



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

**Architekt Ing DI Johannes Kandelsdorfer**

Staatlich befugter und beideter Ziviltechniker

7100 Neusiedl am See Untere Hauptstrasse 144

Tel. 02167/8049-0, Fax. 02167/8049-4, E-mail [architekt@kandelsdorfer.com](mailto:architekt@kandelsdorfer.com)

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger - Fachgebiete 72.01, 73.01

## BEFUND UND GUTACHTEN

**ZU 320 4 E 39/25z  
BG Neusiedl am See**

**FÜR DIE LIEGENSCHAFT**

**Nationalparkgasse 7  
7143 Apetlon  
Wohnhaus mit Garage;  
GST-NR.2057/210 EZ 2920  
KG 32002, Apetlon**

**Betreibende Partei:**

**Bausparkasse Wüstenrot AG  
Alpenstraße 70  
5020 Salzburg  
FBN 319422p**

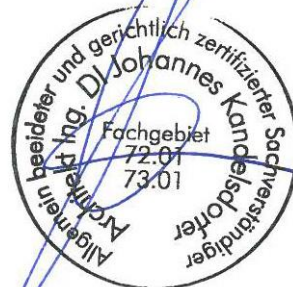
**Vertreten durch: Raits Bleiziffer RA GmbH**

**Franz-Josef-Straße 16  
5020 Salzburg  
FBN 217006b**

**Verpflichtete Partei:**

**Bettina Messetler  
Nationalparkgasse 7  
7143 Apetlon**

**Vertreten durch:**



**Neusiedl am See, am 19.02.2026**

Bankverbindung . Sporkasse Hainburg-Bruck-Neusiedl . BLZ 20216 . Konto Nr. 230-118-586/01 . UID ATU 21089701



Arch. DI Johannes Kandelsdorfer  
Staatl. befugter und beideter Ziviltechniker  
Arch. DI Martina Kandelsdorfer (r.)

## Kurzübersicht

<b>Kunde</b>	206826 <neu> Bezirksgericht Neusiedl am See Untere Hauptstraße 57 AT 7100 Neusiedl am See
<b>Liegenschaft</b>	Wohnhaus mit Garten Nationalparkgasse 7 AT 7143 Apetlon Einlagezahl 2920, Grundbuch Apetlon (32002), Bezirksgericht Neusiedl am See
<b>Stichtag</b>	19.02.2026
<b>Sachverständiger</b>	Arch. DI Johannes Kandelsdorfer

## Allgemeine Daten

<b>Kunde</b>	206826 <neu> Bezirksgericht Neusiedl am See Untere Hauptstraße 57 AT 7100 Neusiedl am See
<b>Liegenschaft</b>	Wohnhaus mit Garten Nationalparkgasse 7 AT 7143 Apetlon Einlagezahl 2920, Grundbuch Apetlon (32002), Bezirksgericht Neusiedl am See
<b>Stichtag</b>	19.02.2026
<b>Sachverständiger</b>	Arch. DI Johannes Kandelsdorfer
<b>Eigentümer mit Anteilen</b>	Messetler Bettina, B.LNR 3, 1 / 1

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.

## Zusammenfassung

Sachwert	304.025,47
Lasten	-1.658,15
<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>287.200,00</b>

INHALT :

1. ALLGEMEINES	Seite 4
1.1 Auftrag	Seite 4
1.2 Zweck	Seite 4
1.3 Liegenschaft	Seite 4
1.4 Eigentümer	Seite 4
1.5 Bewertungsstichtag	Seite 4
1.6 Grundlagen	Seite 4
2. BEFUND	Seite 6
2.1 Grundlagen	Seite 6
2.1.1 Grundbuchsstand (A1 Blatt)	Seite 6
2.1.2 Dingliche Rechte (A2 Blatt)	Seite 6
2.1.3 Eigentümer (B Blatt)	Seite 6
2.1.4 Dingliche Lasten (C Blatt)	Seite 6
2.1.5 Lage	Seite 7
2.1.6 Anschluss an öffentl Verkehrsverhältnisse	Seite 7
2.1.7 Topographie, Form	Seite 7
2.1.8 Verbauungsmöglichkeit, Flächenwidmung	Seite 8
2.1.9 Ver- und Entsorgung	Seite 8
2.1.10 Altlasten und Bodenkontamination	Seite 9
2.1.11 Makrostandort – Lage im Überblick	Seite 10
2.1.12 Mikrostandort – Lage im Detail	Seite 18
2.2 Objekt	Seite 27
2.2.1 Allgemeine Beschreibung	Seite 27
2.2.2 Anführung der Räumlichkeiten	Seite 28
2.2.3 Technische Beschreibung	Seite 29
3. GUTACHTEN	Seite 33
3.1 Bewertung	Seite 33
3.1.1 Bauwert	Seite 33
3.1.2 Bodenwert	Seite 35
3.1.3 Berechnungsverfahren	Seite 38
3.1.4 Ermittlung von Sachwert zu Verkehrswert	Seite 42
4. SCHLUSSBEMERKUNGEN	Seite 43
5. ANHANG	Seite 44
5.1 Grundbuchsauszug	Seite 44
5.2 Auszug aus der digitalen Katastermappe (DKM)	Seite 45
5.3 Auszug aus der Flächenwidmung	Seite 46
5.4 Planauszüge, Baubescheide	Seite 47
5.5 Photodokumentation	Seite 72

# 1 ALLGEMEINES

## 1.1 Auftrag

Schriftlicher Auftrag von BG Neusiedl am See , Untere Hauptstrasse 57 7100 Neusiedl am See vom 27 01 2026

## 1.2 Zweck

Ermittlung des Verkehrswerts der Liegenschaft EZ 2920 GB 32002, Apetlon, Nationalparkgasse 7, 7143 Apetlon.

## 1.3 Liegenschaft

der Liegenschaft in Nationalparkgasse 7, 7143 Apetlon  
EZ 2920 GrNr. 2057/210 Wohnhaus mit Garage BG Neusiedl am See.

## 1.4 Eigentümer

Das Eigentumsrecht ist einverleibt für

Bettina Messetler, B.LNR 3	1/1
----------------------------	-----

## 1.5 Bewertungsstichtag

19.02.2026, als Tag der Besichtigung.

## 1.6 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Besichtigung der Liegenschaft EZ 2920 GB 32002, Apetlon, am 19.02.2026 in Anwesenheit von Frau Bettina Messetler, Liegenschaftseigentümerin, sowie Nico Messetler – Sohn der Liegenschaftseigentümerin, mit Photodokumentation

- Grundbuchsauszug mit Abfragedatum 05 12 2025.
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe.
- Genehmigter Einreichplan.
- Einsichtnahme in den Bauakt des Eigentümers am 26.01.2026, und Kopien der Einreichpläne, Bauanzeige, Baufreigabe sowie Baubeschreibungen auszugsweise.
- Richtpreise für Liegenschaften.
- Erhebungen im Grundbuch des Bezirksgericht Neusiedl am See.
- LBG Liegenschaftsbewertungsgesetz i.d.g.F. BGBL 1992/150 sowie Änderungen des Außerstreitgesetzes und der Exekutionsordnung.
- ÖNORM B 1800, B 1801 und B 1802.
- Literatur von Götz-Joachim Gottschalk "Immobilienwertermittlung - Wertermittlungsverfahren"
- Literatur von Ross-Brachmann 29. Auflage - "Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen"
- Literatur von Kranewitter - Manz Verlag 7. Auflage "Liegenschaftsbewertung"
- Literatur von Seiser - Kainz 2. Auflage 2014 - "Der Wert von Immobilien"
- Literatur von „ Der Sachverständige „ Hauptverband Ausgabe 03/2023
- Diverse österreichische, deutsche und schweizerische Fachliteratur.
- BKI Baukostenindices – Statistische Kostenkennwerte für Gebäude Ausgabe 2025

## Anhang Beilagen

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

Alle Beilagen bilden einen integrierenden Bestandteil des Gutachtens.

### 1.7. Vorbemerkung

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

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

Es erfolgt auch – mangels Verdachtsmomenten – keine Altlastenüberprüfung.

## 2 BEFUND

### 2.1 Grundlagen

#### 2.1.1 Grundbuchsstand (A1 Blatt)

GST.Nr. 2057/210

2057/210	1180,00 m <sup>2</sup>
Baugrundstück, Bauland, Wohngebiet, Nutzfläche	

KG 32002 Apetlon

Baufläche (gesamt) 1180m<sup>2</sup>

#### 2.1.2 Dingliche Rechte (A2 Blatt)

Gelöscht lt. beiliegendem Grundbuchsauszug

#### 2.1.3 Eigentümer (B Blatt)

Das Eigentumsrecht ist einverleibt für  
Frau Bettina Messetler Nationalparkgasse 7 7143 Apetlon 1/1 Anteil.

#### 2.1.4 Lasten (C Blatt)

lt. beiliegendem Grundbuchsauszug

- |    |   |                              |
|----|---|------------------------------|
| 5  | a | 5698/1997 Pfandrecht         |
|    | b | gelöscht                     |
| 6  | a | 5698/1997 Veräußerungsverbot |
|    | b | gelöscht                     |
| 9  | a | 1661/2009 Pfandrecht         |
|    | b | 2838/2025 Klage              |
| 10 |   | gelöscht                     |

## 2.1.5 Lage

Die Liegenschaft liegt im Bebauungsgebiet Nationalparkgasse, am Rande der Kernzone der Marktgemeinde Apetlon, und weist eine gute Infrastruktur sowie eine sehr gute Wohnlage auf.



Photo 01 – Orthophoto – Auszug aus dem GIS BGLD.

## 2.1.6 Anschluss an öffentliche Verkehrsverhältnisse

Ca. 1200 Meter zur nächsten Bushaltestelle

## 2.1.7 Form und Topographie

Die Straßenfrontlänge des Grundstückes beträgt lt. Lageplan des vorliegenden Behördenplanes an der Erschließungsstraße ca. 20,00 m, sowie an der seitlichen Grundgrenze ca. 59,00 m im Mittel.

Das Grundstück weist eine regelmäßige, rechteckige Grundform auf, und kann im gesamten Grundstücksverlauf entlang der seitlichen Grundgrenzen als eben bezeichnet werden.

## 2.1.8 Flächenwidmung und Bebauung

Die gegenständliche Liegenschaft liegt gemäß Flächenwidmungsplan in einem als Bauland Dorfgebiet ausgewiesenen BD-Bereich, und ist lt. Auskunft des Bauamtes der Marktgemeinde Apetlon entsprechend dem Bebauungs- Teilbebauungsplan bzw. den Bestimmungen des bgl. BauG i.d.G.F zu bebauen.

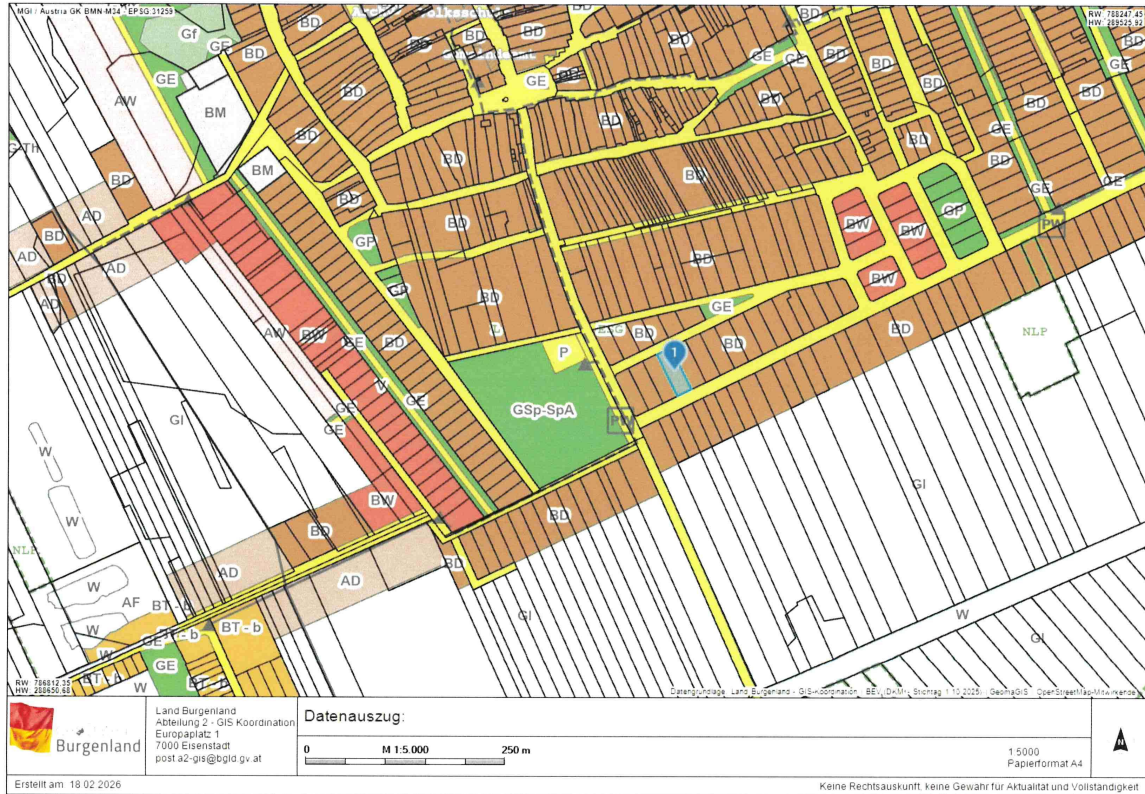


Photo 02 – Flächenwidmung – Auszug aus dem GIS BGLD.

## 2.1.9 Ver- und Entsorgung

Wasser	Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz,
Abwasserentsorgung	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.
Strom	Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz.
Heizung	Anschluss an das Gasversorgungsnetz, derzeit mit Elektropaneelen betrieben

## 2.1.10 Altlasten und Bodenkontamination

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

### Verdachtsflächenkataster



---

<b>Katastralgemeinde</b>	32002 Apetlon
<b>Grundstücksnummer</b>	2057/210
<b>Ergebnis</b>	Das Grundstück 2057/210 in Apetlon (32002) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

---

**Erläuterungen**

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

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

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

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

---

<b>Verdachtsflächenkataster</b>	<b>12.02.2026 19:12:19</b>
---------------------------------	----------------------------

---

## 2.1.11 Makrostandort – Lage im Überblick

### 2.1.11.1 Kaufkraft Bezirksanalyse

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

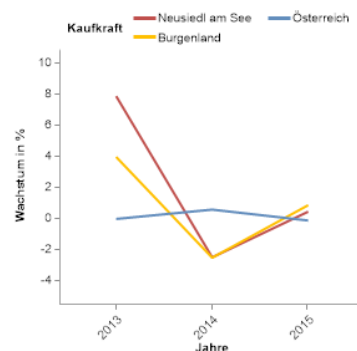
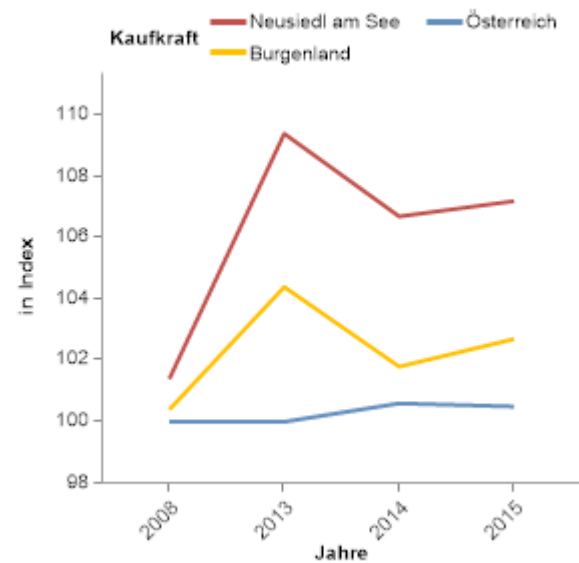
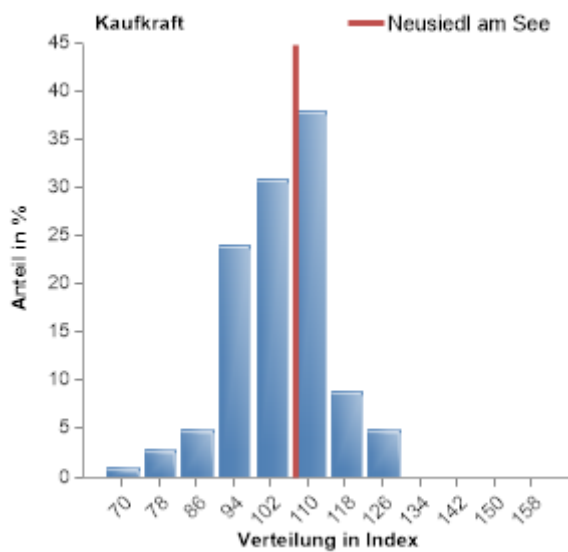
#### Kaufkraft

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

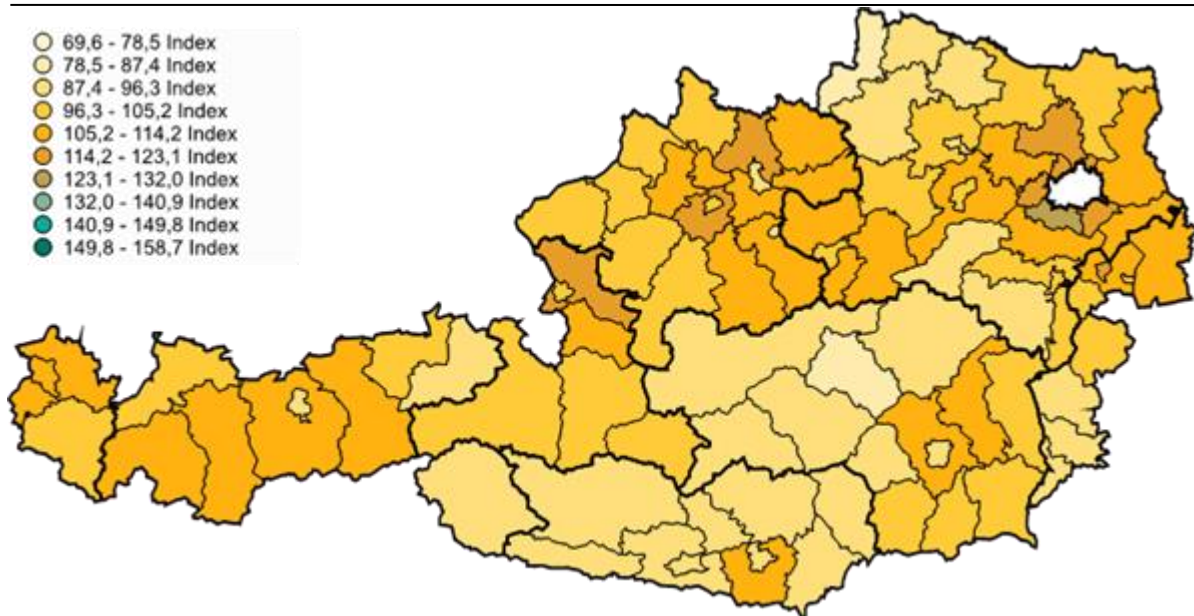
#### Neusiedl am See



#### Details



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



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

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

**(c) Sprengnetter Austria GmbH 2026**

### 2.1.11.2 Flächenstruktur Bezirksanalyse

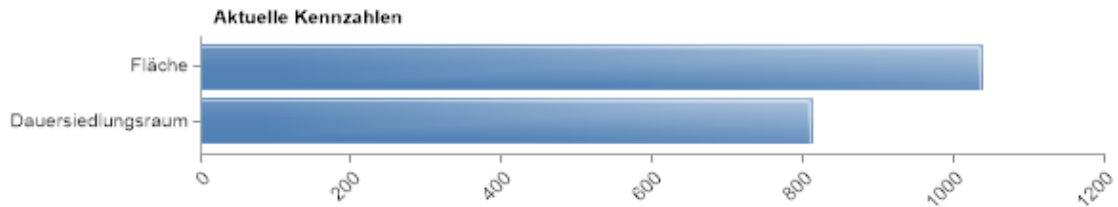
Die Flächenstruktur ermöglicht es, einen Bezirk hinsichtlich der Gesamtfläche und dem Dauersiedlungsraum zu analysieren. Sowohl die Fläche als auch der Dauersiedlungsraum wird in km<sup>2</sup> angegeben. (Quelle: Statistik Austria 2014)

