

Matthias Tschida, LL.M. (WU)

allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger

Untere Hauptstraße 55
7142 Illmitz

Tel.: 02175/2159

Fax. 02175/21594

Mobil: 0664/30 73 542

E-mail: matthias.tschida@sv-tschida.at

Ergänzendes Gutachten
und
Stellungnahme
zu den Einwendungen von Dr. Thomas Achs
zu Gutachten 3/25 und 4/25

für das

Bezirksgericht Neusiedl am See

Abteilung 1

z.Hd. Herrn Rat Mag. Reinhold Hodina

Untere Hauptstraße 57

7100 Neusiedl am See

Betrifft: **4 E 9/25p**

Auftrag binnen 8 Wochen ein ergänzendes Gutachten darüber zu erstatten, ob sich aufgrund der Einwendungen der drittverpflichteten Partei vom 04.11.2025 (ON 48) Änderungen, bejahendenfalls in welchem Ausmaß, betreffend die Schätzwerte der dort angeführten Liegenschaften ergeben.

Stellungnahme zum Schreiben der Einwendungen vom 04.11.2025 von Herrn Dr. Thomas Achs (Zentrum DK GmbH) in chronologischer Reihenfolge:

- 1) Auf dem Grundstück KG 32008 EZ 7403 Grundstück Nr. 11990/1 wurde ein von der Bezirkshauptmannschaft Neusiedl/See per Bescheid vom 23.08.24 bewilligtes Bauprojekt mit der über die Errichtung eines Boutique Hotels mit 23 Suite/Tops sowie eines Frühstücksraumes und einer Rezeption in der Bewertung nicht berücksichtigt. Der Sachverständige wurde im Zuge der Begehungen über das Bauprojekt informiert. Im Gutachten ist er nicht auf die Bewertung des Bauprojektes eingegangen, hat das Bauprojekt in seinem Gutachten weder erwähnt oder angeführt und hat keinen Wertansatz, Unterlagen oder sonstige Ausführungen in das Gutachten eingearbeitet. Das Hotelprojekt erhöht den Wert der Liegenschaft deutlich.

Der Sachverständige konnte im Zuge seiner Befundung und im Weiteren bei der Erstellung des Gutachtens dieses bewilligte Bauprojekt nicht berücksichtigen, da - trotz mehrmaliger Urgenz bei Herrn Dr. Thomas Achs - dem Sachverständigen dieser Bescheid oder andere Unterlagen nicht zur Verfügung gestellt wurden.

Der Bescheid: Zahl: ND-BB-107-1960/1-92

eAkt: Terra Galos Immobilien GmbH,
FN 544882y, Gols

vom 13.08.2024 betrifft den Abriss und Neubau eines Boutique Hotels mit 23 Suiten/Tops und eines Frühstücksraumes sowie einer Rezeption.

Dieser Bescheid betrifft rein das „Bauprojekt“ und ist lt. Frau Birgit Lidy, Bezirkshauptmannschaft Neusiedl am See, rechtskräftig.

Neubewertung **(Auszug aus GA 03/25)**

2. Bauwert

Der Bauwert wird aus dem Neubauwert (Herstellungswert = fiktive Herstellungskosten) unter Berücksichtigung der tatsächlichen Ausstattung mit einem Abschlag für die technisch-wirtschaftliche Abnutzung während der bisherigen Bestanddauer respektive des derzeitigen Bau- und Erhaltungszustandes ermittelt.

Die Normalherstellungskosten je m² bebaute Fläche werden mit € 2.450,00 für die Nutzfläche des Erdgeschosses der Halle I und € 1.400,00 für die Nutzfläche des Kellergeschosses der Halle I bestimmt.

Für die Nutzflächen der weiteren Hallenobjekte werden die Normalherstellungskosten mit € 1.900,00 pro m² sowie für die Flugdächer mit € 700,00 pro m² bestimmt.

Die Außenanlagen werden pauschal bewertet.

Für die Abnutzung und das Alter der Baulichkeiten wurde die lineare Abschreibung – Methode Ross/Brachmann – gewählt.

Das Zubehör ist insoweit im Bauwert enthalten, als es nicht gesondert angeführt und bewertet ist.

