



Proksch & Partner
Rechtsanwälte
Dr. Edmund Roehlich
Am Heumarkt 9/1/11
1030 Wien

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 04.02.2026/ab
Unser Zeichen: 250002317

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 45, Gst. Nr. 115, Bauf. und Gärten mit dem darauf befindlichen Gebäude, KG 31055 Unterbildein, BG Güssing, in 7521 Unterbildein, Hauptstraße 117.

Auftraggeber: Dr. Edmund Roehlich als Masseverwalter im Konkursverfahren
Immacon Projektentwicklung GmbH.
1030 Wien, Engelsberggasse 4/Top 1
6 S 90/25i HG Wien

Stichtag: 24.06.2025 - Tag der Insolvenzeröffnung

Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes der oben genannten Liegenschaft mit dem darauf befindlichen Gebäude.

1020 WIEN
Heinestraße 1/1/2
Tel. 01 / 21 61 411
Fax: 01 / 21 40 978

www.svbayer.at
e-mail: office@svbayer.at

Gerichtsstand Oberwart

7400 OBERWART
Hauptplatz 11
Tel. 0 33 52 / 326 60
Fax: 0 33 52 / 33 715

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Lokalausweis:	3
1.2	Fragestellung an den SV:	3
1.3	Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:	4
1.4	Erklärung des Sachverständigen:	5
2	BEFUND	6
2.1	Grundbuch:	6
2.2	Lage:	7
2.3	Flächenwidmung:	10
2.4	Kontaminierung:	11
2.5	Maße:	13
2.6	Ver- und Entsorgungsleitungen:	13
2.7	Infrastruktur:	13
2.8	Nutzung:	14
2.9	Gebäudebeschreibung:	14
2.9.1	Ehemaliges Gaststättengebäude mit Wohnung:	14
2.10	Außenanlagen und Einfriedungen:	14
3	BEWERTUNG	15
3.1	Wertermittlung:	26
4	FOTODOKUMENTATION	30

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 45, Gst. Nr. 115, Baufl. und Gärten mit dem darauf befindlichen Gebäude, KG 31055 Unterbildein, BG Güssing, in 7521 Unterbildein, Hauptstraße 117, beträgt

€ 51.994,00

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



1 ALLGEMEINES

1.1 Lokalaugenschein:

Der erforderliche Lokalaugenschein fand am 09.12.2025 statt, Bewertungsstichtag ist der Tag der Insolvenzeröffnung, das ist der 24.06.2025

Beginn: 16:00 Uhr

Ende: 16:35 Uhr

Anwesende Personen:

- niemand

Anlässlich dieses Lokalaugenscheins konnten alle zu bewertenden Räumlichkeiten bzw. Objekte besichtigt werden, sodass eine einwandfreie Befundaufnahme möglich war.

1.2 Fragestellung an den SV:

Der Masseverwalter im Verfahren 6 S 90/25i des HG Wien erteilte den Auftrag zur Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert hinsichtlich der Liegenschaft

Einlagezahl 45

Katastralgemeinde 31055 Unterbildein

Anteil 1/1

BLNr. 4

1.3 Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:

1. Besichtigung und Aufnahme von Liegenschaft und Gebäude / Gebäuden.
2. Auszug aus der digitalen Katastermappe - DKM (die darin dargestellten Grenzen wurden für die Erstellung des Gutachtens herangezogen und nicht in der Natur überprüft).
3. Auszug aus dem Flächenwidmungsplan.
4. Grundbuchsauszug.
5. Einreichplan aus 1969.
6. Baubeschreibung vom 26.06.1969
7. Baubewilligung der Gemeinde Unterbildein vom 24.06.1969
8. Bescheid betreffend Bauüberprüfung des baufälligen Zustandes vom 20.10.2023
9. Einreichplan für die geplante Errichtung von fünf Einfamilienhäusern
10. Baubewilligungsbescheid der Gemeinde Bildein betreffend die Errichtung von fünf Einfamilienhäusern vom 15.12.2023 mit der Zahl 6-2023
11. Expose – Errichtung von fünf Einfamilienhäusern
12. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
13. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
14. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
15. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
16. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
17. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
18. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
19. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
20. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
21. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
22. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
23. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
24. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.

25. BKI-Baukosten – Statistische Kennwerte für Gebäude.
26. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
27. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
28. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.
29. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.
30. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.
31. Donau Universität Krems – Unterlagen International Real Estate Valuation.
32. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
33. Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten.
34. Zeitschrift „Sachverständige“.
35. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.
36. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.
37. „Insolvenzordnung (IO)“ in der derzeit gültigen Fassung.

Anmerkung:

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

1.4 Erklärung des Sachverständigen:

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

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

2 BEFUND

2.1 Grundbuch:

JUSTIZ

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 31055 Unterbildein
BEZIRKSGERICHT Güssing

EINLAGEZAHL 45

Letzte TZ 4188/2023

Plombe 2563/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
115	G GST-Fläche	*	925
	Bauf.(10)		390
	Gärten(10)		535 Hauptstraße 117

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

4 ANTEIL: 1/1

Immacon Projektentwicklung GmbH (FN 379150z)

ADR: Kirchstetterngasse 27, Wien 1160

a 2282/2021 IM RANG 1554/2021 Kaufvertrag 2021-02-17 Eigentumsrecht

***** C *****

3 a 1686/2022 Pfandurkunde 2022-04-08

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 60.000,--

für Raiffeisenbank Region Hausruck eGen (FN 93474m)

b gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

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

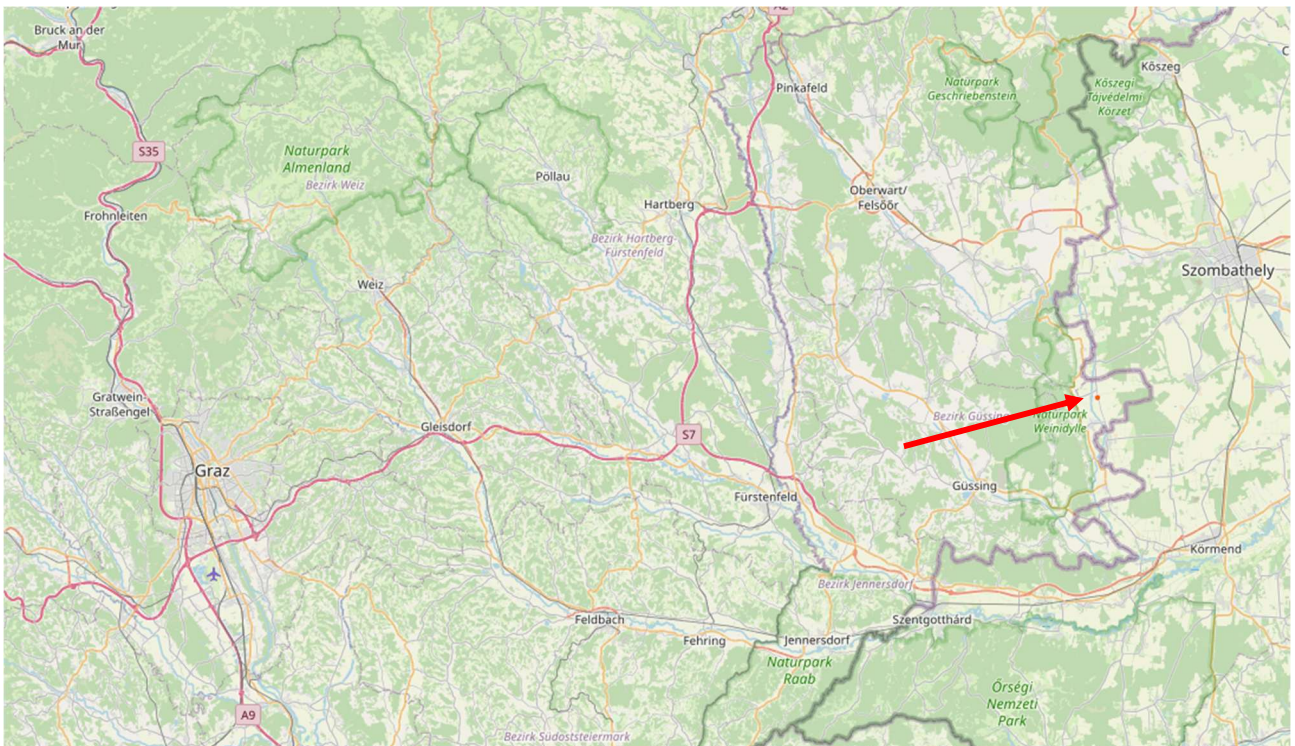
Anmerkung:

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

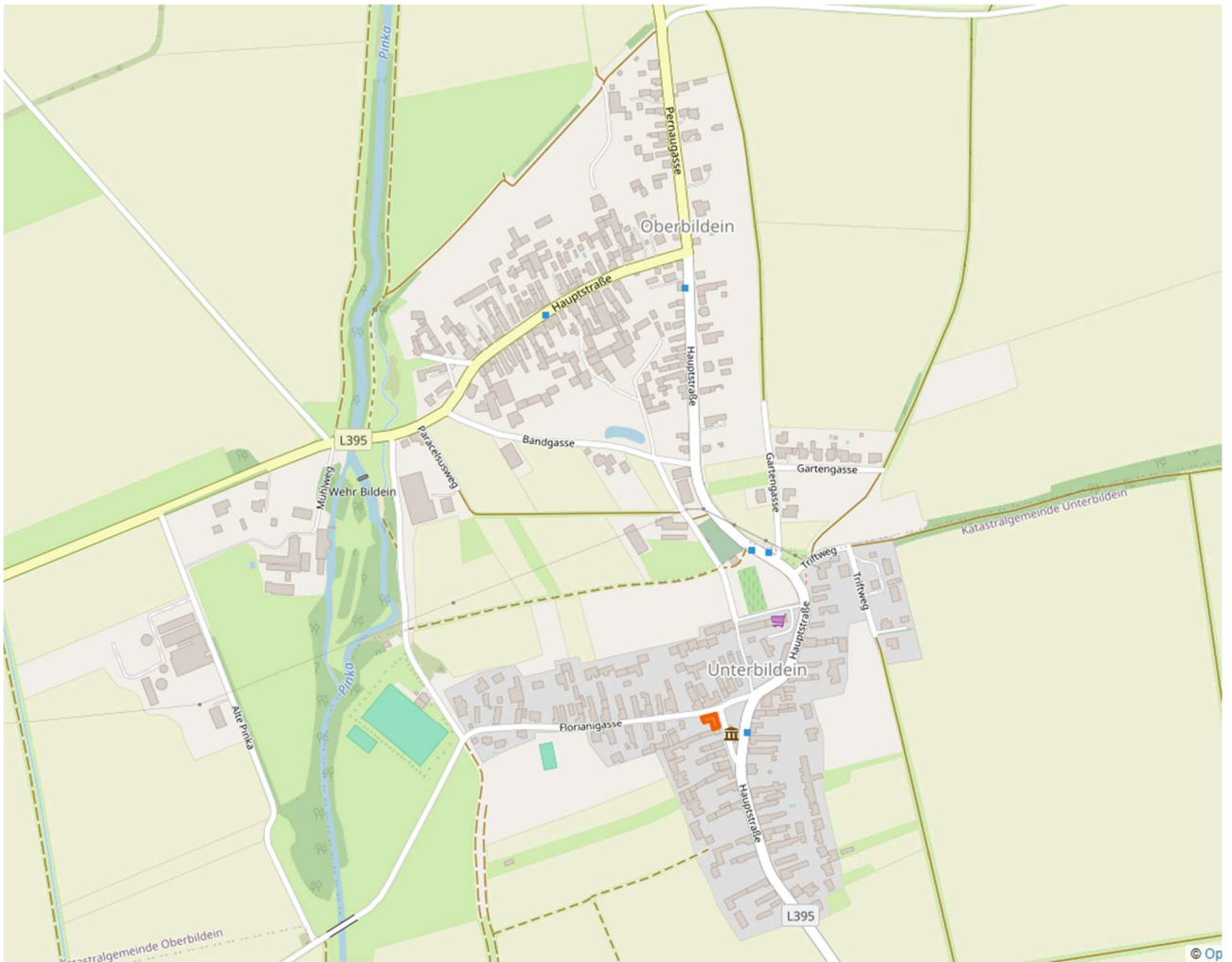
Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

2.2 Lage:

Dieses Grundstück mit dem darauf befindlichen Gebäude liegt im Zentrum von Bildein vis-à-vis vom Park, und handelt es sich um eine Eckparzelle der Florianigasse und dem Verbindungsweg Florianigasse zur Hauptstraße. Die Lage des Grundstücks ist eben, die Figuration rechteckig. Die umliegenden Grundstücke sind mit diversen Wohn-, Neben- und Wirtschaftsgebäuden bebaut. Bildein ist bekannt für das jährliche „Picture on“-Festival.



Makrostandort



Mikrostandort



2.4 Kontaminierung:

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

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

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

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

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

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

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

Altlasten-GIS:



Altlastenportal

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft



Legende

Flächen

Flächentyp

Altlast

Altablagerung

Altstandort

Status

erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet

beurteilt "keine Altlast"

Altlast vorgeschlagen

Altlast

dekontaminiert vorgeschlagen

dekontaminiert

gesichert vorgeschlagen

gesichert

Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen

Beobachtung abgeschlossen

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

Eine eventuelle Wertminderung wäre auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

2.5 Maße:

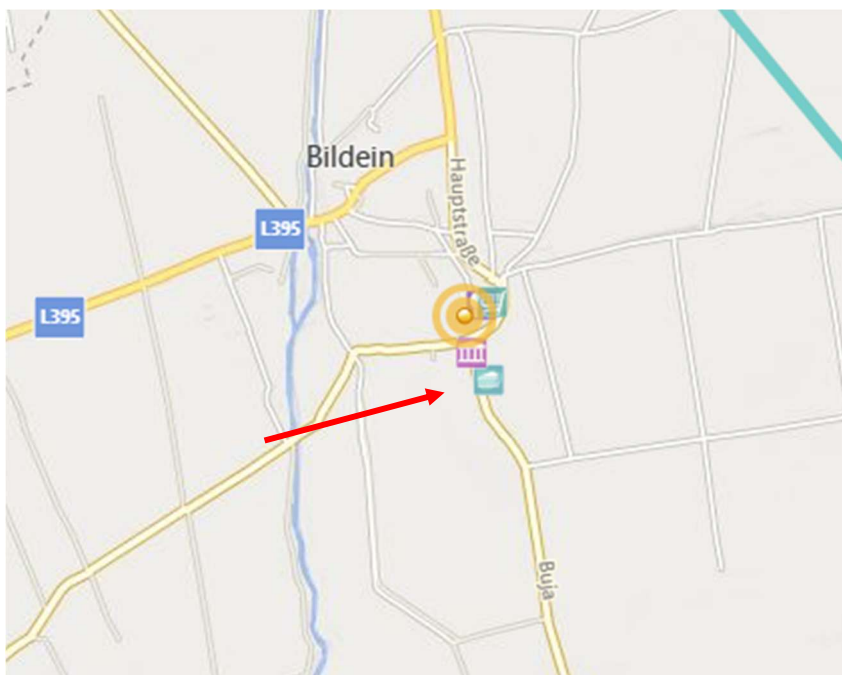
Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden dem vorhandenen Plan entnommen.

2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Soweit in Erfahrung gebracht und teilweise auch durch die Befundaufnahme festgestellt, sind Strom-, Wasser- und Kanalanschluss zugeleitet. Inwieweit diese Zuleitungen funktionsfähig sind, ist ohne detaillierte Untersuchung nicht feststellbar.

2.7 Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, öffentliche Anschlussstellen, Gaststätten usw. sind in Bildein vorhanden. Sämtliche größeren infrastrukturellen Gegebenheiten wie Einkaufszentren, größere öffentliche Anschlussstellen, Einrichtungen zur medizinischen Versorgung, Ausbildungs- und Betreuungseinrichtungen, Banken, Behörden, usw. befinden sich in der Bezirkshauptstadt Güssing.



2.8 Nutzung:

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme leerstehend und auch nicht nutzbar.

2.9 Gebäudebeschreibung:

2.9.1 Ehemaliges Gaststättengebäude mit Wohnung:

Auf diesem Grundstück befindet sich ein ehemaliges Gasthaus mit Wohnbereich und dürfte die Grundsubstanz aus den 1930er Jahren stammen. Vorliegend ist ein Baubescheid mit einem Einreichplan aus 1969, wo Zubauten am Gebäude getätigt wurden.

Das Haus ist massiv errichtet, hat etwa U-förmigen Grundriss und besteht aus einem Erdgeschoss und einem kleinen Gewölbekeller.

Im Erdgeschoss vorhanden war der Gaststättenbereich mit Gastraum, Extrazimmer, Küche, Speis sowie Sanitärräumen, bestehend aus Bad, Herren- und Damen-WC mit einem Vorraum. Der Wohnbereich besitzt Gang, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Elternzimmer und Gästezimmer.

Die Aufschließung bzw. Erreichung (Zugang zum ehemaligen Gaststättengebäude) erfolgt von der Hauptstraße aus. Es bestehen auch Zugänge von der Hof- / Rückseite. Der Keller ist über eine im Haus befindliche Stiege erreichbar.

Die technische Ausführung des Hauses entspricht den Errichtungszeitpunkten. Festgestellt wird, dass dieses Gebäude mit wirtschaftlich vernünftigen Mitteln unsanierbar ist, nachdem es aufgrund von eindringenden Niederschlägen zur Gänze durchnässt ist. Weiters sind an den Tramdecken bereits Vermorschungen ersichtlich und besteht in großen Teilbereichen des Gebäudes auch Schimmelbildung. Das Gebäude stellt daher Abbruchreife dar.

2.10 Außenanlagen und Einfriedungen:

Keine vorhanden.

3 BEWERTUNG

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz 2005, 2. Auflage von Dr. Johannes Stabentheiner sind die Grundsätze für die Wertermittlung von Liegenschaften festgelegt. Laut § 7 LBG hat in der Regel der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

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

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

§ 4 LBG - VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Verkaufspreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zum Vergleich sind Verkaufspreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann.

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

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

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

§ 5 LBG - ERTRAGSWERTVERFAHREN

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielbaren Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist auf das Ausfallswagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

Sind die tatsächlich erzielten Beträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen nachhaltig ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, auszugehen. Es werden sodann fiktive Mietertragnisse angesetzt, wobei allgemein anerkannte statistische Daten (z. B. Immobilienpreisspiegel, etc.) heran gezogen werden. Diese statistischen Daten werden mit den persönlichen Erfahrungen sowie der Sachkunde des SV verglichen und daraus die fiktiven Mieten abgeleitet.

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

Der Kapitalisierungszinsfuß ist der gewünschten und am Markt erhältlichen Verzinsung von Mieterträgen anzu nähern.

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

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

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

§ 6 LBG - SACHWERTVERFAHREN

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.

Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter Liegenschaften zu ermitteln.

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

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

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

VERKEHRSWERT

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

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

Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse.