#### Neusiedl am See



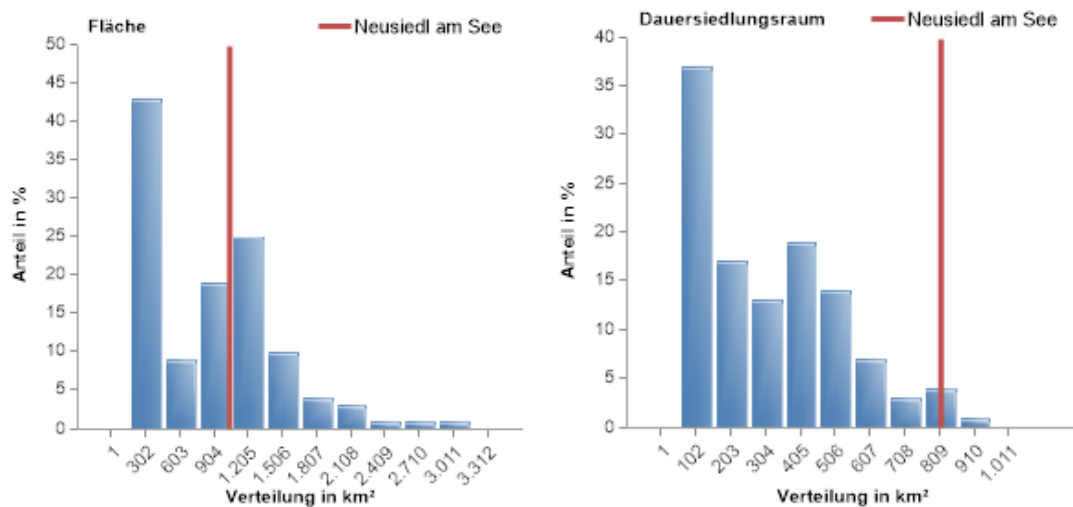
Neusiedl am See	
Bundesland	Burgenland
Fläche [km <sup>2</sup> ]	1.037,6
Gesamtbevölkerung [Einwohner]	61.194

### Details



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

### Verteilung über alle Bezirke Österreichs



(c) Sprengnetter Austria GmbH 2026

### 2.1.11.3 Bevölkerungsprognose Bezirksanalyse

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

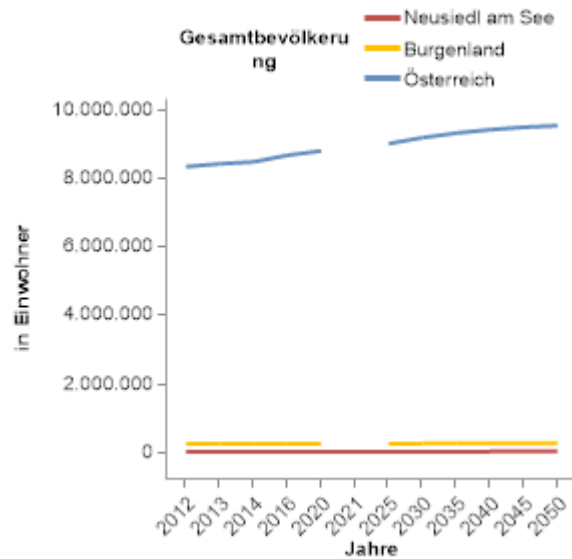
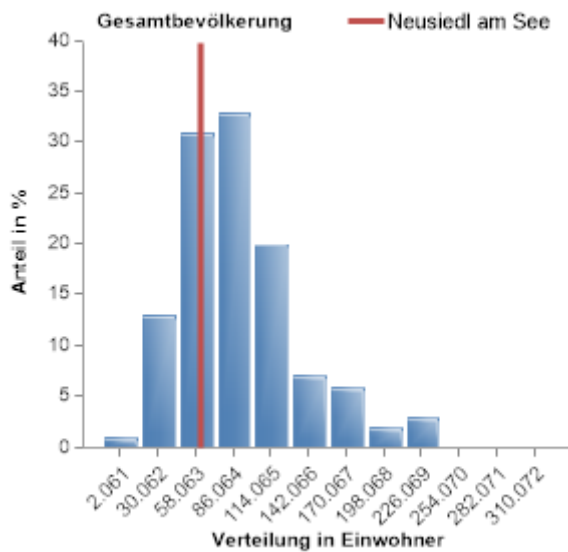
#### Gesamtbevölkerung

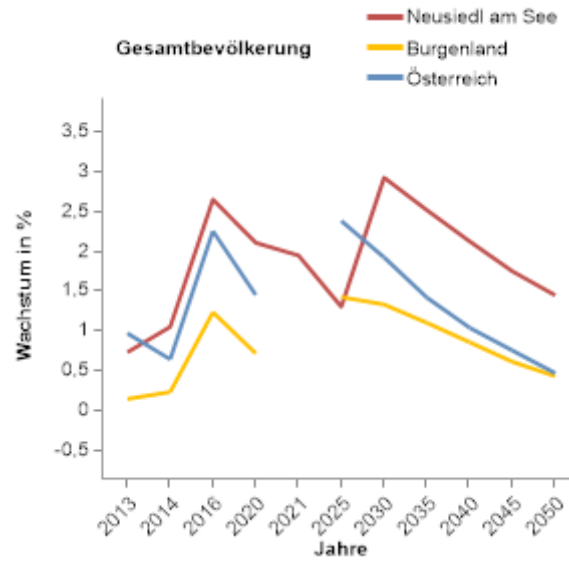
Neusiedl am See	
Bundesland	Burgenland
Fläche [km <sup>2</sup> ]	1.037,6
Gesamtbevölkerung [Einwohner]	61.194

#### Neusiedl am See

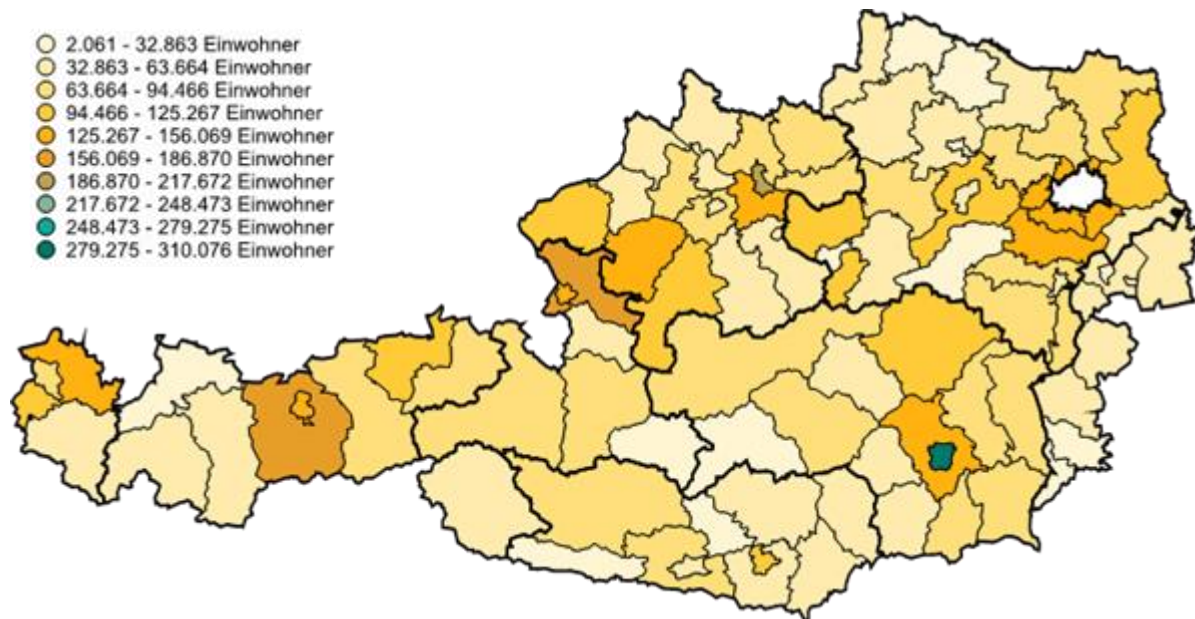


#### Details





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



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

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

### (c) Sprengnetter Austria GmbH 2026

## 2.1.12 Mikrostandort – Lage im Detail

### 2.1.12.1 Marktpreisstruktur Bezirksanalyse

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

#### Einfamilienhaus

Einfamilienhäuser inklusive Garage und ortsüblich großem Grundstück (600 bis 800 m<sup>2</sup>). Die durchschnittlichen Verkaufspreise sind in EURO pro Quadratmeter (EUR/m<sup>2</sup>) angegeben. (Bei den angegebenen Durchschnittsverkaufspreisen ist keine Umsatzsteuer enthalten, diese Beträge sind umsatzsteuerneutral.) Die Preise für Einfamilienhäuser werden nach ihrem Wohnwert erfasst, der sich aus Lagekomponente und Qualitätskomponente zusammensetzt.

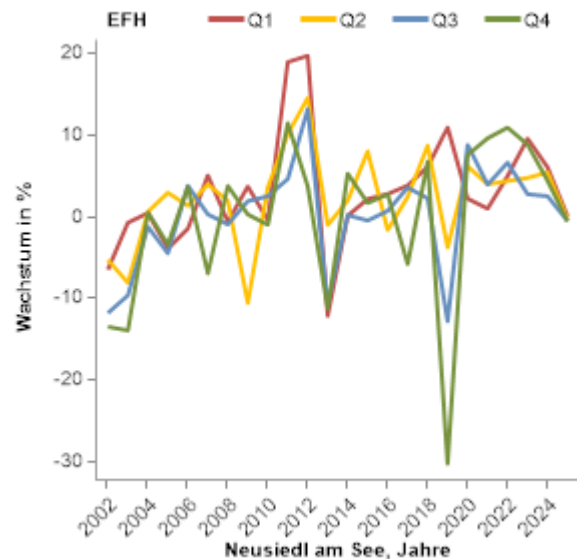
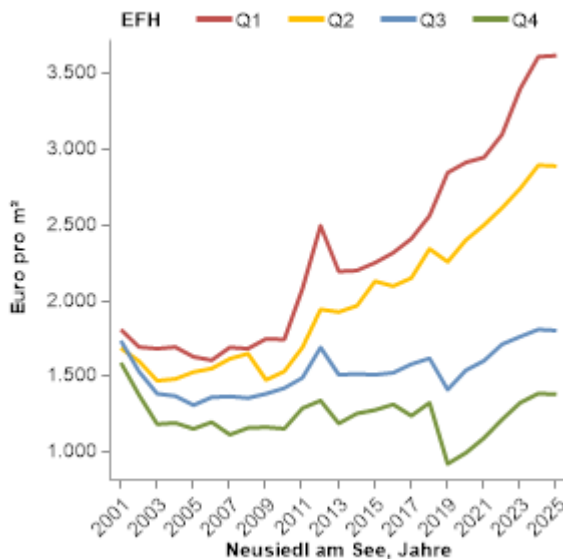
Q1 -- Sehr guter Wohnwert: Erstklassige Ausstattung und Bausubstanz, erstklassige Wohnlage, Prestigewohnlage, ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Q2 -- Guter Wohnwert: Sehr gute Ausstattung und Bausubstanz, Bad, WC, Gäste-WC, Zentralheizung, Ruhelage (keine Prestigewohnlage), ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Q3 -- Mittlerer Wohnwert: Gute Bausubstanz, mittlere Wohnlage, Zentralheizung, Sanitäranlagen, ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Q4 -- Einfacher Wohnwert: Einfache Ausstattung, brauchbare Bausubstanz, ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

#### Neusiedl am See

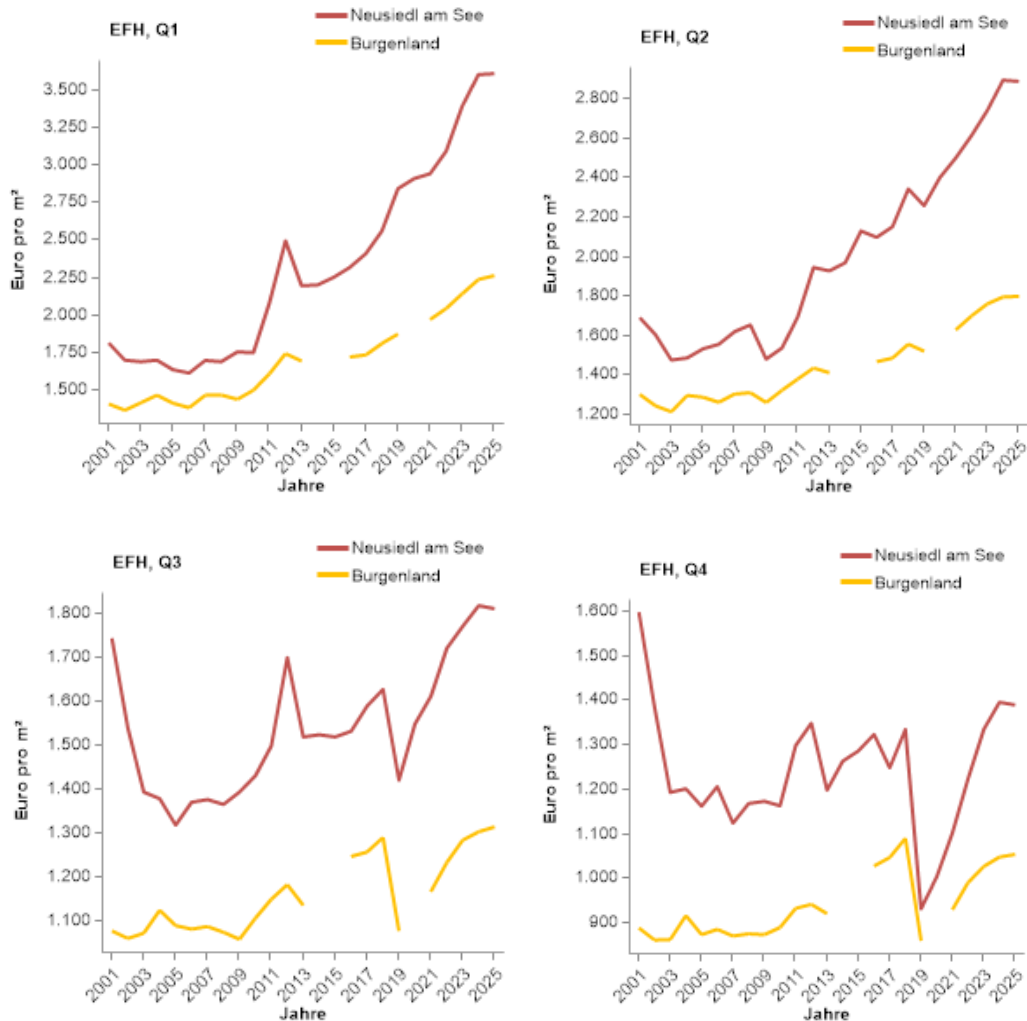


## Details

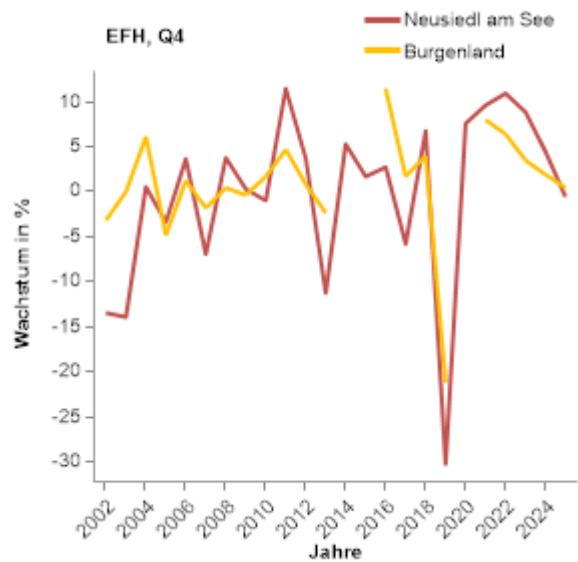
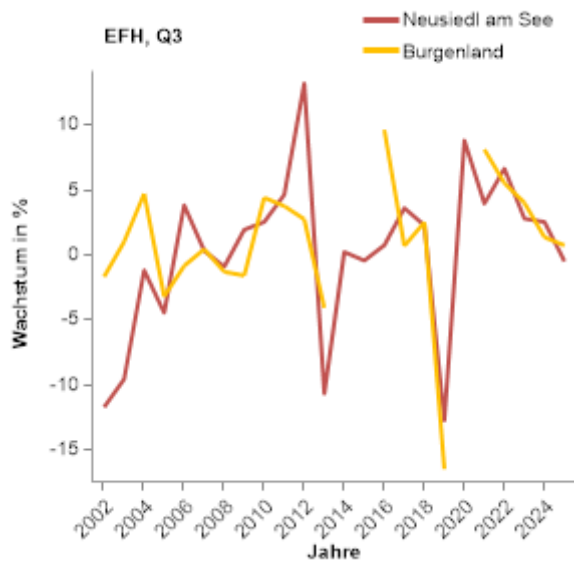
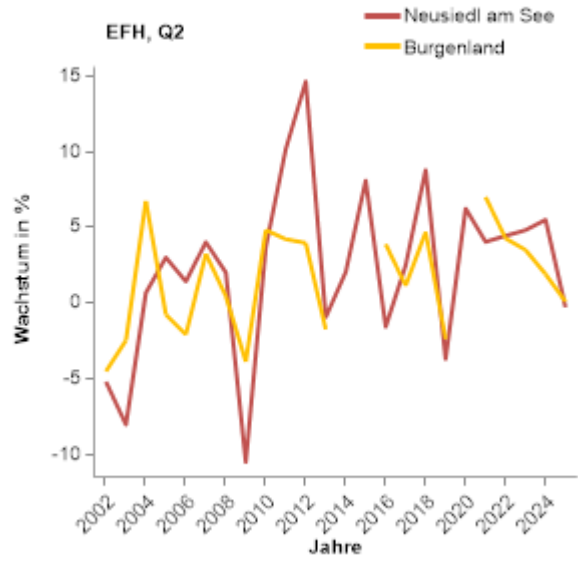
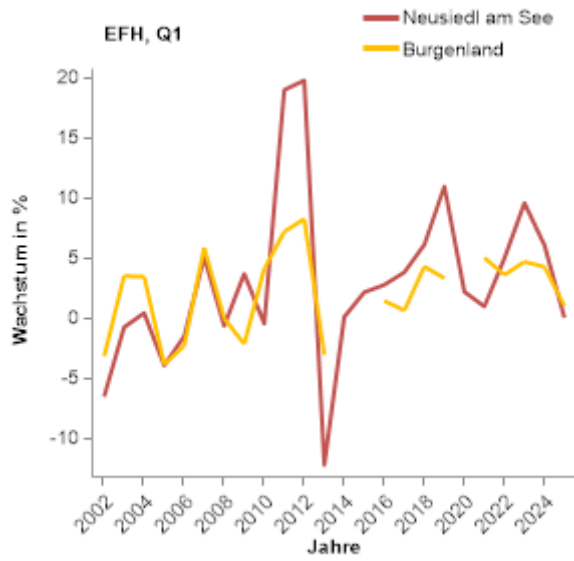
Neusiedl am See	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
EFH, Q1	2.323	2.415	2.566	2.850	2.917	2.950	3.101	3.402	3.613	3.620
		+3,96%	+6,25%	+11,07%	+2,35%	+1,13%	+5,12%	+9,71%	+6,20%	+0,19%
EFH, Q2	2.103	2.157	2.348	2.263	2.406	2.505	2.618	2.746	2.899	2.893
		+2,57%	+8,85%	-3,62%	+6,32%	+4,11%	+4,51%	+4,89%	+5,57%	-0,21%
EFH, Q3	1.533	1.590	1.628	1.422	1.549	1.612	1.721	1.771	1.818	1.811
		+3,72%	+2,39%	-12,65%	+8,93%	+4,07%	+6,76%	+2,91%	+2,65%	-0,39%
EFH, Q4	1.325	1.250	1.336	934	1.006	1.104	1.226	1.336	1.397	1.391
		-5,66%	+6,88%	-30,09%	+7,71%	+9,74%	+11,05%	+8,97%	+4,57%	-0,43%
Mittelwert	1.821	1.853	1.970	1.867	1.970	2.043	2.167	2.314	2.432	2.429
		+1,76%	+6,29%	-5,19%	+5,48%	+3,72%	+6,06%	+6,80%	+5,10%	-0,12%

