



**Architekt**

**Dipl.Ing.Horst Jäger**

Allg. beeid. u. gerichtl. zert. Sachverständiger

1010 Wien Rotenturmstraße 5 - 9

T+43(1)533 67 35

e-mail: rrp@rrp.at

6 S 166/25s  
JÄ/Mb 2026-01-15  
1652-26-0046

# SACHVERSTÄNDIGEN-GUTACHTEN

betreffend

Insolvenz

Exakt Real Projekt Frauenkirchen GmbH  
1210 Wien, Pichelwangergasse 16  
FN 592161a

7132 Frauenkirchen, St. Martinsgasse

**Anteil 1/1**

GST-Nr. 1703/74, 1703/75, 1703/76, 1703/77, EZ 2953  
KG 32006 Frauenkirchen, Bezirksgericht Neusiedl am See

**Antragstellerin:** Mag. Beate Holper  
Insolvenzverwalterin  
Heinrichsgasse 4  
1010 Wien

**Lokaltermin:** 15. Jänner 2026

JÄ A

# **I. ALLGEMEINES**

## **1) Auftrag**

Schriftlich erteilter Auftrag am 29.12.2025 von Frau Mag. Beate Holper, Heinrichsgasse 4, 1010 Wien, als Insolvenzverwalterin, zur Ermittlung des Verkehrswertes des 1/1-Anteils, der Liegenschaft 7132 Frauenkirchen, St. Martinsgasse, GST-Nr. 1703/74, 1703/75, 1703/76, 1703/77, EZ 2953, KG 32006 Frauenkirchen, Bezirksgericht Neusiedl am See.

## **2) Zweck**

Das Gutachten wurde von Frau Mag. Beate Holper in Auftrag gegeben zur Verkehrswertermittlung des 1/1-Anteils an gegenständlicher Liegenschaft, hinsichtlich der Insolvenz der Exakt Real Projekt Frauenkirchen GmbH, Pichelwangergasse 16, 1210 Wien, FN 592161a; GZ 6 S 166/25s, Handelsgericht Wien.

## **3) Bewertungstichtag**

Als Bewertungstichtag wird der Jänner 2026 angesetzt.

Die örtliche Besichtigung fand am 15.01.2026, in der Zeit von 10:00 Uhr bis 10:30 Uhr, statt.

Bei dieser Besichtigung waren anwesend:

**Sachverständiger:** Arch. Dipl.-Ing. Horst Jäger

Das Grundstück war frei zugänglich.

## **Grundlagen und Unterlagen der Bewertung**

- Grundbuchsauszug vom 11.12.2025
- Lokalaugenschein am 15.01.2026
- Baubewilligung vom 05.02.2021
- Einreichpläne Architekten Kandelsdorfer ZT GmbH vom Dezember 2020
- Baubeschreibung Architekten Kandelsdorfer ZT GmbH vom 07.12.2020
- Baubeginnsanzeige vom 21.12.2022
- Kaufvertrag LBI Hirschstetten Projekt GmbH und Exakt Real Frauenkirchen GmbH vom 27.09.2022
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Google Maps
- Wikipedia
- Immobilienpreisspiegel Gewinn Mai 2025
- ImmoNetZT
- Bodenpreise AT
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter, 7. Auflage
- „Der Wert von Immobilien“ – Seiser/Kainz
- Eigene Archivunterlagen des Sachverständigen

### **4) Vollständigkeitserklärung**

Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung bezüglich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der übermittelten Unterlagen und Informationen und ist nicht verpflichtet, die Vollständigkeit und Richtigkeit der übermittelten Unterlagen und Informationen zu überprüfen und / oder zu bestätigen oder Original-Unterlagen zu prüfen.

Der Auftraggeber erklärt, dass er sämtliche ihm bekannte Informationen und Unterlagen, welche für die Bewertung der Liegenschaft von Relevanz sind bzw. sein könnten, an den gefertigten Sachverständigen übermittelt hat und ihm keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen oder Umstände bekannt sind.

### **5) Bewertungsvoraussetzungen**

Die Währungsbeträge sind in EURO angegeben.

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise zum Stichtag Gültigkeit. Das Gutachten stellt ausschließlich auf die Marktverhältnisse zum Stichtag dieses Gutachtens ab. Mögliche Änderungen der Marktverhältnisse werden und können daher auch nicht berücksichtigt werden. Nach dem Stichtag eintretende Änderungen der Marktverhältnisse und daraus folgend einzelne Bewertungsparameter müssten erforderlichenfalls zu einer Neubewertung führen.

Festgestellt wurde ausschließlich der Wert der gegenständlichen Liegenschaft. Eine Zusicherung, dass diese frei von Schäden oder sonstigen Mängel ist, kann nicht gegeben werden.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Der Wertermittlung, sowie der rechtlichen Bewertung wurden ausschließlich Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend bei einer örtlichen Besichtigung anlässlich der Befundaufnahme, sowie aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.

Im Verkehrswert ist die Umsatzsteuer enthalten.
---

Die Wertermittlung erfolgt geldlastenfrei, also ohne Berücksichtigung von Pfandrechten und unabhängig von deren Grundbuchseintrag. Die Wertermittlung erfolgt in der Annahme, dass Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontaminationen oder auch andere, die Liegenschaft entwertenden Altbodenverhältnisse, nicht vorhanden sind. Darüber hinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse wurden durch den Sachverständigen nicht vorgenommen.

Flächen-, Raum- oder sonstige Maßnahmen wurden aus den übergebenen Unterlagen übernommen und nicht mit der Natur verglichen. Eigene Vermessungen oder Messungen durch den Sachverständigen waren nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Haftung für die Richtigkeit der übernommenen Maßnahmen wird daher von Sachverständigen nicht vorgenommen und wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Eine Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen, der Konsensmäßigkeit und einer rechtmäßigen Nutzung der Liegenschaft wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich rechtlichen Bestimmungen, einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Es wurde davon ausgegangen, dass die Räumlichkeiten allen relevanten und gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz. Die Einsichtnahme in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Baubehörde war auftragsgemäß nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme.

Eine rechtliche Prüfung von Kaufverträgen, Mietverträgen, Pachtverträgen und sonstigen Nutzungsverträgen, von Bewirtschaftungsverträgen, von

Nebenvereinbarungen, außerbücherlichen Rechten und Lasten der Liegenschaft und dergleichen waren nicht Gegenstand des Auftrages.

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.

Das Gutachten wurde auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zur Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige daher ausdrücklich eine Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine Neubewertung vor.

## **6) Haftung des Sachverständigen**

Der Sachverständige weist darauf hin, dass er dem Auftraggeber für Vermögensschäden aufgrund von leichter Fahrlässigkeit ausschließlich bis zu dem in der abgeschlossenen Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung angeführten Betrag in der Höhe von € 1,3 Mio. haftet.

Das vorliegende Gutachten wurde mit größter Sorgfalt und gewissenhaft nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausführung und unter Beachtung der getroffenen Vereinbarungen erstellt.

Der Sachverständige haftet nicht für Änderungen der Marktverhältnisse und sich daraus ändernden Parametern der Bewertung.

Sollte eine Vorlage des Gutachtens bei Behörden und Ämtern beabsichtigt sein, weist der Sachverständige darauf hin, dass jegliche Haftung in Bezug auf dessen Anerkennung ausgeschlossen wird und der Gutachtensauftrag und dessen Erfüllung dadurch nicht berührt werden.

Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen.

Dritte können gegenüber dem Sachverständigen aus diesem Vertrag und aus den unter Zugrundlegung dieses Vertrages gefertigten Gutachten keine Rechte geltend machen.

**7) Sonstiges**

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 Sachverständigen-Vertrag an Dritte abzutreten.

**8) Unabhängigkeit des Sachverständigen**

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er die Wertermittlung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt.

## II. BESCHREIBUNG

### 1) Überregional

#### Geographie

Frauenkirchen liegt im Seewinkel zwischen dem Neusiedler See und der ungarischen Grenze. Die Gemeinde hat eine Fläche von 31,95 Quadratkilometer. Davon werden mehr als achtzig Prozent landwirtschaftlich genutzt.

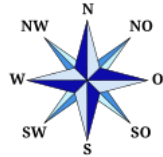
Nachbargemeinden:

Gols

Mönchhof

Halbturn

Podersdorf



Apetlon

Sankt Andrä am  
Zicksee

## 2) Statistik

Staat:	 <a href="#">Österreich</a>
<a href="#">Land:</a>	 <a href="#">Burgenland</a>
<a href="#">Politischer Bezirk:</a>	<a href="#">Neusiedl am See</a>
<a href="#">Kfz-Kennzeichen:</a>	ND
Fläche:	31,95 km <sup>2</sup>
<a href="#">Koordinaten:</a>	<a href="#">47° 50' 28" N, 16° 55' 10" O</a>
<a href="#">Höhe:</a>	124 <a href="#">m ü. A.</a>
<a href="#">Einwohner:</a>	2.963 (1. Jän. 2025)
<a href="#">Bevölkerungsdichte:</a>	93 Einw. pro km <sup>2</sup>
<a href="#">Postleitzahl:</a>	7132
<a href="#">Gemeindekennziffer:</a>	1 07 05
Adresse der Gemeindeverwaltung:	Amtshausgasse 5 7132 Frauenkirchen
Website:	<a href="http://www.frauenkirchen.at">www.frauenkirchen.at</a>

### 3) **Gemeinde Infrastruktur**

#### **Nahversorgung**

Im Norden von Frauenkirchen gibt es ein großes Gewerbegebiet mit zahlreichen Supermärkten, Bekleidungs- und Schreibwarengeschäften. Auch sind drei Tankstellen ansässig. Innenstädtische Geschäftsflächen entlang der Hauptstraße, besonders in der FUZO, sind verstärkt durch die Abwanderung der Geschäfte an den Stadtrand von Leerstand betroffen.

#### **Tourismus**

Nach Erbohrung einer ergiebigen Thermalquelle wurde die wasserrechtliche Bewilligung für einen Thermenbau erteilt und 2009 die St. Martins Therme & Lodge eröffnet. Seit der Eröffnung der Therme sind auch in der Stadt einige Hotels und Nächtigungsbetriebe entstanden. Auch gibt es einen Alpakahof, bei dem Wanderungen und tiergestützte Therapie angeboten wird.

Frauenkirchen ist Ausgangspunkt für den bis zur Einbindung in den Jakobsweg Österreich in Haslau-Maria Ellend überwiegend im Burgenland verlaufenden Jakobsweg Burgenland. Weiters führt der Ostösterreichische Grenzlandweg durch den Ort.

#### **Landwirtschaft**

Frauenkirchen ist eine Weinbaugemeinde des Weinbaugebiets „Neusiedler See“. Unter anderem ist das international bekannte Weingut Umathum in Frauenkirchen ansässig. Erich Stekovics baut zahlreiche Tomaten-, Paprika- sowie Chilisorten an, welche in ganz Österreich unter anderem von Spar vertrieben werden.

Das Projekt eines 14 ha großen Gewächshauses für Tomaten in der Gemeinde, für das die Grundstücksumwidmung bereits bewilligt war, wurde von Landeshauptmann Hans Niessl unterstützt, aber von einer Bürgerinitiative mit Erich Stekovics bekämpft. Das Projekt wurde Ende 2016 vom Betreiber aufgegeben.

#### **Bildung**

Frauenkirchen ist Schulstadt mit einer Volks-, einer Haupt- und einer polytechnischen Schule sowie einer Handelsakademie. Außerdem hat die Schule für allgemeine Gesundheits- und Krankenpflege Oberwart einen Standort in Frauenkirchen. Im Erdgeschoß des Volksschulgebäudes ist ein Sonderpädagogisches Zentrum untergebracht.

## Freizeit- und Sportanlagen

Mit der Thermenarena wurde 2017 der seit 1965 bestehende Sportplatz am Bahnhof abgelöst.[8] Sie verfügt über einen Naturrasenfußballplatz nach internationalen Standard, einen kleineren Übungsplatz sowie einen Outdoor-Fitnesspark. Die Schülerwiese mit einer großen Rasenfläche, einem Volleyballplatz und Laufbahnen bietet den Bewohnern der Stadt, sowie den Schülern des Schulzentrums die Möglichkeit der Sportausübung.

## Soziale Infrastruktur

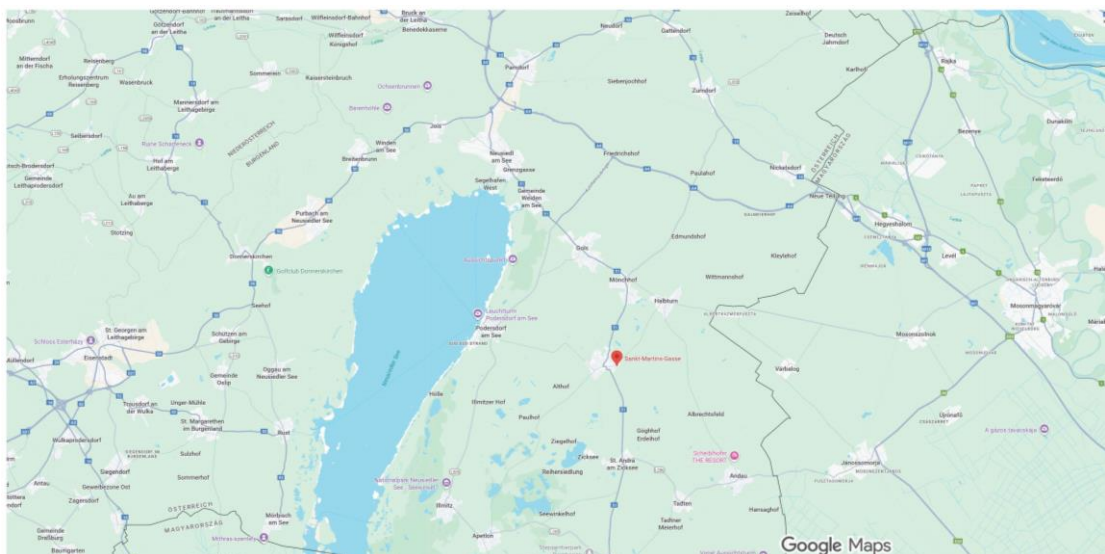
Es gibt ein medizinisches Zentrum mit einer Unfallambulanz, einer Rettungsstelle des Roten Kreuzes unter anderem mit einem Notarzteinsatzfahrzeug, ein Ärztezentrum mit einem Pflegeheim, einer Tagesstätte und einer Wohngemeinschaft. Zudem befindet sich am Standort des vormaligen Gemeindefohnhauses ein Stützpunkt der Volkshilfe sowie 20 Seniorenwohnungen in Bau; diese sollen im Sommer 2022 fertiggestellt werden.

