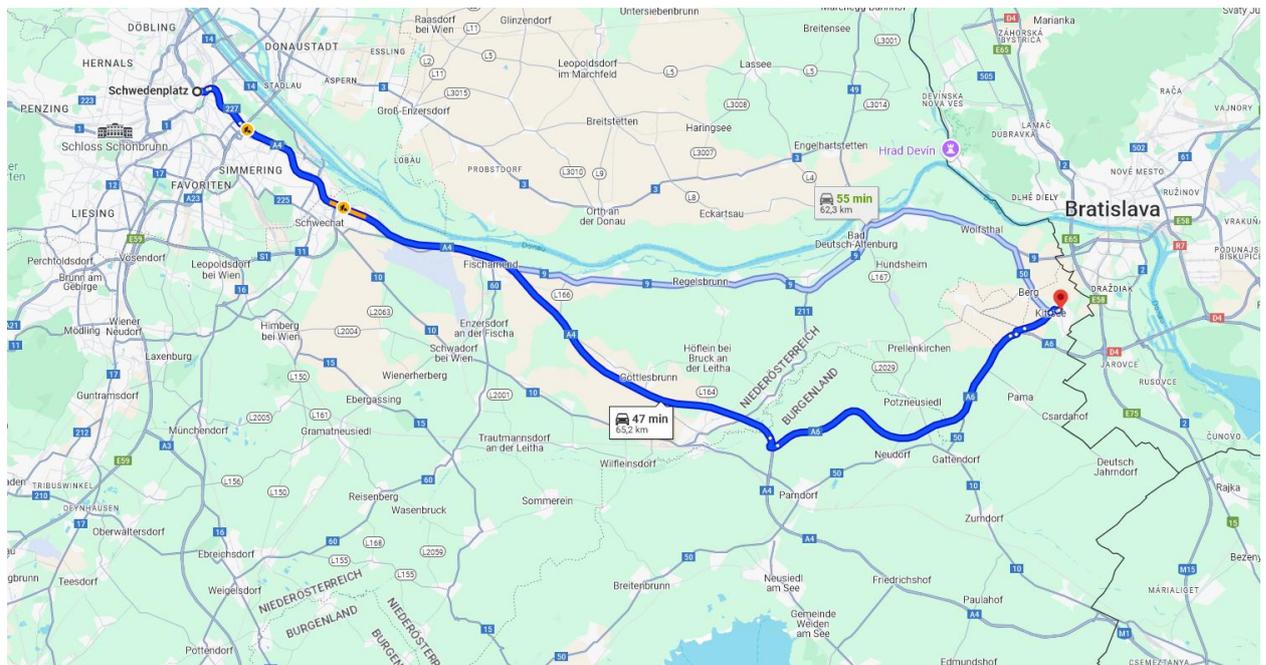


Abbildung 8: Verkehrsanbindung Straßennetz; Quelle: googlemaps

Die Bezirkshauptstadt *Neusiedl am See* liegt in rd. 28 km südwestlich, die Landeshauptstadt *Eisenstadt* liegt in einer Distanz von rd. 60 km.

Die Freizeiteinrichtungen am *Neusiedler See* (*Badeanlagen Neusiedl, Weiden am See*) sind in ca. 33,0 km Entfernung gelegen. Die Grenze zu Ungarn (*Nickelsdorf*) im südlichen Verlauf der B10, *Budapester Straße* ist ca. 28 km entfernt.

Der internationale Flughafen *Wien-Schwechat* ist in ca. 51 km Entfernung gelegen, der internationale Flughafen *Bratislava* ist in ca. 22 km Entfernung gelegen.

### 2.3.2 Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über den Bus- und Schienenverkehr (REX). *Kittsee* liegt an der Bahnstrecke Parndorf – Kittsee – Petržalka.

*Wien* ist je nach Tageszeit zumindest im Stundentakt in ca. 70 bis 90 Minuten erreichbar. *Bratislava* (Bratislava Petržalka stanica) ist zumindest in stündlichen Intervallen mit REX in ca. 20 bis 40 Minuten mit rd. 5 Minuten reiner Fahrzeit zu erreichen (Angaben Fahrplanauskunft VOR). *Neusiedl am See* ist in Abhängigkeit der Tageszeiten in 5 bis 60 Minuten-Intervallen in ca. 45 bis 60 Minuten erreichbar. In vergleichbaren Intervallen ist *Eisenstadt* in ca. 60 Minuten erreichbar.

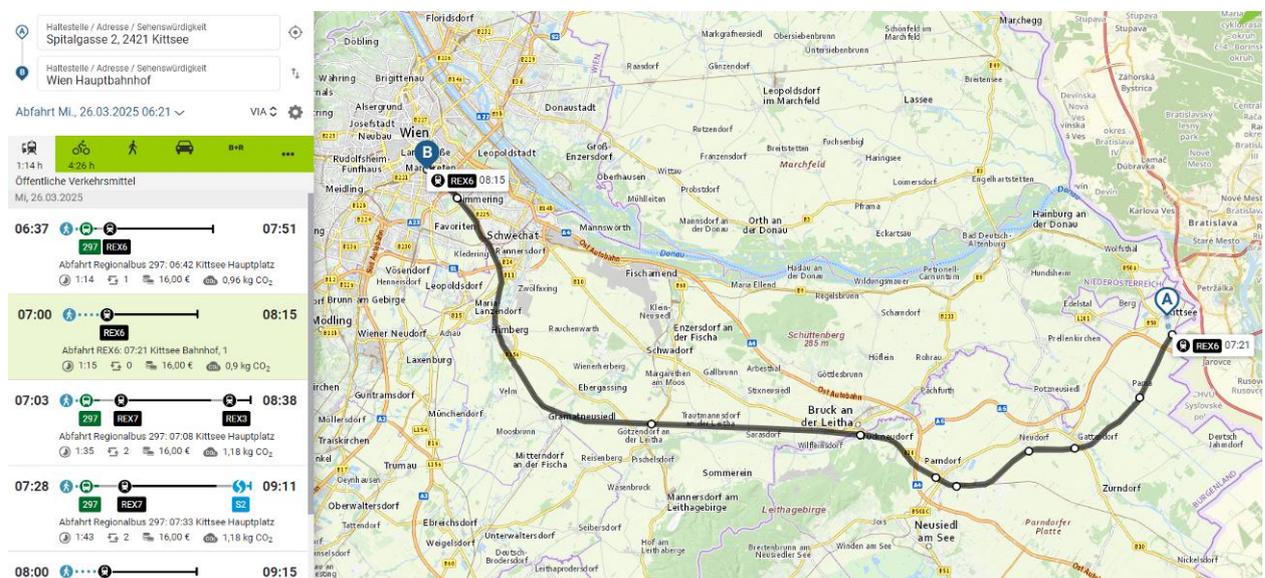


Abbildung 9: öffentliche Verkehrserschließung; Quelle: vor.at

Die nächstgelegene Busstation ist *Kittsee Hauptplatz* in einer fußläufigen Entfernung von rd. 300 m gelegen, der *Bahnhof Kittsee* befindet sich in rd. 1,4 km südlicher Entfernung.

Die Angaben zu den Fahrzeiten wurden der aktuellen Fahrplanauskunft *Verkehrsverbund Ostregion* (VOR) entnommen.

### 2.4 Umwelteinflüsse und Kontaminierungen

Die nachfolgenden Informationen, Kartenausschnitte, Luftbilder und Daten wurden am 27.02.2025 digital erhoben, wenn nicht explizit ein anderes Datum angegeben ist.

#### 2.4.1 Kontaminierung

Die Prüfung auf etwaige Kontaminationen hat durch den SV nicht stattgefunden, bei bloßem Augenschein waren keine offenkundigen Hinweise festzustellen. Seit 1. Jänner 2025 ist es nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächen-

kataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis Ende 2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung, entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes es seit 1. Jänner 2025 ist nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist.

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

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

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Ablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“ und werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt. Für das Gemeindegebiet Kittsee sind aktuell keine belasteten Flächen im Altlasten-GIS verzeichnet:



Abbildung 10: Karte der Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen; Quelle: umweltbundesamt.at

Nach Abfrage vom 06.06.2023 ist das Grundstück der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft nicht im Verdachtsflächenkataster verzeichnet gewesen:

Ergebnis für:	
Bundesland	Burgenland
Bezirk	Neusiedl am See
Gemeinde	Kittsee
Katastralgemeinde	Kittsee (32012)
Grundstück	382/4

Information:	
Das Grundstück 382/4 in Kittsee (32012) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet	

Abbildung 11 Verdachtsflächenkataster Abfrage 06.06.2023; Quelle: Umweltbundesamt

Der Verdachtsflächenkataster wurde vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet war. 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 (zum Beispiel Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Liegen zu einer Altablagerung oder einem Altstandort zu wenig Informationen betreffend die Nutzungsgeschichte vor, wurde die Altablagerung oder der Altstandort vorläufig nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Nach Vorliegen ausreichender Informationen wurde geprüft ("Erstabschätzung"), ob eine Altablagerung oder ein Altstandort in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen wurde.

Dass ein Grundstück in diesen Verzeichnissen nicht aufgeschienen ist, bedeutete nicht, dass sich darauf keine Verunreinigungen befinden können. Möglicherweise wurden bestehende Altlasten noch nicht erkannt bzw. waren von zuständiger Stelle noch nicht im Verdachtsflächenkataster eingetragen. Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Demnach waren noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten und war die Verdachtsflächenkatasterabfrage demnach keine endgültige Bestätigung, dass ein Grundstück keine Kontaminationen aufweist. Der Sachverständige geht davon aus, dass die bewertungsgegenständliche Liegenschaft bis Ende 2024 falls nicht im Verdachtsflächenkataster verzeichnet war.

Der ermittelte Wert zum aktuellen Stichtag 2025 beruht auf der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien befinden, deren Verunreinigung die Grenzwerte einer Baurestmassendeponie gemäß Anhang 1 der Deponieverordnung BGBl. II Nr. 39/2008 geändert mit BGBl. II Nr. 185/2009 in der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung überschreiten.

## 2.4.2 Naturrisiken

Für einen Auswertungsradius von 50 m werden nachfolgend dargestellte Gefährdungen im aktuell verfügbaren HORA-Pass ausgewiesen:

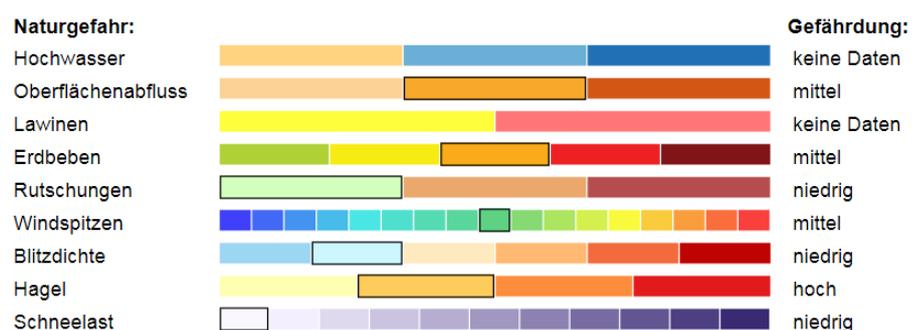


Abbildung 12: Auszug HORA-Pass für Spitalgasse 2, 2421 Kittsee; Quelle: www.hora.gv.at

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf [hora.gv.at](http://hora.gv.at) hinterlegten Informationen. Gefährdungen können sich aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab.

Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen.

Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

Die Karte der Gefahrendarstellung für Fließgewässer zeigt jene Gebiete, welche durch 30-, 100- und 300-jährliche Hochwasserereignisse gefährdet sind.

Die Hochwasserzonierung liefert Informationen von welchen Überflutungsszenarien ein Objekt/Standort potenziell betroffen ist. Liegt ein Objekt in einem Gebiet mit hoher Überflutungswahrscheinlichkeit (HQ 30) so sind alle Szenarien relevant, innerhalb von Gebieten mit mittlerer Wahrscheinlichkeit ( $HQ \geq 100$ ) auch das Szenario geringer Wahrscheinlichkeit (HQ 300).

Nach einer Abfrage der Hochwasserrisikokarte besteht für die gutachtensgegenständliche Liegenschaft auf etwa 139 m Seehöhe derzeit keine Hochwassergefahr:

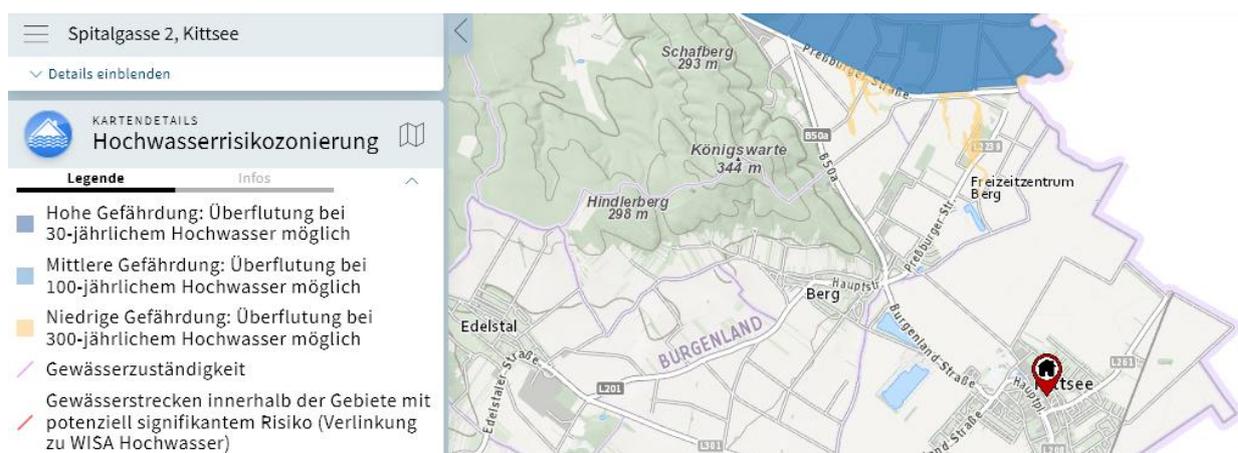


Abbildung Hochwasserrisikozonen Kittsee; Quelle: [www.hora.gv.at](http://www.hora.gv.at)

Auch Oberflächenabfluss fernab von Gewässern kann - zusätzlich zu Hochwasser aus Fließgewässern - erhebliche Schäden an Bauwerken und Infrastruktureinrichtungen verursachen. In der Gefahrenhinweiskarte „Oberflächenabfluss“ werden mögliche

Fließwege im Gelände dargestellt, die hauptsächlich gespeist durch Starkregen zu Schäden führen können.

Die Fließwege enden an den Eintrittspunkten in den Siedlungsraum (Siedlungsumhüllende), da selbst kleine Strukturen, wie Gehsteigkanten, Einfriedungen, Durchlässe, etc. die Abflussrichtung erheblich verändern können. In Verbindung mit Vorortkenntnis können so für bestehende Siedlungen bzw. Siedlungsentwicklungen mögliche Gefährdungen abgeschätzt und berücksichtigt werden.

Aufgrund der Nähe zu begrünten Flächen und einer Gelände Kante an der nordöstlichen Grundstücksseite wird nachfolgend der Oberflächenabfluss dargestellt:

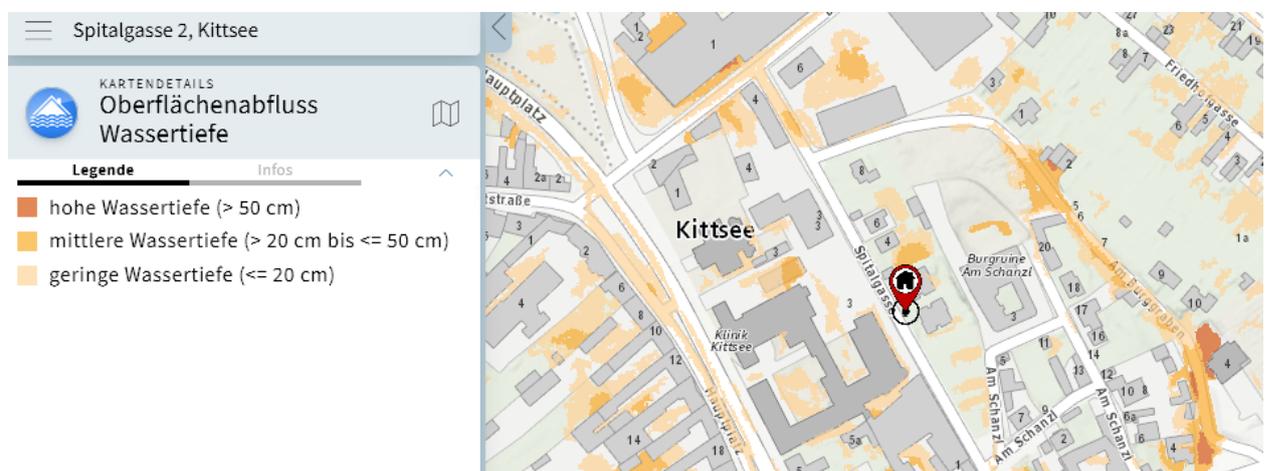


Abbildung 13: Oberflächenabfluss Kittsee; Quelle: www.hora.gv.at

Nach einer Abfrage der Oberflächenabflussrisikokarte ist für die Liegenschaft derzeit bereichsweise eine geringe Gefährdung ( $< 20$  cm) im Nordosten und im Südosten ersichtlich.

Die gegenständliche Gefahrenhinweiskarte Rutschungen setzt sich aus einer Dispositionskarte (dreistufige, flächige Information zur relativen Anfälligkeit der Gesteine zu Rutschungen) und einer Ereigniskarte (dokumentierte Rutschungen) zusammen.

Das heißt, die Karte liefert für das Betrachtungsgebiet eine grobmaßstäbliche Erstinformation zur generellen Rutschanfälligkeit des Gesteinsuntergrundes und ob Rutschungen bereits dokumentiert sind. In Bezug auf die dokumentierten Rutschungen wird darauf hingewiesen, dass eine Rutschlokalität durch mehrere Punkte dargestellt werden kann. Der im Zusammenhang mit der gegenständlichen Gefahrenhinweiskarte bzw. -tabelle verwendete Begriff "Rutschungen" umfasst gravitativ bedingte Massenbewegungen von Locker- und Festgesteinen in Form von Gleiten, Kriechen oder Fließen (z.B. Rutschun-

gen, Hangkriechen, Hangmuren). Weitere Massenbewegungen wie z.B. Sturzprozesse (Berg-/Felssturz, Steinschlag) oder Wildbachmuren sind nicht Gegenstand der Karte. Die Karte erlaubt aus maßstäblichen und methodisch-bearbeitungstechnischen Gründen keine Baugrundbewertung hinsichtlich des Risikos für Rutschungen und auch keine Prognose oder Aussage ob Rutschungen in einem Gebiet auftreten können oder nicht.

Nach einer Abfrage der Gefahrenhinweiskarte für Rutschungen ist für die Parzelle der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft und für die Bereiche im Umfeld keine bis geringe Anfälligkeit (hellgrün) zu Rutschungen ersichtlich, Ereignisse (roter Punkt) in der Umgebung sind nicht explizit mit einem roten Punkt dokumentiert:

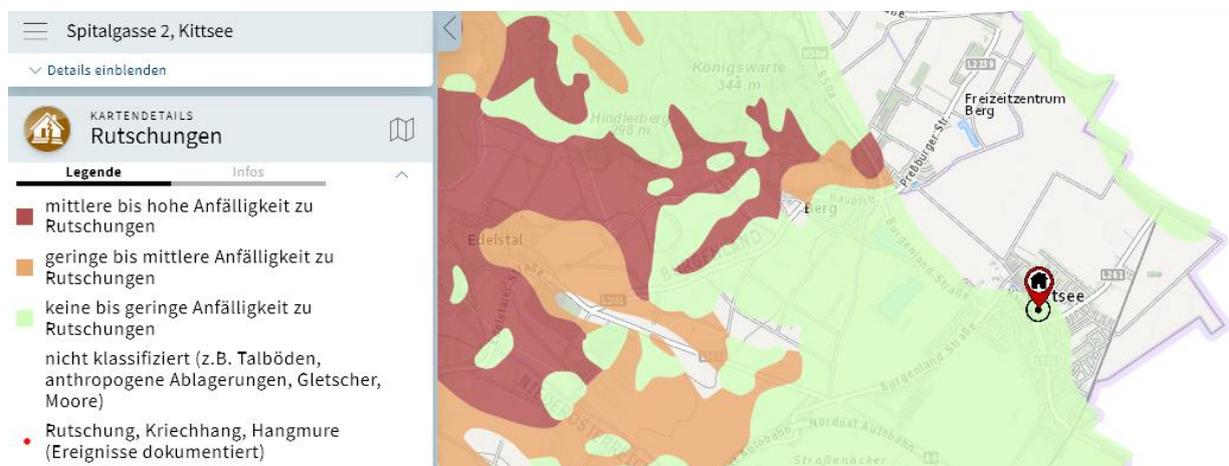


Abbildung 14: Rutschungen mit dokumentierten Ereignissen Quelle: hora.gv.at

Die ÖNORM S 5280-2 „Radon – Bautechnische Vorsorgemaßnahmen bei Gebäuden“ beschreibt die erforderlichen Radonschutzmaßnahmen und gilt für die Planung und Errichtung von Neu- und Zubauten, welche für Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltszwecke vorgesehen sind. Ebenso gilt sie für Sanierungen, bei denen horizontale, erdberührte Bauteile bis zum Erdreich neu errichtet werden.

Der Umfang der Radonschutzmaßnahmen hängt von der Gebietsausweisung laut Radonkarte, des Gebäudetyps (Ausführung der erdberührten Bauteile bzw. Unterkellerung) sowie von der Nutzung (Aufenthaltsräume im Kellerbereich geplant) ab.

In Radonvorsorgegebieten sind Radonschutzmaßnahmen bei Neubauten und Generalsanierungen verpflichtend. In bestimmten Arbeitsbereichen sind Radonmessungen verpflichtend. Radonmessungen werden in allen bestehenden Gebäuden, Neubauten und nach Generalsanierungen empfohlen.

Das natürlich vorkommende Edelgas Radon entsteht durch radioaktiven Zerfall aus Uran und ist selbst radioaktiv. Radon kann im Boden von Grund- und Quellwasser aufgenommen werden und sich als Gas unter ungünstigen Bedingungen in Gebäuden ansammeln kann. Als Gas kann es mit der Bodenluft durch Spalten und Risse im Fundament und so in die Raumluft gelangen. In Einzelfällen kann das im Wasser gelöste Radon zu einer erhöhten Radonkonzentration in Wohnungen führen.

Für eine aussagekräftige Messung ist allerdings eine Messdauer von mindestens sechs Monate erforderlich, in der das Haus normal genutzt wird. Da Radon nur dann zum Problem wird, wenn es zur Anreicherung in der Innenraumluft in Gebäuden kommt, handelt es sich um einen technologisch bedingten Innenraumschadstoff. Im Freien kommt es im Allgemeinen zu einer starken Verdünnung, sodass keine bedenklichen Radonkonzentrationen entstehen.

Die jüngste Strahlenschutz-Grundnormenrichtlinie der Europäischen Kommission wurde im Jahr 2013 veröffentlicht und trägt den Titel Richtlinie 2013/59/Euratom zur Festlegung grundlegender Sicherheitsnormen für den Schutz vor den Gefahren einer Exposition gegenüber ionisierender Strahlung. Sie enthält detaillierte und weitreichende Maßnahmen zum Gesundheitsschutz bezüglich Radon. Diese wurden mit dem Strahlenschutzgesetz 2020, der Allgemeine Strahlenschutz-Verordnung 2020 und der Radonschutzverordnung in österreichisches Recht umgesetzt.

Bereits zwischen 1991 und 2002 wurden im Zuge des österreichischen nationalen Radonprojektes (ÖNRAP) über 20.000 Radonmessungen in österreichischen Haushalten durchgeführt. Die Auswahl der Haushalte erfolgte bevölkerungsrepräsentativ durch zufällige Auswahl. Auf den Ergebnissen basierte die sogenannte „Radonpotenzialkarte“, die mittlerweile veraltet ist.

Der aktuelle Radon-Maßnahmenplan dient als grundlegende Leitlinie zum Schutz vor Radon in Österreich. Der vorliegende Radon-Maßnahmenplan wurde am 13. Juli 2021 von der Bundesministerin für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie, Leonore Gewessler, genehmigt.

Nach einer Abfrage der aktuell verfügbaren Radonkarte (Stand 2020) ist *Kittsee* weder als *Radonvorsorgegebiet* noch als *Radonschutzgebiet* ausgewiesen:

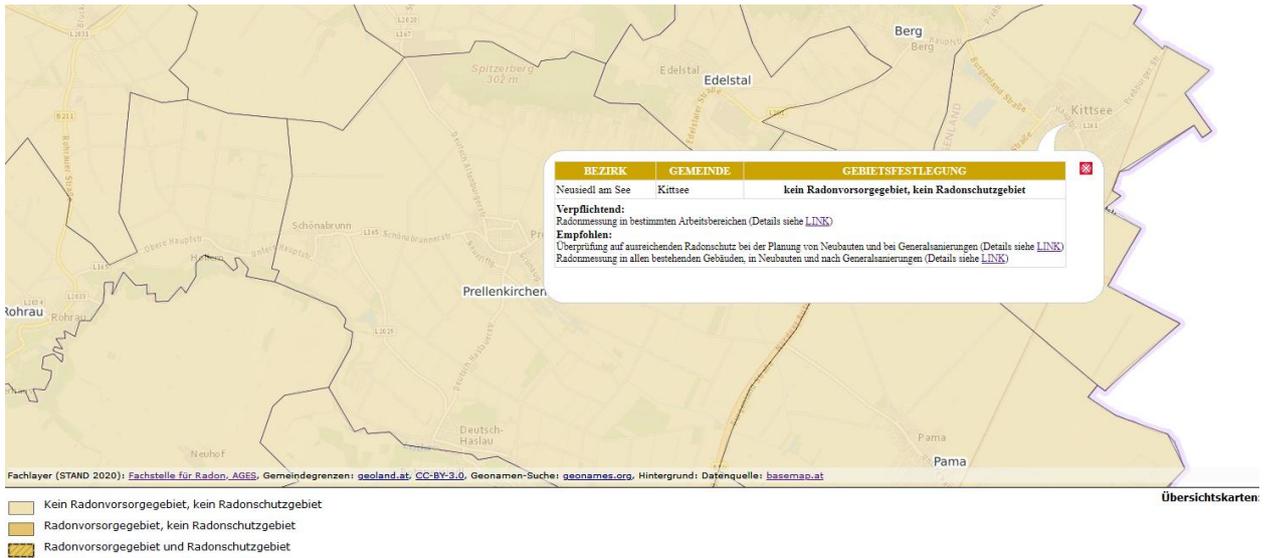


Abbildung 15: Auszug Radonkarte; Quelle: Fachstelle für Radon, www.ages.at.

### 2.4.3 Lärminfo

Gemäß Abfrage der Lärmkarte weist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft keine Lärmbeeinträchtigungen hinsichtlich des 24 h Durchschnitts-Straßenlärms auf, ebenso weder hinsichtlich des durchschnittlichen Schienenverkehrslärms noch hinsichtlich des Fluglärms.



Abbildung 16: Luftbild Lärminfo Straßenverkehr 24h Durchschnitt; Quelle: Lärmschutz Österreich

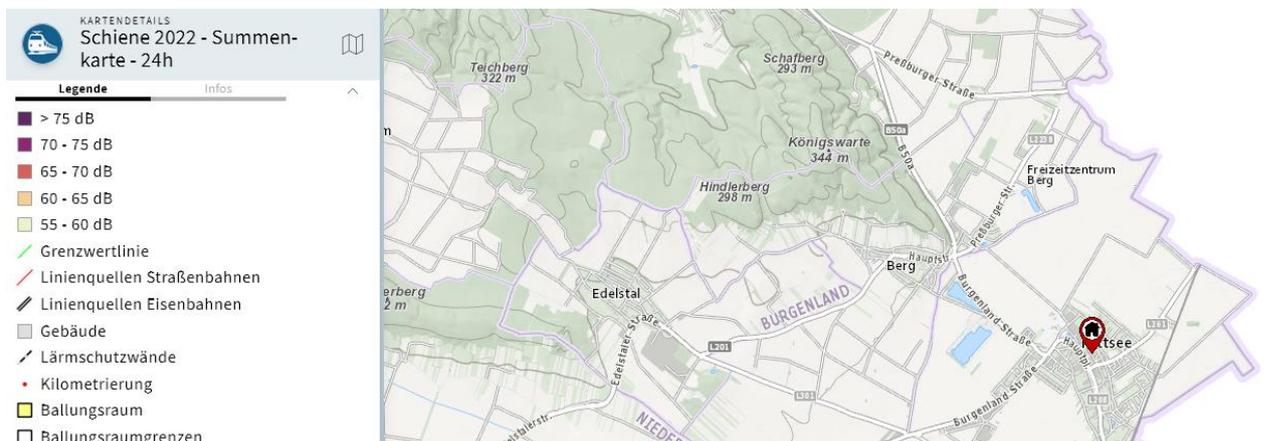


Abbildung 17: Luftbild Lärminfo Schienenverkehr 24h Durchschnitt; Quelle: Lärmschutz Österreich

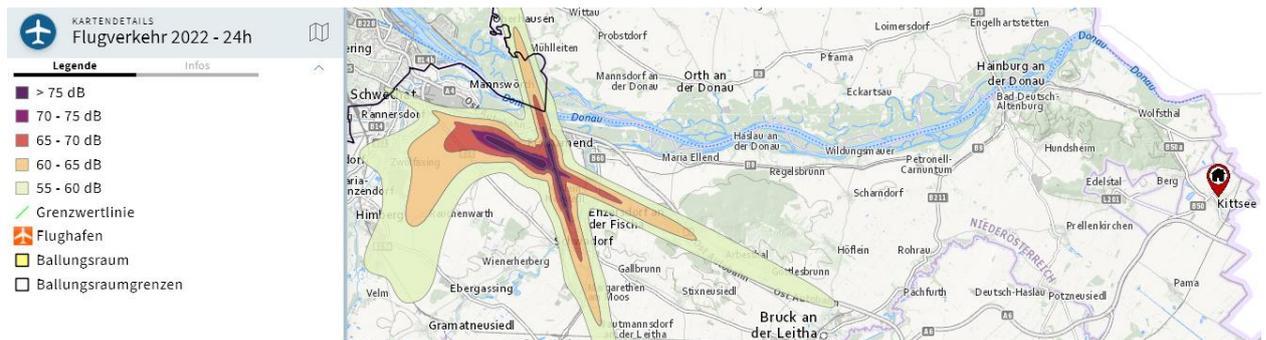


Abbildung 18: Luftbild Fluglärm 24h Durchschnitt; Quelle: Lärmschutz Österreich

#### 2.4.4 Senderkataster

Der *Senderkataster* wurde auf Initiative des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie - BMVIT im Jahr 2003 eingerichtet und wird in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, der Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH und dem Forum Mobilkommunikation betrieben und bietet einen Überblick zur funkbasierten allgemeinen Kommunikationsinfrastruktur und fachliche Informationen.

Zu diesem Zweck werden die erfassten Ergebnisse von österreichweiten Immissionsmessungen in der Karte angegeben und Auskunft über die technischen und rechtlichen Hintergründe der öffentlichen Funknetze in Österreich erteilt.

Der Senderkataster gibt Informationen über Standorte der aktuell in Betrieb stehenden Mobilfunk- und Rundfunkstationen in der Umgebung, Sendeleistungen, eingesetzte Protokolle und Mehrfachnutzung dieser Sendestationen, erfasste Ergebnisse von österreichweiten Immissionsmessungen an öffentlichen Orten sowie technische und rechtliche intergründe der öffentlichen Funknetze in Österreich.