Neusiedl am See	EFH, Q1	EFH, Q2	EFH, Q3	EFH, Q4
Standardabweichung	637,34	456,55	148,08	133,91
Variationskoeffizient	0,27	0,23	0,10	0,11
Mittelwert	2.322,96	2.012,76	1.541,76	1.243,96
Min	1.616,00	1.481,00	1.320,00	934,00
Max	3.620,00	2.899,00	1.818,00	1.599,00
Anzahl Jahre	25	25	25	25

## Bezirksanalyse, Jahresverlauf



## Bezirksanalyse, Wachstum



## 2.1.12.2 Marktrating Apetlon – Wohnen Immobilienmarkt

### Wohnen Gesamt

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

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

### Apetlon

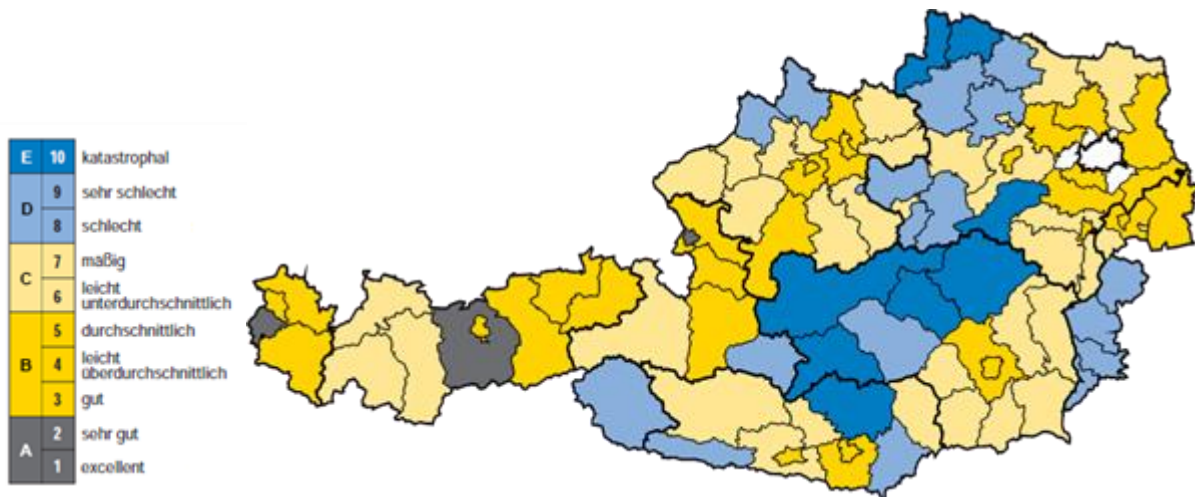


	Bezirksrating	Rating in Österreich	Rating im Bundesland
Bundesland	Burgenland	Burgenland	Burgenland
Nuts3-Region	Nordburgenland (NUTS3)	Nordburgenland (NUTS3)	Nordburgenland (NUTS3)
Bezirk	Neusiedl am See	Neusiedl am See	Neusiedl am See
Gemeinde		Apetlon	Apetlon
Gesamtnote (Wohnen)	4 ▲	7 ▼	D ▶
Soziodemographische Entwicklung	6 ▶	8 ▼	D ▶
Wirtschaftliche Situation und Attraktivität	4 ▶	6 ▶	C ▶
Immobilienmarkt (Wohnen)	4 ▲	6 ▶	B ▶

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

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

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



### Ratingskala

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

Wirtschaftliche Situation und Attraktivität (30%)		absolut		
Kaufkraftindex je Einwohner		90,20 Index	6	C
Arbeitslosenquote (15 Jahre und älter)		4,40 %	7	B
Der Büroindex misst die absoluten Anzahl an Bürogebäude in der Gemeinde sowie dem Anteil der Bürogebäude am gesamten Gebäudebestand in der Gemeinde		26 / 100 Punkte	7	D
Geschätzter Umsatz der Unternehmen in der Gemeinde		41 / 100 Punkte	6	C
Erreichbarkeit der Gemeinde zur Landeshauptstadt, Bahnhöfen, Schulen, Einkaufszentren und Krankenhaus		15 / 100 Punkte	9	D

Soziodemografie (30%)		absolut		
Anteil der unter 18 jährigen an der Gesamtbevölkerung		10,80 %	10	E
Anteil der über 65 jährigen an der Gesamtbevölkerung		29,20 %	10	B
Bevölkerungswachstum von 2001 bis 2020		-5,50 %	8	D
Bevölkerungswachstum von 2011 bis 2020		-2,80 %	8	D
Bildung 15 Jahre und älter - Anteil der Personen mit Tertiärabschluss		9,00 %	6	C

Objektspezifischer Immobilienmarkt - Wohnen (40%)		absolut		
Allgemeines Preisniveau der Gemeinde		32 / 100 Punkte	7	C
Sportliche Möglichkeiten in der Gemeinde		27 / 100 Punkte	5	C
Kulturelle Möglichkeiten in der Gemeinde		21 / 100 Punkte	6	D
Handelsunternehmen aus der Lebensmittelbranche (zB.: Bäcker, Metzger, Lebensmittelketten, etc.)		43 / 100 Punkte	6	C
Medizinnahe Unternehmen, die in der Gemeinde tätig sind		25 / 100 Punkte	7	D
Die Verfügbarkeit von Bildungseinrichtungen in der Gemeinde und in unmittelbarer Umgebung		12 / 100 Punkte	9	D

### (c) Sprengnetter Austria GmbH 2026

## 2.1.12.3 Marktrating Apetlon – Handel Immobilienmarkt

### Handel Gesamt

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

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

### Apetlon

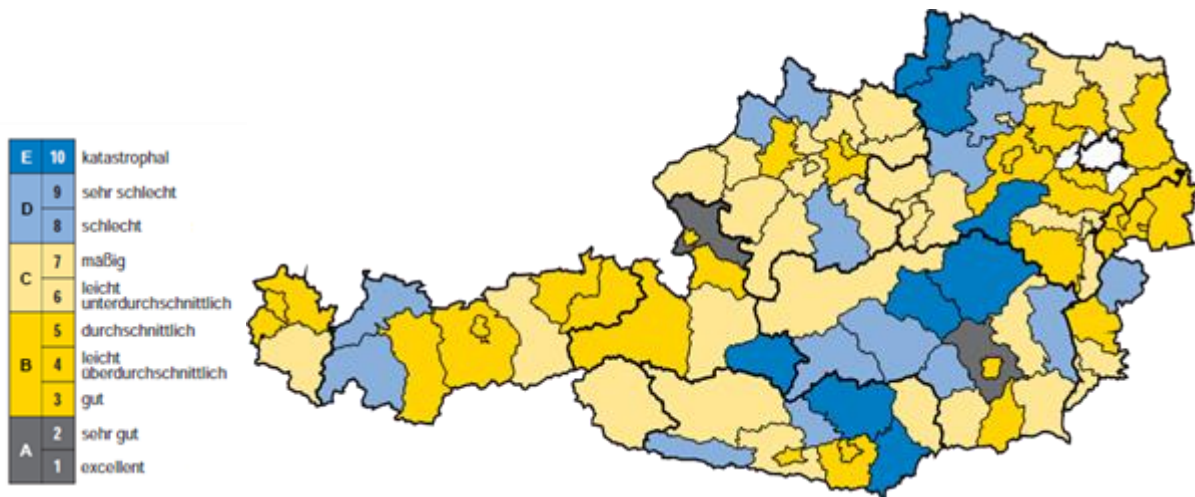


	Bezirksrating	Rating in Österreich	Rating im Bundesland
Bundesland	Burgenland	Burgenland	Burgenland
Nuts3-Region	Nordburgenland (NUTS3)	Nordburgenland (NUTS3)	Nordburgenland (NUTS3)
Bezirk	Neusiedl am See	Neusiedl am See	Neusiedl am See
Gemeinde		Apetlon	Apetlon
Gesamtnote (Handel)	5 ▲	6 ▶	C ▶
Soziodemographische Entwicklung	6 ▶	8 ▼	D ▶
Wirtschaftliche Situation und Attraktivität	4 ▶	6 ▶	C ▶
Immobilienmarkt (Handel)	6 ▶	5 ▶	B ▶

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

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

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



### Ratingskala

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

Wirtschaftliche Situation und Attraktivität (30%)		absolut		
Kaufkraftindex je Einwohner		90,20 Index	6	C
Arbeitslosenquote (15 Jahre und älter)		4,40 %	7	B
Der Büroindex misst die absoluten Anzahl an Bürogebäude in der Gemeinde sowie dem Anteil der Bürogebäude am gesamten Gebäudebestand in der Gemeinde		26 / 100 Punkte	7	D
Geschätzter Umsatz der Unternehmen in der Gemeinde		41 / 100 Punkte	6	C
Erreichbarkeit der Gemeinde zur Landeshauptstadt, Bahnhöfen, Schulen, Einkaufszentren und Krankenhaus		15 / 100 Punkte	9	D

Soziodemografie (30%)		absolut		
Anteil der unter 18 jährigen an der Gesamtbevölkerung		10,80 %	10	E
Anteil der über 65 jährigen an der Gesamtbevölkerung		29,20 %	10	B
Bevölkerungswachstum von 2001 bis 2020		-5,50 %	8	D
Bevölkerungswachstum von 2011 bis 2020		-2,80 %	8	D
Bildung 15 Jahre und älter - Anteil der Personen mit Tertiärabschluss		9,00 %	6	C

Objektspezifischer Immobilienmarkt - Handel (40%)		absolut		
Der Handelsindex misst die absoluten Anzahl an Handelsgebäude in der Gemeinde sowie dem Anteil der Handelsgebäude am gesamten Gebäudebestand in der Gemeinde		43 / 100 Punkte	6	D
Handelsunternehmen aus der Modebranchen (zB.: Bekleidung, Schuhe, Sport, Schmuck, etc.)		43 / 100 Punkte	6	C
Handelsunternehmen aus der Lebensmittelbranche (zB.: Bäcker, Metzger, Lebensmittelketten, etc.)		43 / 100 Punkte	6	C
Handelsunternehmen aus den Branchen KFZ, Möbel, Sport und Elektronik		43 / 100 Punkte	6	D

### (c) Sprengnetter Austria GmbH 2026

## 2.1.12.4 Marktrating Apetlon – Büro Immobilienmarkt

### Büro Gesamt

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

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

### Apetlon

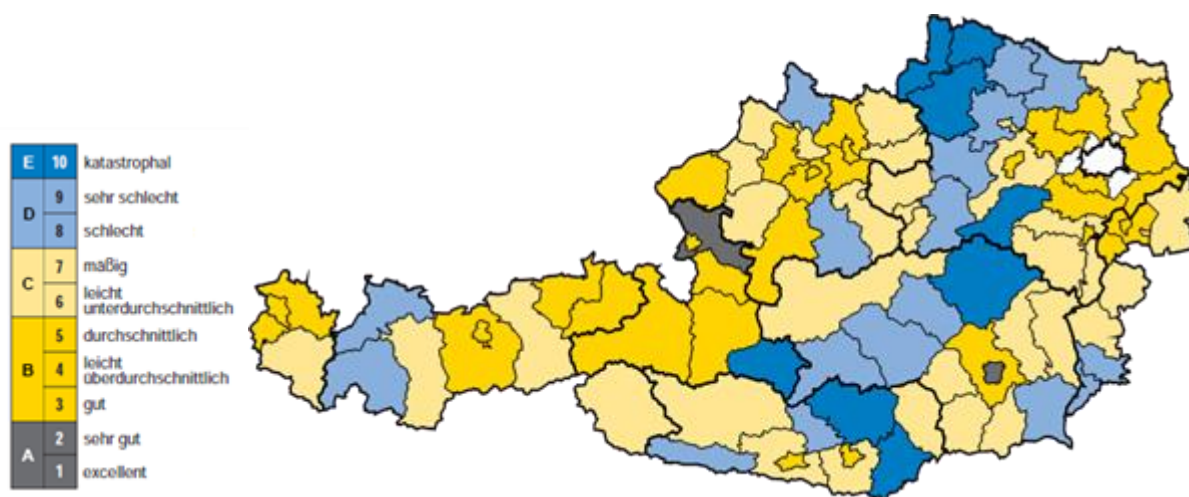


	Bezirksrating	Rating in Österreich	Rating im Bundesland
Bundesland	Burgenland	Burgenland	Burgenland
Nuts3-Region	Nordburgenland (NUTS3)	Nordburgenland (NUTS3)	Nordburgenland (NUTS3)
Bezirk	Neusiedl am See	Neusiedl am See	Neusiedl am See
Gemeinde		Apetlon	Apetlon
Gesamtnote (Büro)	7 ▶	7 ▲	C ▶
Soziodemographische Entwicklung	6 ▶	8 ▼	D ▶
Wirtschaftliche Situation und Attraktivität	4 ▶	6 ▶	C ▶
Immobilienmarkt (Büro)	8 ▲	7 ▲	C ▶

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

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

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



### Ratingskala

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

Wirtschaftliche Situation und Attraktivität (30%)		absolut		
Kaufkraftindex je Einwohner		90,20 Index	6	C
Arbeitslosenquote (15 Jahre und älter)		4,40 %	7	B
Der Büroindex misst die absoluten Anzahl an Bürogebäude in der Gemeinde sowie dem Anteil der Bürogebäude am gesamten Gebäudebestand in der Gemeinde		26 / 100 Punkte	7	D
Geschätzter Umsatz der Unternehmen in der Gemeinde		41 / 100 Punkte	6	C
Erreichbarkeit der Gemeinde zur Landeshauptstadt, Bahnhöfen, Schulen, Einkaufszentren und Krankenhaus		15 / 100 Punkte	9	D

Soziodemografie (30%)		absolut		
Anteil der unter 18 jährigen an der Gesamtbevölkerung		10,80 %	10	E
Anteil der über 65 jährigen an der Gesamtbevölkerung		29,20 %	10	B
Bevölkerungswachstum von 2001 bis 2020		-5,50 %	8	D
Bevölkerungswachstum von 2011 bis 2020		-2,80 %	8	D
Bildung 15 Jahre und älter - Anteil der Personen mit Tertiärabschluss		9,00 %	6	C

Objektspezifischer Immobilienmarkt - Büro (40%)		absolut		
Der Büroindex misst die absoluten Anzahl an Bürogebäude in der Gemeinde sowie dem Anteil der Bürogebäude am gesamten Gebäudebestand in der Gemeinde		26 / 100 Punkte	7	D
Unternehmen aus der Banken und Versicherungsbranche sowie rechtsnahe Unternehmen wie Rechtsanwälte, Notare, etc.		26 / 100 Punkte	6	D
Beratende Unternehmen aus wirtschaftlichen und technischen Disziplinen. (zB.: Steuerberater, Architekt, Ingenieure, etc.)		24 / 100 Punkte	8	D
Medizinnahе Unternehmen, die in der Gemeinde tätig sind		25 / 100 Punkte	7	D

### (c) Sprengnetter Austria GmbH 2026

## 2.2 Objekte

### Wohnhaus, Grundstücksparzelle

#### 2.2.1 Allgemeine Beschreibung

Das Objekt besteht (s. Photodokumentation im Anhang)

- A) Wohnhaus : am 03.07.1996 Zl. 253/5-1996 baubewilligt, aus einem Wohnobjekt in Leichtbaubauweise, bestehend aus einem Erdgeschoss und Dachgeschoss in Holzriegelbau mit angeschlossener Garage.

Die Belichtung der Räume erfolgt über die Straßen- und Gartenseite. Als Dachkonstruktion wurde straßenseitig sowie gartenseitig ein Satteldach ausgeführt.

Die verbaute Fläche beträgt 125,80m<sup>2</sup> lt. vorl. Baubeschreibung. Zum Zeitpunkt der Befundung wirken die Objekte außen und innen zufriedenstellend.

Der vorhandene Bauzustand ist im wesentlichen als gut zu bezeichnen, und entspricht dem zum Errichtungszeitpunkt üblichen Stand der Technik in guter Ausführung (Wohnhaus) und dem jeweiligen Baualter, ist aber in den vorhandenen Räumen augenscheinlich nicht gepflegt und gereinigt worden. Eine Benützungsbewilligung auf Basis des Einreichplanes liegt mit 18.09.1997 Zl. 367/2-1997 vor.

Die geplanten Außenanlagen (Einfriedung, Terrassenbelag, Gartengestaltung) sind teilweise ausgeführt worden. Die Freiflächen des Grundstücks sind soweit als verwildert und ungepflegt einzustufen – s. Photodokumentation

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt von der südlich gelegenen Nationalparkgasse aus.