## 4) Verkehr

Der Bahnhof Frauenkirchen liegt an der Neusiedler Seebahn und hat damit eine Anbindung im Stundentakt an Neusiedl am See und Wien. Seit 2020 verfügt er über eine asphaltierte Park & Ride-Anlage. Postbuslinien verkehren in die Nachbarortschaften, die B51 verläuft durch den Ort.

Neusiedl am See liegt nördlich in einer Entfernung von ca. 17 km.

Die Auffahrt auf die A4 Mönchhof liegt geografisch nordöstlich von Frauenkirchen in einer Entfernung von ca. 13 km.



### III. ST. MARTINSGASSE, 7132 FRAUERKIRCHEN EZ 2953, KG 32006 FRAUENKIRCHEN, BEZIRKSGERICHT NEUSIEDL AM SEE

#### 1) Grundbuchsauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 32006 Frauenkirchen  
BEZIRKSGERICHT Neusiedl am See

EINLAGEZAHL 2953

\*\*\*\*\*  
 Letzte TZ 5312/2025  
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
 \*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1703/74	G Gärten(10)	* 639	
1703/75	G Gärten(10)	* 602	
1703/76	G Gärten(10)	* 675	
1703/77	G Gärten(10)	* 771	
GESAMTFLÄCHE		2687	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
 3 c gelöscht  
 \*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
 4 ANTEIL: 1/1  
 Exakt Real Projekt Frauenkirchen GmbH (FN 592161a)  
 ADR: Pichelwangergasse 16, Wien 1210  
 a 3096/2023 Kaufvertrag 2022-09-27 Eigentumsrecht  
 b 5312/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-12-04  
 (6 S 166/25s - Handelsgericht Wien)  
 \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
 4 a 3096/2023 Pfandurkunde 2023-02-15  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 660.000,--  
 für HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG  
 (FN 99073x)  
 5 a 5214/2025 Exekutionsantrag 2025-12-01, Exekutionsbewilligung  
 2025-12-01 vollstr. EUR 94,92  
 PFANDRECHT  
 darin enthaltene Nebenforderung EUR 3,--,  
 Antragskosten EUR 143,16 für  
 Stadtgemeinde Frauenkirchen  
 (3 E 4333/25p)  
 6 a 5215/2025 Exekutionsantrag 2025-12-01, Exekutionsbewilligung  
 2025-12-01 vollstr. EUR 333,72  
 PFANDRECHT  
 darin enthaltene Nebenforderung EUR 12,--,  
 Kosten aus früheren Exekutionsverfahren EUR 188,87 (11 E  
 4327/24v - BG Floridsdorf), Antragskosten EUR 211,92 für  
 Stadtgemeinde Frauenkirchen  
 (3 E 4335/25g)

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

## 2) Regionale Lage des Grundstücks

Das gegenständliche Grundstück liegt am östlichen Rand von Frauenkirchen südöstlich der Frauenkirchner Landesstraße.



Die unmittelbare Nachbarschaft ist von kleinvolumigen Einfamilienhäusern einerseits als auch von Gewerbeobjekten geprägt.

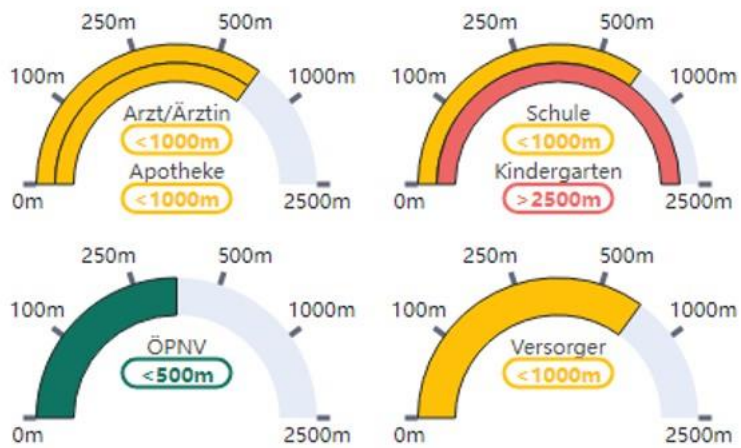


Die Zufahrt erfolgt über die Halbtürnerstraße und den Rosalienweg. Die Grundstücke selbst liegen am nordöstlichen Ende der St. Martinsgasse.





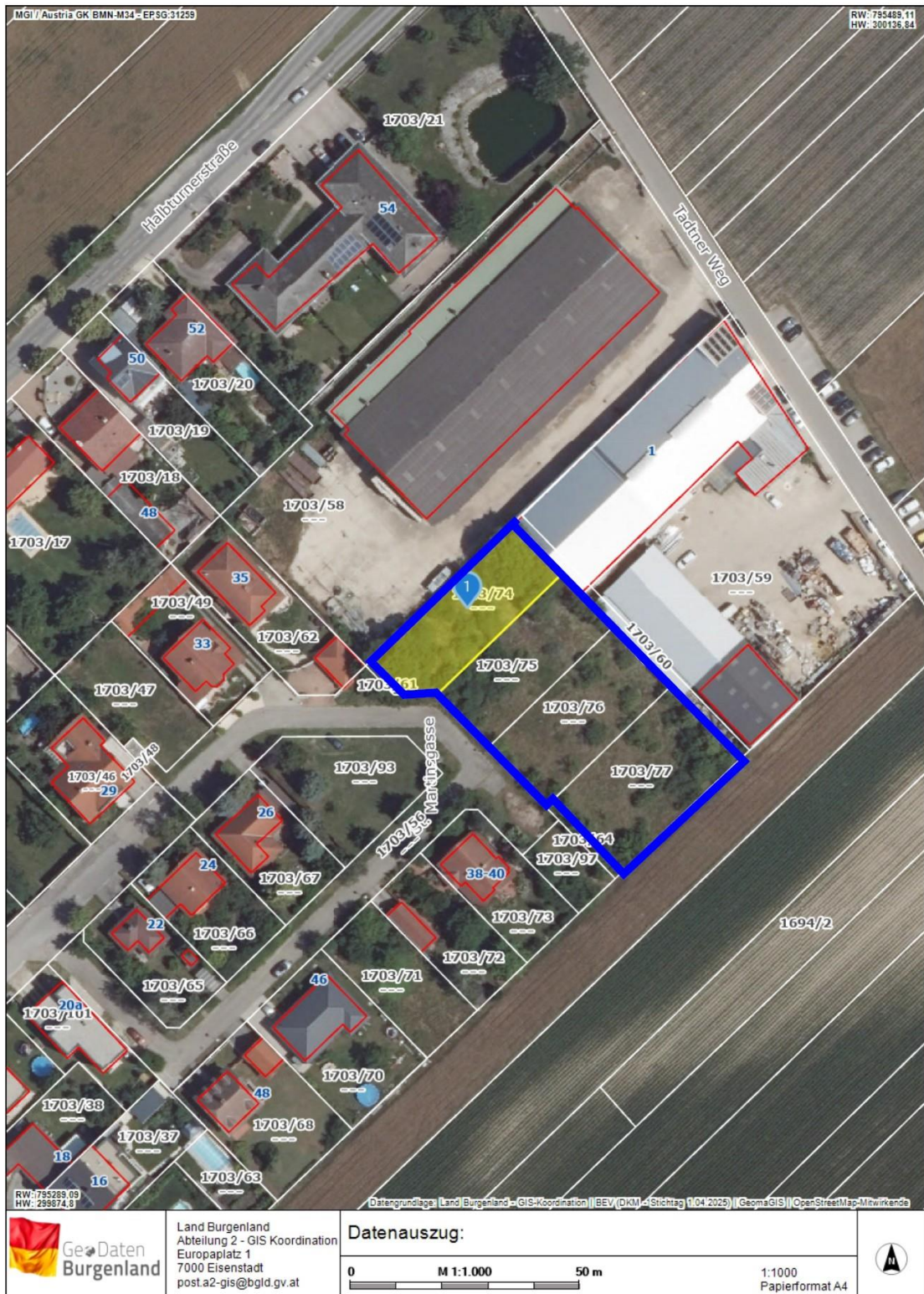
### 3) Mikrolage



#### 4) Größe und Form des Grundstücks

Die Grundstücksgröße beträgt **2.687 m<sup>2</sup>**.

Die Grundstücksform ist polygonal und eben.



5) **Flächenwidmung und Bebauung – Raumordnung**

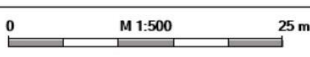
**Flächenwidmung**

**BW – Bauland Wohnen**



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

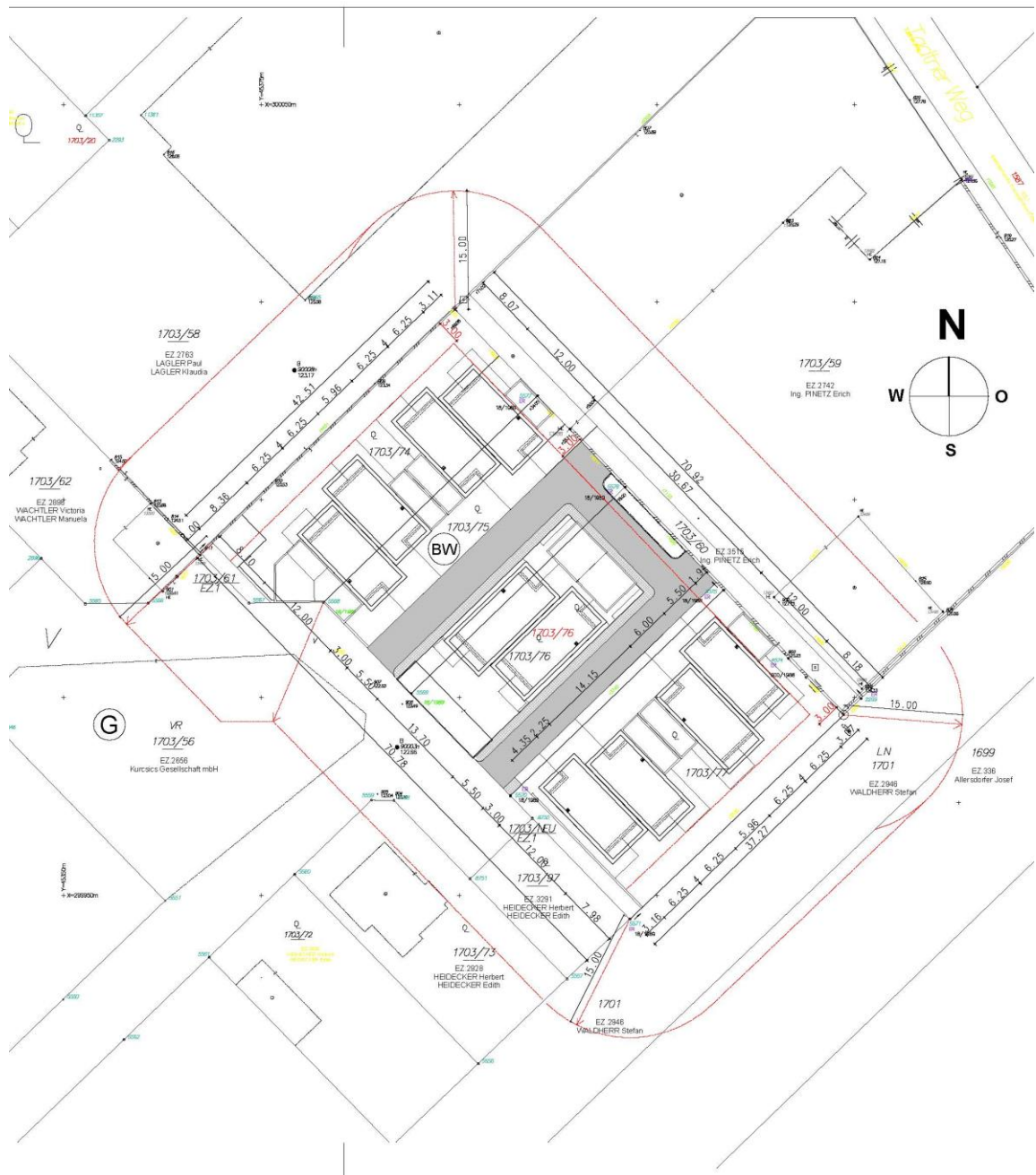
**Datenauszug:**



1:500  
Papierformat A4



## Bebauungsplan



### 6) Verdachtsflächenkataster

Das Grundstück der EZ 2953 ist derzeit im Altlastenatlas nicht verzeichnet.

