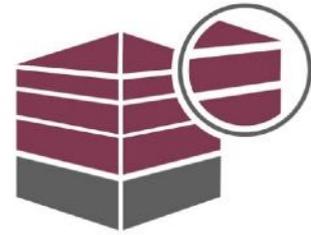


Bezirksgericht Eisenstadt
Wiener Straße 9
7000 Eisenstadt



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Christoph Menhofer

Datum: 28.02.2025

Zeichen: 4721/25

Aufgrund des Beschlusses des Bezirksgerichts Eisenstadt vom 09.10.2024 GZ: 5 E 10/24g - 6 wird umseitiges

W E R T E R M I T T L U N G S G U T A C H T E N

in der bewilligten Zwangsversteigerung erstattet.



Gericht	Bezirksgericht Eisenstadt Richterin: Mag. Susanna Hitzel Beschluss vom: 09.10.2024 Gerichtszahl: 5 E 10/24g
Betreibende Partei	Austrian Anadi Bank AG Inglitschstraße 5, 9020 Klagenfurt
Vertreten durch	Wiedenbauer Mutz Winkler & Partner Rechtsanwälte GmbH Gabelsbergerstraße 5, 9020 Klagenfurt
Verpflichtete Partei	EISK3 Projektentwicklung GmbH Fichtengasse 2/24, 1010 Wien
Auftrag	Verkehrswertermittlung der Liegenschaft
Zweck	Zwangsversteigerung <i>Ohne ausdrückliche schriftliche Vereinbarung ist der Auftraggeber nicht berechtigt, das Gutachten (auch nicht auszugsweise) an Dritte weiterzugeben oder damit zu werben. Dritte können aus Gutachten keinerlei Recht ableiten. Der Auftraggeber verpflichtet sich, Dritte über den Inhalt dieser Vereinbarung zu informieren und den SV schad- und klaglos zu halten.</i>
Bewertungsgegenstand	Unbebautes Grundstück Bahnhofplatz 5, 7000 Eisenstadt
Grundbuchskörper	Katastralgemeinde (KG): 30003 Eisenstadt Einlagezahl (EZ): 2162 Bezirksgericht (BG): Eisenstadt Grundstücksnummer (Gst Nr.): 3177 Bestandsblatt-Laufende Nummer (B-LNr.): 7 Anteil 1/1
Bewertungsstichtag	11.12.2024
Befundaufnahme	11.12.2024
Verkehrswert	882.000,00€ <i>Sollte die Liegenschaft mit Inrechnungstellung von Umsatzsteuer verkauft werden, so ist diese dem ermittelten Wert hinzuzuschlagen.</i>

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES	6
1.1	BEWERTUNGSVORAUSSETZUNGEN	6
1.2	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	8
1.2.1	<i>Haftung</i>	8
1.2.2.	<i>Unabhängigkeit</i>	9
1.2.3.	<i>Urheberrecht</i>	9
1.2.4.	<i>Ergänzende Anmerkungen und Vollständigkeitserklärung</i>	9
1.2.5.	<i>Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B1802 Pkt. 3.3)</i>	11
1.3	BEGRIFFSDEFINITIONEN	11
1.3.1.	<i>LBG</i>	11
1.3.2.	<i>Verkehrswert, Marktwert, gemeiner Wert</i>	11
1.3.3.	<i>Einheitswert</i>	12
1.3.4.	<i>Herstellungskosten</i>	12
1.3.5.	<i>Umsatzsteuer</i>	13
1.3.6.	<i>Rechenmodus</i>	13
1.4	BEWERTUNGSVERFAHREN	13
2	BEFUND	15
2.1	ALLGEMEINES	15
2.2	GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DES GUTACHTENS	16
2.3	ERHEBUNGEN	17
2.4	GRUNDBUCHSDATEN	18
2.5	STANDORTANALYSE	22
2.5.1	<i>Makrostandort</i>	22
2.5.2	<i>Mikrostandort</i>	24
2.6	GRUNDSTÜCKSDATEN	26
2.7	ERWERB DER LIEGENSCHAFT IM JAHR 2021	36
2.8	FOTODOKUMENTATION	37
3	GUTACHTEN	38
3.1	VERGLEICHSWERTVERFAHREN ZUR ERMITTLUNG DES BODENWERTES	39
3.1.1	<i>Allgemeines zum Vergleichswertverfahren</i>	39
3.1.2	<i>Ablaufschemas Vergleichswertverfahren ÖNORM B 1802</i>	41
3.1.3	<i>Methodik</i>	41
3.1.4	<i>Berechnung</i>	43
4	VERKEHRSWERT	45
5	BEILAGEN	48
5.1	UNTERLAGEN AUS DEM BAUAKT	48

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abk.	Abkürzung
Abs.	Absatz
AW	Aufschließungsgebiet Wohngebiet
BB	Bauland Betriebsgebiet
BD	Bauland Dorfgebiet
BG	Bauland Geschäftsgebiet, Bezirksgericht (Kontext)
BGF	Bruttogrundfläche
BI	Bauland Industriegebiet
BK	Bauland Kerngebiet
BK-nB	Bauland Kerngebiet-nachhaltige Bebauung
BM	Bauland Gemischtes Baugebiet
BW	Bauland Wohngebiet
BW-nB	Bauland Wohngebiet-nachhaltige Bebauung
bzw.	beziehungsweise
DG	Dachgeschoß
dh.	das heißt
EG	Erdgeschoß
EZ	Einlagezahl
FläWi	Flächenwidmung
GHg	Grünland Hausgärten
GKA	Grundkostenanteil
Gl	Grünland Landwirtschaft
GlF	Grünland Land- und Forstwirtschaft
GP	Grünland Parkanlage
GST	Grundstück
GST-Nr.	Grundstücksnummer
GFZ	Geschoßflächenzahl
KG	Katastralgemeinde
km	Kilometer
km ²	Quadratkilometer
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
LG	Landesgericht
m	Meter
m ²	Quadratmeter
MRG	Mietrechtsgesetz
NF / NFL	Nutzfläche (vermietbar/verkaufbar)
NÖ BO	Niederösterreichische Bauordnung
NÖ ROG	Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz
OG	Obergeschoß
p.a.	pro Jahr

p.m.	pro Monat
Stk.	Stück
STP	Stellplatz
u.	und
udgl.	und der gleichen
usw.	und so weiter
VKW	Verkehrswert
W	Bauland Wohngebiete
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz bzw. Wohnungseigentümergeinschaft oder Wohnungseigentumsgesetz (Kontext)
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WNFL	Wohnnutzfläche
Z	Ziffer
€	Euro
§	Paragraph
%	Prozent

1 Allgemeines

1.1 Bewertungsvoraussetzungen

Im vorliegenden Gutachten gelten folgende Bewertungsvoraussetzungen:

- Die Währungsbeträge sind in EURO angegeben.
- Flächenmaße sind in m² angegeben, wenn nicht anders angeführt.
- Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise zum Stichtag Gültigkeit.
- Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Immobilienwertgutachten und nicht um ein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz.
- Die Einschätzung des Bau- und Erhaltungszustandes der Objekte erfolgt ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme. Es gilt hier der Bewertungsstichtag. Verdeckte, unzugängliche bzw. eingebaute Gebäudeteile wie beispielsweise Bodenaufbauten können nur erfahrungsgemäß beurteilt werden. Die Funktionstüchtigkeit technischer Anlagen kann nicht im Detail einer Überprüfung unterzogen werden und wird von allgemein üblichen Annahmen bzw. Angaben anlässlich der Befundaufnahme ausgegangen.
- Festgestellt wird ausschließlich der Wert der Liegenschaft. Eine Zusicherung, dass diese frei von Schäden oder sonstigen Mängeln ist, kann nicht gegeben werden.
- Die augenscheinliche Begutachtung des Grundes und die Historie des Grundstückes sowie Recherchen bei Besitzern, Nachbarn und Behörden ergaben keinerlei Hinweise auf eine eventuelle Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft. Probebohrungen, welche zu gutachtlichen Ergebnissen zu dieser Thematik führen, liegen diesem Schätzgutachten nicht zugrunde und werden generell nur auf ausdrückliche Anweisung des Auftraggebers durchgeführt. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass das Grundstück kontaminationsfrei ist.
- Für die Gebäudebeschreibung und deren Beurteilung wird von einer soliden Verarbeitung und dem Stand der Technik entsprechenden Qualitäten der verwendeten Materialien ausgegangen. Diese Annahme gilt auch für optisch erkennbare Sanierungsmaßnahmen von Baumängeln, die einmal vorhanden waren und nunmehr augenscheinlich behoben sind. Versteckte Mängel können somit auch nicht erkannt und

beurteilt werden. Weiters wird darauf hingewiesen, dass die beschriebenen elektrischen, sanitären oder sonstigen technischen Einrichtungen nicht auf ihre Funktionsfähigkeit hin überprüft wurden. Sofern kein augenscheinlicher Schaden besteht oder vom Eigentümer nicht darauf hingewiesen wurde, wird daher in der Bewertung von einer ordnungsgemäßen Funktion dieser Anlagenteile ausgegangen.

- Die Funktion der Gerätschaften sowie der übrigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Heizung, Wasser, Strom etc.) wird vom Sachverständigen bei der Befundaufnahme nicht überprüft, da dies nicht Auftrag ist und seinen eingetragenen Fachgebieten nicht entspricht. Es wird von einem ordnungsgemäßen Zustand der Geräte ausgegangen. Vorhandenes Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse werden nicht mitbewertet. Andernfalls wird lediglich die Küchenausstattung unter dem Punkt Zubehör im Gutachten angeführt und bewertet.
- Die Begutachtung erfolgt zerstörungsfrei, d.h. für die Beurteilung der Bausubstanz werden keine Materialproben genommen sowie auch keine Verkleidungen entfernt. Der Sachverständige beurteilt die Qualität der Ausführung und Erhaltung lediglich durch die Betrachtung der Oberfläche des Bauteiles (Materialies). Die Qualität der verwendeten Materialien und seine Verarbeitung können daher nicht eingeschätzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass keine schädlichen Materialien und Techniken (wie z.B. Beton mit hohem Aluminiumoxidzementgehalt, Asbest, Kalziumchlorid, etc.) verwendet wurden.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.
- Die Wertermittlung erfolgt geldlastenfrei, also ohne Berücksichtigung von Pfandrechten unabhängig von deren Grundbucheintragung.
- Flächen-, Raum- oder sonstige Maße werden aus den erhobenen bzw. übergebenen Unterlagen übernommen und nicht mit der Natur verglichen. Eigene Vermessungen oder Messungen durch den Sachverständigen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Haftung für die Richtigkeit der übernommenen Maße wird daher vom Sachverständigen nicht übernommen und wird ausdrücklich ausgeschlossen.
- Eine rechtliche Prüfung von Kaufverträgen, Wohnungseigentumsverträgen, Mietverträgen, Pachtverträgen, sonstigen Nutzungsverträgen, von

Bewirtschaftungsverträgen, von Nebenvereinbarungen, außerbücherlichen Rechten und Lasten der Liegenschaft und dergleichen sind nicht Gegenstand des Auftrages.

- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt. Es wird dabei von einer der Lage und Nutzung des Objektes in Markt konformer Ausführung ausgegangen.
- Ausstattungen oder Investitionen von Mietern sowie Eigentümern erfahren keine gesonderte Prüfung und Bewertung.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Auf die ÖNORM B 1802 wird diesbezüglich verwiesen.
- Das Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände behält sich der Sachverständige daher ausdrücklich die kostenpflichtige Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine kostenpflichtige Nachbewertung vor.
- Sollten sich neue den Wert verändernde Erkenntnisse hinsichtlich Bewilligungen, Bescheiden, Auflagen, Verträgen und dergleichen ergeben, so ist eine entsprechende Nachprüfung vorzunehmen. In diesem Fall behält sich der Sachverständige das Recht eine Änderung bzw. Anpassung seines Gutachtens vor.

1.2 Erklärung des Sachverständigen

1.2.1 Haftung

Aus Versicherungsgründen ist die Haftung des Sachverständigen für mittelbare und unmittelbare Schäden aus der Gutachten- oder Wertindikationsstätigkeit und unabhängig vom Verkehrswert der Immobilie mit EUR 400.000,00 beschränkt und eingeschränkt auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder um eine gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt. Sofern der Auftraggeber einen höheren Haftungsrahmen wünscht, hat er dies dem Gutachter bei Beauftragung schriftlich bekannt zu geben und die dafür anfallenden Versicherungskosten selber zu tragen.

Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen. Dritte können gegenüber dem Sachverständigen aus diesem Vertrag und aus dem unter Zugrundelegung dieses Vertrages gefertigten Gutachten keine Rechte geltend machen.

Für die Richtigkeit der im Gutachten angeführten Auskünfte von Ämtern sowie an der Befundaufnahme teilgenommenen Personen kann keine Gewähr übernommen werden.

1.2.2. Unabhängigkeit

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er die Wertermittlung als unabhängiger Gutachter gemäß den Europäischen Bewertungsstandards der TEGOVA (The European Group of Valuers Associations) objektiv und unparteiisch erstellt (Vgl. TEGOVA, Europäische Bewertungsstandards, S. 2.10).

1.2.3. Urheberrecht

Das Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, seine Rechte aus dem Sachverständigenvertrag Dritten abzutreten.

1.2.4. Ergänzende Anmerkungen und Vollständigkeitserklärung

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B 1802. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter allen im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

Die Bewertung erfolgt auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten, sowie der besonderen Verhältnisse. Insbesondere wird auch auf die Lage, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit und die bestehende Verbauung Bedacht genommen.

Verwiesen wird auch darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist. Bei dem gegenständlichen Objekt liegt ein angemessener Verwertungszeitraum innerhalb von 6 bis 12 Monaten.

Der Sachverständige empfiehlt jedem potenziellen Erwerber über die steuerlichen Auswirkungen eines Immobilienerwerbes fachlichen Rat einzuholen, da diese Aspekte immer auf die subjektive Steuersituation des Erwerbers abzustimmen sind. Weiters empfiehlt der Sachverständige jedem Interessenten nachdrücklich, vor einem etwaigen Erwerb der Liegenschaft diese zu besichtigen, um sich selbst ein Bild über den tatsächlichen Zustand sowie über die Ausstattung der Immobilie machen zu können.

Die Ausführungen des Sachverständigen beruhen auf seine derzeitige Faktenkenntnis, die nicht ganz richtig und nicht ganz vollständig sein muss. Welche Fakten dem Sachverständigen bekannt sind, finden sich unter dem Punkt Befund. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieser Wertermittlung vor.

Für etwaige Abweichungen von dem vorgegebenen Datenmaterial wird keine Haftung übernommen.

Bei der Wertermittlung wird von der Brauchbarkeit der Objekte ausgegangen, insofern sich nicht durch Informationen seitens des Auftraggebers Gegenteiliges herausgestellt hat.

Der Erhaltungszustand des Bewertungsobjektes wird vom gefertigten Sachverständigen im Rahmen eines Lokalaugenscheines festgestellt und klassifiziert. Detailprüfungen sind nicht Gegenstand der Beauftragung und werden deshalb auch nicht durchgeführt. Die Bewertung des Reparaturrückstaus und/oder allfälliger Sanierungskosten werden mittels prozentualer oder absoluter Abschläge berücksichtigt.

Die Wertermittlung bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie allenfalls Bereiche der Außenanlagen mit ein. Sämtliche technische Einrichtungen und Ausstattungen sowie der gesamte Bereich der Raumausstattung und sonstigen Einrichtungen sind ebenso nicht Gegenstand des Bewertungsgutachtens. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind

in der Bewertung nur insofern zu berücksichtigen, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.

Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontamination oder auch andere, die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse, sind nicht bekannt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen werden nicht durchgeführt. Der Verdachtsflächenkataster wird abgerufen.

1.2.5. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B1802 Pkt. 3.3)

„Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.“ (ÖNORM B 1802, 1997, Liegenschaftsbewertung, Grundlagen, Pkt. 3.3)

1.3 Begriffsdefinitionen

1.3.1. LBG

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) hat die alte Realschätzung aus 1897 ersetzt und dient dazu, als Orientierungs- und Entscheidungshilfe einen rechtlichen Rahmen zu geben, ohne allzu enge Grenzen für diese Tätigkeiten zu ziehen.

Die Verpflichtung zur Anwendung des LBG besteht nur im gerichtlichen Verfahren und im Verwaltungsverfahren mit sukzessiver gerichtlicher Kompetenz, wie beispielsweise im Enteignungsverfahren.

Beim wesentlich bedeutenderen Bereich der privaten Wertermittlung von Liegenschaften ist die Anwendung des LBG nicht zwingend notwendig.

1.3.2. Verkehrswert, Marktwert, gemeiner Wert

Im LBG wird der Verkehrswert in § 2 Absatz 2 und 3 wie folgt definiert:

„Abs. 2: Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.“

Abs. 3: Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.“ (LBG BGBl. Nr. 150/1992)

Im redlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert auch als Marktwert bezeichnet, im Steuerrecht als „gemeiner Wert“, wie in §10(2) BewG analog dem LBG definiert.

1.3.3. Einheitswert

Der Einheitswert wird aufgrund des Bewertungsgesetzes vom zuständigen Finanzamt ermittelt und bildet lediglich die Besteuerungsgrundlage vor allem für die Grundsteuer, sowie die Grunderwerbsteuer bei Grundstückserwerben von Todes wegen und durch Schenkungen.

Dieser Wert stimmt mit dem Verkehrswert nicht überein und liegt meist deutlich darunter. Aus dem Einheitswert kann kein Rückschluss auf den tatsächlichen Verkehrswert gezogen werden.