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

## 2.2.2 Anführung der Räumlichkeiten und Zubehörteile:

### A Wohnhaus

**EG Diele**

6,55 m<sup>2</sup>

**EG Flur**

7,37 m<sup>2</sup>

**EG Küche**

7,74 m<sup>2</sup>

**EG Esszimmer**

10,50 m<sup>2</sup>

**EG Wohnzimmer**

20,67 m<sup>2</sup>

**EG Zimmer 01**

10,01 m<sup>2</sup>

**EG Zimmer 02**

11,31 m<sup>2</sup>

**EG Bad**

5,57 m<sup>2</sup>

**EG WC**

1,25 m<sup>2</sup>

**EG Geräteraum massiv unfertig**

6,00 m<sup>2</sup>

**DG Galerie**

5,35 m<sup>2</sup>

**DG Zimmer 03**

20,11 m<sup>2</sup>

**DG Zimmer 04**

20,17 m<sup>2</sup>

**DG Bad / WC**

5,92 m<sup>2</sup>

**DG Abstellraum**

3,31 m<sup>2</sup>

**KG Diele**

10,75 m<sup>2</sup>

**KG Keller 01**

10,25 m<sup>2</sup>

**KG Keller 02**

13,96 m<sup>2</sup>

**KG Keller 03**

19,45 m<sup>2</sup>

**KG AR**

4,90 m<sup>2</sup>

**KG Garage**

20,69 m<sup>2</sup>

## 2.2.3 Technische Beschreibung – Wohnhaus: lt. vorl. Bestand und Einreichunterlagen

### BAUBESCHREIBUNG

für die Errichtung eines Ein-Familienwohnhauses in

7143 Apetlon, Nationalparkgasse, Grst. 2057/210

für Fam. MESSETLER

wohnhaft in 7143 Apetlon, Kirchengasse 52

#### FUNDAMENT:

Streifenfundament aus Stampfbeton  
darüber bewehrte Betonplatte samt Abdichtbahn

#### ERDGESCHOSS:

Holzriegelhaus

#### Außenwände:

Mehrfach versteifte Holzriegelkonstruktion  
Aufbau von außen nach innen:  
Silikat-Reibputz, Unterputz vollflächig armiert, magnesit-gebundene  
Heraklithplatte, Holzwerkstoffplatte, Holzkonstruktion mit 200 mm  
Mineralwolle als Wärmedämmung, PE-Folie als Dampfdiffusionssperre,  
Gipskartonfeuerschutzplatten GKF 18 mm, Brandwiderstandsklasse F 60;  
k-Wert 0,194 W/m<sup>2</sup>K

#### Innenwände:

Mehrfach versteifte Holzriegelkonstruktion, beidseitig mit Gipskarton-  
feuerschutzplatte verkleidet, dazwischen Mineralwolle. In den Naß-  
räumen ist zusätzlich eine Dampfsperre vorgesehen.

#### Decke über Erdgeschoß:

Holztramdecke  
Aufbau von oben nach unten:  
Bodenbelag, Trockenestrich, Polystyrol Hartschaumplatte, Bauspan-  
platte, Holzkonstruktion 250 mm mit 100 mm Mineralwolle als Wärme-  
dämmung, Dampfdiffusionssperre, Holzschalung, Gipskartonfeuerschutz-  
platte GKF 18 mm

#### Decke über Dachgeschoß:

Holzdecke  
Aufbau von oben nach unten:  
Gipsfeuerschutzplatte GKF 18 mm, Deckenbalken, 200 mm mineralischer  
Faserdämmstoff, Dampfdiffusionssperre, Sparschalung, Gipsfeuerschutz-  
platte GKF 18 mm

#### Dach:

Satteldach, 40 Grad  
Aufbau: Deckung, Lattung, Konterlattung, Unterdachplatte, Sparren,  
200 mm mineralischer Faserdämmstoff (hinterlüftet), Dampf-  
diffusionssperre, Sparschalung 22 mm, Gipsfeuerschutzplatte  
GKF 18 mm



### **BAUBEHÖRDE DER MARKTGEMEINDE APETLON**

Bei der Bauverhandlung am **13. Juni 1996**  
vorgelegen und zur Ausführung  
mit Zahl: *253/5-1996* vom **- 3. Juli 1996**  
genehmigt.

Der Bürgermeister:



b. w.

- 2 -

**HÖHENLAGE DES HAUSES:**

Fundamentplattenoberkante 0,50 m über angrenzendem Gelände

**HEIZUNG:**

Warmwasserumwälzheizung (Erdgas); Kachelofen

**KAMIN:**

ein 1-zügiger Systemkamin vom Fundament bis über Dach

**WASSERVERSORGUNG:**

Anschluß an die Ortswasserleitung

**ABWÄSSERBESEITIGUNG:**

Anschluß an Ortskanalisation; Mischwasser

**BELEUCHTUNG:**

Elektrisches Licht

**EINFRIEDUNG:**

Holzlatenzaun auf Betonsockel; h = 1,30 m

**GARAGE:**

17,50 m<sup>2</sup>

**PKW-ABSTELLPLATZ:**

laut Plan

**ELK - FESTIGHAUS**  
Aktiengesellschaft  
3943 Schrems, Industriestr. 1  
Telefon 0 21 53 / 705 Serie

2015/196

## TECHNISCHE BESCHREIBUNG

20.05.96

des Brennwertgerät für

Name: MESSETLER Kurt und Bettina  
Straße: Nationalparkgasse, Grst. Nr.2057/210  
PLZ.,Ort: 7143 Apetlon



### 1. Umfang der Anlage

Das Bauvorhaben umfaßt die Errichtung einer Zentralheizungsanlage mit vollautomatischem Gasfeuerungsbetrieb.

Das Brennwertgerät

Fabrikat: Klöckner Ultron HMC 23 B  
Nennwärmeleistung bei 80/60°C: 8,8 - 19,3 kW

ist mit einem vollautomatischen Gasbrenner ausgestattet.  
Das Brennwertgerät dient zum Betrieb einer Warmwasser-Zentralheizungsanlage.  
Geprüft lt. beiliegender Typengenehmigung.

### 2. Anlagenbeschreibung

Das Klöckner Brennwertgerät ULTRON ist ein von Raumluft unabhängiges System mit geschlossener Verbrennungskammer. Die Verbrennungsluft gelangt über einen Luftzufuhrkanal zum Gerät. Durch den Keramikflächenbrenner ist das Gerät besonders umweltfreundlich. Das Brennwertgerät wird für alle Warmwasserheizungsanlage eingesetzt. Betrieben wird das Gerät gleitend oder mit Mischer.

Lieferumfang:

- Komplett montiertes Brennwertgerät mit geschlossenem Verbrennungsraum. Geeignet für Betrieb mit oder ohne Kondensationswärmenutzung.
- ÖVGW-geprüft nach ÖNORM M7443, M7446, M7447 und M7475
- obenliegender Keramikflächenbrenner, gebläseunterstützte Verbrennung mit geregelter Drehzahl für besonders schadstoffarme Verbrennung
- zweistufiger Wärmetauscher aus Spezialaluminium, nach DIN und GWI geprüft
- Kondensatsammelwanne aus Spezialkunststoff
- eingebaute 4 stufige Umwälzpumpe
- von einem Microcomputer gesteuerter Feuerungsautomat mit Funktions-, Wartungs- und Störanzeige
- integrierte Kesselsteuerung mit Warmwasservorrangschaltung
- doppelschalige Kesselverkleidung mit Spezialisierung im Bereich der Brennkammer



### **BAUBEHÖRDE DER MARKTGEMEINSCHAFT APETLON**

Bei der Bauverhandlung am 13. Juni 1996  
vorgelegen und zur Ausführung  
mit Zahl: 212/5-1996 vom 3. Juli 1996  
genehmigt.

Der Bürgermeister:

**APPEL Ges.m.b.H.**  
GAS-HEIZUNG-SANITÄR-ELEKTRO  
Installationen / Kachelöfen - Fliesen  
3902 Vitis, Titus-Appel-Strasse 1  
Telefon 0 18 41 - 361  
Zentr.: H20 Wien, Murlingeng.-54  
Telefon 813 79 41 - 0



Österreichische Vereinigung  
für das Gas- und Wasserfach

OVR 0201169

1010 Wien, Schuberttring 14  
Telefon 513 15 88-0\*, Fax 513 15 88/25 DW  
Wien, 1995-03-06

## ÖVGW - Prüfmarke Gasfach - ZUERKENNUNG


Der Vorstand der Österreichischen Vereinigung für das Gas- und Wasserfach hat in seiner Sitzung vom 1995-03-14 über Antrag des Prüfungsausschusses und auf Grund


des Prüfberichtes: UGWH 113 vom 1995-02-22  
der Prüfanstalt: Versuchsanstalt der WIENGAS  
der Firma: **Elco Klöckner Wärmetechnik GmbH**  
2355 Wiener Neudorf, IZ NÖ-Süd, Straße 2, M21  
für: Gas-Umlaufwasserheizer (Brennwertgerät)  
Ultron HMC 23-A  
Ultron HMC 23-B  
jeweils in Bauart D2 sowohl Hochführung als auch Außenwandanschluß,  
mit max. Länge von 5 m und 3x90° Bögen  
in Bauart D1 als Hochführung, max. Länge 10 m und 3x90° Bögen  
Kat. I/2H  
Fabrikat: Econosto N.V./NL

das Recht zur Führung der ÖVGW-Prüfmarke unter der Bedingung erteilt, daß vor Aufnahme des Vertriebes die in der Zusammenfassung des Prüfberichtes angeführten Auflagen erfüllt werden müssen. Die Erfüllung der Auflagen kann über Auftrag des Prüfungsausschusses jederzeit kontrolliert werden. Die Kosten dieser Kontrolle gehen zu Ihren Lasten. Sollte die Erfüllung der Auflagen nicht binnen sechs Monaten durchgeführt sein, kann Ihnen die ÖVGW-Prüfmarke für die gegenständlichen Erzeugnisse entzogen werden. Es wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, daß die genannten Erzeugnisse erst dann verkauft werden dürfen, wenn die Auflagen erfüllt sind.

Unter Einhaltung der "Bedingungen für die Prüfung von Gasgeräten, deren Armaturen und Bauteile, für Teile von Gasleitungen und von Gasinstallationen und für dazu verwendete Materialien sowie für die Zuerkennung der Prüfmarke der Österreichischen Vereinigung für das Gas- und Wasserfach" (G 30), gilt das Recht zur Führung der ÖVGW-Prüfmarke mit der

Registrierungsnummer: **G 2.394**  
von 1995-03-14  
bis Ende Dezember 1998

  
Dipl.-Ing. Herbert GROHMANN  
Vorsitzender des Prüfungsausschusses

  
Dipl.-Ing. Anton KOCK

## 3. GUTACHTEN

### 3.1 Bewertung

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 von Dr. Johannes Stabentheiner sind die Grundsätze für die Wertermittlung von Liegenschaften festgelegt. Lt. §7 LBG hat in der Regel der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen.

Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten.

Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Generell finden im Gutachten

§4 Vergleichswertverfahren

§5 Ertragswertverfahren und

§6 Sachwertverfahren

Berücksichtigung, bzw. wird in der Bewertung auf die Literaturen von Kranewitter, Götz Joachim Gottschalk, Ross-Brachmann und auf das österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz Bedacht genommen.

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

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

#### 3.1.1 Bauwert

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

Zur Ermittlung des Herstellungswerts (Neubauwerts) werden die Baukosten je m<sup>2</sup> Nutzfläche (inkl. Umsatzsteuer) bzw. vorhandene Rechnungen herangezogen. Für die Höhe der m<sup>2</sup>-Preise ist die Bauweise und Ausstattung maßgeblich. Die übliche Lebensdauer berücksichtigt in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer und wird für das gegenständliche Objekt (Wohnhaus) mit 60 Jahren (Leichtbauweise) angenommen. Das fiktive Alter der Gebäude beträgt zum Bewertungsstichtag 29 Jahre. Für die Ermittlung der Wertminderung wegen Alters wird die Lineare Methode herangezogen und daher 48% veranschlagt.

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

**Aktualisierungsdatum:** Mai 2017

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

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

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

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

### 3.1.2 Bodenwert

Laut Erhebungen am örtlichen Realitätenmarkt und unter Berücksichtigung von Vergleichspreisen tatsächlicher Verkäufe und zum Verkauf angebotener Grundstücke ist für den unverbauten Grund in der Bebauung der Marktgemeinde Apetlon ein Wert von € 40 - bis € 80.- / m<sup>2</sup> für gute Lagen als ortsüblich angemessen zu betrachten, und weist gleichbleibendes Potential auf.

Für die Bewertung in der Bebauung "Nationalparkgasse" von Apetlon wird jedoch ein Wert von € 60,26.- auf Basis von vorhandenen indexierten Vergleichswerten herangezogen, dies auch deshalb, da das zu bewertende Grundstück gut erschlossen ist, und eine gute Wohnlage aufweist.

Eine Wertminderung wegen Bebauungsabschlag von 10% wurde berücksichtigt.

#### Vergleichspreise GEWINN 2025:

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

- **Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser**

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

- **Grundstücke mit höheren Bauklassen**

Für Grundstücke mit höheren Bauklassen wird der Preis folgendermaßen bestimmt. Statt der Größe des Grundstücks wird die maximal zu erzielende Wohnnutzfläche (zB 2.000 m<sup>2</sup>) mit dem in den GEWINN-Tabellen angeführten Quadratmeterpreis multipliziert. Hinweis: Die maximal zu erzielende Wohnnutzfläche erfährt man von der Gemeinde.

- **Preis für gute Lagen**

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

- **Gemeinde- und Kaufpreisangaben**

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

- **TU-Berechnung**

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

- **Trend**

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

7041	Antau	90,00	100,00	gleichbleibend
<b>7132</b>	<b>Apetlon</b>	<b>40,00</b>	<b>80,00</b>	<b>gleichbleibend</b>
7202	Bad Sauerbrunn	130,00	320,00	stark steigend
7431	Bad Tatzmannsdorf	75,00	115,00	leicht steigend
7512	Badersdorf	15,00	25,00	leicht steigend
7021	Baumgarten	60,00	100,00	leicht steigend
7434	Bernstein	15,00	20,00	leicht steigend

Quelle „GEWINN“ Grundstückspreise 2025

## Bodenvergleichswerte 2057/210

Tagebuchzahl	3716, A	3974, B	511, C	660, D
Datum	13.02.2024	23.08.2024	03.01.2022	05.08.2021
Quelle	immonet.ZT	immonet.ZT	immonet.ZT	immonet.ZT
Rechtsgeschäft	Transaktion	Transaktion	Transaktion	Transaktion
Käufer	Gunz	Egermann	Unger	Göttl   Michalik
Verkäufer	Kracher   Kracher	Korger   Schmid	Urbarialgemeinde Apetlon	Wulkersdorfer   Wulkersdorfer
Grundstück	32002 - 2098/4	32002 - 324/1   32002 - 324/2	32002 - 2085/1	32002 - 2063/8
Grundbuch	Apetlon (32002), Neusiedl am See [320]	Apetlon (32002), Neusiedl am See [320]	Apetlon (32002), Neusiedl am See [320]	Apetlon (32002), Neusiedl am See [320]
Adresse	Apetlon-Pamhagen undefined, 7143 Apetlon	Sportplatzgasse 36, 7143 Apetlon	Nationalparkgasse 62, 7143 Apetlon	Rohrung 3, 7143 Apetlon
Kaufpreis in €	109.000,00	50.000,00	48.216,00	60.000,00
Fläche in m <sup>2</sup>	941,00	1.147,00	1.200,00	1.089,00
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	115,83	43,59	40,18	55,10
<b>Zu-/Abschläge in %</b>				
Indexanpassung	5,00	5,00	15,00	20,00
Lage	0,00	5,00	5,00	5,00
Grundstücksgröße	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe	5,00	10,00	20,00	25,00
<b>bereinigter Vergleichspreis</b>	<b>121,62</b>	<b>47,95</b>	<b>48,22</b>	<b>68,88</b>
<b>Geeignet</b>	<b>ja</b>	<b>ja</b>	<b>ja</b>	<b>ja</b>

Tagebuchzahl	361, E	4274, F	3615, G	4383, H
Datum	04.12.2023	19.03.2021	15.06.2022	09.09.2025
Quelle	immonet.ZT	immonet.ZT	immonet.ZT	immonet.ZT
Rechtsgeschäft	Transaktion	Transaktion	Transaktion	Transaktion
Käufer	Thaler	Neue Eisenstädter gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.	Nemeth   Seitz	Zöber
Verkäufer	Urbarialgemeinde Apetlon	Urbarialgemeinde Apetlon	Urbarialgemeinde Apetlon	Urbarialgemeinde Apetlon
Grundstück	32002 - 2057/318	32002 - 2057/344   32002 - 2057/345   32002 - 2057/363	32002 - 2057/320	32002 - 2057/321
Grundbuch	Apetlon (32002), Neusiedl am See [320]	Apetlon (32002), Neusiedl am See [320]	Apetlon (32002), Neusiedl am See [320]	Apetlon (32002), Neusiedl am See [320]
Adresse	Margarethenweg 9, 7143 Apetlon	Nationalparkgasse 105, 7143 Apetlon	Margarethenweg 9, 7143 Apetlon	Margarethenweg 9, 7143 Apetlon
Kaufpreis in €	30.530,00	247.865,02	30.358,00	39.861,00
Fläche in m <sup>2</sup>	860,00	5.267,00	860,00	860,00
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	35,50	47,06	35,30	46,35
<b>Zu-/Abschläge in %</b>				
Indexanpassung	10,00	20,00	15,00	0,00
Lage	5,00	10,00	5,00	5,00
Grundstücksgröße	0,00	5,00	0,00	0,00
Summe	15,00	35,00	20,00	5,00
<b>bereinigter Vergleichspreis</b>	<b>40,83</b>	<b>63,53</b>	<b>42,36</b>	<b>48,67</b>
<b>Geeignet</b>	<b>ja</b>	<b>ja</b>	<b>ja</b>	<b>ja</b>

Gesamtanzahl Vergleichspreise	8
davon geeignete Vergleichspreise	8
<b>Lagemaße, Streuungswerte</b>	
Arithmetisches Mittel	60,26
Median	48,44
Standardabweichung	24,95
<b>Vergleichspreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>60,26</b>



### 3.1.3 Berechnungsverfahren

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

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

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

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

Die Bewertung erfolgt ohne Geldlasten.

#### 3.1.3.1 Sachwert

##### Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert	63.996,12
Bauwert	233.038,20
3,00 % Außenanlagen (3)	6.991,15

**Sachwert der Liegenschaft** **304.025,47**

##### (3) Außenanlagen

3,00 % Aussenanlagen, Wegeführung, Bepflanzung, Begrünung	6.991,15
---	----------

Bei kleineren Außenanlagen empfiehlt sich der Ansatz eines Pauschalbetrages.