## 7) Öffentliche Ver- und Entsorgung

Gas: -  
Wasserversorgung: vorhanden



Kanal: vorhanden



Strom: vorhanden  
Regenwässer: Versickerung auf Eigengrund

## **IV. BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT**

### **1) Grundstück**

Der Zugang zum Grundstück erfolgt von der St. Martinsgasse aus.

Das Grundstück ist frei zugänglich und eben.





2) **Bestandsgebäude**

keine

## V. **BAUPROJEKT**

### 1) **Einreichprojekt**

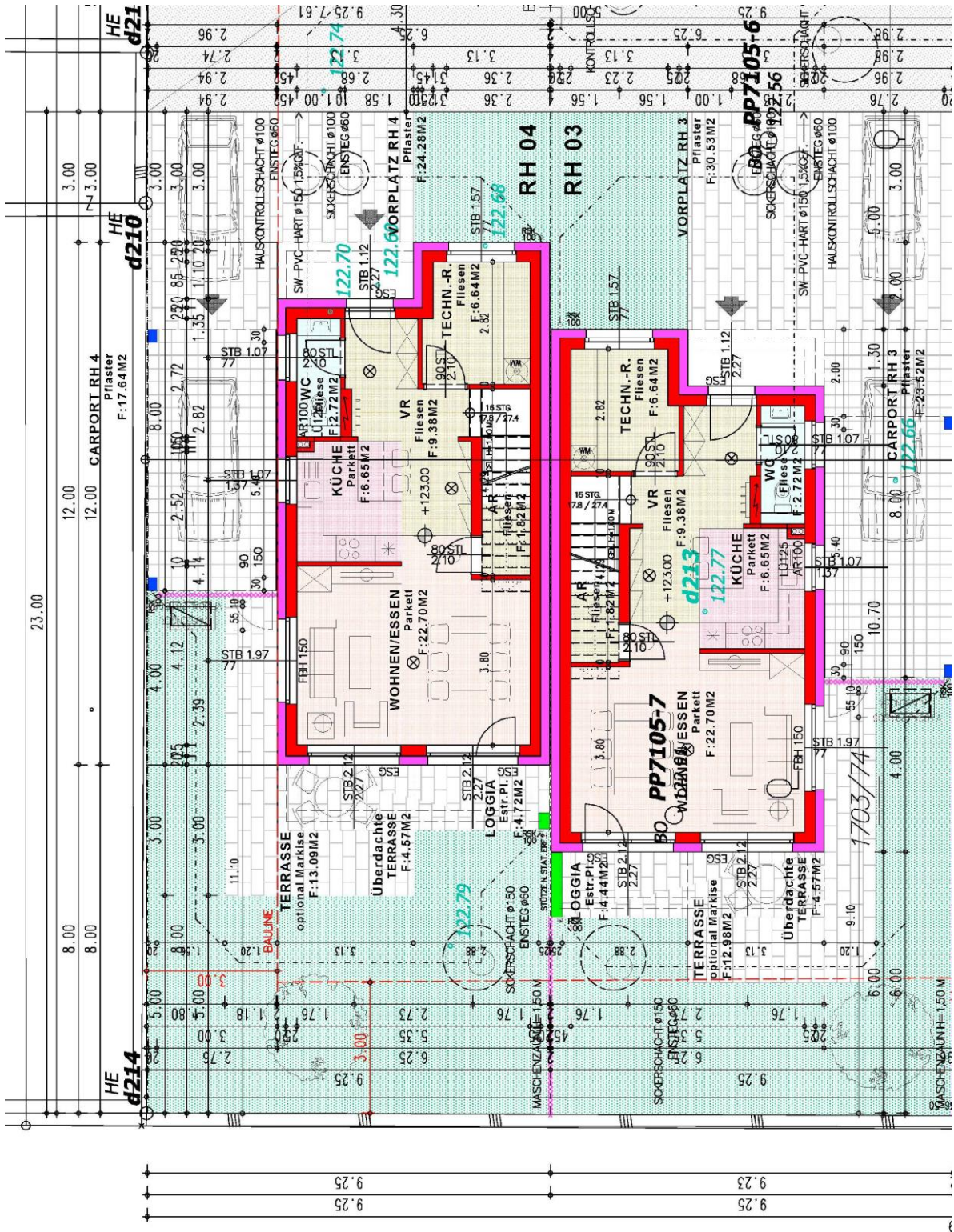
Vom Architekten Kandelsdorfer ZT GmbH wurde ein Einreichprojekt erarbeitet, das eine Reihenanlage, bestehend aus 5 Doppelhäusern mit Carports, 2 Müllplätzen und Einfriedungen vorsieht.

Diese wiederum gliedern sich in je 4 Doppelhäuser des Typ A und 1 Doppelhaus des Typ B.



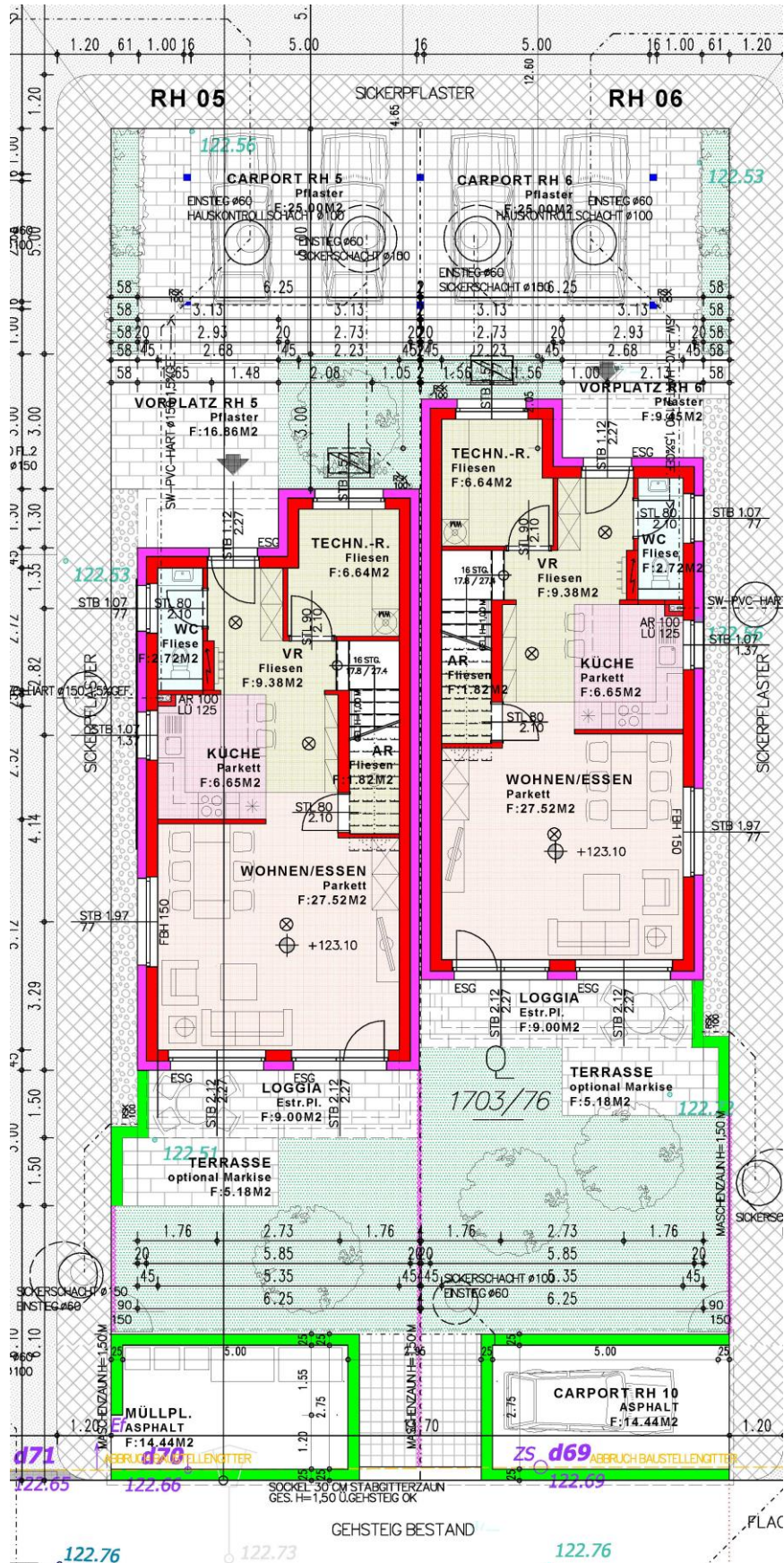
**SYMBOLBILDER**

# Haus Typ A - Erdgeschoss

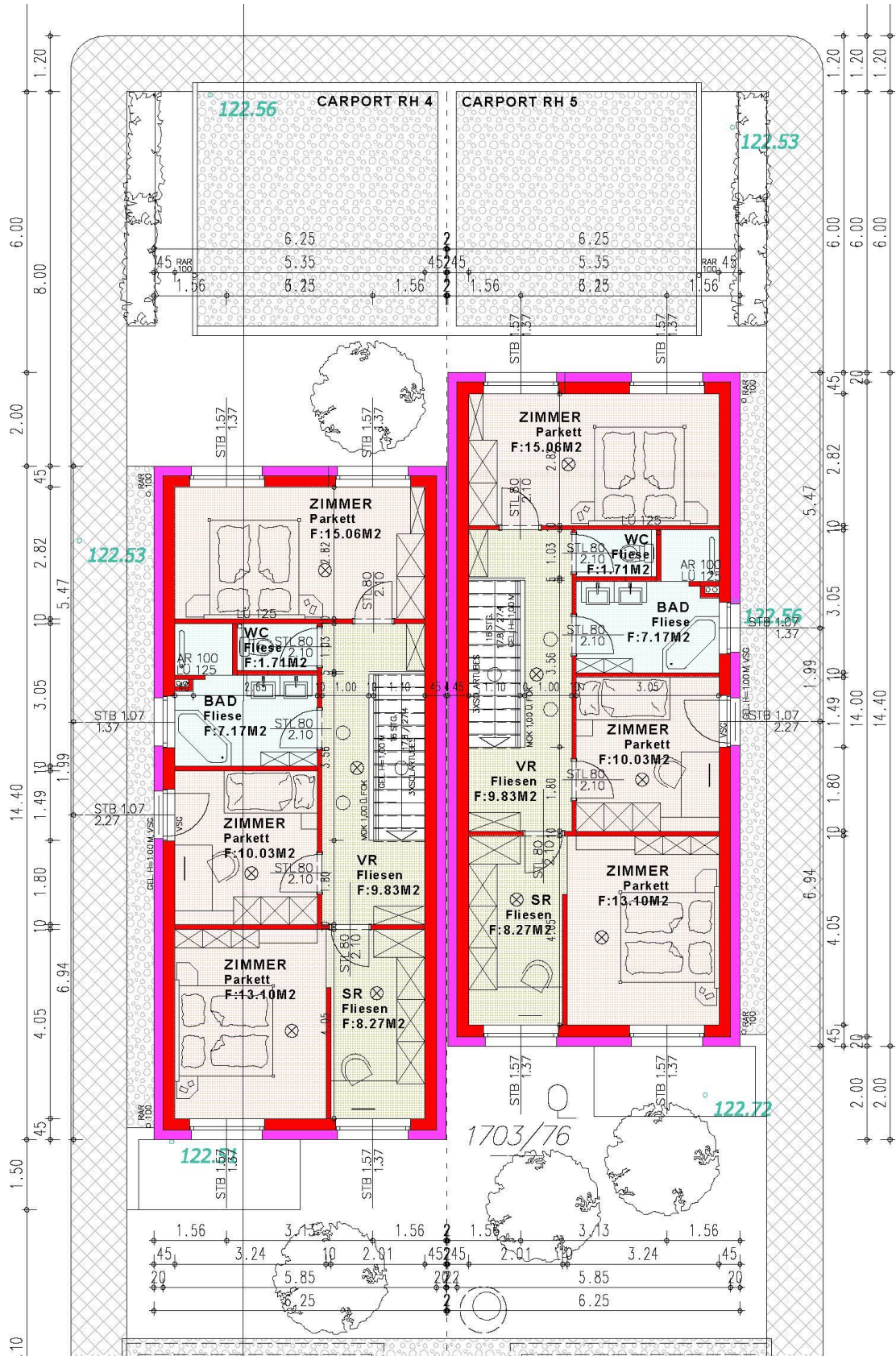




# Haus Typ B – Erdgeschoss



Haus Typ B - Obergeschoss





## 2) Baubeschreibung

Planung, Prüfung, Bauüberwachung, Beratung, Koordination, Treuhandschaft, Messungen, Gutachtenerstellung, Parteienvertretung, Übernahme von Gesamtplanungsaufträgen

Architekten  
Kandelsdorfer  
Z T G m b H



Ziviltechniker  
Diplomingenieure

A-7100 Neusiedl am See  
Untere Hauptstraße 144  
Telefon 0 21 67/80 49-0  
Telefax 0 21 67/80 49-4  
office@kandelsdorfer.com  
www.kandelsdorfer.com