Halle I

Hallenobjekt, erbaut 1978, saniert 2016/2017

<u>Objektbeschreibung</u>	<u>Maßzahl</u>	<u>Wert €</u>	<u>Gesamt €</u>
Halle I Nutzfläche EG	380 m ²	2.450,00	931.000,00
Büro, Verkostraum, Sanitärbereich, Abstellraum			
Nutzfläche KG	280 m ²	1.400,00	392.000,00
			<hr/>
			1.323.000,00

abzgl. 30% wegen technischer und wirtschaftlicher Wertminderung
bei einem Alter von ~ 40 Jahren, unter Berücksichtigung der Sanierung 2016/2017 und
einer Lebensdauer von rd. 50/60 Jahren, Berechnungsmethode Ross/Brachmann.

€ 1.323.000,00 x 0,30	<hr/>	396.900,00
		926.100,00
		<hr/>
		926.100,00

Bauwert I gerundet	925.000,00
---------------------------	-------------------

Halle II, Halle IIIa und IIIb

Hallenobjekte, erbaut 2000, saniert 2016/2017

<u>Objektbeschreibung</u>	<u>Maßzahl</u>	<u>Wert €</u>	<u>Gesamt €</u>
Halle II Nutzfläche EG	450 m ²	1.900,00	855.000,00
Halle IIIa Nutzfläche EG	360 m ²	1.900,00	684.000,00
Halle IIIb Nutzfläche EG	490 m ²	1.900,00	931.000,00
			2.470.000,00

abzgl. 30% wegen technischer und wirtschaftlicher Wertminderung
 bei einem Alter von ~ 20 Jahren, unter Berücksichtigung der Sanierung 2016/2017 und
 einer Lebensdauer von rd. 50/60 Jahren, Berechnungsmethode Ross/Brachmann.

€ 2.470.000,00 x 0,30	<u>741.000,00</u>
	1.729.000,00
	1.729.000,00

Bauwert II gerundet	1.730.000,00
----------------------------	---------------------

Halle IV, Einstellhalle, Flugdächer

Hallenobjekte, erbaut 2000, saniert 2016/2017

<u>Objektbeschreibung</u>	<u>Maßzahl</u>	<u>Wert €</u>	<u>Gesamt €</u>
Halle IV Nutzfläche EG	570 m ²	1.900,00	1.083.000,00
Einstellhalle EG	120 m ²	1.900,00	228.000,00
2 Flugdächer á 200 m ²	400 m ²	700,00	280.000,00
			1.591.000,00

abzgl. 30% wegen technischer und wirtschaftlicher Wertminderung
bei einem Alter von ~ 20 Jahren, unter Berücksichtigung der Sanierung 2016/2017 und
einer Lebensdauer von rd. 50/60 Jahren, Berechnungsmethode Ross/Brachmann.

€ 1.591.000,00 x 0,30	<u>477.300,00</u>
	1.113.700,00
	1.113.700,00

Bauwert III gerundet	1.115.000,00
-----------------------------	---------------------

Außenanlagen:

Befestigung: teilweise Asphalt und teilweise Beton (gesamte Hoffläche, Straßen)

Einfriedung: frontseitig Zaun aus Schmiedeeisen

auf Betonsockel mit Schmiedeeisentor;

mannshohe Mauer, Maschendrahtzaun und Eisentor

Grünfläche

Bauwert IV pauschal	200.000,00
----------------------------	-------------------

Summe der Bauwerte

Bauwert I - Hallenobjekt I	€	925.000,00
Bauwert II - Hallenobjekte II und III a + b	€	1.730.000,00
Bauwert III – Hallenobjekte IV und Einstellhalle	€	<u>1.115.000,00</u>
	€	3.770.000,00

Dieser rechtskräftige Bescheid erhöht den Wert der Bauobjekte mit rd. 5 %, das ergibt gerundet

€ 190.000,00

Gesamtwert der Bauobjekte

€ 3.960.000,00

VERKEHRSWERTERMITTLUNG

EZ 7403, Grst. Nr. 11990/1, KG 32008 Gols

per Adresse 7122 Gols, Obere Hauptstraße 103

Verkehrswertermittlung:

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann.