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

RESIDUALWERTVERFAHREN LT. ÖNORM 1802-3:

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

Das Residualwertverfahren ist besonders geeignet bei:

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

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

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

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

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

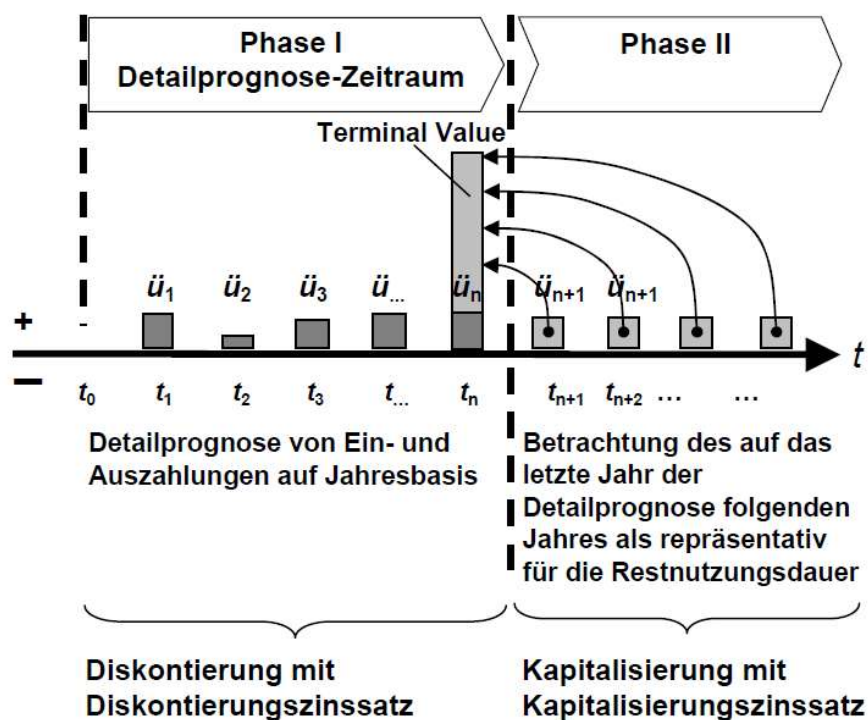
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

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

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

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

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



Es bedeutet:

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

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

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

Bewertungsstichtag diskontiert. Insofern erfolgt eine pauschale Betrachtung der zweiten Phase II auf Basis eines repräsentativen Jahres. Der zugrundeliegende KAPITALISIERUNGSSINSSATZ muss alle wertrelevanten Entwicklungen in der Phase II berücksichtigen („Growth-Yield“). In diesem Zinssatz ist nicht nur ein mögliches Wachstumspotenzial einzubeziehen (bedeutet einen reduzierten Zinssatz), sondern auch die fortschreitende Alterung der Immobilie und die zunehmende Prognoseunsicherheit (Erhöhung des Zinssatzes). Weiters wird der Kapitalisierungszinssatz als ewige Rente gerechnet, wodurch auch noch Differenzen bei kürzeren Restnutzungsdauern einzuberechnen sind (Erhöhung des Zinssatzes).

In Phase I erfolgt die Abzinsung mit dem sogenannten Diskontierungszinssatz, die Ermittlung des Barwertes des fiktiven Veräußerungserlöses der Phase II durch Kapitalisierung mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz. Der Kapitalisierungszinssatz wird somit zur Herleitung des fiktiven Veräußerungserlöses am Ende des Detailprognosezeitraumes verwendet. Dieser enthält – im Gegensatz zum Diskontierungszinssatz – die erwarteten zukünftigen Veränderungen.

VERFAHRENSAUSWAHL

Laut § 7, Abs. 1 LBG hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. Somit hat der SV das rein kalkulatorische - errechnete Ergebnis vor dem Hintergrund der ihm bekannten Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und unter Umständen auch zu korrigieren. Der ausgewiesene, rechnerische Wert kann somit bei dieser „Nachkontrolle“ nach oben oder unten berichtigt werden.

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

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

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

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

Ermittlung des gemeinen Wertes:

Die seit 01.01.2016 geltende Rechtslage schreibt zur Bemessung der Grunderwerbssteuer die Ermittlung des „gemeinen Wertes“ gemäß Bewertungsgesetz (BewG) vor.

Lt. Bewertungsgesetz § 10 Abs. 2 wird der gemeine Wert *„durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre“*, wobei alle preisbeeinflussenden Umstände – mit Ausnahme ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse – zu berücksichtigen sind.

Basierend auf den gesetzlichen Definitionen ist festzuhalten, dass der im Gutachten ermittelte Verkehrswert dem gemeinen Wert gemäß § 10 BewG entspricht und keine gesonderte Berechnung erfolgt.

ALLGEMEINES

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwendet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuelle bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Im Gutachten enthalten das Gebäude samt gebäudegebundener Installationen wie Heizung, Wasser, Sanitär und Lüftung.

3.1. Wertermittlung:

1. Grundwert:

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

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

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

Nachdem die Schwankungsbreiten von Kaufpreisen, wie der nachstehenden Tabelle zu entnehmen, hoch sind, werden weder die tiefen noch die hohen Kaufpreise ausgeschieden und wird aus allen Preisen ein Mittelwert gebildet.

NFL	x	Nutzflächenpreis	= BK	
Baukosten für Wohn-Nutzfläche:				
451,45	x	€ 3.200,00	€	1.444.640,00
Baukosten für Terrassenfläche:				
67,25	x	€ 600,00	€	40.350,00
			€	1.484.990,00

Die Projektkosten werden mit 6 % der Baukosten beziffert

Projektkosten	€	89.099,00
----------------------	----------	------------------

Nachdem das Gebäude Abbruchreife darstellt und diesbezüglich auch ein Bescheid der Gemeinde Bildein vom 20.10.2023 vorliegt, wird von einer Bewertung des Gebäudes Abstand genommen und werden die Abbruchkosten als Belastung des Grundwertes angesehen und sind abzuziehen.

Aufgrund von Erfahrungswerten werden die Abbruchkosten wie folgt bewertet:

Brutto-Grundfläche:	~	240,00 m ²
---------------------	---	-----------------------

Brutto-Rauminhalt:	~	860,00 m ³
--------------------	---	-----------------------

Abbruch- und Entsorgungskosten	-€	47.280,00
---------------------------------------	-----------	------------------

Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:	€	10.175,00
2. Sonstige Werte:		
2.1. Gaststättengebäude und Wohnung:		
Projektkosten	€	89.099,00
Abbruch- und Entsorgungskosten	-€	47.280,00
SACHWERT = VERKEHRSWERT	€	51.994,00

(in Worten: einundfünfzigtausendneunhundertvierundneunzig)

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



The image shows a handwritten signature in blue ink. Overlaid on the signature is a green circular stamp. The stamp contains the text 'Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger' around the perimeter, 'Ing. Werner Bayer' in the center, and 'SV' in a stylized logo. Below the logo, it says 'GERICHTSSACHVERSTÄNDIGER'.

4 FOTODOKUMENTATION

Außenaufnahmen des Gebäudes:





Aufnahmen im Erdgeschoss:





















Stiege in den Keller



Aufnahmen im Kellergeschoss







Außenanlagen



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 31055 Unterbildein
BEZIRKSGERICHT Güssing

EINLAGEZAHL 45

Letzte TZ 4188/2023

Plombe 2563/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
115	G	GST-Fläche	*	925
		Bauf.(10)		390
		Gärten(10)		535 Hauptstraße 117

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

4 ANTEIL: 1/1

Immacon Projektentwicklung GmbH (FN 379150z)

ADR: Kirchstetterngasse 27, Wien 1160

a 2282/2021 IM RANG 1554/2021 Kaufvertrag 2021-02-17 Eigentumsrecht

***** C *****

3 a 1686/2022 Pfandurkunde 2022-04-08

PFANDRECHT

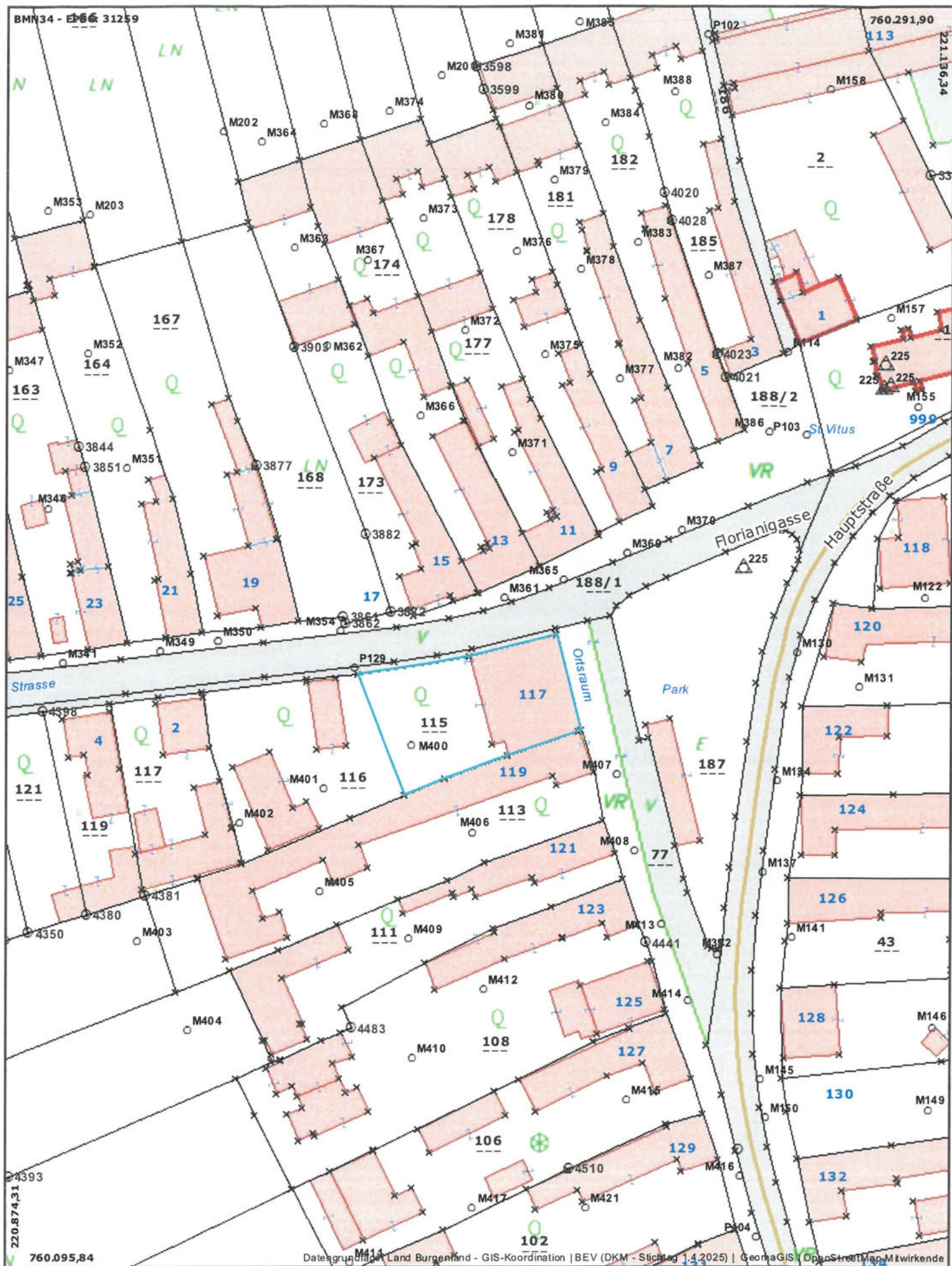
Höchstbetrag EUR 60.000,--

für Raiffeisenbank Region Hausruck eGen (FN 93474m)

b gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.