Durchschnittlich betragen die Außenanlagen in Prozent der Herstellungskosten bei

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

Im konkreten Fall sind einfache Aussenanlagengestaltungen vorhanden, und werden daher mit 3% bewertet

### 3.1.3.1.1 Bodenwert

#### Grundstück Nr. 2057/210, Grundstück für Wohngebäude

Bauland, Dorfgebiet, bebaut

1.180,00 m <sup>2</sup> Grundfläche à 60,26	71.106,80
10,00 % Abwertung (1)	-7.110,68
<b>Grundstückswert</b>	<b>63.996,12</b>

<b>(1) Abwertung</b>	
10,00 % Bebauungsabschlag	-7.110,68

**Bodenwerte** **63.996,12**

### 3.1.3.1.2 Gebäudewert

#### Bauwert

Die vom SV getätigten Baukostenannahmen stützen sich auf die vorhandene bewilligte Behördenplanung sowie auf Bewertungsliteratur mit Stichtag 02/2026

Wohnhaus mit Erdgeschoss und Dachgeschoss mit Satteldachabschluss in Leichtbauweise

#### Wohnhaus mit Garage

Baujahr 1997, Alter des Objektes 29 Jahre, Lebensdauer 60 Jahre, Restlebensdauer 31 Jahre

#### gewöhnliche Herstellungskosten

<b>EG Diele</b>	
6,55 m <sup>2</sup> à 3.060,00	20.043,00
<b>EG Flur</b>	
7,37 m <sup>2</sup> à 3.060,00	22.552,20
<b>EG Küche</b>	
7,74 m <sup>2</sup> à 3.060,00	23.684,40
<b>EG Esszimmer</b>	
10,50 m <sup>2</sup> à 3.060,00	32.130,00
<b>EG Wohnzimmer</b>	
20,67 m <sup>2</sup> à 3.060,00	63.250,20
<b>EG Zimmer 01</b>	
10,01 m <sup>2</sup> à 3.060,00	30.630,60
<b>EG Zimmer 02</b>	
11,31 m <sup>2</sup> à 3.060,00	34.608,60
<b>EG Bad</b>	
5,57 m <sup>2</sup> à 3.060,00	17.044,20

<b>EG WC</b>	
1,25 m <sup>2</sup> à 3.060,00	3.825,00
<b>EG Gartenhütte massiv unfertig</b>	
6,00 m <sup>2</sup> à 800,00	4.800,00
<b>DG Galerie</b>	
5,35 m <sup>2</sup> à 3.060,00	16.371,00
<b>DG Zimmer 03</b>	
20,11 m <sup>2</sup> à 3.060,00	61.536,60
<b>DG Zimmer 04</b>	
20,17 m <sup>2</sup> à 3.060,00	61.720,20
<b>DG Bad / WC</b>	
5,92 m <sup>2</sup> à 3.060,00	18.115,20
<b>DG Abstellraum</b>	
3,31 m <sup>2</sup> à 3.060,00	10.128,60
<b>KG Diele</b>	
10,75 m <sup>2</sup> à 1.200,00	12.900,00
<b>KG Keller 01</b>	
10,25 m <sup>2</sup> à 1.200,00	12.300,00
<b>KG Keller 02</b>	
13,96 m <sup>2</sup> à 1.200,00	16.752,00
<b>KG Keller 03</b>	
19,45 m <sup>2</sup> à 1.200,00	23.340,00
<b>KG AR</b>	
4,90 m <sup>2</sup> à 1.200,00	5.880,00
<b>KG Garage</b>	
20,69 m <sup>2</sup> à 1.550,00	32.069,50
<b>Neubauwert</b>	<b>523.681,30</b>
<b><u>Bauwert</u></b>	
Neubauwert	523.681,30
48,00 % Wertminderung infolge Alter lineare Alterswertminderung	-251.367,00
7,50 % Abwertung (2)	-39.276,10
<b>Bauwert zum Stichtag 19.02.2026</b>	<b>233.038,20</b>
<b>(2) Abwertung Objektkosten</b>	
4,00 % Unfertigkeit , - fehlende Terrassen und Einfriedungen	-20.947,25
- Unratsentsorgung im Garten	
3,50 % Investitionsstau, - Erforderliche Sanierungen der Innenbereich nach fehlender Grundreinigung des Objektes	-18.328,85
- Malerausbesserungsarbeiten	
<b>Summe (Basis Prozentwerte: 523.681,30)</b>	<b>-39.276,10</b>
<b>Bauwerte</b>	<b>233.038,20</b>

### 3.1.3.2 Verkehrswert

#### Lasten

Noch offene öffentliche Abgaben gegenüber der Marktgemeinde Apetlon - Details s. Anlage

#### Offene Beträge gegenüber Gemeinde

<b>Belastung</b>	<b>1.658,15</b>	
<b>Lasten der Liegenschaft</b>		<b>-1.658,15</b>

#### Verkehrswert

Sachwert	304.025,47	
Lasten	-1.658,15	
<b>Zwischensumme</b>	<b>302.367,32</b>	
5,00 % negativ wertbeeinflussende Umstände (4)	-15.118,37	
<b>Verkehrswert zum 19.02.2026 (gerundet)</b>		<b>287.200,00</b>
<b>(4) negativ wertbeeinflussende Umstände</b>		
5,00 % Marktanpassung gem. LBG §7, Marktanpassung gem §7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes	-15.118,37	

#### Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

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

Die Marktbeobachtung ergibt, dass derzeit ein leichter Rückgang bei den Immobilienpreisen festgestellt werden kann. – auf Makro- und Mikrostandortanalysen wird verwiesen. Gleichartige Anlageobjekte werden derzeit in Apetlon mit geringfügig niederen Preisen gehandelt. Es wird daher eine Anpassung von 5% vorgenommen.

### 3.1.4 Ermittlung des Sachwertes zu Verkehrswert

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

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren beträgt der nach den Bestimmungen des LBG ermittelte Verkehrswert der Liegenschaft(en) , Grundbuch KG 32002, Apetlon, Apetlon, BG Neusiedl am See, EZ 2920, topographische Bezeichnung Nationalparkgasse 7, 7143 Apetlon GrNr.2057/210 ohne Geldlasten (gerundet)

2057/210	1.180,00 m <sup>2</sup>
Grundstück für Wohngebäude, Bauland, Dorfgebiet, Grundfläche	

**€ 287.200,00,--**

(in Worten: **Euro zweihundertsiebenundachtzigtausendzweihundert**)

## 4 SCHLUSSBEMERKUNGEN

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

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

Für die Bewertung wird keine Bodenkontamination sowie Altlastenfreiheit angenommen.

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

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

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

Der Befund wird in zweifacher Ausfertigung erstellt. Die erste Ausfertigung erhält der Auftraggeber samt einer elektronisch über das DES der Justiz zugestellten Dateifassung, die zweite Ausfertigung verbleibt im Akt des Sachverständigen. In Dateiform übermittelte bzw. veröffentlichte Fassungen des Befundes wie z.B. als PDF-Datei sind aufgrund der Möglichkeit der Fremdmanipulation grundsätzlich nicht verbindlich.

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

Das vorliegende Gutachten besteht aus 43 Seiten Text, 28 Blatt Anhang sowie 10 Seiten Photodokumentation (33 Photos)

NEUSIEDL AM SEE, AM 19 02 2026



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

## 5 ANHANG

### 5.1 Grundbuchsauszug

**JUSTIZ** REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

**GB**

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 32002 Apetlon EINLAGEZAHL 2920  
BEZIRKSGERICHT Neusiedl am See

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 3 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 2838/2025

Plombe 5328/2025

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2057/210	G GST-Fläche *	1180	
	Bauf.(10)	134	
	Gärten(10)	1046	Nationalparkgasse 7

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

3 ANTEIL: 1/1

Bettina Messetler

GEB: 1969-06-20 ADR: Nationalparkgasse 7, Apetlon 7143

a 6585/1996 Kaufvertrag 1996-05-17 Eigentumsrecht

b 5698/1997 Veräußerungsverbot

c 1297/2025 Einantwortungsbeschluss 2024-09-19 Eigentumsrecht

d 1297/2025 Zusammenziehung der Anteile

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

5 a 5698/1997 Schuldschein 1997-06-25

PFANDRECHT

600.000,--

3 % Z, 10 % VuZZ, NGS 120.000,-- für Land Burgenland

c gelöscht

6 a 5698/1997

VERÄUSSERUNGSVERBOT gem BWFG 1991 für Land Burgenland

b gelöscht

9 a 1661/2009 Schuldschein und Pfandurkunde 2009-03-24

PFANDRECHT

EUR 135.000,--

6 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 27.000,-- für

Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft

b 2838/2025 Klage wegen EUR 76.155,23 s.A.

(27 Cg 79/25y LG Eisenstadt)

10 gelöscht

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

## 5.2 Auszug aus der digitalen Katastralmappe





## 5.4 Planauszüge, Baubescheide

### MARKTGEMEINDE A P E T L O N

7143 Apetlon, Kirchengasse 1a, Tel. 02175/2220-0, Fax 02175/2220-15

Zahl: 253/5-1996

Apetlon, am 3. Juli 1996

Betr.: Nationalparkgasse 7  
baubehördliche Bewilligung

Herrn u. Frau

**Kurt und Bettina Messetler**

Kirchengasse 52  
7143 Apetlon

### B E S C H E I D

**I.** Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über das Ansuchen vom 20.5.1996 und auf Grund des Ergebnisses der Bauverhandlung vom 13.6.1996 gemäß § 88 Abs. 1 sowie § 93 Abs. 4 im Zusammenhalt mit § 108 der Bgld. Bauordnung, LGBl. Nr. 13/1970, in der geltenden Fassung, **die baubehördliche Bewilligung**

zur **Errichtung eines Wohnhauses, einer Einfriedung und Zentralheizungsanlage** auf dem Grundstück in Apetlon, **Nationalparkgasse 7**, Grundstück Nr. **2057/210**, EZ. neu KG Apetlon,

nach Maßgabe der folgenden Baubeschreibung, der mit einem Bewilligungsvermerk versehenen Planunterlagen sowie unter Vorschreibung der nachstehenden Bedingungen und Auflagen.

#### **Baubeschreibung:**

Die Bauwerber beabsichtigen, auf ihrem Grundstück Nr. 2057/210 ein Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoß als Fertighaus der Fa. Elk zu errichten. Der im Plan dargestellte nicht unterkellerte Bauteil wird in gleicher Größe als Vollkellergeschoß geplant und errichtet. Zur Grundgrenze zum Anrainer-Gst. Nr. 2057/209 wird ein PKW-Einstellraum in Massivbauweise errichtet.

Die straßenseitige Einfriedung wird wie im Einreichplan dargestellt ausgeführt.

Die geplante Gas-Zentralheizungsanlage ist im Erdgeschoß laut technischer Beschreibung der Fa. Appel herzustellen.

#### **Bedingungen und Auflagen:**

Bezüglich dieses Bauvorhabens sind folgende Bedingungen und Auflagen zu erfüllen:

1. Die im Bauplatzerklärungsbescheid festgesetzten Verpflichtungen sind zu erfüllen.

2. Der Bewilligungswerber hat zur Durchführung des Bauvorhabens eine nach den gesetzlichen Vorschriften befugte Person (Bauführer) zu bestellen und diese der Baubehörde bekanntzugeben.
3. Vor Rechtskraft der Baubewilligung darf mit der Durchführung des Bauvorhabens nicht begonnen werden. Der Bauführer hat der Baubehörde den Baubeginn bekanntzugeben.
4. Auf der Baustelle ist eine Ausfertigung der Pläne, Beschreibungen und Berechnungen aufzulegen und dem Bauführer nachweislich auszufolgen.
5. Geht der Bewilligungswerber nachträglich vom Inhalt der Baubewilligung ab, gelten für die Baubewilligungspflicht der Abweichungen und für das Verfahren die Bestimmungen der Bgld. Bauordnung. Es ist hiebei genauso vorzugehen, als wenn es sich um ein neues Bauansuchen handeln würde.
6. Die Baubewilligung erlischt, wenn die Durchführung des Vorhabens nicht binnen zwei Jahren nach Rechtskraft der Baubewilligung begonnen wird oder das Bauvorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach Beginn der Durchführung vollendet ist.
7. Nach Vollendung des Bauvorhabens hat der Bewilligungswerber um Vornahme der Schlußüberprüfung und Erteilung der Benützungsbewilligung anzusuchen.
8. Die vordere Baufluchtlinie verläuft 6 m hinter der vorderen Grundstücksgrenze.
9. Die Fundierung hat auf tragfähigen Grund, jedoch mindestens bis in frostfreie Tiefe, zu erfolgen.
10. Das Erdgeschoßfußbodenniveau muß dem der Anrainer angepaßt werden.
11. Bei sämtlichen Stiegenauf- und Abgängen sowie Terrasse ist ein 1m hohes Schutzgeländer anzubringen.
12. Die anfallenden Schmutzwässer sind in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Die Abfallstränge sind über Dach zu entlüften.
13. Die Rauchfänge und Abgasfänge sind laut § 50 der Bgld. Bauordnung auszuführen und vom Rauchfangkehrer auf funktionsgerechte Ausführung zu überprüfen. Der hierüber auszustellende Befund ist bei der Schlußüberprüfung der Baubehörde vorzulegen.
14. Die Elektroinstallationen sind durch befugte Unternehmen nach den geltenden Vorschriften auszuführen und instandhalten zu lassen.
15. Die Gasinstallationen sind durch befugte Unternehmen nach den geltenden Vorschriften auszuführen und instandhalten zu lassen.
16. Sonstige Ausführung wie im Bauplan und Baubeschreibung festgelegt und nach den Bestimmungen der Bgld. Bauordnung.

**II.** Gemäß den §§ 76 und 77 AVG. 1991, BGBl. Nr. 51/1991 und den Bestimmungen der Landes-Kommissionsgebührenverordnung 1990, LGBl. Nr. 71/1990, sind Sie verpflichtet, an

Kommissionsgebühren .....	S	640,--
u. Barauslagen (Stempelmarken) .....	S	120,--

sowie gemäß TP. 11 der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1984, LGBl. Nr. 27/1984, für die baubehördliche Bewilligung

eine Gemeindeverwaltungsabgabe von .....	S	840,--
	S	280,--
	S	420,--

innen zwei Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides an die Gemeinde Apetlon zu entrichten.

Obiger Gesamtbetrag wurde anlässlich der kommissionellen Verhandlung bar entrichtet.

### B e g r ü n d u n g

Zufolge § 12 Abs. 5 der Bgld. Bauordnung, LGBl. Nr. 13/1970, in der Fassung der Bauordnungsnovelle 1993, LGBl. Nr. 11/1994, hat die Baubehörde die Baubewilligung auszusprechen, wenn keine Gründe für eine Versagung vorliegen. In der Augenscheinverhandlung wurde festgestellt, daß gegen die Erteilung der Baubewilligung vom Standpunkt der öffentlichen Interessen und der subjektiv-öffentlichen Interessen der Nachbarn keine Bedenken bestehen.

Die Vorschreibung der Verwaltungsabgabe und Kommissionsgebühren gründet sich auf die bezogenen Gesetzesstellen.

### R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung eine Berufung beim Gemeindeamt in 7143 Apetlon schriftlich, telegraphisch, fernschriftlich oder mittels Telekopie (Fax.Nr. 02175/2220-15) eingebracht werden.

Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet, einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit einer S 120.- Bundesstempelmarke zu versehen.

Nicht vergebührte Beilagen sind mit S 30.- je Bogen, höchstens jedoch mit S 180.-, Zeugnisse (Bestätigungen), durch die persönliche Eigenschaften oder Fähigkeiten oder tatsächliche Umstände bekundet werden, mit S 120.- je Bogen, zu vergebühren.

Ergeht gleichlautend an:

1. Bewilligungswerber (2-fach)  
mit Bauplan, Baubeschreibung u. techn.Beschreibung (je 2-fach)
- Nachbarn:
2. Urbarialgemeinde Apetlon  
Obmann Wieger Johann, Apetlon, Stadlgasse 8
3. Hebaus Michael u. Elisabeth, Apetlon, Krotzen 33
4. Ziniel Gabriele, Apetlon, Nationalparkgasse 10
5. Finanzamt Eisenstadt, Bewertungsstelle

Der Bürgermeister:

  
LAbg Loos Johann

**MARKTGEMEINDE A P E T L O N**  
**7143 Apetlon, Kirchengasse 1a, Tel. 02175/2220-0, Fax 02175/2220-15**

Zahl: 253/4-1996  
Betr.: Nationalparkgasse 7  
Bauplatzerklärung

Apetlon, 14. Juni 1996

Herrn und Frau

**Kurt und Bettina Messetler**

Kirchengasse 52  
7143 Apetlon

**B E S C H E I D**

**S P R U C H**

Gemäß § 12 Abs. 5 der Bgld. Bauordnung, LGBl. Nr. 13/1970, in der Fassung der Bauordnungsnovelle 1993, LGBl. Nr. 11/1994, wird die **BAUPLATZERKLÄRUNG** für

- I. das Grundstück in Apetlon, **Nationalparkgasse 7**, Grundstück Nr. **2057/210**, EZ. neu KG. Apetlon, mit der Größe von 1180 m<sup>2</sup>, als Bauplatz für Gebäude, Bauwerke und Einfriedungen (§10 Abs. 1 Z. 3 bis 6) geeignet erteilt.

Das Grundstück ist laut Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Apetlon als Bauland-Dorfgebiet (BD) gewidmet.

- II. Für die Bebauung dieses Bauplatzes werden folgende Bebauungsgrundlagen und Auflagen festgesetzt:
1. Verlauf, Breite und Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen sind durch die bestehende Nationalparkgasse gegeben.
  2. Die Baulinie wird mit 6 m von der vorderen Grundstücksgrenze festgelegt.
  3. Die bauliche Ausnutzung des Bauplatzes ist 40 v.H.
  4. Bauungsweise: Es wird die halboffene Bebauung festgelegt.
  5. Zur Gestaltung der Gebäude werden wie folgt festgesetzt:
    - a) Die maximale Höhe des zu errichtenden Gebäudes mit höchstens 10 m.
    - b) Die Höhe der obersten Deckenoberkante darf höchstens 7 m über dem verglichenen Gelände betragen.
    - c) Die zu errichtenden Gebäude dürfen höchstens zwei Geschosse haben.

6. Es wird folgende Firstrichtung, Dachneigung und Dacheindeckungsmaterial festgelegt:  
Firstrichtung: parallel zu den Grundgrenzen,  
Dachneigung: maximal 45°,  
Dacheindeckungsmaterial: dunkel.
7. Die gassenseitige Einfriedung zum öffentlichen Gut kann mit einem Sockel von max. 60 cm und einem Gitter von max. 1 m hergestellt werden, insgesamt darf aber die Einfriedung nur 1,50 m hoch ausgeführt werden.

### III. Grundabtretung für öffentliche Verkehrsflächen:

Keine Abtretung erforderlich.

### IV. Gemäß den §§ 76 und 77 AVG. 1991, BGBl. Nr. 51/1991 und den Bestimmungen der Landes-Kommissionsgebührenverordnung 1990, LGBl. Nr. 71/1990, sind Sie verpflichtet,

an Kommissionsgebühren ..... S 690,--  
u. Barauslagen (Stempelmarken) ..... S 120,--  
sowie gemäß TP. 8 der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1984, LGBl. Nr. 27/1984, für die baubehördliche Bewilligung  
eine Gemeindeverwaltungsabgabe von ..... S 830,--  
binnen zwei Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides an die Gemeinde Apetlon zu entrichten.  
Obiger Gesamtbetrag wurde anlässlich der kommissionellen Verhandlung bar entrichtet.

### **B e g r ü n d u n g**

Zufolge § 12 Abs. 5 der Bgld. Bauordnung, LGBl. Nr. 13/1970, in der Fassung der Bauordnungsnovelle 1993, LGBl. Nr. 11/1994, hat die Baubehörde die Bauplatzerklärung auszusprechen, wenn keine Gründe für eine Versagung vorliegen. In der Augenscheinverhandlung wurde festgestellt, daß gegen die Erteilung der Bauplatzerklärung vom Standpunkt der öffentlichen Interessen und der subjektiv-öffentlichen Interessen der Nachbarn keine Bedenken bestehen.

Die Vorschreibung der Verwaltungsabgabe und Kommissionsgebühren gründet sich auf die bezogenen Gesetzesstellen.

### **R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung eine Berufung beim Gemeindeamt in 7143 Apetlon schriftlich, telegraphisch, fernschriftlich oder mittels Telekopie (Fax.Nr. 02175/2220-15) eingebracht werden.

Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet, einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit einer S 120.- Bundesstempelmarke zu versehen.