Neusiedl am See, 07.12.2020  
Durchwahl 15  
email architektin@kandelsdorfer.com

### BAUBESCHREIBUNG

**BAUWERBER:** LBI Hirschstetten Projekt GmbH  
Aurikelweg 12a  
1220 Wien

**GRUNDEIGENTÜMER:** LBI Hirschstetten Projekt GmbH  
Aurikelweg 12a  
1220 Wien

**PLANVERFASSER:** Architekten Kandelsdorfer ZT GmbH  
Untere Hauptstr. 144  
7100 Neusiedl/See

**GRUNDSTÜCK:** Grundstücksnr.: 1703/74, 1703/75, 1703/76 und  
1703/77, EZ: 2953;  
Martingasse, 7132 Frauenkirchen

**BAUSTELLE:** Martingasse  
7132 Frauenkirchen

**BAUVORHABEN:** Errichtung einer Reihenanlage bestehend  
aus 5 Doppelhäusern mit Carports, 2 Müll-  
plätzen und Einfriedungen

Projekt: RHA LBI St. Martingasse 7132 Frauenkirchen; Art: Baubeschreibung ZT; Empfänger: LBI Landbau; Bearbeiter: Kandelsdorfer Arch.(r.) DI Martina 167120

Bankverbindung: Sparkasse Hainburg-Bruck-Neusiedl  
BLZ 20216, Konto Nr. 230-118-586/01, BIC SPHBAT21XXX, IBAN AT142021623011858601  
ZT GmbH, Handelsgericht Eisenstadt FN 267297 i., UID ATU 61982545



Arch. Ing. DI Johannes Kandelsdorfer  
Arch. DI Martina Kandelsdorfer (r.)  
Staatl. befugte und besoldete Ziviltechniker

**OBJEKTBE SCHREIBUNG:****FLÄCHENWIDMUNG: BW****GEBÄUDEKLASSE: 2 (GK2)****BESCHREIBUNG DES GESAMTEN OBJEKTES:**

Die Reihenanlage wird mit 2x4 Einheiten TYP A (Doppelhäuser mit seitlichen Carports) errichtet. Weiter sind 2 Einheiten TYP B geplant. (mit davorliegenden Doppelcarports)  
Zur Erreichung optimaler Energiekennwerte wird ein Ziegelmauerwerk mit entsprechender Wärmeschutzfassade geplant. Ein gedämmtes Flachdach bildet den Abschluss.

Die einzelnen Tops, RH 1 bis 10 bestehen aus 2 Hauptgeschossen. (Erdgeschoss und Obergeschoss). Ein Kellergeschoss kommt nicht zur Ausführung. Den Eingangsbereichen sind Vorplätze und Vorgärten vorgelagert, gartenseitig befindet sich eine teilweise überdachte Terrasse, sowie ein Bereich als Loggia ausgewiesen. Jede Wohneinheit erhält 2 PKW Stellplätze.

Die Erschließung der Anlage erfolgt über eine neu zu errichtende Zufahrt, von der Martinsgasse an der südlichen Grundgrenze. Die Zufahrt ist 5,50 m breit, wobei 4,30 m asphaltiert ausgeführt werden, 1,20 m werden flächenbündig gepflastert, und sind bevorzugt den Fußgängern zu überlassen.

Zwei überdachte Müllplätze befinden sich nahe der Ein- und Ausfahrt.

Weitere Angaben und Darstellungen sind dem Einreichplan zu entnehmen.

**BESCHREIBUNG DER WOHN EINHEITEN:**

KG: kein Keller

EG: Im Erdgeschoss befinden sich VR und WC, Haustechnikraum und Küche samt angeschlossenem Essplatz und Wohnbereich, weiters ist noch ein kleiner Abstellraum vorgesehen. Das Carport liegt jeweils seitlich, bzw. bei Top 5 und 6 davor.

OG: Im Obergeschoß befinden sich die Schlafräume und Sanitärbereiche sowie ein Schrankraum.

Die Gestaltung der Außenanlagen besteht im Wesentlichen aus mit Rollrasen belegten Grünflächen, Wegeführungen und Vorplatz aus Pflaster. Einfriedungsmauern sind Bestand (Anrainer), straßenseitig wird im Bereich der Carports die Einfriedung laut Plandarstellung ergänzt. (Sockel 30 cm, Stabgitterzaun h=1,20 m, gesamt). Zwischen den Gartenflächen der einzelnen Tops kommen Maschenzaun (h=1,20 m) mit Stehern und Punktfundamenten zur Ausführung. An der Grundgrenze ohne bestehender Einfriedung wird Maschenzaun mit h=1,50 m ausgeführt.

**FLÄCHEN:**

<b>Wohnnutzfläche EG TYP A:</b>	<b>49,91 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnnutzfläche OG TYP A:</b>	<b>60,59 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt:</b>	<b>110,50 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnnutzfläche EG TYP B:</b>	<b>54,73 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnnutzfläche OG TYP B:</b>	<b>65,17 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt:</b>	<b>119,90 m<sup>2</sup></b>

<b>Wohnnutzflächen gesamt (8xTyp und 2x TYP B)</b>	<b>1123,80 m<sup>2</sup></b>
Nutzflächen Carports gesamt	214,15 m <sup>2</sup>
<b>Nutzflächen gesamt:</b>	<b>1337,95 m<sup>2</sup></b>
<b>Verbaute Fläche TYP A:</b>	<b>84,38 m<sup>2</sup></b>
<b>Verbaute Fläche TYP B:</b>	<b>90,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Verbaute Fläche (8xTyp A und 2xTyp B):</b>	<b>855,04 m<sup>2</sup></b>
<b>Verbaute Fläche ges. (Wohnbau, Müllplätze):</b>	<b>898,10 m<sup>2</sup></b>
<b>Umbauter Raum TYP A 8 x:</b>	<b>4320,00 m<sup>3</sup></b>
<b>Umbauter Raum TYP B 2 x:</b>	<b>1152,00 m<sup>3</sup></b>
<b>Umbauter Raum Carports:</b>	<b>750,45 m<sup>3</sup></b>
<b>Umbauter Raum gesamt:</b>	<b>6222,45 m<sup>3</sup></b>
<b>Bebauungsdichte:</b>	<b>33,44 %</b>
<b>Grundfläche Grst. Nr.1703/74-1703/77</b>	<b>2686,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Gst.-fläche Grst.Nr.1703/61-1703/NEU:</b>	64,00 m <sup>2</sup>

**ANRAINERVERZEICHNIS FÜR DIE GST. NR.**

**1703/74-1703/77, EZ: NEU  
7132 Frauenkirchen, Martinsgasse**

GB REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH  
Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis  
Bezirksgericht 320 Neusiedl am See  
Katastralgemeinde 32006 Frauenkirchen  
\*\*\*\*\*  
Grundstücke:  
Nr.  
1703/74 Einlage (EZ): 2953  
Katastralgemeinde der EZ: 32006 Frauenkirchen  
Fläche: 658 m<sup>2</sup>  
Flächenermittlung: rechnerisch  
Grenzkataster: Ja  
Adresse: -  
1703/75 Einlage (EZ): 2953  
Katastralgemeinde der EZ: 32006 Frauenkirchen  
Fläche: 602 m<sup>2</sup>  
Flächenermittlung: rechnerisch  
Grenzkataster: Ja  
Architekten Kandelsdorfer ZT GmbH 7100 Neusiedl am See Untere Hauptstrasse 144

Adresse: -  
 1703/76 Einlage (EZ): 2953  
 Katastralgemeinde der EZ: 32006 Frauenkirchen  
 Fläche: 675 m<sup>2</sup>  
 Flächenermittlung: rechnerisch  
 Grenzkataster: Ja  
 Adresse: -  
 1703/77 Einlage (EZ): 2953  
 Katastralgemeinde der EZ: 32006 Frauenkirchen  
 Fläche: 815 m<sup>2</sup>  
 Flächenermittlung: rechnerisch  
 Grenzkataster: Ja  
 Adresse: -  
 1703/59 Einlage (EZ): 2742  
 Katastralgemeinde der EZ: 32006 Frauenkirchen  
 Fläche: 4034 m<sup>2</sup>  
 Flächenermittlung: rechnerisch  
 Grenzkataster: Ja  
 Adresse: Tadtner Weg 1  
 1701 Einlage (EZ): 2946  
 Katastralgemeinde der EZ: 32006 Frauenkirchen  
 Fläche: 5704 m<sup>2</sup>  
 Flächenermittlung: -  
 Grenzkataster: Nein  
 Adresse: -  
 1699 Einlage (EZ): 336  
 Katastralgemeinde der EZ: 32006 Frauenkirchen  
 Fläche: 7118 m<sup>2</sup>  
 Flächenermittlung: -  
 Grenzkataster: Nein  
 Adresse: -  
 1703/97 Einlage (EZ): 3291  
 Katastralgemeinde der EZ: 32006 Frauenkirchen  
 Seite 1 von 3  
 Fläche: 194 m<sup>2</sup>  
 Flächenermittlung: rechnerisch  
 Grenzkataster: Ja  
 Adresse: -  
 1703/73 Einlage (EZ): 2928  
 Katastralgemeinde der EZ: 32006 Frauenkirchen  
 Fläche: 516 m<sup>2</sup>  
 Flächenermittlung: rechnerisch  
 Grenzkataster: Ja  
 Adresse: St. Martinsgasse 38 - 40  
 1703/56 Einlage (EZ): 2656  
 Katastralgemeinde der EZ: 32006 Frauenkirchen  
 Fläche: 2916 m<sup>2</sup>  
 Flächenermittlung: rechnerisch  
 Grenzkataster: Ja  
 Adresse: -  
 1703/62 Einlage (EZ): 2896  
 Katastralgemeinde der EZ: 32006 Frauenkirchen  
 Fläche: 663 m<sup>2</sup>  
 Flächenermittlung: rechnerisch  
 Grenzkataster: Ja  
 Adresse: St. Martinsgasse 35  
 1703/58 Einlage (EZ): 2763  
 Katastralgemeinde der EZ: 32006 Frauenkirchen  
 Fläche: 5603 m<sup>2</sup>  
 Flächenermittlung: rechnerisch  
 Grenzkataster: Ja  
 Adresse: -  
 Gesamtfläche: 29498 m<sup>2</sup>

-----  
 Eigentümer der verzeichneten Grundstücke:  
 EZ LNR

336 1 ANTEIL: 1/1  
 Josef Allersdorfer  
 GEB: 1967-09-07 ADR: Haydng. 14, Frauenkirchen 7132  
 2656 1 ANTEIL: 1/1  
 Kurcsics Gesellschaft mbH  
 ADR: Frauenkirchen 7132  
 2742 1 ANTEIL: 1/1  
 Ing. Erich Pinetz  
 GEB: 1956-11-11 ADR: Maria Weitner Pl. 7, Frauenkirchen 7132  
 2763 2 ANTEIL: 1/2  
 Paul Lagler  
 GEB: 1963-08-31 ADR: Kanal. 1, Frauenkirchen 7132  
 3 ANTEIL: 1/2  
 Klaudia Lagler  
 GEB: 1962-05-05 ADR: Kanal. 1, Frauenkirchen 7132  
 2896 2 ANTEIL: 1/2  
 Victoria Wachtler  
 GEB: 1995-06-06 ADR: St. Martinsg. 35, Frauenkirchen 7132  
 3 ANTEIL: 1/2  
 Manuela Wachtler  
 GEB: 1966-07-28 ADR: St. Martinsg. 35, Frauenkirchen 7132  
 2928 1 ANTEIL: 1/2  
 Herbert Heidecker  
 GEB: 1955-11-21 ADR: Rotenlöweng. 12/13, Wien 1090  
 Seite 2 von 3  
 2 ANTEIL: 1/2  
 Edith Heidecker  
 GEB: 1964-12-24 ADR: Rotenlöweng. 12/13, Wien 1090  
 2946 1 ANTEIL: 1/1  
 Stefan Waldherr  
 GEB: 1947-12-24 ADR: Franziskanerstr. 19, Frauenkirchen 7132  
 2953 3 ANTEIL: 1/1  
 LBI Hirschstetten Projekt GmbH (FN 509780b)  
 ADR: Aurikelweg 12A, Wien 1220  
 3291 1 ANTEIL: 1/2  
 Herbert Heidecker  
 GEB: 1955-11-21 ADR: Rotenlöweng. 12/13, Wien 1090  
 2 ANTEIL: 1/2  
 Edith Heidecker  
 GEB: 1964-12-24 ADR: Rotenlöweng. 12/13, Wien 1090  
 \*\*\*\*\*  
 Grundstücksverzeichnis 17.11.2020 09:17:08

GBREPUBLIK ÖSTERREICH  
 GRUNDBUCH  
 Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis  
 Bezirksgericht 320 Neusiedl am See  
 Katastralgemeinde 32006 Frauenkirchen  
 \*\*\*\*\*

Grundstücke:  
 Nr.  
 1703/60 Einlage (EZ): 3515  
 Katastralgemeinde der EZ: 32006 Frauenkirchen  
 Fläche: 204 m<sup>2</sup>  
 Flächenermittlung: rechnerisch  
 Grenzkataster: Ja  
 Adresse: -  
 Gesamtfläche: 204 m<sup>2</sup>

-----  
 Eigentümer der verzeichneten Grundstücke:  
 EZ LNR  
 3515 1 ANTEIL: 1/1  
 Ing. Erich Pinetz  
 GEB: 1956-11-11 ADR: Maria Weitner-Platz 7, Frauenkirchen 7132  
 \*\*\*\*\*