Sachwert:

Bodenwert	€	1.290.000,00
Wert der Bauobjekte	€	3.960.000,00
Außenanlagen	€	<u>200.000,00</u>
	€	5.450.000,00

Sachwert = Verkehrswert € 5.450.000,00

DER VERKEHRSWERT

der Bauliegenschaften der EZ 7403, Grst. Nr. 11990/1, zur Gänze im Eigentum der Firma Terra Galos Immobilien GmbH, per Adresse Obere Hauptstraße 103, 7122 Gols stehend, beträgt samt den darauf befindlichen Objekten sohin gerundet

€ 5.450.000,00

(Euro fünfmillionenvierhundertfünfzigtausend)



MGI / Austria GK BMN-M24 - EPSG:31259

RW-791817/57
HW-307200/57



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

Datenauszug:



1:2000
Papierformat A4



Datengrundlage: Land Burgenland - GIS-Koordination | BEV (DMM) - Stichtag (1.10.2025) | GeomGIS | OpenStreetMap-Atmosphäre

Erstellt am: 05.02.2026

Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit

- 2) Das Grundstück KG 32008 EZ 7367 Grundstück Nr. 11627 und die Grundstücke KG 32008 EZ 4972 Grundstück Nr. 11628 und 11631 wurden im Schätzungsgutachten als Wiese mit 2 Euro pro m² bewertet. Der Sachverständige wurde im Zuge der Begehung informiert, dass sich diese Grundstücke gerade im Zuge der nächsten Änderungen des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Gols – ein Gemeinratsbeschluss liegt bereits vor -, welcher durch die Firma AIR erstellt und aktuell bearbeitet wird, in Umwidmung befinden und es sich um zukünftiges Gewerbegebiet handelt, welches üblicherweise zu 100 bis 200 Euro pro m² bewertet wird. Der Sachverständige ist auf diese Informationen nicht eingegangen und hat in seinem Gutachten weder erwähnt noch wertmäßig berücksichtigt, dass es sich um zukünftiges (binnen weniger Monate) Bauland handelt. Dabei ist weder der Gemeinratsbeschluss noch eine Stellungnahme der AIR eingeflossen oder wurde in dem Gutachten erwähnt.

Die Bewertung des Grundstücks Nr. 11627 der EZ 7367 inne liegend, sowie der Grundstücke Nr. 11628 und 11631 der EZ 4972 inne liegend, alle in der KG 32008 Gols befindlich und nebeneinander liegend und somit eine wirtschaftliche Einheit bildend, erfolgte – wie im Gutachten ersichtlich – schlüssig und nachvollziehbar mit € 2,00 pro m².