1.3.4. Herstellungskosten

Die Herstellungskosten oder Neubaukosten sind auf Preisbasis zum Bewertungsstichtag zu ermitteln. Es sind dabei nicht jene Herstellungskosten anzuwenden, die seinerzeit für die Errichtung aufgewendet wurden, sondern die zum Bewertungsstichtag herrschenden Neuerrichtungskosten.

In den Herstellungskosten sind neben den Bauwerkskosten auch die anteiligen Honorare und Baunebenkosten beinhaltet.

Detaillierte, statistische Kostenkennwerte liefert das Sachbuch BKI Kostenplanung, Baukosten Gebäude Neubau, Herausgeber: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH und dient zur Grundlagenermittlung der Baukosten für verschiedenste Gebäudearten. Die Kennwerte basieren auf der Analyse tatsächlich realisierter und abgerechneter Vergleichsobjekte (Vgl. BKI, 2021, Baukostenindex Neubau, S. 8).

1.3.5. Umsatzsteuer

Die Umsatzsteuer ist immer dann in Ansatz zu bringen, wenn das zu bewertende Objekt nach allgemeiner Verkehrsauffassung zur Eigennutzung dient, wie zum Beispiel bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern.

„Soweit die Art des Bewertungsgegenstandes und der maßgebliche Markt es erfordern, ist die Umsatzsteuer zB. bei Herstellungskosten zu berücksichtigen. Dies gilt in der Regel für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen.“ (ÖNORM B-1802, 1997, Liegenschaftsbewertung, Grundlagen, Pkt.4.5.)

Hingegen sind Objekte, die nach der allgemeinen Verkehrsauffassung zur Erzielung von Einkünften dienen, somit den Eigentümer zum Vorsteuerabzug berechtigen, netto zu bewerten.

(Kothbauer/Reithofer, 2013, Liegenschaftsbewertungsgesetz, Praxiskommentar, S. 190)

Wird die zu bewertende Liegenschaft mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet, ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen. Eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht notwendig. Wird die Liegenschaft ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

1.3.6. Rechenmodus

Die Berechnungen werden programmunterstützt auf zig Dezimalstellen genau im Hintergrund berechnet, jedoch für eine bessere Übersicht gerundet ausgegeben. Augenscheinliche Rechenfehler bei händischer Nachkontrolle der gerundet ausgegeben Ergebnisse, können daher zu Abweichungen führen.

1.4 Bewertungsverfahren

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird maßgeblich von den im Grundstücksverkehr herrschenden Wertvorstellungen bestimmt. Er ist ein Wert für jedermann, losgelöst von allen persönlichen Verhältnissen und des jeweiligen Eigentümers. Für seine Ermittlung gelten ausschließlich objektive Gesichtspunkte. Der Verkehrswert wird auch als „allgemeiner Wert“ oder als „Marktwert“ bezeichnet.

Der Verkehrswert wird durch jenen Preis bestimmt, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften der Beschaffenheit und der Verwertbarkeit des Verwertungsgegenstandes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Realitätenmarkt und auf dem Kapitalmarkt.

Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlich rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, welche den Wert einer Liegenschaft beeinflussen können. Ungewöhnliche oder subjektive Einflüsse, wie Affektionswerte und Spekulationsgesichtspunkte, sind aus dem Bewertungsverfahren auszuschließen. Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen dem Sachverständigen unterschiedliche Bewertungsmethoden zur Verfügung.

Die gängigsten sind:

- **das Vergleichswertverfahren,**
- **das Sachwertverfahren und**
- **das Ertragswertverfahren.**

Die Durchführung von Erhebungen und Ortsaugenschein ergaben folgenden

2 Befund

2.1 Allgemeines

Ortsaugenschein	11.12.2024 Beginn: 14:00 Uhr Ende: 14:30 Uhr
Befundaufnahme	Mag. (FH) Christoph Menhofer, MSc (Sachverständigenbüro Menhofer)
Befunderstellung	Sandra Kantauer, MBA (Sachverständigenbüro Menhofer)
Weitere anwesende Personen	- Keine, Besichtigung nur von Straße aus bzw. Nachbargrundstück möglich.
Erteilte Auskünfte während der Befundaufnahme	- keine weiteren Auskünfte erteilt
Besondere Vereinbarungen	- Weiters ist der Wert der eingetragenen Dienstbarkeiten zu ermitteln.
Ergänzende Anmerkungen seitens des Sachverständigen	<ul style="list-style-type: none">- Die zu bewertende Liegenschaft ist unbebaut. Es sind jedoch noch Restfundamente einer ehemaligen Bebauung zu sehen.- Die Liegenschaft wurde im Juli 2021 um 2.170.000,00 EUR erworben.- Gemäß Bauakt wurde der Altbestand abgebrochen. Der Abbruchbescheid wurde am 03.06.2019 erteilt.- Ein allenfalls vorhandenes Zubehör kann somit nicht mitbewertet werden; sowie allfällige aktuelle Betriebskosten konnten ebenfalls nicht erhoben werden!

2.2 Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens

ZUR LIEGENSCHAFT	zur Verfügung gestellt	erhoben	beigelegt
Abbruchbescheid	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Baubewilligung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Baubeginnsanzeige	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Bewilligter Einreichplan	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Flächenaufstellung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Flächenwidmungsplan	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fotodokumentation	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Grundbuchauszug	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
HORA-Mappe	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Katastralmappenauszug	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sonstiges: Statische Vorbemessung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

2.3 Erhebungen

<p>Folgende Erhebungen wurden durchgeführt</p>	<ul style="list-style-type: none">- Abfrage aktueller Grundbuchsauszug- Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan und der Bebauungsbestimmungen (wenn vorhanden)- diverse Erhebungen der digitalen GeoDaten- Erhebungen im digitalen Altlasten- und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes- Erhebungen im digitalen Lärminfokataster des Lebensministeriums- Erhebungen im digitalen Senderkataster Austria- Erhebungen bei ortsansässigen Maklern hinsichtlich Immobilienpreise sowie Internetrecherche und Aushebung von Kaufpreisen soweit möglich- Auskünfte hinsichtlich allfälliger Rückstände an Gemeindeabgaben wurden eingeholt.
<p>Offene Abgaben bei der Gemeinde (§ 2 Bgld. Kanalabgabengesetz und § 9 Bgld. Kanalanschlussgesetz)</p>	<p>Grundsteuer und Kanalbenützungsgebühr</p> <ul style="list-style-type: none">- Keine offenen Forderungen gemäß E-Mail vom 20.02.2025

2.4 Grundbuchsdaten



JUSTIZ
REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 30003 Eisenstadt EINLAGEZAHL 2162
BEZIRKSGERICHT Eisenstadt

Letzte TZ 4224/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3177	G GST-Fläche	*	1790
	Bauf.(10)		310
	Bauf.(20)		1239
	Gärten(10)		241 Bahnhofsplatz 5

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

7 ANTEIL: 1/1
EISK3 Projektentwicklung GmbH (FN 554685p)
ADR: Fichtegasse 2/24, Wien 1010
b 3901/2021 Kaufvertrag 2021-07-30 Eigentumsrecht
d gelöscht

***** C *****

1 a 3793/1905 301/1942 2810/2019
DIENSTBARKEIT der Benützung der Wasserleitung bzw. des Kanals auf Gst 3177 für Gst 3178 3179 3180/1 3180/2 3180/3 3180/4 3180/5 3181/1 3181/2

b 4540/1955 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 722

2 a 2585/1906 2586/1907 2810/2019
DIENSTBARKEIT der Duldung aller Schäden, welche durch Funkenflug an den Gebäuden, Nebenräumlichkeiten, Aufrüstungen und Vorräten ob Gst 3177 entstehen für Lokalbahn Ödenburg-Preßburg

b 2847/1957 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1020

5 b 3738/2022 IM RANG 4088/2021 5293/2022 Pfandurkunde 2021-08-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.664.000,--
für Austrian Anadi Bank AG (FN 245157a)

6 a 3504/2022 Beschluss 2022-07-19, Zahlungsbefehl 2022-07-19
PFANDRECHT vollstr EUR 55.290,--
samt 8,58 % Z aus EUR 55.290,--seit 2021-07-17, Kosten EUR 2.574,92 samt 4 % Z seit 2022-05-11, Antragskosten EUR 1.326,42 für Farnleitner & Partner Projektmanagement KG (FN 349587z) (4 E 2788/22a)

8 a 5183/2022 Pfandbestellungsurkunde 2022-11-11

	PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 2.000.000,-- für Kaiser-Ebersdorfer Straße 312-314 Immobilienverwaltung OG (FN 172647v)
9	a	3254/2023 Notariatsakt Darlehensvertrag u. Schulderklärung, Garantieerklärung 2023-07-10 PFANDRECHT EUR 160.000,-- 12 % VZ für Dr. Wolfgang Janko geb 1943-08-07
10	a	1403/2024 Beschluss 2024-04-18 PFANDRECHT vollstr EUR 500,-- samt 8,15 % Zinsenzinsen seit 2024-02-05, Zinsbetrag EUR 63,58, Kosten EUR 71,76, Antragskosten EUR 76,90 für Martin Hannes Koll geb 1970-10-03 (64 E 1671/24a - BG Innere Stadt Wien)
11	a	2870/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 1.325.683,15 samt 7,375 % Z seit 2023-06-13, Antragskosten EUR 5.878,74 für Austrian Anadi Bank AG (FN 245157a) (5 E 10/24g)
12	a	3041/2024 1/1 Zahlungsbefehl 2024-06-25 PFANDRECHT vollstr EUR 250,-- Kosten EUR 151,09 samt 4 % Z seit 2024-06-25, 8,15 % Z aus EUR 250,-- ab 2022-08-09 bis 2024-06-16, 12,15 % Z aus EUR 250,-- ab 2024-06-16, Antragskosten EUR 200,87 für dagobertinvest gmbh (FN 444877g) (64 E 3831/24y - BG Innere Stadt Wien)
13	a	3569/2024 Exekutionsbewilligung 2024-10-14 PFANDRECHT vollstr EUR 2.963,82 samt 9,2 % Z aus EUR 2.963,82 ab 2024-04-23, Kosten EUR 417,68 samt 4 % Z seit 2024-07-31, Antragskosten EUR 389,18 für Dr. Lisa-Maria Fidesser geb 1984-10-04 (4 E 4026/24p)
	b	3569/2024 Abweisung des Gesuchs um Einverleibung Zinsmehrbegehren (4 E 4026/24p)
14	a	4224/2024 Exekutionsbewilligung 2024-12-04 PFANDRECHT vollstr EUR 700,-- Kosten EUR 76,90, Antragskosten EUR 80,40 für Republik Österreich vertreten durch die Einbringungsstelle (4 E 4838/24 z)
***** HINWEIS ***** Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS. *****		
Grundbuch		11.12.2024 11:20:55

Die Wertermittlung erfolgt generell unter der Annahme der Geldlastenfreiheit, sämtliche Pfandrechte sowie Belastungs- und Veräußerungsverbote bleiben unberücksichtigt. Ebenso außerbücherliche Rechte und Lasten, sofern diese nicht vom Auftraggeber bekanntgegeben und dokumentiert wurden.

Das Grundstück ist bereits im Grenzkataster eingetragen, somit können die Grundstücksgrenzen und -fläche als rechtsverbindlich angesehen werden.

Im C-Lastenblatt sind folgende, nicht wertrelevanten Dienstbarkeiten eingetragen:

- Unter C-LNr. 1a: Dienstbarkeit der Benützung der Wasserleitung bzw. des Kanals auf GST 3177 für mehrere angrenzende Grundstücke
- Unter C-LNr. 2a: Dienstbarkeit der Duldung aller Schäden, welche durch Funkenflug an den Gebäuden, Nebenräumlichkeiten, Aufrüstungen und Vorräten ob GST 3177 entstehen für Lokalbahn Ödenburg-Pressburg (*Anm.SV.: Dabei handelt es sich noch um eine Situation als Lokomotiven mit Kohle angetrieben wurden und damit aus der Lok mit Funkenflug zu rechnen war. Darum durften keine Brennbaren Dacheindeckungen etc. in diesem Funkenflugstreifen verwendet werden etc.*)

Erläuterungen zu Abkürzungen im A1 Blatt:

G

Wenn sich neben der Grundstücksnummer ein „G“ befindet, bedeutet das, dass dieses Grundstück im Grenzkataster eingetragen ist (dies hat u.a. zur Folge, dass eine Ersitzung an solchen Grundstücken nicht mehr möglich ist). Der Grenzkataster dient zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke. Grenzpunkte von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken sind durch Maßzahlen (Koordinaten) in cm-Genauigkeit festgelegt. Eine exakte Rückübertragung von unkenntlich gewordenen Grenzen in die Natur ist somit durch das Vermessungsamt (Grenzwiederherstellung) sowie durch Vermessungsbefugte möglich.

BA(Nutzung)

Hier scheinen die im Kataster eingetragenen Benützungsarten (z.B. Baufläche, landwirtschaftlich genutzt, Garten, Wald, Alpe, sonstige) auf. Diese Benützungsarten lassen keinen Rückschluss auf die tatsächliche Widmung des Grundstückes im Flächenwidmungsplan zu.

*

Befindet sich neben „BA(Nutzung)“ ein Stern (*), bedeutet dies, dass die Fläche dieses Grundstückes auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde. Dies bedeutet wiederum, dass das Grundstück noch nicht im Grenzkataster aufgenommen wurde und die Fläche nicht gesichert ist; sofern sich kein (G) neben der Grundstücksnummer befindet. Dann siehe Erläuterung zu (G).

Fläche

Das Flächenausmaß wird in Quadratmetern angegeben. Die Angabe der Grundstücks- und Gesamtfläche wird in Klammern gesetzt und der Hinweis „Änderung der Fläche in Vorbereitung“

angefügt, sobald im Kataster bei einem Grundstück ein Plan angemerkt ist, der zu einer Änderung im Ausmaß führen könnte (z.B. nach einer Teilung).

Allgemeine Erläuterungen zum Grundbuch:

Das Grundbuch ist öffentlich und es besteht für Jeden das Recht auf Einsichtnahme. Für die Führung des allgemeinen Grundbuches ist jenes Bezirksgericht zuständig, in dessen Sprengel sich die Liegenschaft befindet.

Das Grundbuch besteht aus dem Hauptbuch, der Urkundensammlung und dem Verzeichnis der gelöschten Eintragungen.

Jede Grundbuchseinlage besteht aus dem A-Blatt (Gutsbestandsblatt), dem B-Blatt (Eigentumsblatt) und dem C-Blatt (Lastenblatt).

Das Gutsbestandsblatt (A-Blatt) enthält alle Grundstücke des Grundbuchskörpers, die Ausmaße und die Benützungsort (nicht Flächenwidmung!), sowie die mit dem Grundstück verbundenen Rechte und öffentlich-rechtliche Beschränkungen (A2 Blatt).

Im Eigentumsblatt (B-Blatt) wird das Eigentumsrecht mit allfälligen persönlichen Beschränkungen eingetragen.

Das Lastenblatt (C-Blatt) enthält die mit dem Eigentum an der Liegenschaft verbundenen Belastungen, zum Beispiel Hypotheken, Dienstbarkeiten, Reallasten sowie sonstige objektive Beschränkungen wie Veräußerungs- und Belastungsverbote, Vor- und Wiederkaufsrechte etc.

2.5 Standortanalyse

2.5.1 Makrostandort

Ortsname	Eisenstadt
Bezirk	Eisenstadt
Lage im Großraum	<p>Eisenstadt ist die Landeshauptstadt des Bundeslandes Burgenland in Österreich. Eisenstadt ist eine Freistadt – dies entspricht einer Statutarstadt anderer Bundesländer, die zuständige Bezirksverwaltungsbehörde ist der Bürgermeister. Weiters ist es Sitz der Bezirkshauptmannschaft Eisenstadt-Umgebung sowie des Landes- und des Bezirksgerichtes Eisenstadt.</p> <p>Die Stadt liegt am Fuße des Leithagebirges und ist mit ihren 16.037 (Stand: 1. Jänner 2024) Einwohnern die kleinste Landeshauptstadt in Österreich. Bezogen auf die Einwohnerzahl belegt Eisenstadt auf der Liste der Städte Österreichs den 37. Platz, hinter Telfs in Tirol.</p> <p>Eisenstadt liegt am südlichen Fuße des Leithagebirges auf einer allmählich zur Wulkaebene abfallenden Terrasse in einer Seehöhe von 182 m (Meteorologische Station 230 m). Dem Ost-West-Verlauf der Terrasse folgte ursprünglich auch die Ausdehnung der Stadt von Oberberg-Eisenstadt im Westen bis zur Kaserne im Osten. Erst später begann sie sich nach dem Süden gegen die Wulkaebene hin und in den letzten Jahrzehnten auch nach Norden die Hänge des Leithagebirges empor auszubreiten,</p>

Statutarstadt Eisenstadt	
Wappen	Österreichkarte
	
Basisdaten	
Staat:	Österreich
Bundesland:	Burgenland
Politischer Bezirk:	Statutarstadt
Kfz-Kennzeichen:	E
Fläche:	42,88 km²
Koordinaten:	ö 47° 51' N, 16° 31' O
Höhe:	182 m ü. A.
Einwohner:	16.037 (1. Jan. 2024)
Bevölkerungsdichte:	374 Einw. pro km²
Postleitzahl:	7000
Vorwahl:	02682
Gemeindekennziffer:	1 01 01
Adresse der Gemeindeverwaltung:	Hauptstraße 35 7000 Eisenstadt
Website:	www.eisenstadt.gv.at

wo nach und nach die Weingärten neuen Siedlungen weichen mussten.