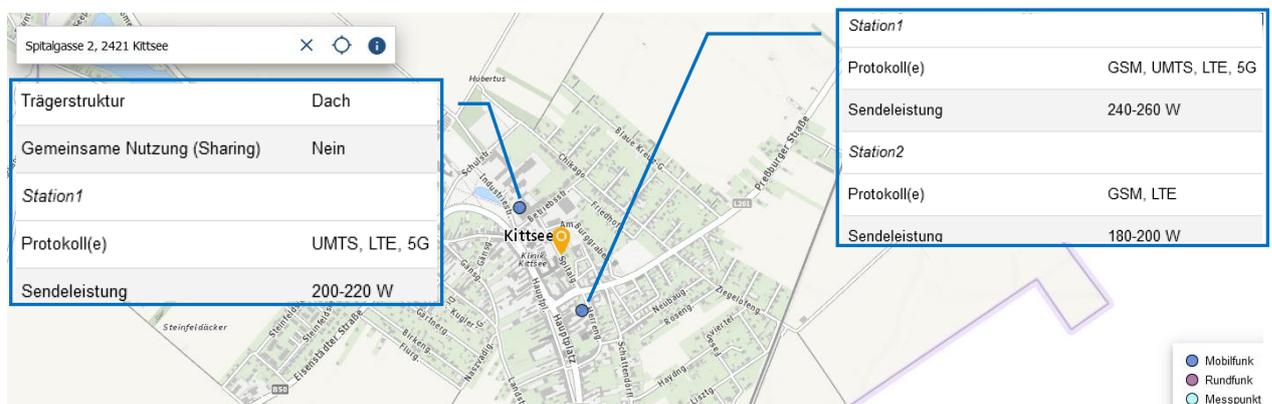


Abbildung 19: Senderkataster mit Ergänzung SV (Pfeil + Texte); Quelle: Forum Mobilkommunikation (FMK)

### Mobilfunk

umfasst die bewilligten und in Betrieb befindlichen Mobilfunkstationen von öffentlichen Mobilfunknetzen. Die Daten dazu werden von den Mobilfunkbetreibern zur Verfügung gestellt. Zwischen der Errichtung und der Inbetriebnahme einer Station können ablaufbedingt mehrere Wochen liegen. Daher kann es dazu kommen, dass Stationen, die bereits errichtet wurden, aber erst nach der letzten Aktualisierung der Daten zum Senderkataster in Betrieb gegangen sind, in diesem noch nicht aufscheinen. Standorte von Mobilfunkstationen werden in der Karte als blaue Punkte dargestellt.

### Rundfunk

beinhaltet die öffentlich-rechtlichen und privaten Rundfunkstationen, die von der Rundfunk- und Telekom-Regulierungs-GmbH (RTR) auf Basis der erteilten fernmelderechtlichen Bewilligungen zur Verfügung gestellt werden. Dabei sind allerdings nicht alle der bewilligten und dargestellten Rundfunkstationen aktuell in Betrieb, da die Bewilligungen einzelner dargestellter Rundfunkanlagen möglicherweise auf Grund laufender Rechtsmittelverfahren noch nicht rechtskräftig sind. Standorte von Rundfunkanlagen werden in der Karte als violette Punkte dargestellt.

### Messpunkt

umfasst die Ergebnisse der bisherigen Messreihen zu elektromagnetischen Feldern im Frequenzbereich von 80 MHz bis 2,5 GHz durch den TÜV Österreich sowie der Technischen Hochschule Deggendorf/Bayern im Auftrag des *Forum Mobilkommunikation*. Die Messpunkte werden in der Karte als türkise Punkte dargestellt.

Die ermittelten Messwerte stellen jeweils eine Momentaufnahme dar und wurden entsprechend der EU-Ratsempfehlung (1999/519/EG) in Übereinstimmung mit der zu diesem Zeitpunkt geltenden Personenschutznorm ÖVE/ÖNORM E 8850 („Elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder im Frequenzbereich von 0 Hz bis 300 GHz - Beschränkung der Exposition von Personen“) für die Messreihen 2007-2012 bzw. deren Nachfolger und aktuell geltenden OVE R23-1:2017 für die Messreihe 2017 bewertet.

Die Daten zu den Mobilfunk- und Rundfunkstandorten werden regelmäßig aktualisiert. Die Informationen werden auf Basis der zur Verfügung gestellten Daten erstellt. Aufgrund des umfangreichen Datenmaterials sind Irrtümer und Fehler bei der Datenabfrage bzw. -erfassung nicht 100%ig auszuschließen. Es kann daher keine Haftung für die Richtigkeit der Abfrageergebnisse übernommen werden. Darüber hinaus kann aus rechtlichen Gründen keine Offenlegung der Standortadressen erfolgen. Es ist in der Praxis daher nicht unbedingt möglich, einen konkreten Standort anhand des in der Karte angezeigten Punktes exakt zu identifizieren. (Quelle: Senderkataster Austria, BMVIT)

## 2.4.5 Breitbandatlas

Der *Breitbandatlas* ist die zentrale Informationsplattform des Bundes über die Breitbandverfügbarkeit in Österreich. Anhand von Landkarten werden die Angaben der Infrastrukturanbieter zur Verfügbarkeit von festen und mobilen Breitbandnetzen öffentlich zugänglich gemacht. Die dargestellten Testauswertungen basieren auf Mobilfunkmessergebnissen der vierten Generation (4G) des RTR-Netztests und sind von der Netzabdeckung, dem Tarif, der Auslastung des Mobilfunknetzes zum Messzeitpunkt sowie der Testumgebung (Endgerät, lokale Störeinflüsse etc.) der berücksichtigten Tests abhängig.

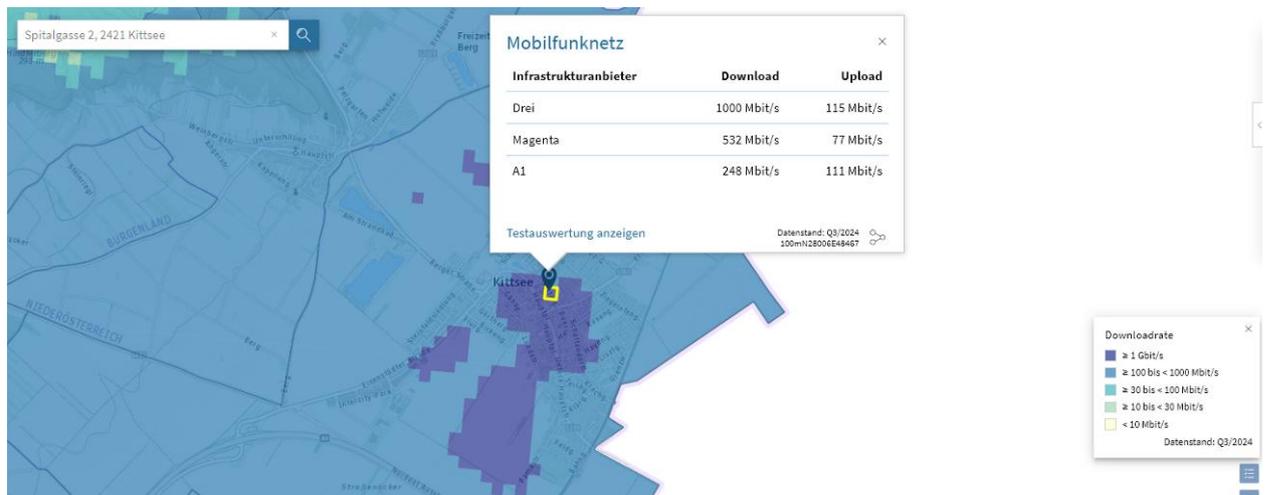


Abbildung 20: Mobilfunknetzinfrastruktur, Datenstand Q3/ 2024; Quelle: breitbandatlas.gv.at

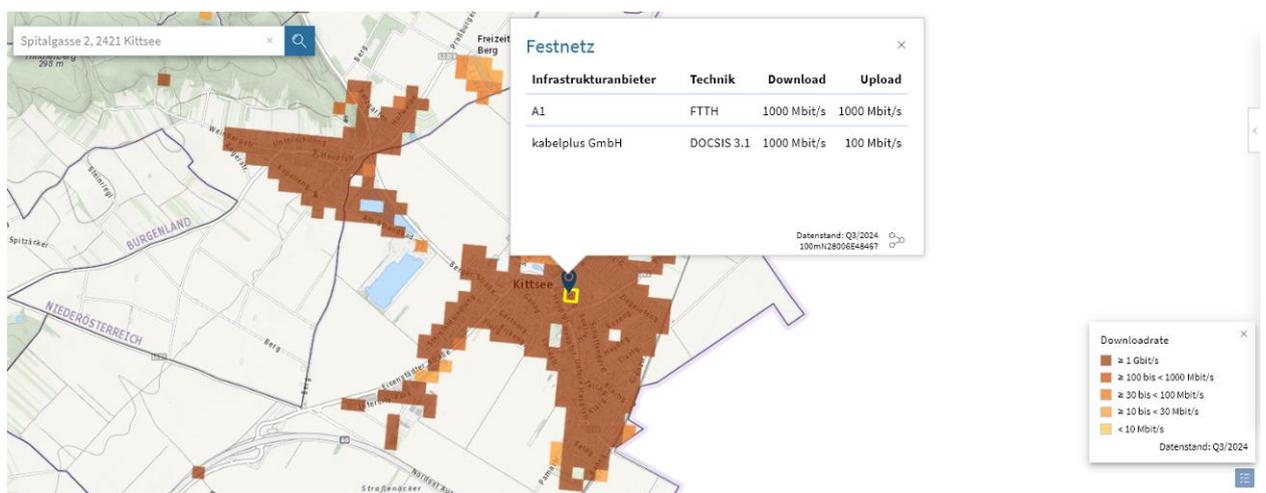


Abbildung 21: Festnetzinfrastruktur, Datenstand Q3/ 2024; Quelle: breitbandatlas.gv.at

Betreffend die Down- und Uploadraten handelt es sich um abgerundete Maximalwerte der normalerweise zur Verfügung stehenden Geschwindigkeiten im Festnetz sowie abgerundete Maximalwerte der geschätzten maximalen Geschwindigkeiten in den Mobilfunknetzen gemäß der Zentralen Informationsstelle für Breitbandversorgung (ZIB) basie-

rend auf der Verordnung über die Übermittlung von Informationen an die RTR-GmbH als Zentrale Informationsstelle für Breitbandversorgung (ZIB-V).

Für die Darstellung einer Infrastrukturanbieterin oder eines Infrastrukturanbieters in einer Rasterzelle ist nicht zwingend, dass alle Haushalte der betroffenen Rasterzelle unmittelbar versorgbar sein müssen, sondern dass dafür unter Umständen Grabungs- und/oder Anschlussarbeiten notwendig sein können. Detaillierte Informationen über die Anschlussmodalitäten können bei der jeweiligen Infrastrukturanbieterin oder beim jeweiligen Infrastrukturanbieter in Erfahrung gebracht werden.

## 2.5 Grundstücksbeschreibung

### 2.5.1 Grundstück – Grundbuchsstand (A1-Blatt)

```

***** A1 *****
GST-NR  G  BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
382/4   G  GST-Fläche         1735
        G  Bauf. (10)          519
        G  Gärten(10)         1216  Spitalgasse 2

Legende:
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
  
```

Das Grundstück ist nicht im Grenzkataster (G) eingetragen. Eine Überprüfung der Grenzen in der Natur wurde vom SV nicht durchgeführt. Ein Stern (\*) neben der Nutzung bedeutet, dass die Fläche der Grundstücke auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde.



Abbildung 22: Auszug aus dem digitalen Katasterplan; Quelle: [www.bgld.gis.at](http://www.bgld.gis.at)

Die Grundstücksgrenzen und die Grundstücksgröße sind demnach für diese Parzelle rechtlich noch nicht gesichert. Eine abschließende Aussage über den tatsächlichen Gutsbestand kann nur von einem dazu befugten Vermessungstechniker (Geometer) im Zuge der Vermessung festgestellt werden.

Angabengemäß sollte die Parzelle ursprünglich in zwei Parzellen abgeteilt werden, bebaut mit je einem Doppelhaus, sodass zukünftig jeweils ein Doppelhaus auf einer eigenen Parzelle bestehen soll. Entsprechend dem Grundbuchsauszug vom 28.01.2025 ist dies jedoch noch nicht durchgeführt.

Ein Teilungsplan vom 10.08.2022 ist durch ein Vermessungsbüro bereits erstellt worden – siehe Anhang – darin sind die Grundstücksgrößen mit 805 m<sup>2</sup> für die linke Parzelle und mit 862 m<sup>2</sup> für die Rechte Parzelle ausgewiesen, das sind in Summe 1.667 m<sup>2</sup>.

Beide geplanten Parzellen sind demnach mit je einem Doppelhaus bebaut. An der nördlichen Grundstücksseite ist ein Streifen von 68 m<sup>2</sup> als Trennstück „1“ als Restfläche ausgewiesen. Diese Trennfläche soll entsprechend dem Teilungsausweis vom 14.06.2022 der Marktgemeinde *Kittsee* als öffentliches Gut übertragen werden. Die Baubehörde hat die Teilung der bebauten Parzelle per 29.08.2022 geprüft und nicht untersagt.

Mit Mail am 04.07.2023 übermittelt, liegt dem Sachverständigen ein Grundabtretungsvertrag zur Abtretung einer Fläche von 68 m<sup>2</sup> (Trennstück 1 gemäß Vermessungsurkunde) an die Marktgemeinde Kittsee zur Einverleibung in das Öffentliche Gut vor - siehe Anhang.

Der Bescheid mit AZ 776/2022/32 vom 01.09.2022 bescheinigt die angeführte Vermessungsurkunde der Oppitz ZT GmbH.

Die Grundstücksteilung der Trennstücke mit den Grundstücken Nummer 382/9, 382/4 und 535/1 ist grundbücherlich noch nicht erfolgt, lt. o. a. Bescheid muss der Änderungsantrag innerhalb von 18 Monaten, bis 01.03.2024 beim Grundbuchsgericht eingelangt gewesen sein – siehe Anhang.

Die Eingabe zur Durchführung der Grundstücksteilung ist beim Grundbuchsgericht nicht erfolgt. Demnach ist der der Teilungsplan nicht rechtskräftig.

Zur weiteren Wertermittlung wird die Grundfläche der Parzelle Nr. 382/4 dem angeführten Grundbuchsauszug entnommen, die Bauflächen werden dem vorliegenden Planwerk entnommen und entsprechend den stichtagsbezogenen Informationen berücksichtigt.

## 2.5.2 Maße und Form, Topografie, Bebauung

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft besteht am Tag der Befundung (= Bewertungsstichtag) in der Natur aus einer Mittelparzelle mit annähernd rechteckigem Zuschnitt. Die derzeitigen Höhenlagen des Geländes und Grundstücksgrenzen entsprechen nicht dem vorgesehenen Zustand nach Fertigstellung der baulichen Anlagen.

Für die Mittelparzelle mit einer straßenseitigen Breite von ca. 43 m bei einer durchschnittlichen Tiefe von ca. 38 m (gemessen am digitalen Kataster) ist entsprechend dem vorliegenden Einreichplan vom 26.06.2016 samt Baubeschreibung vom 29.06.2016 eine bebaute Fläche von 2 mal 269 m<sup>2</sup>, das sind insgesamt 538 m<sup>2</sup> ausgewiesen und entspricht dies einer Bebauungsdichte von 31,0 %.

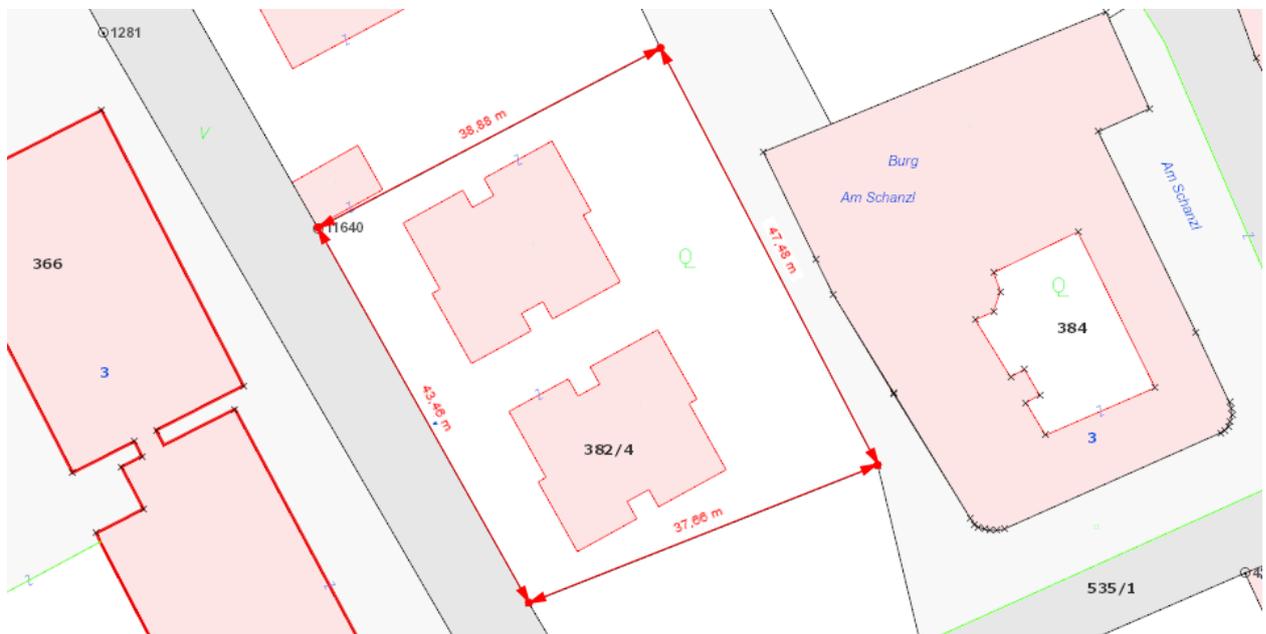


Abbildung 23: Detailausschnitt digitaler Kataster Kittsee; Quelle: gis.bgld.gv.at/

Die Ausnutzung der Liegenschaft gemäß Einreichplan 2016 gliedert sich im Wesentlichen in einen zur *Spitalgasse* und demnach nach Südwesten orientierten Vorgartenbereich mit den Zufahrten zu den straßenseitigen Garagen und den Zugängen zu den Doppelhäusern an den jeweiligen Längsseiten der Baukörper.

Der mittlere Grundstücksbereich ist mit Doppelhäusern bebaut und erstreckt sich nachfolgend ein Gartenbereich bis zum nordöstlichen Grundstücksende mit Blickrichtung auf die höher gelegene Burgruine *Altes Schloss* und den nordwestlich angrenzenden israelitischen Friedhof.

### 2.5.3 Flächenwidmung und Bebauungsplan

Die Parzelle ist am Tag der Befundaufnahme = Bewertungsstichtag *in Natura* und entsprechend dem Kataster eine ungeteilte Baulandparzelle.

Der Bebauungsplan „Gesamtes Ortsgebiet“ wurde per Gemeinderatsverordnung vom 27.11.2024 abgeändert (2. Änderung) – siehe Anhang.

Aus Ortsbildgründen ist eine Vorgartentiefe mit 5 m und eine dynamische Dichteregelung (D) gemäß § 4 Abs. 2 und 3 der örtlichen Bebauungsbestimmungen festgelegt.

Nach Auskunft der Gemeinde sind derzeit ausreichend gewidmete Bauparzellen vorhanden.

Entsprechend dem gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft gewidmet und bebaubar wie folgt:

EZ 2941				
Gst. Nr.	Fläwi	Bebaubarkeit	Fläche	Beschreibung
382/4	BD	BD-D2/o/I,II	1.735 m <sup>2</sup>	<p>Bauland - Dorfgebiet</p> <p>D2: bis zu einer Bauplatzgröße von 1000 m<sup>2</sup> gilt eine Bebauungsdichte von 35%. Der sich daraus ergebende Höchstwert von 350 m<sup>2</sup> bleibt auch bei darüber hinaus steigender Bauplatzgröße unverändert.</p> <p>Vorgarten: 4 m,</p> <p>Bebauungsweise: offen,</p> <p>Bebauungshöhe: bis max. 7 m</p> <p>Bebauungsbestimmungen der Marktgemeinde Kittsee i.d.g.F., es gilt das Burgenländische Baugesetz samt OIB-Richtlinien und der dzt. rechtskräftige Bebauungsplan samt Verordnung.</p>

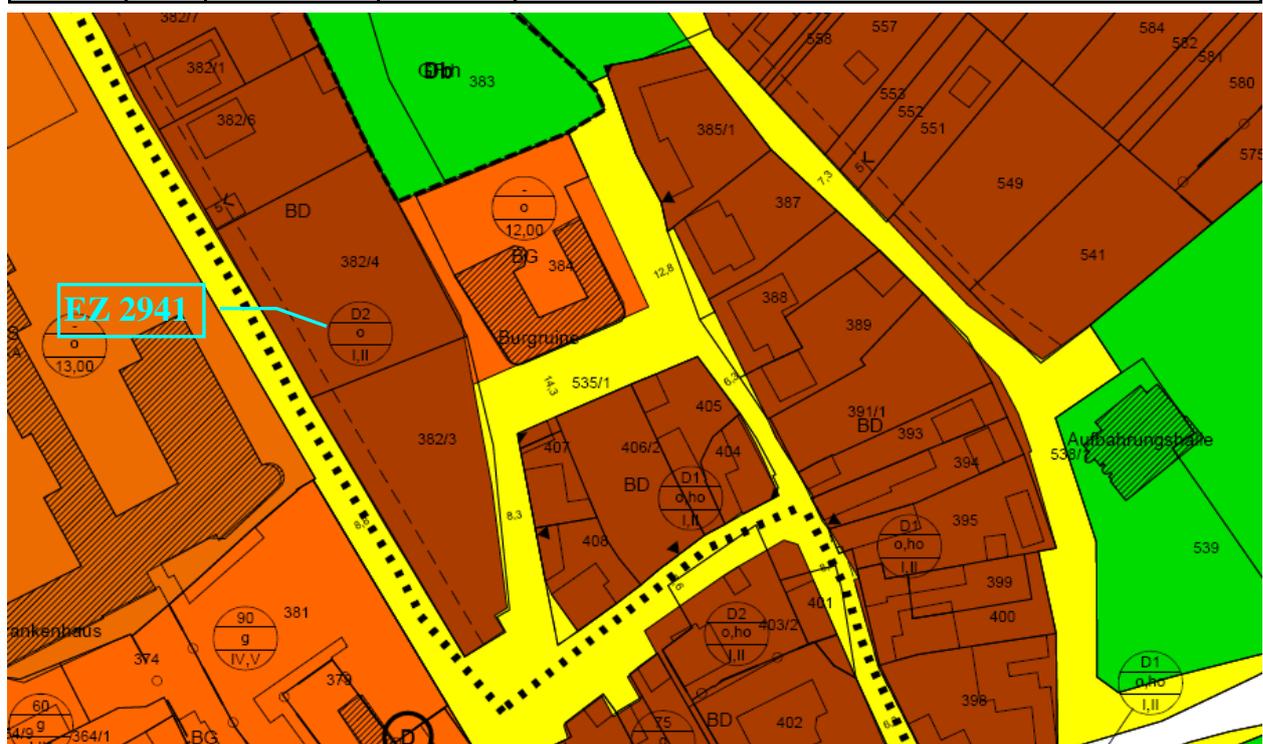


Abbildung 24: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Bauland Kittsee mit Ergänzung SV; Quelle: gis.bgld.gv.at

#### 2.5.4 Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft ist angabengemäß an das öffentliche Kanal-, Wasser- und Stromnetz angeschlossen. Weiters bestehen angabengemäß Anschlüsse für Telefon/Internet.

#### 2.5.5 Zubehör

Die Bewertung der Liegenschaften beinhalten grundsätzlich alle zum Stichtag auf den Grundstücken errichteten Gebäude und das darin eingebaute und fix montierte Zubehör, insbesondere auch alle Gebäudeausstattungen wie z.B. Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallationen, samt deren Anlagen und Gerätschaften.

Im Verkehrswert sind auch alle anderen Baulichkeiten und Sonderbauwerke, wie z.B. die vorhandenen Außenanlagen, Einfriedungen, sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen, bzw. entsprechende Anlagen enthalten.

Bei nicht gesondert ausgewiesener Bewertung des o. a. Zubehörs ist dieses im Wertansatz des Gebäudewertes berücksichtigt.

Inventar, insbesondere Möbel, sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

### 2.6 Beschreibung der Baulichkeiten

#### 2.6.1 Allgemeines und Objektbeschreibung

Die Beschreibung folgt dem Lokalaugenschein und dem Bauakt und ist ohne Funktionsüberprüfung der technischen Anlagen. Die vorliegende Befundaufnahme stellt keine Zustandsbeurteilung im Sinne der ÖNORM B1300 dar.

Die bewertungsgegenständlichen freistehenden, zweigeschossigen, nicht unterkellerten Doppelhäuser unter Flachdach mit nordostseitigen Terrassen im Erdgeschoß sind gemäß Planwerk annähernd ebenerdig zum angrenzenden Eingangsniveau und in etwa Parzellenmitte der künftigen Trennstücke situiert. Im Vorgarten besteht augenscheinlich eine Außenwasserleitung im Bereich der Spitalgasse.

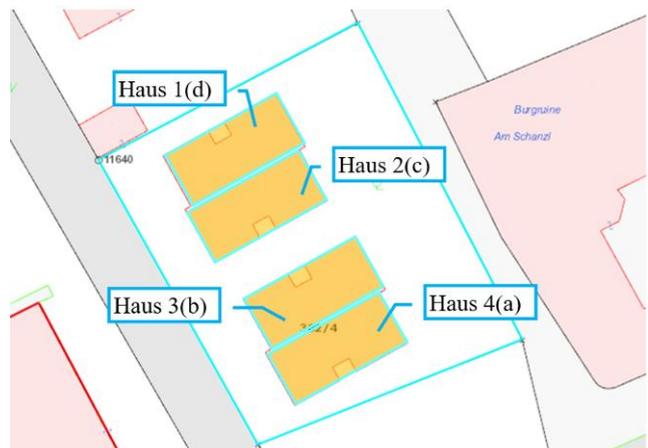


Abbildung 25: Ausschnitt Kataster mit Ergänzung Lage der Wohneinheiten 1-4 durch SV; Quelle: gis.bgld.gv.at

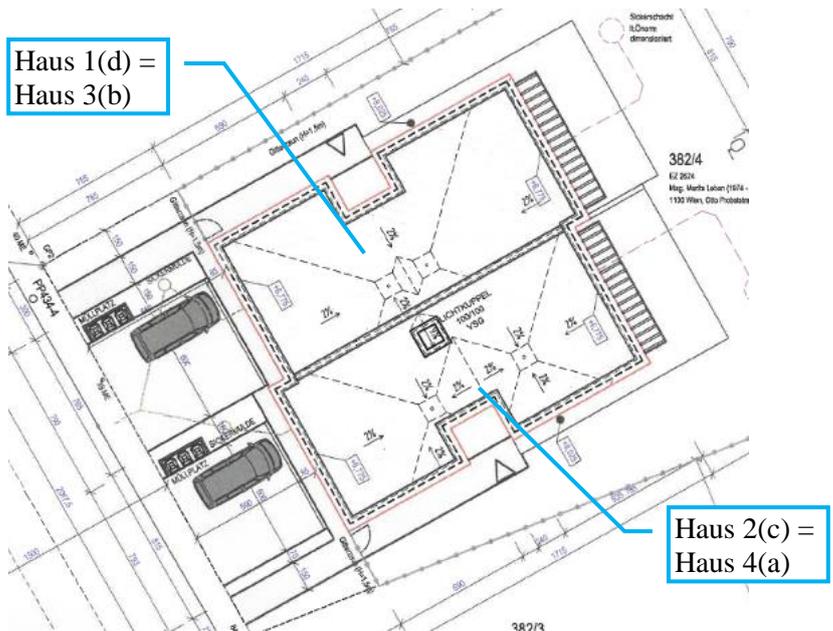


Abbildung 26: Ausschnitt Lageplan Einreichplan, mit Ergänzung Haus 1-4  
Quelle: Bauakt

Der Grundrisse der beiden freistehenden Doppelhäuser sind gemäß Planwerk ident und gliedert sich wie folgt:

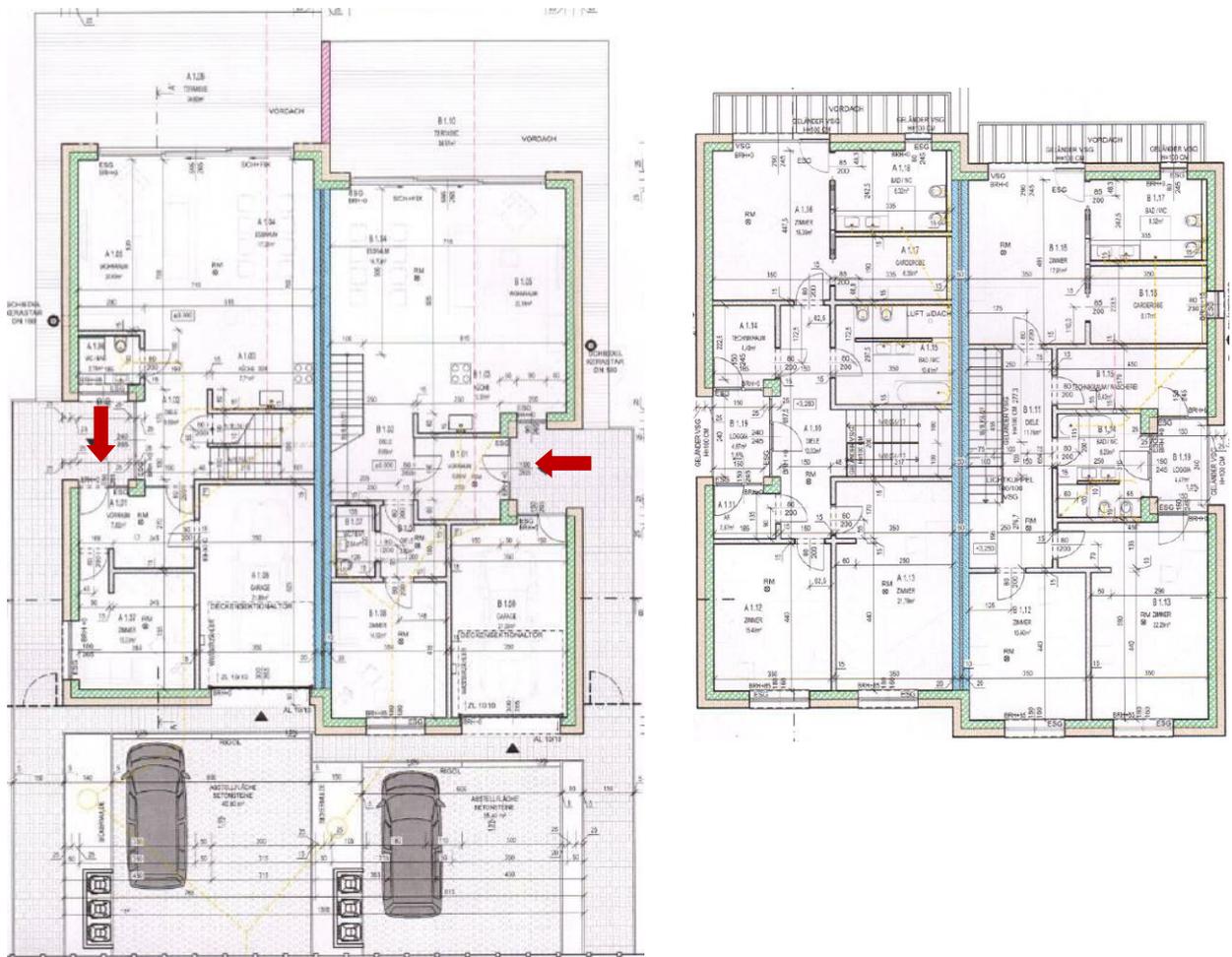


Abbildung 27: Grundrisse EG und OG mit Ergänzung SV (Pfeile); Quelle: Einreichplan Bauakt

RAUMLEGENDE:

WOHNEINHEIT "A"				
Nr.	RAUM	FLÄCHE	AUFBAU	BODEN
<b>ERDGESCHOSS</b>				
A 1.01	VORRAUM	7,82	P1	FLIESEN
A 1.02	DIELE	9,69	P1	FLIESEN
A 1.03	KÜCHE	7,71	P2	FLIESEN
A 1.04	ESSRAUM	17,23	P2	HOLZPARKETT
A 1.05	WOHNRAUM	20,69	P2	HOLZPARKETT
A 1.06	WC / BAD	2,78	P1	FLIESEN
A 1.07	ZIMMER	13,33	P2	HOLZPARKETT
<b>WOHNNUTZFLÄCHE</b>		<b>79,15 M2</b>		

RAUMLEGENDE:

WOHNEINHEIT "B"				
Č. M.	RAUM	FLÄCHE	AUFBAU	BODEN
<b>ERDGESCHOSS</b>				
B 1.01	VORRAUM	6,88	P1	FLIESEN
B 1.02	DIELE	6,66	P1	FLIESEN
B 1.03	KÜCHE	10,09	P2	FLIESEN
B 1.04	ESSRAUM	14,70	P2	HOLZPARKETT
B 1.05	WOHNRAUM	22,18	P2	HOLZPARKETT
B 1.06	DIELE	3,80	P2	FLIESEN
B 1.07	WC / BAD	2,64	P1	FLIESEN
B 1.08	ZIMMER	14,52	P2	HOLZPARKETT
<b>WOHNNUTZFLÄCHE</b>		<b>81,47 M2</b>		

RAUMLEGENDE:

WOHNEINHEIT "A"				
Nr.	RAUM	FLÄCHE	AUFBAU	BODEN
<b>OBERGESCHOSS</b>				
A 1.10	DIELE	12,02	P4	HOLZPARKETT
A 1.11	ABSTELLRAUM	2,87	P5	FLIESEN
A 1.12	ZIMMER	15,40	P4	HOLZPARKETT
A 1.13	ZIMMER	21,79	P6	HOLZPARKETT
A 1.14	TECHNIKRAUM	4,49	P5	FLIESEN
A 1.15	BAD / WC	10,41	P5	FLIESEN
A 1.16	ZIMMER	16,39	P4	HOLZPARKETT
A 1.17	BAD / WC	8,32	P4	FLIESEN
A 1.18	GARDEROBE	6,36	P4	HOLZPARKETT
A 1.19	LOGGIA	4,57	S2	BANKRAI
<b>WOHNNUTZFLÄCHE</b>		<b>102,63 M2</b>		

RAUMLEGENDE:

WOHNEINHEIT "B"				
Nr.	RAUM	FLÄCHE	AUFBAU	BODEN
<b>OBERGESCHOSS</b>				
B 1.11	DIELE	11,76	P4	HOLZPARKETT
B 1.12	ZIMMER	15,40	P4	HOLZPARKETT
B 1.13	ZIMMER	22,29	P6	HOLZPARKETT
B 1.14	BAD / WC	8,23	P5	FLIESEN
B 1.15	TECHNIKRAUM	8,43	P5	FLIESEN
B 1.16	ZIMMER	17,91	P4	HOLZPARKETT
B 1.17	BAD / WC	8,32	P4	FLIESEN
B 1.18	GARDEROBE	6,17	P5	HOLZPARKETT
B 1.19	LOGGIA	4,47	S2	BANKRAI
<b>WOHNNUTZFLÄCHE</b>		<b>104,99 M2</b>		

Abbildung 28: Raumlegenden; Quelle: Einreichplan Bauakt

Die jeweiligen Doppelhaushälften unterscheiden sich im Wesentlichen durch den Stiegenlauf (Haus 1(d) und 3(b)): zweiläufige Stiege mit Zwischenpodest, Haus 2(c) und 4(a): einläufige Stiege entlang der Mittelmauer) und geringfügig abgeänderte spiegelverkehrte Raumeinteilungen.