Nicht vergebührte Beilagen sind mit S 30.- je Bogen, höchstens jedoch mit S 180.-, Zeugnisse (Bestätigungen), durch die persönliche Eigenschaften oder Fähigkeiten oder tatsächliche Umstände bekundet werden, mit S 120.- je Bogen, zu vergebühren.

atzerklärung vom 14.6.1996, Zahl 253/4-1996

Seite 3

Erght an:

1. Bewilligungswerber  
Nachbarn:
2. Urbarialgemeinde Apetlon  
Obmann Wieger Johann, Apetlon, Stadlgasse 8
3. Hebaus Michael u. Elisabeth, Apetlon, Krotzen 33
4. Ziniel Gabriele, Apetlon, Nationalparkgasse 10

Der Bürgermeister:

  
LAbg. Loos Johann

**MARKTGEMEINDE A P E T L O N**  
**7143 Apetlon, Kirchengasse 1a, Tel. 02175/2220-0, Fax 02175/2220-15**

Zahl: 367/2-1997  
Betr.: Nationalparkgasse 7  
Benutzungsbewilligung

Apetlon, am 18. September 1997

Herrn und Frau

**Kurt u. Bettina Messetler**

Nationalparkgasse 7  
7143 Apetlon

**B E S C H E I D**

I. Die Baubehörde hat mit Bescheid vom 3.7.1996, Zahl: 253/5-1996, die baubehördliche Bewilligung zur **Errichtung eines Wohnhauses, einer Einfriedung und Zentralheizungsanlage** auf dem Grundstück in Apetlon, Nationalparkgasse 7, Grundstück Nr. 2057/210, EZ. 2920 KG. Apetlon, erteilt.

Am 17. September 1997 wurde die Schlußüberprüfung vorgenommen.

**S P R U C H**

Der Bürgermeister als Bauhörde I. Instanz stellt gemäß § 105 der Bgld. Bauordnung, LGBl. Nr. 13/1970, i.d.g.F., fest, daß das Vorhaben bewilligungsgemäß ausgeführt worden ist und erteilt daher die

**B e n ü t z u n g s b e w i l l i g u n g .**

Die Bewilligung wird an die auflösende Bedingung geknüpft und unter der Auflage erteilt, daß nachstehend angeführte Mängel behoben werden:

1. Ein Befund des Rauchfangekehrers über die funktionsgerechte Ausführung der Rauchfänge ist der Baubehörde unverzüglich vorzulegen.
2. Bei sämtlichen Stiegenauf- und Abgängen sowie Terrasse ist das Schutzgeländer sofort anzubringen.

Die Behebung der genannten Mängel und die Durchführung der aufgezeigten Maßnahmen ist unverzüglich dem Gemeindeamt anzuzeigen.

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

II. Gemäß den §§ 76 und 77 AVG sind Sie verpflichtet, Verfahrenskosten zu entrichten, die sich aus nachstehenden Einzelbeträgen zusammensetzen:

1. Barauslagen gemäß § 76 AVG (Sachverständige)	S	400,00
2. Kommissionsgebühr gemäß § 77 AVG nach Maßgabe der LKGV, LGBl. Nr. 6/1965 i.d.g.F. für die Teilnahme von 2 Amtsorganen (je ½ Stunde)	S	100,00
3. Stempelgebühren für die Verhandlungsschrift gemäß § 14 TP 7 des Gebührengesetzes BGBl. Nr. 267/1957 i.d.g.F. (auch Ansuchen, Pläne, u.s.w.)	S	420,00
4. Verwaltungsabgabe für die Erteilung der baubehördlichen Genehmigung gemäß TP 11 der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1984	S	420,00 140,00 210,00
<b>S u m m e</b>	S	1.690,00

Diese Kosten sind binnen zwei Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides an die Marktgemeinde Apetlon zu entrichten.  
Obiger Gesamtbetrag wurde anlässlich der kommissionellen Verhandlung bar entrichtet.

**B e g r ü n d u n g**

- Zu I. Auf Grund des Ergebnisses der Schlußüberprüfung war spruchgemäß zu entscheiden.
- Zu II. Die Vorschreibung der Kommissionsgebühren und der Gemeindeverwaltungsabgabe gründet sich auf die bezogene Verordnung.

**R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung eine Berufung beim Gemeindeamt in 7143 Apetlon schriftlich, telegraphisch, fernschriftlich oder mittels Telekopie (Fax.Nr. 02175/2220-15) eingebracht werden.  
Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet, einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit einer S 120.- Bundesstempelmarke zu versehen.  
Nicht vergebührte Beilagen sind mit S 30.- je Bogen, höchstens jedoch mit S 180.-, Zeugnisse (Bestätigungen), durch die persönliche Eigenschaften oder Fähigkeiten oder tatsächliche Umstände bekundet werden, mit S 120.- je Bogen, zu vergebühren.

- Ergeht an:
- 1. Bewilligungswerber (2-fach)
  - 2. Finanzamt Eisenstadt, Bewertungsstelle



Der Bürgermeister:

LAbg. Loos Johann

Name: Messetler Kurt u. Bettina  
Anschrift: Nationalparkgasse 7  
7143 Apetlon

Apetlon, am 1. Sept. 1997

Marktgemeinde APETLON  
Eingel. - 1. SEP. 1997  
Zahl: 367 *dy*



An das  
Gemeindeamt  
7143 Apetlon

Unter Hinweis auf die angeschlossenen Unterlagen wird um Vornahme der Schl u ß ü b e r p r ü f u n g zum Neubau - Zubau - Umbau Errichtung eines Wohnhauses, einer Einfriedung und Zentralheizungsanlage auf dem Grundstück in Apetlon Nationalparkgasse 7 Grundstück Nr. 2057/210 EZ. 2920 KG. Apetlon und um Erteilung der Benützungsbewilligung angesucht, da das oben angeführte, mit Bescheid vom 3. Juli 1996 Zahl: 253/5-1996 bewilligte Vorhaben vollendet wurde.

Messetler Bettina  
Unterschrift(en)

Beilagen:

- Ausführungspläne (~~2~~-fach)
- ~~Auswechslungspläne (2-fach)~~
- Rauchfanbefunde
- Attest Betr. Schutzraum

*3 x 120,-  
1 x 60,-  
1 x 60,-*

**Ansuchen um Benützungsbewilligung**



## MARKTGEMEINDE A P E T L O N

A-7143 Apetlon, Kirchengasse 3  
Tel. 02175/2220-0, Fax 02175/2220-15

Apetlon, am 20. Dezember 2024

**Betreff: Rauchfangkehrer – Mängelmeldung Nr.:1/12/29-2024;**

Sehr geehrte Frau Bettina Messetler!

Die Marktgemeinde Apetlon wurde vom Rauchfangkehrerbetrieb Mario Foki KG darauf aufmerksam gemacht, dass

im Objekt Nationalparkgasse 7, 7143 Apetlon, die Kehrarbeiten nicht ausgeführt werden konnten.

Aufgrund einer Mängelmeldung vom 16.12.2024 durch den Rauchfangkehrerbetrieb Mario Foki KG an die Gemeinde Apetlon geht hervor, dass eine Kehrung Ihrer hauseigenen Rauchfänge nicht möglich war, obwohl der vorgesehene Kehrtermin bekannt gegeben wurde. Auch gab es eine neuerliche schriftliche Mitteilung und bei einem weiteren Versuch konnte wiederum niemand angetroffen werden, wodurch die gesetzlichen Bestimmungen des Kehrgesetzes nicht eingehalten worden sind. Deshalb erhielten Sie auch eine Mängelmeldung wegen Kehrverhinderung vom Rauchfangkehrerbetrieb Mario Foki KG (Kopie liegt bei).

**Die Marktgemeinde Apetlon verhängt hiermit ein Verbot der Benutzung dieses Rauchfanges und somit ein Heizverbot. Die Feuerungsanlage darf somit nicht in Betrieb genommen werden. Sollten Sie die Feuerungsanlage in Betrieb nehmen wollen, dann werden Sie werden aufgefordert, auf schnellstem Wege eine Kehrung durch ein befugtes Unternehmen durchführen zu lassen.**

**Setzen Sie sich mit dem Rauchfangkehrerbetrieb Mario Foki KG, Frauenkirchen in Verbindung, damit die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten und keine feuer- und baupolizeilichen Interessen beeinträchtigt werden.**

Die Marktgemeinde Apetlon ist als Feuerpolizeibehörde verpflichtet, entsprechende Schritte zu setzen und die Behebung solcher Mängel zu veranlassen, damit die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten und keine feuer- und baupolizeilichen Interessen beeinträchtigt werden.

Auch für eventuelle Folgen und Folgekosten trägt der Hausbesitzer die Verantwortung und somit liegt auch kein Versicherungsschutz vor.

Aus diesem Grund werden Sie gebeten, der Aufforderung dringendst nachzukommen, damit der Versicherungsschutz gewahrt bleibt und keine Verwaltungsstrafanzeige bei der BH-Neusiedl/See eingebracht werden muss.

Beilage (Mängelmeldung des Rauchfangkehrerbetriebes)

Mit freundlichen Grüßen

*Silvia Pitzl*  
Die Bürgermeisterin  
Silvia Pitzl



## **Rauchfangkehrerbetrieb Mario Foki KG**

A- 7132 Frauenkirchen, Lenaugasse 20, ☎ 02172 / 20801

MESSETLER Bettina  
Nationalparkgasse 7  
7143 Apetlon

### ***MÄNGELMELDUNG Nr.: 1/12/29 -2024***

Bei Durchsicht unserer Unterlagen, wurden folgende feuerpolizeilichen bzw. baupolizeilichen Mängel im Objekt 7143 Apetlon, Nationalparkgasse 7, MESSETLER Bettina vorgefunden:

Die gesetzlich vorgeschriebenen Kehrarbeiten konnten nach fristgerechter Ankündigung aufgrund der Abwesenheit der Eigentümer/Mieter nicht durchgeführt werden.

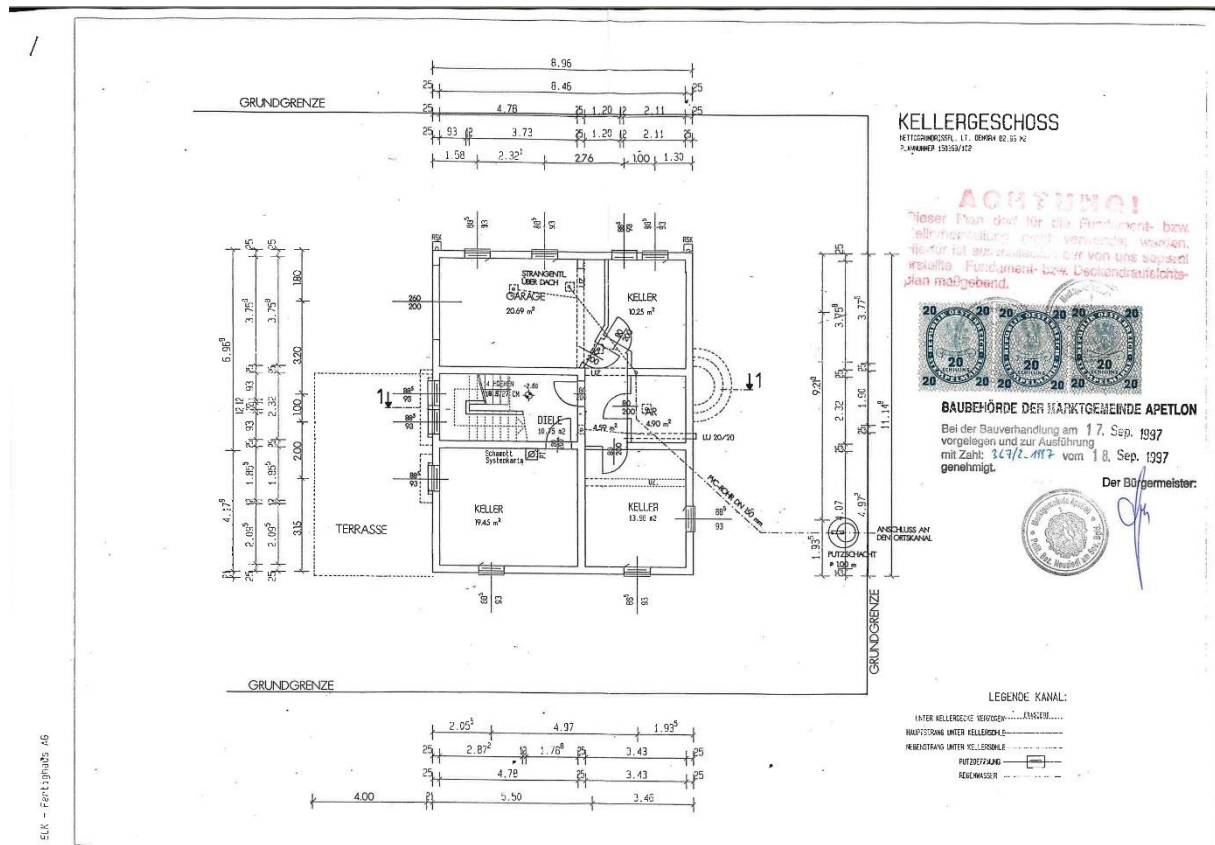
Zur Wahrung der Gesundheit von Personen und der Sicherheit von Sachen ersuchen wir die Baubehörde ein Verbot über den Betrieb der Feuerstätten im oben genannten Objekt (bis zur schriftlichen Bekanntgabe, dass eine Kehrung unsererseits erfolgte) zu erteilen.

Bis zur Behebung des Mangels wird unsererseits keine Haftung übernommen.

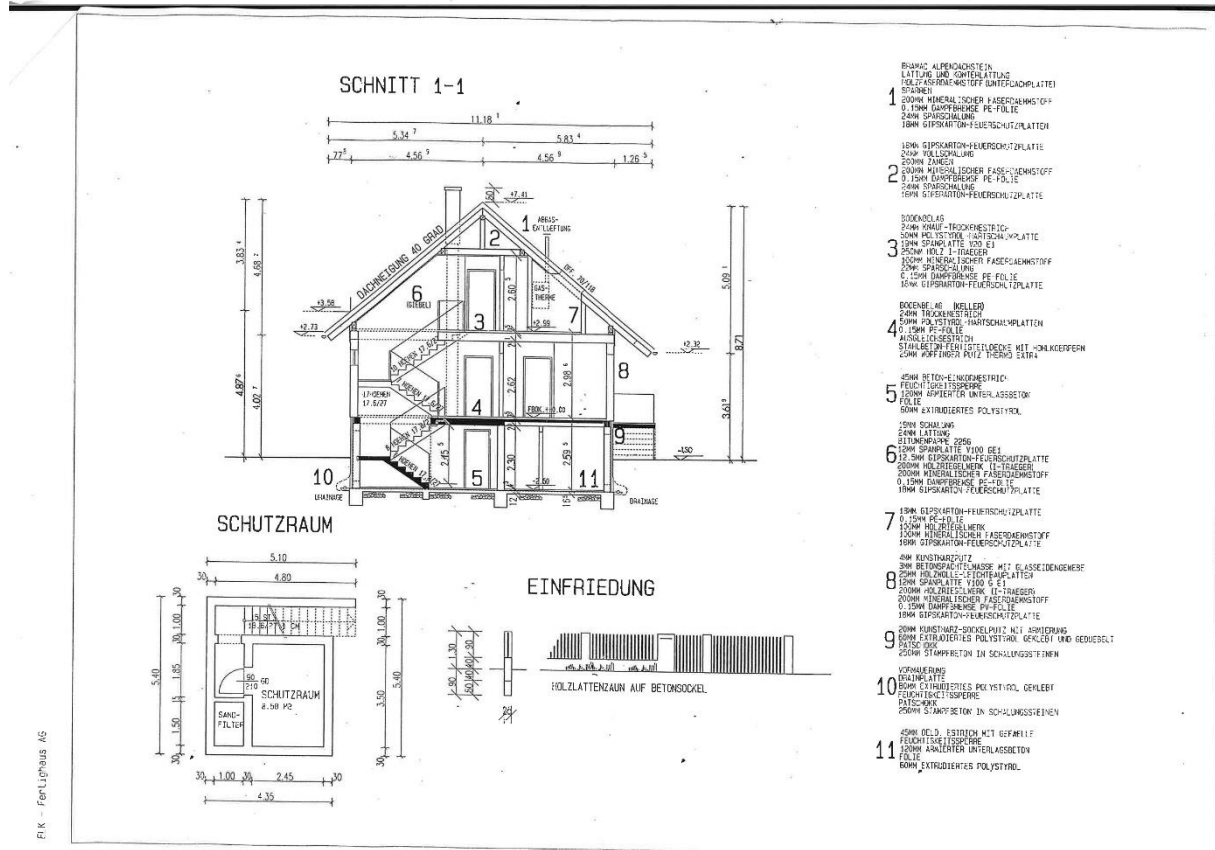
~~Rauchfangkehrerbetrieb  
Mario Foki KG  
Lenaugasse 20  
7132 Frauenkirchen  
02172/20801~~

Frauenkirchen, am 19. Dezember 2024

ergeht an: MESSETLER Bettina-Nationalparkgasse 7, 7143 Apetlon  
die zuständige Baubehörde (per Mail/Original)  
Ablage/Akt