Das Gemeindegebiet umfasst die Ortschaften Eisenstadt, Kleinhöflein im Burgenland und Sankt Georgen am Leithagebirge.

(Quelle: wikipedia.at, 2025)

Übersicht-Österreich



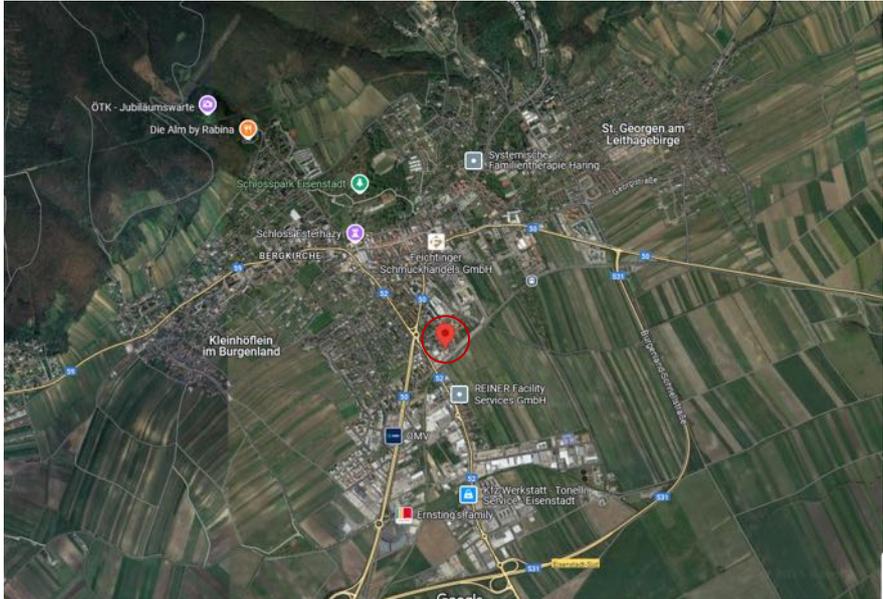
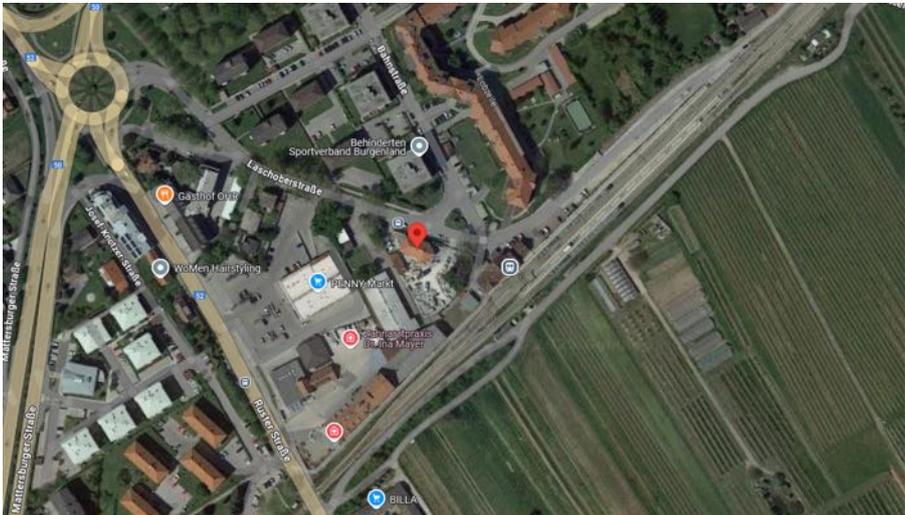
Abb.: Österreichkarte (Quelle: geoland.at)

Übersicht-Land



Abb.: Grafik Burgenland (Quelle: gis.bglg.gv.at)

2.5.2 Mikrostandort

Grundstückslage	<p>Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich sehr zentral und in unmittelbarer Nähe des Bahnhofes</p> <p>Das Zentrum (Domplatz) ist ca. 1 km entfernt.</p>
Lageplan	 <p>Abb.: Lageplan Gemeinde (Quelle: google.at/maps)</p>  <p>Abb.: Lageplan Liegenschaft (Quelle: google.at/maps)</p> <p>Anmerkung: Das Bild von google maps zeigt, dass diese Liegenschaft bebaut war.</p>

Verkehrslage,
Verkehrsverhältnis,
Anbindung

(Angabe in 5 km Schritten)

Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist wie folgt:

Nr.	Bezeichnung	Anschlussstelle	Entfernung
S31	Burgenland Schnellstraße	Eisenstadt Mitte	< 5 km
A3	Südost Autobahn	Knoten Eisenstadt bzw. Müllendorf	ca. 5 km
A4	Ost Autobahn	Neusiedl am See	ca. 35 km

Der Bahnhof befindet sich angrenzend an die Liegenschaft.

Der nächstgelegene internationale Flughafen (Flughafen Wien-Schwechat) ist in ca. 55 km erreichbar.

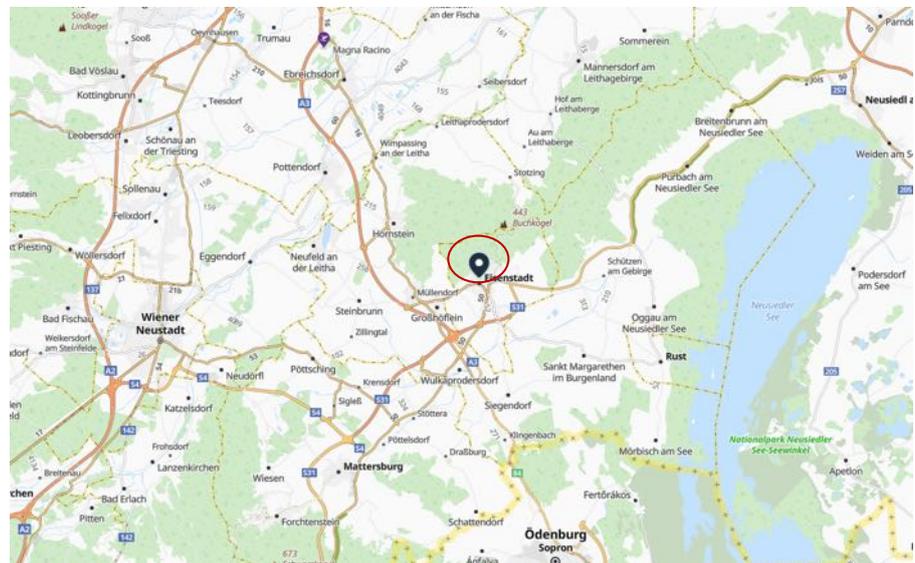


Abb.: Verkehrsnetz (Quelle: viamichelin.at)

2.6 Grundstücksdaten

Grundstücksgröße	1.790 m ² gemäß Grundbuchsauszug Grundstück ist bereits im Grenzkataster eingetragen!
Digitale Katastermappe (DKM)	 <p>Abb.: Katasterplan (Quelle: geodaten.bgld.gv.at)</p>
Grundstücksmaße (gemessen aus DKM)	 <p>Abb.: Katasterplan (Quelle: geodaten.bgld.gv.at)</p>

GRUNDSTÜCKSFORM	x
Annähernd rechteckig	<input type="checkbox"/>
Annähernd dreieckig	<input type="checkbox"/>
Annähernd trapezförmig	<input type="checkbox"/>
Unregelmäßig	<input checked="" type="checkbox"/>
Lang und schmal gezogen	<input type="checkbox"/>
Fahnenparzelle	<input type="checkbox"/>

NEIGUNG	x
eben	<input checked="" type="checkbox"/>
leicht hängend	<input type="checkbox"/>
hängend	<input type="checkbox"/>
stark hängend	<input type="checkbox"/>

NEIGUNG RICHTUNG	x
Norden	<input type="checkbox"/>
Süden	<input type="checkbox"/>
Osten	<input type="checkbox"/>
Westen	<input type="checkbox"/>
Keine Neigung	<input checked="" type="checkbox"/>

VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN	x
Strom	<input checked="" type="checkbox"/>
Wasser	<input checked="" type="checkbox"/>
Kanal	<input checked="" type="checkbox"/>
Gas	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefon	<input checked="" type="checkbox"/>
Kabel-TV	<input type="checkbox"/>
Satellit	<input type="checkbox"/>
Fernwärme	<input type="checkbox"/>
Senkgrube	<input type="checkbox"/>

ANSCHLÜSSE IN DER STRASSE	x
Strom	<input type="checkbox"/>
Wasser	<input type="checkbox"/>
Kanal	<input type="checkbox"/>
Gas	<input type="checkbox"/>
Telefon	<input type="checkbox"/>
Kabel-TV	<input type="checkbox"/>
Satellit	<input type="checkbox"/>
Fernwärme	<input type="checkbox"/>
Keine Information	<input type="checkbox"/>

Flächenwidmungs-
und Bebauungsplan

Laut Flächenwidmungsplan weist die Liegenschaft folgende Widmung auf: **BM** – gemischtes Baugebiet



Abb.: Flächenwidmung (Quelle: geodaten.bgl.d.gv.at)

Anmerkung: bei dem eingekreisten T handelt es sich um die zusätzliche Kennzeichnung einer Tankstelle.

Bebauungsbestimmungen: Gemäß Auskunft der Stadtgemeinde Eisenstadt vom 11.02.2025 sind die Bebauungsrichtlinien gemäß Baubescheid vom 17.12.2020 immer noch aufrecht:

- a. Das Grundstück ist in offener Bauweise bebaubar.
- b. Es ist eine maximale Bebauungsdichte von 50% einzuhalten.
- c. Es können vier oberirdische Geschosse und ein zusätzliches fünftes Geschöß als Staffelgeschöß errichtet werden.
- d. Die maximale Gebäudehöhe (vergichene Gebäudehöhe) beträgt 15 m.
- e. Die vordere Baulinie zur Straße (Laschoberstraße) beträgt 3 m.
- f. Je Wohnhaus/Wohnung sind zwei PKW-Abstellplätze auf Eigengrund vorzusehen.

Auszug aus dem Burgenländisches Raumplanungsgesetz, § 33 Bauland

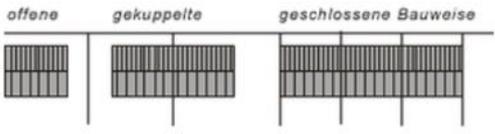
„(3) Im Bauland sind nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit Wohngebiete, Dorfgebiete, Geschäftsgebiete, Industriegebiete, Betriebsgebiete, gemischte Baugebiete, Baugebiete für Erholungs- oder Tourismuseinrichtungen, Sondergebiete und Baugebiete für förderbaren Wohnbau gesondert auszuweisen.

6. Als gemischte Baugebiete sind solche Flächen vorzusehen, auf denen

a) Wohngebäude samt den dazugehörigen Nebenanlagen und

b) sonstige Gebäude und Betriebsanlagen, die überwiegend den wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung dienen und keine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Gefährdung oder Belästigung der Nachbarinnen und Nachbarn oder eine übermäßige Belastung des Straßenverkehrs verursachen, errichtet werden dürfen. Im Falle der Erweiterung bestehender Gebäude und Betriebsanlagen im Sinne des lit. b, kann von der Voraussetzung, dass diese überwiegend den wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung zu dienen haben, abgesehen werden, sofern sie auch nach der Erweiterung keine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Gefährdung oder Belästigung der Nachbarinnen und Nachbarn oder eine übermäßige Belastung des Straßenverkehrs verursachen.“

(§ 33 Bgld. RPG 2019, LGBl. Nr. 49/2019 idgF)

BAUWEISE	x
gekuppelt	<input type="checkbox"/>
geschlossen	<input type="checkbox"/>
offen	<input checked="" type="checkbox"/>
Gruppenbauweise	<input type="checkbox"/>
 <p><i>Abb.: Bauweisen (Quelle: wien.gv.at)</i></p>	

BEBAUUNGSPLAN	x
Kein Bebauungsplan	<input type="checkbox"/>
Dichte	50 %
Gebäudehöhe max.	15m

ZUFAHRT ZUR LIEGENSCHAFT	x	Beschreibung/Anmerkung
Öffentliches Gut	<input checked="" type="checkbox"/>	Bahnhofsplatz
Privatstraße	<input type="checkbox"/>	
durch Servitut gesichert	<input type="checkbox"/>	
befestigt	<input type="checkbox"/>	
nicht befestigt	<input type="checkbox"/>	

Zusätzliche Grundstücksabfragen:

Altlastenkataster

Eine Abfrage beim Umweltbundesamt betreffend Altlastenkataster verlief negativ.



Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast

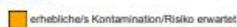


Altablagerung



Altstandort

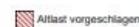
Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



Altlastenmaßnahmen abgeschlossen

Verwaltungslayer

Grundstücke

--- Administrative Grenzen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt Eisenstadt 3177 (Grundstück)

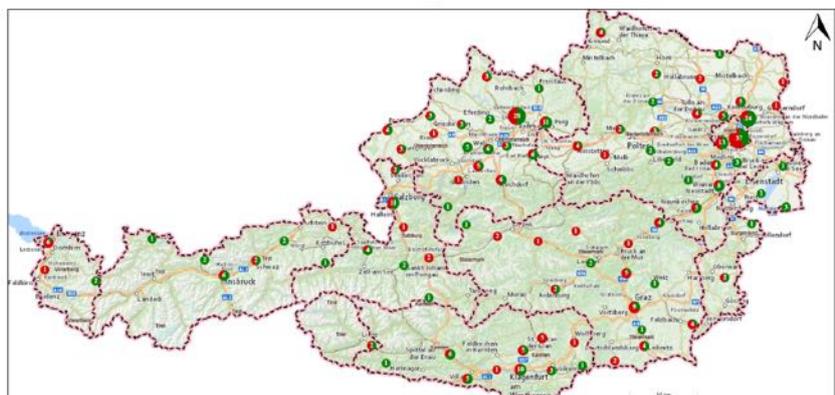
Abb.: Altlastenkataster (Quelle: altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten)

Anmerkungen:

umweltbundesamt[®]

Altlastenportal

Bundesministerium
Klimaschutz, Umwelt,
Energie, Mobilität,
Innovation und Technologie



Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr.

Seit 1. Jänner 2025 ist es nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis Ende 2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung.

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“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). (Vgl. umweltbundesamt.at/vfka)

Senderkataster

Die Abfrage des Senderkatasters ergab folgendes Ergebnis:

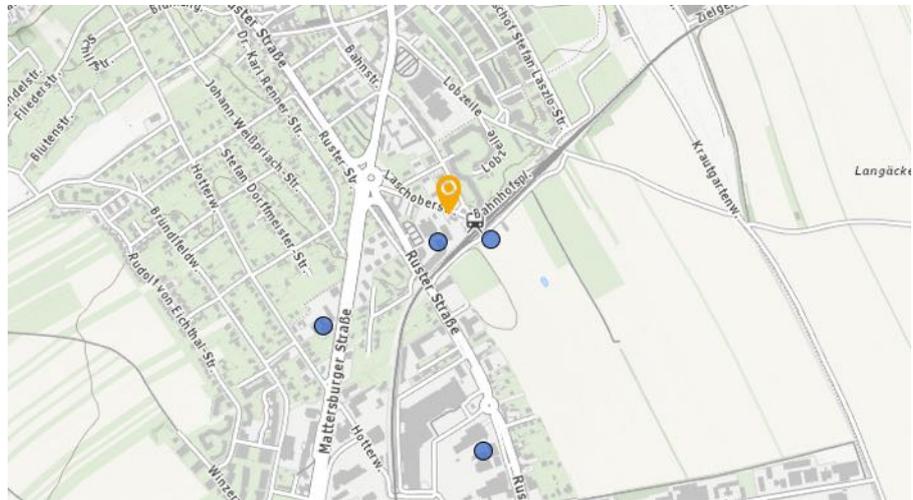


Abb.: Senderkataster (Quelle: senderkataster.at)

- Zeichenerklärung:**
- Mobilfunk
 - Rundfunk
 - Messpunkt

Anmerkungen:

Im Senderkataster Austria werden die Standorte der Mobilfunk und Rundfunkstationen dargestellt. Der Senderkataster wurde auf Initiative des

Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie 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, um den Bürgerinnen und Bürgern einen Überblick zur funkbasierten allgemeinen Kommunikationsinfrastruktur und fachliche Informationen darüber zu bieten.

Mobilfunk umfasst die bewilligten und in Betrieb befindlichen Mobilfunkstationen von öffentlichen Mobilfunknetzen und 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 quartalsweisen Aktualisierung der Daten zum Senderkataster in Betrieb gegangen sind, in diesem noch nicht aufscheinen. Standorte von Mobilfunkstationen werden in der Karte als türkise 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 im Auftrag des Forum Mobilkommunikation und unter Schirmherrschaft des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie. Die Detailinformationen zu den Messreihen erhalten Sie im Kapitel Messungen auf dieser Webseite. Die Messpunkte werden in der Karte als blaue Punkte dargestellt. (Vgl. senderkataster.at/erlaeuterungen)

Lärmkataster

Eine Abfrage des Lärmkatasters ergab keine Lärmbelästigung durch den Straßenverkehr.