Über die annähernd mittig an der jeweiligen Gebäudelängsseite situierten Hauseingänge erfolgt der Zugang über die Hauseingangstür und Oberlichte und seitlichem Stehflügel mit Glasfüllung in einem Gebäudeeinschnitt und ist durch die im Gebäudeeinschnitt situierte Loggia im Obergeschoß überdacht.

Die Einfahrten zu den jeweiligen Garagen an den südlichen Außenecken der Doppelhaushälften erfolgt gemäß Plan über eine im Vorgartenbereich situierte befestigte Stellfläche (zum Befundungsstichtag nicht hergestellt).



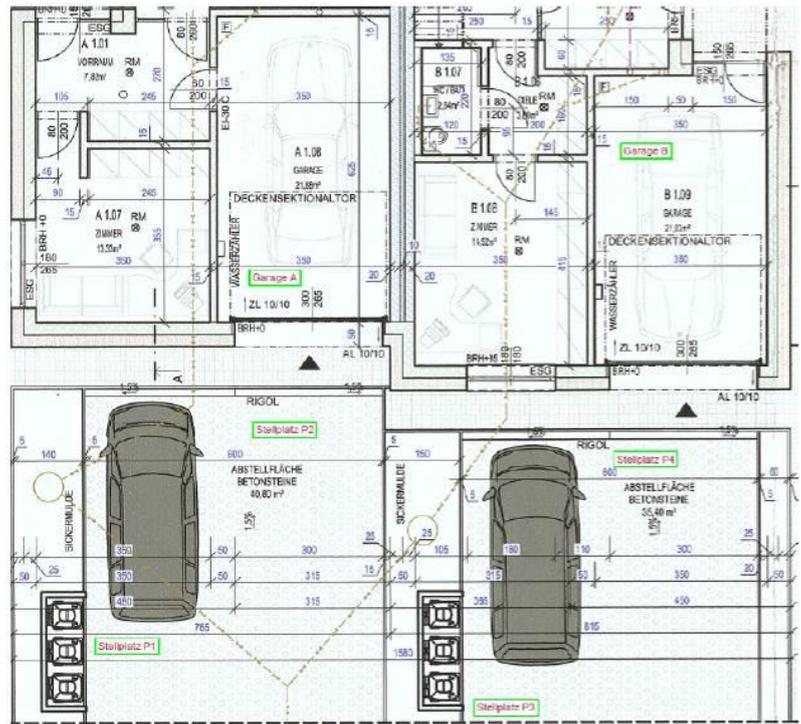


Abbildung 29: Detail Garage und befestigte Stellplatzflächen im Vorgarten; Quelle: Vorläufiges Nutzwertgutachten

Aufschließung: Kanal, Wasser, Strom, Telefon/Internet sind angabengemäß vorhanden

Grundstücksbegrenzung: In Richtung des öffentlichen Parkplatzes an der rechten Grundstücksgrenze besteht schon ein Mauersockel mit Drahtzaunfeldern. Straßenseitig ist ein kurzes Stück einer Einfriedungsmauer aus Schalsteinen hergestellt und aufgrund von dichtem Pflanzenbewuchs nicht einsehbar.



## 2.6.2 Bauakt

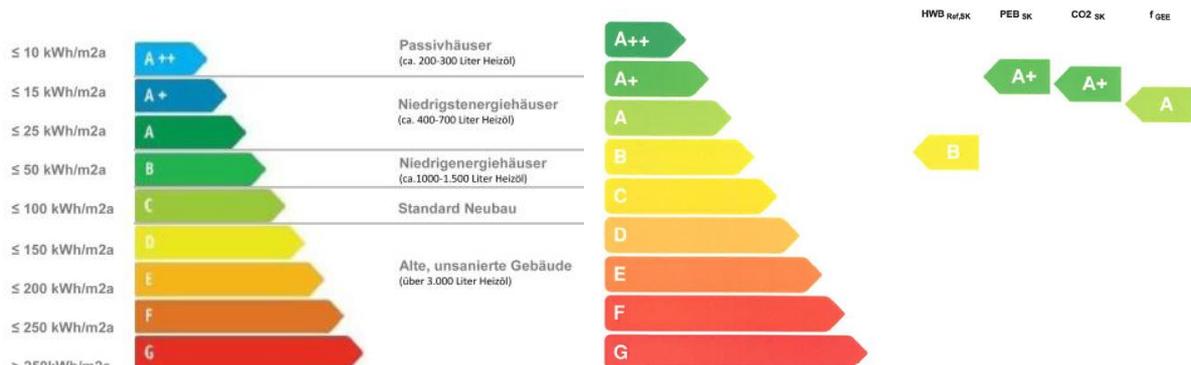
Im Bauakt sind folgende Vorgänge (Auswahl) dokumentiert bzw. wurden seitens der Baubehörde bekanntgegeben:

Art	Datum	Anmerkung
Bauansuchen dem § 18 Bgld. BauG	29.06.2016	Doppelhaus a+b mit Garagen und Einfriedungen Doppelhaus c+d mit Garagen und Einfriedungen
Einreichplan Errichtung eines Doppelhauses a+b mit Garagen	29.06.2016	Blue Danube Immobilien GmbH, Sichtvermerk der Gemeinde 08.06.2017 zu Baubewilligung
Einreichplan Errichtung eines Doppelhauses c+d mit Garagen	29.06.2016	Blue Danube Immobilien GmbH, Sichtvermerk der Gemeinde 08.06.2017 zu Baubewilligung
Baubeschreibung Spitalgasse 2a+b und 2c+d	29.06.2016	Doppelhaus a+b Doppelhaus c+d
Energieausweis Spitalgasse 2a+b und 2c+d	30.06.2016	BM Hannes Wenth, gültig bis 29.06.2026
Bescheid Baubewilligungen	08.06.2017	AZ: 131-9/023-2016 Doppelhaus a+b AZ: 131-9/022-2016 Doppelhaus c+d
Bescheid Kanalanschlussverpflichtungen	27.06.2017	AZ: 851/48-2a+b-B/2017/APF AZ: 851/48-2c+d-B/2017/APF
Baubeginnsanzeige	06.11.2017	Doppelhaus a+b Doppelhaus c+d
Bescheid Fristverlängerung der Bauvorhaben	30.03.2022	AZ: 131-9/023-2016 Doppelhaus a+b bis 30.03.2023 AZ: 131-9/022-2016 Doppelhaus c+d bis 30.03.2023
Fertigstellungsanzeige		nicht fertiggestellt
Grundstücksteilung, Anzeige gem. §14(3)Bgd BauG 1997 samt Vermessungsurkunde und Teilungsplan vom 10.8.2022	29.06.2022	der Änderungsantrag muss innerhalb von 18 Monaten beim Grundbuchsgericht eingelangt sein, bis 01.03.2024. Demnach ist der der Teilungsplan nicht rechtskräftig.

## 2.6.3 Energieausweis

Ein Energieausweis vom 30.06.2016 über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes i.S. der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments (EAVG 2012) wurde dem Sachverständigen von der Baubehörde übermittelt.

Die Doppelhäuser weisen, basierend auf den zum Erstellungszeitpunkt vorliegenden Einreichplänen inkl. Aufbauten, einen Heizwärmebedarf (HBW) von 32,9 kWh/m<sup>2</sup>a und einen Gesamtenergieeffizienz-Faktor ( $f_{GEE}$ ) von 0,71 auf und entsprechen somit einem Niedrigenergiehausstandard (B).



Auszug rechts: Kennwerte Energieausweis-Label, links: Auszug Energieausweis gem. OIB RL 6 (2015);  
Quelle: Bauakt

## 2.6.4 Technische Beschreibung

Die Beschreibung folgt dem Lokalausweis und dem Bauakt.

Die vorliegende Befundaufnahme stellt keine Zustandsbeurteilung im Sinne der ÖNORM B1300 dar.

Ursprünglich war geplant, die Häuser im *Edelrohbau* (Gebäude außen fertiggestellt, innen belagsfertig ohne Fußbodenbeläge, ohne Türen und ohne Oberflächenbeläge und Sanitärausstattung im Bad/WC und ohne Wärmepumpe) zu verkaufen.

Die in den Plänen dargestellten außenliegenden Kamine *Schiedl Kerastar* sind für keine Wohneinheit hergestellt.

### 2.6.4.1 Wohngebäude – **Haus 1(d)**

Das Haus 1(d) ist als Musterhaus im *Edelrohbau* bereits nahezu fertiggestellt. Auf dem Vollwärmeschutz ist Aussen das Netz und der Unterputz vor dem Anstrich aufgebracht, jedoch der Anstrich selbst noch nicht – außer in den Einschnitten vis-à-vis vom Stiegenhaus – dort ist die Vollwärmeschutzfassade noch ohne Putz. Die Fußbodenheizung ist augenscheinlich vorbereitet (ohne Funktionsprüfung).

In den Räumen im **Erdgeschoß** - außer der Garage – besteht als **Boden** Estrich und es ist bereits fein verputzt und Elektroverkabelung augenscheinlich vorhanden (ohne Funktionsprüfung).

Die **Decke** soll (entgegen den angegebenen Deckenaufbauten am Einreichplan) vermutlich mit Gipskarton abgehängt werden, da auf der Rohbetondecke die Installationen auf Putz geführt werden.

Aufschließung und Verdrahtung sind angabengemäß vorhanden. Damit sind die **Decken im Erdgeschoß nicht fertiggestellt**.

Die **Wände** sind fertiggestellt (verputzt), die Türstöcke und Türen sind nicht hergestellt. Die Glasscheibe der gartenseitigen Terrassentür im Erdgeschoß ist zerschlagen.

Die **zweiläufige Innenstiege** in das Obergeschoß ist lediglich im **Rohbau** und **ohne Absturzsicherung**.

Kleine Abänderung im Erdgeschoß gegenüber dem Einreichplan:



Abbildung 30: Erdgeschoß Haus 1-4 Polierplan mit Änderungen, Quelle: Frau Klimecka

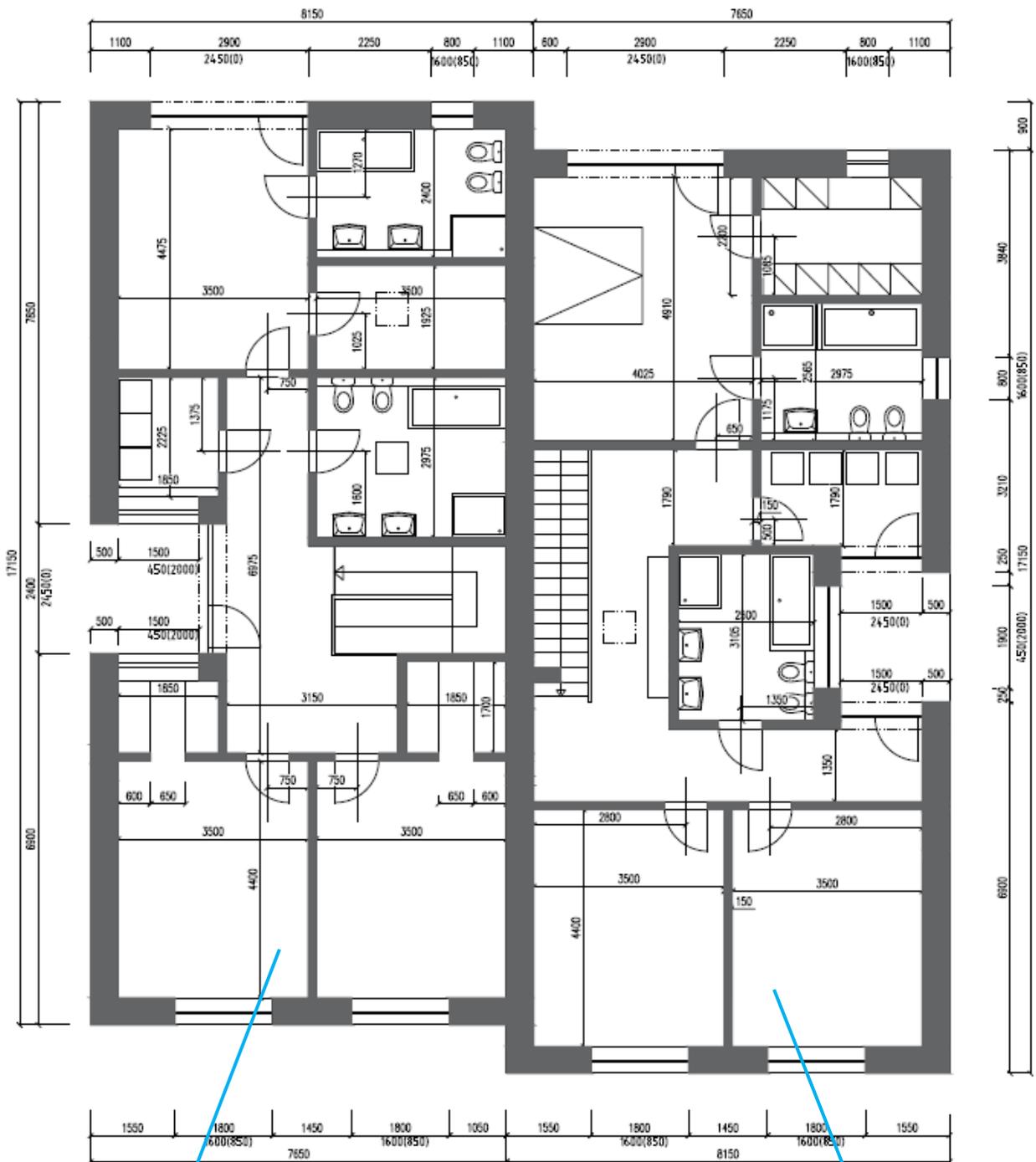
Im Vorraum seitlich im linken Bauwich beim Eingang ist noch ein WC-Raum eingebaut, welcher nicht im Einreichplan eingezeichnet ist, während sich an der Stelle des WC's im Einreichplan ein Abstellraum befindet.

Im **Obergeschoß** von Haus 1(d) ist ebenfalls am **Boden** der Estrich verlegt.

Die **Wände** sind fertiggestellt (verputzt). Die Türstöcke und Türen sind nicht hergestellt, Elektroleitungen sind verlegt (ohne Funktionsprüfung).

Im Obergeschoss in den Räumen bereits **überall eine abgehängte Decke mit Gipskarton** eingezogen und somit keine Elektroverrohrungen an der Decke mehr sichtbar.

Es gibt im Obergeschoß ebenfalls kleine Änderungen zum Einreichplan:



Haus 1(d) =  
Haus 3(b)

Abbildung: Obergeschoß Haus 1-4; Quelle: Polierplan Frau Klimecka

Haus 2(c) =  
Haus 4(a)

Der Abstellraum im Raum A1.12 ist vom Raum aus als Schrankraum begehbar und nicht vom Gang zugänglich.

Darüber hinaus verfügt im Gegensatz zum Plan jedes Schlafzimmer gassenseitig über einen Schrankraum, welcher vom Zimmer aus direkt zu begehen ist.

An der seitlichen Außenwand besteht ein Technikraum mit dem Fußbodenheizungsverteiler und einer Installation für Warm- und Kaltwasser. Innen liegend mit einer Lichtkuppel ist das Bad vorgesehen mit großer bodengleicher Dusche, Hänge-WC und Installationen für Waschbecken und Badewanne.

Es **fehlen** somit in den Innenräumen der **Innenanstrich** bzw. die **Wandbeläge (in den Nassräumen)**, im **Erdgeschoß** die **abgehängten Decken**, die **Bodenbeläge** samt **Unterlage** (Folie, Ausgleichsschichten etc.), **Innentüren** samt **Zargen** sowie **Elektrokompletierungen** und **Sanitärkomplettierung** in den Nassräumen, **Fensterbänke** und **Absturzsicherungen** (Innenstiege und Loggia). Ein Element der Fixverglasung der dreiteiligen Schiebetür-Metallkonstruktion zur Terrasse im Erdgeschoß ist zerschlagen (Sicherheitsglas).

Außenanlagen sind etwas begradigt worden und Müll und Aushub wurden größtenteils entfernt.

Aufgrund von Kotresten kann darauf geschlossen werden, dass Marder oder andere Tiere in der Baustelle waren und könnten diese durch Verbiss Schäden verursacht haben.

Baujahr: unfertiger Rohbau (Baubewilligung 2017, **Fristverlängerung bis 30.03.2023, zum Bewertungsstichtag abgelaufen**)

Bauweise: Massivbau

Außenwände: gemäß Plan: Wandaufbau ST1: 25 cm Kalksandstein Formsteine, augenscheinlich verbaut: Hochlochziegelmauerwerk mit Nut- und Federverzahnung; Netz dem Vollwärmeschutz und der Unterputz vor dem Anstrich aufgebracht, jedoch der Anstrich selbst noch nicht – außer in den Einschnitten vis-à-vis vom Stiegenhaus – dort ist die Vollwärmeschutzfassade noch ohne Putz.

Wärmedämmung: Vollwärmeschutz 20 cm nicht durchgehend hergestellt, an der Fassade zur linken Grundstücksgrenze besteht keine vollständige Wärmedämmung, nur teilweise im Erdgeschoß, unverputzt

Dachform: Flachdach, nicht zugänglich, nicht einsehbar

Dachkonstruktion: Stahlbetonplatte gemäß Einreichplan

Dachdeckung: angabengemäß beschieferte Bitumenbahn (nicht einsehbar)

Regenwasser:	gemäß Einreichplan Innenentwässerung, Regenwasserkanal fehlt vermutlich noch, das Regenwasser wird am Baugrund versickert, angabengemäß sind die Sickerschächte bereits fertig
Fassade:	unverputzt, teilweise Vollwärmeschutz, nicht fertiggestellt
Fenster:	Kunststofffenster mit dreifacher Isolierverglasung, große Fenster aus Metall; Vorbereitung für elektrische Jalousien, Jalousiekästen nicht eingebaut
Außentüren:	Hauseingangstür einflügelig mit Stehflügel (Glasfüllung) und Oberlichte, Garagentor nicht eingebaut (gem. Plan: Deckensektionaltor), hinten auf die Terrasse und zum Garten große Schiebetür in 3-teiliger Metallkonstruktion (ein Element der Fixverglasung Sicherheitsglas ist kaputt)
Innenwände:	Ziegel
Innentüren:	im Edelrohbau nicht vorgesehen
Innentreppe:	zweiläufige Massivtreppe mit Zwischenpodest ins Obergeschoß (Beton, Rohbau) ohne Absturzsicherung
Heizung:	Luftwärmepumpe vorgesehen, nicht hergestellt
Wärmeübertragung:	Fußbodenheizung für Luftwärmepumpe vorbereitet
Warmwasser:	Luftwärmepumpe vorgesehen, nicht hergestellt oder Elektro-Boiler
Strom (E-Verteiler):	Zählerkasten in der Garage vorbereitet, Sicherungen nicht hergestellt
Außenanlagen:	Außenanlagen sind etwas begradigt, Aushub wurde überwiegend entfernt, es ist eher noch der Abbruch einer alten Ziegelmauer bzw. Schalsteinmauer zu tätigen, welche derzeit mit Efeu überwachsen ist (teilweise straßenseitige Einfriedung).
Bauzustand:	Aufgrund von Kotresten kann darauf geschlossen werden, dass Marder oder andere Tiere in der Baustelle waren und könnten diese Verbisschäden verursacht haben. Fenster und Türen sind hinsichtlich Beschläge, Dichtungen und Beschädigungen der Oberflächen vermutlich mit Mängeln. Beschädigte Fenster und Terrassentüren (eingeschlagene Fensterscheiben) sind vorhanden.

#### 2.6.4.2 Wohngebäude – **Haus 2(c)**

Ausbaugrad im Wesentlichen vergleichbar mit Haus 1(d).

Im **Erdgeschoß** ist als **Boden** der Estrich vorhanden, Installationen mit Verdrahtung vorhanden, **Wände** sind verputzt, hinsichtlich der Decken fehlen die Untersichten.

Die **Decke** soll (entgegen den angegebenen Deckenaufbauten am Einreichplan) vermutlich mit Gipskarton abgehängt werden, da auf der Rohbetondecke die Installationen auf Putz geführt werden. Rohinstallation eines WC-Blocks ist hergestellt, die Absturzsicherung der Stiege fehlt.

Die **Garage** ist noch ohne Estrich, es ist nur der Rohbeton vorhanden und das Garagentor fehlen ebenfalls wie vor.

Im **Obergeschoß** ist *de facto* hinsichtlich des **Bodens** der Estrich fertig, die **Wände** sind verputzt, **Decken** sind im Unterschied zum Haus 1(d) nicht fertiggestellt (Leitungen auf Putz wie im EG). Im WC bestehen nur die Rohinstallationen. Im Obergeschoß ist auch der WC-Block bereits eingebaut.

Im Obergeschoss sind lediglich auf den beiden Räumen zur Gasse die mit Gipskarton abgehängten Decken aufgebracht und verspachtelt, in den anderen Räumen jedoch nicht. Auch im Zimmer hinten, im Bad, im Garderobenraum und Technikraum sind die abgehängten Decken bereits verspachtelt. Im Schlafzimmer gartenseitig sind mehrere Fensterscheiben kaputt. Auch die Fensterdichtungen sind bereits zum Teil schadhaft.

Die Vollwärmeschutzfassade ist bis auf den Farbanstrich mit Netz und Verspachtelung fertiggestellt. Im Eingangsbereich fehlt noch der Verputz.

Entgegen dem Plan sind Garderobe und Bad vertauscht worden und auch die Anordnung der Anschlüsse etwas geändert worden.

Baujahr: unfertiger Rohbau (Baubewilligung 2017, **Fristverlängerung bis 30.03.2023, zum Bewertungsstichtag abgelaufen**)

Bauweise: Massivbau

Außenwände: gemäß Plan: Wandaufbau ST1: 25 cm Kalksandstein Formsteine, augenscheinlich verbaut: Hochlochziegelmauerwerk mit Nut- und Federverzahnung

Wärmedämmung: Vollwärmeschutz 20 cm nicht durchgehend hergestellt v. a. gartenseitig, teilweise fehlen Elemente, unverputzt

Dachform:	Flachdach, nicht zugänglich, nicht einsehbar
Dachkonstruktion:	Stahlbetonplatte gemäß Einreichplan
Dachdeckung:	angabengemäß beschieferte Bitumenbahn (nicht einsehbar)
Regenwasser:	gemäß Einreichplan Innenentwässerung, Regenwasserkanal fehlt vermutlich noch, das Regenwasser wird am Baugrund versickert, angabengemäß sind die Sickerschächte bereits fertig
Fassade:	Komplettierung der Fassade fehlt noch, wie Haus 1(d)
Fenster:	Kunststofffenster mit dreifacher Isolierverglasung, große Fenster aus Metall; Vorbereitung für elektrische Jalousien, Jalousiekästen nicht eingebaut, im Obergeschoß 2 Fenster zerbrochen
Außentüren:	Hauseingangstür einflügelig mit Stehflügel (Glasfüllung) und Oberlichte, Garagentor nicht eingebaut (gem. Plan: Deckensektionaltor), hinten auf die Terrasse und zum Garten große Schiebetür in 3-teiliger Metallkonstruktion
Innenwände:	Ziegel
Innentüren:	im Edeltrohbau nicht vorgesehen
Innentreppe:	einläufige Massivtreppe ins Obergeschoß (Beton, Rohbau) ohne Absturzsicherung
Heizung:	Luftwärmepumpe vorgesehen, nicht hergestellt
Wärmeübertragung:	Fußbodenheizung für Luftwärmepumpe vorbereitet
Warmwasser:	Luftwärmepumpe vorgesehen, nicht hergestellt oder Elektro-Boiler
Strom (E-Verteiler):	Zählerkasten vorbereitet, Sicherungen nicht hergestellt
Außenanlagen:	Von den Außenanlagen ist noch nichts vorhanden, es ist eher noch der Abbruch einer alten Ziegelmauer bzw. Schalsteinmauer zu tätigen, welche derzeit mit Efeu überwachsen ist.
Außenanlagen:	Außenanlagen gemäß Lageplan fehlen noch komplett, ebenso die Terrasse
Bauzustand:	Fenster und Türen sind hinsichtlich Beschläge, Dichtungen und Beschädigungen der Oberflächen eventuell mit Mängeln. Beschädigte Fenster und Terrassentüren (eingeschlagene Fensterscheiben) wurden festgestellt.

#### 2.6.4.3 Wohngebäude – **Haus 3(b)**

Bei Haus 3 ist der Fertigstellungsgrad noch geringer. Das Haus ist außen noch **unverputzt**. Es ist *de facto* im **Erdgeschoß** wie auch im **Obergeschoß** lediglich der **Rohbau** mit Fenstern und Außentüren, jedoch ohne Garagentor, vorhanden und die Bodenplatte angabengemäß gegen Feuchtigkeit isoliert.

Es fehlen der Innenputz und auch die gesamten Installationen einschließlich Fußbodenheizung. Haus 3 hat wie Haus 1 eine zweiläufige Treppe im Rohbau.

Im **Obergeschoß** bestehen die Ziegel-Zwischenwände und die Rohdecke ohne Aufbauten, ohne Innenverputz, ohne Installationen, lediglich das Dach ist angabengemäß fertig.

#### 2.6.4.4 Wohngebäude – **Haus 4(a)**

Haus 4 war bei der Befundaufnahme innen nicht zugänglich. Angabengemäß befindet es sich im Rohbauzustand wie Haus 3 – es handelt sich lediglich um einen **Ziegelrohbau mit Fenstern, Außentüren und fertigem Dach, das Garagentor** fehlt noch.

Eine große Scheibe der terrassenseitigen Fixverglasung im Erdgeschoß ist geborsten.

Durch die Fenster ist in den einsehbaren Bereichen der Rohbau feststellbar.

#### 2.6.5 Bau- und Erhaltungszustand

Die vier Wohneinheiten der beiden nicht unterkellerten Doppelhäuser mit annähernd ebenerdigem Erdgeschoß (nach Fertigstellung gemäß Einreichplan) befinden sich augenscheinlich in einem dem Fertigstellungsgrad und der Bauweise entsprechenden durchschnittlichen Erhaltungs- und Ausstattungszustand mit Fertigstellungs- und Instandsetzungsrückstau auf den Zustand zum Verkauf als Edelrohbau sowie Herstellungsrückstau der Außenanlagen einschließlich der Herstellung der Höhenlage des angrenzenden Außenniveaus.

Wesentliche Feuchtigkeitsschäden waren am Tag der Befundaufnahme augenscheinlich nicht ersichtlich. Aufgrund der unfertigen Bausituation sind insbesondere durch weiterhin andauernde Feuchtigkeitseinwirkungen insbesondere in den nicht fertiggestellten Garagen-, Terrassen- bzw. Loggienbereichen sowie den teilweise nicht abgedichteten bzw. beschädigten Gebäudeöffnungen (Fenster- und Terrassenverglasung etc.) Feuchtigkeitseintritte und Schäden samt Folgeschäden an der Bausubstanz nicht auszuschließen.

Aufgrund von Kotresten in Haus 1 kann darauf geschlossen werden, dass Marder oder andere Tiere in der Baustelle waren und könnten diese durch Verbiss Schäden verursacht haben. Fenster und Türen haben vermutlich hinsichtlich Beschläge, Dichtungen und Beschädigungen der Oberflächen Mängel. Beschädigte Fenster und Terrassentüren (eingeschlagene Fensterscheiben) bestehen.

Hinsichtlich des Doppelhauses **Haus 1(d) und Haus 2(c)** besteht **außen Fertigstellungsrückstau** bei der Fassade samt Außenjalousien, Fensterbänken, Absturzsicherungen, Verblechungen und Garagenstoren sowie bei den Oberflächen der Loggien und Terrassen.

**Innen** besteht Fertigstellungsrückstau des Edelrohbaus (insbesondere fachgerechte Fertigstellung der Deckenuntersichten im **Obergeschoß** (entgegen dem Plan wird von abgehängte Decken ausgegangen) sowie überwiegender Fertigstellungsrückstau der **Ausstattung als Edelrohbau** (beispielsweise Innentüren samt Zargen, Belagsfertigkeit der Boden-, Wand- und Deckenoberflächen, Innenfensterbänke, Absturzsicherungen etc.) sowie Fertigstellungsrückstau der teils fertiggestellten Ausstattungselemente (Fenster und Terrassentüren samt Außenverschattungen etc.).

Die **Haustechnik** (E-Installationen, Verrohrung, Warmwasserbereitung, Heizung etc.) ist augenscheinlich teilweise vorbereitet, bei der Befundaufnahme noch nicht fertiggestellt und nicht betriebsbereit, die normgemäße Funktionstüchtigkeit der gesamten hergestellten haustechnischen Anlagen wurde nicht geprüft. Entsprechend dem Fertigstellungsgrad liegen keine entsprechenden Befunde der Gebäudetechnik vor.

Hinsichtlich des Doppelhauses **Haus 3(b) und Haus 4(a)** besteht **außen Herstellungsrückstau** bei der Fassade samt Vollwärmeschutz, Fenster- und Terrassentüranschlüssen, Außenjalousien, Fensterbänken, Absturzsicherungen, Verblechungen und Garagenstoren sowie bei den Oberflächen der Loggien und Terrassen.

**Innen** besteht Fertigstellungsrückstau des Edelrohbaus (insbesondere fachgerechte Fertigstellung der Bauteiloberflächen im **Erdgeschoß und im Obergeschoß** sowie Herstellungsrückstau der **Ausstattung als Edelrohbau** (beispielsweise Innentüren samt Zargen, Belagsfertigkeit der Boden-, Wand- und Deckenoberflächen etc.) sowie Fertig-

stellungsrückstau der teils hergestellten Ausstattungselemente (Fenster, Terrassentüren, Haustechnik, Innenfensterbänke, Absturzsicherungen etc.).

Die **Haustechnik** (E-Installationen, Verrohrung, Warmwasserbereitung, Heizung etc.) ist augenscheinlich kaum vorbereitet, es fehlen die gesamten Installationen einschließlich Fußbodenheizung samt Aufbauten.

Die **Außenanlagen** sind entsprechend dem unfertigen Bauzustand nicht vorhanden.