Grundstücksverzeichnis 17.11.2020 13:48:43

Architekten Kandelsdorfer ZT GmbH 7100 Neusiedl am See Untere Hauptstrasse 144

Seite 5 von 7

<b>TECHNISCHE AUSFÜHRUNG:</b>
-------------------------------

<b>Innenwände:</b>	DÜWA Ziegelmauerwerk	10 cm 25 cm
<b>1 Fußbodenaufbau EG-Erdreich</b>	Belag Estrich PE-Folie Trittschalldämmplatten 30/30 EPS W20 Styroporbeton Horizontale Bodenabdichtung STB-Platte PE-Folie Rollierung	1,00 cm 7,00 cm  3,00 cm 10,00 cm 8,00 cm  25,00 cm  20,00 cm
<b>2 Decke über Erdgeschoß</b>	Belag Estrich PE-Folie Trittschalldämmplatten 30/30 Styroporbeton Elementdecke	1,00 cm 7,00 cm  3,00 cm 5,00 cm 20,00 cm
<b>3 Flachdach</b>	Kies Abdichtung EPS W-25 Gefälledämmung im Mittel Dampfsperre Elementdecke	5,00 cm  30,00 cm  20,00 cm
<b>4 Außenwand</b>	MPI Maschinenputz innen Porotherm 25-38 N+F EPS Fassadendämmplatten EPS-F plus Baumit Klebespachtel Baumit Silikatputz	1,50 cm 25,00 cm 20,00 cm  0,50 cm
<b>5 Terrasse</b>	Estrichplatte Kiesbett Abdichtung Stahlbetonplatte i. Gef. 2% PE-Folie Rollierung	4,00 cm 4,00 cm  15,00 cm  20,00 cm
<b>6 Decke über Außenluft</b>	Belag Estrich PE-Folie Trittschalldämmplatten 30/30 Styroporbeton Elementdecke Wärmedämmung mind. A2 Baumit Klebespachtel Baumit Silikatputz	1,00 cm 7,00 cm  3,00 cm 5,00 cm 20,00 cm 20,00 cm  0,50 cm

<b>7</b>		
<b>Terrassenüberdachung/Carport</b>	Foliendach OSB-Platte 22mm	2,20 cm
	Primär- und Sekundärkonstr. lt. stat. Erf.,	
<b>Dachneigung:</b>	Flachdach	
<b>Verputz innen:</b>	MPI	
<b>Regenwasser:</b>	Anschluß in Sickerschächte	
<b>Wasserversorgung:</b>	Anschluß an das Ortsnetz	
<b>Strom:</b>	Anschluß an das Ortsnetz	
<b>Heizung:</b>	Luft-Wärmepumpe	
<b>Fäkalien und Abwässer:</b>	Anschluß an den best. Kanal	
<b>Lichte Raumhöhe:</b>	EG, 2,50 m OG 2,50 m	

**WEITERE DETAILS SIND DEM EINREICHPLAN ZU ENTNEHMEN !**

Voraussichtlicher Baubeginn: Frühjahr 2021

**GRUNDEIGENTÜMER:**

**LBI Hirschstetten Projekt GmbH**  
 Aurikelweg 12a  
 1220 Wien

**BEGUTACHTUNG:****BAUWERBER:**

**LBI Hirschstetten Projekt GmbH**  
 Aurikelweg 12a  
 1220 Wien

**BAUFÜHRER:****PLANVERFASSER:**

**Architekten Kandelsdorfer ZT GmbH**  
 Untere Hauptstr. 144  
 7100 Neusiedl /See

**Neusiedl am See, am 07.12.2020**

### 3) Topographie

#### **FLÄCHEN:**

WOHNNUTZFLÄCHE EG TYP A	49,91 M2
WOHNNUTZFLÄCHE OG TYP A	60,59 M2
WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT	110,50 M2
WOHNNUTZFLÄCHE EG TYP B	54,73 M2
WOHNNUTZFLÄCHE OG TYP B	65,17 M2
WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT	119,90 M2
WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT (8 XTYP A, 2X TYP B)	1123,80 M2
NUTZFLÄCHE KELLER KEINER	
NUTZFL. CARPORTS GESAMT	214,15 M2
NUTZFLÄCHEN GESAMT	1337,95 M2
VERBAUTE FLÄCHE TYP A	84,38 M2
VERBAUTE FLÄCHE TYP B	90,00 M2
VERBAUTE FLÄCHE WOHNBAU GESAMT (8 XTYP A, 2X TYP B)	855,04 M2
VERBAUTE FLÄCHE GES. (WOHNBAU, MÜLLPLÄTZE)	<u>898,10 M2</u>
UMBAUTER RAUM TYP A (8 X WOHNHÄUSER)	4320,00 M3
UMBAUTER RAUM TYP B (2 X WOHNHÄUSER)	1152,00 M3
UMBAUTER RAUM CARPORTS	750,45 M3
UMBAUTER RAUM GESAMT	6222,45 M3
GRUNDSTÜCKSFL. NR. 1703/74-1703/77	2750,00 M2
ABZÜGLICH ABTRETUNGEN 1703/61 UND 1703/NEU	<u>2686,00 M2</u>
PROZENTANTEIL VERBAUUNG	33,44 %

## 4) Baubescheid

# STADTGEMEINDE FRAUENKIRCHEN

## Bezirk Neusiedl am See \* Burgenland

7132 Frauenkirchen, Amtshausgasse 5  
 Telefon: 02172 23000 \* Telefax 02172 23002

\*\*\*\*\*

Amtsstunden: Mo-Do 07:30-12:00 u. 12:45-16:15, Fr 07:30-13:00, Parteienverkehr: Mo-Fr 07:30-12:00  
 UID-Nr.: ATU 16244507, DVR 0424854, Politischer Bezirk: Neusiedl am See

Frauenkirchen, am 2021-02-05

Bezug : Ansuchen vom 24.11.2020  
 Zahl : B/70/2020  
 Betreff : **LBI Hirschstetten Projekt GmbH,**  
**Errichtung einer Reihenhausanlage, bestehend aus 5 Doppelhäusern mit Carports, 2 Müllplätzen und Einfriedungen**  
**auf Grdstk. Nr. 1703/74, 1703/75, 1703/76 und 1703/77, EZ. 2953,**  
**in 7132 Frauenkirchen, St. Martinsgasse**  
**Baubehördliche Bewilligung gem. § 18 Abs. 1 Bgld. BauG.**

## Bescheid BAUBEWILLIGUNG

An  
**LBI Hirschstetten Projekt GmbH**  
 Aurikelweg 12a  
**1220 Wien**

### Präambel:

Diesem Bescheid liegen neben dem schriftlichen Bauansuchen vom 24.11.2020 (eingelangt am 25.11.2020) folgende Einreichunterlagen zugrunde:

- Schriftliches Bauansuchen vom 24.11.2020, eingelangt am 25.11.2020 zusammen mit:
- Einreichpläne (3-fach): Planverfasser: Arch. Kandelsdorfer ZT GmbH, Proj. Nr.: LBI 300-A – 304-A u. 310-A / 167120, vom Dez. 2020
- Baubeschreibung (3-fach): Verfasser: Arch. Kandelsdorfer ZT GmbH, vom 07.12.2020
- Versickerungsnachweis (3fach): Verfasser: Arch. Kandelsdorfer ZT GmbH, vom 23.11.2020
- Energieausweis (3-fach): Verfasser: Arch. Kandelsdorfer ZT GmbH, vom 23.11.2020
- Wärmepumpen-Schallnachweis (3-fach): Verfasser: Arch. Kandelsdorfer ZT GmbH, vom 13.11.2020
- Grundbuchsauszug über o.a. EZ.
- Anrainerverzeichnis über die Eigentümer der Grundstücke, die von den Fronten der Bauten weniger als 15,00 m entfernt sind
- AGWR-Datenblatt: Verfasser: Arch. Kandelsdorfer ZT GmbH

Mit Eingabe vom 24.11.2020 haben o.a. Bewilligungswerber um die baubehördliche Bewilligung des ggst. Bauvorhabens aufgrund der vorliegenden Einreichpläne, Baubeschreibungen und Berechnungen, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, angesucht.

Die gegenständlichen Bauwerber beabsichtigen auf den Grundstücken Nr. 1703/74, 1703/75, 1703/76 und 1703/77 die Errichtung einer Reihenhausanlage, bestehend aus 5 Doppelhäusern mit Carports, 2 Müllplätzen und Einfriedungen in 7132 Frauenkirchen, St. Martinsgasse.

Die Reihenhausanlage wird mit 2x4 Einheiten TYP A (Doppelhäuser mit seitlichen Carports) errichtet. Weiter sind 2 Einheiten TYP B geplant. (mit davorliegenden Doppelcarports) Zur Erreichung optimaler Energiekennwerte wird ein Ziegelmauerwerk mit entsprechender Wärmeschutzfassade geplant. Ein gedämmtes Flachdach bildet den Abschluss.

Die einzelnen Tops, RH 1 bis 10 bestehen aus 2 Hauptgeschoßen. (Erdgeschoß und Obergeschoß). Ein Kellergeschoß kommt nicht zur Ausführung. Den Eingangsbereichen sind Vorplätze und Vorgärten vorgelagert,

Seite 2

gartenseitig befinden sich eine teilweise überdachte Terrasse, sowie ein Bereich als Loggia ausgewiesen. Jede Wohneinheit erhält 2 PKW-Stellplätze.

Die Erschließung der Anlage erfolgt über eine neu zu errichtende Zufahrt, von der St. Martinsgasse an der südlichen Grundgrenze. Die Zufahrt ist 5,50 m breit, wobei 4,30 m breit asphaltiert ausgeführt werden, 1,20 m werden flächenbündig gepflastert und sind bevorzugt den Fußgängern zu überlassen.

Zwei überdachte Müllplätze befinden sich nahe der Ein- und Ausfahrt.

Lt. vorliegendem Energieausweis wurde für das geplante Gebäude folgende standortbezogene Energiekennzahlen ermittelt (HWB Referenzklima spezifisch):

40,29 kWh / (m<sup>2</sup> x a) und 37,05 kWh / (m<sup>2</sup> x a) und 38,34 kWh / (m<sup>2</sup> x a).

Positive Prüfergebnisse des Amtes der Bgld. Landesregierung liegen vor.

## S P R U C H

### I.

Aufgrund des Ergebnisses der durchgeführten mündlichen Bauverhandlung vom 2021-02-03, des gestellten Ansuchens und der vorgelegten, oben unter „Präambel“ angeführten Einreichunterlagen erteilt Ihnen der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz gemäß § 18 Abs. 7 Burgenländisches Baugesetzes 1997, LGBL. 10/1998, i.d.g.F. nach Maßgabe der vorliegenden Einreichunterlagen und nachfolgenden Auflagen die

#### **Baubehördliche Bewilligung für folgende Bauvorhaben:**

**für die Errichtung einer Reihenhausanlage, bestehend aus 5 Doppelhäusern mit Carports, 2 Müllplätzen und Einfriedungen  
auf den Grundstücken Nr. 1703/74, 1703/75, 1703/76, 1703/77, EZ. 2953, Grundbuch 32006 Frauenkirchen, Grundstücksadresse 7132 Frauenkirchen, St. Martinsgasse**

#### **Auflagen:**

1. Die Grundgrenzen sind genau einzuhalten. Bei nicht genauer Kenntnis des Grenzverlaufes ist die Grundgrenze von einem Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen feststellen zu lassen.
2. Wesentliche Geländeänderungen dürfen aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht vorgenommen werden (§ 2 /3 Bgld BauG).
3. Für jeden Bau muss eine seinem Verwendungszweck entsprechende rechtlich gesicherte und technisch mögliche Verkehrserschließung gewährleistet sein. (§ 37 BauVO)
4. Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage (z.B. WLVB Nördl. Burgenland) zu gewährleisten.
5. Die elektrische Stromversorgung ist durch Anschluss an das Leitungsnetz des Energieversorgungsunternehmens Energie Burgenland oder eines gleichwertigen alternativen Anbieters zu gewährleisten.
6. Die Abwässer (Schmutzwässer) sind in das öffentliche Kanalnetz zu leiten.
7. Niederschlagswässer dürfen nicht auf Verkehrsflächen oder Nachbargrundstücken abgeleitet werden, sondern müssen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen im entsprechenden Abstand von Gebäuden und Grundgrenzen auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung oder Verrieselung gebracht werden.
8. Bei den Abbruch- und Bauarbeiten sind die entsprechenden Sicherheitsvorkehrungen (Pölzen, Sicherung von Wasser und Energiequellen, sowie Sicherung und Unterfangen von Anrainergebäude und Anrainergelände sowie öffentlicher Flächen) zu treffen, sodass keine Gefährdung der Sicherheit von Anrainergebäude, Anrainergelände und öffentlichen Flächen sowie von Personen und keine Verkehrsbehinderung durch die Abbruch- und Bauarbeiten eintreten kann. Eventuell auftretende Schäden sind vom Bauwerber auf eigene Kosten zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand fachtechnisch einwandfrei wieder herzustellen.