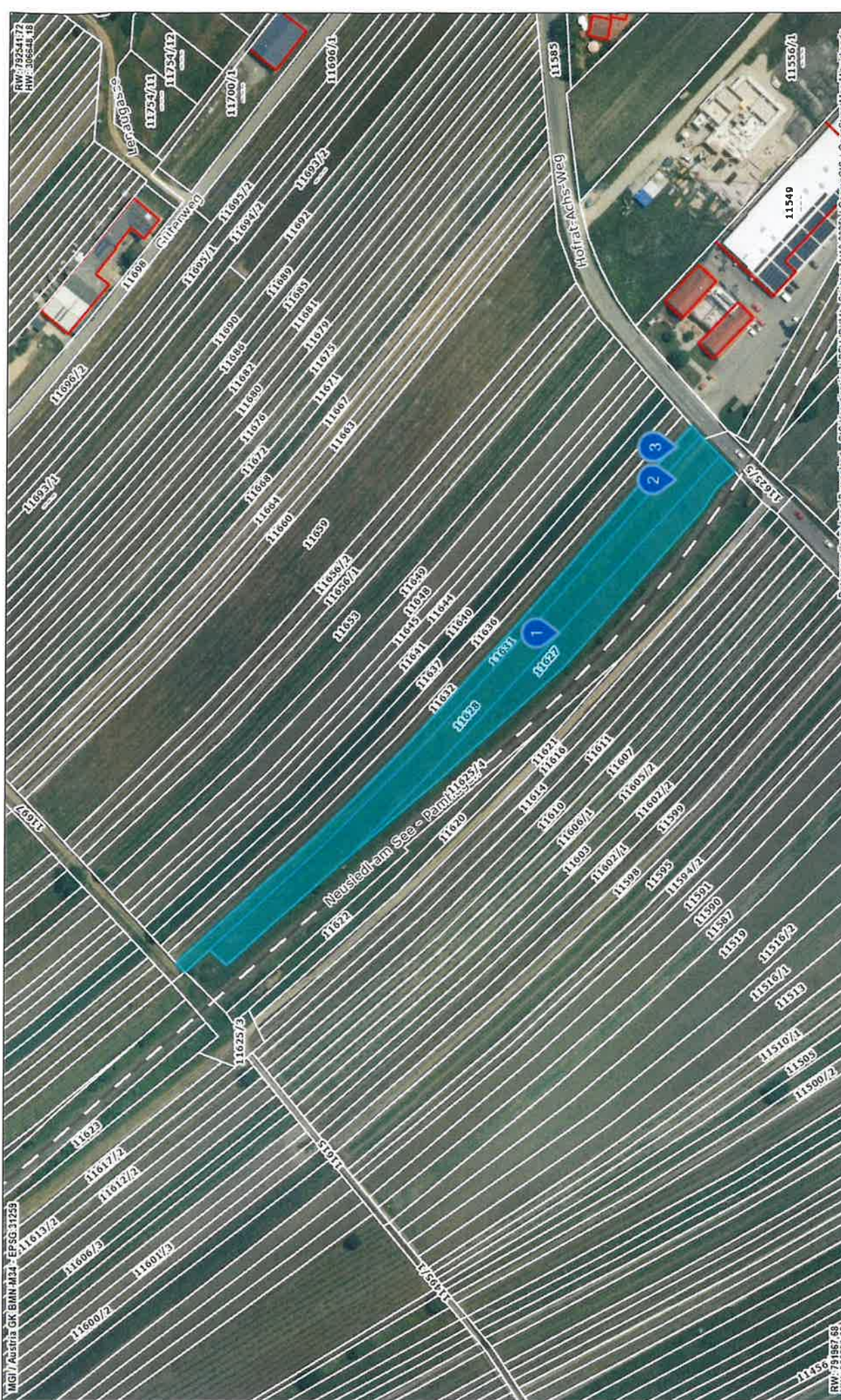
Diese Grundstücke liegen direkt an der Bahntrasse außerhalb vom Ortsgebiet von Gols in südwestlicher Richtung.

Diese sind zurzeit – wie im Gutachten festgehalten – als Grünland – Landwirtschaft (GL) gewidmet und stellen eine Wiesenfläche dar.

Lt. Auskunft der Marktgemeinde Gols, Amtsleiter Dieter Horvath, gibt es weder Umwidmungspläne in diesem betroffenen Gebiet seitens der Marktgemeinde Gols, noch gibt es einen Gemeinratsbeschluss dafür.

Es ist daher aus Sicht des Sachverständigen nicht notwendig, solche Erwähnungen – ohne entsprechende Unterlagen seitens des Betroffenen – im Gutachten gesondert zu "erwähnen", noch dazu, wenn diese nicht den Tatsachen entsprechen, diese auch zu berücksichtigen.

Diese Auskunft der Marktgemeinde Gols holte sich der Sachverständige schon bei den Befundungen für den Gutachtensauftrag ein (siehe Beilagen – Lagepläne, Widmung).



MGI / Austria GK BMLR 1121 - EPSG:31259

RW: 791967.68
HW: 306298.08

Datenherkunft: Land Burgenland - GIS-Koordination | BEV (D/M/1 - Stichjahr 1/10/2023) | Geomatics | OpenStreetMap-Uitwikende



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

Datenauszug:



1:2000
Papierformat A4



Erstellt am: 04.02.2026

Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit



MGI / Austria GK BMN-M34 - EPSG:31725
 RW: 792003.4
 HW: 306619.27

RW: 792003.4
 HW: 306289.17

Datengrundlage: | Land Burgenland - GIS-Koordinaten | BEV (DKM - Stichtag 11.10.2025) | GeomatGIS | OpenStreetMap-Altwaykünde