Somit besteht insgesamt zum Bewertungsstichtag kein baubehördlicher Konsens (keine Fertigstellung gem. § 30 NÖ BO, keine Bauführerbescheinigung oder dgl., keine in der Baubewilligung vorgeschriebene Befunde, Elektro-Atteste, etc., Einbau von Stahlstützen und -trägern entgegen dem bewilligten Einreichplan, Abweichungen vom Einreichplan etc.).

Weiters ist die verlängerte Baubewilligung per 31.03.2023 erloschen.

Der zeichnende Sachverständige weist darauf hin, dass die Konsensfähigkeit aufgrund des unfertigen Fertigstellungsgrades und bereits zum Teil augenscheinlich festgestellter Abweichungen vom Einreichplan (Raumhöhen nach Fertigstellung etc.) nicht behauptet werden kann.

Eventuell kann die Baubehörde zur Fertigstellung weitere Nachweise einfordern oder Auflagen bestimmen.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist am digitalen Immobilienmarkt nicht verfügbar.

## 2.6.6 Berechnung der Flächen

Die ausgewiesenen Flächen beziehen sich auf den vorliegenden Einreichplan aus dem Bauakt sowie Abschätzungen des Sachverständigen.

Eine Vermessung der Flächen hat durch den zeichnenden Sachverständigen nicht stattgefunden.

<b>Raumbuch</b>	<b>Haus 1 = Haus c</b>	<b>Haus 2 = Haus d</b>	<b>Haus 3 = Haus a</b>	<b>Haus 4 = Haus b</b>
<b>EG</b>	<b>NF*</b>	<b>NF*</b>	<b>NF*</b>	<b>NF*</b>
Vorraum	7,82m <sup>2</sup>	6,88m <sup>2</sup>	7,82m <sup>2</sup>	6,88m <sup>2</sup>
Diele	9,59m <sup>2</sup>	6,66m <sup>2</sup>	9,59m <sup>2</sup>	6,66m <sup>2</sup>
Küche	7,71m <sup>2</sup>	10,09m <sup>2</sup>	7,71m <sup>2</sup>	10,09m <sup>2</sup>
Essraum	17,23m <sup>2</sup>	14,70m <sup>2</sup>	17,23m <sup>2</sup>	14,70m <sup>2</sup>
Wohnraum	20,69m <sup>2</sup>	22,18m <sup>2</sup>	20,69m <sup>2</sup>	22,18m <sup>2</sup>
Bad / WC	2,78m <sup>2</sup>	2,64m <sup>2</sup>	2,78m <sup>2</sup>	2,64m <sup>2</sup>
Zimmer	13,33m <sup>2</sup>	14,52m <sup>2</sup>	13,33m <sup>2</sup>	14,52m <sup>2</sup>
Diele	-	3,80m <sup>2</sup>	-	3,80m <sup>2</sup>
<b>SUMME EG</b>	<b>79,15m<sup>2</sup></b>	<b>81,47m<sup>2</sup></b>	<b>79,15m<sup>2</sup></b>	<b>81,47m<sup>2</sup></b>
<i>Garage</i>	<i>21,88m<sup>2</sup></i>	<i>21,03m<sup>2</sup></i>	<i>21,88m<sup>2</sup></i>	<i>21,03m<sup>2</sup></i>
<i>Terrasse</i>	<i>34,80m<sup>2</sup></i>	<i>34,80m<sup>2</sup></i>	<i>34,80m<sup>2</sup></i>	<i>34,80m<sup>2</sup></i>
<b>OG</b>	<b>NF*</b>	<b>NF*</b>	<b>NF*</b>	<b>NF*</b>
Diele	12,02m <sup>2</sup>	11,76m <sup>2</sup>	12,02m <sup>2</sup>	11,76m <sup>2</sup>
AR	2,87m <sup>2</sup>	-	2,87m <sup>2</sup>	-
Zimmer	15,40m <sup>2</sup>	15,40m <sup>2</sup>	15,40m <sup>2</sup>	15,40m <sup>2</sup>
Zimmer	21,79m <sup>2</sup>	22,29m <sup>2</sup>	21,79m <sup>2</sup>	22,29m <sup>2</sup>
TechnikR	4,49m <sup>2</sup>	8,43m <sup>2</sup>	4,49m <sup>2</sup>	8,43m <sup>2</sup>
Bad / WC	10,41m <sup>2</sup>	8,23m <sup>2</sup>	10,41m <sup>2</sup>	8,23m <sup>2</sup>
Zimmer	16,39m <sup>2</sup>	17,91m <sup>2</sup>	16,39m <sup>2</sup>	17,91m <sup>2</sup>
Bad / WC	8,32m <sup>2</sup>	8,32m <sup>2</sup>	8,32m <sup>2</sup>	8,32m <sup>2</sup>
Garderobe	6,36m <sup>2</sup>	8,17m <sup>2</sup>	6,36m <sup>2</sup>	8,17m <sup>2</sup>
<b>SUMME OG</b>	<b>98,05m<sup>2</sup></b>	<b>100,51m<sup>2</sup></b>	<b>98,05m<sup>2</sup></b>	<b>100,51m<sup>2</sup></b>
<i>Loggia</i>	<i>4,57m<sup>2</sup></i>	<i>4,47m<sup>2</sup></i>	<i>4,57m<sup>2</sup></i>	<i>4,47m<sup>2</sup></i>
<b>SUMME NF gesamt</b>	<b>177,20m<sup>2</sup></b>	<b>181,98m<sup>2</sup></b>	<b>177,20m<sup>2</sup></b>	<b>181,98m<sup>2</sup></b>

\* gemäß Einreichplan 2016

## 2.6.7 Vorläufiges Nutzwertgutachten

Ein vorläufiges Nutzwertgutachten vom 13.07.2022 – siehe Anhang - liegt dem Sachverständigen vor, die Grundstücksteilung sowie die Wohnungseigentumsbegründung sind grundbücherlich noch nicht erfolgt.

## 2.7 Ertragslage

Zum Bewertungsstichtag sind beide bewertungsgegenständlichen Doppelhäuser mit insgesamt vier nicht fertiggestellten Wohneinheiten ertraglos.

## 2.8 Vergleichspreise

### 2.8.1 Grundstücksmarkt

Die Grundstückspreisliste der TU Wien für das Jahr 2024 (Stichtag 31.12.2023) weist für unbebaute unaufgeschlossene Grundstücke mit Baulandwidmung in der Gemeinde Preise in der Höhe von rd. € 210,-/ m<sup>2</sup> bis € 350,-/ m<sup>2</sup> mit steigender Tendenz aus.

Die Gemeinde selbst besitzt angabengemäß derzeit keine Grundstücke zum Verkauf.

Aktuell werden per Abfrage am 25.05.2025 am Immobilienmarkt von *Kittsee* folgende Baugrundstücke geeignet zur Ein- oder Zweifamilienhausbebauung in entsprechender Größe angeboten:

- 1) Zwei hintereinander liegende, annähernd gleichgroße und rechteckige Mittelparzellen (673 m<sup>2</sup> + 663 m<sup>2</sup>) mit einer Gesamtfläche von 1.336 m<sup>2</sup> lt. Makleranbot und der verordneten Widmung BW mit zweiseitiger Anbindung an das öffentliche Gut im Ortsteil *Chikago*, zwischen 5. und 6. Gasse, Nähe *Blaues Kreuzgasse*, werden gemeinsam um € 507.680,- sowie getrennt angeboten.



2421 Kittsee • Grundstück zu kaufen

**Chikago, Chikago!**

✓ Garten

Im wunderschönen Ortsteil Chikago in Kittsee stehen 2 herrliche Grundstücke zum Verkauf! Ein ca. 663m<sup>2</sup> großes Süd-Ost und ein ca. 673m<sup>2</sup> großes Nord-West gelegenes Grundstück! Wer es gerne groß hat, dem würde sich ein gemeinsamer Kauf sehr anbieten, da die Grundstücke zusammen liegen! Die bebauungsweise der noch unaufgeschlossenen Grundstücke sind offen und halboffen wahlweise festgelegt, mit einer baulichen Ausnutzung von 35% und einer Gebäudehöhe von max. 7m (BKI+I). Kittsee ist beeindruckend! Abgesehen davon, dass es in Kittsee an nichts fehlt, ist auch grundsätzlich alles in 20 Gehminuten zu erreichen – vom Shoppingcenter bis Bahnhof, von Kindergarten, Volksschule bis Sportplatz, einfach alles! Kaufpreis: 251.940,00 EUR – 255.740,00 EUR Provision: 3% zzgl. 20% Ust. Grunderwerbssteuer: ...

Kaufpreis

**€ 507.680,-**

Finanzierung  
berechnen

Grundfläche

Das entspricht einem Anbotspreis von rd. € 380,-/ m<sup>2</sup> beim Kauf der Großparzelle und für die Einzelparzellen, ohne Berücksichtigung etwaiger Verhandlungsabschlüsse.

Die Bebauungsweise der noch unaufgeschlossenen Grundstücke ist wahlweise festgelegt

offen oder halboffen, mit einer baulichen Ausnutzung von 35% und einer Gebäudehöhe von max. 7m (BKI+II).



**Das Anbot ist zumindest seit 26.07.2023 mit unverändertem Preis am Markt.**

- 2) Eine Baulandparzelle im Ortsrandgebiet von Kittsee (ohne Adressangabe) mit 1.136 m<sup>2</sup>, lt. Makleranbot mit einer möglichen Bebauungsdichte bis 35 % (Gebäudegrundfläche 350 m<sup>2</sup>) Bauweise offen und halb-offen, Bauklassen I, II (Erdgeschoß; Erdgeschoß mit Obergeschoß möglich), Anschlüsse befinden sich angabengemäß unmittelbar vor dem Grundstück, wird um € 318.000,- angeboten, das sind rd. € 280,-/ m<sup>2</sup> ohne Berücksichtigung etwaiger Verhandlungsabschlüsse.
 
- 3) Eine Baulandparzelle im Ortsrandgebiet von Kittsee (ohne Adressangabe) mit 541 m<sup>2</sup> lt. Makleranbot, alle Anschlüsse (außer Gas) befinden sich angabengemäß an der Grundstücksgrenze, wird um € 162.300,- angeboten, das sind rd. € 300,-/ m<sup>2</sup> ohne Berücksichtigung etwaiger Verhandlungsabschlüsse.
 
- 4) Eine Baulandparzelle im Ortsgebiet von Kittsee (ruhige Wohngegend ohne genaue Adressangabe) mit 1.195 m<sup>2</sup> (Breite rd. 18 m, Tiefe rd. 64,5 m) und der Widmung Bauland Dorfgebiet (BD), in etwa 600 m fußläufiger Entfernung zum Bahnhof lt. Makleranbot, wird um € 360.000,- angeboten, das sind rd. € 301,-/ m<sup>2</sup> ohne Berücksichtigung etwaiger Verhandlungsabschlüsse. Angabengemäß ist es möglich, nur die Hälfte der Parzelle zu erwerben.
 
- 5) Eine eingefriedete, begrünte und bestockte Baulandparzelle mit gepflasterter Einfahrt und elektrischem Einfahrtstor im Ortsgebiet von Kittsee mit 937 m<sup>2</sup>, einer möglichen Bebauungsdichte von 40%, Bauklasse I,II und in offener Bauweise bebaubar lt. Makleranbot, wird um € 285.000,- angeboten, das sind rd. € 304,-/ m<sup>2</sup> ohne Berücksichtigung etwaiger Verhandlungsabschlüsse.
 

Weitere Angebote auf digitalen Immobilienplattformen waren zum Stichtag nicht verfügbar.

## 2.8.2 Vergleichspreise Bauland

Zur Ermittlung geeigneter Vergleichspreise wurden am Grundbuch der Gemeinde *Kittsee* Grundstückstransaktionen im Ortsgebiet mit Baulandwidmung für den Zeitraum zwischen 12.02.2021 und 25.02.2025 (Bewertungsstichtag) erhoben.

Sämtliche Vergleichsgrundstücke befinden sich im Ortsverband der Gemeinde.

Folgende Verkaufstransaktionen von unbebauten Grundstücken in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag, geeignet zur Einfamilienhausbebauung, konnten erhoben werden:

Vergleichspreis Nummer 1 mit einer Grundstücksfläche von 539 m<sup>2</sup> wurde am 10.12.2024 um € 145.000,-- veräußert. Das entspricht einem Kaufpreis pro m<sup>2</sup> von € 269,02. Es handelt sich um eine Mittelparzelle in der *Dr.-Kugler-Gasse 3* in der Riede *Haszwadifeld* südwestlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mit der verordneten Flächenwidmung Bauland-Wohngebiet (BW) und mit annähernd rechteckiger Konfiguration. Dem Kaufvertrag konnte entnommen werden, dass die Anschließungsabgaben von der Käuferseite zu bezahlen ist. Die Transaktion fand zwischen Privaten statt, der Käufer ist slowakischer Staatsbürger.

Vergleichspreis Nummer 2 mit einer Grundstücksfläche von 772 m<sup>2</sup> wurde am 21.06.2024 um € 115.800,-- veräußert. Das entspricht einem Kaufpreis pro m<sup>2</sup> von € 150,00. Es handelt sich um eine Mittelparzelle in der Lage *Am Schanzl 9* im *Ortsried* südöstlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mit der verordneten Flächenwidmung Bauland-Dorfgebiet (BD) und mit annähernd rechteckiger Konfiguration. Dem Kaufvertrag konnte entnommen werden, dass die Anschließungsabgaben von der Käuferseite zu bezahlen ist. Die Transaktion fand zwischen privaten Einheimischen statt.

Vergleichspreis Nummer 3 mit einer Grundstücksfläche von 505 m<sup>2</sup> wurde am 08.05.2024 um € 126.000,-- veräußert. Das entspricht einem Kaufpreis pro m<sup>2</sup> von € 249,50. Es handelt sich um eine Mittelparzelle im Ortsteil *Chikago, 1.Gasse 8* in der Riede *Obere Bauern Neuriss* östlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mit der verordneten Flächenwidmung Bauland-Wohngebiet (BW) und mit annähernd rechteckiger Konfiguration. Dem Kaufvertrag konnte keine Information zu bereits geleisteten

Aufschließungsabgaben oder Anliegerleistungen entnommen werden. Die Transaktion fand zwischen einer Immobiliengesellschaft und slowakischen Staatsbürgern als Käufer statt.

Vergleichspreis Nummer 4 mit einer Grundstücksfläche von 485 m<sup>2</sup> wurde am 19.04.2024 um € 120.000,-- veräußert. Das entspricht einem Kaufpreis pro m<sup>2</sup> von € 247,42. Es handelt sich um eine Mittelparzelle im Ortsteil *Chikago* an der Ortsdurchfahrt *Pressburgerstraße 13a*, in der Riede *Obere Bauern Neuriss* östlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mit der verordneten Flächenwidmung Bauland-Wohngebiet (BW) und mit annähernd rechteckiger Konfiguration. Dem Kaufvertrag konnte keine Information zu bereits geleisteten Aufschließungsabgaben oder Anliegerleistungen entnommen werden. Die Transaktion fand zwischen einer Immobiliengesellschaft und slowakischen Staatsbürgern als Käufer statt.

Vergleichspreis Nummer 5 mit einer Grundstücksfläche von 825 m<sup>2</sup> wurde am 12.03.2024 um € 200.000,-- veräußert. Das entspricht einem Kaufpreis pro m<sup>2</sup> von € 242,42. Es handelt sich um eine Mittelparzelle im Ortsteil *Chikago, 1.Gasse 6* in der Riede *Obere Bauern Neuriss* östlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mit der verordneten Flächenwidmung Bauland-Wohngebiet (BW) und mit annähernd rechteckiger Konfiguration. Dem Kaufvertrag konnte keine Information zu bereits geleisteten Aufschließungsabgaben oder Anliegerleistungen entnommen werden. Die Transaktion fand zwischen einer Immobiliengesellschaft und Einheimischen als Käufer statt.

Vergleichspreis Nummer 1 mit einer Grundstücksfläche von 451 m<sup>2</sup> wurde am 25.09.2023 um € 95.000,-- veräußert. Das entspricht einem Kaufpreis pro m<sup>2</sup> von € 210,64. Es handelt sich um eine Mittelparzelle in der Lage *Schattendörfl 28* im *Ortsried* südlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mit der verordneten Flächenwidmung Bauland-Dorfgebiet (BD) und mit annähernd rechteckiger Konfiguration. Dem Kaufvertrag konnte entnommen werden, dass die Aufschließungsabgaben von der Käuferseite zu bezahlen ist. Die Transaktion fand zwischen Privaten statt.

Vergleichspreis Nummer 7 mit einer Grundstücksfläche von 1.009 m<sup>2</sup> wurde am 26.09.2022 um € 232.610,-- veräußert. Das entspricht einem Kaufpreis pro m<sup>2</sup> von € 230,53. Es handelt sich um eine Mittelparzelle im Ortsteil *Chikago* in der *Blaue Kreuzgasse* in der Riede *Obere Bauern Neuriss*, östlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mit der verordneten Flächenwidmung Bauland-Wohngebiet (BW) und mit annähernd rechteckiger Konfiguration. Dem Kaufvertrag konnte entnommen werden, dass die Aufschließungsabgaben nach Bauführung vorgeschrieben werden und von der Käuferin zu bezahlen sind. Die Transaktion fand zwischen Privaten statt, die Käufer sind slowakische Staatsbürger.

Vergleichspreis Nummer 8 mit einer Grundstücksfläche von 1.115 m<sup>2</sup> wurde am 23.06.2022 um € 255.000,-- veräußert. Das entspricht einem Kaufpreis pro m<sup>2</sup> von € 228,70. Es handelt sich um eine Mittelparzelle in der *Haydngasse* in der Riede *Schattendörfler Neuriss*, südlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mit der verordneten Flächenwidmung Aufschließungsgebiet-Wohngebiet (AW) und mit annähernd rechteckiger Konfiguration. Dem Kaufvertrag konnte entnommen werden, dass die Aufschließungsabgaben noch nicht vorgeschrieben wurden. Die Transaktion fand zwischen Privaten statt, die Käufer sind slowakische Staatsbürger.

Vergleichspreis Nummer 9 mit einer Grundstücksfläche von 755 m<sup>2</sup> wurde am 04.02.2022 um € 215.000,-- veräußert. Das entspricht einem Kaufpreis pro m<sup>2</sup> von € 284,77. Es handelt sich um eine Mittelparzelle in der *Rosengasse* in der Riede *Schattendörfler Neuriss*, südlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mit der verordneten Flächenwidmung Bauland-Wohngebiet (BW) und mit annähernd rechteckiger Konfiguration. Dem Kaufvertrag konnte entnommen werden, dass die künftigen Aufschließungsabgaben von der Käuferseite zu tragen sind. Die Transaktion fand zwischen Privaten statt, die Käufer sind slowakische Staatsbürger.

Vergleichspreis Nummer 10 mit einer Grundstücksfläche von 738 m<sup>2</sup> wurde am 04.02.2022 um € 210.000,-- veräußert. Das entspricht einem Kaufpreis pro m<sup>2</sup> von € 284,55. Es handelt sich um ein Trennstück einer Eckparzelle im Kreuzungsbereich der *Rosengasse* und der *Ziegelofengasse* in der Riede *Schattendörfler Neuriss*, südlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mit der verordneten Flächenwidmung

Bauland-Wohngebiet (BW) und mit annähernd rechteckiger Konfiguration. Dem Kaufvertrag konnte entnommen werden, dass die künftigen Anschließungsabgaben von der Käuferseite zu tragen sind. Die Transaktion fand zwischen Privaten statt, die Käufer sind slowakische Staatsbürger.

Vergleichspreis Nummer 11 mit einer Grundstücksfläche von 614 m<sup>2</sup> wurde am 16.12.2021 um € 123.000,-- veräußert. Das entspricht einem Kaufpreis pro m<sup>2</sup> von € 200,33. Es handelt sich um eine Eckparzelle in der *Dr.-Kugler-Gasse 5* in der Riede *Hazwadifeld*, südwestlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mit der verordneten Flächenwidmung Bauland-Wohngebiet (BW) und mit annähernd rechteckiger Konfiguration. Dem Kaufvertrag konnte entnommen werden, dass die Anschließungsabgaben noch nicht vorgeschrieben wurden. Die Transaktion fand zwischen Privaten statt, die Käufer sind slowakische Staatsbürger.

Vergleichspreis Nummer 12 mit einer Grundstücksfläche von 1.000 m<sup>2</sup> wurde am 12.02.2021 um € 200.000,-- veräußert. Das entspricht einem Kaufpreis pro m<sup>2</sup> von € 200,00. Die Widmung zum Transaktionszeitpunkt ist mit Bauland-Anschließungs-Wohngebiet (AW) angeführt, für die Umwidmung in Bauland-Wohngebiet (BW) ist eine Nachzahlung von 18 % vereinbart, das sind € 36.000,-.

Demgemäß wird von einem Kaufpreis für BW in der Höhe von € 236.000,00 ausgegangen, das entspricht einem Kaufpreis pro m<sup>2</sup> von € 236,00. Es handelt sich um eine Mittelparzelle in der *Haydngasse 25* in der Riede *Schattendörfler Neuriss*, südlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mit annähernd rechteckiger Konfiguration. Dem Kaufvertrag konnte entnommen werden, dass die künftigen Anschließungsabgaben von der Käuferseite zu tragen sind. Die Transaktion fand zwischen Privaten statt.

LNr.	TZ	EZ	Grst. Nr.	KG	Fläwi	Fläche	Kaufpreis	Kaufpreis/m <sup>2</sup>	KV-Datum	Lage/Riedname
1	585/2025	2509	1747/22	32012	BW	539 m <sup>2</sup>	€ 145.000,00	269,02 /m <sup>2</sup>	10.12.2024	Dr.-Kugler-Gasse 3
2	3006/2024	3078	406/2	32012	BD	772 m <sup>2</sup>	€ 115.800,00	150,00 /m <sup>2</sup>	21.06.2024	Am Schanzl 9
3	3218/2024	3079	792/13	32012	BW	505 m <sup>2</sup>	€ 126.000,00	249,50 /m <sup>2</sup>	08.05.2024	Chikago 1.Gasse 8
4	3457/2024	3080	792/4	32012	BW	485 m <sup>2</sup>	€ 120.000,00	247,42 /m <sup>2</sup>	19.04.2024	Pressburger Str. 13a
5	1448/2023	3072	791/49	32012	BW	825 m <sup>2</sup>	€ 200.000,00	242,42 /m <sup>2</sup>	12.03.2024	Chikago 1.Gasse 6
6	4884/2023	3067	455/5	32012	BD	451 m <sup>2</sup>	€ 95.000,00	210,64 /m <sup>2</sup>	25.09.2023	Schattendörfel 28
7	308/2023	2563	795/43	32012	BW	1.009 m <sup>2</sup>	€ 232.610,00	230,54 /m <sup>2</sup>	26.09.2022	Blaue Kreuzgasse
8	3774/2022	2443	894/1	32012	AW	1.115 m <sup>2</sup>	€ 255.000,00	228,70 /m <sup>2</sup>	23.06.2022	Haydngasse 27
9	1069/2022	1614	892/49	32012	BW	755 m <sup>2</sup>	€ 215.000,00	284,77 /m <sup>2</sup>	04.02.2022	Rosengasse 1
10	1035/2022	3048	892/16	32012	BW	738 m <sup>2</sup>	€ 210.000,00	284,55 /m <sup>2</sup>	04.02.2022	Rosengasse 1/ Ziegelofengasse
11	6563/2021	2454	1747/20	32012	BW	614 m <sup>2</sup>	€ 123.000,00	200,33 /m <sup>2</sup>	16.12.2021	Dr. Kugler Gasse 5
12	904/2021	2717	894/2	32012	BW	1.000 m <sup>2</sup>	€ 236.000,00	236,00 /m <sup>2</sup>	12.02.2021	Haydngasse 25

durchschnittliche Grundstücksgröße (arithmetische Mittel) =	734 m <sup>2</sup>	747 m <sup>2</sup>	= Median
---	--------------------	--------------------	----------



Abbildung 31: Lage der Vergleichsparzellen in Kittsee, Kataster mit Ergänzungen SV; Quelle: gis.bgld.gv.at

Anm.: Die im gegenständlichen Bewertungsgutachten dargestellten, EDV unterstützten Berechnungen erfolgen mit vollständigen Zahlen. Durch die Darstellung mit lediglich 2 Kommastellen kann es zu Abweichungen durch Rundungsdifferenzen in den Einzelergebnissen kommen.

### 3 BEWERTUNGSGUTACHTEN

Die Bewertung der Liegenschaft **EZ 2941** erfolgt entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen sowie unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt zum Bewertungsstichtag **25.02.2025**.

#### 3.1 Wertermittlungsverfahren

Die gegenständliche Liegenschaft im Bauland ist zum jeweiligen Bewertungsstichtag nicht vermietet, eigengenutzt und somit ertraglos.

Als geeignetes Verfahren zur Ermittlung der Verkehrswerte wird sohin das Sachwertverfahren bzw. das Vergleichswertverfahren für die Bodenwertermittlung angewendet.

#### 3.2 Sachwertverfahren

Der Sachwert wird zusammengesetzt aus dem Bodenwert, dem Bauwert, dem Wert der Außenanlagen und (gegebenenfalls) des Zubehörs.

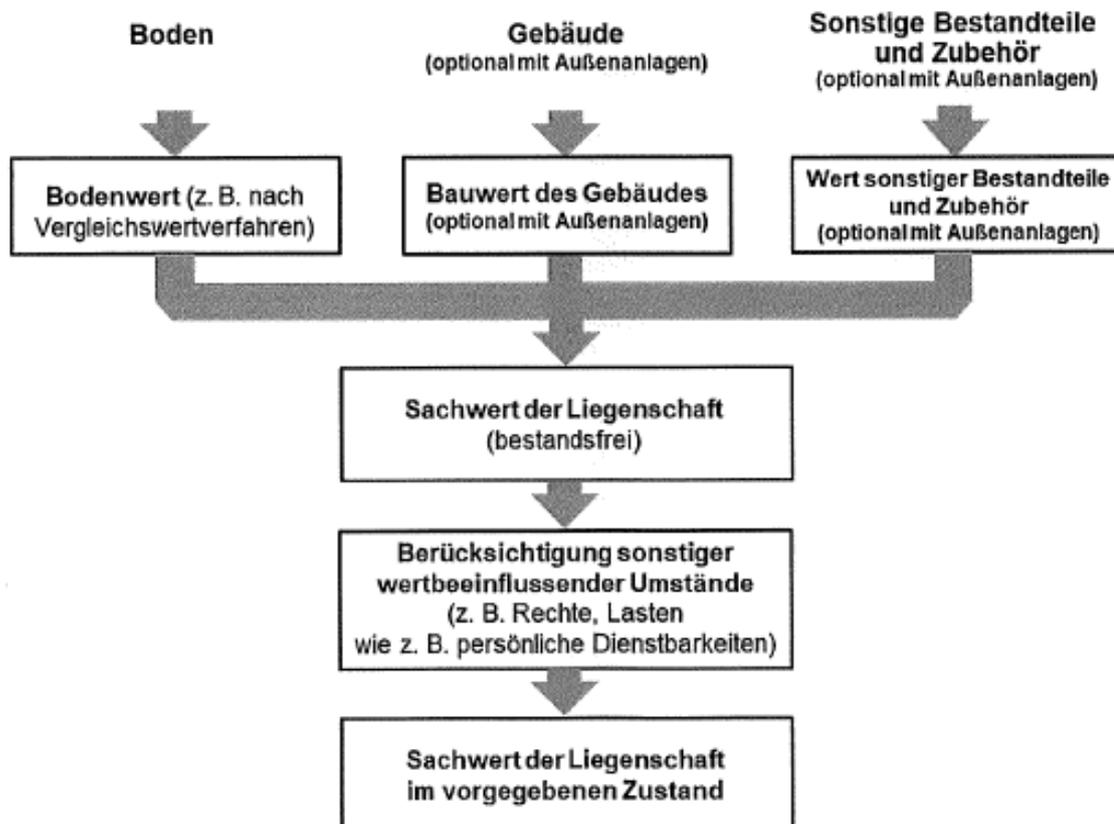


Abbildung 32: Ablaufschema nach ÖNORM B 1802 – 1. Teil

### 3.2.1 Bodenwert

Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt und wird aus valorisierten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke ähnlicher Lage, Größe, Beschaffenheit und Ausnutzungsmöglichkeiten abgeleitet. Abweichende Verhältnisse finden durch Zu- und Abschläge Berücksichtigung.

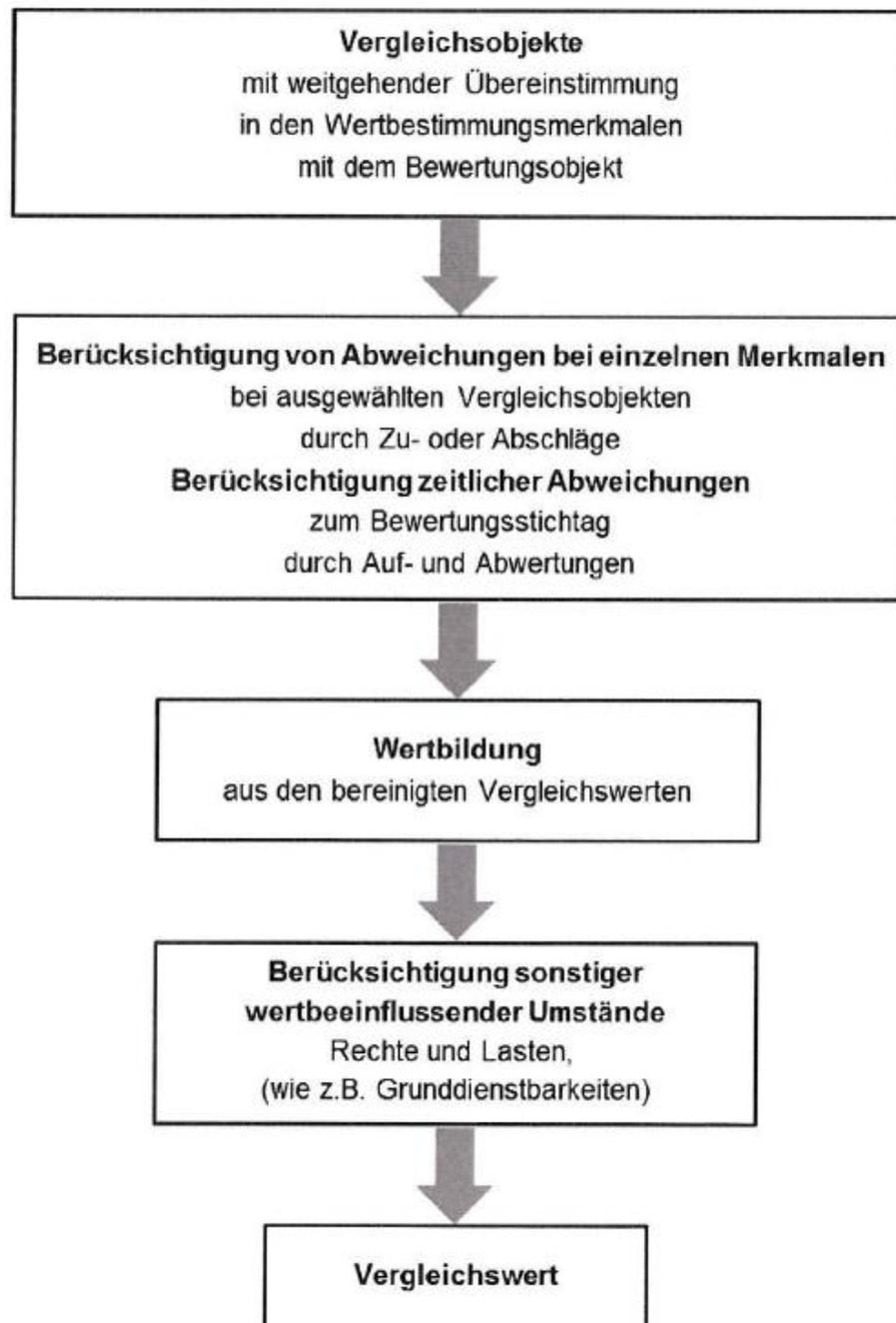


Abbildung 33: Ablaufschema nach ÖNORM B 1802 – 1. Teil

### 3.2.1.1 Bodenwertermittlung

Unter Berücksichtigung von Vergleichspreisen, die durch Erhebungen und Marktbeobachtungen dem Sachverständigen zur Verfügung stehen und im Sinne des Vergleichswertverfahrens (LBG §4) konnten, wie im Punkt 2.8 *Vergleichspreise* dargestellt, zeitnahe (zum Bewertungsstichtag) Grundstückstransaktionen für unbebaute, unaufgeschlossene Baulandparzellen mit entsprechender Grundstücksgröße und Flächenwidmung erhoben werden.