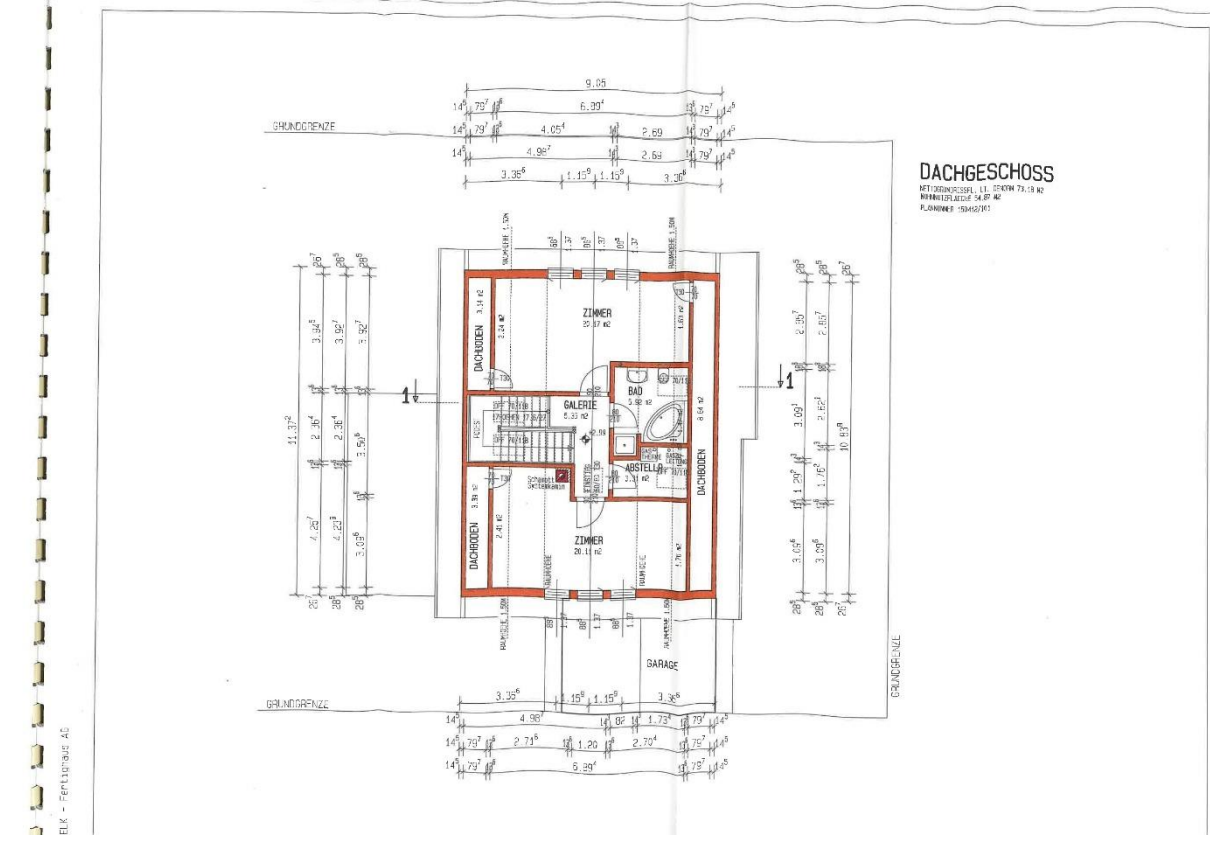
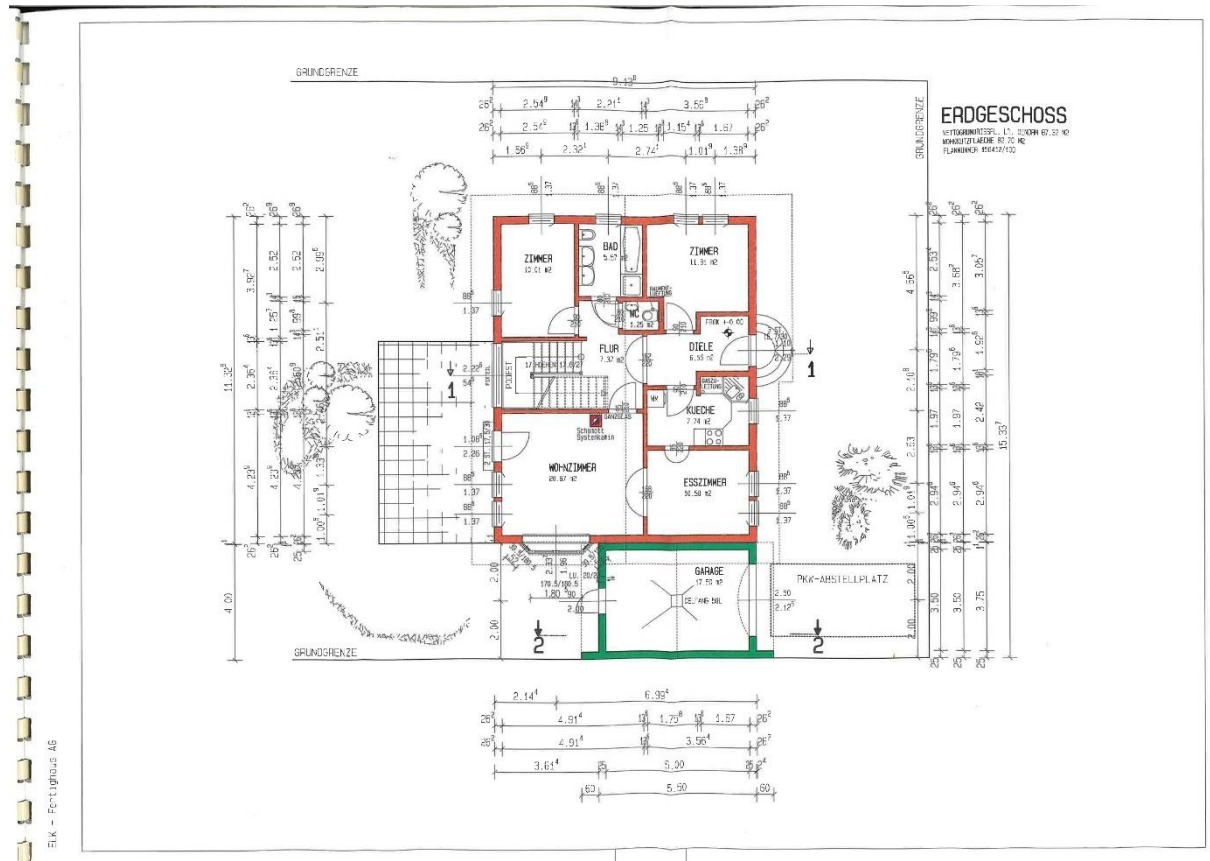


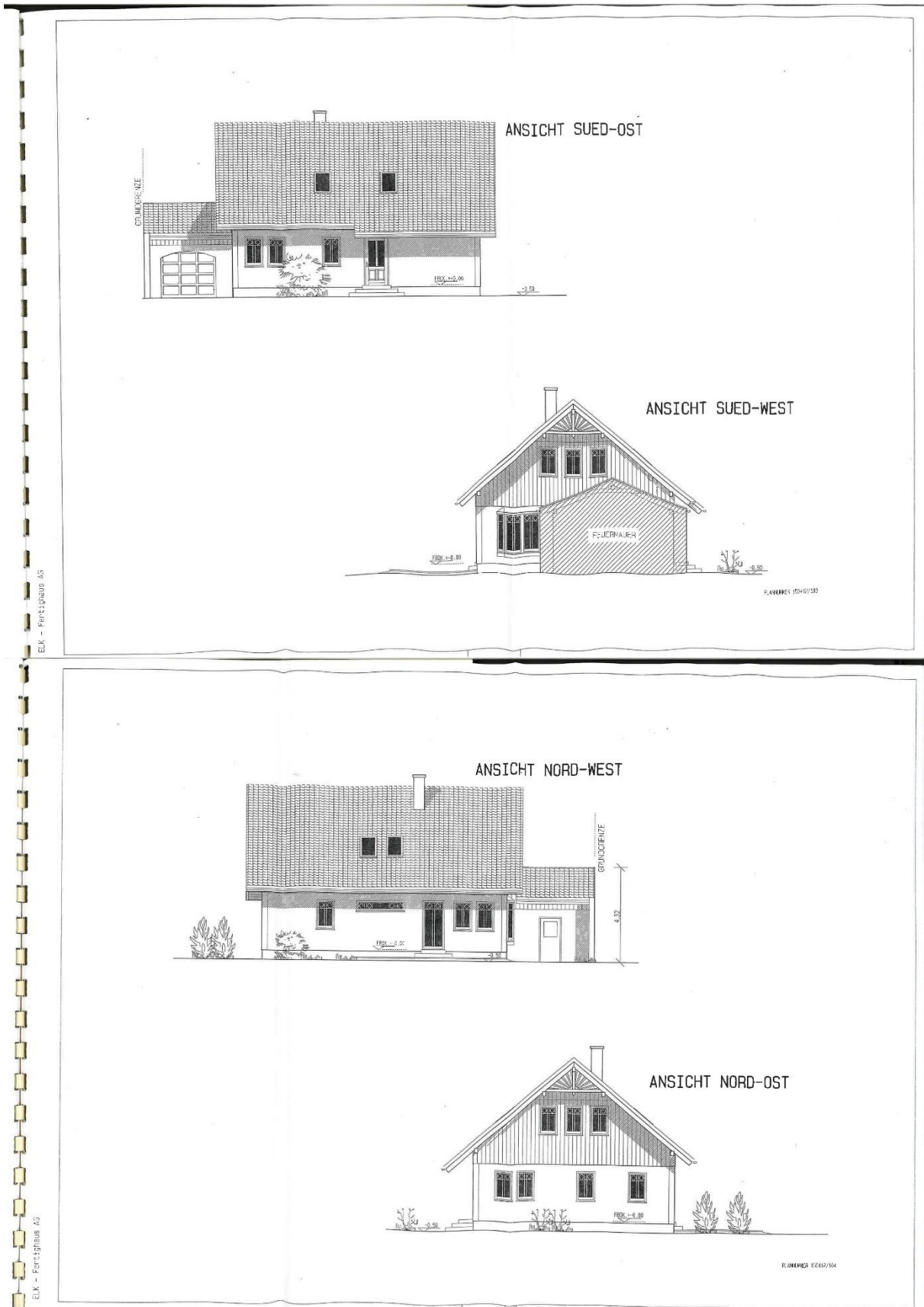
ELK - Fertighaus AG



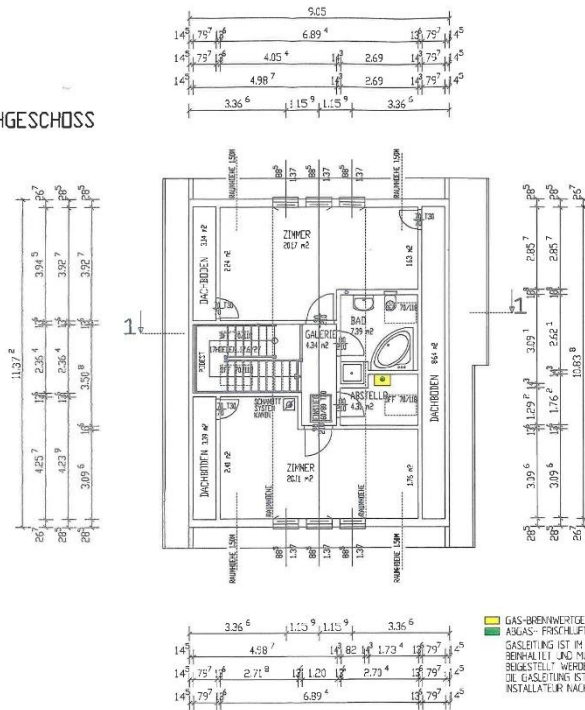
ELK - Fertighaus AG







DACHGESCHOSS



APPEL Ges.m.b.H.  
 GAS-BELEGUNG-SAMMELFÜR ELEKTRO  
 Installations- & Elektroarbeiten - Elektro  
 3002 Wüstenrot/Wüstenrot-Strasse 1  
 1110 Wien  
 (Telefon: 01 32 31 26)

## 5.5 Offene Beträge gegenüber Gemeinde



### Marktgemeinde Apetlon

A-7143 Apetlon, Kirchengasse 3, Bez. Neusiedl/See, Burgenland  
 Tel.: 02175/2220, Fax: DW15, e-mail: post@apetlon.bgld.gv.at

Abs.: Marktgemeinde Apetlon, 7143 Apetlon

Frau  
 Bettina Messetler  
 Nationalparkgasse 7  
 7143 Apetlon

#### Kontoinformation

Kundennummer: 1222000586  
 Datum: 26.01.2026  
 Seite: 1

#### Kontaktdaten

SB/Abt: Buchhaltung  
 Tel: 02175/2220-13  
 Mail: post@apetlon.bgld.gv.at

#### Kontoinformation

Diese Mitteilung ist keine Rechnung iSd § 11 UStG 1994.  
 Alle Beträge in EUR.  
 Datum ab: 01.01.2020

Vertragskonto: 881000194436 Öffentliche Abgaben (HBA)  
 Objekt(e): Nationalparkgasse 7 (GST 2057/210, KG Apetlon (32002))

Fälligkeit	Art Referenz Bezeichnung	Brutto	Ausgleich*	Zahlung	Lfd. Saldo
08.05.2024	ZG Zahlungsgutschrift			53,90	53,90-
15.05.2024	LA 990400290817 Abfall	53,90			0,00
15.02.2025	LA 990300303583 Kanal	613,76			613,76
10.03.2025	GB 96000137653 Gebühr	12,28			626,04
31.03.2025	GB 96000137653 Gebühr	3,07			629,11
15.05.2025	LA 990200273884 Abfall	53,90			683,01
01.07.2025	GB 91000271026 Gebühr	3,00			686,01
02.07.2025	LA 990400306105 Grundsteuer	48,86			734,87
15.08.2025	LA 990200304292 Grundsteuer	24,43			759,30
15.08.2025	LA 990200304292 Kanal	347,41			1.106,71
31.08.2025	GB 94000176408 Gebühr	3,00			1.109,71
10.09.2025	GB 97000219817 Gebühr	6,95			1.116,66
01.10.2025	GB 97000219817 Gebühr	3,00			1.119,66
15.11.2025	LA 990200335253 Grundsteuer	24,43			1.144,09
31.12.2025	GB 96000155186 Gebühr	3,00			1.147,09
<b>Summe</b>		<b>1.200,99</b>	<b>0,00</b>	<b>53,90</b>	<b>1.147,09</b>

\*) Ausgleiche entstehen durch die Gegenrechnung von Guthaben auf Reste oder durch Übertrag von Guthaben an/von Vertragskonten.

**Kontoinformation**

Kundennummer: 1222000586  
 Datum: 26.01.2026  
 Seite: 2

**Übersicht zu Vertragskonto 881000194436**  
 per 26.01.2026

Beleg- datum	Interne Belegnr.	Externe Belegnr.	Fälligkeit	Bezeichnung	Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto
25.01.2025	9009832381	990300303583	15.02.2025	Kanalgebühr	242,14	24,21	266,35
25.01.2025	9009832382	990300303583	15.02.2025	Kanalgebühr	315,83	31,58	347,41
10.03.2025	1002104939	96000137653	10.03.2025	Gebühren (MG, SZ)	12,28	0,00	12,28
10.03.2025	1002104938	96000137653	31.03.2025	Gebühren (MG, SZ)	3,07	0,00	3,07
24.04.2025	9004462535	990200273884	15.05.2025	Abfallbehandlungsabgabe	49,00	4,90	53,90
10.06.2025	1003074419	91000271026	01.07.2025	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
11.06.2025	9005466808	990400306105	02.07.2025	Grundsteuer B	24,43	0,00	24,43
11.06.2025	9005466809	990400306105	02.07.2025	Grundsteuer B	24,43	0,00	24,43
01.08.2025	9001648624	990200304292	15.08.2025	Grundsteuer B	24,43	0,00	24,43
01.08.2025	9001648625	990200304292	15.08.2025	Kanalgebühr	315,83	31,58	347,41
10.08.2025	1010086681	94000176408	31.08.2025	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
10.09.2025	1002116268	97000219817	10.09.2025	Gebühren (MG, SZ)	6,95	0,00	6,95
10.09.2025	1002116267	97000219817	01.10.2025	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
01.11.2025	9008708099	990200335253	15.11.2025	Grundsteuer B	24,43	0,00	24,43
10.12.2025	1002120458	96000155186	31.12.2025	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
01.02.2026	9003844730	990600438937	15.02.2026	Kanalgebühr	315,83	31,58	347,41
01.02.2026	9003844731	990600438937	15.02.2026	Grundsteuer B	24,43	0,00	24,43
<b>Summen</b>		<b>Rückstand</b>			<b>1.395,08</b>	<b>123,85</b>	<b>1.518,93</b>

Davon fällig per:

Fälligkeit	Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto
15.02.2025	557,97	55,79	613,76
10.03.2025	12,28	0,00	12,28
31.03.2025	3,07	0,00	3,07
15.05.2025	49,00	4,90	53,90
01.07.2025	3,00	0,00	3,00
02.07.2025	48,86	0,00	48,86
15.08.2025	340,26	31,58	371,84
31.08.2025	3,00	0,00	3,00
10.09.2025	6,95	0,00	6,95
01.10.2025	3,00	0,00	3,00
15.11.2025	24,43	0,00	24,43
31.12.2025	3,00	0,00	3,00
15.02.2026	340,26	31,58	371,84
<b>Summen</b>	<b>1.395,08</b>	<b>123,85</b>	<b>1.518,93</b>

Die Bürgermeisterin  
 Silvia Pitzl



## Marktgemeinde Apetlon

A-7143 Apetlon, Kirchengasse 3, Bez. Neusiedl/See, Burgenland  
Tel.: 02175/2220, Fax: DW15, e-mail: post@apetlon.bgld.gv.at

Abs.: Marktgemeinde Apetlon, 7143 Apetlon

Frau  
Bettina Messetler  
Nationalparkgasse 7  
7143 Apetlon

### Kontoinformation

Kundennummer: 1222000586  
Datum: 19.12.2025  
Seite: 1

### Kontaktdaten

SB/Abt: Buchhaltung  
Tel: 02175/2220-13  
Mail: post@apetlon.bgld.gv.at

### Kontoinformation

Alle Beträge in EUR.  
Datum ab: 01.04.2023

Vertragskonto: 882100122638 Sonstige privatrechtl. Abgaben

Fälligkeit	Art Referenz Bezeichnung	Brutto	Ausgleich*	Zahlung	Lfd. Saldo
13.01.2024	LR AN002000221994 Produkte	11,00			11,00
10.02.2024	GB 94000110441 Gebühr	3,00			14,00
10.03.2024	GB 98000207326 Gebühr	3,00			17,00
21.03.2024	LR AN002000230058 Produkte	130,00			147,00
10.04.2024	GB 94000115316 Gebühr	3,00			150,00
25.04.2024	ZG Gebühren (MG, SZ)			133,00	17,00
<b>Summe</b>		<b>150,00</b>	<b>0,00</b>	<b>133,00</b>	<b>17,00</b>

\*j) Ausgleiche entstehen durch die Gegenrechnung von Guthaben auf Reste oder durch Übertrag von Guthaben an/von Vertragskonten.

**Kontoinformation**

Kundennummer: 1222000586  
 Datum: 19.12.2025  
 Seite: 2

**Übersicht zu Vertragskonto 882100122638**  
 per 19.12.2025

Beleg- datum	Interne Belegnr.	Externe Belegnr.	Fälligkeit	Bezeichnung	Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto
21.11.2023	9000321669	AN002000221994	13.01.2024	Restmüllsäcke 4 Stücke	11,00	0,00	11,00
10.02.2024	1010051033	94000110441	10.02.2024	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
10.03.2024	1006114610	98000207326	10.03.2024	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
<b>Summen</b>		<b>Rückstand</b>			<b>17,00</b>	<b>0,00</b>	<b>17,00</b>

Davon fällig per:

Fälligkeit	Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto
13.01.2024	11,00	0,00	11,00
10.02.2024	3,00	0,00	3,00
10.03.2024	3,00	0,00	3,00
<b>Summen</b>	<b>17,00</b>	<b>0,00</b>	<b>17,00</b>

Die Bürgermeisterin  
 Silvia Pitzl



## Marktgemeinde Apetlon

A-7143 Apetlon, Kirchengasse 3, Bez. Neusiedl/See, Burgenland  
 Tel.: 02175/2220, Fax: DW15, e-mail: post@apetlon.bgld.gv.at

Abs.: Marktgemeinde Apetlon, 7143 Apetlon

Verlassenschaft nach  
 Kurt Messetler  
 Nationalparkgasse 7  
 7143 Apetlon

### Kontoinformation

Kundennummer: 1222000395  
 Datum: 19.12.2025  
 Seite: 1

### Kontaktdaten

SB/Abt: Buchhaltung  
 Tel: 02175/2220-13  
 Mail: post@apetlon.bgld.gv.at

### Kontoinformation

Diese Mitteilung ist keine Rechnung iSd § 11 UStG 1994.  
 Alle Beträge in EUR.  
 Datum ab: 01.04.2023

Vertragskonto: 881000053556 Öffentliche Abgaben (HBA)  
 Objekt(e): Nationalparkgasse 7 (GST 2057/210, KG Apetlon (32002))

Fälligkeit	Art	Referenz	Bezeichnung	Brutto	Ausgleich*	Zahlung	Lfd. Saldo
01.04.2023			Saldovortrag				165,13
04.05.2023	ZG		Gebühren (MG, SZ)			165,13	0,00
15.05.2023	LA	990500299760	Grundsteuer	24,43			24,43
15.05.2023	LA	990500299760	Abfall	53,90			78,33
10.06.2023	GB	91000149265	Gebühr	3,00			81,33
09.08.2023	ZG		Zahlungsgutschrift			81,33	0,00
15.08.2023	LA	990600288865	Grundsteuer	24,43			24,43
15.08.2023	LA	990600288865	Kanal	237,70			262,13
10.09.2023	GB	92000113676	Gebühr	3,00			265,13
15.11.2023	LA	990500360984	Grundsteuer	24,43			289,56
23.11.2023	ZG		Zahlungsgutschrift			24,43	265,13
15.02.2024	LA	990200161009	Grundsteuer	24,43			289,56
15.02.2024	LA	990200161009	Kanal	237,70			527,26
31.03.2024	GB	98000207312	Gebühr	3,00			530,26
25.04.2024	ZG		Gebühren (MG, SZ)			265,13	265,13
15.05.2024	LA	990400277366	Grundsteuer	24,43			289,56
01.07.2024	GB	98000257406	Gebühr	3,00			292,56
18.07.2024	ZG		Zahlungsgutschrift			27,43	265,13
15.08.2024	LA	990200216733	Grundsteuer	24,43			289,56
15.08.2024	LA	990200216733	Kanal	237,70			527,26
01.10.2024	GB	90000967712	Gebühr	3,00			530,26
28.10.2024	ZG		Gebühren (MG, SZ)			265,13	265,13
15.11.2024	LA	990300262716	Grundsteuer	24,43			289,56
31.12.2024	GB	92000146303	Gebühr	3,00			292,56
15.02.2025	LA	990300294689	Grundsteuer	24,43			316,99
15.02.2025	LA	990300294688	Kanal	182,24-			134,75

Marktgemeinde Apetlon | Kirchengasse 3, 7143 Apetlon | Tel: 02175/2220 | Fax: 02175/2220 15  
 Mail: post@apetlon.bgld.gv.at | Web: www.gemeinde-apetlon.at | GKZ: 10702 | UID: ATU16271503  
 Bankverbindung: Raiffeisen Bezirksbank Neusiedl Ost eGen | BIC: RLBBAT2E038 | IBAN: AT21 3303 8000 0410 1010

**Kontoinformation**

Kundennummer: 1222000395  
 Datum: 19.12.2025  
 Seite: 2

Fälligkeit	Art Referenz	Bezeichnung	Brutto	Ausgleich*	Zahlung	Lfd. Saldo
31.03.2025	GB 96000137651	Gebühr	3,00			137,75
15.05.2025	LA 990200262640	Grundsteuer	24,43			162,18
01.07.2025	GB 98000282339	Gebühr	3,00			165,18
02.07.2025	LA 990400306096	Grundsteuer	48,86-			116,32
<b>Summe</b>			<b>779,77</b>	<b>0,00</b>	<b>828,58</b>	<b>116,32</b>

\*) Ausgleiche entstehen durch die Gegenrechnung von Guthaben auf Reste oder durch Übertrag von Guthaben an/von Vertragskonten.