Datengrundlagen: Land Burgenland - GIS-Koordination | BEV (DKM - Stichtag: 1.4.2025) | GeoDataGIS | OpenStreetMap-Mitwirkende



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

Datenauszug



1:1.000

Papierformat: A4



Erstellt am: 25.11.2025

Keine Rechtsauskunft, kein Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit

GI

BD

BD

GE

BD

BD

GI

Florianigasse

188/1

188/2

L395

L
L
395

V

V

Datengrundlage: Land Burgenland - GIS-Koordination | BEV (DKM - Stichtag 1.4.2025) | GeomaGIS | OpenStreetMap-Mitwirkende

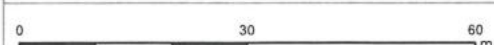
220.874,31

760.095,84



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

Datenauszug



1:1.000
Papierformat: A4



Erstellt am: 25.11.2025

Keine Rechtsauskunft, kein Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit

Rupert M a r o s i t s
Name des Bauwerbers

in Unterbildein Nr. 39.
Anschrift

Unterbildein am 24.6.1969

An das
Gemeindeamt

in Unterbildein.
.....



Auf Grund der angeschlossenen Unterlagen ersuche
ich um Erteilung der Baubewilligung ~~zur Errichtung~~
zum Umbau meines Wohn- und Geschäftshauses bzw. zur Er-
richtung eines Zubaus an dieses
auf dem Grundstück, Parz.Nr. 115... inneliegend in EZ. 45.....
KG. Unterbildein.

Anlagen:
Bauplan (zweifach)
Baubeschreibung (zweifach)

Mit vorzüglicher Hochachtung

Rupert Marosits
.....

Ing. Friedrich Döller

STADTBAUMEISTER

BAUUNTERNEHMUNG - HOCH-, TIEF- UND EISENBETONBAU

GÜSSING, BURGENLAND.

7540 Güssing, am 26.6.1969

BAUBESCHREIBUNG

über den Zubau einer Küche mit Nebenräumen und
Neubau einer WC-Anlage, für Herrn RUPERT MAROSITS,
in Unterbildein Nr. 39 / Bgld.

Die bestehende Einfahrt wird komplett verbaut. Außerdem wird der Zubau unterkellert. Der Kellerzugang erfolgt vom bestehenden Kellerabgang aus. In dem Neubau sind folgende Räumlichkeiten untergebracht: Küche, Speis, Bad, WC-Anlagen Herren und Damen. Für die WC-Anlagen wird vorläufig bis zur Kanalisierung eine Kläranlage errichtet. Zwischen dem Neubau und Anrainer kommt eine Isolierung zur Ausführung. Die Fundamente werden in Stampfbeton MV 1:6 ausgeführt. Das Sockelmauerwerk wird als Bruchstein- oder Schichtmauerwerk ausgeführt. Horizontale Isolierung zum Schutze gegen aufsteigende Feuchtigkeit mit **Alu-Folie ausgeführt**. Aufgehendes Hohlblockziegelmauerwerk mit WKM gemauert. Die Decke über Kellergeschoß sowie Erdgeschoß eine Ziegelsteindecke welche nach statischen Grundsätzen ausgebildet wird. Die Dachkonstruktion lt. Plan samt Einlattung für Eterniteindeckung. Über die WC-Anlagen kommt ein Flachdach zur Ausführung. Die Wasserversorgung erfolgt durch die bereits im Wohnhaus befindliche Wasserleitung.

Ansonsten erfolgt die Ausführung des Zubaues genauestens nach Plan und den Bestimmungen der Bauordnung für das Burgenland.

Anr.: Johann Kraxner, Unterbildein Nr. 38



Bauunternehmung
Hoch-, Tief- und Stahlbetonbau
ING. FRIEDRICH DÖLLER
7521 Eberau 110, Tel. 15, 7540 Güssing
Bgld.



Verhandlungsschrift

Aufgenommen in der Gemeinde *Unterbildern* am 26.6.1969

Gegenstand: Bauansuchen des (der) *Rupert Karosits*

in *Unterbildern* 39

vom 24.6.1969

Die Zustellung der Ausschreibung der Bauverhandlung an die
Ansainer (Interessenten) *Johann Kraxner, Unter-*
bildern 38

ist nachgewiesen durch *persönl. Verständigung des Bauwerbers*

Anwesend: *Bürgermeister Julian Baurer als Verhandlungs-*
leiter in Vertretung der Gemeinde, Bautechniker Josef Grabler
in Vertretung des Bauamtes Liegust Binder als Bauord-
vorständiger, Oberamtmann Josef Holsinger als Schriftführer,
Rupert Karosits als Bauwerber, Baupolier Karl Reuner
in Vertretung des Bauführers Ing. Friedrich Joller und Johann
Kraxner als Anrainer.

Die Amtsabordnung stellt vor Eingang in die Verhandlung fest,
daß ein Abteilungsverfahren nicht vorausgegangen, eine amtliche
Aussteckung der Straßenfluchtlinie? Baulinie usw. nicht erfolgt
ist und daß Einwendungen gegen den Bauentwurf nicht erhoben wurden

G u t a c h t e n

Der Bauwerber und sein Anrainer Kraxner
vereinbaren einmündlich die Anbringung eines
Dachrinnen samt Abfallrohr auf dem Nachbarhause
Kraxner im Bereich des Flachdaches (über WC-Anlagen)
unter gleichzeitiger Kostentragung.

Der Bauwerber erklärt sich schon heute bei eventuell
späterer Errichtung eines Neubaus des Nachbarhauses
Kraxner mit einem direkten Anbau an den zum
Ausführung geplanten Neu- bzw. Zubau ausdrücklich bereit.

A N K U N D E
der beteiligten Behörde und der Gemeinde

Der Bürgermeister als Gemeindevorstand
erklärt seine ausdrückliche Zustimmung zum
Baunehmen.

Stellungnahme der Anwohner

Der Anwohner Kraemer erklärt, gegen das Bau-
vorhaben keinen Einwand zu erheben, wenn die Vorkehrungen
der Baubehörde genau eingehalten werden.
Spruch der Anordnung:

Dem Ansuchen wäre bei Einhaltung folgender Vor-
schreibungen stattgegeben:

Die straßenseitige Brämlinie, die im genehmigten Per-
missionsplan der Brämlinie des bestehenden Altbaus ver-
läuft, ist unbedingt einzuhalten.

Die Fundamentarbeiten sind aus Sicherheitsgründen
nur stückweise voranzutreiben bzw. durchzuführen.

Die an das Nachbarhaus Kraemer unmittelbar angrenzende
Außenwand ist vertikal durchgehend zu isolieren.

Die anfallenden Niederschlagswasser und Fäkalien sind
in den projektierten Abwasserkanal abzuführen.

Die durch die geplante Brämlinie am Nachbarhaus
Kraemer notwendigen Umänderungsarbeiten sind aus-
schließlich auf Kosten des Bauwerbers durchzuführen.

Der Zugang zum neuen WC-Anlage ist vom Vorraum aus
direkt begehbar zu errichten. Die WC-Anlagen sind aus-
reichend zu belüften. Ausserdem ist der Zubau plan-
mäßig baubeschreibungsgeprüft unter Einhaltung der Bestimmungen
der B. f. d. B. g. d. auszuführen bzw. zu errichten.

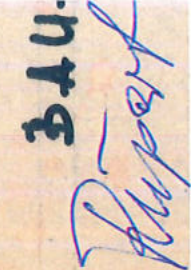
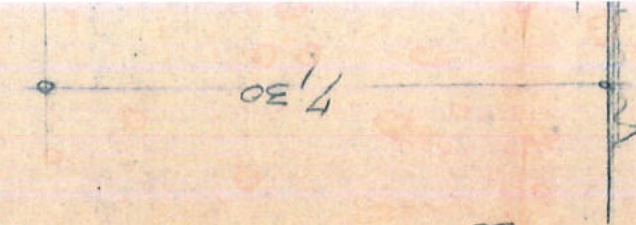
Julian Bauer

Präsident
Herrn M. M.

Herrn

Herrn M. M.
Johann Kraemer
i. d. d. d. d.

T N V



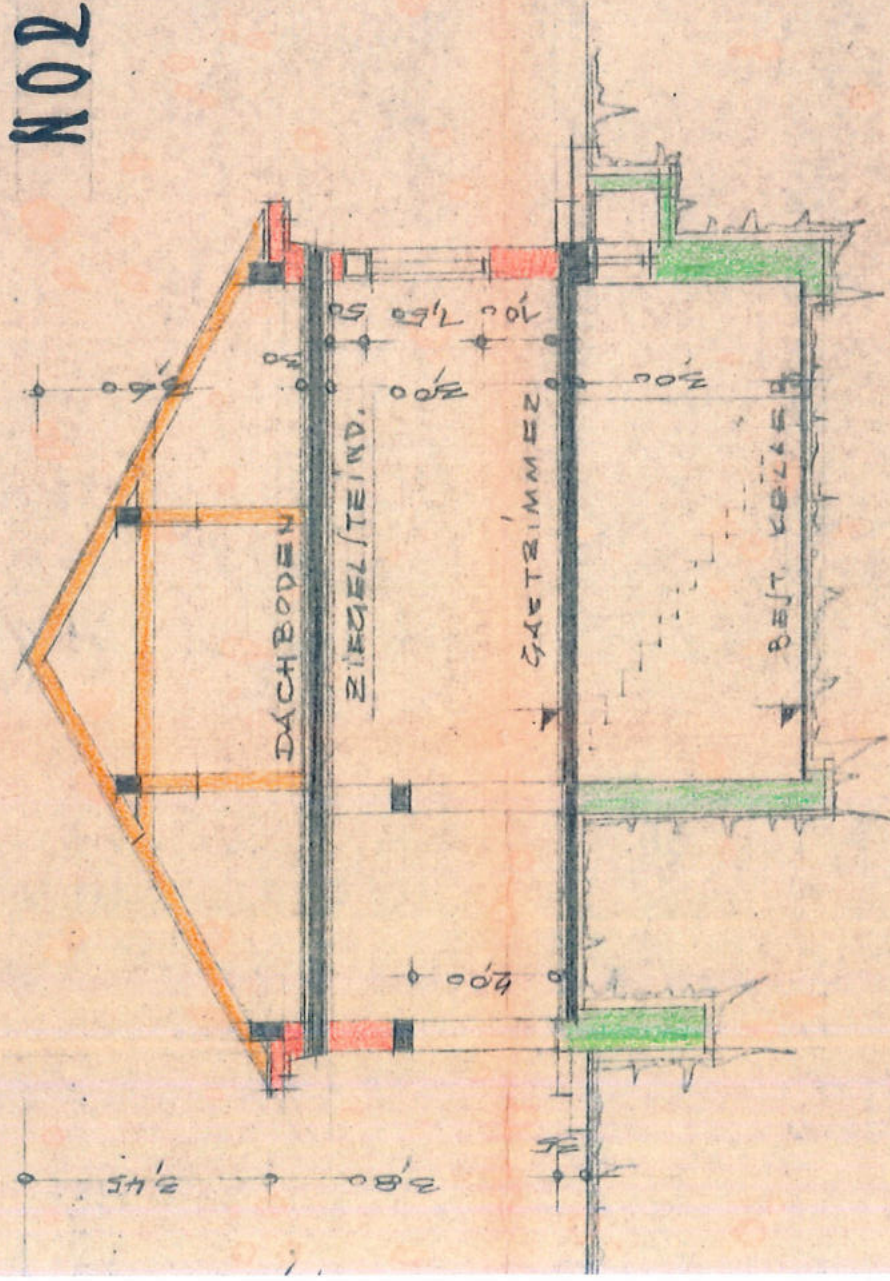
EDZAU, IM MAI 1969.