Abb.: Lärmkataster (Quelle: laerminfo.at)

Obwohl die Liegenschaft direkt an den Bahnhof grenzt, wird kein Ergebnis bezüglich Schienenverkehr angezeigt:

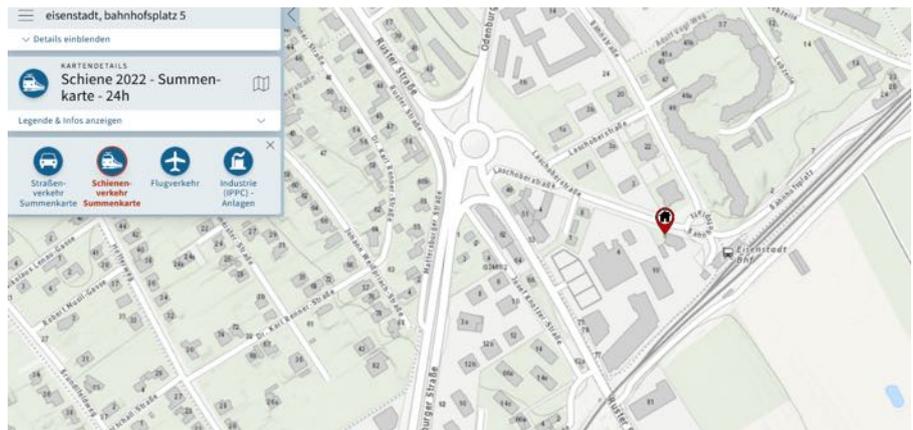


Abb.: Lärmkataster (Quelle: laerminfo.at)

Zeichenerklärung:



Anmerkungen:

Bei der Abfrage des Lärmkatasters wird vor allem auf den Straßen-, Schienen- und Flugverkehr Augenmerk gelegt. Zu dem Umgebungslärm zählen unerwünschte und gesundheitsschädliche Geräusche im Freien, die eben vom Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie von bestimmten Industrieanlagen in Ballungsräumen ausgehen. Mit den Karten für Straßenverkehrslärm wird die Lärmbelästigung entlang Hauptverkehrsstraßen sowie in Ballungsräumen für alle Straßen dargestellt.

Hauptverkehrsstraßen sind Straßen mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 3 Mio. KFZ pro Jahr.

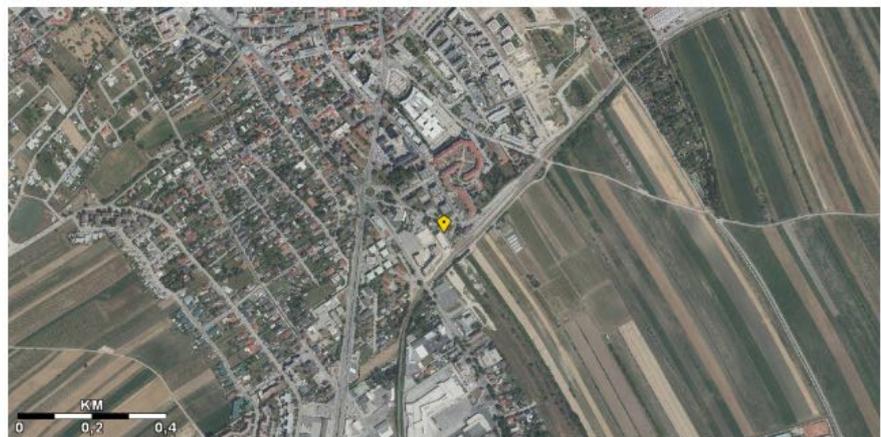
Schwellenwerte:

In den Karten werden mit der grünen Grenzwertlinie auch die Schwellenwerte für die Aktionsplanung angezeigt. Beim Straßenverkehrslärm gilt für den Tag-Abend-Nachtlärmpegel L_{den} ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Nacht-Lärmpegel L_{night} ein Wert von 50 dB. (Vgl. laerminfo.at/laermkarten/strassenverkehr)

**Sonstige Gefahren,
HORA-Pass**

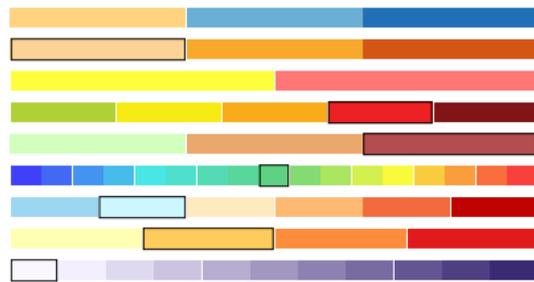
*(Natural Hazard Overview
& Risk Assessment Austria)*

Der HORA-Pass liefert eine Zusammenfassung von acht Naturgefahren und deren erwartete Intensität für jeden beliebigen Standort in Österreich. Eine Abfrage des HORA-Passes ergab folgendes Ergebnis:



Naturgefahr:

- Hochwasser
- Oberflächenabfluss
- Lawinen
- Erdbeben
- Rutschungen
- Windspitzen
- Blitzdichte
- Hagel
- Schneelast



Gefährdung:

- keine Daten
- niedrig
- keine Daten
- mittel
- hoch
- mittel
- niedrig
- hoch
- niedrig

Abb.: HORA-Pass (Quelle: hora.gv.at)

Legende HORA-Pass

(Quelle: hora.gv.at)

Hochwasser

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Erdbeben¹

- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

Windspitzen [km/h]

- > 190
- 180 - 189
- 170 - 179
- 160 - 169
- 150 - 159
- 140 - 149
- 130 - 139
- 120 - 129
- 110 - 119
- 100 - 109
- 90 - 99
- 80 - 89
- 70 - 79
- 60 - 69
- 50 - 59
- 40 - 49
- < 40

Lawinen

- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

Rutschungen

- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

Blitzdichte [Blitzschläge / km² / Jahr]

- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0

Hagelgefährdung - max. Hagel Korngröße 30-jährlich

- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

Schneelast² [kN/m²]

- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0

Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

Abb.: Zeichenerklärung (Quelle: hora.gv.at)

2.7 Erwerb der Liegenschaft im Jahr 2021

Die Liegenschaft wurde gemäß Kaufvertrag vom 30.07.2021 um 2.170.000,00 EUR erworben. Zu diesem Zeitpunkt bestand eine aufrechte Baubewilligung für den Neubau eines Wohngebäudes mit 45 Wohneinheiten. Die Baubewilligung mit der Aktenzahl 131-9/A1234/D/18266-2020 wurde am 17.12.2020 erteilt. Eine Baubeginnsanzeige wurde am 09.12.2022 abgegeben, somit ist die Baubewilligung noch aufrecht.

Der Altbestand wurde gemäß Abbruchbescheid vom 03.06.2019 abgebrochen.

Aus dem Bauakt wurden weitere Unterlagen zum damaligen Projekt erhoben:

Jahr 2019

- Abbruchbescheid vom 03.06.2019
- Statische Vorbemessungen vom 10.10.2019

Jahr 2020

- Flächenberechnungen aus dem Jahr 2020 (hierzu wird seitens des Sachverständigen angemerkt, dass diese Berechnungsflächen nicht nachvollziehbar sind)
- Baubescheid vom 01.12.2020
- Bewilligter Einreichplan vom 17.12.2020

Jahr 2022

- Bekanntgabe eines Bauführerwechsels vom 09.12.2022
- Baubeginnsanzeige vom 09.12.2022

Alle angeführten Bauakt-Unterlagen finden sich im Anhang wieder!

2.8 Fotodokumentation



3 Gutachten

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund enthaltenen Feststellungen und Annahmen sowie aller sonstigen wertbeeinflussenden Voraussetzungen.

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

§ 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz:

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

(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.“ (§7 Abs. 1 und 2 LBG, BGBl. Nr. 150/1992)

Ziel des Gutachtens ist die Berechnung des Verkehrswertes des beschriebenen Objektes.

Entsprechende Verfahrenswahl:

Da es sich um ein unbebautes Grundstück handelt, wird nach allgemeiner Auffassung das Vergleichswertverfahren bzw. das Residualwertverfahren bzw. eine Mischung aus beidem angewandt.

Das Residualwertverfahren wird auch Bauträgerkalkulation genannt. Dies darum, weil nur der jeweilige Bauträger selbst die voraussichtlichen Baukosten am besten einschätzen kann, da diese auch immer von jeweiligem, baulichem Standard abhängen und den geplanten Abverkaufspreisen, welche in der aktuell wirtschaftlichen Situation schwer abschätzbar sind. Dieses Verfahren unterliegt daher massiven, bauträgerspezifischen Schwankungen.

Der private, freifinanzierte Bauträgermarkt ist derzeit nahezu zum Erliegen gekommen.

3.1 Vergleichswertverfahren zur Ermittlung des Bodenwertes

3.1.1 Allgemeines zum Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist die einfachste und marktkonformste Wertermittlungsmethode, sofern eine ausreichend große Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen zur Verfügung stehen.

Die Anwendungsgebiete des Vergleichswertverfahrens sind:

- Ermittlung des Verkehrswertes von unbebauten Grundstücken
- Ermittlung des Bodenwertes im Sachwertverfahren und im klassischen Ertragswertverfahren
- Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Liegenschaften wie
 - Eigentumswohnungen
 - Reihenhäuser
 - Doppelhäuser
 - gleichartige Siedlungshäuser
 - Garagen und Stellplätze

Das Vergleichswertverfahren ist im § 4 LBG und § 10 LBG geregelt:

§ 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz:

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

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

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.“ (§ 4 Abs. 1-3 LBG, BGBl. Nr. 150/1992)

§ 10 Liegenschaftsbewertungsgesetz:

„(1) Beim Vergleichswertverfahren sind überdies die zum Vergleich herangezogenen Sachen anzuführen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben, die dafür erzielten Kaufpreise anzugeben und allfällige Zu- oder Abschläge (§ 4 Abs. 1) Auf- oder Abwertungen (§ 4 Abs. 2) und Kaupreisberichtigungen (§ 4 Abs. 2) zu begründen.“ (§ 10 Abs. 1 LBG, BGBl. Nr. 150/1992)

3.1.2 Ablaufschemata Vergleichswertverfahren ÖNORM B 1802

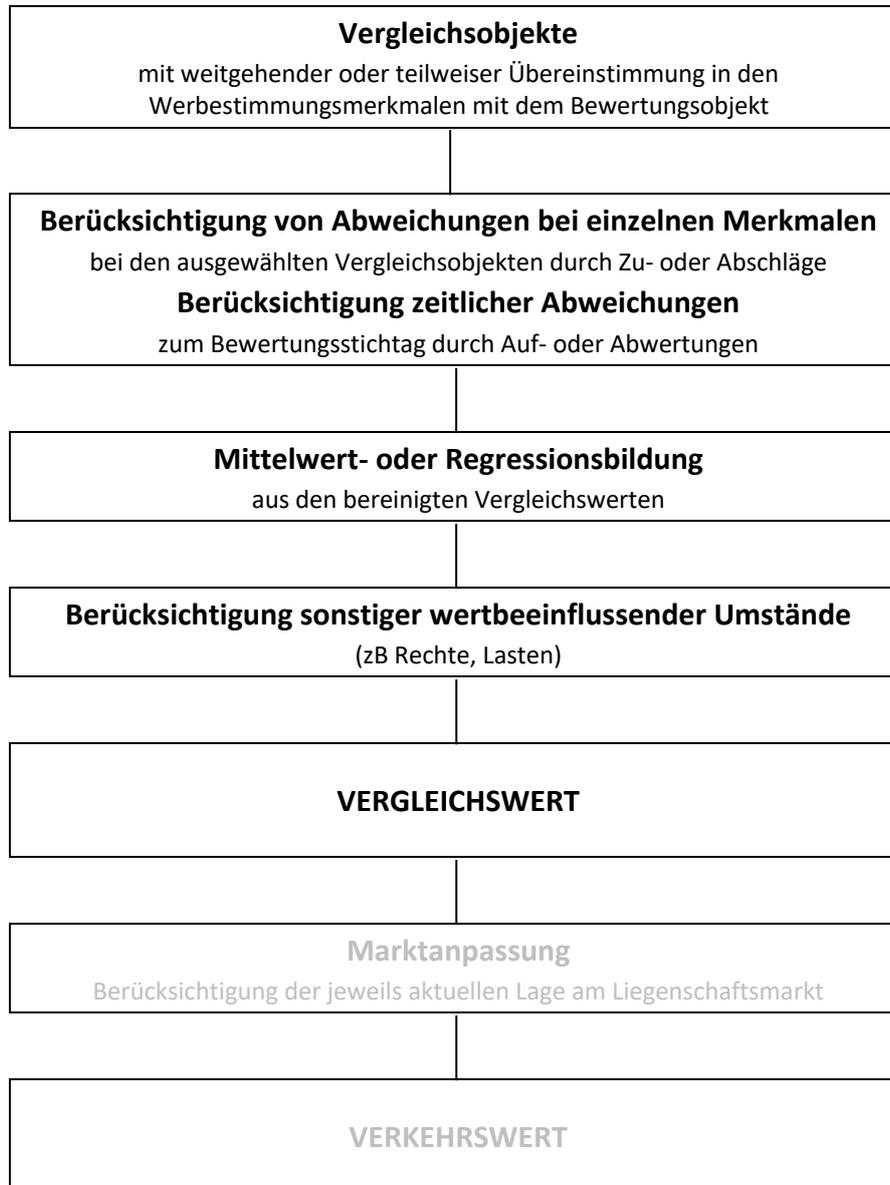


Abb.: Ablaufschemata (Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an die ÖNORM B 1802)

3.1.3 Methodik

Das Vergleichswertverfahren allein auf den Kaufpreis/m² Grundstück bezogen kann hier nur ein verfälschtes Ergebnis darstellen. Dies darum, da die bewilligte Bauklasse über das normale Maß hinaus geht für Vergleichspreise im üblichen Bauland Wohnen Bereich (zB Einfamilienhäuser). Bauträger rechnen daher üblicherweise nicht über den m²-Preis des Grundstücks, sondern über den tragbaren Bodenwert bezogen auf die erzielbare (abverkaufbare) Wohnnutzfläche.

Laut gültigen Baubescheid gelten diese Bebauungsbestimmungen auf dem Grundstück:

- a. Das Grundstück ist in offener Bauweise bebaubar.
- b. Es ist eine maximale Bebauungsdichte von 50% einzuhalten.
- c. Es können vier oberirdische Geschosse und ein zusätzliches fünftes Geschöß als Staffelgeschöß errichtet werden.
- d. Die maximale Gebäudehöhe (vergichene Gebäudehöhe) beträgt 15 m.
- e. Die vordere Baulinie zur Straße (Laschoberstraße) beträgt 3 m.
- f. Je Wohnhaus/Wohnung sind zwei PKW-Abstellplätze auf Eigengrund vorzusehen.

Der aufrechte Baubescheid ist noch bis 08.12.2027 gültig, da die Baubeginnsanzeige vom 09.12.2022 stammt. Nach Auskunft der Bauamtsleitung kann dieser Bescheid nur dann verlängert werden, wenn auch tatsächlich ein nennenswerter Baufortschritt auf dem Grundstück gemäß bewilligtem Projekt erkennbar ist. Ansonsten wird die Baubewilligung ablaufen und es muss ein komplett neues Ansuchen gestellt werden, wobei mittlerweile ein Fachbeirat im Rathaus installiert wurde und Bauprojekte damit einige Gremien durchlaufen müssen und mir daher nicht gesichert mitgeteilt werden konnte, ob und unter welchen Voraussetzungen dann eine neuerliche Baubewilligung erteilt werden kann.

Unter anderem muss der Fachbeirat feststellen, ob das künftig geplante Projekt dem Ortsbild entspricht, wurde mitgeteilt.

Laut Bauamt und eigener Recherche ist der private, frei finanzierte Wohnbaumarkt in Eisenstadt quasi zum Erliegen gekommen, seit dem massiven Anstieg des Leitzinses und der damit eingebrochenen Kaufkraft und Nachfrage nach Krediten.

Es wurde daher Kontakt mit gemeinnützigen Wohnbauträgern aufgenommen, da auch die Baufelder nördlich des bewertungsgegenständlichen Grundstücks zur Gänze von Genossenschaften bebaut wurden. Nach Auskunft ist aktuell auch für Wohnbaugenossenschaften kein leichter Markt gegeben, jedoch erscheint eine Wohnbaugenossenschaft als wahrscheinlichster Käufer für die Liegenschaft.

3.1.4 Berechnung

Aufgrund des Baubescheides ergibt sich eine aktuell bewilligte und verkaufbare Wohnnutzfläche von 2.519m² inkl. Loggien laut bewilligtem Einreichplan (131-9/A/1234/d/18266-2020 vom 17.12.2020).

Nach Recherche bei ansässigen Genossenschaften, welche auf den Markt Eisenstadt spezialisiert sind, kommt ein tragbarer Finanzierungsbeitrag für eine 50m² große Wohnung mit rund 25.000 bis 28.000€ für Eisenstadt in Frage inkl. PKW Abstellplatz, was einem Grundkostenanteil/m² NFL von rund 500 bis 560€ entspräche.

In Anbetracht der Lage direkt neben der Bahn und im reinen Bauland Mischgebiet (auch gewerbliche Nutzung erlaubt ist mit einem Abschlag zu kalkulieren, da auch nicht davon ausgegangen werden kann, dass die Baubewilligung verlängert wird bzw. in dem verbleibenden Zeitraum mit einer Umsetzung zu rechnen ist, kalkuliert man den Verwertungszeitraum im Zuge der Versteigerung mit ein, Übernahme des Projektes, Bauausschreibungen etc. mit ein.

Nach Rücksprache mit Genossenschaften ist vor allem auch der gemeinnützige Immobilienmarkt eingebrochen jedoch, weshalb hier eher von einem Finanzierungsbeitrag von rund 20.000€ auszugehen ist für eine 50m² Wohnung.