---

Marktgemeinde Apetlon | Kirchengasse 3, 7143 Apetlon | Tel: 02175/2220 | Fax: 02175/2220 15  
 Mail: post@apetlon.bgld.gv.at | Web: www.gemeinde-apetlon.at | GKZ: 10702 | UID: ATU16271503  
 Bankverbindung: Raiffeisen Bezirksbank Neusiedl Ost eGen | BIC: RLBBAT2E038 | IBAN: AT21 3303 8000 0410 1010

**Kontoinformation**

Kundennummer: 1222000395  
 Datum: 19.12.2025  
 Seite: 3

**Übersicht zu Vertragskonto 881000053556**  
 per 19.12.2025

Beleg- datum	Interne Belegnr.	Externe Belegnr.	Fälligkeit	Bezeichnung	Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto
01.08.2023	9007973640	990600288865	15.08.2023	Kanalgebühr	50,42	5,04	55,46
01.08.2023	9007973641	990600288865	15.08.2023	Grundsteuer B	24,43	0,00	24,43
10.09.2023	1001041709	92000113676	10.09.2023	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
01.11.2024	9009709366	990300262716	15.11.2024	Grundsteuer B	24,43	0,00	24,43
01.05.2025	9004428443	990200262640	15.05.2025	Grundsteuer B	9,00	0,00	9,00
<b>Summen</b>		<b>Rückstand</b>			<b>111,28</b>	<b>5,04</b>	<b>116,32</b>

Davon fällig per:

Fälligkeit	Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto
15.08.2023	74,85	5,04	79,89
10.09.2023	3,00	0,00	3,00
15.11.2024	24,43	0,00	24,43
15.05.2025	9,00	0,00	9,00
<b>Summen</b>	<b>111,28</b>	<b>5,04</b>	<b>116,32</b>

Die Bürgermeisterin  
 Silvia Pitzl



## Marktgemeinde Apetlon

A-7143 Apetlon, Kirchengasse 3, Bez. Neusiedl/See, Burgenland  
Tel.: 02175/2220, Fax: DW15, e-mail: [post@apetlon.bgld.gv.at](mailto:post@apetlon.bgld.gv.at)

Abs.: Marktgemeinde Apetlon, 7143 Apetlon

Verlassenschaft nach  
Kurt Messetler  
Nationalparkgasse 7  
7143 Apetlon

### Kontoinformation

Kundennummer: 1222000395  
Datum: 19.12.2025  
Seite: 1

### Kontaktdaten

SB/Abt: Buchhaltung  
Tel: 02175/2220-13  
Mail: [post@apetlon.bgld.gv.at](mailto:post@apetlon.bgld.gv.at)

### Kontoinformation

Alle Beträge in EUR.  
Datum ab: 01.04.2023

Vertragskonto: 882100125646 Sonstige privatrechtl. Abgaben

Fälligkeit	Art Referenz Bezeichnung	Brutto	Ausgleich*	Zahlung	Lfd. Saldo
13.01.2024	LR AN002000225954 Produkte	13,75			13,75
13.01.2024	LR AN002000225957 Produkte	13,75-			0,00
16.02.2024	LR AN002000225960 Produkte	13,75			13,75
10.03.2024	GB 94000115306 Gebühr	3,00			16,75
10.04.2024	GB 94000115306 Gebühr	3,00			19,75
16.04.2024	ZG Restmüllsäcke 5 Stück			13,75	6,00
<b>Summe</b>		<b>19,75</b>	<b>0,00</b>	<b>13,75</b>	<b>6,00</b>

\*) Ausgleiche entstehen durch die Gegenrechnung von Guthaben auf Reste oder durch Übertrag von Guthaben an/von Vertragskonten.

**Kontoinformation**

Kundennummer: 1222000395  
 Datum: 19.12.2025  
 Seite: 2

**Übersicht zu Vertragskonto 882100125646**  
 per 19.12.2025

Beleg- datum	Interne Belegnr.	Externe Belegnr.	Fälligkeit	Bezeichnung	Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto
10.03.2024	1006114595	94000115306	10.03.2024	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
10.04.2024	1010052241	94000115306	10.04.2024	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
<b>Summen</b>		<b>Rückstand</b>			<b>6,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6,00</b>

Davon fällig per:

Fälligkeit	Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto
10.03.2024	3,00	0,00	3,00
10.04.2024	3,00	0,00	3,00
<b>Summen</b>	<b>6,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6,00</b>

Die Bürgermeisterin  
 Silvia Pitzl

## 5.6 Photodokumentation

### 5.6.1 Bilder

#### Photo 01



Blick auf Wohnhaus von der Straßenseite

#### Photo 02



Blick auf Objekt zu Hoffassade

**Photo 03**



Blick auf Wohnraum im EG

**Photo 04**



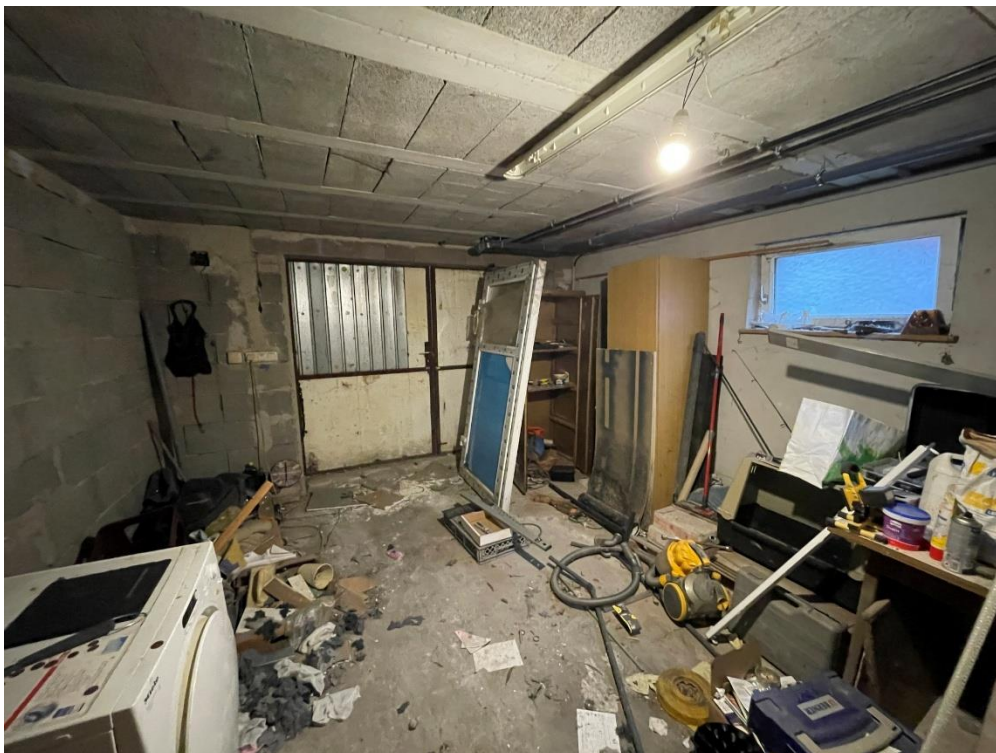
Blick auf Schlafzimmer im EG

### Photo 05



Blick auf Küche im EG

### Photo 06



Blick auf /Einstellraum im KG

**Photo 07**



Blick auf strassenseitiges Zimmer im DG

**Photo 08**



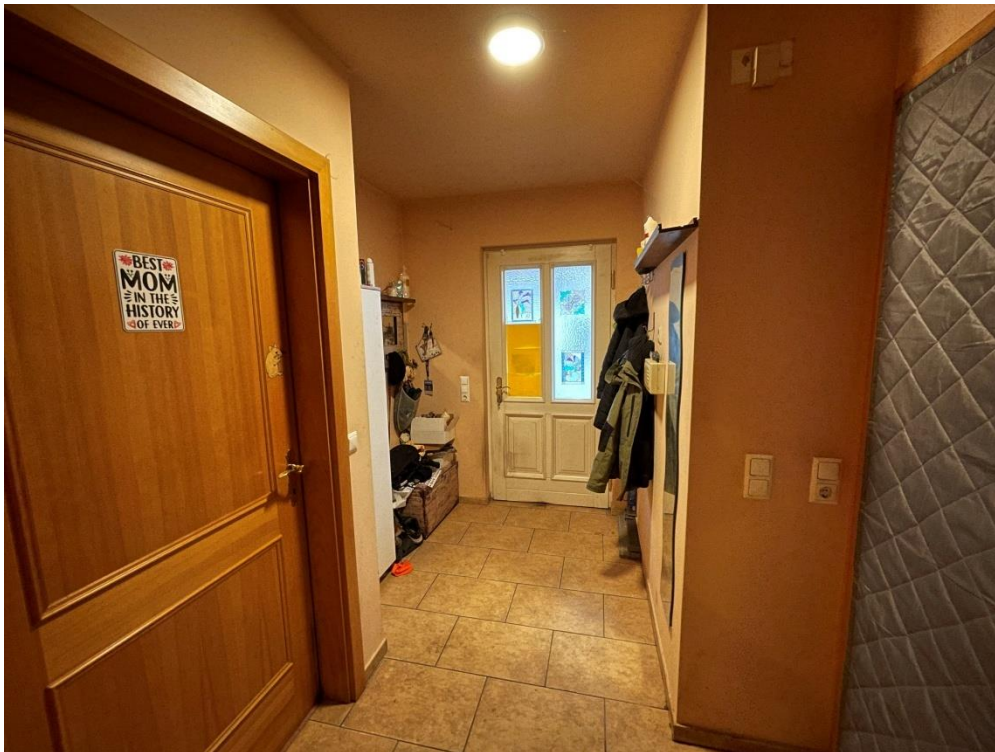
Blick auf Badezimmer im DG

**Photo 09**



Blick auf Badezimmer im EG

**Photo 10**



Blick auf Diele/Vorraum im EG

**Photo 11**



Blick auf Essbereich im EG

**Photo 12**



Blick auf gartenseitige Terrasse

### Photo 13



Blick in Garten 01 mit Ausblick

### Photo 14



Blick auf Garten 02

**206826 SV BauSPK Wüstenrot - Messetler 320 4 E 39/25z EZ 2920**



IMG\_4853H\card\206826 SV  
Bausparkasse - Messetler Immo 320 4 E  
3925z\Gulachten\Fotos\2026\02\19  
10:16:297.199 KBFotos



IMG\_4854H\card\206826 SV  
Bausparkasse - Messetler Immo 320 4 E  
3925z\Gulachten\Fotos\2026\02\19  
10:16:296.258 KBFotos



IMG\_4855H\card\206826 SV  
Bausparkasse - Messetler Immo 320 4 E  
3925z\Gulachten\Fotos\2026\02\19  
10:16:295.652 KBFotos



IMG\_4856H\card\206826 SV  
Bausparkasse - Messetler Immo 320 4 E  
3925z\Gulachten\Fotos\2026\02\19  
10:16:302.635 KBFotos



IMG\_4857H\card\206826 SV  
Bausparkasse - Messetler Immo 320 4 E  
3925z\Gulachten\Fotos\2026\02\19  
10:16:302.412 KBFotos



IMG\_4858H\card\206826 SV  
Bausparkasse - Messetler Immo 320 4 E  
3925z\Gulachten\Fotos\2026\02\19  
10:16:302.374 KBFotos



IMG\_4859H\card\206826 SV  
Bausparkasse - Messetler Immo 320 4 E  
3925z\Gulachten\Fotos\2026\02\19  
10:16:302.448 KBFotos



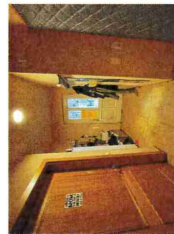
IMG\_4860H\card\206826 SV  
Bausparkasse - Messetler Immo 320 4 E  
3925z\Gulachten\Fotos\2026\02\19  
10:16:302.534 KBFotos



IMG\_4861H\card\206826 SV  
Bausparkasse - Messetler Immo 320 4 E  
3925z\Gulachten\Fotos\2026\02\19  
10:16:312.267 KBFotos



IMG\_4862H\card\206826 SV  
Bausparkasse - Messetler Immo 320 4 E  
3925z\Gulachten\Fotos\2026\02\19  
10:16:312.306 KBFotos



IMG\_4863H\card\206826 SV  
Bausparkasse - Messetler Immo 320 4 E  
3925z\Gulachten\Fotos\2026\02\19  
10:16:312.173 KBFotos



IMG\_4864H\card\206826 SV  
Bausparkasse - Messetler Immo 320 4 E  
3925z\Gulachten\Fotos\2026\02\19  
10:16:312.379 KBFotos



IMG\_4865H\card\206826 SV  
Bausparkasse - Messetler Immo 320 4 E  
3925z\Gulachten\Fotos\2026\02\19  
10:16:312.472 KBFotos



IMG\_4866H\card\206826 SV  
Bausparkasse - Messetler Immo 320 4 E  
3925z\Gulachten\Fotos\2026\02\19  
10:16:312.282 KBFotos



IMG\_4867H\card\206826 SV  
Bausparkasse - Messetler Immo 320 4 E  
3925z\Gulachten\Fotos\2026\02\19  
10:16:322.643 KBFotos

**Architekten Kandelsdorfer ZT GmbH Untere Hauptstrasse 144 7100 Neusiedl amSee 1/3**

**206826 SV BauSPK Wüstenrot - Messetler 320 4 E 39/25z EZ 2920**



IMG\_4872H\cad\206826 SV  
Bausparkasse - Messetler Immo 320 4 E  
3925z\Gutachten\Fotos\2026\02\19  
10:16:322.458 KBFotos



IMG\_4871H\cad\206826 SV  
Bausparkasse - Messetler Immo 320 4 E  
3925z\Gutachten\Fotos\2026\02\19  
10:16:322.737 KBFotos



IMG\_4870H\cad\206826 SV  
Bausparkasse - Messetler Immo 320 4 E  
3925z\Gutachten\Fotos\2026\02\19  
10:16:322.513 KBFotos



IMG\_4869H\cad\206826 SV  
Bausparkasse - Messetler Immo 320 4 E  
3925z\Gutachten\Fotos\2026\02\19  
10:16:322.649 KBFotos



IMG\_4868H\cad\206826 SV  
Bausparkasse - Messetler Immo 320 4 E  
3925z\Gutachten\Fotos\2026\02\19  
10:16:322.678 KBFotos



IMG\_4877H\cad\206826 SV  
Bausparkasse - Messetler Immo 320 4 E  
3925z\Gutachten\Fotos\2026\02\19  
10:16:332.676 KBFotos



IMG\_4876H\cad\206826 SV  
Bausparkasse - Messetler Immo 320 4 E  
3925z\Gutachten\Fotos\2026\02\19  
10:16:332.324 KBFotos



IMG\_4876H\cad\206826 SV  
Bausparkasse - Messetler Immo 320 4 E  
3925z\Gutachten\Fotos\2026\02\19  
10:16:332.350 KBFotos



IMG\_4874H\cad\206826 SV  
Bausparkasse - Messetler Immo 320 4 E  
3925z\Gutachten\Fotos\2026\02\19  
10:16:333./05 KBFotos



IMG\_4873H\cad\206826 SV  
Bausparkasse - Messetler Immo 320 4 E  
3925z\Gutachten\Fotos\2026\02\19  
10:16:332.550 KBFotos



IMG\_4882H\cad\206826 SV  
Bausparkasse - Messetler Immo 320 4 E  
3925z\Gutachten\Fotos\2026\02\19  
10:16:342.317 KBFotos



IMG\_4881H\cad\206826 SV  
Bausparkasse - Messetler Immo 320 4 E  
3925z\Gutachten\Fotos\2026\02\19  
10:16:342.348 KBFotos



IMG\_4880H\cad\206826 SV  
Bausparkasse - Messetler Immo 320 4 E  
3925z\Gutachten\Fotos\2026\02\19  
10:16:342.383 KBFotos



IMG\_4879H\cad\206826 SV  
Bausparkasse - Messetler Immo 320 4 E  
3925z\Gutachten\Fotos\2026\02\19  
10:16:342.689 KBFotos



IMG\_4878H\cad\206826 SV  
Bausparkasse - Messetler Immo 320 4 E  
3925z\Gutachten\Fotos\2026\02\19  
10:16:342.601 KBFotos

**Architekten Kandelsdorfer ZT GmbH Untere Hauptstrasse 144 7100 Neusiedl amSee 2/3**

**206826 SV BauSPK Wüstenrot - Messetler 320 4 E 39/25z EZ 2920**



IMG\_4885H\card\206826 SV  
Bausparkasse - Messetler Immo 320 4 E  
39/25z\Gutachten\Fotos\2026/02/19  
10:16:352.647 KBFotos



IMG\_4884H\card\206826 SV  
Bausparkasse - Messetler Immo 320 4 E  
39/25z\Gutachten\Fotos\2026/02/19  
10:16:352.579 KBFotos



IMG\_4883H\card\206826 SV  
Bausparkasse - Messetler Immo 320 4 E  
39/25z\Gutachten\Fotos\2026/02/19  
10:16:352.627 KBFotos

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