PLAN FÜR DEN ZUBAU EINER KÜCHE MIT
NIEBENANMIN U. NEUBAU EINER WC-
ANLAGE FÜR ZWEI MEEREN MARDOSITS DUPLET
IN UNTERBÜDDEIN NR: 39. PADD. NR.:

M: 1:100.

SCHNITT A-B
SITUATION

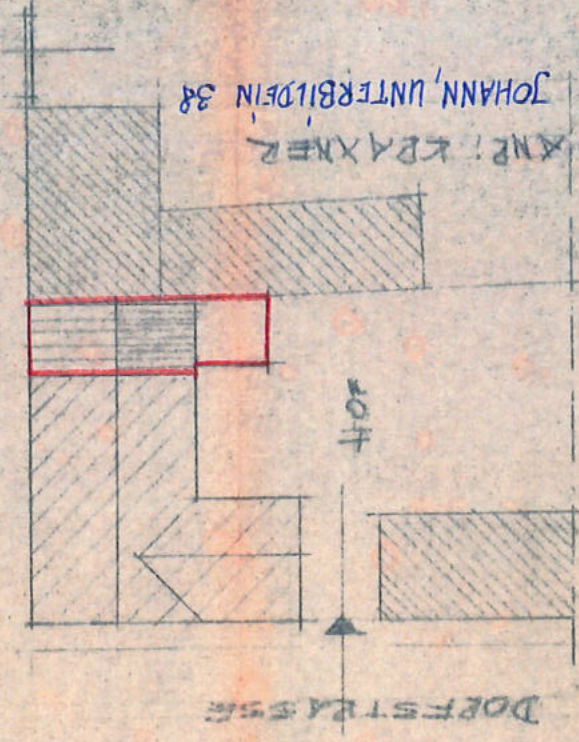
1:500.



NORD



DORF-PLATZ



UNTER:

A. Moritz

BAUFÜHRER U: PLANVERF.:

Hecht, Tief- und Schichtenbau
ING. FRIEDRICH
7521 Eberstadt, Tel. 16, 7510 Gießen
Bld.



Bezug: Ansuchen vom 19.10.2023

Zahl : 6-2023

Betreff: Immaconprojektentwicklung GmbH, Neubau von 5 Einfamilienhäusern
auf dem Gst.Nr. 115, der KG. Unterbildein
baubeh. Bewilligung gem. § 18 Abs. 1 Bgld. BauG.

B e s c h e i d

BAUBEWILLIGUNG

Immaconprojektentwicklung GmbH
Engelsberggasse 4/1
1030 Wien

Präambel:

Sie haben mit Eingabe vom 19.10.2023, gemäß § 18 Abs. 1 Bgld. BauG 1997 i.d.g.F. um die Erteilung einer Baubewilligung angesucht und dazu gleichzeitig nachstehende Einreichunterlagen vorgelegt:

1. *Schriftliches Bauansuchen*
 - o *Einreichpläne (3-fach): Planverfasser: Arch. DI Friedrich Lechner, Seuttergasse 37, Top 17, 1130 Wien*
 - o *Baubeschreibung (3-fach): Verfasser Arch. DI Frierich Lechner, Seuttergasse 37, Top 17, 1130 Wien*
2. *Grundbuchsauszug über das Baugrundstück*
 - o *Anrainerverzeichnis über die Eigentümer der Grundstücke, die von den Fronten der Bauten weniger als 15,00 m entfernt sind (Nachbarn, als Parteien im Sinne des § 21 Abs. 1 Ziff.3 leg.cit)*
 - o *Energieausweis: Zehetmayer Software GmbH, Bearbeiter Ing. Buchmann, vom 01.10.2023*

Angaben über das geplante Bauvorhaben:

Mit Eingabe vom 19.10.2023 haben o.a. Bewilligungswerber um die baubehördliche Bewilligung des ggst. Bauvorhabens aufgrund der vorliegenden Einreichpläne und Baubeschreibungen, die einen wesentlichen Bestandteil dieser Niederschrift/dieses Bescheides bilden, angesucht.

Das Bauvorhaben umfasst die Errichtung von fünf Einfamilienhäuser.

Auf der gegenständlichen Liegenschaft werden fünf rechteckige, nicht unterkellerte, Einfamilienhäuser mit Erdgeschoss und einem Dachgeschoss errichtet.

Die Erschließung erfolgt im Norden über die Florianigasse. Für die Zu- und Abfahrt ist eine Breite von 6,59 m geplant.

An der rechten Grundgrenzwerden straßenseitig drei und an der linken ,straßenseitig zwei Stellplätze geplant.

Im Bereich der Einfahrt befindet sich auch der Müllplatz.

Neben den Hauseingängen befinden sich jeweils zwei Fahrradabstellplätze, überdacht durch den Vorsprung des Dachgeschosses, in Summe zehn Stellplätze.

Der First der Einfamilienhäuser ist Nord/Süd gerichtet, somit die Giebelfläche zur Straße orientiert.

An den seitlichen Grundgrenzen sind jeweils ein Doppelhaus, dazwischen ein einzelnes Wohnhaus geplant.

Der Hauseingang befindet sich Richtung Florianigasse.

Südseitig haben alle fünf Häuser vorgelagerte Terrassen.

Erdgeschoss:

Neben dem Hauseingang befindet sich der von außen erschlossene Technikraum. Im Vorraum befindet sich die Stiege, welche in das Dachgeschoss führt. Ebenso wird vom Vorraum ein Abstellraum, das WC und die nach Süden orientierte Wohnküche erschlossen.

Dachgeschoss:

Die Erschließung erfolgt über eine gerade mit einer im oberen Bereich viertelgewendelten Stiege. Im Dachgeschoss befinden sich drei Zimmer und ein Badezimmer; alle Räume sind vom Vorraum direkt zugänglich. Das Dachgeschoss ragt im Norden, über dem Eingangsbereich 97 cm über das EG.

Die Wohnhäuser werden auf einer Stahlbetonplatte in einer Modulbauweise errichtet.

Lt. vorliegendem Energieausweis wurden für das geplante Gebäude folgende standortbezogene Energiekennzahlen ermittelt (HWB Referenzklima spezifisch): 49 kWh/(m² x a).

Pro Wohneinheit ist eine PV mit 2,0 kWp vorgesehen.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mittels Wärmepumpe

Weitere Ausführungsdetails siehe Einreichunterlagen.

Gutachten

Die Zulässigkeit des Bauvorhabens ist aufgrund der vorliegenden Einreichunterlagen in allen Punkten des § 3 Ziff. 1 bis 6 des Bgld. Baugesetzes, LGBl. 10/1998, i.d.g.F. gegeben, eine Verletzung von Vorschriften des Bgld. Baugesetzes sowie von bau- bzw. raumplanungsrechtlichen Vorschriften kann nicht festgestellt werden.

Seitens des Bausachverständigen bestehen bei einreichplangemäßer Ausführung und bei Einhaltung des Bgld. BauG und der Bgld. BauVO sowie der nachstehend angeführten Auflagen gegen die Erteilung der Baubewilligung keine Einwände.

SPRUCH I.

Aufgrund des Ergebnisses der durchgeführten mündlichen Bauverhandlung am 23. November 2023, des gestellten Ansuchens und der vorgelegten, oben unter „Präambel“ angeführten Einreichunterlagen erteilt Ihnen der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz gemäß § 18 Abs. 7 Burgenländisches Baugesetz 1997, LGBl. 10/1998, i.d.g.F. nach Maßgabe der vorliegenden Einreichunterlagen und nachfolgenden Auflagen die

Baubehördliche Bewilligung für folgende Bauvorhaben:

Neubau von 5 Einfamilienhäusern, KG. Unterbildein auf dem Grundstück Nr. 115.