9. Nach Fertigstellung der Bauarbeiten sind die durch Bauarbeiten betroffenen öffentlichen Flächen (Gehweg-, Straßen- und Grünflächen) wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen (Wiederinstandsetzung).
10. Die Hauskanäle sind auf Kosten des Eigentümers der Anschlussgrundfläche bzw. des Bauwerkes nach dem Stand der Technik durch ein hierzu befugtes Unternehmen nach dem Bgld. Kanalanschlussgesetz 1989 herzustellen. Wenn eine Kanalöffnung unterhalb der Rückstauenebene liegt, ist sie mit einer Rückstauklappe zu versehen.
11. Bestehende Erdgasanschlussleitungen dürfen nicht ortsfest überbaut werden.
12. Das Objekt ist an eine Blitzschutzanlage gemäß ÖVE/ÖN EN 62305 anzuschließen. Die Bestätigung der Funktionstüchtigkeit (Protokoll nach ÖVE E 49) ist dem Schlussüberprüfenden beizulegen. Die wiederkehrende Überprüfung der Funktionstüchtigkeit hat nachweislich alle 5 Jahre zu erfolgen.
13. Sämtliche tragenden Bauteile sind von einem befugten Baufachmann statisch zu bemessen. Die statische Berechnung und die Konstruktionspläne sind der Behörde auf Verlangen vorzulegen bzw. für eine Einsichtnahme der Behörde bereit zu halten. Diese Unterlagen sind von einem oder einer nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten für das einschlägige Fachgebiet zu erstellen.
14. Von der ausführenden Baufirma ist nach Fertigstellung dem/der Sachverständigen der Schlussüberprüfung eine Bestätigung abzugeben, dass die Errichtung dieser Bauteile lt. Statik erfolgte.
15. Die Fundierung hat auf tragfähigem Boden jedoch bis in frostfreie Tiefe zu erfolgen. Von der ausführenden Fachfirma ist eine Bestätigung abzugeben, dass die Fundierung ordnungsgemäß durchgeführt wurde.
16. Innen liegende Räume sind zu be- und entlüften. Die Sanitärräume sind mechanisch zu entlüften.
17. Verglasungen im Verkehrsbereich bis 1 m über Fußboden müssen aus Einscheibensicherheitsglas (ESG) hergestellt werden, oder mit einer beidseitigen Abdeckung abgesichert werden. Türverglasungen sind zur Gänze aus Sicherheitsglas (ESG) auszuführen. Ganzglastüren und Türverglasungen sind so zu gestalten und zu kennzeichnen, dass Unfälle durch versehentlichen Sturz in die Glasscheibe möglichst vermieden werden (Kenntlichmachung in Augenhöhe auf der Glasscheibe selbst und dgl.).
18. Ganzglastüren, Verglasungen in Türen und Glaswände bis 1,50 m über Fußböden müssen aus Sicherheitsglas (ESG) hergestellt werden.
19. Die Glasflächen, die als Geländer bzw. Brüstungselemente dienen, sind aus Verbundsicherheitsglas (VSG) herzustellen.
20. Überkopfverglasungen und Verglasungen welche zugleich als Absturzsicherung dienen sind aus VSG herzustellen. Bei Isolierglas ist außen ESG und innen VSG erforderlich.
21. Die Geländer müssen mindestens 1,0 m hoch sein. Die Ausbildung der Geländer müssen der ÖNORM B 5371 entsprechen.
22. Spätestens bei Rohbaufertigstellung ist der Behörde ein Nachweis über die ausreichende Löschwasserversorgung (ÖBFV-RL VB-01) unaufgefordert vorzulegen.
23. Wände, Decken und Einbauten zwischen Räumen, die nicht durch Türen, Fenster oder sonstige Öffnungen miteinander verbunden sind, sind so zu bemessen, dass bedingt durch die Schallübertragung durch den Trennbauteil und die Schall-Längsleitung z.B. der flankierenden Bauteile die folgenden Werte der bewerteten Standard-Schallpegeldifferenz  $D_{nT,w}$  nicht unterschritten werden: 55 dB zu Aufenthaltsräumen aus Räumen anderer Nutzungseinheiten sowie aus allgemein zugänglichen Bereichen (z.B. Treppenhäuser, Gänge, Kellerräume, Gemeinschaftsräume).

24. Durchbrüche und Durchführungen durch brandabschnittsbildende Bauteile und Trennbauteile sind in der Feuerwiderstandsklasse des jeweiligen Bauteils abzuschotten.
25. Die Erste Löschhilfe ist gemäß TRVB F 124 (Ausgabe 1997) auszuführen (je angefangene 200 m<sup>2</sup> mind. 1 Schaumlöscher mit 9 Liter Inhalt)
26. Die tragbaren Feuerlöscher müssen der ÖNORM EN 3 entsprechen.
27. Die Gebäudetrennfugen sind mit nicht brennbaren Materialien (mind. A2) auszufüllen.
28. Die Rauchwarnmelder müssen der ÖNORM EN 14604 – 2009 03 entsprechen. Bei der Montage der Rauchwarnmelder sind die Herstellerangaben (Montageort, max. Überwachungsfläche) einzuhalten.
29. Folgende Nachweise sind dem Sachverständigen/Gutachter bei der Schlussüberprüfung vorzulegen:
- Nachweis über die ordnungsgemäße Fundierung gem. Statik
  - Nachweis über die Errichtung gemäß den statischen Erfordernissen
  - Prüfbefund über die elektrotechnischen Anlagen
  - Blitzschutzprotokoll
  - Nachweise über den Einbau der Sicherheitsverglasungen
  - Nachweis über die projektgemäße Ausführung der Versickerungsanlagen
  - Nachweis über die projektgemäße Installation der Wärmepumpen und Klimaanlage sowie über die Einhaltung der maximalen Betriebsgeräusche an den kritischen Immissionspunkten.
30. Der Bauwerber hat die Fertigstellung des Gebäudes (des Bauvorhabens) der Baubehörde anzuzeigen.  
Der Fertigstellungsanzeige des Bauträgers sind folgende Unterlagen anzuschließen:
- Schlussüberprüfungsprotokoll eines befugten Sachverständigen
  - Prüfbefund über die elektrotechnischen Anlagen
  - Mit der Fertigstellungsanzeige ist bei Neubauten ein von einer hierzu berechtigten Person verfasster Plan über die genaue Lage des Gebäudes entsprechend der Vermessungsverordnung 2010, BGBl. II Nr. 115 in der Fassung BGBl. II Nr. 241/2010 vorzulegen.

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.

## II.

### Kostenvorschreibung

An Kosten sind zu entrichten (Gebührenberechnungsblatt und Zahlschein beiliegend)

<b>Kommissionsgebühren und Barauslagen</b> gem. Landes-Kommissionsgebührenverordnung 1990, LGBl. 71/1990 i.d.g.F., u. §§ 76, 77 AVG 1991 i.d.g.F.	€	752,80
<b>Verwaltungsabgaben</b> gem. TP. 12 der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 2014, LGBl. 81/2013, i.d.g.F.	€	1058,60
<b>Bundesgebühren</b> gemäß Gebührengesetz 1957, BGBl. 267/1957, i.d.g.F.	€	464,10
<b>Summe</b>	<b>€</b>	<b>2.275,50</b>

Dieser Betrag ist binnen vier Wochen ab Zustellung dieses Bescheides an die Gemeinde Frauenkirchen 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 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 Zulässigkeit des Bauvorhabens aufgrund der vorliegenden Einreichunterlagen in allen Punkten des § 3 Ziff. 1 bis 6 des Bgld. Baugesetzes, LGBl. 10/1998, i.d.g.F. gegeben ist,
- ✓ keine Verletzung von Vorschriften des Baugesetzes sowie von bau- bzw. raumplanungsrechtlichen Vorschriften besteht und
- ✓ keine Bestimmungen des gültigen Teilbebauungsplanes, bzw. der gültigen Bebauungsrichtlinien verletzt werden.

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 und erklärt, gegen dieselben keinen Einwand zu erheben.

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 ist der Baubewilligungsbescheid neben den Bauwerbern nur jenen Parteien zuzustellen, die ihre Stellung als Partei infolge erhobener öffentlichrechtlicher Einwendungen gegen das Bauvorhaben nicht verloren haben.

Die Vorschreibung der Kosten des Verfahrens richtet sich nach den angeführten Bestimmungen des Gebührengesetzes, der Landeskommismissionsgebühren- 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 notationiert, 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 beim Gemeindeamt 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 vergewähren: 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:


  
Josef Zimiel

**Hinweis:**  
Dies ist die baubehördliche 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 baubehördlich bewilligungspflichtig.

**Ergeht an:**

1. LBI Hirschstetten Projekt GmbH, Adr.w.o.,

mit folgenden, jeweils mit dem Bewilligungsvermerk versehenen Beilagen:

- Einreichpläne (2-fach)
- Baubeschreibungen (2-fach)
- Versickerungsnachweis (2-fach)
- Energieausweis (2-fach)
- Wärmepumpen-Schallnachweis (2-fach)

Weitere Beilagen:

- Gebührenrechnungsblatt samt Zahlschein
- Belehrung an den/die Bauwerber
- Formblatt „Anzeige Baubeginn“

2. Zum Akt.

### Belehrung an den/die Bauwerber

Dies ist die baubehördliche Bewilligung für die Aus- und Durchführung des beantragten Bauvorhabens. Abweichungen von den genehmigten Einreichunterlagen oder Änderungen von Verwendungszwecken von Gebäuden, Gebäudeteilen/Bauteilen oder einzelner Räume könnten unter Umständen gesondert baubehördlich bewilligungspflichtig sein. Sie sollten sie daher jedenfalls mit der Baubehörde im Vorhinein besprechen.

Bitte beachten Sie:

1. Mit der Bauführung darf gem. § 17 Abs. 5 BauG erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen ist.
2. Der Baubehörde ist gem. § 24 Abs. 2 BauG der Baubeginn anzuzeigen (Formblatt liegt bei).
3. **Bauplakette (§ 24 Abs. 2):**  
Diese hat die Baubehörde bei der Anzeige des Baubeginns auszustellen. Sie ist gut sichtbar für die Zeit der Bauführung auf der Baustelle anzubringen. Aus ihr gehen Zahl u. Datum der Baubewilligung, die Liegenschaftsadresse des Baugrundstücks, der Beginn der Bauarbeiten und gegebenenfalls der Bauführer hervor.  
**Bei Neu-, Zu- oder Umbauten von Wohngebäuden bzw. sonstigen Gebäuden bis zu 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche:**  
Ein Bauführer kann bestellt werden. Der Bauwerber hat mit der Ausführung des bewilligten Bauvorhabens nach den gesetzlichen Vorschriften befugte Personen heranzuziehen und der Baubehörde den Zeitpunkt des Baubeginns anzuzeigen, für die bewilligungsgemäße Ausführung und für die sichtbare Anbringung der Plakette auf der Baustelle während der Bauzeit zu sorgen.  
**Bei Neu-, Zu- oder Umbauten von Wohngebäuden bzw. sonstigen Gebäuden über 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche:**  
Ein Bauführer ist zu bestellen. Der Bauwerber hat vor Beginn der Bauausführung einen hierzu gesetzlich berechtigten Bauführer zu bestellen, der auf den Bauplänen und Baubeschreibungen die Übernahme der Bauführung bestätigt. Der Bauführer ist für die fachtechnische, bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Ausführung des Baues verantwortlich, hat für die gut sichtbare Anbringung der Plakette auf der Baustelle während der Bauzeit zu sorgen und alle erforderlichen Berechnungen und statischen Nachweise zur allfälligen Überprüfung durch die Behörde aufzubewahren. Jede Änderung des Bauführers ist unverzüglich anzuzeigen.
4. **Als Bauwerber haben Sie**
  - a) für die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauvorhabens zu sorgen;
  - b) mit der Ausführung des bewilligten Bauvorhabens nach den gesetzlichen Vorschriften befugte Personen zu beauftragen.
  - c) anlässlich der Bauarbeiten mit Rücksicht auf die widmungsgemäße Verwendung der benachbarten Baugrundstücke für die Vermeidung von unnötigen und unzumutbaren Belästigungen, insbesondere durch Lärm- u. Staubentwicklung, zu sorgen.  
Die Baubehörde hat zur Vermeidung von Gefahren und unzumutbaren Belästigungen erforderliche geeignete Schutzmaßnahmen (Aufstellung von Bauplanken, Anbringung von Schutzdächern u.dgl.) anzuordnen, welche bei Gefahr im Verzug auf Kosten des Bauwerbers sofort zu treffen sind.
5. **Benützung von Straßengrund**  
Zur Aufstellung von Gerüsten, Lagerung von Baumaterialien oder Durchführung von Grabungsarbeiten auf öffentlichem Gut ist gesondert beim jeweiligen Straßenerhalter eine Bewilligung gemäß § 90 der Straßenverkehrsordnung 1960 bzw. gemäß § \_\_\_ Bgld. Straßengesetz (Sondernutzung) zu erwirken.
6. **Erlöschen der Baubewilligung (§ 19 BauG):**  
Diese Baubewilligung erlischt, wenn die Durchführung des Vorhabens nicht binnen 2 Jahren nach Rechtskraft der Baubewilligung begonnen wurde oder das Vorhaben nicht innerhalb von 5 Jahren nach Beginn der Durchführung fertiggestellt ist. Fristverlängerung kann vor Ablauf der Frist gewährt werden.
7. **Bauüberprüfung durch Organe der Baubehörde (§ 25 BauG):**  
Die Baubehörde kann sich von der vorschrifts- und bewilligungsgemäßen Bauausführung jederzeit durch Besichtigungen überzeugen. Dazu ist den Organen der Behörde jederzeit der Zutritt zum Bau zu gewähren. Auch sind auf Verlangen alle Auskünfte über die Bauausführung zu erteilen. Eine Ausfertigung der mit der Baubewilligung versehenen Baupläne und der Baubeschreibungen ist gem. § 18 Abs. 11 auf der Baustelle aufzulegen.
8. **Fertigstellungsanzeige, Schlussüberprüfung (§ 27 BauG):**  
Der Bauwerber hat die Fertigstellung eines Bauwerkes oder eines Bauabschnittes mit zumindest einer Wohnung oder Nutzungseinheit anzuzeigen. Entsprechende Formulare liegen im Gemeindeamt auf.  
Dieser Fertigstellungsanzeige ist bei Gebäuden ein Schlussüberprüfungsprotokoll einer gewerberechtlich oder nach dem Ziviltechnikergesetz befugten Fachkraft, eines gerichtlich oder von der Gemeinde beideten Bausachverständigen oder eines Amtssachverständigen anzuschließen, der an der Ausführung des Gebäudes nicht beteiligt gewesen sein darf, die bewilligungsgemäße Ausführung des gesamten Bauvorhabens oder des betreffenden Bauabschnittes zu bestätigen. Die in der Baubewilligung durch Auflagen oder Bedingungen vorgeschriebene Befunde sind anzuschließen.