Dies entspricht einem tragbaren Bodenwertanteil von rund 350€/m² NFL entspricht und somit 20.125€ Finanzierungsbeitrag.

Nach Recherche der Genossenschaftswohnprojekten direkt in Eisenstadt deckt sich dieser Grundkostenanteil mit dem Durchschnitt der Einreichungen, wobei bei 5 von 19 Projekten der Grundkostenanteil eruiert werden konnte, welcher im Schnitt 345€/m² betrug in den letzten Jahren.

19 PROJEKTE (MIT 875 WOHNUNGEN)



Quelle: Exploreal.at

Aktuell sind lediglich 4 Projekte in Eisenstadt erfasst von Wohnbaugenossenschaften mit Fertigstellung für 2025, was die Aussagen der Bauamtsleitung und Genossenschaften untermauert, dass der Markt aktuell ruht.

Daraus ergibt sich folgende Berechnung, wenn man davon ausgeht, dass auch nach eventuellem Ablauf der Baubewilligung eine analoge Fläche errichtet werden kann und eine Wohnbaugenossenschaft das Grundstück erwirbt:

Kalkulation Wohnbaugenossenschaft EZ 2162, GST 3177, KG Eisenstadt 30003

GST-Fläche	1.790 m ²
Nutzfläche laut bewilligtem Einreichplan	2.519 m ²
Kaufpreis / m ² NFL	350 €
Kaufpreis Liegenschaft gesamt	881.650 €
zzgl. Nebenkosten 15%	132.248 €
<small>erhöht wegen Grundfreimachungskosten und sonstigen Risiken</small>	
GESAMT	1.013.898 €
Kaufpreis/m ² NFL inkl. Nebenkosten	403 €
GESAMT	1.013.898 €
Kaufpreis/m ² Grundfläche	566 €
Kaufpreis nur GST exkl. Nebenkosten	881.650 €
Kaufpreis/m² GST-Fläche	493 €

Beispiel Finanzierungsbeitrag/m²

Beispiel 50m ² Wohnung	20.125 €
Beispiel 60m ² Wohnung	24.150 €
Beispiel 70m ² Wohnung	28.175 €

4 Verkehrswert

Ermittlung des Verkehrswertes

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

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der Liegenschaft ermittelt. Der ermittelte Verkehrswert entspricht dem market value (Marktwert).

Dieser ist gemäß den Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA wie folgt definiert:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“ (EVS 2020)

Auch wenn in der Projektentwicklung Grundstücke mit Baubewilligung zumeist höher verkauft werden, da Immobilienentwickler die Planungs- und Entwicklungskosten sowie einen Gewinnzuschlag miteinkalkulieren zum bloßen Grundstückswert, so kann diesem Umstand hier nicht Rechnung getragen werden. Der Baubeginn wurde bereits angezeigt und potenzielle Käufer stehen daher nicht nur unter Zugzwang, sondern vor allem unter Zeitdruck hinsichtlich der Umsetzung des Projekts oder einem drohenden Verlust der Baubewilligung und späterer Neueinreichung mit Fachbeirat. Diese beiden Umstände heben sich daher gegenseitig auf.

Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben. (Vgl. § 2 Abs. 2 und 3 LBG, BGBl. Nr. 150/1992)

Die "Feinabstimmung" erfolgt durch die Berücksichtigung der Marktsituation, denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert.

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

Unter Berücksichtigung der Marktlage, der Nutzung und der damit verbundenen Veräußerungsmöglichkeiten kommt kein weiterer Abschlag in Betracht, da alle wertbeeinflussenden Faktoren bereits in die Berechnung eingeflossen sind.

Genauigkeit der Resultate

Der Verkehrswert als Ergebnis aller Berechnungen wird oft in Bezug auf seine Genauigkeit kritisch hinterfragt. Grundsätzlich ist die Immobilienbewertung immer eine Schätzung des möglichen Verkaufspreises. Insofern ist das Ergebnis bei unterschiedlichen Gutachtern, die unabhängig voneinander arbeiten, zwangsläufig nicht identisch. Diese fachlich begründeten, divergierenden Auffassungen dürfen jedoch nicht mit Beliebigkeit der Resultate verwechselt werden. Vielmehr gibt es bestimmte unstrittige Eingangsparameter wie bspw. Flächen etc. und andere Elemente, die eine Wertung des Experten erfordern. Insofern sind der Bandbreite möglicher Einschätzungen über die künftigen Entwicklungen der Märkte und deren Auswirkungen auf den gegenwärtigen Wert Grenzen gesetzt. In gerichtlichen Verfahren wurden in Bezug auf die Genauigkeit von Verkehrswerten, wenn also ein Gutachten überprüft wird, in verschiedenen Entscheidungen Schwankungsbreiten von +/- 10 bis 15% anerkannt. Aber auch die hier genannten Schwankungsbreiten können nur ein erster Anhaltspunkt sein.

Verkehrswert

Sachwert der Liegenschaft	881.650,00 €
Marktanpassung gem. §7 LBG	- €
Verkehrswert	882.000,00 €

In Anbetracht der aktuellen weltweiten COVID-19 Pandemie und der noch nicht abzusehenden sowie möglicherweise weitreichenden Folgen auf dem Immobilienmarkt, muss aktuell besondere Bedacht bei Wertermittlungsgutachten und Wertindikationen für Immobilien genommen werden, da die in die Berechnungen eingeflossenen Daten immer einen Blick in die Vergangenheit darstellen um einen Wert zum Stichtag ermitteln zu können.

Zusätzlich ist die Problematik der vorherrschenden Energiekrise ein sehr wertbeeinflussendes Thema, da Immobiliensuchende derzeit stark und mit Vorsicht bei der Wahl des Heizsystems bei Immobilien reagieren.

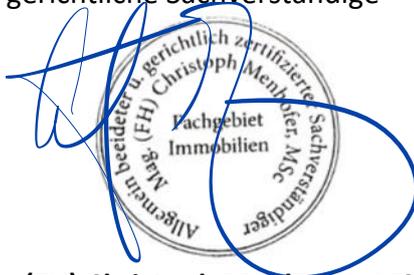
Des Weiteren ist der stark angestiegene Leitzins für Finanzierungen derzeit eine „Kaufbremse“. Der ausgewiesene Wert kann daher mehr oder weniger starken Schwankungen unterliegen.

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 2162, KG 30003 Eisenstadt, Anteil 1/1 beträgt daher lastenfrei und gemäß Auftrag

882.000 EUR

Sollte die Liegenschaft mit Inrechnungstellung von Umsatzsteuer verkauft werden, so ist diese dem Verkehrswert hinzuzurechnen.

Der allgemein beeidete und
gerichtliche Sachverständige



Mag. (FH) Christoph Menhofer, MSc.

Immobilientreuhänder

5 Beilagen

5.1 Unterlagen aus dem Bauakt

2019-06-03	Abbruchbescheid
2019-10-10	Statische Vorbemessungen
2020	Berechnungsflächen ALT
2020-12-01	Baubewilligungsbescheid
2020-12-17	Bewilligter Einreichplan
2022-12-09	Baubeginnsanzeige
2022-12-09	Bekanntgabe Bauführerwechsel



Zahl: 131-9/A/1234/D/8590-2019
Ing. Bleier, DW 307
Fax: DW 345
E-Mail: technik@eisenstadt.at

Eisenstadt, am 03.06.2019

BHP 5 Development GmbH
Landstrasser Hauptstraße 101/3/A6
1030 Wien

Abbruch von Gebäuden

Baubewilligung gemäß § 17 i.V.m. § 18 Abs. 9 und 10 des Bgld. BauG 1997

Bescheid

Spruch

Der Magistrat der Landeshauptstadt Freistadt Eisenstadt als die nach § 26 Abs. 2 Eis StR 2003 zuständige Baubehörde 1. Instanz erteilt gemäß § 17 in Verbindung mit § 18 Abs. 9 und 10 des Bgld. Baugesetzes 1997, LGBl. Nr. 10/1998 i.d.F LGBl.Nr. 29/2019, der BHP 5 Development GmbH, Landstrasser Hauptstraße 101/3/A6, 1030 Wien, die Baubewilligung für den Abbruch von Gebäuden, in 7000 Eisenstadt, Bahnhofsplatz 5, Gst. Nr. 3123, 3176, 3177, EZ 2162, KG Eisenstadt nach Maßgabe der mit einem Genehmigungsvermerk versehenen Abrissplänen, welche wesentliche Bestandteile dieser Baubewilligung sind, unter Vorschreibung folgender Bedingungen und Auflagen:

1. Bei den Abbrucharbeiten sind die entsprechenden Sicherheitsvorkehrungen (Pölzen, Sicherung von Wasser- und Energiequellen, Unterfangen der Anrainergebäude) zu treffen, sodass keine Gefährdung der Sicherheit von Personen und keine Verkehrsbehinderung durch die Abbrucharbeiten eintreten kann.
2. Wird durch die Arbeiten der Straßenverkehr (Sicherheit, Flüssigkeit des Verkehrs, udgl.) beeinträchtigt, ist eine Genehmigung der Behörde gemäß den Vorschriften der StVO einzuholen.
3. Die Abbruchstelle ist gegen unbefugtes Betreten abzuschränken und bei Dunkelheit zu beleuchten.
4. Vor Beginn der Abbrucharbeiten ist mit den betroffenen Anrainern eine Beweissicherung durchzuführen.

5. Allfällige Schäden und Verunreinigungen, die an den Nachbargebäuden entstehen sollten und im ursächlichen Zusammenhang mit der Bauführung (Abbruch bzw. Neubau) stehen, sind auf Kosten des Bewilligungswerbers beheben zu lassen. Die Nachbargebäude sind nach dem Abbruch gegen das Eindringen von Oberflächenwasser zu sichern.
6. Der Bauträger hat anlässlich der Bauarbeiten mit Rücksicht auf die widmungsgemäße Verwendung der benachbarten Grundstücke für die Vermeidung von unnötigen und unzumutbaren Belästigungen, insbesondere durch Lärm- und Staubentwicklung, zu sorgen.
7. Der Abbruch ist von einem befugten Unternehmen durchzuführen.
8. Die Abbruchmaterialien dürfen nur auf dem Grundstück des Abbruchwerbers oder innerhalb der Einfriedung (Bauzaun) gelagert werden. Das Material ist gemäß der geltenden Deponieverordnung zu trennen und abzulagern.
9. Die Kanaleinlaufschächte sind gegen Verschmutzung zu sichern. Es darf kein Abbruchmaterial in den öffentlichen Kanal gelangen.
10. Der Bauträger hat anlässlich der Bauarbeiten mit Rücksicht auf die widmungsgemäße Verwendung der benachbarten Grundstücke für die Vermeidung von unnötigen und unzumutbaren Belästigungen insbesondere durch Lärm- und Staubentwicklung zu sorgen.
11. Vor Beginn der Abbrucharbeiten ist das Einvernehmen mit dem ASC Bruck/Leitha 2460, Viaduktgasse 29 (Hr. Duda Gerald 0664/8417333, gerald.duda@oebb.at) herzustellen (Arbeitsübereinkommen bezüglich sicherheitstechnischer Maßnahmen).

Hinweis auf die StVO: Vor Baubeginn hat der Bauführer bei der Verkehrsbehörde die erforderlichen Genehmigungen nach der Straßenverkehrsordnung betreffend der Benützung öffentlichen Gutes für die Lagerung von Baumaterial, die Reinigung der Verkehrsflächen nach Verschmutzung durch den Baustellenverkehr, die Erlassung von Verkehrsgeboten, Behinderungen durch Zulieferung und Abtransport von Material und dergleichen einzuholen. (§ 90 StVO)

Kosten

Gemäß TP 14) und 16) der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 2014, LGBl.Nr. 81/2013, ist folgende Gemeindeverwaltungsabgabe an die Freistadt Eisenstadt binnen vier Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides zu entrichten:		€	81,90
Gemäß § 1c der Landes-Kommissionsgebührenverordnung 1990, LGBl.Nr. 71/1990 i.d.F. LGBl.Nr. 33/2016, ist der Bewilligungswerber verpflichtet, für die Verhandlung am 08.05.2019, an der 2 Amtorgan jeweils 1 halbe Stunde teilgenommen hat, folgenden Betrag an Kommissionsgebühren von € 32,80 an die Freistadt Eisenstadt binnen vier Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides zu entrichten:		€	32,80
Gemäß § 14 Gebührengesetz 1957, TP 5, 6, BGBl. Nr. 267, idF. BGBl. I Nr. 147/2017 sind folgende Gebühren zu entrichten:			
	Ansuchen	€	14,30
	Niederschrift	€	14,30
	Einreichunterlagen	€	11,70
	Beilagen	€	11,70
	Summe		52,00 € 52,00
SUMME			€ 166,70

Sie werden ersucht, die Kosten von € 166,70 binnen 4 Wochen auf das Konto bei der Erste Bank, IBAN AT52 2011 1410 0500 0027, BIC GIBAAWWXXX unter Angabe des Namens und der Geschäftszahl einzuzahlen.

Begründung

Am 01.04.2019 hat die BHP 5 Development GmbH, Landstrasser Hauptstraße 101/3/A6, 1030 Wien, um die Baubewilligung für den Abbruch von Gebäuden, in 7000 Eisenstadt, Bahnofsplatz 5, Gst. Nr. 3123, 3176, 3177, EZ 2162, KG Eisenstadt, angesucht. Am 08.05.2019 hat eine mündliche Bauverhandlung unter Beiziehung eines hochbautechnischen Sachverständigen stattgefunden.

Der Amtssachverständige für Hochbau hat das Vorhaben wie nachstehend beurteilt.

Befund:

Die beiden Bestandsobjekte am Grundstück Nr. 3176, EZ 2162, KG Eisenstadt sollen abgerissen werden. Die Hecke zum öffentlichen Gut und die Hecke sowie der bestehende Maschendrahtzaun zum Grundstück Nr. 3178/1 von Herrn Weber werden entfernt und es wird ein Bauzaun errichtet.

Gutachten des hochbautechnischen Sachverständigen:

„Bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung und bei Vorschreibung der Auflagen bestehen seitens des hochbautechnischen Sachverständigen keine Einwände gegen das Bauvorhaben.“

Stellungnahme der Verhandlungsteilnehmer:

Bei der Bauverhandlung wurde von den Anrainern keine Stellungnahme abgegeben.

Stellungnahme der Bauwerber:

Es wurde von den Bauwerbern keine Stellungnahme bei der Bauverhandlung abgegeben.

Die Baubehörde hat erwogen:

Gemäß § 17 in Verbindung mit § 18 Abs. 9 und 10 des Bgld. Baugesetzes 1997, hat die Baubehörde, wenn die Prüfung des Bauvorhabens ergibt, dass die gemäß § 3 maßgeblichen baupolizeilichen Interessen nicht verletzt werden, die Baubewilligung – erforderlichenfalls unter Auflagen, Bedingungen oder Befristungen – mit Bescheid zu erteilen.

Aufgrund des Ermittlungsverfahrens, insbesondere der Bauverhandlung vom 08.05.2019, wird daher unter Zugrundelegung des Gutachtens des hochbautechnischen Sachverständigen bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung unter Einhaltung der Auflagen das gegenständliche Bauvorhaben bewilligt.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung schriftlich, mittels Telefax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise Berufung beim Magistrat der Landeshauptstadt Freistadt Eisenstadt eingebracht werden. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

Für den Magistrat:
i.A. Mag.^a Gerda Török eh.

F.d.R.d.A.:
Ing. Martin Bleier

Ergeht an:

1. BHP 5 Development GmbH, Landstrasser Hauptstraße 101/3/A6, 1030 Wien; mit 2 Ausfertigungen der mit dem Bewilligungsvermerk versehenen Einreichunterlagen, per RSb
2. GB Finanzen/Buchhaltung, im Haus
3. GB Technik/Elke Eiszner, im Haus
4. GB Technik/GWR, Nikolaus Vogl, im Haus
5. Akt



Feste Stempelgebühr
€ 21,80 entrichtet

K

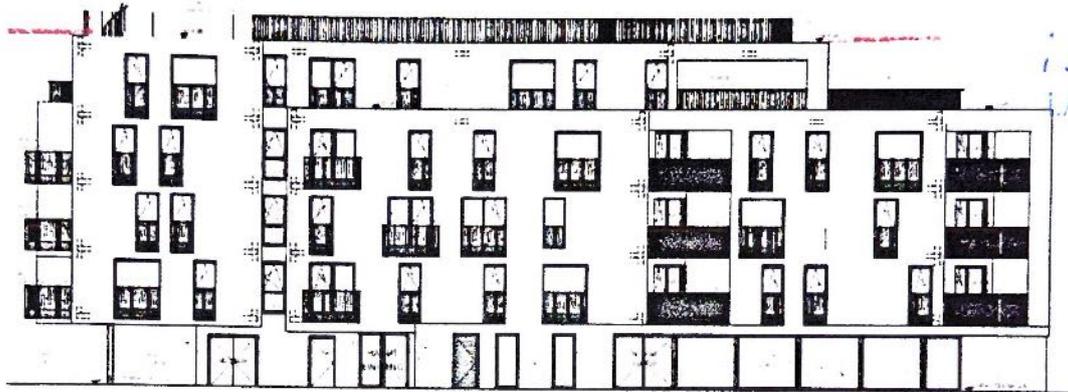
Mag. Dr. G. L. ...
Insgesamt 222 A 21-17700 ...