Auflagen:

1. Für die Benützung des öffentlichen Straßengrundes zur Aufstellung von Gerüsten, Lagerung von Baumaterialien oder Durchführung von Grabarbeiten ist gesondert beim Gemeindeamt eine Bewilligung gem. § 90 der Straßenverkehrsordnung 1960 zu erwirken.
2. Die Baustelle ist als solche entsprechend zu kennzeichnen und abzuschränken. Bei allgemeiner Zugänglichkeit ist die Baustelle entsprechend für den öffentlichen Verkehr zu sichern und zu beleuchten.
3. Der öffentliche Straßenverkehr ist in keinster Weise zu beeinträchtigen. Bei Verschmutzung der öffentlichen Gehwege und Straßen sind diese umgehend zu säubern (bei Nichteinhaltung erfolgt die Säuberung durch die Gemeinde und wird dem Bauwerber in Rechnung gestellt).
4. Alle Grabarbeiten auf Straßengrund oder in unmittelbarer Nähe sind zwei Wochen vor Arbeitsbeginn an die Energie Burgenland, Post, etc. schriftlich zu melden. Jegliche Leitungen dürfen ohne Schriftlicher Zustimmung des Einbautenträgers nicht überbaut werden. Allfällige Umlegungsarbeiten sind vom Bauwerber zu tragen.
5. Die Baubewilligung erlischt, wenn nicht binnen 2 Jahre nach Rechtskraft des Bescheides mit dem Bau begonnen wird. Ebenfalls ist der Bau nach 5 Jahren Bauzeit fertigzustellen (§19 BGLD Baugesetz).
6. Bei allen Bauten sind die entsprechenden Sicherheitsvorkehrungen (Pölzungen, Abstützungen, etc.) einzuhalten. Bei Unterfangungen von Nachbargebäuden und bei Sicherungen von Versorgungsleitungen können von der Baubehörde entsprechende Unterlagen gefordert werden.
7. Die Baumaterialien dürfen nur auf dem Grundstück des Bauwerbers oder innerhalb der Einfriedung (Bauzaun) gelagert werden.
8. Die Elektroinstallationen sind durch befugte Unternehmen gemäß den mit der ETV für verbindlich erklärten ÖVE-, SNT Vorschriften u. ÖNORMEN zu errichten, instand zu halten u. zu betreiben. Ein Elektroprüfbericht ist bei der Schlussüberprüfung der Baubehörde vorzulegen.
9. Der Bau ist mit einer Blitzschutzanlage auszustatten und mit Schutzterdung galvanisch leitend zu verbinden. Die Blitzschutzanlage ist auf ihre Funktionsfähigkeit durch ein dazu befugtes Institut bzw. eine entsprechend befugte Firma überprüfen zu lassen.
10. Die Niederschlagswässer dürfen nicht auf Nachbargrundstücke oder öffentliche Flächen abgeleitet werden. Beim Einbau von Verrieselungs- oder Versickerungsanlagen dürfen keine Gefährdungen für das eigene Gebäude und die Nachbargrundstücke auftreten. Die Niederschlagswässer sind technisch einwandfrei zu versickern, abzuleiten oder zu entsorgen gemäß OIB RL 3 – 3.1.
11. Die Fundierung des Bauwerks muss auf tragfähigem Boden, bzw. in frostfreier Tiefe erfolgen. Alle Bauteile müssen entsprechend ihrer statischen Beanspruchung dimensioniert werden und diese Bauteile müssen entsprechend der OIB RL 2, 2.1, 2.2 (i.d.g.F.) brandtechnisch ausgeführt werden. Statische Berechnungen sind von einem befugten Fachmann (ZT) zu erstellen und sind bei Verlangen der Baubehörde vorzulegen.
12. Alle Verkehrs- u. Fluchtwege sind entsprechend der OIB RL 4 (i.d.g.F.) zu dimensionieren und dürfen nicht verstellt werden.
13. Entlang von Treppenläufen mit mehr als zwei Stufen müssen mind. auf einer Seite stabile Handläufe angebracht werden gemäß OIB RL 4-3.2.
14. Alle nicht an Außenwänden gelegenen Räume müssen über Dach entlüftet werden. Die Entlüftungsrohre müssen einen Querschnitt von 14 x 14 cm oder $\varnothing$ 14 cm aufweisen und aus unbrennbarem Material hergestellt werden. Ebenfalls sind alle Abfallstränge über Dach zu entlüften.
15. An allen absturzgefährdeten Stellen, mind. aber bei Höhenunterschieden von mehr als 60 cm bzw. 100 cm, zu denen der Zutritt möglich ist, sind mind. 100 cm hohe Geländer oder Brüstungen standsicher anzubringen. Der Abstand der Geländersporen darf 12 cm Lichtweite nicht überschreiten. Alle weiteren Auflagen müssen der OIB RL 4 (i.d.g.F.) entsprechen. Die lichte Stiegenweite muss mind. 90cm betragen und darf durch Handläufe etc. nicht eingeengt werden.

16. Verglasungen bei einer Parapethöhe von unter 85cm ü. FBOK müssen raumseitig in ESG ausgeführt werden. Bei offenbaren Fensterflügeln müssen geeignete Maßnahmen (Querholme, etc.) vorgesehen werden. In Bereichen wo Absturz- bzw. Durchsturzgefahr besteht soll die Verglasung als VSG ausgeführt werden. OIB RL 4 – 4.1 bis 4.3, 5.1.1 bis 5.1.3.
17. Der Baubeginn ist der Baubehörde mindestens zwei Wochen vor Durchführung der Bauarbeiten schriftlich bekanntzugeben.
18. Für erste Löschhilfe sind geeignete Handfeuerlöscher gemäß den Richtlinien der TRVB 124 bzw. der derzeit gültigen ÖNORM bereitzustellen.
19. In allen Aufenthaltsräumen und Gängen müssen vernetzte Rauchwarnmelder lt. OIB 2 – 3.11 installiert werden.
20. Die Lage und die Höhenlage des Gebäudes gemäß dem Einreichplan dürfen nicht verändert werden.
21. Sind Abweichungen vom genehmigten Bauplan beabsichtigt, ist vor deren Inangriffnahme unter Vorlage von Auswechslungsplänen die baubehördliche Genehmigung hierfür zu erwirken.
22. Den Vertretern der Baubehörde ist jederzeit der Zutritt zur Baustelle für eine Bauüberprüfung zu gewähren. Die Unterlagen (Einreichplan, Bescheid, Statik, Bauplakette) müssen auf der Baustelle aufliegen. Die Bauplakette ist sichtbar während der Bauphase an der Baustelle wettergeschützt anzubringen und ist mit der Baubeginn Anzeige bei der Baubehörde anzufordern.
23. Alle Räume dürfen nur nach den im Einreichplan eingetragenen Nutzungen (Widmungen) verwendet werden. Eine Nutzungsänderung ist der Baubehörde umgehend zu melden.
24. Außengeräte (Luftwärmepumpe, Klimageräte,...) dürfen die laut OIB – Richtlinie 5 geltende Schalldämmmaße nicht überschreiten. Die Lage am Standort ist bekannt zu geben falls sie nicht schon aus den Einreichunterlagen ersichtlich ist. Auf Verlangen der Baubehörde ist vom Hersteller für den Gerätetyp das Typenblatt mit der gemessenen Schallemission als Schalleistungspegel (Außenlärmpegel[dB]) vorzulegen.

Allgemein:

25. Nach Fertigstellung ist ein Schlussüberprüfungsprotokoll vorzulegen. Die Schlussüberprüfung muss vor der Besiedlung des Objektes erfolgen. Allfällige Änderungen sind in einem Bestandsplan einzutragen.
26. Der Bauträger hat die Fertigstellung des Bauvorhabens bei der Baubehörde anzuzeigen.
27. Nach Fertigstellung ist der Baubehörde ein kotierter Lageplan 1:1000 vorzulegen (bezogen auf Vermessungsfixpunkte) oder ein unterfertigtes Übereinkommen über die Vermessung mit der Gemeinde vorzulegen.
28. Im Übrigen wird auf den Einreichplan und auf die Baubeschreibung verwiesen, welche einen wesentlichen Bestandteil des Bescheides darstellen.
29. Das Bauarbeiterkoordinationsgesetz ist in allen Punkten einzuhalten.
30. Bauten müssen so geplant und ausgeführt werden, dass sie den Bestimmungen des BGLD Baugesetzes – Novelle 2019, der BGLD Bauverordnung vom 02.Februar 1998, den Ö-Normen und EN-Normen sowie den OIB-Richtlinien und darüber hinaus dem Stand der Technik entsprechen.

Zusätzlich:

31. Sofern die Grundstücksgrenzen in der Natur nicht eindeutig sind. Ist vor Baubeginn vom Bauwerber ein befugter Fachmann (Geometer) zu beauftragen um die Grundgrenzen abzustecken.
32. Das Gebäude ist in die Gebäudeklasse zwei einzustufen.

33. Alle tragenden Bauteile, sowie die Bauteile im Bereich des Fluchtweges sind brandtechnisch entsprechend der OIB RL 2 auszustatten.
34. Bei den angrenzenden Häusern ist eine Beweissicherung durchzuführen und bei Verlangen der Baubehörde vorzulegen.
35. Die mind. Abstände von Öffnungen in Außenwänden, die an brandabschnittsbildende Wände anschließen, müssen gemäß OIB RL 2-3.1.8 eingehalten werden.
36. Die Anlage ist in die bestehende Blitzschutzanlage einzubinden und mit einer Schutzerdung galvanisch leitend zu verbinden und gemäß den mit der ETV für verbindlich erklärten ÖVE-, SNT Vorschriften u. ÖNORMEN zu errichten, Instand zu halten u. zu betreiben. Die Blitzschutzanlage ist auf ihre Funktionsfähigkeit durch ein dazu befugtes Institut bzw. einer Fachfirma überprüfen zu lassen. Der Baubehörde ist ein Überprüfungsbefund vorzulegen.
37. Der Wechselrichter ist auf einer Wand aus nichtbrennbaren Materialien [mind. A2] zu montieren. Dieses Material muss den Wechselrichter mind. 0,50m überragen.
38. Brennbare Materialien müssen einen Abstand von mind. 3,00m zum Wechselrichter aufweisen.
39. Der Errichter der PV-Anlage hat den Anlagenbetreiber hinsichtlich eines sicheren Betriebes der PV-Anlage, sowie über die möglichen Gefahren, welche von der PV-Anlage ausgehen könne, nachweislich zu unterweisen.
40. Personen, welche Tätigkeiten [z.B. Wartung, Reparatur, Reinigung] an der PV-Anlage, sowie Personen, welche Arbeiten im unmittelbaren Nahbereich der PV-Anlage durchzuführen haben, sind vom Anlagenbetreiber vor Beginn ihrer Tätigkeit über die Gefahren, welche von der PV-Anlage ausgehen können, nachweislich zu belehren. Die Nachweise über die Belehrungen sind vom Anlagenbetreiber zur behördlichen Einsichtnahme bereitzuhalten und der Behörde auf Verlangen vorzuweisen.
41. Bei den Elektroverteilerkästen und bei der Messwandlung ist ein Hinweisschild über das Vorhandensein einer PV-Anlage dauerhaft anzubringen.
42. Die angeführten Nachweise sind dem Schlussüberprüfungsprotokoll beizulegen.
43. Niederschlagswässer, die nicht als Nutzwasser verwendet werden, sind technisch einwandfrei zu versickern, abzuleiten oder zu entsorgen gemäß OIB RL 3 – 3.1.
44. Bauwerke sind mit Anlagen zur Sammlung von Abwässern auszustatten. Die gesammelten Abwässer sind ordnungsgemäß zu entsorgen gemäß OIB RL 3 – 3.2.
45. Für die Tragfähigkeit im Brandfall sowie für das Brandverhalten von Bauprodukten gelten die Anforderungen der OIB RL 2.