**Achtung!!:**

Gem. § 27 Abs. 5 BauG darf das Gebäude oder der betreffende Bauabschnitt erst nach Erstattung eines positiven Schlussüberprüfungsprotokolls benützt werden. Für die Einhaltung dieser Verpflichtung ist der Bauwerber verwaltungsstrafrechtlich verantwortlich. Ist das Schlussüberprüfungsprotokoll nicht vollständig belegt, gilt es als nicht erstattet.

## 5) Baubeginnsanzeige

Exakt Real Bau Handels GmbH  
 Pichelwangergasse 16, 1210 Wien  
 office@exakt-holding.at  
 06641970906

Name(n) und Anschrift(en) der(s) Bauwerber(s)

Datum 21.12.2022

An die  
 Baubehörde I. Instanz  
 p.a. Gemeindeamt  
 PLZ/Ort: 7132/Frauenkirchen

14,30 € Bundesgebühr

### ANZEIGE BAUBEGINN

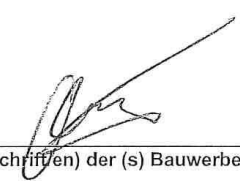
gem. §§ 24 Abs. 2 bzw. 24a Abs.1 BauG 1997, LGBl. 10/1998, i.d.g.F.

Hiermit zeige(n) ich(wir) an, dass der Baubeginn des von der Baubehörde der Gemeinde Frauenkirchen mit Baubewilligung/Baufreigabe vom 05.02.2021 Zahl: B/70/2020 bewilligten Bauvorhabens am 21.12.2022 erfolgt.

Ich habe für die Durchführung der Bauarbeiten keinen Bauführer bestellt.

Für die Durchführung der Bauarbeiten habe ich als Bauführer bestellt:

HIFA GmbH, Treustraße 5/2, 1200 Wien, Ansprechperson Baufirma: Ercan Alatas, 06606732121,  
 office@hifagmbh.at

  
 Unterschrift(en) der (s) Bauwerber(s)

### Übernahmebestätigung - Bauplakette

Ich bestätige die Übernahme der Bauplakette, aus der die Daten der oben angeführten Baubewilligung, der Beginn der Bauarbeiten und gegebenenfalls der Bauführer hervorgehen und nehme zur Kenntnis, dass diese Bauplakette von mir als **Bauwerber Bauführer** für die Zeit der Bauführung auf der Baustelle gut sichtbar anzubringen ist.

Ort Frauenkirchen, am 22.12.2022



Hinweis für die Bearbeitung: KOPIE DER PLAKETTE IM BAUAKT ABLEGEN

## 6) Zusammenfassung

### **§ 19 des Burgenländischen Baugesetzes - Erlöschen der Baubewilligung**

*Die Baubewilligung erlischt, wenn*

1.

*die Durchführung des Vorhabens nicht binnen zwei Jahren nach Rechtskraft der Baubewilligung begonnen wurde oder*

2.

*das Vorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach Beginn der Durchführung fertiggestellt ist.*

*Eine Fristverlängerung kann in begründeten Fällen gewährt werden. Wird gegen die Baubewilligung Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof erhoben, ist der Fristenlauf bis zur Entscheidung darüber unterbrochen.*

Der Baubeginn wurde mit 21.12.2022 schriftlich festgesetzt, jedoch physisch nicht umgesetzt.

Es ist daher rechtlich zu klären, ob die Baubewilligung noch aufrecht ist.

Sollte sie noch aufrecht sein, müsste das Bauvorhaben aber bis 20.12.2027 abgeschlossen sein, sofern nicht eine begründete Fristverlängerung seitens der Behörde gewährt wird.

## **VI. BEWERTUNG**

### **1) Einleitung**

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird nach der Residualwertberechnung ermittelt.

Ausgangspunkt der Residualwertmethode ist immer der Wert einer Liegenschaft, nachdem sie der beabsichtigten Entwicklung unterzogen wurde. Dabei ist unter Bedachtnahme auf das Best-Use-Prinzip eine nachhaltige und wahrscheinliche Nutzung zugrunde zu legen.

Ausgehend von diesem Wert der fiktiv entwickelten Liegenschaft werden alle Kosten, welche während der Entwicklungsmaßnahme anfallen, in Abzug gebracht. Die Differenz zwischen dem fiktiven Wert und den Kosten wird als Residuum bezeichnet.

Darüber hinaus müssen ein angemessener Erlös für den Projektentwickler (sog. Developergewinn), die Vorhaltekosten unter Berücksichtigung der Wartezeit bis zur Verwertung der Liegenschaft sowie die Grunderwerbsnebenkosten in Abzug gebracht werden.

Sonstige wertbeeinflussende Umstände, Barwerte von Rechten oder Lasten u.ä. sind ebenfalls noch gesondert zu berücksichtigen.

Als Kontrolle wird zusätzlich noch das Vergleichswertverfahren für unbebaute Liegenschaften angewendet.

Alle Berechnungen erfolgen Brutto inkl. USt.
--

Als Bewertungsstichtag wird der Jänner 2026 festgesetzt.

## 2) **Grundlagen**

In Frauenkirchen werden derzeit keine vergleichbaren Wohneinheiten angeboten.

Daher führte ich weitere Recherchen durch.

### ❖ **Wohnprojekt 7141 Podersdorf am See**

Derzeit werden in 7141 Podersdorf am See neu errichtete Wohneinheiten zwischen 50 m<sup>2</sup> und 88 m<sup>2</sup> angeboten, mit Freiflächen von 12 m<sup>2</sup> bis 132 m<sup>2</sup>.

Die Verkaufspreise dieser Wohneinheiten bewegen sich zwischen € 327.000,00 bis € 703.000,00.

Das entspricht € 7.361,00/m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche.

Darin enthalten sind jeweils prozentuell die Freiflächen.

### ❖ **Immobilienpreisspiegel WKO 2025**

Dieser weist bei Reihenhäusern in Neusiedl am See mit einem sehr guten Wohnwert in einer sehr guten Wohnlage rund € 3.365,00/m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche aus.

### ❖ **Wohnhäuser in Frauenkirchen**

Erhebungen von ImmoNetZT ergaben, dass im Zeitraum zwischen 2021 und 2024 in der näheren Umgebung Einfamilienwohnhäuser verkauft wurden.

Der Gesamtpreis bewegt sich dabei zwischen € 360.000,00 bis € 510.000,00 bei einer Grundstücksfläche von 688,00 m<sup>2</sup> bis 1.287,00 m<sup>2</sup>.

Diese Verkäufe sind jedoch aus meiner Sicht für die gegenständliche Bewertung wenig aussagekräftig.

### ❖ Zusammenfassung

Analysiert man die Verkaufserlöse bzw. Angebote, so sind aus meiner Sicht das Objekt in Podersdorf am See und die Kennzahlen des Immobilienpreisspiegels WKO 2025 heranzuziehen.

Frauenkirchen ist aus meiner Sicht nicht mit Podersdorf am See gleichzusetzen.

Somit ist hier ein entsprechender Vergleichsabschlag zu tätigen.

Bei den Ansätzen für Reihenhäuser in Neusiedl am See mit € 3.365,00/m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche ist dies aus meiner Sicht ebenfalls nur bedingt aussagekräftig, zumal neu errichtete Eigentumswohnungen mit einem sehr guten Wohnwert in einer sehr guten Wohnlage mit € 4.570,00 bis € 4.770,00 je m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche ausgewiesen sind.

Auf Basis aller von mir erhobenen Vergleichswerte und valorisiert auf das gegenständliche Projekt, erscheint mir ein Verkaufserlös von € 5.500,00/m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche als realistisch.

Darin enthalten sind die entsprechenden Freiflächen.

### 3) Berechnung

Den Verkaufserlösen sind folgende Aufwendungen gegenüber zu stellen:

In den vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen veröffentlichten Herstellkosten für Wohngebäude 2025 wurden für das Burgenland € 3.200,00/m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche veröffentlicht.

Darin enthalten sind die Bauwerkskosten, die bauliche Aufschließung, Planungs- und Projektnebenleistungen sowie die Umsatzsteuer.

Für kleinvolumige Bauwerke (1- bis 2-Familienwohnhäuser) ist ein Aufschlag von ca. 25 % vorzunehmen, für das Bauen am Land wiederum ein Abschlag von – 10 %, so dass für die Berechnung Herstellkosten von € 3.600,00/m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche in Ansatz zu bringen sind.

Sonstige Baunebenkosten werden mit 2 % bewertet.

Weitere Abzugsposten sind Vermarktungskosten, Finanzierungskosten auf die verbleibenden Baukosten sowie der Developer Profit in der Höhe von 12 %.

Die Finanzierungskosten bringe ich mit 5 %; 2 Jahre linear verteilt, in Ansatz.

Für die Planungs- und Baudauer verbleibenden von 2 Jahren ist ein entsprechender Abzinsungsfaktor zu berechnen. Dieser beträgt 9,1573 %.

Zusätzlich gibt es für den Käufer Erwerbsnebenkosten wie Notar und Rechtsanwalt, Gebühren Grunderwerbsteuer und die Grundbucheintragung.

Auch diese zuvor genannten Summen sind vom Verkaufserlös abzuziehen.

Das Produkt dieser Rechenansätze ergibt den „tragfähigen Grundwert“ bzw. den gegenwärtigen Verkehrswert zum Stichtag Jänner 2026.

St. Marinsgasse  
7132 Frauenkirchen

1652-26-0050  
14.01.2026

				Zeitraum	€/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Summe
Verkaufserlöse	Haus TYP A	8	x	110,50 m <sup>2</sup>	5 500,00 €	884,00 m <sup>2</sup>	4 862 000,00 €
	Haus TYP B	2	x	119,90 m <sup>2</sup>	5 500,00 €	239,80 m <sup>2</sup>	1 318 900,00 €
<b>Verkaufserlöse</b>						1 123,80 m <sup>2</sup>	<b>6 180 900,00 €</b>
		%		Zeitraum	€/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Summe
<b>Herstellkosten</b>							
	Häuser Typ A & B			Baukosten	3 600,00 €	1 123,80 m <sup>2</sup>	4 045 680,00 €
	Unvorhergesehenes	3,00%		der Errichtungskosten			121 370,40 €
							4 167 050,40 €
<b>Baunebenkosten / Projektmanagement</b>							
	Planung & örtl. Bauaufsicht	0,00%		der Bauwerkskosten			0,00 €
	Sonstige Baunebenkosten (extern)	2,00%		der Bauwerkskosten			83 341,01 €
							83 341,01 €
<b>Summe Baukosten</b>							<b>4 250 391,41 €</b>
<b>Vermarktungskosten</b>							
	Marketing			pauschal			20 000,00 €
	Makler			2,00%			85 007,83 €
							105 007,83 €
<b>Finanzierungskosten auf Baukosten</b>							
	Zinssatz Finanzierung	5,00%					
	Zeitraum Finanzierung der Baukosten			3 Jahre			
	Finanzierung auf Baukostenanteil	75,00%		linear verteilt			478 169,03 €
							478 169,03 €
<b>Developer Profit</b>							
	in Bezug auf Verkaufserlös	12,00%					741 708,00 €
	in Bezug auf Finanzierungskosten	0,00%					
							741 708,00 €
<b>Residualwert</b>							
	Verkaufserlös						6 180 900,00 €
	Abbruchkosten						€
	Baukosten						-5 575 276,27 €
<b>Projektwert vor Abzinsung</b>							<b>605 623,73 €</b>
<b>Abzinsung</b>							
	Finanzierungskosten						
	Zeitraum			2 Jahre	Faktor	9,1573%	-55 458,78 €
<b>Projektwert nach Abzinsung</b>							<b>550 164,95 €</b>
<b>Erwerbsnebenkosten Käufer</b>							
	Notar/Rechtsanwalt	1,00%					-5 501,65 €
	Grunderwerbssteuer	3,50%					-19 255,77 €
	GB-Eintragungsgebühr	1,10%					-6 051,81 €
							-30 809,24 €
<b>tragfähiger Grundwert</b>							<b>519 355,71 €</b>
						2 687,00 m <sup>2</sup>	
						€	193,28 /m <sup>2</sup>
<b>Verkehrswert</b>							<b>519 355,71 €</b>

#### 4) Kontrolle

##### ❖ Immobilienpreisspiegel Gewinn 2025

Dieser gibt für Bauland Frauenkirchen einen Richtwert von € 90,00/m<sup>2</sup> bis € 190,00/m<sup>2</sup> vor, wobei diese Quadratmeterpreise eine allfällige Aufschließung nicht beinhalten.