STATISCHE VORBEMESSUNG

Teil 1/2



Magistrat
der Freistadt Eisenstadt
Zahl 131-9/A/1234/D/18266-2020
Ers. am 17.12.2020
Baubehördliche Bewilligung
Gem. § 17 EOLD BauG
Bürgermeister



i. A. Mag. *bois*
i. A. Mag. *Török*

WHA EIS - Eisenstadt

Bahnhofplatz 5, 7000 Eisenstadt

Auftraggeber: Arch. DI Oliver SONNEICHLER, Living Bricx GmbH, Landstrasser
Hauptstrasse 101/3/A6, 1030 Wien

Unterlagen: Einreichpläne vom 09.09.2019 & 03.10.2019
Freistil Architektur GmbH, Postgasse 11, 7202 Bad Sauerbrunn

Grundlagen: Alle einschlägigen EN- und Ö-Normen

Meisterbau AICHINGER GmbH
Bmstr. HBM. Harald AICHINGER

Dreistetten 289
2753 Markt Piesting

Seiten: 1 - 98

Dreistetten, 10.10.2019

office@meisterbau-aichinger.at
www.meisterbau-aichinger.at

GZ 1912



Leistungsangebot für Bauteile
€ 21,60 entrichtet

K

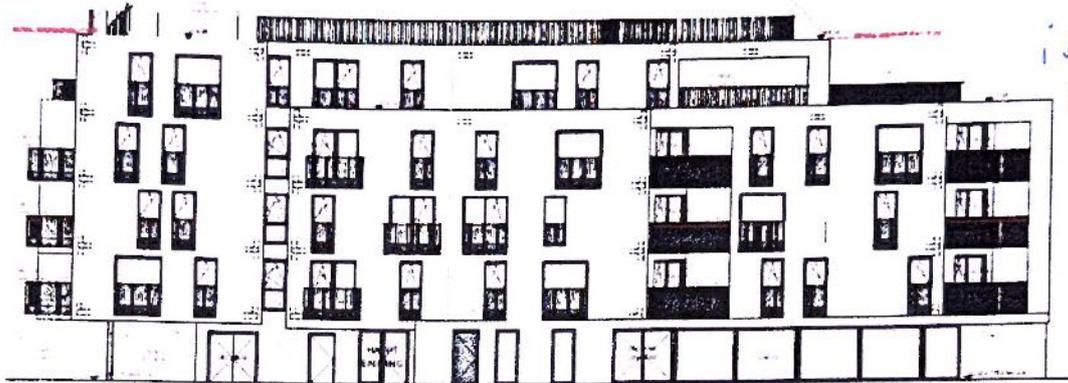
12.12.2019
12.12.2019

STATISCHE VORBEMESSUNG

Teil 2/2



Magistrat
der Freistadt Eisenstadt
Zahl. 131-9/A/12341/D/18266-2020
Fid. an 17.12.2020
Baubehö. Gültige Bewilligung
Gem. § 17 BODL BauG
Bürgermeister



i.A. Mag. *Seifert*
i.A. Mag. *Török*

WHA EIS - Eisenstadt Bahnhofsplatz 5, 7000 Eisenstadt

Auftraggeber: Arch. DI Oliver SONNBICHLER, Living Bricx GmbH, Landstrasser
Hauptstrasse 101/3/A6, 1030 Wien

Unterlagen: Einreichpläne vom 09.09.2019 & 03.10.2019
Freistil Architektur GmbH, Postgasse 11, 7202 Bad Sauerbrunn

Grundlagen: Alle einschlägigen EN- und Ö-Normen

Meisterbau AICHINGER GmbH
Bmstr. HBM. Harald AICHINGER

Dreistetten 289
2753 Markt Piesting

office@meisterbau-aichinger.at
www.meisterbau-aichinger.at

Bar

Dreistetten, 10.10.2019

GZ 1912

Berechnungsfläche - Bahnhofplatz Onr. 5

			Bewertungs faktor	
Verbaute Fläche:	=	900,37 m ²	*	0,5 = 450,19 m²

Nutzfläche:

Untergeschoss

Tiefgarage, Kellerabteile, etc.	=	1072,50 m ²	*	0,5 = 536,25 m ²
Kiwa+Fahrr.	=	39,00 m ²	*	0,5 = 19,50 m ²
Technik	=	56,00 m ²	*	1 = 56,00 m ²
				611,75 m²

Erdgeschoss

Wohnen	=	161,45 m ²	*	1 = 161,45 m ²
Müllraum	=	40,50 m ²	*	0,5 = -20,25 m ²
				141,20 m²

Obergeschoss 1

Wohnen	=	895,35 m ²		
abzl. Stiege	=	-10,86 m ²		
abzl. Aufzug	=	-2,88 m ²		
	=	<u>881,61 m²</u>	*	1 = 881,61 m²

Obergeschoss 1

Wohnen	=	895,35 m ²		
abzl. Stiege	=	-10,86 m ²		
abzl. Aufzug	=	-2,88 m ²		
	=	<u>881,61 m²</u>	*	1 = 881,61 m²

Obergeschoss 2

Wohnen	=	895,35 m ²		
abzl. Stiege	=	-10,86 m ²		
abzl. Aufzug	=	-2,88 m ²		
	=	<u>881,61 m²</u>	*	1 = 881,61 m²

Obergeschoss 3

Wohnen	=	895,35 m ²		
abzl. Stiege	=	-10,86 m ²		
abzl. Aufzug	=	-2,88 m ²		
	=	<u>881,61 m²</u>	*	1 = 881,61 m²

Dachgeschoss

Wohnen	=	665,57 m ²		
abzl. Stiege	=	-10,86 m ²		
abzl. Aufzug	=	<u>-2,88 m²</u>		
		651,83 m ²	•	1 = 651,83 m ²

Berechnungsfläche	= 5381,41 m²
--------------------------	--------------------------------

Gst. Nr.:	3177
E.Z.:	2162
K.G.:	Eisenstadt
Grundstücksfläche	1790 m ²



Zahl: 131-9/A/1234/D/18266-2020
Ing. Bleier, DW 307
Fax: DW 345
E-Mail: technik@eisenstadt.at

17.12.

Eisenstadt, am ~~26.11.~~ 2020

BHP 5 Developement GmbH
Landstraßer Hauptstraße 101/3
1030 Wien

**Errichtung eines Wohngebäudes mit 45 Wohneinheiten
Baubewilligung gemäß § 17 in Verbindung mit § 18 Bgld. BauG 1997**

Bescheid

Spruch

- I. Vom Magistrat der Landeshauptstadt Freistadt Eisenstadt als der nach § 26 Abs. 2 EisStR 2003 i.d.F. LGBl Nr. 34/2020 zuständigen Baubehörde 1. Instanz wird gemäß § 3 Z. 3 und 4 und § 5 Abs. 1 Z. 2 i.V.m. § 14 des Bgld. BauG. 1997, LGBl Nr. 10/1998 i.d.F. LGBl Nr. 25/2020 für die Errichtung eines Wohngebäudes mit 45 Wohneinheiten in 7000 Eisenstadt, Bahnhofsplatz 5, Gst. Nr. 3177, EZ 2162, KG Eisenstadt, die Bebauungsweise wie folgt festgelegt:
 - a. Das Grundstück ist in offener Bauweise bebaubar.
 - b. Es ist eine maximale Bebauungsdichte von 50% einzuhalten.
 - c. Es können vier oberirdische Geschosse und ein zusätzliches fünftes Geschöß als Staffelgeschöß errichtet werden.
 - d. Die maximale Gebäudehöhe (verglichene Gebäudehöhe) beträgt 15 m.
 - e. Die vordere Baulinie zur Straße (Laschoberstraße) beträgt 3 m.
 - f. Je Wohnhaus/Wohnung sind zwei PKW-Abstellplätze auf Eigengrund vorzusehen.

- II. Der Magistrat der Landeshauptstadt Freistadt Eisenstadt als die nach § 26 Abs. 2 Eis StR 2003 zuständige Baubehörde 1. Instanz erteilt gemäß § 17 in Verbindung mit § 18 Abs. 9 und 10 des Bgld. Baugesetzes 1997, LGBl. Nr. 10/1998 i.d.F LGBl.Nr. 29/2019, der BHP 5 Developement GmbH, Landstraßer Hauptstraße 101/3, 1030 Wien, die Baubewilligung für die Errichtung eines Wohngebäudes mit 45 Wohneinheiten in 7000 Eisenstadt, Bahnhofsplatz 5, Gst. Nr. 3177, EZ 2162, KG Eisenstadt nach Maßgabe der mit einem Genehmigungsvermerk versehenen Einreichunterlagen des Planverfassers Freistil Architektur GmbH,
Plan Nr. 03.1, vom 09.06.2020, Lageplan
Plan Nr. 03.2, vom 09.06.2020, UG

Plan Nr. 03.3, vom 09.06.2020, EG
Plan Nr. 03.4, vom 09.06.2020, OG 1
Plan Nr. 03.5, vom 09.06.2020, OG 2
Plan Nr. 03.6, vom 09.06.2020, OG 3
Plan Nr. 03.7, vom 09.06.2020, DG
Plan Nr. 03.8, vom 09.06.2020, Dachdraufsicht
Plan Nr. 03.9, vom 09.06.2020, Schnitt, Aufbauten
Plan Nr. 03.10, vom 09.06.2020, Ansichten Süd/Ost
Plan Nr. 03.11, vom 09.06.2020, Ansichten Nord/West,
die Baubeschreibung vom 09.06.2020,
ein Retentionskonzept der Geologie Wiexelberger GmbH vom 03.02.2020,
HY/20601, ein Bauphysik-Gutachten der BURIAN & KRAM Bauphysik GmbH, vom
08.10.2019, die statische Vorbemessung Teil 1/2, Teil 2/2 vom 10.10.2019,
welche wesentliche Bestandteile dieser Baubewilligung sind, unter Vorschreibung
folgender Bedingungen und Auflagen:

Auflagen des hochbautechnischen Sachverständigen Ing. Gerald Werschlein:

1. Für die Zu- und Abfahrten von öffentlichen Straßen auf das Grundstück ist die Zustimmung der jeweiligen Straßenverwaltung gem. dem Burgenländischen Straßenbaugesetz einzuholen und spätestens vor Bescheiderlassung der Baubehörde vorzulegen.
2. Die Fundamente und tragenden Bauteile müssen den Erfordernissen der Statik entsprechen. Die Tragwerke sind auf tragfähigem Boden und frostsicher zu gründen.
3. In Aufenthaltsräumen - ausgenommen in Küchen - sowie in Gängen, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens ein Rauchwarnmelder angeordnet (gemäß ÖNORM EN 14604) werden. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.
4. Die Rauchwarnmelder müssen der ÖNORM EN 14604 entsprechen. Bei der Montage sind die Herstellerangaben einzuhalten.
5. An Deckenuntersichten (Erker, Balkone, ...) sind die WDVS nur mit einer Wärmedämmung mit mind. A2 zulässig; ausgenommen davon sind Auskragungen mit einer Tiefe von max. 0,5 m.
6. In Durchfahrten bzw. Durchgänge sind an Wände und Decken die WDVS nur mit einer Wärmedämmung mit mind. A2 zulässig.
7. Die Wärmedämmung der Fassade neben Fluchttreppen und nach Fluchttüren im Freien (bis zu einem Abstand von 3 m) sowie unter Vordächern und Durchgängen (Wand- und Deckenuntersicht) ist mindestens in A2 auszuführen.
8. Konstruktionen unter der Rohdecke der Garage und der Parkebene EG müssen, sofern es sich um klassifiziertes System handelt, der Euroklasse des Brandverhaltens mindestens B-s1, d0 entsprechen. Bei einem Aufbau mit klassifizierten Komponenten muss die Unterkonstruktion der Euroklasse des

- Brandverhaltens mindestens A2, die Dämmschicht der Euroklasse des Brandverhaltens mindestens B und die Bekleidung bzw. abgehängte Decke der Euroklasse des Brandverhaltens mindestens B-s1,d0 entsprechen.
9. Niederschlagswässer sind technisch einwandfrei zu versickern, abzuleiten oder zu entsorgen.
 10. Die Hauskanalanlage ist nach § 5, Bgld. Kanalanschlussgesetz 1989, Anschluss, und den Richtlinien der ÖNORM B 2501 herzustellen.
 11. Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Die Hauskanalanlage ist vor der Einmündung in den öffentlichen Kanal an den innerhalb des Bauplatzes nahe der Grundstücksgrenze gelegenen Putz- und Kontrollschacht anzuschließen
 12. Für alle Gebäudeebenen, die an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden und tiefer als die Straßenoberkante liegen, ist eine Rückstauklappe in die Abflussleitung einzubauen. Die Rückstauklappe ist laufend zu warten.
 13. Bei Glastüren und Verglasungen ohne Parapete, bei denen keine absturzsichernden Funktionen erforderlich sind, sind die Glaselemente aus geeignetem Sicherheitsglas bis mind. 1,50 m Höhe über der Standfläche auszuführen.
 14. Öffnungen in Absturzsicherungen (Geländer) dürfen zumindest in einer Richtung nicht größer als 12 cm sein. Im Bereich von 15 cm bis 60 cm über fertiger Stufenvorderkante oder Standfläche dürfen keine horizontalen oder schrägen Umwehrungsteile angeordnet sein, es sei denn, die Öffnungen sind in der Vertikalen nicht größer als 2 cm.
 15. Bauwerke, mit mehr als zwei Wohnungen, sind mit einer Blitzschutzanlage gemäß ÖVE/ÖNORM E 8049 oder ÖNORM EN 62305 auszustatten.
 16. Bei der Errichtung von PKW-Abstellplätzen mit jeweils mehr als 50 Stellplätzen sind zumindest je 50 Stellplätze je eine Vorkehrung für eine nachträgliche Installation für Elektrofahrzeuge vorzusehen.
 17. Der Spielplatzbereich muss mit heimischen Büschen und Sträuchern gestaltet werden.
 18. Der Bauführer hat die Übernahme der Bauführung durch Unterschrift auf mindestens zwei Parien Einreichplänen und Baubeschreibungen zu bestätigen und erhält danach von der Baubehörde die Bauplakette.
 19. Die Bauplakette ist für die Zeit der Bauführung gut sichtbar auf der Baustelle anzubringen.
 20. Der Bauträger hat die Fertigstellung des Bauvorhabens gemäß § 27 Abs. 1 Bgld. BauG unter Anschluss eines Schlussüberprüfungsprotokolles, welches ausschließlich von einer gewerberechtlich oder nach dem Ziviltechnikergesetz befugten Fachkraft verfasst wurde, anzuzeigen. Die Fachkraft bestätigt mit deren Unterschrift die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauvorhabens.

21. Mit der Fertigstellungsanzeige ist bei der Neuerrichtung oder bei Zubauten ab einer Größe von 20 m² eines Gebäudes ein von einer hierzu berechtigten Person verfasster Plan über die genaue Lage des Gebäudes entsprechend der Vermessungsordnung 1994, BGBl. Nr. 562, vorzulegen, es sei denn, dass sich der Bauträger verpflichtet, die Kosten der von der Gemeinde veranlassten Vermessung zu übernehmen.
22. Vor Übermittlung des Schlussüberprüfungsprotokolls darf das Gebäude bzw. der Gebäudeteil nicht benützt werden.
23. Der Bauwerber bzw. dessen Rechtsnachfolger verpflichten sich, die mit dem ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb sowie der laufenden Erhaltung, Instandsetzung und Erneuerung der Eisenbahn im Zusammenhang stehenden Immissionen (Lärm, Funkenflug, Erschütterungen u. dgl.) entschädigungslos zu dulden und keine wie immer gearteten Schadenersatzansprüche gegen die ÖBB-Konzerngesellschaften gegen etwaige Forderungen Dritter schad- und klaglos zu halten. Weiters verpflichtet sich der Bauwerber bzw. sein Rechtsnachfolger, alle für ihn notwendigen Lärmschutzmaßnahmen auf eigene Kosten zu errichten. Die Erhaltung und Erneuerung der Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber/die Bauwerberin verpflichtend zu übernehmen oder dem Eigentümer bzw. einem Dritten zu übertragen.
24. Sollen Arbeiten im Nahbereich der Eisenbahn (Kranarbeiten, o.ä.) erforderlich sein, so dürfen diese nur im Einvernehmen mit der ÖBB Infrastruktur AG Anlagen Service, Region Ost 3 durchgeführt werden. Mit dieser ist vor dem Beginn von Arbeiten unter Beiziehung der bauausführenden Firma ein Arbeitsübereinkommen schriftlich abzuschließen, in dem Insbesondere die aus Sicherheitsgründen notwendigen Arbeitsmodalitäten festgehalten werden. Kontakt: ASC ZvB Wien, Herr Pernsteiner, 0664-8417331; Gadnergasse 104, 1110 Wien
25. Folgende Unterlagen sind dem Schlussüberprüfungsprotokoll beizulegen:
 - a. Überprüfungsbefund eines befugten Elektrotechnikers über die vorschriftsmäßige Ausführung der Elektroinstallationen
 - b. Attest über die verwendeten Sicherheitsgläser
 - c. Prüfbericht über die Blitzschutzanlage

Auflagen der Brandverhütungsstelle Burgenland, ABI Ing. Andreas Braunstein:

26. Das Außenwand-Wärmeverbundsystem des Objektes ist im Brandverhalten D-d1 auszuführen.
27. Die Wärmedämmung der Wände im Laubengang sowie der Schleuse sind vom Erdgeschoß bis inklusive Dachgeschoß mindestens im Brandverhalten A2 auszuführen.
28. Betriebsbedingt offengehaltene Brand- und Rauchschutztüren sind mit Feststellanlagen gemäß TRVB 148 S auszustatten.