Mit der Bauführung darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen ist.

Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist der Baubehörde gem. § 27 BauG. anzuzeigen.

SPRUCH II.

Kostenvorschreibung

An Kosten sind zu entrichten

Kommissionsgebühren und Barauslagen Gem. Landes-Kommissionsgebührenverordnung 1990, LGBl. 71/1990 i.d.g.F., und §§76, 77 AVG 1991 i.d.g.F.	€	616,00
Verwaltungsabgaben gem. TP. 14 a) der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung	€	400,20
Bundesgebühren gemäß Gebührengesetz 1957, BGBl. 267/1957, i.d.g.F.	€	114,80
Summe	€	1.131,00

Dieser Betrag ist binnen vier Wochen ab Zustellung dieses Bescheides an die Gemeinde Bildein einzuzahlen.

Begründung:

Gem. § 18 Abs. 10 Burgenländisches Baugesetz 1997, LGBl. 10/1998, i.d.g.F. hat die Baubehörde die Baubewilligung - erforderlichenfalls unter Auflagen, Bedingungen und Befristungen - mit Bescheid zu erteilen, wenn die Prüfung des Bauvorhabens ergibt, dass die gemäß § 3 leg.cit. maßgeblichen baupolizeilichen Interessen nicht wesentlich verletzt werden.

In seinem Gutachten hat der zur o.a. Bauverhandlung beigezogene Bausachverständige ausgeführt, dass bei einreichplan- bzw. auflagengemäßer Ausführung des Bauvorhabens gegen die Erteilung der Baubewilligung keine Einwände bestehen.

Die Beteiligten haben gegen das geplante Bauvorhaben keine Einwände erhoben. Der Bewilligungswerber hat das Ergebnis der Verhandlung, die Äußerungen des Sachverständigen, der Nachbarn und Beteiligten zur Kenntnis genommen.

Das ggst. Bauvorhaben konnte auf Grund des Ergebnisses der durchgeführten Bauverhandlung, der Äußerungen des/der Sachverständigen und Parteien, bei Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen bewilligt werden.

Gem. § 18 Abs. 11 Bgld BauG 1997 i.V. mit § 42 Abs. 1 AVG 1991 sind der Baubewilligungsbescheid neben der Bauwerbern nur jenen Parteien zuzustellen, die ihre Stellung als Partei infolge erhobener öffentlich rechtlicher Einwendungen gegen das Bauvorhaben nicht verloren haben.

Zu Spruch II.

Die Vorschreibung der Kosten des Verfahrens richtet sich nach den angeführten Bestimmungen des Gebührengesetzes, der Landeskommis-sionsgebühren- und der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung sowie nach den Bestimmungen über die Kostentragung von Barauslagen gem. §§ 76, 77 AVG 1991 i.d.g.F.

Die Nichtentrichtung vorgeschriebener Bundesgebühren wird an das Finanzamt notioniert, nicht entrichtete übrige Kosten werden gerichtlich eingetrieben.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid steht binnen zwei Wochen vom Tage der Zustellung an gerechnet die schriftliche, telegraphische oder fernschriftliche (per Telefax) Berufung offen. Die Berufung ist im Gemeindeamt Bildein einzubringen, hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet und hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Eingaben per E-Mail sind nicht gestattet.

Die Berufung ist zu vergebühren: die Eingabe mit 14,30 Euro, Beilagen mit 3,90 Euro pro Bogen, höchstens mit 21,80 Euro. Diese Gebühren sind nach Zustellung der Entscheidung über die Berufung zu entrichten.

Der Bürgermeister:



(Zax Emmerich jun.)

Hinweis:

Dies ist die bauhördliche Bewilligung für die Aus- und Durchführung des oben beschriebenen Bauvorhabens entsprechend dem Ergebnis der Bauverhandlung. Jede Abweichung von den genehmigten Einreichunterlagen oder Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden, Gebäudeteilen, einzelner Räume und von Bauteilen ist gesondert bauhördlich bewilligungspflichtig.

Ergeht an:

Immaconprojektentwicklung GmbH, Adr. w. o.

mit folgenden, jeweils mit dem Bewilligungsvermerk versehenen Beilagen:

Einreichpläne (2-fach)

Baubeschreibungen (2-fach)

EINREICHPLAN

A

~~B~~

C

D

PROJEKT

Neubau von 5 Einfamilienhäuser

G 31055 Unterbildein, Hauptstraße 117, EZ 45, Parzellen 115

PLANINHALT

rundrisse, Schnitte, Ansichten
Lageplan
Aufbauten

MAßSTAB

1:100

1:200

DATUM

11.07.2023

ORT

Bildein

GEZ.

DC

GEPR.

FL

GROESSE

0,92 m²

PLANNR.

EIN_01

PROJNR.

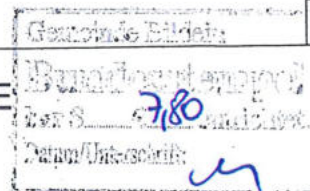
Architekt Dipl. Ing. Friedrich Lechner
arch.f.lechner@aon.at

+43 664/144 22 28

LEGENDE:

- LEICHTBAU - GIPSKARTON
- DÄMMUNG
- STAHL

BEHÖRDE



Gemeinde Bildein
Baufreigabe / Baubewilligung

AZ: 2023 / - 6

Bildein, am 15. DEZ. 2023

Der Bürgermeister:

GRUNDEIGENTÜMER

Immacon Projektentwicklung GmbH
Engelsberggasse 4/1
1030 Wien

BAUWERBER

Immacon Projektentwicklung GmbH
Engelsberggasse 4/1
1030 Wien

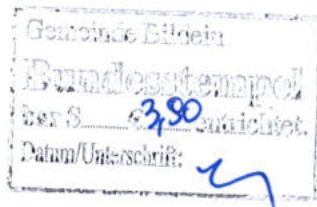
PLANVERFASSER

Arch. Dipl. Ing. Friedrich Lechner
Lechnerstraße 37, Top 17
1130 Wien
Arch. Dipl. Ing. Friedrich Lechner
Lechnerstraße 37, Top 17
1130 Wien
arch.f.lechner@aon.at

BAUFÜHRER

Wird vor Baubeginn bekanntgegeben

ATEI: 2023-07-11_Unterbildein



BAUBESCHREIBUNG

FÜNF EINFAMILIENHÄUSER IN UNTERBILDEIN

Hauptstraße 117

KG 31055 Unterbildein, EZ 45 Parzelle 115

Bebauungsbestimmungen:

Maximale Bebauung 40%	370,00 m ²
Grundstücksfläche:	925,00 m ²
Tatsächlich bebaute Fläche:	12,04m x 5,69m = 68,50m ² x 4 = 274,00m ²
	12,12m x 5,76m = 69,81m ²
	343,81m ²

< 370,00m²

Offene Bauweise

Bauklasse II, bedeutet eine Gebäudehöhe zwischen 2,50 und 12,00m

Tatsächliche Gebäudehöhe: 5,39m

Firsthöhe: 7,16m

Allgemeine Beschreibung

Auf der gegenständlichen Liegenschaft werden fünf rechteckige, nicht unterkellerte, Einfamilienhäuser mit Erdgeschoss und einem Dachgeschoss errichtet.

Die Erschließung erfolgt im Norden über die Florianigasse. Für die Zu- und Abfahrt ist eine Breite von 6,59 m geplant.

An der rechten Grundgrenze werden straßenseitig drei und an der linken, straßenseitig zwei Stellplätze geplant.

Im Bereich der Einfahrt befindet sich auch der Müllplatz.

Neben den Hauseingängen befinden sich jeweils zwei Fahrradabstellplätze, überdacht durch den Vorsprung des Dachgeschosses; in Summe zehn Stellplätze.

Der First der Einfamilienhäuser ist Nord/Süd gerichtet, somit die Giebelfläche zur Straße orientiert.

An den seitlichen Grundgrenzen sind jeweils ein Doppelhaus, dazwischen ein einzelnes Wohnhaus geplant.

Der Hauseingang befindet sich Richtung Florianigasse.

Südseitig haben alle fünf Häuser vorgelagerte Terrassen.

Erdgeschoss:

Neben dem Hauseingang befindet sich der von außen erschlossene Technikraum. Im Vorraum befindet sich die Stiege, welche in das Dachgeschoss führt. Ebenso wird vom Vorraum ein Abstellraum, das WC und die nach Süden orientierte Wohnküche erschlossen.

Dachgeschoss

Die Erschließung erfolgt über eine gerade mit einer im oberen Bereich viertelgewendelten Stiege.

Im Dachgeschoss befinden sich drei Zimmer und ein Badezimmer; alle Räume sind vom Vorraum direkt zugänglich.

Das Dachgeschoss ragt im Norden, über dem Eingangsbereich, 97cm über das EG.

Bautechnische Beschreibung:

Auf einer Stahlbetonplatte werden diese Wohnhäuser in einer Modulbauweise errichtet.

Technische Daten:

Bodenversiegelungsgrad:

Maximal 40 %, wird nicht ausgenützt.

Wohnnutzfläche aller fünf Häuser:

$90,29\text{m}^2 \times 5 =$ **451,45m²**

Terrassen gesamt:

67,25m²

Bebaute Fläche:

343,81m² < 370,0m²

Barrierefreie Gestaltung:

Alle öffentlich zugänglichen Flächen sind barrierefrei ausgeführt. Ausgenommen davon sind die gesetzlichen Erleichterungen für Einfamilienhäuser.

Einfriedung:

An der Grundgrenze wird ein ca. 1.0m hoher Maschendrahtzaun oder gleichwertiges auf einem 50cm hohen Betonsockel errichtet.

Stellplätze

5 KFZ - Stellplätze

1 Stellplatz/Einfamilienhaus

10 Fahrräderstellplätze

2 Stellplätze / Einfamilienhaus

Brandschutz lt OIB Richtlinien 2

Rauchmelder lt. OIB RL 2

Warmwasserbereitung und Heizung

Luft-Wärmepumpe

Photovoltaik:

Auf allen westlichen Dachflächen der Häuser ist eine Photovoltaikanlage vorgesehen.