Die Größen der Vergleichsliegenschaften im Bauland von *Kittsee* weisen Grundstücksflächen zwischen 451 m<sup>2</sup> und 1.115 m<sup>2</sup> auf, im Mittel sohin rd. 783 m<sup>2</sup>.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft EZ 2941 besteht aus einer Parzelle mit einer Gesamtgrundfläche von 1.735 m<sup>2</sup> (lt. Grundbuch), die neu zu schaffenden Trennstücke mit Flächen von 805 m<sup>2</sup> und 862 m<sup>2</sup> gemäß Vermessungsurkunde 2022 sind als durchschnittlich ortsüblich zu sehen, die Abtrennung nach Erstellung dieser Vermessungsurkunde ist nicht rechtskräftig durchgeführt worden – die Frist zur Anzeige der Grundstücksteilung von bebauten Grundstücken gem. §14 Bgld BauG beim Grundbuchgericht ist verfallen - siehe Punkt 2.5 *Grundstücksbeschreibung* und bezughabende Unterlagen im Anhang.

Für unbebaute, nicht aufgeschlossene Grundstücke mit Baulandwidmung in *Kittsee* in durchschnittlicher Wohnlage sind gemäß der TU Wien Grundstückspreisliste für die letzten Jahre folgende Preise in €/m<sup>2</sup> ausgewiesen, wobei die Bandbreite der Bodenpreise in Wohnlagen aufgrund der inhomogenen Gemeindestruktur in Abhängigkeit von Lage, Erschließung und Infrastruktur eine relativ breite Streuung aufweist:

Jahr	Preis in € von		bis €		Ø Preis in €/m <sup>2</sup>	Wertänderung bezogen auf 2025
<b>2025</b>	nicht vorliegend, fiktive Wertsteigerung Februar 2025 + 0,00 % zu 2024				285,60 /m <sup>2</sup>	0,00%
<b>2024</b>	nicht vorliegend, fiktive Wertsteigerung + 2,00 % zu 2023				285,60 /m <sup>2</sup>	+ <b>0,00%</b>
<b>2023</b>	210,00 /m <sup>2</sup>	bis	350,00 /m <sup>2</sup>	im Mittel:	280,00 /m <sup>2</sup>	+ <b>2,00%</b>
<b>2022</b>	180,00 /m <sup>2</sup>	bis	240,00 /m <sup>2</sup>	im Mittel:	210,00 /m <sup>2</sup>	+ <b>36,00%</b>
<b>2021</b>	180,00 /m <sup>2</sup>	bis	240,00 /m <sup>2</sup>	im Mittel:	210,00 /m <sup>2</sup>	+ <b>36,00%</b>
<b>2020</b>	120,00 /m <sup>2</sup>	bis	240,00 /m <sup>2</sup>	im Mittel:	180,00 /m <sup>2</sup>	+ <b>58,67%</b>

Eine Veröffentlichung zur Wertentwicklung von 2024 auf 2025 liegt aufgrund der zeitlichen Nähe zum Jahreswechsel noch nicht vor, der Sachverständige berücksichtigt eine fiktive Wertentwicklung zum Februar 2025 von +0,00 %.

Eine Veröffentlichung zur Wertentwicklung von 2023 auf 2024 liegt noch nicht vor, der Sachverständige berücksichtigt eine fiktive Wertentwicklung von +2,00 %.

Die ermittelte Wertentwicklung der Jahre 2022 und 2021 auf 2025 bezogen auf den jeweiligen Mittelwert betrug +36,00 %.

Diese Vergleichswerte dienen lediglich zur zeitlichen Harmonisierung der erhobenen Transaktionen auf das Jahr 2025.

Es wird der Mittelwert aus den erhobenen, zeitlich harmonisierten Vergleichswerten ermittelt:

LNr.	Fläche	Kaufpreis	Kaufpreis/m <sup>2</sup>	KV-Datum	zeitliche Harmonisierung	
1	539 m <sup>2</sup>	€ 145.000,00	269,02 /m <sup>2</sup>	10.12.2024	+ 0,00%	269,02 /m <sup>2</sup>
2	772 m <sup>2</sup>	€ 115.800,00	150,00 /m <sup>2</sup>	21.06.2024	+ 0,00%	150,00 /m <sup>2</sup>
3	505 m <sup>2</sup>	€ 126.000,00	249,50 /m <sup>2</sup>	08.05.2024	+ 0,00%	249,50 /m <sup>2</sup>
4	485 m <sup>2</sup>	€ 120.000,00	247,42 /m <sup>2</sup>	19.04.2024	+ 0,00%	247,42 /m <sup>2</sup>
5	825 m <sup>2</sup>	€ 200.000,00	242,42 /m <sup>2</sup>	12.03.2024	+ 0,00%	242,42 /m <sup>2</sup>
6	451 m <sup>2</sup>	€ 95.000,00	210,64 /m <sup>2</sup>	25.09.2023	+ 2,00%	214,86 /m <sup>2</sup>
7	1.009 m <sup>2</sup>	€ 232.610,00	230,54 /m <sup>2</sup>	26.09.2022	+ 36,00%	313,53 /m <sup>2</sup>
8	1.115 m <sup>2</sup>	€ 255.000,00	228,70 /m <sup>2</sup>	23.06.2022	+ 36,00%	311,03 /m <sup>2</sup>
9	755 m <sup>2</sup>	€ 215.000,00	284,77 /m <sup>2</sup>	04.02.2022	+ 36,00%	387,28 /m <sup>2</sup>
10	738 m <sup>2</sup>	€ 210.000,00	284,55 /m <sup>2</sup>	04.02.2022	+ 36,00%	386,99 /m <sup>2</sup>
11	614 m <sup>2</sup>	€ 123.000,00	200,33 /m <sup>2</sup>	16.12.2021	+ 36,00%	272,44 /m <sup>2</sup>
12	1.000 m <sup>2</sup>	€ 236.000,00	236,00 /m <sup>2</sup>	12.02.2021	+ 36,00%	320,96 /m <sup>2</sup>
zeitlich harmonisierter Mittelwert						280,46 /m <sup>2</sup>
<b>zeitlich harmonisierter Mittelwert rd.</b>						<b>280,00 /m<sup>2</sup></b>

Nachfolgend werden Ausreißer bezüglich des zeitlich harmonisierten Mittelwertes untersucht und gegebenenfalls ausgeschieden.

*Ausreißer sind überraschend extrem gelegene Werte, die so wesentlich kleiner oder größer als die übrigen Werte sind, dass sich die Frage stellt, ob sie nicht verzerrt bzw. verfälscht sind oder möglicherweise einer anderen Grundgesamtheit angehören.*

[Seiser/ Kainz, S. 226 (2011)]

Der Ausreißertest erfolgt durch eine Prüfung mittels Standardabweichung, wobei davon ausgegangen wird, dass die Stichprobenwerte bezogen auf die Standardabweichung innerhalb der Grenzen  $[0,67x \leq x \leq 1,33x]$  liegen. Das heißt, dass der Bereich, in dem kein ausreißerverdächtiger Wert liegt, zwischen dem um 1/3 vergrößerten Wert bzw. zwischen dem um 1/3 verminderten Wert des arithmetischen Mittels liegt.

Der zeitlich harmonisierte Mittelwert von	EUR	280,46 /m <sup>2</sup>	ergibt bei +/- 1/3 Schwankungsintervall
die untere Bereichsgrenze 0,67 %			
des bereinigten Durchschnittswertes mit	<b>EUR</b>	<b>187,91 /m<sup>2</sup></b>	<b>Werte darunter werden ausgeschieden</b>
die obere Bereichsgrenze 133%			
des bereinigten Durchschnittswertes mit	<b>EUR</b>	<b>373,01 /m<sup>2</sup></b>	<b>Werte darüber werden ausgeschieden</b>

Die Vergleichswerte LNr. 2, 9 und 10 liegen außerhalb des ermittelten Schwankungsintervalls und werden als Ausreißer ausgeschieden.

In einem letzten Schritt werden die wertbestimmenden Merkmale der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft untersucht und berücksichtigt.

Die überschießende Grundstücksgröße der Bauparzelle wird aufgrund grundsätzlich bestehenden der Möglichkeit einer Grundstücksteilung durch keine weitere Anpassung berücksichtigt.

LNr.	Fläche	Kaufpreis	Kaufpreis/m <sup>2</sup>	KV-Datum	zeitliche Harmonisierung	
1	539 m <sup>2</sup>	€ 145.000,00	269,02 /m <sup>2</sup>	10.12.2024	0,00%	269,02 /m <sup>2</sup>
2	772 m <sup>2</sup>	€ 115.800,00	150,00 /m <sup>2</sup>	21.06.2024	Ausreißer	
3	505 m <sup>2</sup>	€ 126.000,00	249,50 /m <sup>2</sup>	08.05.2024	0,00%	249,50 /m <sup>2</sup>
4	485 m <sup>2</sup>	€ 120.000,00	247,42 /m <sup>2</sup>	19.04.2024	0,00%	247,42 /m <sup>2</sup>
5	825 m <sup>2</sup>	€ 200.000,00	242,42 /m <sup>2</sup>	12.03.2024	0,00%	242,42 /m <sup>2</sup>
6	451 m <sup>2</sup>	€ 95.000,00	210,64 /m <sup>2</sup>	25.09.2023	2,00%	214,86 /m <sup>2</sup>
7	1.009 m <sup>2</sup>	€ 232.610,00	230,54 /m <sup>2</sup>	26.09.2022	36,00%	313,53 /m <sup>2</sup>
8	1.115 m <sup>2</sup>	€ 255.000,00	228,70 /m <sup>2</sup>	23.06.2022	36,00%	311,03 /m <sup>2</sup>
9	755 m <sup>2</sup>	€ 215.000,00	284,77 /m <sup>2</sup>	04.02.2022	Ausreißer	
10	738 m <sup>2</sup>	€ 210.000,00	284,55 /m <sup>2</sup>	04.02.2022	Ausreißer	
11	614 m <sup>2</sup>	€ 123.000,00	200,33 /m <sup>2</sup>	16.12.2021	36,00%	272,44 /m <sup>2</sup>
12	1.000 m <sup>2</sup>	€ 236.000,00	236,00 /m <sup>2</sup>	12.02.2021	36,00%	320,96 /m <sup>2</sup>

bereinigter zeitlich harmonisierter Mittelwert 271,24 /m<sup>2</sup>

**bereinigter zeitlich harmonisierter Mittelwert rd. 271,00 /m<sup>2</sup>**

Zur Ermittlung des Bodenwertes für Bauland, Aufschließungsgebühren nicht geleistet, zieht der Sachverständige den bereinigten Mittelwert der transaktionierten, angepassten und zeitlich harmonisierten Werte von rd. € 271.-- /m<sup>2</sup> als durchschnittliche, ortsüblich angemessene und marktconforme Basis zur weiteren Bodenwertermittlung heran.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Flächenwidmung, der baulichen Ausnutzung, der Aufschließung sowie der Größe und Konfiguration des Grundstückes wird der Bodenwert zum Stichtag 2025 wie folgt ermittelt:

**Bodenwert:**

Grst.Nr	Widmung	Fläche lt. GB				
382/4	BD	1.735 m <sup>2</sup>	x	EUR 271,00 /m <sup>2</sup>	=	EUR 470.185,00
fiktiver Aufschließungskostenanteil pauschal				noch nicht vorgeschrieben	=	<u>EUR 0,00</u>
Bodenwert zum Stichtag						EUR 470.185,00

Anmerkung SV: Die Grundstücksteilung der Trennstücke mit den neuen Grundstücken Nummer 382/9, 382/4 und 535/1 – siehe dazu unter Punkt 2.5 und im Anhang - ist grundbücherlich nicht erfolgt, lt. Bescheid muss der Änderungsantrag innerhalb von 18 Monaten, bis 01.03.2024 beim Grundbuchsgericht eingelangt gewesen sein.

Die Eingabe zur Durchführung der Grundstücksteilung ist beim Grundbuchsgericht nicht erfolgt. Demnach ist der der Teilungsplan nicht rechtskräftig. Die Abtretung der Fläche an die Marktgemeinde Kittsee zur Einverleibung in das Öffentliche Gut mit einer Fläche von 68 m<sup>2</sup> (Trennstück 1 gemäß Vermessungsurkunde) an der nördlichen Grundstücksseite Richtung *Altes Schloß* im Zusammenhang mit der Grundstücksteilung wird sohin in der Wertermittlung nicht berücksichtigt. Die Entscheidung zur Teilung der Liegenschaft obliegt dem Eigentümer.

Anm.: Die im gegenständlichen Bewertungsgutachten dargestellten, EDV unterstützten Berechnungen erfolgen mit vollständigen Zahlen. Durch die Darstellung mit lediglich 2 Kommastellen kann es zu Abweichungen durch Rundungsdifferenzen in den Einzelergebnissen kommen.

### 3.2.2 Bauwert

Der Bauwert wird aus dem fiktiven Neubauwert (Herstellungswert) ermittelt. Dies ist jener fiktive Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste. Von diesem Herstellungswert wird die technische und wirtschaftliche Wertminderung abgezogen.

Diese Wertminderung wegen Alters wird, wie bei normal instand gehaltenen Wohngebäuden üblich, entsprechend der Formel der linearen Wertminderung unter Berücksichtigung der jeweiligen Restnutzungsdauer vorgenommen.

Bei in Bau befindlichen Gebäuden dürfen die Herstellungskosten nur gemäß dem Baufortschritt angesetzt werden. Die ausstehenden Fertigstellungsarbeiten werden dabei als Prozentsatz von den Herstellungskosten abgezogen bzw. die fertiggestellten Gewerke stellen einen prozentuellen Anteil der Herstellungskosten dar.

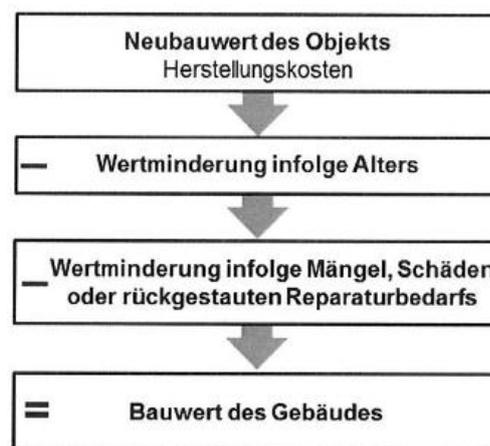


Abbildung 34: Ablaufschema nach ÖNORM B 1802 – 1. Teil

#### 3.2.2.1 Bauwertermittlung

Zur Herstellung der bewertungsgegenständlichen nicht unterkellerten Doppelhausanlage mit Garagen und Freiflächen wurde gemäß Bauakt 2017 die Baubewilligung erteilt und im März 2022 aufgrund der Verzögerungen durch die Pandemie 2020 - 2022 eine Fristverlängerung der Baubewilligung bis zum 30.03.2023 erteilt und ist diese Frist zum Bewertungsstichtag 25.05.2025 verstrichen. Informationen zu einer weiteren Verlängerung liegen nicht vor.

Aufgrund des rückständigen Baufortschrittes bzw. Baustillstandes ist das Bauvorhaben nicht fertiggestellt und bestehen demnach weder Fertigstellungsanzeigen noch Benüt-

zungsbewilligungen und sind folglich abschließende Aussagen zur Konsensfähigkeit nicht möglich.

Die Baubewilligungen für beide Doppelhäuser sind zum Stichtag 25.02.2025 abgelaufen.

Zum Bewertungsstichtag 2025 befinden sich beide Doppelhäuser entsprechend den Erläuterungen unter Punkt 2.6. in konsenslosem Zustand mit Fertigstellungs- und Reparaturrückstau insbesondere hinsichtlich der durch Vandalismus beschädigten Fenster und Terrassentüren. Aufgrund des unfertigen Herstellungszustandes sind Feuchtigkeitseintritte und Folgeschäden am Rohbau sowie etwaige Folgeschäden an der Bausubstanz nicht auszuschließen.

Die Haustechnik ist unfertig (ohne Funktionsprüfung der bestehenden Anlagenteile) und Schäden durch Tiere an der vorbereiteten Haustechnik (Marderspuren in Innenräumen) nicht auszuschließen.

Der zeichnende Sachverständige schätzt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für die beiden nicht unterkellerten Doppelhäuser unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes auf 65 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, wobei von einer durchschnittlichen üblichen Gesamtnutzungsdauer von nicht unterkellerten Wohngebäuden in Massivbauweise von 70 Jahren ausgegangen wird.

Die Doppelhausanlage im Rohbauzustand weist demzufolge zum Bewertungsstichtag ein fiktives Baualter von rd. 5 Jahren im unfertigen Zustand auf.

Die Außenanlagen (Hauszugänge, Parkflächen, Freiflächen (Gartenterrassen), Befestigungen, gärtnerische Ausgestaltung, Einfriedungen etc.) sind zum Bewertungsstichtag im Wesentlichen nicht hergestellt und werden mit einem üblichen pauschalen Wertansatz in Ansatz gebracht.

Die dem Herstellungswert zu Grunde gelegten Preise pro m<sup>2</sup> Nutzfläche (NF) sind von ortsüblichen Herstellungskosten bzw. Baupreisen für vergleichbare Gebäude zum Bewertungsstichtag inkl. USt abgeleitet.

Als Grundlage für die Ableitung der Herstellungskosten wird die Tabelle *Herstellungskosten für Wohngebäude 2024* nach Wohnnutzfläche (WNFL) gemäß den *Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs 3/2024* und unter Berücksichtigung der Ausstattungs- und Lagequalität gewählt.

Diese weist für das 1. Quartal des Jahres 2024 (Wertbasis 1. Quartal 2024) für das Bundesland *Burgenland* für Wohngebäude in *durchschnittlicher Ausstattung* einen Wert von € 2.600,-- pro m<sup>2</sup> WNFL aus.

Für die *gehobene Ausstattungsqualität* für Wohngebäude im *Burgenland* ist einen Wert von € 3.200,-- pro m<sup>2</sup> WNFL ausgewiesen.

Die *durchschnittliche (normale) Ausstattungsqualität* und die *gehobene Ausstattungsqualität* umfassen folgende Kriterien:

<b>normal</b>
Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine Individual-Ausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher)
<b>gehoben</b>
Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf

Der Sachverständige erachtet einen gemittelten Herstellungskostenansatz auf Basis des 1. Quartals 2024 entsprechend der angegebenen Ausführungsqualität in der Höhe von rd. € 2.900,-- je m<sup>2</sup> WNFL als Basis zur weiteren Herstellungskostenermittlung der Doppelhäuser zum Stichtag für angemessen. Baunebenkosten und Umsatzsteuer sind enthalten.

Die Empfehlungen für Herstellungskosten beziehen sich auf die Wohnnutzfläche (WNFL). Hierbei handelt es sich um die Netto-Raumfläche (NRF) laut ÖNORM B 1800:2013 (in Verbindung mit der ÖNORM EN 15221-6:2011) der Räume innerhalb des Wohnungsverbandes.

Balkone, (überbaute) Terrassen etc. sind nicht in den Kostenkennwerten enthalten und sind diese gegebenenfalls gesondert zu berücksichtigen. Loggien sind in Anpassung an das WEG 2002, in Abweichung zur Norm, bei der WNFL miteinbezogen.

Auf Basis der Wohnnutzfläche und der empfohlenen Kostenkennzahlen können die Herstellungskosten für Hauptgeschoße von Wohngebäuden ermittelt werden.

Die Empfehlungen für Herstellungskosten ergeben sich gemäß der ÖNORM B 1802:1997 aus den Bauwerkskosten unter Berücksichtigung der in der ÖNORM B 1801-1:2015 definierten Kostengruppen und den anteiligen Honoraren und Nebenkosten (Planungs- und Projektnebenleistungen) sowie der Umsatzsteuer.

Zur Berichtigung des *unterschiedlichen Preisgefüges* in den Bundesländern wird für das Burgenland in der gegenständlichen grenznahen Lage in *Kittsee* ein Gebietsfaktor von 80 % berücksichtigt.

Gemäß der aktuell verfügbaren Publikation des *Baupreisindex für Wohnhaus- und Siedlungsbau der Statistik Austria* wurde für das 1. Quartal im Jahr 2024 (1. Q. 2024 = 135,6) als Wertbasis eine Veränderung zum 4. Quartal im Jahr 2024 (1. Q. 2024 = 135,1) zur Basis von -0,4 %-punkten ermittelt und wird diese Veränderung von rd. 0,00 % zur Berücksichtigung der Herstellkostenanpassung Stichtag im 1. Quartal 2025 in Ansatz gebracht. Werte für das 1. Quartal des laufenden Jahres 2025 sind noch nicht veröffentlicht.

Weitere Anpassungen der Herstellkosten aufgrund von Raumtyp, Geschößlage und Ausstattung bezogen auf sie Kostenbasis WNFL wie folgt:

<b>Basis BGLD 1.Q.2024</b>	€ 2.900,00	Ø Kostenkennwert WNFL	1. Q. 2024
15,00%	€ 435,00	Kleinbauwerke	
	€ 3.335,00	DH angepasst	1. Q. 2024
	€ 3.335,00	Zwischensumme	
<b>80%</b>	€ 2.668,00	WH Stadt/Land Gefälle	
<b>100,0%</b>	€ 2.668,00	BPI Anpassung 1. Q.2024 >	1. Q. 2024
<b>Kostenkennwert rd.</b>	€ 2.670,00	<b>WNFL Wohngebäude zum Stichtag 2025</b>	
<b>20%</b>	€ 533,60	OG Loggia	
<b>Kostenkennwert rd.</b>	€ 530,00	<b>OG Loggia</b>	
<b>50%</b>	€ 1.334,00	EG Garage	
<b>Kostenkennwert rd.</b>	€ 1.330,00	<b>EG Garage</b>	

Quelle: Empfehlung für Herstellkosten 3/2024, Sachverständige (Wertbasis 1. Q.2024)

Der Bauwert ist kein bloßer Substanzwert, sondern wird auch von der wirtschaftlichen Wertminderung infolge Grundrisslösung, Gebäudeinfrastruktur, zeitgemäße Gebäudegestaltung etc. beeinflusst. Dies ist in der Bauwertermittlung durch einen Abschlag vom Zeitwert zu berücksichtigen.

Die Außenanlagen werden mit einem üblichen pauschalen Wertansatz (fiktive Fertigstellung) auf Basis der Gebäudeherstellkosten berücksichtigt.

Die im Befund dargestellten Ausbauzustände werden in weiterer Folge gemäß der Gewerketabelle abgeleitet:

Baukostenaufstellung der einzelnen (wichtigsten) Gewerke in Prozent der Gesamtaufwendungen	
<b>I. ROHBAU</b>	
Erdarbeiten	2,00%
Betonarbeiten	16,50%
Maurerarbeiten	17,00%
Entwässerung	1,50%
Zimmermannsarbeiten	2,50%
Klempnerarbeiten	1,50%
Dachdeckerei/ Spenglerei	2,00%
Kunststeinarbeiten	0,50%
<b>SUMME ROHBAU:</b>	<b>43,50%</b>
<b>II. INSTALLATIONEN</b>	
Santöranlagen	6,50%
Elektroinstallationen	3,50%
Heizung/ Lüftung	7,00%
<b>SUMME INSTALLATIONEN:</b>	<b>17,00%</b>
Edelrohbau I.+II.	<b>60,50%</b>
<b>III: INNENAUSBAU</b>	
Verputzarbeiten	9,00%
Glaser-/ Fensterarbeiten	5,50%
Schreinerarbeiten	5,00%
Schlosserarbeiten	1,50%
Fliesen-/ Plattenlegerarbeiten	4,00%
Treppenbau/ Kunststein	1,00%
Rolladenarbeiten	1,50%
Estrich-/ Belagsarbeiten	7,00%
Malerarbeiten	5,00%
<b>SUMME INNENAUSBAU:</b>	<b>39,50%</b>
<b>SUMME Gesamtbauwerkskosten</b>	<b>100,00%</b>

Für die Rohbauherstellung samt der baulichen Aufschließung werden 36,75 % der Kostenkennwerte angesetzt.

Unter Berücksichtigung der teilweise hergestellten und vorbereiteten Installationen (ohne Funktionsüberprüfung und ohne Befunde) und teilweise hergestellten Ausbauten (Edelrohbaualitäten) werden Gesamtbauwerkskosten für das Doppelhaus 1 und 2 mit 53,82% der Kostenkennwerte bzw. für das Doppelhaus 3 und 4 mit 40,87% der Kostenkennwerte in Ansatz gebracht.

Daraus ergeben sich die folgenden Bauwertermittlungen:

### 3.2.2.2 Bauwertermittlung Doppelhaus 1(d) + 2(c), Edelrohbau

Nachfolgend werden die im Anhang dargestellten Netto-Beträge der Kostenschätzung für den **Fertigstellungsgrad Rohbau** entsprechend der befundeten Ausbaustände der jeweiligen Wohneinheit und den Definitionen für Herstellungskosten angepasst und in Ansatz gebracht.

### **Bauwert Wohngebäude Haus 1(d)**

Nach NF, getrennt nach Geschoßen:		Basiswert	Herstellkostenanteil gemäß Herstellungsgrad			
Garage	21,88m <sup>2</sup> x	EUR 1.330,00 /m <sup>2</sup>	x	36,75%	=	EUR 10.694,40
Erdgeschoß	79,15m <sup>2</sup> x	EUR 2.670,00 /m <sup>2</sup>	x	53,82%	=	EUR 113.743,36
Obergeschoß	98,05m <sup>2</sup> x	EUR 2.670,00 /m <sup>2</sup>	x	53,82%	=	EUR 140.903,81
Loggia	4,57m <sup>2</sup> x	EUR 530,00 /m <sup>2</sup>	x	36,75%	=	EUR 890,12
<i>NF in Summe:</i> <u>181,77m<sup>2</sup></u>		<i>im Durchschnitt:</i> <u>45,29%</u>				
Gesamtherstellwert:					EUR	266.231,68
Lineare Alterswertminderung						
	bei 5 Jahren	Jahren fiktives Gebäudealter				
	und 70 Jahren	Gesamtnutzungsdauer				
	-7,14%				EUR	-19.016,55
				Zwischensumme:	EUR	247.215,13
abzüglich wirtschaftliche Wertminderung (Fensterschäden, Baumängel, baubehördliches Fertigstellungsrisiko etc.)						
				-10,00%	EUR	-24.721,51
<b>Bauwert Wohngebäude Haus 1 zum Stichtag</b>					<b>EUR</b>	<b>222.493,62</b>
<b>Aussenanlagen</b> (Befestigungen, Terrasse, gärtnerische Ausgestaltung, Einfriedungen etc.) nicht plangemäß fertiggestellt						
				0,00%	EUR	0,00
Bauwert der nicht fertiggestellten baulichen Anlagen in Summe					EUR	222.493,62
<b>Bauwert der baulichen Anlagen Haus 1(d) Rohbau zum Stichtag rd.</b>					<b>EUR</b>	<b>222.000,00</b>

### **Bauwert Wohngebäude Haus 2(c)**

Nach NF, getrennt nach Geschoßen:		Basiswert	Herstellkostenanteil gem. Herstellungsgrad			
Garage	21,03m <sup>2</sup> x	EUR 1.330,00 /m <sup>2</sup>	x	36,75%	=	EUR 10.278,94
Erdgeschoß	81,47m <sup>2</sup> x	EUR 2.670,00 /m <sup>2</sup>	x	53,82%	=	EUR 117.077,34
Obergeschoß	100,51m <sup>2</sup> x	EUR 2.670,00 /m <sup>2</sup>	x	53,82%	=	EUR 144.438,98
Loggia	4,47m <sup>2</sup> x	EUR 530,00 /m <sup>2</sup>	x	36,75%	=	EUR 870,64
<i>in Summe:</i>	<u>186,45m<sup>2</sup></u>	<i>im Durchschnitt:</i>		<u>45,29%</u>		
Gesamtherstellwert:						EUR 272.665,90
Lineare Alterswertminderung						
	bei 5 Jahren	Jahren fiktives Gebäudealter				
	und 70 Jahren	Gesamtnutzungsdauer				
	-7,14%					EUR -19.476,14
				Zwischensumme:		<u>EUR 253.189,76</u>
abzüglich wirtschaftliche Wertminderung (Fensterschäden, Baumängel, baubehördliches Fertigstellungsrisiko etc.)						
				-10,00%		<u>EUR -25.318,98</u>
<b>Bauwert Wohngebäude Haus 2 zum Stichtag</b>						<b>EUR 227.870,79</b>
<b>Aussenanlagen</b> (Befestigungen, Terrasse, gärtnerische Ausgestaltung, Einfriedungen etc.) nicht plangemäß fertiggestellt						
				0,00%		<u>EUR 0,00</u>
Bauwert der nicht fertiggestellten baulichen Anlagen in Summe						EUR 227.870,79
<b>Bauwert der baulichen Anlagen Haus 2(c) Rohbau zum Stichtag rd.</b>						<b>EUR 228.000,00</b>

Ergibt für die Wohneinheiten **1(d) + 2(c)** des **nicht fertiggestellten** Doppelhauses einen  
**Bauwert (ohne Bodenwert) in Summe:**

ergibt den vorläufigen Bauwert des mit einem Doppelhaus und Aussenanlagen bebauten Liegenschaftsanteils im Rohbau zum Stichtag		EUR	450.364,41
<b>ergibt den vorläufigen Bauwert des mit einem Doppelhaus und Aussenanlagen bebauten Liegenschaftsanteils im Rohbau zum Stichtag rd.</b>		<b>EUR</b>	<b>450.000,00</b>

Anm.: Die im gegenständlichen Bewertungsgutachten dargestellten, EDV unterstützten Berechnungen erfolgen mit vollständigen Zahlen. Durch die Darstellung mit lediglich 2 Kommastellen kann es zu Abweichungen durch Rundungsdifferenzen in den Einzelergebnissen kommen.

### 3.2.2.3 Bauwertermittlung Doppelhaus 3(b) + 4(a), Edelrohbau

#### **Bauwert Wohngebäude Haus 3(b)**

Nach NF, getrennt nach Geschoßen:		Basiswert	Herstellkostenanteil gem. Herstellungsgrad			
Garage	21,88m <sup>2</sup> x	EUR 1.330,00 /m <sup>2</sup>	x	36,75%	=	EUR 10.694,40
Erdgeschoß	79,15m <sup>2</sup> x	EUR 2.670,00 /m <sup>2</sup>	x	40,87%	=	EUR 86.376,06
Obergeschoß	98,05m <sup>2</sup> x	EUR 2.670,00 /m <sup>2</sup>	x	40,87%	=	EUR 107.001,55
Loggia	4,57m <sup>2</sup> x	EUR 530,00 /m <sup>2</sup>	x	36,75%	=	EUR 890,12
<i>in Summe:</i>	<u>181,77m<sup>2</sup></u>	<i>im Durchschnitt:</i>		<u>38,81%</u>		
Gesamtherstellwert:						EUR 204.962,13
Lineare Alterswertminderung						
	bei 5 Jahren	Jahren fiktives Gebäudealter				
	und 70 Jahren	Gesamtnutzungsdauer				
	-7,14%					EUR -14.640,15
					Zwischensumme:	EUR 190.321,97
abzüglich wirtschaftliche Wertminderung (Fensterschäden, Baumängel, baubehördliches Fertigstellungsrisiko etc.)						
					-10,00%	EUR -19.032,20
<b>Bauwert Wohngebäude Haus 3 zum Stichtag</b>						<b>EUR 171.289,78</b>
<b>Aussenanlagen</b> (Befestigungen, Terrasse, gärtnerische Ausgestaltung, Einfriedungen etc.)						
nicht plangemäß fertiggestellt					0,00%	EUR 0,00
Bauwert der nicht fertiggestellten baulichen Anlagen in Summe						EUR 171.289,78
<b>Bauwert der baulichen Anlagen Haus 3(b) Rohbau nicht fertiggestellt zum Stichtag rd.</b>						<b>EUR 171.000,00</b>

Anm.: Die im gegenständlichen Bewertungsgutachten dargestellten, EDV unterstützten Berechnungen erfolgen mit vollständigen Zahlen. Durch die Darstellung mit lediglich 2 Kommastellen kann es zu Abweichungen durch Rundungsdifferenzen in den Einzelergebnissen kommen.