29. Der Bodenbelag des Stiegenhauses und der Schleuse sind im Brandverhalten A2_n-s1, die Wand- und Deckenbeläge der Stiegenhäuser sind mindestens im Brandverhalten A2-s1, d0 auszuführen.
30. Das Stiegenhaus sowie der Laubengang sind mit einem Rauchabzug gemäß der TRVB 111 S auszustatten und zu betreiben. Der Rauchabzug ist einer Abschlussüberprüfung zu unterziehen.
31. Schächte aller Art müssen bis ins Feie in der Feuerwiderstandsklasse EI90 ausgebildet und an oberster Stelle entlüftet sein oder geschößweise in der Feuerwiderstandsklasse EI90 abgeschottet werden.
32. Sämtliche Durchführungen durch Trennwände und Trenndecken sind mit Brandschutzklappen (EI90) auszustatten oder mindestens EI90 abzuschotten.
33. Die Abluftleitungen (WC, Nassräume, etc.) sind beim Eintritt in einen Schacht oder beim Durchtritt durch Trennbauteile (Wände oder Decken) mind. in der Feuerwiderstandsklasse EI90 abzuschotten.
34. Beim Einbau von Brandschutzklappen und Brandschutzstützen sind die ÖNORM H 6031 und Verwendungsgrundsätze des OIB einzuhalten. Bei der Verwendung von Brandschutzstützen sind zusätzlich Kaltrauchklappen zu verwenden.
35. Die Dämmstoffe in der Dachkonstruktion sind im Brandverhalten B und die Bedachung im Brandverhalten B_{ROOF}(t1) auszuführen.
36. In den Wohnungen sind in den Aufenthaltsräumen – ausgenommen in Küchen – sowie in den Gängen und dem Stiegenhaus, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens ein Rauchwarnmelder gemäß ÖNORM EN 14604 zu montieren. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.
37. Die Erschließungsgänge und das Stiegenhaus sind mit einer Fluchtwegorientierungsbeleuchtung gemäß der TRVB E 102 auszustatten.
38. Die Ausgangstür des Stiegenhauses ins Freie ist in Fluchtrichtung aufschlagend auszuführen und mit einem Fluchttürbeschlaf gemäß ÖNORM EN 179 auszustatten.
39. Die erforderlichen natürlichen Rauch- und Wärmeabzugsöffnungen für die Brandabschnitte in der Garage müssen eine Mindestgröße je Öffnung von mindestens 1 m² aufweisen und so angeordnet werden, sodass eine Querdurchlüftung sichergestellt wird.
40. Für die Erste Löschhilfe sind in folgenden Bereichen Schaumlöscher (S9/S6) vorrätig zu halten:

<u>Untergeschoß:</u>	5 S9	Tiefgarage
	1 S9	Scheuse (10,67 m ²)
	1 S9	Erschließungsgang
<u>Erdgeschoß:</u>	1 S9	Lobby
	5 S9	Parkebene
<u>bis 3. OG:</u>	Je 1 S6	in den Erschließungsgängen

	1 S9	Laubengang
<u>Dachgeschoß:</u>	1 S6	Erschließungsgang
	1 S6	Laubengang

41. Die tragbaren Feuerlöscher sind mit Wandhalterungen zu montieren und in Abständen von 2 Jahren durch einen zertifizierten Löschwart nach den Bestimmungen der ÖNORM F 1053 überprüfen zu lassen.
42. In den Mietverträgen oder per Anschlag vor den Abstellräumen ist darauf hinzuweisen, dass in den Abstellräumen kein Flüssiggas und keine brennbaren Flüssigkeiten über 10l gelagert werden dürfen.
43. In jedem Geschoß ist neben der Fahrschachttüre des Aufzuges gut sichtbar und dauerhaft folgendes Hinweisschild anzubringen – „Aufzug im Brandfall wegen Lebensgefahr nicht benutzen!“
44. Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 5 sind hinsichtlich der Entfernung der Aufstellflächen vom Gebäude die Einsatzmöglichkeiten der Feuerwehr zu berücksichtigen, Bezüglich der erforderlichen Aufstellplätze sind diese mit der Feuerwehr Eisenstadt nachweislich zu akkordieren. Die Aufstellplätze und Flächen für die Feuerwehr sind gemäß der TRVB 134 F auszuführen.
45. Für das Objekt sind ein Brandschutzbeauftragter und ein Stellvertreter zu bestellen. Der Brandschutzbeauftragte und der Stellvertreter müssen eine Ausbildung gemäß TRVB 117 O nachweisen.
46. Gemäß den Bestimmungen der TRVB 121 O ist ein Brandschutzplan zu erstellen und eine Parie ist der örtlich zuständigen öffentlichen Feuerwehr zu übergeben.
47. Folgende Nachweise sind dem Schlussüberprüfungsprotokoll beizulegen:
 - a. Nachweise über die Ausführung der Trennbauteile sowie die Ausbildung der Brandabschnitte gemäß OIB-Richtlinie 2;
 - b. Prüfzeugnisse einer akkreditierten Prüfstelle über die verwendeten Brandschutztüren;
 - c. Prüfzeugnisse einer akkreditierten Prüfstelle über die Brennbarkeit, verwendeten Dämmstoffe und der Wand- und Deckenbeläge der Stiegenhäuser.

Hinweis: Bezüglich der Aufstellung und Einbau von Feuerungsanlagen (Einzelfeuerstätten) und Leitungsführenden (Dunstabzug, Abgasführung) sind die Bestimmungen der ÖNORM B 2331 einzuhalten. Es dürfen nur raumluftunabhängige Feuerungsanlagen (Einzelfeuerstätten) verwendet werden.

Auflagen des Sachverständigen für Wasserwirtschaft, DI Andreas Zechmeister vom 18.11.2020

Errichtung

48. Die Oberflächenentwässerungsanlage ist an die öffentliche Mischwasserkanalisation anzuschließen.

49. Sämtliche Einläufe in die Ableitungskanäle sind mit je einem Schmutzkorb oder mit einem Nassschlammfang zu versehen.
50. Beim Übergang der Regenfallrohre in die Kanalisationsanlage sind Regensinkkästen mit integriertem Laubfangkorb anzuordnen.
51. Die gegenständliche Anlage ist entsprechend der baubehördlichen Bewilligung (insbesondere bezüglich der Einhaltung des Mindestspeichervolumens der Retentionsanlage und des vorgegebenen Drosselabflusses) unter Einhaltung aller Auflagen unter fachkundiger Aufsicht und Leitung zu errichten und zu betreiben.
52. Die Abflussdrosselung im Drosselschacht ist als geregelte bzw. gesteuerte Drossel auszuführen, sodass unabhängig von der Einstauhöhe immer der maximal zulässige Drosselabfluss in das übergeordnete Entwässerungssystem abgeleitet werden kann. Die Errichtung einer starren Abflussdrosselung (zB Drosselblende) ist nicht zulässig.

Betrieb

53. In die gegenständliche Entwässerungsanlage dürfen nur Oberflächenwässer der Dach- sowie der Fahr- und Manipulationsflächen der Wohnhausanlage eingeleitet werden. Schmutzwässer dürfen über die gegenständliche Oberflächenentwässerungsanlage nicht abgeleitet werden.
54. Über die gegenständliche Oberflächenentwässerungsanlage ist ein Betriebs-/Wartungsbuch zu führen, in das durchgeführte Kontrollen, Reinigungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie besondere Vorkommnisse einzutragen sind (Datum, durchgeführte Arbeiten, Name der ausführenden Person). Das Betriebsbuch ist auf Verlangen den Organen der Behörde vorzulegen. Alle Oberflächenentwässerungskomponenten sind mindestens alle 6 Monate auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen.
55. Seitens der Bewilligungswerber sind spätestens bis zur Überprüfungsverhandlung eine Person sowie deren Vertreter, welche mit der Durchführung notwendiger Wartungs- und Kontrollmaßnahmen betraut sind, der Behörde namhaft zu machen.
56. Die im Rahmen der Projektierung ausgearbeitete Betriebsvorschrift ist den Personen, die mit der Wartung- und Kontrolle der gegenständlichen Entwässerungsanlage betraut werden, nachweislich zu Kenntnis zu bringen.

Fertigstellung

57. Die Bauvollendung der Anlage ist der Behörde unaufgefordert anzuzeigen. Hierbei sind folgende Unterlagen vorzulegen:
 - Technischer Ausführungsbericht (mit Darstellung der Änderungen der Ausführung gegenüber dem baurechtlich bewilligten Projekt) und Bestandspläne.
 - Angaben bezüglich der Einhaltung der im Bewilligungsbescheid enthaltenen Auflagen und Vorschriften.

- im Bewilligungsbescheid geforderte Nachweise (z.B. Bestätigungen).

Hinweis auf die StVO: Vor Baubeginn hat der Bauführer bei der Verkehrsbehörde die erforderlichen Genehmigungen nach der Straßenverkehrsordnung betreffend der Benützung öffentlichen Gutes für die Lagerung von Baumaterial, die Reinigung der Verkehrsflächen nach Verschmutzung durch den Baustellenverkehr, die Erlassung von Verkehrsgeboten, Behinderungen durch Zulieferung und Abtransport von Material und dergleichen einzuholen. (§ 90 StVO)

Kosten

Gemäß TP 12 a) und 16) der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 2014, LGBl.Nr. 81/2013, ist folgende Gemeindeverwaltungsabgabe an die Freistadt Eisenstadt binnen vier Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides zu entrichten:		€	2.020,00
Gemäß § 1c der Landes-Kommissionsgebührenverordnung 1990, LGBl.Nr. 71/1990 i.d.F. LGBl.Nr. 33/2016, ist der Bewilligungswerber verpflichtet, für die Verhandlung am 26.02.2020, an der 3 Amtorgane jeweils 3 halbe Stunde teilgenommen haben, folgenden Betrag an Kommissionsgebühren von € 147,60 an die Freistadt Eisenstadt binnen vier Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides zu entrichten:		€	147,60
Gemäß § 24 Gebührenanspruchsgesetz iVm § 53a (1) AVG wird von dem Sachverständigen für Wasserwirtschaft für die Erstellung eines Gutachtens eine Gebühr von € 1.693,38 festgesetzt.		€	1.693,38
Gemäß § 24 Gebührenanspruchsgesetz iVm § 53a (1) AVG wird von der Brandverhütungsstelle Burgenland für die Erstellung eines Gutachtens eine Gebühr von € 480,00 festgesetzt.		€	480,00
Gemäß § 14 Gebührengesetz 1957, TP 5, 6, BGBl. Nr. 267, idF. BGBl. I Nr. 147/2017 sind folgende Gebühren zu entrichten:			
	Ansuchen	€	14,30
	Niederschrift	€	14,30
	Einreichunterlagen	€	198,70
	Beilagen	€	7,80
	Summe		235,10
SUMME		€	4.576,08

Sie werden ersucht, die Kosten von € 4.576,08 binnen 4 Wochen auf das Konto bei der Erste Bank, IBAN AT52 2011 1410 0500 0027, BIC GIBAATWWXXX unter Angabe des Namens und der Geschäftszahl einzuzahlen.

Begründung

Am 15.10.2019 hat die BHP 5 Development GmbH, Landstraßer Hauptstraße 101/3, 1030 Wien um die Baubewilligung für die Errichtung eines Wohngebäudes mit 45 Wohneinheiten in 7000 Eisenstadt, Bahnhofplatz 5, Gst. Nr. 3177, EZ 2162, KG Eisenstadt, angesucht.

Am 12.08.2020 hat eine mündliche Bauverhandlung unter Beiziehung eines amtlichen Sachverständigen für Hochbau, eines nicht amtlichen Sachverständigen für Brandschutz, eines nicht amtlichen Sachverständigen für Wasserwirtschaft und der Landesumweltanwaltschaft Burgenland stattgefunden.

Der amtliche Sachverständige für Hochbau hat das Vorhaben wie nachstehend beurteilt.

Befund:

Bauplatz: Das Baugrundstück besteht aus dem Grundstück Nummer 3177 in der KG Eisenstadt und befindet sich im Besitz der Bauwerberin. Laut Flächenwidmungsplan liegt der Bauplatz in Bauland Mischgebiet. In dem umliegenden Baugebiet wurden keine näheren Verordnungen wie z.B. Teilbebauungspläne oder Bebauungsrichtlinien erlassen. Der ehemalige Baubestand wurde bereits abgebrochen. Der Bauplatz wird von Norden über die Laschoberstraße erschlossen.

Konstruktionsbeschreibung: Die Fundierung des Gebäudes erfolgt mittels plattenförmigen Fundamenten. Die Außenwände des Untergeschoss werden mit 30 cm Stahlbetonwände, die Wände in den Obergeschossen mit 20 cm Stahlbeton und einer VWS Fassade mit 20 cm Stärke hergestellt. Die Decken sind mit Stahlbetondecken, die Treppen aus massiven Stahlbetonläufe und die Flachdachkonstruktion mit Stahlbeton geplant. Die Fassade ist durchgehend als Putzfassade gehalten. Die Fenster werden durchgehend bodentief ausgeführt, als Absturzsicherung wird ein Stabgeländer ausgeführt. Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden an die bestehenden Ortsnetzleitungen angeschlossen. Für die Entsorgung des Regenwassers ist ein Entwässerungskonzept abgegeben worden. Die Heizung wird an die Fernwärme angeschlossen.

Raumprogramm: Geplant ist die Errichtung eines fünfgeschossigen Wohngebäudes mit 45 Wohnungseinheiten und den erforderlichen KFZ Stellplätzen. Das Wohngebäude ist zur Gänze unterkellert und wird als Gebäudeklasse 5 klassifiziert. Der Haupteingang befindet sich am Bahnhofplatz wo in dessen Nähe auch zugleich die Abfahrt zur Tiefgarage ist. Die erforderlichen Pflichtstellplätze sind in der Tiefgarage (42 Stück) und 48 Stellplätze auf dem offenen Erdgeschoßniveau geplant. An der Laschoberstraße ist eine Fläche für einen Spielplatz vorgesehen. Weitere Details sind aus der Baubeschreibung zu entnehmen.

Befundergänzung:

Der Erker im Staffelgeschoß im Norden (parallel zur Straße) darf nicht über die vordere Baulinie hinauskragen. Der Erker muss bis auf die vordere Baulinie abrücken.

Der Zugang zum Spielplatzbereich wird, entgegen der Plandarstellung, von der Fahrgasse aus erfolgen. Die Einfriedung des Spielplatzbereiches wird als Doppelstabmattenzaun mit einer Höhe von 1,5 m ausgeführt werden.

Die östliche (ÖBB) und die südliche (E. Weber Verlag GmbH) Einfriedung entlang der Privatgrundstücksgrenzen wird als Doppelstabmattenzaun mit einer Höhe von 1,5 m ausgeführt werden. Die westliche Einfriedung (E. Weber Verlag GmbH) wird auf der geplanten Stützmauer entlang der gemeinsamen Grundgrenze zu Herrn Weber errichtet werden. Die Höhe der Einfriedung ist gemessen vom Grundstück von Herrn Weber mit 1,5 m auszuführen.

Gutachten des amtlichen Sachverständigen für Hochbau, Ing. Werschlein:

„Bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung und bei Vorschreibung der Auflagen bestehen seitens der amtlichen Sachverständigen für Hochbau keine Einwände gegen das Bauvorhaben.“

Gutachten des nicht amtlichen Sachverständigen für Wasserwirtschaft, DI Zechmeister:

Dem gegenständlichen Gutachten liegt das Projekt „Retentionskonzept Wohngebäude Eisenstadt“ der Geologie Weixelberger GmbH vom 13.08.2020 zugrunde. Die vorliegenden Unterlagen wurden entsprechend den gültigen Normen und Regelblättern begutachtet. Die für die Wohnhausanlage geplante Oberflächenentwässerungsanlage entspricht dem Stand der Technik. Gegen die Erteilung der beantragten Bewilligung bestehen bei projekt- und befundgemäßer Errichtung und Einhaltung nachstehender Auflagen aus wasserbautechnischer Sicht keine Einwände.

Gutachten des nicht amtlichen Sachverständigen für Brandschutz, ABI Ing. Braunstein:

„Bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung und bei Vorschreibung der Auflagen bestehen seitens des nicht amtlichen Sachverständigen für Brandschutz keine Einwände gegen das Bauvorhaben.“

Stellungnahme der Landesumweltanwaltschaft Burgenland, Mag.a Riesner:

Unter besonderer Berücksichtigung von § 3 Z. 3, 4 u. 5 des Bgld. BauG sowie Einhaltung der von den beigezogenen (Amts-)sachverständigen für erforderlich erachteten Auflagen, die gewährleisten, dass ein das ortsübliche Ausmaß übersteigende Beeinträchtigungen der Nachbarn nicht zu erwarten ist, der erforderliche Nachweis nach dem Raumplanungsgesetz erbracht wurde und die Widmungskonformität gegeben ist und bei plan- und befundmäßiger Ausführung, besteht prinzipiell kein Einwand aus Sicht der von der LUA zu vertretenden Interessen gegen die Erteilung der baubehördlichen Genehmigung für das projektierte Vorhaben.