Kanalisation:

Niederschlagswässer und Schmutzwässer werden in das öffentliche Kanalnetz (Trennsystem) eingeleitet.



architekt di friedrich lechner

staatl. befugter und beeideter ziviltechniker
1130-wien serffingasse 37 / top 17
m: +43/6641442225 email: arch.lechner@aon.at



Gemeinde
BILDEIN
das Dorf ohne Grenzen

Florianigasse 1 7521 Bildein tel/fax: 03323/2597 email: post@bildein.bgld.gv.at

Bildein, 20.10.2023

Immacon Projektentwicklung GmbH

Engelsberggasse 4/1
1030 Wien

Zahl: 4/2023

**Betreff: Bauüberprüfung Objekt Hauptstraße 117,
KG Unterbildein, Baupolizeilicher Auftrag**

BESCHEID

Aufgrund des baufälligen Zustands des in Ihrem Eigentum befindlichen Objekts am Grundstück Nr. 115, Unterbildein, Hauptstraße 117, ergeht seitens der baupolizeilichen Behörde 1. Instanz der Auftrag zur Sicherung des gegenständlichen Objektes durch nachstehenden

SPRUCH

I.

Der Bürgermeister als Baubehörde 1. Instanz erteilt Ihnen aufgrund des Ergebnisses der mündlichen Verhandlung und Augenschein vor Ort vom 14.09.2023 den baupolizeilichen Auftrag gem. der §§ 28 und 30 des Bgld. Baugesetzes Novelle 2019 i.d.g.F. zur Sicherung des in Ihrem Eigentum befindlichen Objekts Hauptstraße 117, KG Unterbildein, am Grundstück Nr. 115, EZ 45.

Auf Grundlage des Urteils des beigezogenen Bausachverständigen werden von der Baubehörde zum Schutz von Personen und Sachen folgende zwingende Maßnahmen angeordnet:

1. Die Dachfläche ist umgehend gänzlich abzusichern, sodass eine Sicherung gegen herunterfallende Ziegel (Dachständer – Stromleitung, Rauchfänge) gewährleistet ist. Ebenso ist sicherzustellen, dass die Dachkonstruktion nicht einstürzt, da diese nicht mehr den statischen Anforderungen entspricht. Sofern eine Absicherung nicht mehr möglich ist, ist die gesamte Dachkonstruktion abzutragen.
2. Einhergehend zu Maßnahmenpunkt 1. sind lose Dachziegel in der Dachfläche, Traufe, First und im Ortgang umgehend zu befestigen oder zu entfernen.
3. An der nordöstlichen Gebäudeseite zu Grundstück Nr. 77 sind die abgebrochenen Gebäudeteile zu entfernen und die Traufe inkl. Dachrinne wiederherzustellen, oder das Dach insoweit abzutragen, dass keine Regenwässer auf das Nachbargrundstück abgeleitet werden.
4. An der Außenmauer zu Grundstück Nr. 77 sind lose Ziegel und lose Putzflächen umgehend zu entfernen.
5. Die Abfallrohre für Regenwässer des Gebäudes sind zu ergänzen bzw. zu erneuern, damit die Dachflächenwässer nicht auf das Nachbargrundstück abgeleitet werden.

6. Über das gesamte Objekt ist ein statisches Gutachten von einem Ziviltechniker einzuholen und umgehend der Gemeinde Bildein vorzulegen. Sollte Einsturzgefahr bestehen, ist umgehend das Einvernehmen mit der Baubehörde herzustellen. Bei Gefahr in Verzug sind sofortige Maßnahmen zu treffen.
7. Sämtliche Maßnahmen sind umgehend der Baubehörde schriftlich vom Eigentümer zu melden, die Ausführungsbestätigungen der, die Arbeiten durchführenden Unternehmen, sind ebenso umgehend vorzulegen.
8. Grundstücke im Bauland sind vom Eigentümer oder Nutzungsberechtigten in einem gepflegten, das Ortsbild nicht beeinträchtigenden und Personen und Sachen nicht gefährdenden Zustand zu halten, lt. Bgld. Baugesetz § 13 Pflege von Grundstücken im Bauland.
9. Die Maßnahmenpunkte 1, 2, und 4 sind umgehend zu erfüllen, für die Maßnahmen gem. Punkt 3, 5, 6 und 7 wird eine Frist von 4 Wochen ab Übernahme dieses Bescheides eingeräumt.

II.

Gem. § 64 Abs. 2 Allgemeines Verwaltungsgesetz 1991, BGBl. Nr. 51/1991 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013, wird die aufschiebende Wirkung einer Berufung ausgeschlossen, die im Spruchpunkt I. vorgeschriebenen Maßnahmen sind mit umgehender Wirkung umzusetzen.

BEGRÜNDUNG

Gem. § 28 Abs. 1 Bgld. BauG 1997, LGBl. 10/1998 i.d.g.F., hat der Eigentümer von Bauten dafür zu sorgen, dass diese in einem entsprechenden Zustand erhalten bleiben. Baugebrechen und Mängel, welche baupolizeiliche Interessen beeinträchtigen, sind zu beheben. Dieser Verpflichtung ist der Eigentümer nicht nachgekommen, sodass die Baubehörde eine mündliche Verhandlung mit einem Augenschein an Ort und Stelle unter Beiziehung eines Bauchsachverständigen durchgeführt hat und nunmehr über die Behebung der Mängel zu verfügen hat.

Der Bausachverständige machte im Zuge der Verhandlung am 14.09.2023 eine gutachterliche Stellungnahme, wobei dieser festgestellt hat, dass

1. die losen Dachziegeln eine Gefährdung von Sachen und Personen darstellen und bei Schlechtwetter jederzeit eine weitere Gefährdung durch herunterfallende Ziegeln gegeben ist,
2. die Beschaffenheit der Dachkonstruktion mittlerweile in einem desolaten Zustand ist und auch ein Einsturz drohen kann,
3. die Ziegeln im Mauerwerk und der Außenputz eine Gefährdung darstellen, da die Gefahr des Herunterfallens gegeben ist und eine Sicherung unumgänglich ist,
4. die Abfallrohre für Regenwässer nicht bis zum Wassereinlauf durchgehend ausgeführt sind und dadurch die Dachniederschlagswässer auf Nachbar Grund abgeleitet werden.
5. die Statik durch einen Ziviltechniker überprüft werden muss, um feststellen zu können, ob aufgrund des derzeitigen Zustands auch Gefahr im Verzug besteht,

Somit ist eine Gefährdung von Personen und Sachen, vor allem zur Grundstück Nr. 77, gegeben. Demnach ist der gesetzeskonforme Zustand gem. § 28 Abs. 1 und 2 Bgld. BauG – Novelle 2019 umgehend herzustellen.

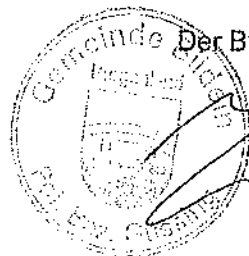
Gem. § 28 Abs. 3 Bgld. BauG – Novelle 2019 hat die Baubehörde alle Sicherungsmaßnahmen, die zum Schutz von Personen und Sachen erforderlich sind, mit Bescheid anzuordnen. Die im Spruch aufgezählten und durchzuführenden Maßnahmen sind als zwingende Auflagepunkte zu verstehen und innerhalb der genannten Frist bzw. umgehend nachzuholen. Kommt der Verpflichtete diesen Maßnahmen nicht nach, so ist die

Baubehörde ermächtigt, die Sicherungsmaßnahmen auf Kosten des Verpflichteten zu veranlassen.

Aufgrund dessen, dass baupolizeiliche Interessen gem. § 3 Bgld. BauG beeinträchtigt sind und eine Gefährdung von Personen und Sachen gegeben ist, kann die aufschiebende Wirkung einer allfälligen Berufung mit Bescheid gem. § 64 Abs. 2 AVG ausgeschlossen werden und die Maßnahmen sind mit sofortiger Wirkung umzusetzen. Der Ausschluss der aufschiebenden Wirkung dient dem Schutz von Personen und Sachen und steht damit im öffentlichen Interesse.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid ist das Rechtsmittel der Berufung zulässig, welches binnen zwei Wochen vom Tage der Zustellung an, beim Gemeindeamt Bildein schriftlich, telegrafisch oder per Telefax (033232597) eingebracht werden kann. Die Berufung hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet zu bezeichnen und einen begründeten Antrag zu enthalten.



Der Bürgermeister:

ID° IMMACON

Zustellversuch am

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Verständigung über die Hinterlegung

☐ in Abgabereinrichtung eingelegt ☐ an Eingangstür angebracht

☐ an Abgabestelle zurückgelassen

Annahmeverweigerung

durch ☐ Empfänger/in ☐

☐ Dokument an Abgabestelle zurückgelassen

Hinterlegung

bei

--	--	--	--	--	--

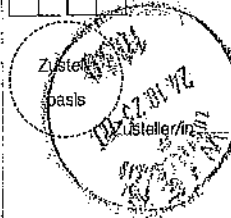
Beginn der Abholfrist

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

☐ Keine elektronische
Übermittlung

RSb:

Adaptiertes Formular zu
§ 22 d. Zustellgesetzes



Übernahmebestätigung 24.01.2023

☐ Empfänger/in ☐ Bevollmächtigte/r für RSb-Briefe
☐ Mitbewohner/in ☒ Arbeitgeber/in bzw. Arbeitnehmer/in

Unterschrift

ROHM

Empfänger/in

Rücksendungsanschrift

Gemeinde Bildein
Florianigasse 1
7521 Bildein



Bezirkshauptmannschaft

Hauptstraße 1
7540 Güssing

Betr.: Vollstreckung eines Bescheides

Die Gemeinde Bildein bittet um Vollstreckung des Bescheides, vom 20.10.2023,
Zahl: 4/2023, Bauüberprüfung Objekt Hauptstraße 117, KG. Unterbildein.



Der Bürgermeister:



Bezirkshauptmannschaft

Hauptstraße 1
7540 Güssing

Betr.: Immacon Projektentwicklung GmbH

Die Gemeinde Bildein bestätigt, dass die Fa. Immacon Projektentwicklung GmbH, gegen den Bescheid der Gemeinde Bildein, vom 20.10.2023, Zahl: 4/2023, Baupolizeilicher Auftrag kein Rechtsmittel eingelegt hat. Der Bescheid ist somit gültig.

Der Bürgermeister:



SCHLOSS