### **Bauwert Wohngebäude Haus 4(a)**

Nach NF, getrennt nach Geschoßen:		Basiswert	Herstellkostenanteil gem. Herstellungsgrad			
Garage	21,03m <sup>2</sup> x	EUR 1.330,00 /m <sup>2</sup>	x	36,75%	=	EUR 10.278,94
Erdgeschoß	81,47m <sup>2</sup> x	EUR 2.670,00 /m <sup>2</sup>	x	40,87%	=	EUR 88.907,86
Obergeschoß	100,51m <sup>2</sup> x	EUR 2.670,00 /m <sup>2</sup>	x	40,87%	=	EUR 109.686,14
Loggia	4,47m <sup>2</sup> x	EUR 530,00 /m <sup>2</sup>	x	36,75%	=	EUR 870,64
<i>in Summe:</i>	<u>186,45m<sup>2</sup></u>	<i>im Durchschnitt:</i>		<u>38,81%</u>		
Gesamtherstellwert:						EUR 209.743,58
Lineare Alterswertminderung						
	bei 5 Jahren	Jahren fiktives Gebäudealter				
	und 70 Jahren	Gesamtnutzungsdauer				
	-7,14%					EUR -14.981,68
				Zwischensumme:	EUR	194.761,90
abzüglich wirtschaftliche Wertminderung (Fensterschäden, Baumängel, baubehördliches Fertigstellungsrisiko etc.)						
				-10,00%	EUR	-19.476,19
<b>Bauwert Wohngebäude Haus 4 zum Stichtag</b>						<b>EUR 175.285,71</b>
<b>Aussenanlagen</b> (Befestigungen, Terrasse, gärtnerische Ausgestaltung, Einfriedungen etc.)						EUR 0,00
nicht plangemäß fertiggestellt						0,00%
Bauwert der nicht fertiggestellten baulichen Anlagen in Summe						EUR 175.285,71
<b>Bauwert der baulichen Anlagen Haus 4(a) Rohbau nicht fertiggestellt zum Stichtag rd.</b>						<b>EUR 175.000,00</b>

Ergibt für die **Wohneinheiten 3(b) + 4(a)** des **nicht fertiggestellten** Doppelhauses einen

### **Bauwert (ohne Bodenwert) in Summe:**

ergibt den vorläufigen Bauwert des mit einem nicht fertiggestellten Doppelhaus und Aussenanlagen bebauten Liegenschaftsanteils im Rohbau zum Stichtag	EUR	346.575,49
<b>ergibt den vorläufigen Bauwert des mit einem nicht fertiggestellten Doppelhaus und Aussenanlagen bebauten Liegenschaftsanteils im Rohbau zum Stichtag rd.</b>	<b>EUR</b>	<b>347.000,00</b>

Anm.: Die im gegenständlichen Bewertungsgutachten dargestellten, EDV unterstützten Berechnungen erfolgen mit vollständigen Zahlen. Durch die Darstellung mit lediglich 2 Kommastellen kann es zu Abweichungen durch Rundungsdifferenzen in den Einzelergebnissen kommen.

### 3.2.3 Sachwert

#### Sachwert

Die Summe aus dem

Bodenwert	EUR	470.185,00
Bauwert samt Aussenanlagen Wohngebäude Haus 1(d)	EUR	222.493,62
Bauwert samt Aussenanlagen Wohngebäude Haus 2(c)	EUR	227.870,79
Bauwert samt Aussenanlagen Wohngebäude Haus 3(b)	EUR	171.289,78
Bauwert samt Aussenanlagen Wohngebäude Haus 4(a)	EUR	175.285,71

ergibt den vorläufigen Sachwert der mit 2 nicht fertiggestellten Doppelhäusern und unfertigen Aussenanlagen bebauten Liegenschaft

	EUR	1.267.124,89
--	-----	--------------

**ergibt den vorläufigen Sachwert der mit 2 nicht fertiggestellten Doppelhäusern und unfertigen Aussenanlagen bebauten Liegenschaft zum Stichtag rd.**

	<b>EUR</b>	<b>1.270.000,00</b>
--	------------	---------------------

Anm.: Die im gegenständlichen Bewertungsgutachten dargestellten, EDV unterstützten Berechnungen erfolgen mit vollständigen Zahlen. Durch die Darstellung mit lediglich 2 Kommastellen kann es zu Abweichungen durch Rundungsdifferenzen in den Einzelergebnissen kommen.

### 3.3 Verkehrswert

#### 3.3.1 Verkäuflichkeit der unbelasteten Liegenschaft

Wie bereits unter Punkt 3.1 ausgeführt, stellt die gegenständliche Liegenschaft eine Immobilie dar, deren Verkehrswert aus dem Sachwert abzuleiten ist.

Um der erhobenen örtlichen Lage am Realitätenmarkt zu entsprechen, wird die Anpassung des ermittelten Wertes an den Verkehrswert mittels eines Marktanpassungsabschlages vorgenommen.

*Anm.: „Der Sachwert einer bebauten Liegenschaft stimmt nicht in jedem Fall mit dem Verkehrswert überein. Eventuell sind sonstige, den Sachwert der Liegenschaft wertbeeinflussende Umstände sowie vorhandene Rechte und Lasten zu berücksichtigen. Für die Kaufpreise sind vor allem Angebot und Nachfrage am Realitätenmarkt entscheidend. Außerdem hängt der Verkehrswert von der Art und Größe sowie der Marktgängigkeit der Liegenschaft ab.“* [Kranewitter: „Liegenschaftsbewertung“ 2010, 6.Auflage, S. 81 ff]

Zum Bewertungsstichtag liegt kein Gutachten eines Bausachverständigen zum Fertigstellungsumfang oder einem etwaigen Schadensumfang mit möglichen Folgeschäden an der Bausubstanz und kein Kostenvoranschlag für die Mängelbehebung bezüglich der augenscheinlichen Bauschäden samt etwaiger Folgeschäden an der bestehenden Bausubstanz vor. Weiters können aufgrund des noch nicht fertiggestellten Bauvorhabens keine Aussagen über noch eintretende Schäden oder Mängel sowie mögliche versteckte Mängel samt Folgeschäden gemacht werden.

Demgemäß erfolgt die Einpreisung des Risikos von Schäden und Mängel zum Stichtag durch einen Abschlag vom vorläufigen Verkehrswert.

Dies wird in der Marktanpassung als zusätzliche Erschwernis der Verkäuflichkeit der Liegenschaft aufgrund des Fertigstellungsrisikos, Fertigstellungsverzögerungen und weiterer eventueller versteckter Schäden und Mängel eingepreist.

Der Marktanpassungsabschlag im Zusammenhang mit der Verkäuflichkeit (Marktgängigkeit bzw. Veräußerungsrisiko) des Bewertungsobjektes wird gem. Seiser / Kainz: „Der Wert der Immobilie“; Seite 675 wie folgt tabellarisch dargestellt:

Marktanpassung zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert	Verkäuflichkeit				
	sehr gut bis gut	befriedigend bis durchschnittlich	eingeschränkt	schwierig bis schlecht	schlecht bis keine
<b>Abschlag</b>	<b>0%</b>	<b>5%</b>	<b>15%</b>	<b>35%</b>	<b>55%</b>

### 3.3.2 Verkehrswertermittlung der unbelasteten Liegenschaft

Die Verkäuflichkeit der im Bauland-Dorfgebiet situierten bebauten Liegenschaft wird aufgrund der Lage als sehr gut beurteilt.

Diese Lagequalität ist im Bodenwert berücksichtigt.

Die Verkäuflichkeit der bebauten Liegenschaft wird aufgrund der unfertigen Gebäude bzw. Wohneinheiten mit länger andauerndem Baustillstand als *eingeschränkt bis schwierig* beurteilt, da ein unfertiger Zustand eine Einschränkung der Interessenten darstellt.

Die gegenständlichen Doppelhausanlage mit vier Wohneinheiten und einer Nutzfläche von rd. 720 m<sup>2</sup> im unfertigen Bauzustand wird aufgrund des Risikos von Baumängeln ohne Gewährleistungsansprüche und der aktuellen erschwerten Finanzierungsmöglichkeiten, hohen Material- und Finanzierungskosten für das relativ große Bauvolumen mit erforderlicher baulicher und baubehördlicher Fertigstellung und Fertigstellungsrisiko und dadurch deutlich begrenztem Interessentenkreis als eingeschränkt bis schwierig gesehen.

Daher wird eine Marktanpassung für diese Risiken und Einschränkungen in Höhe von -25 % für die Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes angesetzt.

Vorläufiger Verkehrswert der unbelasteten Liegenschaft mit **zwei Doppelhäusern** unter Berücksichtigung eines **unfertigen Zustandes**

(Rohbau) zum Stichtag		EUR	1.267.124,89
Marktanpassung	-25%	EUR	<u><u>-316.781,22</u></u>

Verkehrswert der unbelasteten Liegenschaft mit zwei Doppelhäusern unter Berücksichtigung eines unfertigen Zustandes (Rohbau) zum Stichtag

EUR 950.343,67

**Verkehrswert der unbelasteten Liegenschaft mit zwei Doppelhäusern unter Berücksichtigung eines unfertigen Zustandes (Rohbau) zum Stichtag rd.**

**EUR 950.000,00**

(in Worten: Euro neunhundertfünfzigtausend)

Anm.: Die im gegenständlichen Bewertungsgutachten dargestellten, EDV unterstützten Berechnungen erfolgen mit vollständigen Zahlen. Durch die Darstellung mit lediglich 2 Kommastellen kann es zu Abweichungen durch Rundungsdifferenzen in den Einzelergebnissen kommen.

### 3.3.3 Verkehrswertermittlung unter Berücksichtigung dinglicher Lasten

Mit Verweis auf die Regelung des §143 (2) EO, wonach bei Vorliegen von Lasten, die auf den Ersteher von Rechtswegen über gehen, der Wert zu ermitteln ist, den die Liegenschaft bei Aufrechterhaltung der Last hat, sind diese Lasten gegebenenfalls vom unbelasteten Verkehrswert in Abzug zu bringen, da sie den Wert der Liegenschaft mindern.

Wie unter Punkt 2.1.4. ausgeführt, sind per 15.04.2025 Rückstände bei der Gemeinde in der Höhe von € 93,75 offen.

Der Burgenländische Müllverband weist per 15.04.2025 keinen Rückstand aus, auf der Anlage befinden keine Müllsammelgefäße.

Der Wasserleitungsverband Nördliches Burgenland weist per 17.04.2025 ein geschätzter Wassergebührenrückstand in der Höhe von € 101,00 aus. Der 4. Teilbetrag in der Höhe von Euro 49,00 wird am 28. April 2025 fällig. Eine genaue Endabrechnung kann nur nach der abschließenden Wasserzählerablesung erfolgen.

Die nach landesgesetzlichen Bestimmungen wie z.B. Baurecht, Kanalgesetze, Wasserleitungsverordnungen, Abfallwirtschaftsgesetz etc. an die Eigentümer von Liegenschaften oder Bauwerken erlassenen dinglichen Bescheide wirken auch gegen alle späteren Eigentümer.

Falls die Gemeinde bzw. der Müll- und der Wasserleitungsverband ihre offenen Rückstände als dingliche Last einfordern, würde auf die gegenständliche unbelastet bewertete Liegenschaft mit der eventuellen dinglichen Forderung der Gemeinde bzw. Müll- und Wasserleitungsverbandes ein belasteter Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Anteile ausgewiesen.

Der Sachverständige weist potenzielle Erwerber darauf hin, dass aufgrund des üblicherweise zeitlichen Auseinanderfallens des Bewertungsstichtages und des – meist nicht unwesentlich späteren – Erwerbsstichtages auf der Liegenschaft (weitere) dingliche offene Forderungen z. B. seitens der Gemeinde entstanden sein könnten und daher eine zusätzliche Erhebung vor Erwerb durch den potenziellen Erwerber zum Stand der eventuell bestehenden (weiteren) dinglichen offenen Forderungen empfohlen wird.

Verkehrswert aus dem Sachwert der unbelasteten 1/1-tel Liegenschaft zum Stichtag	EUR	950.343,67
abzüglich dinglicher Last Gemeinderückstand Grundsteuer (per Auskunft vom 15.04.2025)	EUR	-93,75
abzüglich dinglicher Last Abgabenrückstand Burgenländischer Müllverband (per Auskunft vom 15.04.2025)	EUR	0,00
abzüglich dinglicher Last Wasserleitungsverband Nördliches Burgenland (per Auskunft vom 17.04.2025)	EUR	<u>-101,00</u>
Verkehrswert der mit dinglichen Lasten belasteten Liegenschaft	EUR	950.148,92
<b>Verkehrswert der mit dinglichen Lasten belasteten Liegenschaft EZ 2941 zum Stichtag rd.</b>	<b>EUR</b>	<b>950.000,00</b>
(in Worten: Euro neunhundertfünfzigtausend)		

### 3.4 Zusammenfassung

Der Verkehrswert wird lt. Liegenschaftsbewertungsgesetz folgendermaßen definiert:

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

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

§ 3. (3) Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen.

a) Der gerundete Verkehrswert der nachfolgend dargestellten Liegenschaft wird vom gefertigten Sachverständigen aufgrund seiner Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme beim Lokalaugenschein, der dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers und der beim Lokalaugenschein Anwesenden erteilten Informationen und den zur Verfügung gestellten Unterlagen, der Beschreibungen und Ausführungen im Gutachten selbst, sowie der Erhebungen des Sachverständigen und der Lage am Realitätenmarkt zum **Bewertungsstichtag 25.02.2025** bewertet wie folgt:

Plz./Ort: 2421 Kittsee  
Adresse: Spitalgasse 2  
EZ: 2941  
GST-NR.: 382/4  
GB.: 32012 Kittsee  
BG: Neusiedl am See

**Verkehrswert der unbelasteten Liegenschaft mit zwei Doppelhäusern unter Berücksichtigung eines unfertigen Zustandes (Rohbau) zum Stichtag rd. EUR 950.000,00**

(in Worten: Euro neunhundertfünfzigtausend)

**Verkehrswert der mit dinglichen Lasten belasteten Liegenschaft EZ 2941 zum Stichtag rd. EUR 950.000,00**

(in Worten: Euro neunhundertfünfzigtausend)

Interessenten wird empfohlen, die Liegenschaft vor dem Erwerb zu besichtigen.

Anm.: Die im gegenständlichen Bewertungsgutachten dargestellten, EDV unterstützten Berechnungen erfolgen mit vollständigen Zahlen. Durch die Darstellung mit lediglich 2 Kommastellen kann es zu Abweichungen durch Rundungsdifferenzen in den Einzelergebnissen kommen.

## 4 SCHLUSSBEMERKUNGEN

Der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung von Befund und Gutachten von den ihm zur 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 Befund und Gutachten relevant sind, so behält sich der gefertigte Sachverständige eine Gutachtensergänzung bzw. -änderung und Anpassung seiner Meinung vor.

Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein besichtigt. Die Begehung und Besichtigung wurde in jenem Ausmaß durchgeführt, in dem die Objekte zugänglich waren.

Bodenuntersuchungen zu eventuellen Kontaminierungen wurden nicht beauftragt und nicht durchgeführt. Für die Bewertung wird keine Bodenkontaminierung und Altlastenfreiheit unterstellt. Es wurden bei der Befundaufnahme keine Hinweise festgestellt, die auf eine Bodenkontaminierung und Altlasten schließen lassen.

Der ermittelte Wert beruht auf der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien befinden, deren Verunreinigung die Grenzwerte einer Baurestmassendeponie gemäß Anhang 1 der Deponieverordnung BGBI. II Nr. 39/2008 geändert mit BGBI. II Nr. 185/2009 in der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung überschreitet.

Vom Sachverständigen wurde weder eine bauliche Untersuchung der Gebäude durchgeführt, noch wurde eine Untersuchung der Teile durchgeführt, die überdeckt sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind. Hinsichtlich solcher Teile wird davon ausgegangen, dass sie entsprechend gewartet wurden und sich in gutem Zustand befinden.

Darüber hinaus liegen dem Befund und Gutachten keine Untersuchungen hinsichtlich Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Schadstoff belasteter Baustoffe, Verwendung von gesundheitsschädlichen Materialien, Baumängel und Bauschäden zugrunde.

Es kann keine Aussage über den Zustand von Gebäudeteilen abgegeben werden, die nicht untersucht wurden. Die Feststellungen des Sachverständigen zum Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes basieren auf bloßem Augenschein, daher dürfen diese nicht so interpretiert werden, als würden diese die Konstruktion oder das bauliche Gefüge des Gebäudes in seiner Gesamtheit beurteilen.

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen Anlagen wurde nicht explizit überprüft.

Der ermittelte Verkehrswert der Liegenschaft stellt jenen Betrag dar, um den die Immobilie von Erwerbern zum zivilrechtlichen Preis gekauft wird.

Sollte der Verpflichtete zur Steuerpflicht optieren und demgemäß mit Inrechnungstellung von 20 % USt. versteigert werden, sind die Vorgaben des Gerichtes im Edikt

hinsichtlich der Umsatzsteuerbemessung und die steuerliche Situation des Erstehers von diesem zu beachten und es wird empfohlen über die steuerlichen Auswirkungen des Immobilienerwerbes fachlichen Rat einzuholen.

Das Ergebnis der Bewertung kann aufgrund der Unsicherheit einzelner in der Bewertung eingeflossener Faktoren (u. a. Einbindung von Erfahrungswerten) keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Weiters ist zu vermerken, dass die ermittelten Verkehrswerte nicht zwingend bedeuten, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleichbleibenden äußeren Bedingungen, im Einzelfall jederzeit und insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist.

Befund und Gutachten dürfen direkt und indirekt nur vom Gericht und den Parteien (bzw. deren Rechtsvertretern) und durch diese nur für Zwecke verwendet werden, die mit der gegenständlichen Rechtssache in unmittelbaren Zusammenhängen stehen (aber nicht für steuerliche Zwecke, Versicherungs- oder Finanzierungszwecke).

Der Sachverständige haftet nicht gegenüber Dritten bzw. bei Verwendung von Befund und Gutachten für einen anderen als den angegebenen Zweck.

Der Immobilienmarkt befindet sich zum Bewertungsstichtag in einer Phase mit erheblich eingeschränkter Marktaktivität, welche insbesondere durch eine geänderte gesamtwirtschaftliche Lage (geldpolitische Maßnahmen der EZB, Inflationsentwicklung, Baupreisentwicklung, Lieferschwierigkeiten, Konjunkturrückgang, etc.) ausgelöst wurde. Daher ist mit längeren Verwertungsdauern zu rechnen. Auf das Stichtagsprinzip wird explizit nochmals hingewiesen.

Befund und Gutachten werden in einer Ausfertigung erstellt, eine PDF-Datei-Ausfertigung erhält der Auftraggeber über die Edikteingabe samt einer über das DES der Justiz zugestellten Dateifassung, die erste Ausfertigung verbleibt in meinem Akt.

In Dateiform übermittelte bzw. veröffentlichte Fassungen von Befund und Gutachten wie z.B. als PDF-Datei sind aufgrund der Möglichkeit der Fremdmanipulation grundsätzlich nicht verbindlich, als Originale gelten lediglich die unterschriebenen und gebundenen ausgedruckten Originalausfertigungen in der im Gutachten angegebenen Anzahl.

Dieses Gutachten besteht aus 77 Blatt Text, 21 Blatt Anhang und 32 Blatt Fotodokumentation mit 190 Fotos.

## 5 ANHANG (KOPIEN ZUM TEIL VERKLEINERT)

### 5.1 Grundbuchauszug EZ 2941



GB

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 32012 Kittsee EINLAGEZAHL 2941  
BEZIRKSGERICHT Neusiedl am See

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 70/2025  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
382/4 GST-Fläche 1735  
Bauf.(10) 519  
Gärten(10) 1216 Spitalgasse 2  
Legende:  
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
Gärten(10): Gärten (Gärten)  
\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
1 a gelöscht  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
1 ANTEIL: 1/1  
Blue Danube Immobilien GmbH (FN 419753i)  
ADR: Klosterplatz 7/3, Hainburg an der Donau 2410  
a 5847/2017 Kaufvertrag 2017-10-13 Eigentumsrecht  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
1 a 5847/2017 Pfandurkunde 2017-10-13  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.400.000,--  
für Raiffeisenbank Bruck - Carnuntum eGen (FN 96390a)  
b 3145/2024 Klage EUR 280.000,-- s. A.  
(LG Korneuburg, 5 Cg 95/24d)  
c 70/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens  
siehe C-LNr. 9  
2 a 5847/2017 Kaufvertrag 2017-10-13  
PFANDRECHT EUR 70.000,--  
6 % VZ  
für Mag. Marita Leban geb 1974-02-03  
im Rang nach Pfandrecht C-LNr 1  
b 5847/2017 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO  
6 a 2353/2021 Zahlungsauftrag 2020-10-13  
PFANDRECHT vollstr. EUR 708,--  
Kosten EUR 86,70, Antragskosten EUR 109,80 für  
Republik Österreich (EbSt - Str 100456/21) (3 E 1131/21 z)  
8 a 1307/2024 Zahlungsbefehl 2023-12-27  
PFANDRECHT vollstr. EUR 7.381,80  
4% Z aus EUR 7.381,80 ab 05.01.2024, Kosten EUR 1.256,83,  
Antragskosten EUR 658,83 für Dr. Christian Mayer,  
geb. 29.06.1973, öffentl. Notar (3 E 1090/24z)  
9 a 70/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr. EUR 280.000,00  
samt 12,625 % Z aus EUR 280.000,00 seit 2024-06-13,  
Kosten EUR 10.519,82 samt 4 % Z seit 2024-08-20,  
Antragskosten EUR 2.618,19 für Raiffeisenbank  
Bruck-Carnuntum reg. Gen.m.b.H., FN 96390a (4 E 2/25h) -  
siehe C-LNr. 1  
\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
\*\*\*\*\*

## 5.2 Straßengrundabtretungsvertrag (nicht gezeichnet, undatiert)

### § 1

Die Blue Danube Immobilien GmbH ist zur Gänze Eigentümer nachstehender Liegenschaft:

**KATASTRALGEMEINSCHAFT 32012 Kittsee** **EINLAGEZAHL 29 41**  
 BEZIRKSGERICHT Neusiedl am See  
 Letzte TZ 6476/2021  
 GST-NR. G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
 382/4 Gärten (10) (1735) Änderung in Vorbereitung  
 Spitalgasse 2  
 Legende:  
 Gärten(10): Gärten (Gärten)  
 1 a gelöscht  
 1 ANTEIL: 1/1  
 Blue Danube Immobilien GmbH (FN 4197531)  
 ADR: Klosterplatz 7/3, Hainburg an der Donau 2410  
 a 5847/2017 Kaufvertrag 2017-10-13 Eigentumsrecht  
 1 a 5847/2017 Pfandurkunde 2017-10-13 Höchstbetrag EUR 1.400.000, --  
 PFANDRECHT für Raiffeisenbank Bruck - Carnuntum eGen (FN 96390a)  
 2 a 5847/2017 Kaufvertrag 2017-10-13 EUR 70.000, --  
 6 & NZ  
 für Mag. Marita Leban geb 1974-02-03  
 im Rang nach Pfandrechte C-DAR 1  
 b 5847/2017 Vollstreckbarkeit gem § 3 NoVo  
 6 a 2353/2021 Zahlungsauftrag 2020-10-13  
 PFANDRECHT vollstr. EUR 700, --  
 Kosten EUR 86,70, Antragskosten EUR 109,80 für  
 Republik Österreich (EoSt - Str 100456/21) (3 E 1131/21 z)  
 7 gelöscht  
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
 \*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
 \*\*\*\*\*

Die Blue Danube Immobilien GmbH tritt hiermit an die Marktgemeinde Kittsee Öffentliches Gut unentgeltlich ab und diese übernimmt von Ersterem im Sinne der Vermessungsurkunde der Vermessung Oppitz ZT GmbH zu GZ 245 vom vorstehend näher angeführten Grundstück Nr. 382/4 das Trennstück 1 im Ausmaß von 68 m², mit allen Rechten, mit welchen die abtretende Partei dieses Vertragsobjekt bisher selbst besessen hat und zu besitzen und zu benutzen berechtigt war.

### § 2

Die Vertragsparteien stellen fest, dass das vertragsgegenständliche Trennstück von nun an dem Gemeingebrauch gewidmet ist und erfolgt daher die Übergabe und Übernahme desselben mit Vertragsfertigung. Mit diesem Tag

2



ÖBERNÖSNER ANWÄLTE  
**Dr. Helmut KLIKOVITS & Dr. Christian MAYER**  
 ANWÄLTENSCHAFT  
 7100 NEUSIEDL/SEE, HAUPTPLATZ 47  
 Telefon: 02187/5318 Telefax: 02187/5319-5  
 E-Mail: [office@drklikovitsmayer.at](mailto:office@drklikovitsmayer.at)  
[www.drklikovitsmayer.at](http://www.drklikovitsmayer.at)

852/2022/Item

Grundenwerbsteuer und Grundbucheintragungsgebühr  
 selbstberechnet/angezeigt zu Erfassungsnummer  
 ..... am .....

## STRASSENGRUNDABTRETUNGSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1. der **Blue Danube Immobilien GmbH**, FN 4197531, mit dem Sitz in der politischen Gemeinde Hainburg an der Donau und der Geschäftsadresse in 2410 Hainburg an der Donau, Klosterplatz 7/3, einerseits, und

2. der **Marktgemeinde Kittsee Öffentliches Gut**, 2421 Kittsee, Hauptplatz 11, andererseits,

wie folgt:

§ 8

Sämtliche Vertragsparteien bevollmächtigen Frau Elisabeth Schmitzhofer, geboren am 09.03.1973, Notariatsangestellte 7100 Neusiedl am See, Hauptplatz 47, und Frau Susanne Meidlinger, geboren am 23.05.1977, Notariatsangestellte, 7100 Neusiedl am See, Hauptplatz 47, jeweils einzeln, in ihrem Namen Abänderungen des Vertrages vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, welche zur grundbücherlichen Durchführung dienen.

Neusiedl am See, am \*

.....  
Blue Danube Immobilien GmbH

.....  
Marktgemeinde Kittsee Öffentliches Gut

gehen Gefahr und Zufall sowie Last und Vorteil des Besitzes auf die Erwerberin über. Dieser Tag gilt auch als Stichtag für die Verrechnung von Steuern und Abgaben.

§ 3

Die abtretende Partei haftet für die vollkommene Lastenfreiheit des widmungsgenständlichen Liegenschaftsvermögens, nicht aber für ein bestimmtes Ausmaß, eine besondere Beschaffenheit oder einen bestimmten Zustand.

§ 4

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Abgaben werden von der Marktgemeinde Kittsee Öffentliches Gut getragen.

§ 5

Die in diesem Vertrag enthaltenen Verpflichtungen gehen beiderseits auf Rechtsnachfolger über und gelten zur ungeteilten Hand.

§ 6

Dieser Vertrag wird in einem für die Marktgemeinde Kittsee Öffentliches Gut bestimmten Original errichtet. Die abtretende Partei hat Anspruch auf eine beglaubigte Abschrift.

§ 7

Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass nach Vor- nahme der erforderlichen grundbücherlichen Ab- und Zuschreibungen ob dem im § 1 näher bezeichneten Vertragsobjekt das Eigentumsrecht für die Marktgemeinde Kittsee mit der Widmung Öffentliches Gut grundbücherlich ein- verleibt werde.

## 5.3 Bescheid Grundstücksnummer

 <b>Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen</b> Vermessungsamt	 <b>bev.gv.at</b>
Blue Danube Immobilien GmbH vertreten durch Vermessung Oppitz ZT GmbH Glasgraben 1 1140 Wien	Vermessungsamt Neusiedl am See  Thomas Wodicka Sachbearbeiterin neusiedl@bev.gv.at +43 2167 2340 Eisenstädter Straße 1b 7100 Neusiedl am See  UID: ATU884732 00 KG-Nummer: 32012 KG-Name: Kitzsee  neusiedl_2021_01_06
Geschäftsfallnummer: 776/2022/32	
<b>Bescheid</b>	
Der Plan vom 10. August 2022 mit der GZ 245, PlanverfasserIn Vermessung Oppitz ZT GmbH, wird	<b>beschweig</b> t.
<u>Rechtsgrundlage:</u> § 39 des Vermessungsgesetzes (VermG), BGBl. Nr. 306/1968 in geltender Fassung.	Ing. Anita Rongitsch Für die Leiterin des Vermessungsamtes Neusiedl am See [elektronisch signiert]
Die im Plan verwendete neue Grundstücksnummer 382/9 wird gemäß § 39 Abs. 4 Z 1 VermG endgültig festgesetzt.	Sicherheitscode: 9109 Geschäftsfallnummer: 776/2022/32
<b>Begründung</b> Eine Begründung entfällt gem. § 58 Abs. 2 AVG 1991 in geltender Fassung, da dem Antrag stattgegeben wurde.	
<b>Rechtsmittelbelehrung</b> Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde zu erheben.  Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich oder mittels E-Mail bei dieser Behörde einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die	
Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.  Die Beschwerde ist gemäß § 14 Tarifpost 6 Abs. 5 Z 1 lit b des Gebührengesetzes 1957 BGBl Nr. 267/1957 in der geltenden Fassung in Verbindung mit § 2 Abs. 1 der BuLVwG-Eingabengebührverordnung BGBl II Nr. 387/2014 in der geltenden Fassung mit Euro 30,- zu verbühren. Die Eingabengebühr ist an das  Finanzamt Österreich, Dienststelle für Sonderzuständigkeiten, auf die Kontonummer IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109 BIC: BUNDATWW zu entrichten, wobei der Name des Einzahlers und als Verwendungszweck die Geschäftszahl des bekämpften Bescheides anzugeben sind.  Die Entrichtung der Gebühr ist durch einen Zahlungsbeleg oder einen Ausdruck über die erfolgte Erteilung der Zahlungsanweisung bei der Einbringung der Beschwerde nachzuweisen.  <u>Bitte beachten: Der Betrag von € 30,- ist nur dann zu bezahlen, wenn Sie gleichzeitig Beschwerde erheben!</u>  <b>Zur Beachtung:</b> Nach § 39 Abs. 1 VermG muss der Antrag auf grundbücherliche Durchführung des bescheinigten Planes innerhalb 18 Monate, spätestens am 01. März 2024 beim Grundbuchgericht einlangen.	Neusiedl am See, 01. September 2022

5.4 Anzeige Grundstücksteilung samt Prüfung der Behörde

MARKTGEMEINDE KITZSEE  
Eingelangt am  
**06. Juli 2022**  
Zahl: .....  
Datum: .....

BLUE DANUBE IMMOBILIEN GMBH  
KLOSTERPLATZ 1/3  
2410 HAINBURG AN DER DONAU

Name(n) und Anschrift(en) der(s) Bauwerber(s) karin.klimecka@gmail.com

**An die  
Baubehörde I. Instanz  
p.a. Gemeindeamt  
2421 Kittsee**

Tel. Nr. 02143/2203  
Mail Adresse: post@kittsee.bgld.gv.at

Bundesgebühr: € 14,00 / JPNr. ....  
Verw. Abgabe: € 20,- / JPNr. 53912027

**ANZEIGE**  
**Grundstückteilungen von bereits bebauten Baugrundstücken im Bauland**  
gem. § 14 Abs. 3 Bgld BauG 1997

Ich/Wir beabsichtige/n als  Grundeigentümer,  Bauwerber die Teilung nachstehender bereits bebauter Grundstücke im Bauland:

Grundstücke Nr. G 382/4, EZ. 2941, GB. Kittsee, Grundstücksadresse 2421 Kittsee, und ersuche/n um die Zustimmung der Baubehörde zum beiliegenden Teilungsplan, erstellt von VERMESSUNG OPPITZ IT, vom 29.6.2022, GZ. 245.

**Beilage:** Teilungsplan eines Vermessungsbefugten (bemaßte planliche Darstellung der beabsichtigten Teilungen mit Darstellung der vorhandenen Gebäude und Bauten sowie der Verbindungen der neugeformten Grundstücke mit einer öffentlichen Verkehrsfläche).