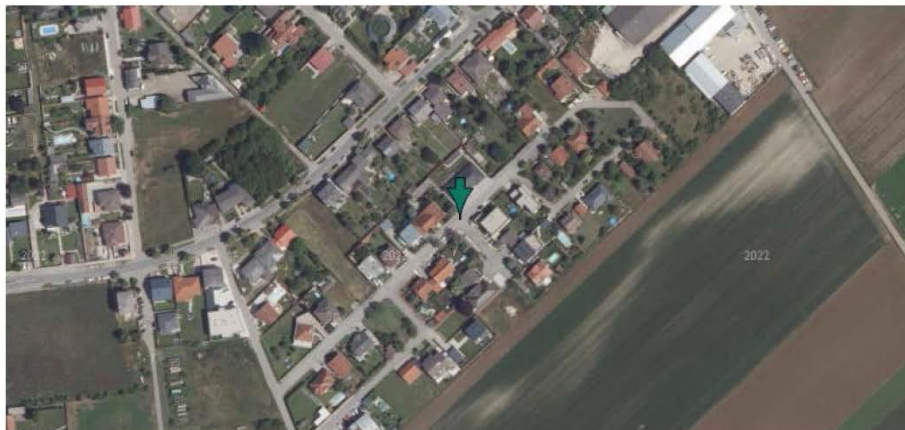
##### ❖ ImmoNetZT

In der näheren Umgebung in Frauenkirchen wurden 2023 bis 2024 vier Baulandgrundstücke im Ausmaß von 3.351,00 m<sup>2</sup> bis 7.884 m<sup>2</sup> verkauft (siehe nachfolgende Aufstellung).



#### Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - BAULAND



196,00 / m<sup>2</sup> €



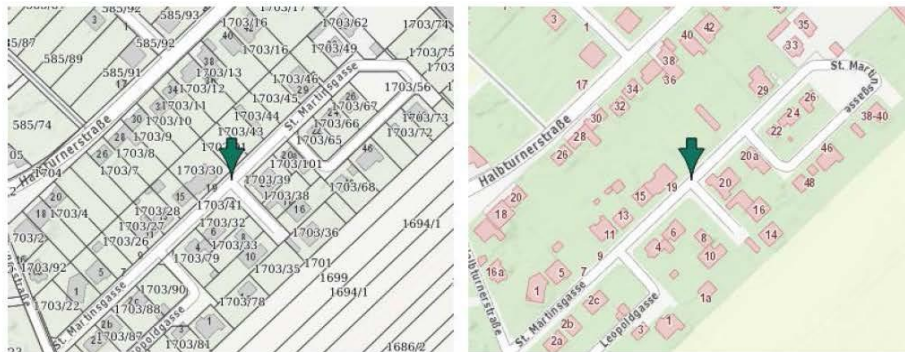
**13.01.2026**

Bewertungsstichtag



**110,02 €**

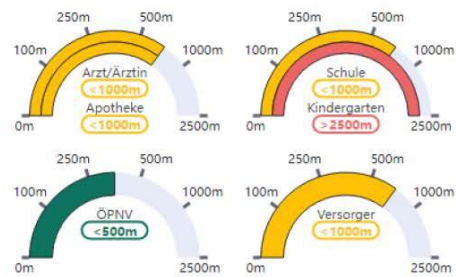
Wert je m<sup>2</sup>



### Bewertungsobjekt - Bauland

#### Statistik

Erhobene Vergleichswerte	4
Gewählte Vergleichswerte	4
Arith. Mittel	110,02 €
Standardabweichung	101,88 €
Variationskoeffizient	92,60 %
95%-Konfidenzintervall	10,18 € - 209,87 €
Stichtag	13.01.2025

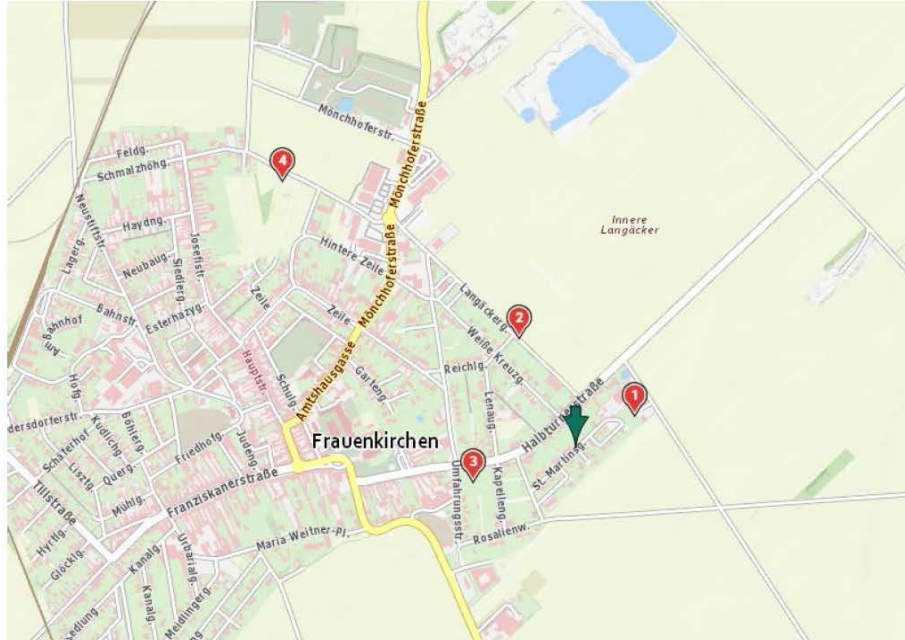


### Bewertungsobjekt - Bauland

Adresse	Sankt-Martins-Gasse, 7132 Frauenkirchen, Österreich
Koordinaten	47,836201; 16,936729
Katastralgemeinde	32006 Frauenkirchen



## Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte

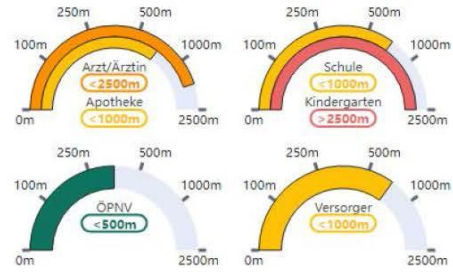


Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m <sup>2</sup> Kaufvertrag	Preis korr./m <sup>2</sup>
1	Bauland	5297/2024	05.12.2024	4.328,00	220,66 €	220,66 € *
2	Bauland	3854/2023	11.04.2023	4.383,00	38,96 €	38,96 € *
3	Bauland	1155/2024	19.01.2024	7.884,00	171,23 €	171,23 € *
4	Bauland	1065/2025	17.01.2025	3.351,00	10,15 €	10,15 € *

\* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt



## Nr. 1: Bauland \*



## Vertragsdaten

Vertragsdatum	05.12.2024
Tagebuchzahl	5297/2024
Grundbuch	32006 Frauenkirchen
EZ	2742
Adresse	Tadtner Weg 1 7132 Frauenkirchen
KG-Grundstück	32006 - 1703/59   32006 - 1703/60
Verkäufer	Pinetz
Käufer	Pinetz Verwaltungs GmbH

## weitere Informationen

Widmung	BM - Bauland Gemischtes Baugebiet
---------	-----------------------------------

## Flächendaten

Grundstücksfläche	4.328,00 m <sup>2</sup>
-------------------	-------------------------

## Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	955.000,00 €
Grundstücksfläche	4.328,00 m <sup>2</sup>
Preis/m <sup>2</sup>	220,66 €
Preis korr. / m <sup>2</sup>	220,66 €

Aus dem KV: Widmung: BM - Bauland Gemischtes Baugebiet; Nahverhältnis (verwandt); Entfernung zum Bewertungsobjekt: 193 m

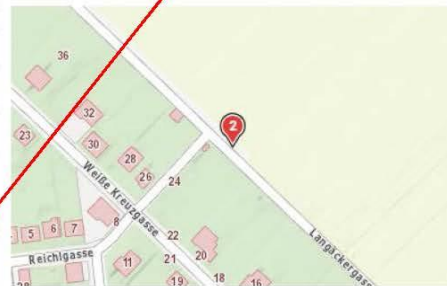
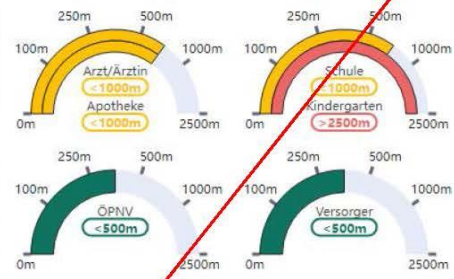


ZT datenforum eGen  
Schönauugasse 7, 8010 Graz  
[www.immoNetZT.at](http://www.immoNetZT.at)

4 von 7

Quellen für Kartendarstellungen:  
Grundkarte: [basemap.at](http://basemap.at)  
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: [glsz.at](http://glsz.at)  
Lärm: Umweltbundesamt; [umweltbundesamt.at](http://umweltbundesamt.at)

## Nr. 2: Bauland \*



## Vertragsdaten

Vertragsdatum	11.04.2023
Tagebuchzahl	3854/2023
Grundbuch	32006 Frauenkirchen
EZ	2470
KG-Grundstück	32006 - 1315/5   32006 - 1315/7   32006 - 1315/8
Verkäufer	Gottfried
Käufer	Thell

## weitere Informationen

Widmung	Bauland-Aufschließungsgebiet-Mischgebiet, Grünland
---------	--

## Flächendaten

Grundstücksfläche	4.383,00 m <sup>2</sup>
-------------------	-------------------------

## Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	166.796,00 €
Grundstücksfläche	4.383,00 m <sup>2</sup>
Preis/m <sup>2</sup>	38,06 €
Preis korr. / m <sup>2</sup>	38,06 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland-Aufschließungsgebiet-Mischgebiet, Grünland; neu vermessenes GSt., verkauft werden Teilflächen d. GSt. 1315/1, EZ 2470, Teilbetrag € 4,-/m<sup>2</sup> a.d. Grünland, € 40,-/m<sup>2</sup> a.d. Aufschließungsgebiet-Mischgebiet, zzgl. Aufschließungsabgaben, Entfernung zum Bewertungsobjekt: 353 m

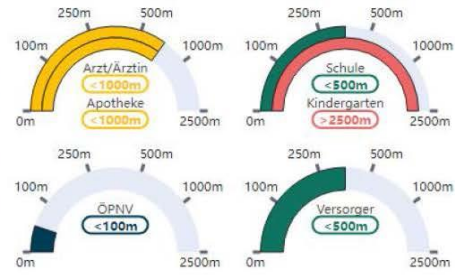


ZT datenforum eGen  
Schönaustraße 7, 8010 Graz  
[www.immoNetZT.at](http://www.immoNetZT.at)

5 von 7

Quellen für Kartendarstellungen:  
Grundkarte: [basemap.at](http://basemap.at)  
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: [gls.at](http://gls.at)  
Lärm: Umweltbundesamt; [umweltbundesamt.at](http://umweltbundesamt.at)

## Nr. 3: Bauland \*



## Vertragsdaten

Vertragsdatum	19.01.2024
Tagebuchzahl	1155/2024
Grundbuch	32006 Frauenkirchen
EZ	1884
Adresse	Halbtürnerstraße 8 7132 Frauenkirchen
KG-Grundstück	32006 - 584/7
Verkäufer	Bayer-Felzmann
Käufer	Polreiss Holding GmbH

## weitere Informationen

Widmung	Bauland-Mischgebiet
---------	---------------------

## Flächendaten

Grundstücksfläche	7.884,00 m <sup>2</sup>
-------------------	-------------------------

## Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	1.350.000,00 €
Grundstücksfläche	7.884,00 m <sup>2</sup>
Preis/m <sup>2</sup>	171,23 €
Preis korr. / m <sup>2</sup>	171,23 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland-Mischgebiet; Grundstück ist aufgeschlossen;; zzgl. Anschlussgebühren, Entfernung zum Bewertungsobjekt: 308 m



ZT datenforum eGen  
Schönaugasse 7, 8010 Graz  
[www.immoNetZT.at](http://www.immoNetZT.at)

6 von 7

Quellen für Kartendarstellungen:  
Grundkarte: [basemap.at](http://basemap.at)  
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: [data.wien.at](http://data.wien.at)  
Lärm: Umweltbundesamt: [umweltbundesamt.at](http://umweltbundesamt.at)

Die Analyse dieser Verkaufserlöse ergibt jedoch für mich, dass Nr. 2 und Nr. 4 auszuscheiden sind, so dass sich ein durchschnittlicher Verkaufserlös je m<sup>2</sup> Boden von € 196,00/m<sup>2</sup> ergibt.

Berechnung:

2.687 m<sup>2</sup> x € 196,00/m<sup>2</sup> = **€ 526.652,00**

## **VII. ZUSAMMENFASSUNG**

Der Verkehrswert des 1/1-Anteils der Liegenschaft mit den Grundstücks-Nummern 1703/74, 1703/75, 1703/76, 1703/77, EZ 2953, KG 32006 Frauenkirchen, Bezirksgericht Neusiedl am See beträgt somit gerundet

**€ 520.000,00**

=====

**in Worten: Euro fünfhundertzwanzigtausend 00/100**

zum Bewertungsstichtag Jänner 2026.

Die Bewertungsungenauigkeit liegt bei +/- 10%.

## **VIII. SCHLUSSBEMERKUNG**

Das Gutachten umfasst 57 Seiten.

Sollten Umstände auftreten, die dem Gutachter zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Gutachtens nicht bekannt waren oder wissentlich verheimlicht wurden, so sind diese unverzüglich aufzuzeigen.

Das Gutachten wird elektronisch ausgefertigt.

Der Sachverständige