- Dem Projektanten möge aufgetragen werden, vor Baubeginn das aufkommende Ragweedproblem am Grundstück nachweislich zu beheben (Handbuch „Praxis-Tipps zur Ragweed Bekämpfung“).
- Das dargestellte Außenanlagenkonzept in den Einreichplänen ist mangelhaft. Im Zusammenhang darf auf den von der Bgld. LUA erschienenen Leitfaden „Betriebsflächen und Firmenareale naturnah gestalten - Ein Leitfaden zu mehr Natur auf Gewerbeflächen“ hingewiesen werden und sollte als Unterlage für die Gestaltung gelten. Dies vor allem im Hinblick auf den Spielplatz und dessen Einfriedung. Diese sollte jedenfalls mit heimischen Büschen gestaltet werden.
- In Anbetracht der Nähe zur öffentlichen Bushaltestelle ist zur Vermeidung von Missständen (Abfallvermeidung usw.) ein Konsens mit dem Magistrat der Freistadt Eisenstadt herzustellen. Eine natürliche Grenze zwischen Grundstück und Bushaltestelle wäre wünschenswert.
- Für je vier Stellplätze im Freien ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum (Stammumfang beim Setzen mind. 16-18 cm) zuzuordnen und dauerhaft zu erhalten. Der Grünraum (Spielplatz etc.) sollte gärtnerisch gestaltet werden (heimische Sträucher und Bäume).
- Auf den erforderlichen Nachweis nach § 34 und § 37a Bgld. BauVO wird hingewiesen.

Stellungnahmen der Verhandlungsteilnehmer:

Bei der Bauverhandlung wurden von den Anrainern folgende Stellungnahmen abgegeben.

ÖBB-Infrastruktur AG, Frau DI Trimmel Christa, per Mail vom 27.01.2020:

„Die Stellungnahme erfolgt unter Zugrundelegung, dass das am heutigen Tag vorliegende Einreichprojekt unverändert ausgeführt wird.

Durch das verhandlungsgegenständliche Projekt ist die Bahnlinie 95; Wulkaprodersdorf – Abzw. Parndorf Ost in Km 6,520 bis km 6,550 link der Bahn durch die Errichtung von Zubauten betroffen. Die Entfernung von Gleisachsen beträgt > 12,00 m. Das Vorhaben befindet sich weder im Bauverbotsbereich noch im Gefährdungsbereich der o.a. Bahnlinie.

Die ÖBB Infrastruktur AG, 1020 Wien, Praterstern 3, vertreten durch DI Christa Trimmel (im Auftrag Erich Haas), kann dem gegenständlichen Vorhaben nur dann zustimmen, wenn der/die Bauwerber die folgenden Punkte einhalten und akzeptieren. Es wird ersucht, diese als zwingend zu beachtenden Sicherheitsforderungen des Eisenbahnunternehmens in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen.“

Stellungnahme des Bauwerbers:

Der Bauwerber stimmt einer Bepflanzung des Spielplatzbereiches mit heimischen Büschen und Sträuchern zu.

Der Vorplatz wird in Absprache mit dem Magistrat Eisenstadt gestaltet werden (Grünraumbepflanzung, etc.).

Die Baubehörde hat erwogen:

Gemäß § 17 in Verbindung mit § 18 Abs. 9 und 10 des Bgld. Baugesetzes 1997 hat die Baubehörde, wenn die Prüfung des Bauvorhabens ergibt, dass die gemäß § 3 maßgeblichen baupolizeilichen Interessen nicht verletzt werden, die Baubewilligung – erforderlichenfalls unter Auflagen, Bedingungen oder Befristungen – mit Bescheid zu erteilen.

Aufgrund des Ermittlungsverfahrens, insbesondere der Bauverhandlung vom 12.08.2020, wird daher unter Zugrundelegung des Gutachtens des hochbautechnischen Sachverständigen, der Brandverhütungsstelle Burgenland, des Sachverständigen für Wasserwirtschaft und der Landesumweltanwaltschaft Burgenland bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung unter Einhaltung der Auflagen das gegenständliche Bauvorhaben bewilligt.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung schriftlich, mittels Telefax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise Berufung beim Magistrat der Landeshauptstadt Freistadt Eisenstadt eingebracht werden. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

Für den Magistrat:

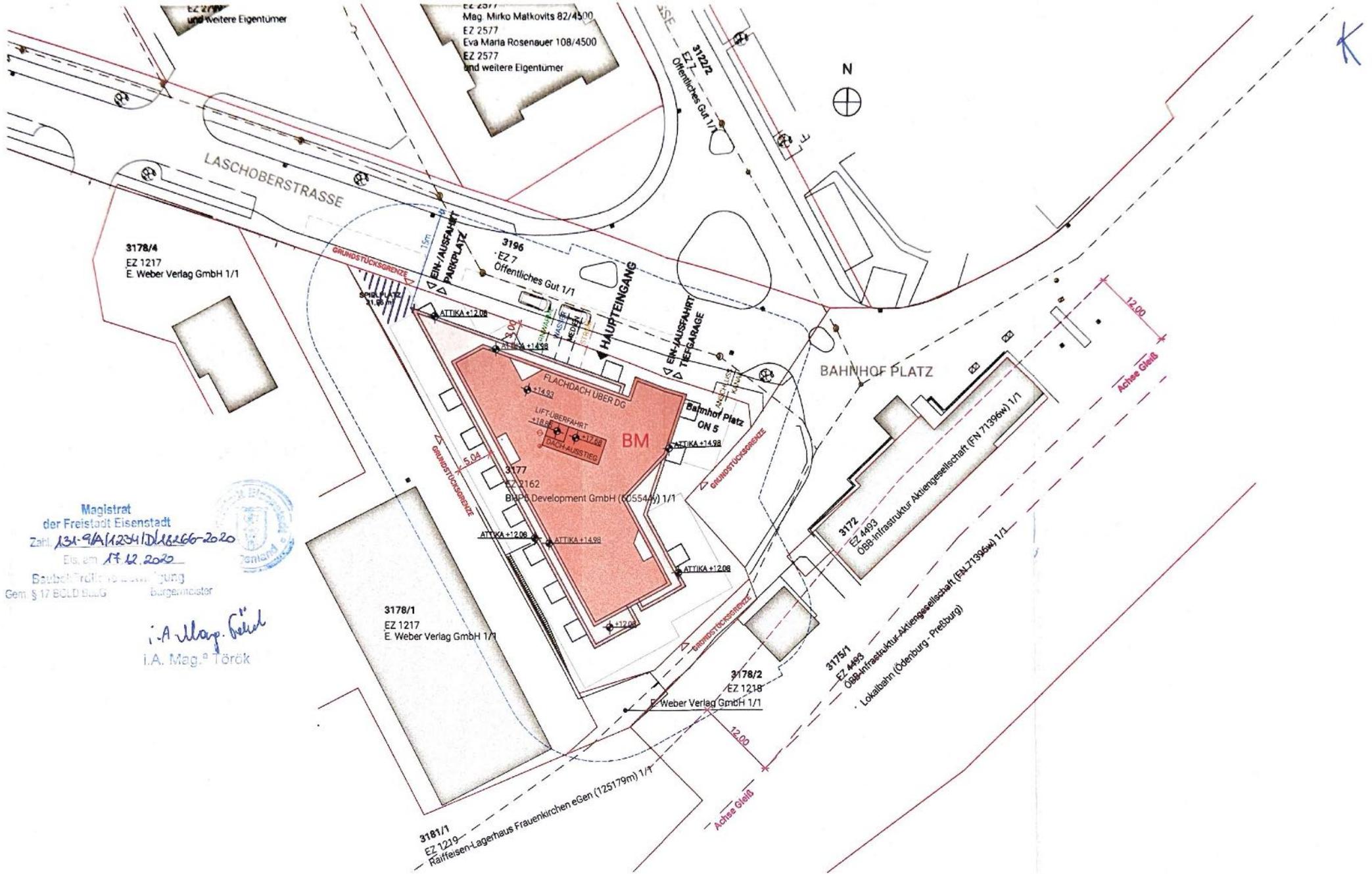


i.A. Mag. Gerda Török
i.A. Mag. Gerda Török

Ergeht an:

1. BHP 5 Development GmbH, Landstraßer Hauptstraße 101/3, 1030 Wien; mit 2 Ausfertigungen der mit dem Bewilligungsvermerk versehenen Einreichunterlagen, per RSb
2. ÖBB-Infrastruktur AG, Kammanngasse 25, 2700 Wr. Neustadt, per RSb
3. Burgenländische Landesumweltanwaltschaft, Thomas-Alva-Edison-Straße 2, 7000 Eisenstadt, per RSb
4. GB Finanzen/Buchhaltung, im Haus
5. GB Technik/Ing. Christian Leeb, im Haus
6. GB Technik/Eike Eiszner, im Haus
7. GB Technik/GWR, Nikolaus Vogl, im Haus
8. Akt

per RSb 21.12.2020



Magistrat
der Freistadt Eisenstadt
Zahl. 131-9A/1234/D/166-2020
Eis. am 17.12.2020
Baubehördliche Bewilligung
Gem § 17 BODL BauG bürgermeister
i.A. Mag. Török
i.A. Mag. Török

freistil.
freistil Architektur GmbH
7202 Bad Sauerbrunn - Postgasse 11

livingbricx
Living Bricx GmbH
Landstraßer Hauptstraße 101/3/A6
1030 Wien

GENIUS LOCI - BHPL 5 // 1 500 / A3 // 17.08.20

LAGEPLAN - Bauverbotszone

435-2022



EISENSTADT
LANDESHAUPTSTADT

Magistrat der Landeshauptstadt
Freistadt Eisenstadt

7000 Eisenstadt Rathaus
Hauptstraße 35

technik@eisenstadt.at

T +43 2682 705 0

F +43 2682 705 145

UID: ATU37327200

Name: EISK3 Projektentwicklungs GmbH
Adresse: Fichtegasse 2/24, 1010 Wien
E-Mail: dk@k3-immobilien.at
Telefonnummer: 06645455332

Eisenstadt, am 09.12.2022

An den
Magistrat der Landeshauptstadt
Freistadt Eisenstadt
Hauptstraße 35
A-7000 Eisenstadt

Poststempel Magistrat Eisenstadt

Betrifft: Anzeige Baubeginn
gem. §§24 Abs. 2 bzw. 24a Abs. 1 BauG.

Hiermit zeige(n) ich/wir an, dass der Baubeginn des von der Baubehörde der Gemeinde Eisenstadt mit

Baubewilligung nach §17 Bgld. BauG. vom 01.12.2020, mit Zahl: 131-9/A/1234/D/18266-2020
bewilligten Bauvorhabens am 09.12.2022 erfolgt.

Ich habe für die Durchführung der Bauarbeiten keinen Bauführer bestellt. (Bauvorhaben <200m²)

Ich bitte die Bauplakette an die oben von mir angeführte Adresse zu senden.

Für die Durchführung der Bauarbeiten habe ich als Bauführer bestellt: (Bauvorhaben >200m²)

Baumeister Wolfgang Geika e.U.

1160 Wien, Schmelzerstraße 14/2/3

Tel./Fax: +43 (0) 22 36 71

(Firmenname, Adresse, PLZ und Ort des Bauführers)

Mobil: +43 (0) 654 430 39 84

(Daten Ansprechperson Baufirma (Name, Telefonnummer, Mailadresse))

Der Bauführer hat die Übernahme der Bauführung durch Unterfertigung mittels Unterschrift und Stempel der Pläne und Baubeschreibung, welche mit dem Bewilligungsvermerk der Behörde versehen sind und an den Bauwerber rückübermittelt wurden, bei der Baubehörde zu bestätigen. Im Anschluss daran wird dem Bauführer die Bauplakette übergeben.

Datenschutzrechtliche Information bezüglich der Verarbeitung personenbezogener Daten:

Zum Zweck der Bearbeitung Ihres Antrages müssen wir Ihre personenbezogenen Daten im Umfang des gegenständlichen Formulars verarbeiten. Verantwortlicher für die Verarbeitung der Daten ist die Landeshauptstadt Freistadt Eisenstadt. Der Schutz personenbezogener Daten ist uns ein wichtiges Anliegen. Wir verarbeiten Ihre Daten ausschließlich auf Grundlage der anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen (DSGVO, DSG, TKG, etc.) und treffen vielfältige Maßnahmen zur Gewährleistung der Datensicherheit. Ihnen stehen grundsätzlich die Rechte auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung, Datenübertragbarkeit, Widerruf und Widerspruch der Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zu. Alle personenbezogenen Daten werden nach Ablauf der gesetzlichen Frist gelöscht. Detaillierte Informationen bezüglich Datenschutzes und zum Datenverantwortlichen /Datenschutzbeauftragten erhalten Sie in unserer Datenschutzerklärung unter www.eisenstadt.at. Wenn Sie der Meinung sind, dass die Verarbeitung Ihrer Daten gegen das Datenschutzrecht verstößt oder Ihre datenschutzrechtlichen Ansprüche verletzt worden sind, haben Sie die Möglichkeit, sich bei der Datenschutzbehörde unter <https://www.dsb.gv.at/> zu beschweren.

EISK3
Projektentwicklungs GmbH
Fichtegasse 2/24, 1010 Wien
www.k3-immobilien.at
Tel: 01/941 20 23

Unterschrift(en) Bauwerber: _____

Magistrat der

Freistadt Eisenstadt

Bauplaketten-Nr. 435-2022

Baubewilligung Zl.: 131-9/A/1234/D/18266 Datum: 01.12.2020

Bauführer: BM Wolfgang Cejka e.U., 1160 Wien

Liegenschaftsadresse: Bahnhofplatz 5, Eisenstadt, Gst. Nr. 3177

Baubeginn: 09.12.2022

Eisenstadt, am 09.12.2022

Dieser Ausweis ist auf die Dauer der Bauarbeiten der Firma
auf dem Bauplatz gut sichtbar anzubringen.

Missbrauch wird bestraft!

Übernommen am



Nemeth Claudia

Von: Dorner Philipp Mag.
Gesendet: Freitag, 9. Dezember 2022 11:51
An: Nemeth Claudia
Betreff: WG: Baubeginnsanzeige / Zahl: 131-9/A/1234/D/18266-2020
Anlagen: 1.1 Anzeige_Baubeginn.pdf; 1.2 Bauführer.pdf; 1.3 GISA.pdf; 1.4 Baubewilligung BHP5_2020.pdf

Hi Claudia,

könntest du Herrn Köberl bitte antworten bzw. die Plakette ausstellen?

Vielen Dank und lg

Mag. Philipp Dorner

Leiter der Bau- und Verkehrsbehörde | GB Technik
Magistrat der Landeshauptstadt Freistadt Eisenstadt
Hauptstraße 35 | 7000 Eisenstadt
T: +43 2682 705 307
E: philipp.dorner@eisenstadt.at
W: www.eisenstadt.at



EISENSTADT
LANDESHAUPTSTADT

HINWEIS: Dies ist eine vertrauliche Nachricht und nur für den Adressaten bestimmt. Es ist nicht erlaubt, diese Nachricht zu kopieren oder Dritten zugänglich zu machen. Sollten Sie diese Nachricht irrtümlich erhalten haben, bitte ich um Ihre Mitteilung per E-Mail oder unter der oben angegebenen Telefonnummer.



Von: Daniel Köberl [<mailto:dk@k3-immobilien.at>]
Gesendet: Freitag, 9. Dezember 2022 11:48
An: Technik-mail <technik@eisenstadt.at>
Cc: cejka.bau@aon.at; DI Jürgen Kunz <kunz@freistil.at>
Betreff: Baubeginnsanzeige / Zahl: 131-9/A/1234/D/18266-2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei sende ich Ihnen fristgerecht die notwendigen Unterlagen betreffend der Anzeige des Baubeginns auf der Liegenschaft 7000 Eisenstadt, Bahnhofplatz 5 (Zahl: 131-9/A/1234/D/18266-2020) mit dem höflichen Ersuchen um Kenntnisnahme und kurze Rückmeldung, dass die übermittelten Unterlagen ausreichend sind.

Für Ihr Einschreiten dankend, verbleibe ich

mit besten Grüßen

Daniel Köberl



Landeshauptstadt EISENSTADT

Hauptstraße 35
7000 Eisenstadt

09.12.2022

Aktenzeichen: 131-9/A/1234/D/18266-2020

Betreff : Bauführung

für die Errichtung eines Wohngebäudes mit 45 Wohneinheiten
für die Fa. EISK3 Projektentwicklung GmbH
In 7000 Eisenstadt, Bahnhofplatz 5
GStNr.: 3177, EZ.: 3177, EZ.: 2162, KG Eisenstadt

Sehr geehrte Damen und Herren!

Ich teile Ihnen mit, dass ich für obgenanntes Bauvorhaben ab sofort die Bauführung gemäß § 24 Absatz 2 Bgld. BauG 1997. übernommen habe.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Bmstr. Cejka (0664 / 430 39 84)

Ich ersuche um Kenntnisnahme und zeichne
mit freundlichen Grüßen

Baumeister Wolfgang Cejka



Landeshauptstadt EISENSTADT

Hauptstraße 35
7000 Eisenstadt

09.12.2022

Aktenzeichen: 131-9/A/1234/D/18266-2020

Betreff : Bauführung

für die Errichtung eines Wohngebäudes mit 45 Wohneinheiten
für die Fa. EISK3 Projektentwicklung GmbH
In 7000 Eisenstadt, Bahnhofsplatz 5
GStNr.: 3177, EZ.: 3177, EZ.: 2162, KG Eisenstadt

Sehr geehrte Damen und Herren!

Ich teile Ihnen mit, dass ich für obgenanntes Bauvorhaben ab sofort die Bauführung gemäß § 24 Absatz 2 Bgld. BauG 1997. übernommen habe.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Bmstr. Cejka (0664 / 430 39 84)

Ich ersuche um Kenntnissnahme und zeichne

mit freundlichen Grüßen

Baumeister Wolfgang Cejka