**Zustimmungen aller von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümer:**

Name, Adresse	Betroffenes Grundstück	Datum, Unterschrift

**Unterschriften der Anzeigenden:**

Karin Klimecka

Von der Behörde auszufüllen:

**Prüfung durch die Baubehörde:**

\*) Nicht zutreffendes streichen

Vom Bausachverständigen wurde folgende Stellungnahme abgegeben: **Projekt Blue Danube GmbH**

- Der vorliegende Teilungsplan-Entwurf ist von einem Vermessungsbefugten im Sinne des § 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes BGBl. Nr. 3/1930 i.d.g.F. erstellt.
- Die Zustimmung aller von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümer liegen vor.
- Durch die geplante Grundstücksteilung besteht kein Widerspruch zu bautechnischen Ausführungsbestimmungen dieses Gesetzes oder Verordnung (z.B. über die Beschaffenheit von Wänden an Grundstücksgrenzen).
- Durch die geplante nachträgliche Teilung der bereits bebauten Baugrundstücke besteht kein Widerspruch
  - zur bestehenden Bauweise, ■ zu geltenden Bebauungsplänen, □ Teilbebauungsplänen, □ Bauungsrichtlinien.
- Die Verbindung der neugeformten Grundstücke mit einer öffentlichen Verkehrsfläche ist
  - unmittelbar gewährleistet
  - durch die Möglichkeit eines Fahr- und Leitungsrechtes gewährleistet

Nähere Erklärungen/Begründungen:

Die Objekte der betroffenen Liegenschaften befinden sich zum Zeitpunkt der behördlichen Überprüfung durch den SV im Rohbaustadium. Bei der Teilung wird von einer mit dem Bewilligungsbescheid konsentierenden Bauführung ausgegangen. Die bewilligte Lage und Bebauungsdichte lassen keine Abweichungen in der tatsächlichen Bauführung zu. Grundlage der Überprüfung: Bewilligungsbescheide Zahl: 131-9/022-2016 vom 8.6.2017 und Zahl: 131-9/023-2016 vom 8.6.2017

Datum 08.08.2022

Unterschrift Bausachverständiger:



Baumeister Dipl.-Ing. Patrick Fabsich, MBA  
(digitale Signatur)

**Die Baubehörde der Gemeinde Kittsee hat hinsichtlich der umseitigen Anzeige folgende Entscheidung getroffen:**

Bei der Prüfung des vorliegenden Teilungsplan-~~Entwurfes~~ wurde festgestellt, dass die Voraussetzungen des § 14 Abs. 3 BauG für die beabsichtigten Grundstücksteilungen nicht erfüllt sind.

Die beabsichtigte Grundstücksteilung wird daher seitens der Baubehörde –nicht - untersagt.

Kittsee  
Ort

29/08/2022

Datum

Unterschrift Bürgermeister



# 5.5 Vermessungsurkunde

Vermessung Oppitz ZT GmbH		Teilungsausweis				
Glasgraben 1 1140 Purkersdorf 0676 7555288 0676 3229440 office@vermessung-oppitz.at		Vermessungsm: Neusiedl am See Gerichtsbezirk: Neusiedl am See KG Mauer, Kittsee KG Mauer, 32012 GZ 245				
Datum der Vermessung: 14.06.2022		Protokollnr.: 10.06.2022				
Seite: 1		Stand vor der Teilung				
EZ	Gst.Nr.	B.A.	Ber	Eigentümer		
2941	3824	GT1	17 35	Bluse Danube Immobilien GmbH (FB 419753) (1/1) Köselplatz 7/3 2410 Hanburg an der Donau		
1	6361	Ges.	1 02 75	g Marktgemeinde Kittsee (Öffentliches Gut) (1/1) Hauptpl. 11 2421 Kittsee		
		BF1	1 62			
		BF2	17 37			
		SB1	64 43			
		SB3	33			
Summe vor der Teilung:		1 20 10				
Teilung						
Gst.Nr	Trennstück	vereinigt mit	Fläche	Ber.	neue Bezeichnung	
3824	1	535/1	68	0	Restfl.	
	2	382/9	8 66	0	Bauplatz 2	
		Restfl.	8 62	0	Bauplatz 1	
Stand nach der Teilung						
EZ	Gst.Nr.	B.A.	RD	B	Eigentümer	Bezeichnung
1	5351	Ges.	1 03 43	R	Marktgemeinde Kittsee (Öffentliches Gut) (1/1)	Restfläche
		BF2	18 05		Hauptpl. 11 2421 Kittsee	
2941	3824	Ges.	8 62	0	Bluse Danube Immobilien GmbH (FB 419753) (1/1)	Bauplatz 1
		BF1	2 49		Köselplatz 7/3	
		GT1	6 03		2410 Hanburg an der Donau	
	NEU 1	Ges.	8 66	0	lt. Vertrag 0	Bauplatz 2
		BF1	2 60			
		GT1	5 45			
Summe nach der Teilung		1 20 10				



**Vermessung Oppitz ZT GmbH**  
 ZT Dipl.-Ing. Berthold Oppitz | +43 676 755 62 88  
 Ingenieurkonsultant für Geodäsie & Geoinformation  
 Glasgraben 1, A-1140 Purkersdorf  
 E-Mail: office@vermessung-oppitz.at  
 Web: WWW.VERMESSUNG-OPPITZ.AT



# Vermessungsurkunde Teilungsplan Geschäftszahl: 245



Katastralgemeinde: 32012 Kittsee  
 Grundstück(e): 382/4, 535/1  
 Vermessungsdatum: 14.06.2022  
 Plandatum: 10.06.2022

Diesem Plan geht die Grenzbestellung durch VHW 192/2018 voraus.

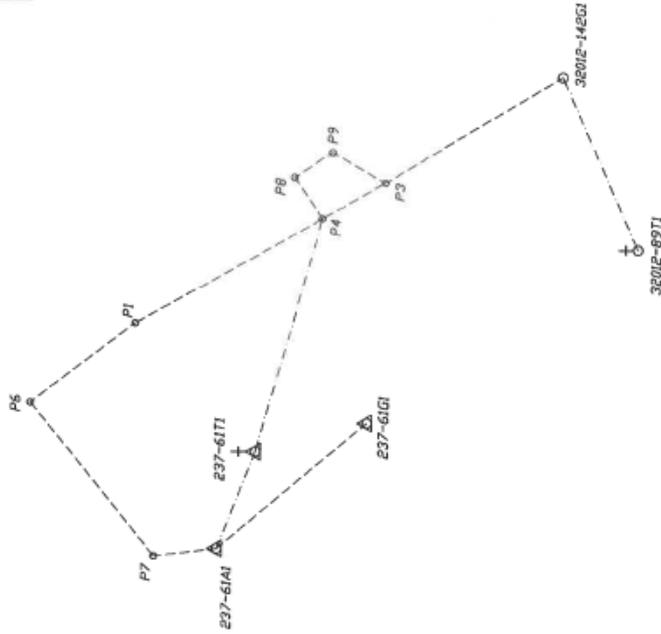
Signaturwert	ELEKTRONISCHE BEURKUNDUNGSSIGNATUR
amazon.beaeger und berthold	id=VWw00LWnA04sKfM0002N1Hf6U7y7u0m02p76m160s0V6E0u0y07y0e
	Dipl.-Ing. Berthold Oppitz
	Ingenieurkonsultant für Geodäsie und Geoinformation
	Katzelsbach, Purkersdorf
	Signatursystem UTC 2022-06-10T26:11:37
	Zertifikats-ID: CN=Berthold Oppitz, O=Berthold Oppitz, OU=Berthold Oppitz, C=AT
	Algorithmus: ECDSA-SHA256
	Methoden: sha256WithECDSA
	Algorithmus: sha256WithECDSA
	Methoden: sha256WithECDSA
	Dokumentformat: ISO 10026-1:2020 PDF/A-1b

Das Siegel und die elektronische Beurkundungssignatur beziehen sich auf den gesamten Urkundeneinhalt.

Die Grenzpunkte wurden im Sinne des § 845 ABGB gekennzeichnet. Die Vorschriften der Vermessungsordnung i.d.J.G.F. wurden eingehalten. Die Bestimmungen des Übereinkommens „Vermessung und Verhandlung von Grundstücksgrenzen“ zwischen dem Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen und der Bundeskammer der Ziviltechniker wurden eingehalten. Befügt mit Bescheid des Bundesministeriums für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort vom 04.01.2021 Geschäftszahl 2020-0-773-958.

# Polygonzugsübersicht:

GZ: 245  
Maßstab: 1:2500



Seite 1

245

Vermessung Oppitz ZT GmbH  
ZT Dipl.-Ing. Bernhard Oppitz  
Glasgraben 1, 1140 Purkersdorf  
office@vermessung-oppitz.at

## Koordinatenverzeichnis

Punkte	Ind.	Y [m]	X [m]	Klassifizierung_mPLG [cm]	GFN	Bemerkung
<b>Festpunkte</b>						
237-61A1		54525.30	32850.83			
237-61G1		54690.18	328513.61			
237-61T1		54573.44	328571.21			
32012-442G1		54771.46	328413.62			
32012-69T1		54681.35	328373.82			
<b>Messpunkte</b>						
P1		54642.81	328633.90	1		
P3		54716.05	328606.23	1		
P4		54697.58	328637.52	1		
P6		54601.39	328687.98	1		
P7		54521.41	328623.52	1		
P8		54719.20	328652.89	1		
P9		54731.97	328632.63	1		
<b>Grenzpunkte</b>						
8487	V	54708.24	328520.89			überprüft
8488	V	54743.23	328534.83		1822018	überprüft
11640	V	54687.07	328558.84		1822018	überprüft
11644	V	54721.44	328577.02		1822018	überprüft
13792		54695.04	328538.17			neu
13793		54719.04	328575.75			neu
13794		54730.02	328557.02			neu
13795		54740.29	328539.49			neu
<b>Sonstige Punkte</b>						
13796		54702.48	328545.14			neu
13797		54696.53	328552.22			neu
13798		54696.32	328552.66			neu
13799		54695.62	328559.36			neu
13800		54701.60	328622.68			neu
13801		54703.73	328663.87			neu
13802		54710.54	328667.85			neu
13803		54714.47	328660.56			neu
13804		54713.70	328660.15			neu
13805		54717.40	328653.41			neu
13806		54710.61	328549.65			neu
13807		54708.46	328548.46			neu
13808		54713.10	328528.11			neu
13809		54708.16	328535.17			neu
13810		54706.96	328533.62			neu
13811		54705.24	328540.28			neu
13812		54712.19	328543.59			neu
13813		54714.38	328544.80			neu
13814		54721.15	328548.56			neu
13815		54725.10	328541.53			neu
13816		54724.31	328541.09			neu
13817		54726.02	328534.40			neu
13818		54721.24	328530.64			neu
13819		54716.06	328529.43			neu

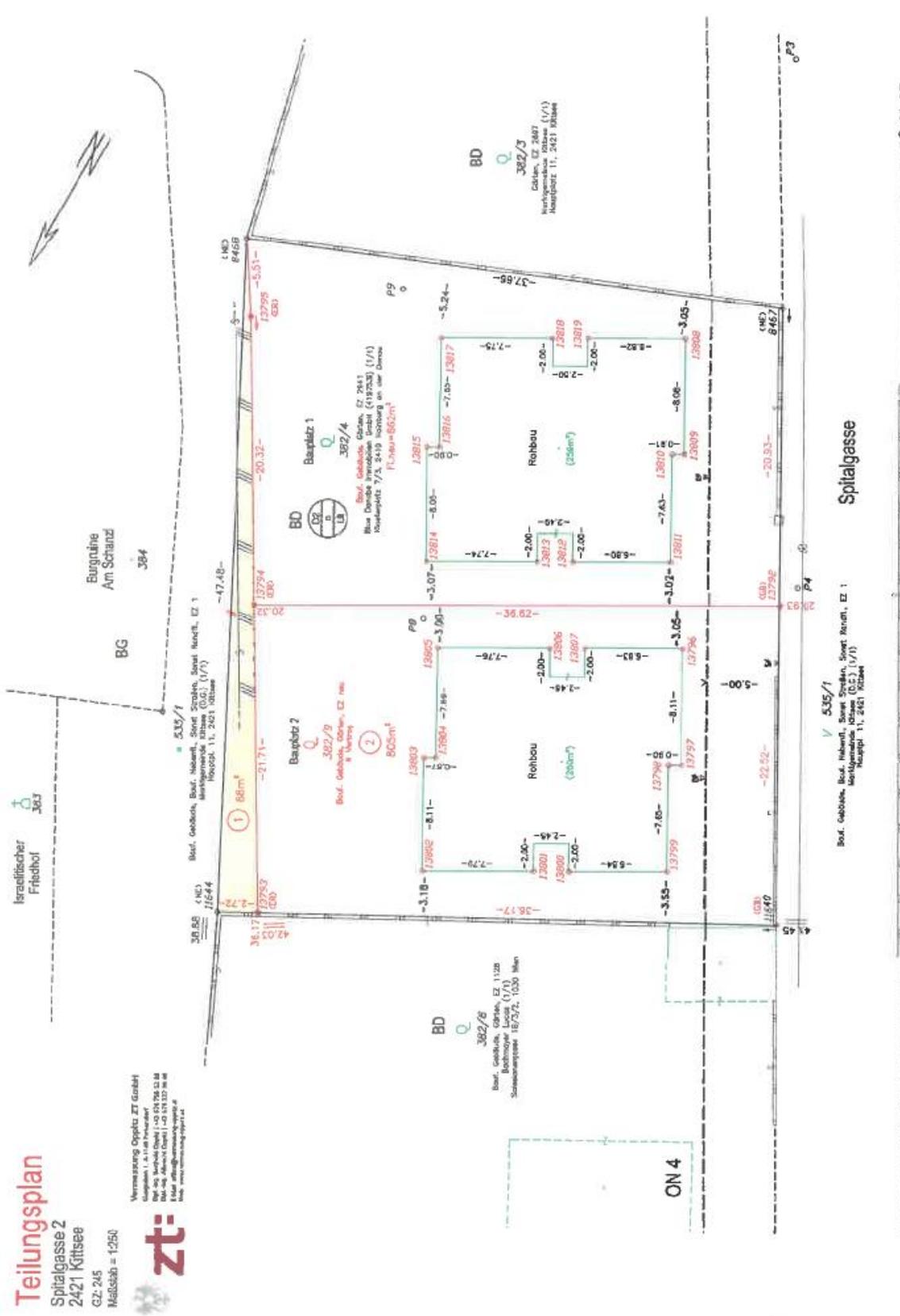
# Teilungsplan

Spitalgasse 2  
2421 Kittsee

GZ: 245  
Maaßstab = 1:250



Vermessung Opitz ZT GmbH  
Gumpoldsdorf 1, A-1140 Perchtoldsdorf  
Büro: 01 76 76 76 76  
Fax: 01 76 76 76 76  
E-Mail: info@vermessung-opitz.at  
http://www.vermessung-opitz.at



2.5m 12.5m 25m  
Anmerkung: Die Grundstücksgrenzen wurden durch den VHW 192/2016 festgelegt.

## 5.6 Entwurf Straßengrundabtretungsvertrag

**§ 1**

Die Blue Danube Immobilien GmbH ist zur Gänze Eigentümer nachstehender Liegenschaft:

**KATASTRALGEMEINDE 32012 Kittsee** **EINLAGEZAHL 2941**  
REGISTRERGEBIRCH Neusiedl am See  
Letzte TZ 6476/2021  
GEMEINSCHAFTSNUMMER M1  
GEMEINSCHAFTSNUMMER M2  
GEMEINSCHAFTSNUMMER B  
GEMEINSCHAFTSNUMMER C  
GEMEINSCHAFTSNUMMER D  
GEMEINSCHAFTSNUMMER E  
GEMEINSCHAFTSNUMMER F  
GEMEINSCHAFTSNUMMER G  
GEMEINSCHAFTSNUMMER H  
GEMEINSCHAFTSNUMMER I  
GEMEINSCHAFTSNUMMER J  
GEMEINSCHAFTSNUMMER K  
GEMEINSCHAFTSNUMMER L  
GEMEINSCHAFTSNUMMER M  
GEMEINSCHAFTSNUMMER N  
GEMEINSCHAFTSNUMMER O  
GEMEINSCHAFTSNUMMER P  
GEMEINSCHAFTSNUMMER Q  
GEMEINSCHAFTSNUMMER R  
GEMEINSCHAFTSNUMMER S  
GEMEINSCHAFTSNUMMER T  
GEMEINSCHAFTSNUMMER U  
GEMEINSCHAFTSNUMMER V  
GEMEINSCHAFTSNUMMER W  
GEMEINSCHAFTSNUMMER X  
GEMEINSCHAFTSNUMMER Y  
GEMEINSCHAFTSNUMMER Z

Legende:  
Gärten(10): Gärten (Gärten)  
1 a gelöst  
1 ANTEIL: 1/1  
Blue Danube Immobilien GmbH (FN 419753i)  
ADR: Klosterplatz 7/3, Hainburg an der Donau 2410  
a 5847/2017 Kaufvertrag 2017-10-13 Eigentumsrecht  
1 a 5847/2017 Pfandurkunde 2017-10-13  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.400.000,--  
EUR Raiffeisenbank Bruck - Carnuntum eGen (FN 96390a)  
PFANDRECHT EUR 70.000,--  
6 & VZ  
für Mag. Marita Leben geb 1974-02-03  
im Rang nach Pfandrecht C-LMR 1  
b 5847/2017 Vollstreckbarkeit gem § 3 Noto  
6 a 2353/2021 Zahlungsauftrag 2020-10-13  
PFANDRECHT vollstr. EUR 708,--  
Kosten EUR 86,70, Antragskosten EUR 109,80 für  
Republik Österreich (Ebst - Str 100456/21) (3 E 1131/21 z)  
7 gelöst  
\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Wehrungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
\*\*\*\*\*

Die Blue Danube Immobilien GmbH tritt hiermit an die Marktgemeinde Kittsee Öffentliches Gut unentgeltlich ab und diese übernimmt von Ersterem im Sinne der Vermessungsurkunde der Vermessung Oppitz ZT GmbH zu GZ 245 vom vorstehend näher angeführten Grundstück Nr. 382/4 das **Trennstück 1 im Ausmaß von 68 m<sup>2</sup>**, mit allen Rechten, mit welchen die abtretende Partei dieses Vertragsobjekt bisher selbst besessen hat und zu besitzen und zu benützen berechtigt war.

**§ 2**

Die Vertragsparteien stellen fest, dass das vertragsgegenständliche Trennstück von nun an dem Gemeindegebrauch gewidmet ist und erfolgt daher die Übergabe und Übernahme desselben mit Vertragsfertigung. Mit diesem Tag

2

  
ÖFFENTLICHE NOTARE  
**Dr. Helmut KLIKOVITS & Dr. Christian MAYER**  
PARTNERGEMEINSCHAFT  
7100 NEUSIEDL/SEE, HAUPTPLATZ 47  
Telefon: 0222 2411-1111  
helmut.klikovits@notar.at  
christian.mayer@notar.at

1852/2022/T/lem

Grundwerbsteuer und Grundbucheintragungsgebühr  
selbstberechnet/angezeigt zu Erfassungsnummer  
..... am .....

### STRASSENGRUNDABTRETUNGSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

- der **Blue Danube Immobilien GmbH**, FN 419753i, mit dem Sitz in der politischen Gemeinde Hainburg an der Donau und der Geschäftsadresse in 2410 Hainburg an der Donau, Klosterplatz 7/3, einerseits, und
- der **Marktgemeinde Kittsee Öffentliches Gut**, 2421 Kittsee, Hauptplatz 11, andererseits,

wie folgt:

gehen Gefahr und Zufall sowie Last und Vorteil des Besitzes auf die Erwerberin über. Dieser Tag gilt auch als Stichtag für die Verrechnung von Steuern und Abgaben.

### § 3

Die abtretende Partei haftet für die vollkommene Lastenfreiheit des widmungsgegenständlichen Liegenschaftsvermögens, nicht aber für ein bestimmtes Ausmaß, eine besondere Beschaffenheit oder einen bestimmten Zustand.

### § 4

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Abgaben werden von der Marktgemeinde Kittsee Öffentliches Gut getragen.

### § 5

Die in diesem Vertrag enthaltenen Verpflichtungen gehen beiderseits auf Rechtsnachfolger über und gelten zur ungeteilten Hand.

### § 6

Dieser Vertrag wird in einem für die Marktgemeinde Kittsee Öffentliches Gut bestimmten Original errichtet. Die abtretende Partei hat Anspruch auf eine beglaubigte Abschrift.

### § 7

Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass nach Vor-  
nahme der erforderlichen grundbücherlichen Ab- und Zuschreibungen ob dem  
im § 1 näher bezeichneten Vertragsobjekt das Eigentumsrecht für die  
Marktgemeinde Kittsee mit der Widmung Öffentliches Gut grundbücherlich ein-  
verleibt werde.

### § 8

Sämtliche Vertragsparteien bevollmächtigen Frau Elisabeth Schmitzhofer,  
geboren am 09.03.1973, Notariatsangestellte 7100 Neusiedl am See,  
Hauptplatz 47, und Frau Susanne Meidlinger, geboren am 23.05.1977,  
Notariatsangestellte, 7100 Neusiedl am See, Hauptplatz 47, jeweils einzeln, in  
ihrem Namen Abänderungen des Vertrages vorzunehmen und Erklärungen  
abzugeben, welche zur grundbücherlichen Durchführung dienen.

Neusiedl am See, am \*

.....  
Blue Danube Immobilien GmbH

.....  
Marktgemeinde Kittsee Öffentliches Gut

## 5.7 Bescheid Vermessungsamt GZ: 776/2022/32 – gültig bis 01.03.2024

 **Bundesamt  
für Eich- und  
Vermessungswesen**  
Vermessungsamt

bev.gv.at

Vermessungsamt Neusiedl am See

Blue Danube Immobilien GmbH  
vertreten durch Vermessung Oppitz ZT  
GmbH  
Glasgraben 1  
1140 Wien

Thomas Wodicka  
SachbearbeiterIn

[neusiedl@bev.gv.at](mailto:neusiedl@bev.gv.at)  
+43 2167 23 40  
Eisenstädter Straße 1b  
7100 Neusiedl am See

UID: ATU384 732 00

KG-Nummer: 32012  
KG-Name: Kittsee

Geschäftsfallnummer: 776/2022/32

FIA 9010311\_2021-07-05

### **Bescheid**

Der Plan vom 10. August 2022 mit der GZ 245, PlanverfasserIn Vermessung Oppitz ZT GmbH, wird

**bescheinigt.**

Rechtsgrundlage: § 39 des Vermessungsgesetzes (VermG), BGBl. Nr. 306/1968 in geltender Fassung.

Die im Plan verwendete neue Grundstücksnummer 382/9 wird gemäß § 39 Abs. 4 Z 1 VermG endgültig festgesetzt.

### **Begründung**

Eine Begründung entfällt gem. § 58 Abs. 2 AVG 1991 in geltender Fassung, da dem Antrag stattgegeben wurde.

### **Rechtsmittelbelehrung**

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde zu erheben.

Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich oder mittels E-Mail bei dieser Behörde einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die

Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Die Beschwerde ist gemäß § 14 Tarifpost 6 Abs. 5 Z 1 lit b des Gebührengesetzes 1957 BGBl Nr. 267/1957 in der geltenden Fassung in Verbindung mit § 2 Abs. 1 der BuLVwG-Eingabengebührverordnung BGBl II Nr. 387/2014 in der geltenden Fassung mit Euro 30,- zu vergebühren. Die Eingabengebühr ist an das

**Finanzamt Österreich, Dienststelle für Sonderzuständigkeiten, auf die Kontonummer IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109**

**BIC: BUNDATWW**

zu entrichten, wobei der **Name des Einzahlers und als Verwendungszweck die Geschäftszahl des bekämpften Bescheides** anzugeben sind.

Die Entrichtung der Gebühr ist durch einen Zahlungsbeleg oder einen Ausdruck über die erfolgte Erteilung der Zahlungsanweisung bei der Einbringung der Beschwerde nachzuweisen.

Bitte beachten: Der Betrag von € 30,- ist nur dann zu bezahlen, wenn Sie gleichzeitig Beschwerde erheben!

**Zur Beachtung:** Nach § 39 Abs. 1 VermG muss der Antrag auf grundbücherliche Durchführung des bescheinigten Planes innerhalb 18 Monate, spätestens am 01. März 2024 beim Grundbuchsgericht einlangen.

Neusiedl am See, 01. September 2022

Ing. Anita Rongitsch

Für die Leiterin des Vermessungsamtes Neusiedl am See

[elektronisch signiert]

**Sicherheitscode: 9109**

**Geschäftsfallnummer: 776/2022/32**

Elektronische Amtssignatur Official Electronic Signature		
Signaturwert / Signature Value	OH0psMq9a4O2llkdxbearzn1kHMT56mJDKTjp0QwegsbTlvzrnWcRS/AyIq1T wjYKT3wS3G9Ro9dXDD/p+qp53wO2uzw8VarsVMowR4AgY2Wf0EdBDh0GR4139vEakttdC47AscDily7WbU7FPwprk5ka4FPOMb/TxCNBVP5rOjgzkjZpphA3vTwRWIGI/Uw3a15D28qOg4MVsda+VXmyQuCSQ4iYzaw6F CqQbyw87X +b01/PEo59xMDLupVBW6b hfh27yqAWnVVhA2MbSXON79X1GfnSuWZuGARG4wqoxkvPuMzMPe481FLNW2cjZmZnPTM5b6moAYkdBTHg==	
	Unterzeichner / Signatory	Vermessungsamt
	Datum und Zeit / Date and Time	2022-09-01T08:41:59+02:00
	Zertifikat-Aussteller / Certificate Issuer	CN=a-sign-corporate-light-03,OU=a-sign-corporate-light-03,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT
	Serien-Nr. / Serial No.	1906624897
Prüfinformation Verification Information	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: <a href="https://www.bev.gv.at/amtssignatur">https://www.bev.gv.at/amtssignatur</a> Information about the verification of the electronic signature and the printout can be found at: <a href="https://www.bev.gv.at/amtssignatur">https://www.bev.gv.at/amtssignatur</a>	
Hinweis Note	Dieses Dokument wurde amtssigniert. This document was signed with an official electronic signature.	

## 5.8 Bebauungsplan Verordnung 27.11.2024 (2. Änderung)



### VERORDNUNG

Des Gemeinderates der Marktgemeinde Kittsee vom 27.11.2024, Zahl: TOP 3/2024 mit welcher der Bebauungsplan „Gesamtes Ortsgebiet“ (exkl. Seepark) vom 01.12.2016 geändert wird (2. Änderung).

Auf Grund der §§ 46 und 49 des Bgld. Raumplanungsgesetzes, LGBI. Nr. 49/2019, wird verordnet:

#### § 1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan legt die Einzelheiten der Bebauung für das gesamte Bauland der Marktgemeinde Kittsee, mit Ausnahme des Bereiches „Seepark“, für den Bebauungsrichtlinien bestehen (Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Kittsee vom 11.05.2015, genehmigt von der Burgenländischen Landesregierung am 09.06.2015, Zahl: LAD/RO-3243-10003-3-2015; Bebauungsrichtlinien Seepark Kittsee, Rechtsstand 2. Änderung), fest. Die Festlegungen erfolgen nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und der beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildenden Plandarstellungen, Plan Nr. 19062-01, vom 15.11.2024 (Planverfasser A I R Kommunal- und Regionalplanung GmbH, Eisenstadt, im Folgenden als Rechtsplan bezeichnet) und Plan Nr. 19062-03 bis 19062-04, vom 16.07.2024 (Planverfasser A I R Kommunal- und Regionalplanung GmbH, Eisenstadt).

#### § 2 Begriffsbestimmungen

1. Die in der Verordnung verwendeten Begriffe sind im Sinne der zugrunde liegenden Gesetze und Verordnungen des Landes Burgenland anzuwenden, insbesondere § 2 Burgenländisches Baugesetz 1997 idGF., § 5 Burgenländisches Baugesetz 1997 idGF., regelt somit die Bauungsweise die Anordnung der Hauptgebäude zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, und § 36 Burgenländische Bauverordnung 2008 idGF.
2. Unter Bauplatz wird jener Teil eines Grundstücks verstanden, der sich in einer Baulandwidmung befindet.
3. Allfällige weitere Ergänzungen und Präzisierungen erfolgen in direktem Zusammenhang mit der Verwendung des jeweiligen Begriffes.

#### § 3 Bauungsweise, Baulinie

1. Die Festlegungen der Bauungsweise und etwaige Baulinien sind dem Rechtsplan zu entnehmen.
2. Die geschlossene Bauungsweise gilt auch dann als erfüllt, wenn ein Hauptgebäude an einer seitlichen Grundstücksgrenze angebaut ist, zwei Drittel der Grundstücksbreite zur anderen seitlichen Grundstücksgrenze durch Hauptgebäude bebaut sind und für das verbleibende Drittel der Grundstücksbreite durch sonstige Bauten wie zum Beispiel Einfahrtsre oder Einfriedungen ein dem Ortsbild entsprechender geschlossener Eindruck hergestellt wird.
3. Bei der halboffenen Bauungsweise ist straßenseitig mit mind. einem Punkt bis zu einer Tiefe von mind. 5 m an die seitliche Grundstücksgrenze anzubauen. Dahinter ist ein Abrücken von mind. 2 m von der seitlichen Grundstücksgrenze möglich.
4. Solange die geschlossene Bauungsweise an der Straßenfluchtlinie besteht, darf im rückwärtigen Grundstücksbereich auch eine andere Bauungsweise verwirklicht werden. Weist ein Grundstück Straßenfluchtlinien an mehr als einer Grundstücksgrenze auf, so ist anhand des Ortsbildes zu entscheiden, gegenüber welcher Straßenfluchtlinie die geschlossene Bauungsweise einzuhalten ist.
5. Der Bereich zwischen der vorderen sowie seitlichen Baulinie und der Straßenfluchtlinie ist von Bebauung freizuhalten. Ausgenommen davon sind Einfriedungen, überdachte Stellplätze und untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs. 4 Bgld. Baugesetz 1997 idGF. Überdachte Stellplätze sind mind. 1,5 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken und mit einer Höhe von max. 3 m und einer Breite von max. 6 m auszuführen.
6. Bei der Errichtung eines überdachten Abstellplatzes in den genannten Bereichen sind bis zu zwei Außenwände zulässig. Bei der Errichtung eines überdachten Abstellplatzes unmittelbar an einer seitlichen Grundstücksgrenze ist zur Grundstücksgrenze hin jedenfalls eine durchgehende Außenwand zu errichten.  
Im Bereich zwischen der hinteren Baulinie und der hinteren Grundstücksgrenze ist die Errichtung von Nebengebäuden, mit einer max. Gebäudehöhe von 3 m und einer max. Firsthöhe von 4,5 m sowie landwirtschaftlich genutzte Haupt- und Nebengebäude zulässig. Ausgenommen davon sind Nebengebäude in der seitlichen und hinteren Abstandsfläche. Diese sind gem. §§ 5 Abs. 2 Bgld. Baugesetz 1997 idGF. auszuführen.  
Die Höhen der Nebengebäude in der seitlichen und hinteren Abstandsfläche sind vom verglichenen Gelände des Baugrundstücks aus zu bemessen. Außerhalb der seitlichen und hinteren Abstandsfläche kann die Gebäudehöhe zudem vom gewachsenen Gelände aus berechnet werden.
7. Ist die offene Bauungsweise im Rechtsplan mit der Signatur „+“ festgelegt, so ist mindestens eine seitliche Abstandsfläche von Nebengebäuden freizuhalten.

#### § 4 Bauliche Ausnutzung, Gestaltung der Bauplätze, Bauplatzgrößen und Wohneinheiten/Bauplatz

1. Die max. bauliche Ausnutzung ist dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen. Unabhängig davon ist bei unterirdischen Bauten eine Überschreitung der im beiliegenden Rechtsplan festgelegten max. baulichen Ausnutzung um max. 5 % zulässig.
2. Die max. bauliche Ausnutzung der Bauplätze, welche sich auf den als Bauland gewidmeten Teil des Bauplatzes bezieht und gem. §2 Abs. 12 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. berechnet wird, wird entweder mit der Bebauungsdichte in % oder gem. der Dynamischen Dichteregulierung D1 in Abs. 3, angegeben.
3. Die Dynamische Dichteregulierung D1 legt aus Ortsbildgründen fest:  
D1: Bis zu einer Bauplatzgröße von 600 m<sup>2</sup> gilt eine Bebauungsdichte von max. 65 %, darüber hinaus gilt eine Bebauungsdichte von max. 40 %.
4. In Ausnahmefällen ist unter besonderer Berücksichtigung der Kriterien deutlich geringere Bauplatzgröße im Vergleich zu den Bauplatzgrößen in der Umgebung, Berücksichtigung von Grün- und Freiflächen, Art und Weise der Nutzungen (gewerbliche, landwirtschaftliche oder sonstige betriebliche sowie öffentliche Nutzung) eine Erhöhung der baulichen Ausnutzung der Bauplätze zulässig, wobei eines dieser oder mehrere Kriterien erfüllt sein müssen.
5. Im Bereich A, B und C gemäß Plan Nr. 19062-03 haben Bauplätze eine Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> aufzuweisen. Ausgenommen davon sind
  - a. bereits bestehende Bauplätze mit einer Fläche kleiner als die oben genannte Mindestbauplatzgröße. Diese dürfen in der bestehenden Größe belassen und bebaut werden, sowie
  - b. Bauplätze, die durch geringfügige Grenzberichtigungen kleiner als die oben genannte Mindestbauplatzgröße bleiben oder unter die oben genannte Mindestbauplatzgröße fallen.
6. Im Bereich A gemäß Plan Nr. 19062-03 ist auf Bauplätzen mit einer Größe bis 450 m<sup>2</sup> die Errichtung von max. einer Wohneinheit, auf Bauplätzen mit einer Größe über 450 m<sup>2</sup> bis 900 m<sup>2</sup> die Errichtung von max. 2 Wohneinheiten und auf Bauplätzen mit einer Größe über 900 m<sup>2</sup> die Errichtung von max. 3 Wohneinheiten zulässig.  
Im Bereich A gemäß Plan Nr. 19062-03 ist in Ausnahmefällen unter Berücksichtigung der Kriterien Errichtung einer Tiefgarage, öffentliche Durchwegung sowie Durchgrünung und besonderer Beitrag für das Ortsbild abweichend von den obigen Festlegungen eine Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten bis zu folgenden Maximalwerten zulässig:
  - auf Bauplätzen mit einer Größe bis 450 m<sup>2</sup> max. 3 Wohneinheiten,
  - auf Bauplätzen mit einer Größe über 450 m<sup>2</sup> bis 600 m<sup>2</sup> maximal 4 Wohneinheiten und
  - je weiteren 150 m<sup>2</sup> zusätzlich je eine weitere Wohneinheit.

7. Im Bereich B gemäß Plan Nr. 19062-03 ist auf Bauplätzen mit einer Größe bis 700 m<sup>2</sup> die Errichtung von max. einer Wohneinheit und auf Bauplätzen mit einer Größe über 700 m<sup>2</sup> die Errichtung von max. 2 Wohneinheiten zulässig. Unabhängig von der obigen Festlegung ist bei Bauplätzen mit einer Größe bis 700 m<sup>2</sup> die Errichtung von einer weiteren Wohneinheit (somit max. 2 Wohneinheiten) zulässig, wenn die Fertigstellung der ersten Wohneinheit 10 Jahre oder älter ist und wenn beide Wohneinheiten baulich zusammenhängen.

8. Im Bereich C gem. gemäß Plan Nr. 19062-03 ist auf Bauplätzen mit einer Größe bis 600 m<sup>2</sup> die Errichtung von max. einer Wohneinheit und auf Bauplätzen mit einer Größe über 600 m<sup>2</sup> die Errichtung von max. 2 Wohneinheiten zulässig.

9. Für die Ermittlung der max. zulässigen Wohneinheiten sind Verbindungsstreifen, welche ausgehend von der Straßenfluchtlinie zur Erschließung des Bauplatzes dienen und innere Erschließungswege zu den Stellplätzen gem. § 7 Abs. 3 abzuziehen.

#### § 5 Gebäudehöhen

1. Die Festlegungen zu den Gebäudehöhen sind dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen.
2. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird im beiliegenden Rechtsplan mit der Anzahl der zu errichtenden oberirdischen Geschosse oder der Gebäudehöhe in Meter angegeben.
3. Die max. Gebäudehöhe ist gem. Bgld. Baugesetz 1997 idgF von der Schnittlinie der jeweiligen Gebäudefront mit dem verglichenen, gewachsenen Gelände bis zur Schnittlinie der Dachhaut, die auf der Außenwand aufliegt, zu bemessen. Im Falle von Bauplätzen mit einem vom Gehsteig oder der Fahrbahn abfallenden Gelände ist eine dem Niveauunterschied zwischen der vorderen Baulinie und der vorderen Front des Hauptgebäudes entsprechende Erhöhung der Gebäudehöhe zulässig, wobei eine Erhöhung bis max. 2 m zulässig ist.
4. Bei der Angabe der zu errichtenden oberirdischen Geschosse gelten folgende zulässige Gebäudehöhen:

I oberirdisches Geschos	bis max. 5 m
II oberirdische Geschosse	bis max. 7 m
III oberirdische Geschosse	bis max. 10 m
IV oberirdische Geschosse	bis max. 13 m
V oberirdische Geschosse	bis max. 16 m
VI oberirdische Geschosse	bis max. 19 m
5. Die Signatur „+“ in Verbindung mit der Angabe der zu errichtenden oberirdischen Geschosse gestattet zusätzlich die Errichtung eines Dachgeschosses unter Einhaltung einer mit höchstens 45° geneigten tatsächlich ausgeführten oder gedachten Dachhaut, wobei jedenfalls Abs. 7 einzuhalten ist.
6. In der Höhe versetzt angeordnete Geschosse (z.B. Split Level) gelten dann nicht als zu berücksichtigendes oberirdisches Geschos, wenn die max. Gebäudehöhe dadurch nicht überschritten wird.

(gewerbliche oder sonstige betriebliche sowie öffentliche Nutzung) eine Verringerung des in dieser Verordnung festgelegten Mindestanteils der sicherfähigen unversiegelten Fläche am Bauplatz in % zulässig, wobei eines dieser oder mehrere Kriterien erfüllt sein müssen.

### § 7 Abstellplätze

1. Überdachte und umbaute Abstellplätze sind im Falle von nicht zwingenden vorderen Baulinien mind. 1,5 m von der vorderen Grundstücksgrenze abzurücken.
2. Im Block Nr. 49 gem. Rechtsplan werden die Einfahrten mit einer Breite von max. 6 m und max. einer Zufahrt pro Grundstück festgelegt.
3. Auf dem Bauplatz ist bis zu einer Wohnungsgröße kleiner als 60 m<sup>2</sup> mind. ein Stellplatz und ab 60 m<sup>2</sup> mind. zwei Stellplätze mit einer Größe von jeweils mind. 2,5 x 5,0 m auf Eigengrund herzustellen. Ausgenommen von der obigen Festlegung ist jener Bereich gem. Plan Nr. 19062-01 in dem die Errichtung eines Hauptgebäudes an der hinteren Grundstücksgrenze zulässig ist.

### § 8 Lage der Grundstückszufahrten

1. Sofern festgelegt, ist die Lage von Grundstückszufahrten dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen.

### § 9 Inkrafttreten

1. Diese Verordnung tritt mit dem ersten Tag ihrer Kundmachung in Kraft.

Für den Gemeinderat  
Der Bürgermeister  
Johannes Hornek



Genehmigt von der Bgld. Landesregierung am ....., Zahl: .....,  
Verlaubarzt im Landesamtsblatt für das Burgenland vom ....., Stück, Nr. ....

angeschlagen am:  
abgenommen am:

7. Die Firsthöhe darf die Gebäudehöhe nur im ortsüblichen Ausmaß des umgebenden Bestandes, jedoch höchstens um 5 m überschreiten.

8. Die Sockelhöhe darf bei Gebäuden eine Höhe von 1 m über Straßenniveau oder dem gewachsenen Gelände nicht überschreiten.

9. Bei der Signatur „+“ in Verbindung mit der Angabe der zu errichtenden oberirdischen Geschosse darf die Firsthöhe die Gebäudehöhe um maximal 2 m überschreiten und die Dachneigung maximal 15° betragen.

10. Bei der Signatur „+“ in Verbindung mit der Angabe der zu errichtenden oberirdischen Geschosse ist das GrSt. Nr. 377/1 von den Festlegungen im Rechtsplan und im Abs. 4 ausgenommen. Bei diesem Grundstück beträgt die Geschosßanzahl und die Gebäudehöhe  
II+ mit über 5 m und max. 10,5 m und  
III mit über 7 m bis max. 10,5 m.

### § 6 Äußere Gestaltung der Gebäude

1. Die Gebäude haben dem Gebietscharakter zu entsprechen und dürfen das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.
2. In Bereichen mit der Dynamischen Dichteregulierung D1 bzw. mit einer festgelegten Bebauungsdichte von 10 % sowie innerhalb der „Zone Ortszentrum“ gem. beiliegendem Rechtsplan ist die Errichtung von Gebäuden mit Reihenhauscharakter nicht zulässig.
3. Dachaufbauten, wie zum Beispiel Dachgaupen oder Dacherker, dürfen an Straßenfluchtlinien nicht mehr als 1/3 der ihnen zuzuordnenden Gebäudefront einnehmen.
4. Äußere Gestaltung der Gebäude der „Zone Krachgasse“ gem. beiliegendem Rechtsplan:
  - a. Die Bebauung der „Zone Krachgasse“ stellt ein einmaliges Ensemble der Burgenländischen Baukultur dar. Der im öffentlichen Raum wahrnehmbare Charakter der Zone darf durch bauliche Maßnahmen nicht verändert werden.
  - b. Der Charakter ist geprägt durch die eingeschossigen, giebelständigen Streckhöfe, die Proportion der Gebäude und ihrer Maueröffnungen, die Gestaltung der Fassade, die Dachneigung und das Material der Deckung sowie den Rhythmus zwischen Hauptgebäude und Einfriedung gegenüber der Straßenfluchtlinie.
5. Im Bereich A gemäß Plan Nr. 19062-04 beträgt der Mindestanteil an unversiegelter, sicherfähiger Grünfläche 10%.  
Im Bereich B gemäß Plan Nr. 19062-04 beträgt der Mindestanteil an unversiegelter, sicherfähiger Grünfläche 20%.  
In Ausnahmefällen ist unter besonderer Berücksichtigung der Kriterien deutlich geringere Bauplatzgröße im Vergleich zu den Bauplatzgrößen in der Umgebung, Berücksichtigung von Grün- und Freiflächen, Art und Weise der Nutzungen

Auf der Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 folgende wohnungseigentumstaugliche Objekte:

**6 Selbständig wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Diese gliedern sich wie folgt:

Wohnungseigentumstaugliche Objekte	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Häuser (Wohnungen)	2	2	0

Es ist keine Hauswartwohnung vorgesehen.

Im Sinne des § 6 Abs. 1 Zi. 2 WEG 2002 sowie im Sinne des § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft

Gesamt 6 Abstellplätze für KFZ  
Davon sind 2 Stellplätze (P2+P4) aufgrund der räumlichen Verbundenheit als Zuschlag zu bewerten und sind daher nicht wohnungseigentumstauglich

→ 4 Abstellplätze für KFZ Wohnungseigentumstauglich

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den wohnungseigentumstauglichen Objekten zuzuordnende bzw. im gemeinsamen Eigentum verbleibende Zubehörtelle im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 bzw. § 2 Abs. 4 WEG 2002:

Zubehörtell	Anzahl	Bewertet	Nicht bewertet
Müllplätze	2	0	2
Gärten	2	2	0

## 5.9 Nutzwertgutachten – ENTWURF (nicht umgesetzt)

### ERLÄUTERUNGEN

- Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m<sup>2</sup> (RNW/m<sup>2</sup>) der Wert 1,00 als Bezugsbasis dient. Das fiktive Vergleichsobjekt für das der Regelnutzwert 1,00 gilt, ist eine Wohnung, die zumindest über Zimmer, Vorraum, Bad und separates WC verfügt.
- Der Nutzwert einer selbständigen Räumlichkeit oder eines Zuordnungsteiles wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 8 Abs. 1 WEG 2002). Nutzwerte von Zubehörtellen iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins gerundet.
- Die Terrassen, Balkone und Loggien werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Nutzwertzuschlag zum wohnungseigentumstauglichen Objekt werterhöhend berücksichtigt (25 % des RNW für Balkone u. Terrassen, 50 % für Loggien), dies in einer ganzen Zahl (§ 8 Abs. 1). Hierbei wird die Nutzfläche mit dem anzuwendenden Regelnutzwert des Objektes multipliziert und der sich daraus iSd. § 8 Abs. 1 WEG 2002 errechnete Einzelnutzwert dem Nutzwert des selbständigen Objektes hinzugerechnet. Nicht baulich verbundene Terrassen, Flachdächer und Balkone sind hingegen zubehörtell im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002. Vorgärten, Gärten und Zugänge, welche als Zuschlag zu bewerten sind, werden analog zu obigen Ausführungen mit 10% angesetzt. Stellplätze, welche im obigen Sinne als Zuschläge zur räumlich dahinterliegenden Garage zu bewerten sind, werden mit 40% angesetzt.
- Die Flächen wurden den vome angeführten Plänen entnommen, die Größe der Gärten wurde uns vom Auftraggeber übermittelt Beilage 2.

### Folgende Regelnutzwerte pro m<sup>2</sup> wurden festgelegt:

Wohnung (Haus)	RNW	1,0/m <sup>2</sup>
Stellplatz im Freien	RNW	0,4/m <sup>2</sup>
Garage	RNW	0,77/m <sup>2</sup>
Garten als Zubehör	RNW	0,1/m <sup>2</sup>

### Folgende Zu- und Abschläge kommen zur Anwendung:

Keine, da die Häuser als gleichwertig anzusehen sind.

**Nutzwertberechnung**

Spitalgasse 2 2421 Kitsee	Zu- und Abschläge in %	Haus A		Haus B		im Freien				
		EG	OG	EG	OG					
Regelnutzwert RNW		1,00	1,00	1,00	1,00	0,70	0,40	0,70	0,40	0,40
Nutzwert / m² der jeweiligen Wohnung		1,000	1,000	1,000	1,000	0,700	0,400	0,700	0,400	0,400
Nutzfläche WE-Objekt		79,15	98,05	81,47	100,51	21,88	20,40	21,03	17,70	7,08
NW		79,15	98,05	81,47	100,51	15,32	8,16	14,72	7,08	
Loggia			4,57		4,47					
			2,20		2,24					
Summe gerundet			179		184		15		8	15
Zuschlag: Terrasse		34,80		34,57						
		9		9						
Zuschlag: Stellplatz						20,40		17,70		
							6			5
Zubehör: Garten		272,00		331,00						
RNW=	0,10	27		33						
<b>Summe der Nutzwerte</b>		<b>215</b>		<b>226</b>		<b>21</b>	<b>8</b>	<b>497</b>	<b>497</b>	<b>497</b>
Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile		<b>497</b>		<b>497</b>		<b>497</b>	<b>497</b>	<b>497</b>	<b>497</b>	<b>497</b>

**Zusammenfassung**

WE-Objekt	Lage	Art	Zubehör	Nutzwerte
Haus A	EG - OG	Wohnung	Garten A	215
Haus B	EG - OG	Wohnung	Garten B	226
Garage A	EG	Abstellplatz für KFZ		21
Stellplatz P1	EG, im Freien	Abstellplatz für KFZ		8
Garage B	EG	Abstellplatz für KFZ		20
Stellplatz P3	EG, im Freien	Abstellplatz für KFZ		7
<b>Summe aller Nutzwerte</b>				<b>497</b>

**Die Summe aller Nutzwerte beträgt 497.**

**Beilage 1: Nutzflächenaufstellung**

<b>Haus A</b>	<b>EG</b>			
	Diele	9,59 m <sup>2</sup>	Terrasse	34,80 m <sup>2</sup>
	WC/Bad	2,78 m <sup>2</sup>		
	Küche	7,71 m <sup>2</sup>	<u>Zubehör:</u>	
	Wohnraum	20,69 m <sup>2</sup>	Garten A	272,00 m <sup>2</sup>
	Essraum	17,23 m <sup>2</sup>		
	Vorraum	7,82 m <sup>2</sup>		
	Zimmer	13,33 m <sup>2</sup>		
	<b>Summe EG</b>	<b>79,15 m<sup>2</sup></b>		
<b>OG</b>				
	Diele	12,02 m <sup>2</sup>	Loggia	4,57 m <sup>2</sup>
	Technikraum	4,49 m <sup>2</sup>		
	Bad/WC	10,41 m <sup>2</sup>		
	Bad/WC	8,32 m <sup>2</sup>		
	Garderobe	6,36 m <sup>2</sup>		
	Zimmer	16,39 m <sup>2</sup>		
	AR	2,87 m <sup>2</sup>		
	Zimmer	15,40 m <sup>2</sup>		
	Zimmer	21,79 m <sup>2</sup>		
	<b>Summe 1. Stock</b>	<b>98,05 m<sup>2</sup></b>		
	<b>SUMME</b>	<b>177,20 m<sup>2</sup></b>		

6

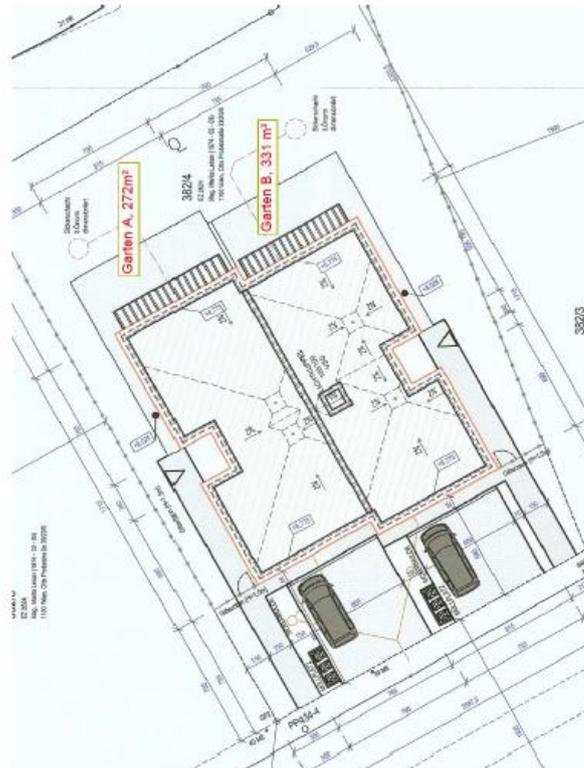
<b>Haus B</b>	<b>EG</b>			
	Vorraum	6,88 m <sup>2</sup>	Terrasse	34,57 m <sup>2</sup>
	WC/Bad	2,64 m <sup>2</sup>		
	Diele	3,80 m <sup>2</sup>	<u>Zubehör:</u>	
	Diele	6,66 m <sup>2</sup>	Garten B	331,00 m <sup>2</sup>
	Zimmer	14,52 m <sup>2</sup>		
	Küche	10,09 m <sup>2</sup>		
	Essraum	14,70 m <sup>2</sup>		
	Wohnraum	22,18 m <sup>2</sup>		
	<b>Summe EG</b>	<b>81,47 m<sup>2</sup></b>		
<b>1. Stock</b>				
	Bad/WC	8,32 m <sup>2</sup>	Loggia	4,47 m <sup>2</sup>
	Garderobe	8,17 m <sup>2</sup>		
	Zimmer	17,91 m <sup>2</sup>		
	Technikraum/AR	8,43 m <sup>2</sup>		
	Bad/WC	8,23 m <sup>2</sup>		
	Diele	11,76 m <sup>2</sup>		
	Zimmer	15,40 m <sup>2</sup>		
	Zimmer	22,29 m <sup>2</sup>		
	<b>Summe 1. Stock</b>	<b>100,51 m<sup>2</sup></b>		
	<b>SUMME</b>	<b>181,98 m<sup>2</sup></b>		

<b>KFZ-Stellplätze im Freien</b>		Fläche	
<b>Garage A</b>	<b>EG</b>	Abs teilplatz für KFZ	<b>21,88 m<sup>2</sup></b>
		Stellplatz P2	20,40 m <sup>2</sup>
<b>Stellplatz P1</b>	<b>im Freien</b>	Abs teilplatz für KFZ	<b>20,40 m<sup>2</sup></b>
<b>Garage B</b>	<b>EG</b>	Abs teilplatz für KFZ	<b>21,03 m<sup>2</sup></b>
		Stellplatz P4	17,70 m <sup>2</sup>
<b>Stellplatz P3</b>	<b>im Freien</b>	Abs teilplatz für KFZ	<b>17,70 m<sup>2</sup></b>

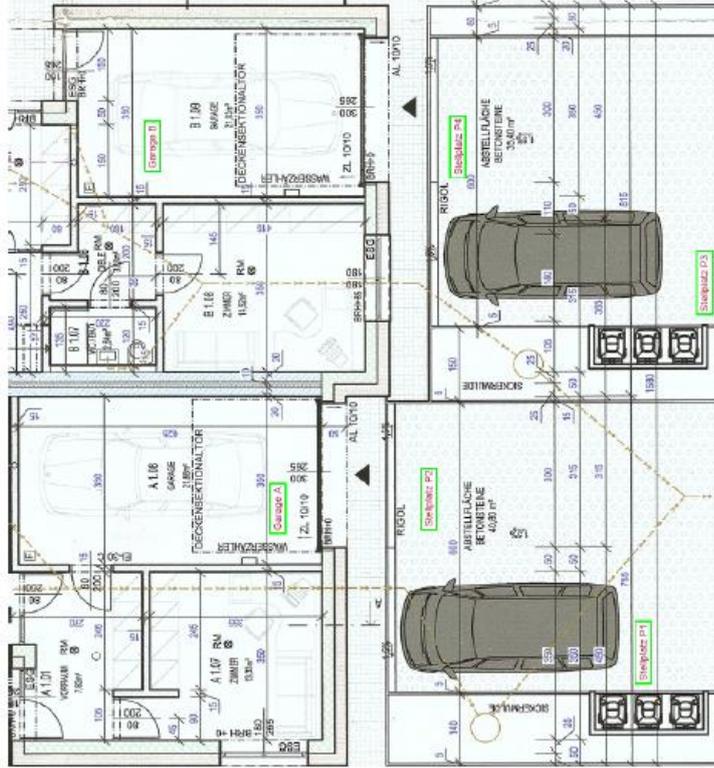
7

**Beilage 2: Übersicht der Gartenflächen und KFZ Stellplätze**  
(ohne Maßstab)

**Übersicht Gärten:**



**Übersicht KFZ Stellplätze:**



## 5.10 Rückstand Wasserleitungsverband Nördliches Burgenland

---

Antwort: Rückstandsabfrage GZ 4E2/25h des BG Neusiedl/See zu 2421 Kittsee,  
Spitalgasse 2 der EZ 2491,KG 32012 Kittsee

---

Von helga.schneider@wasserleitungsverband.at <helga.schneider@wasserleitungsverband.at>  
Datum Do, 17.04.2025 08:15  
An Office DI Roth - SV-Immobilienbewertung <office@sv-immobilienbewertung.at>

Sehr geehrte Frau DI Gorlitzer-Tscholakov!

Vom Kunden - Kd.Nr. 535700 - AK 1070108042 - ist die Forderung inkl. 1. Teilbetrag, welcher am 28. Juli 2024 fällig war, bezahlt worden.

Der 2. Teilbetrag in der Höhe von Euro 49,00 zuzüglich Euro 3,00 Mahnspesen, welcher am 28. Oktober 2024 fällig war, ist noch nicht bezahlt worden.

Der 3. Teilbetrag in der Höhe von Euro 49,00, welcher am 28. Jänner 2025 fällig war, ist ebenfalls nicht bezahlt worden.

**Der Gesamtrückstand mit heutigem Datum beträgt: Euro 101,00.**

Der 4. Teilbetrag in der Höhe von Euro 49,00 wird am 28. April 2025 fällig.

Mit freundlichen Grüßen

**Helga Schneider**

*Kunden- und Gebührenabteilung*

**Wasserleitungsverband Nördliches Burgenland**

Ruster Straße 74, 7000 Eisenstadt

Tel. +43 (0)2682 / 609 288

Fax +43 (0)2682 / 609 276

Diese Nachricht, sowie allfällig beigefügte Dokumente sind vertraulich und nur für den Adressaten bestimmt. Sollten Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sein, ist jede Offenlegung, Weiterleitung oder sonstige Verwendung dieser Informationen nicht gestattet. Im Fall des irrtümlichen Erhaltes, bitten wir den Absender zu verständigen und diese Information zu vernichten.

This e-mail may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient (or have received this e-mail in error) please notify the sender immediately and destroy this e-mail. Any unauthorised copying, disclosure or distribution of the material in this e-mail is strictly forbidden.

## 5.11 Fotodokumentation Haus 1(d)

des Sachverständigen; Foto 1 – 62



Foto 1

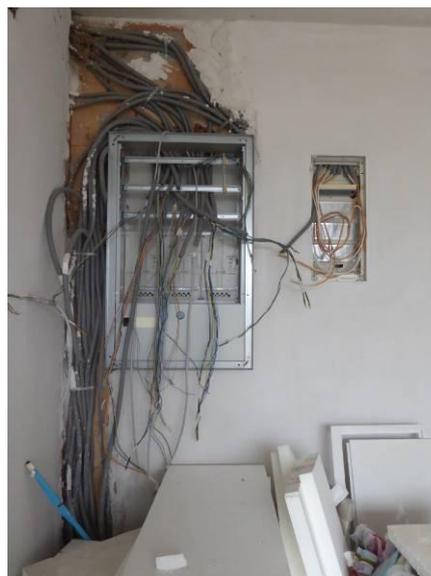


Foto 3



Foto 1



Foto 4



Foto 2



Foto 5



Foto 6



Foto 9



Foto 7



Foto 10



Foto 8



Foto 11



Foto 12



Foto 15



Foto 13



Foto 16



Foto 14



Foto 17



Foto 18



Foto 21



Foto 19



Foto 22



Foto 20



Foto 23



Foto 24



Foto 27



Foto 25



Foto 28



Foto 26



Foto 29

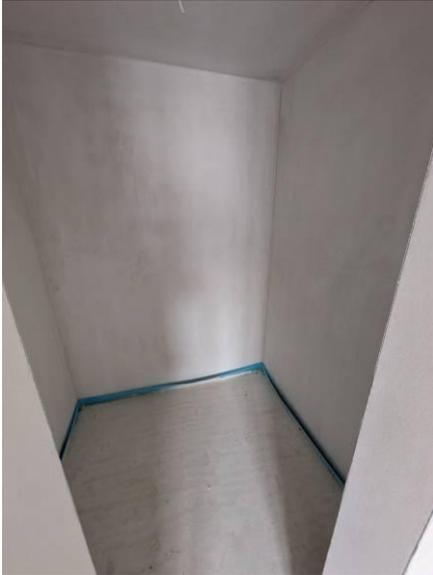


Foto 30



Foto 33



Foto 31



Foto 34



Foto 32



Foto 35



Foto 36



Foto 39



Foto 37

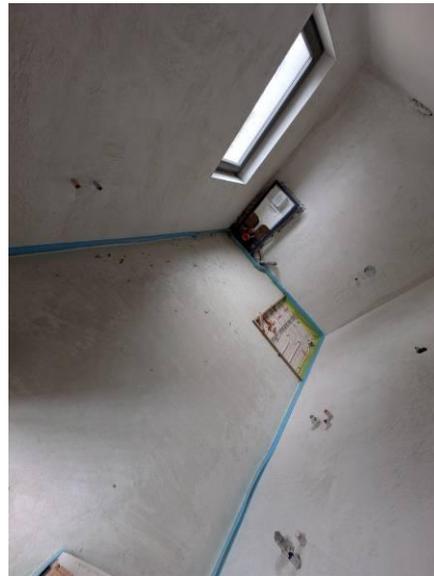


Foto 40



Foto 38



Foto 41



Foto 42



Foto 45



Foto 43



Foto 46



Foto 44



Foto 47



Foto 48



Foto 51



Foto 49



Foto 52

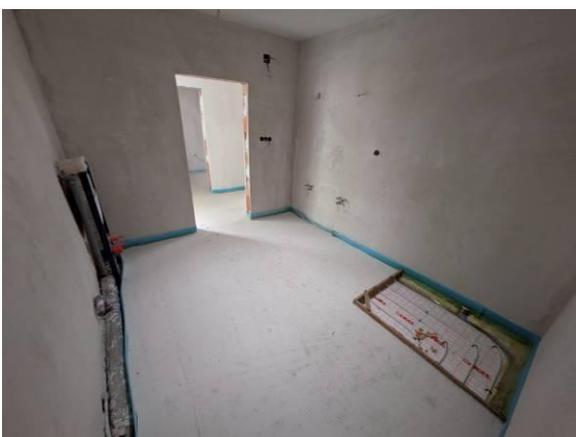


Foto 50



Foto 53



Foto 54



Foto 57



Foto 55



Foto 58



Foto 56



Foto 59



Foto 60

## 5.12 Fotodokumentation Haus 2(c) des Sachverständigen; Foto 63 – 111



Foto 63



Foto 61



Foto 64



Foto 62



Foto 65



Foto 66



Foto 69



Foto 67



Foto 70



Foto 68



Foto 71



Foto 72



Foto 75



Foto 73



Foto 76



Foto 74



Foto 77



Foto 78



Foto 81



Foto 79



Foto 82



Foto 80



Foto 83



Foto 84



Foto 87



Foto 85



Foto 88



Foto 86



Foto 89



Foto 90



Foto 93



Foto 91



Foto 94

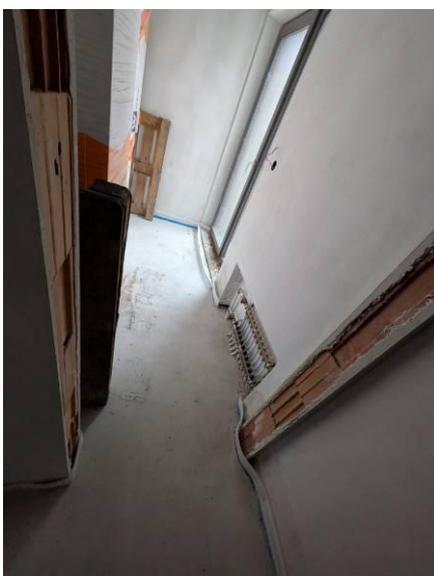


Foto 92



Foto 95



Foto 96



Foto 99



Foto 97



Foto 100



Foto 98



Foto 101



Foto 102



Foto 103



Foto 104



Foto 105



Foto 106



Foto 107



Foto 108



Foto 111

### 5.13 Fotodokumentation Haus 3(b) des Sachverständigen; Foto 112 – 175



Foto 109



Foto 112



Foto 110



Foto 113



Foto 114



Foto 117



Foto 115



Foto 118



Foto 116



Foto 119



Foto 120



Foto 123



Foto 121



Foto 124



Foto 122



Foto 125



Foto 126



Foto 129



Foto 127



Foto 130



Foto 128



Foto 131



Foto 132



Foto 135



Foto 133



Foto 136



Foto 134



Foto 137



Foto 138



Foto 141



Foto 139



Foto 142



Foto 140



Foto 143



Foto 144



Foto 147



Foto 145



Foto 148



Foto 146

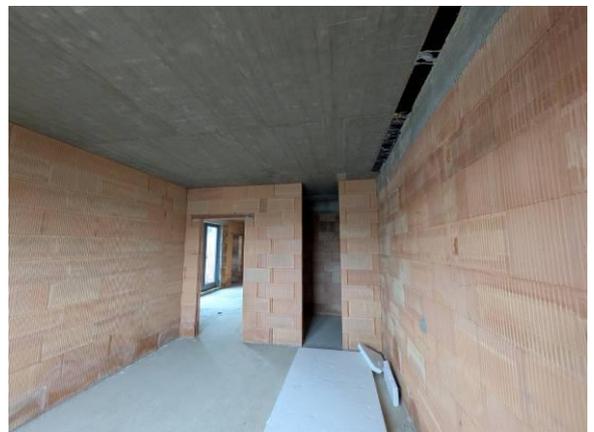


Foto 149



Foto 150



Foto 153



Foto 151



Foto 154



Foto 152



Foto 155



Foto 156



Foto 159



Foto 157



Foto 160



Foto 158



Foto 161



Foto 162



Foto 165



Foto 163



Foto 166



Foto 164



Foto 167



Foto 168



Foto 171



Foto 169



Foto 172



Foto 170

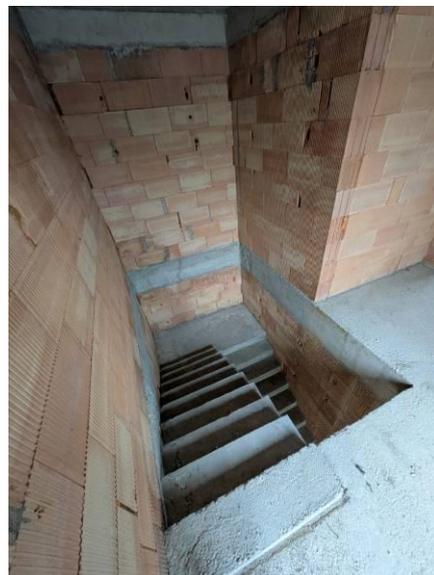


Foto 173



Foto 174



Foto 177



Foto 175



Foto 178

5.14 Fotodokumentation Haus 4(a)  
des Sachverständigen; Foto 176 – 190  
(Innen nicht zugänglich)



Foto 176



Foto 179



Foto 180



Foto 181



Foto 182



Foto 183



Foto 184



Foto 185



Foto 186



Foto 189



Foto 187



Foto 190



Foto 188