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

Datenauszug:



1:2000
 Papierformat A4





BWV 759978.2
HW 307327.31

MGI / Austria GK BMN-M34 - EPSG:31259

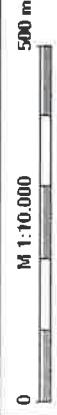
Datengrundlage: Land Burgenland, GIS-Koordination | BEV, DKA | Stichtag: 11.10.2025 | GeomacIS | OpenStreetMap-Mitwirkende

RW 791408
HW 305776.82



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

Datenauszug:



1:10000
Papierformat A4



Erstellt am 10.01.2026

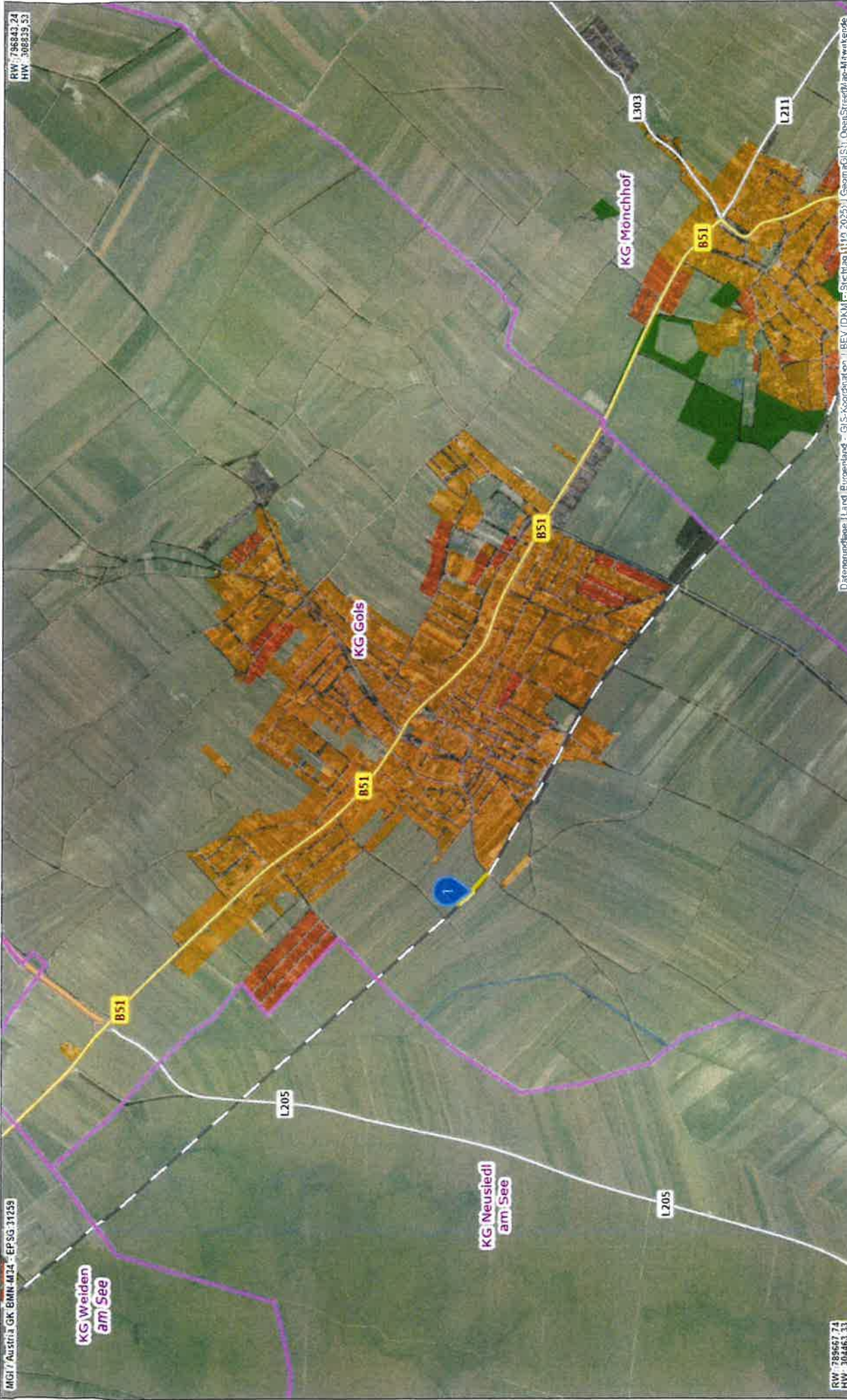
Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit

MGI / Austria GK GNM-M34 - EP 33-11259

RW: 78843,24
HW: 308939,52

RW: 78962,74
HW: 304463,33

Dateigrundlage | Land Burgenland - GIS-Koordination | BEV (DKM) | Strichlag (11/19, 2023) | Geoportal (GIS) | OpenStreetMap-Mitwirkende



KG Weiden
am See

KG Neusiedl
am See

KG Gols

KG Monchhof

B51

B51

B51

B51

L205

L205

L303

L211



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

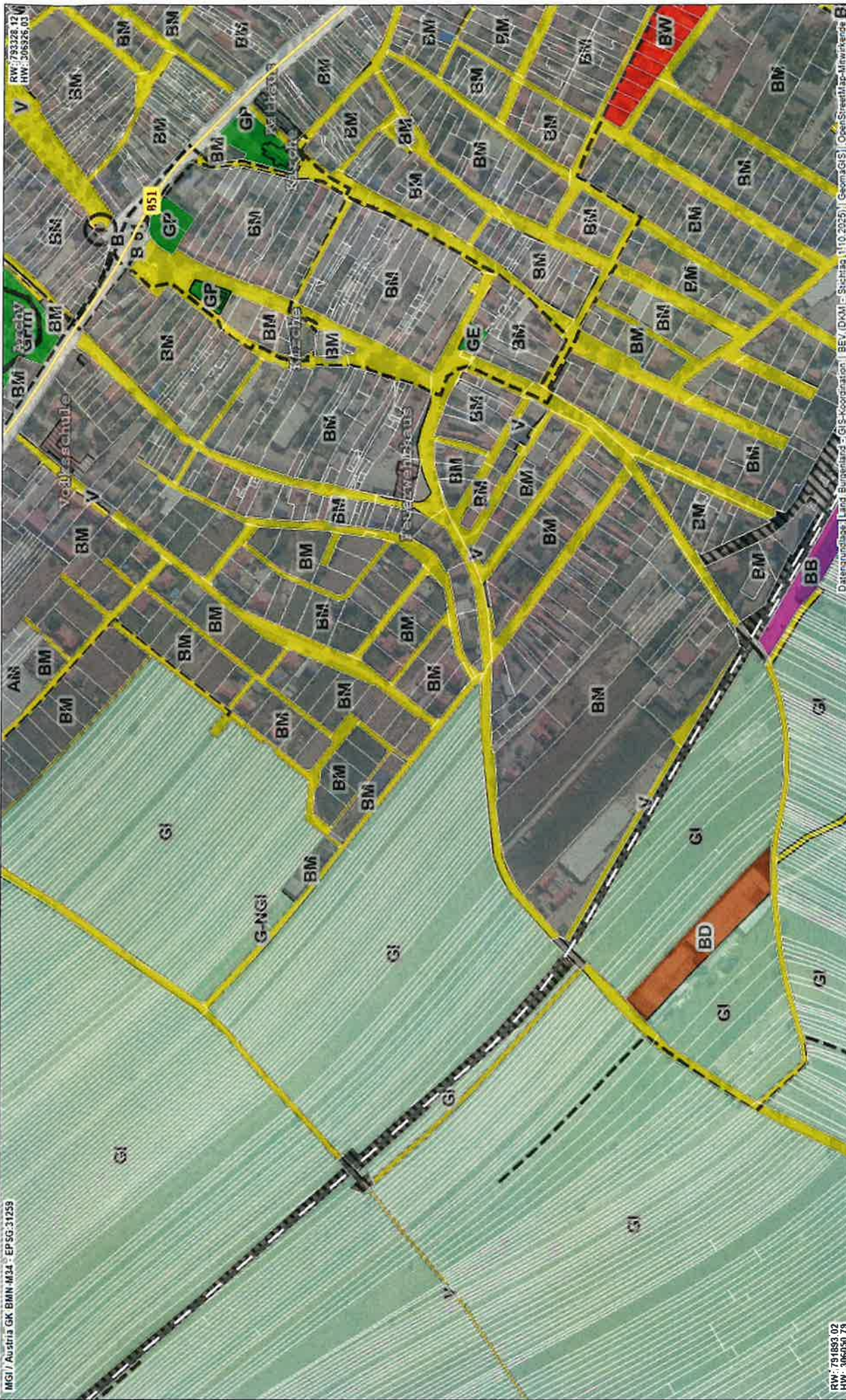
Datenauszug:

0 **M** 1:25.000 1000 m

1:25000
Papierformat A4

Erstellt am 10.01.2026

Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit



MGRS: RW 793228 12 HW 306526 03

RW: 793228 12 HW: 306526 03



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

Datenauszug:



1:5000
 Papierformat A4



Datenauszug: Land Burgenland - GIS-Koordination | BEV (DKM) - Stichjahr: 1.10.2025 | GeomGIS | OpenStreetMap-Mitwirkende B

Erstellt am: 17.01.2026

Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit

MGI/Austria GK: BMN-M31 - EPSG:31259

RW: 79328_12
HW: 306326_03

RW: 75183_02
HW: 306050_79

Dateigrundlage: Land Burgenland - GIS-Koordination | BEV, (DKM) - Stichtag (1.10.2025) | GeomacGIS | OpenStreetMap-Mitwirkende



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

Datenauszug:

0 **M 1:5.000** 250 m

1:5000
Papierformat A4



Erstellt am: 17.01.2026

Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit

- 3) Das Grundstück KG 32008 EZ 622 mit der Grundstück Nr. 5546/8 ist als Bauland Mischgebiet ausgewiesen auf dem sich ein Keller befindet. Oberirdisch ist das Grundstück zur Gänze unverbaut. Der Bodenwert des Grundstückes wurde mit 50 Euro pro Quadratmeter angesetzt, obwohl an anderer Stelle des Gutachtens richtigerweise ein Preis von 350 Euro pro Quadratmeter für Bauland Mischgebiet angesetzt wurde und sich dieser Preis von 350 Euro pro Quadratmeter auch aus der beigefügten Kaufpreissammlung der KG Gols ergibt. Hier handelt es sich offensichtlich um einen Schreibfehler, wobei die 3 bei 350 Euro vergessen wurde. Dies ist richtigzustellen und der Wert zu korrigieren.

Das Grundstück Nr. 5546/8 der EZ 622 ebenfalls in der KG 32008 Gols liegend, befindet sich im nördlichen Ortsteil von Gols, nämlich in der Kellergasse mit der Widmung Bauland – Mischgebiet (BM).

Darauf befindet sich ein alter Gewölbekeller, dessen Gewölbe sehr beträchtlich über das Grundniveau herausragt.

Die Marktgemeinde Gols hat für das gesamte gewidmete Baugebiet entsprechende, unterschiedliche Gebietstypen und für jeden dieser Gebietstypen vorgegebene Bebauungsrichtlinien vorgesehen.

Diese lauten für diesen betroffenen Ortsteil wie folgt (siehe auch die Beilagen im Anhang):

- 1) Gebietstyp 3 (gelb)

Übergangsbereich vom Ortskern mit geschlossenen Baustrukturen zu Randbereichen mit offener Struktur (z.T. geschlossen und halboffen, z.T. offen, Vorgarten)

- 2) Bauliche Ausnutzbarkeit der Bauplätze

Gebietstyp 3: 60 %

- 3) Baugröße

Im Gebietstyp 3 „Übergangsbereich vom Ortskern mit geschlossenen Baustrukturen zu Randbereichen mit offener Struktur“ gem. Plan Nr. 21103-02, Anlage C (Planverfasser A.I.R. Kommunal- und Regionalplanung GmbH), haben Bauplätze eine Mindestgröße von 350 m² aufzuweisen.

Auf Grund all dieser Erhebungen im Befund, kommt der Sachverständige zu dem im Gutachten ausgewiesenen Wert (dabei handelt es sich um keinen Schreibfehler, wie in der Einwendung festgehalten).

Schlussbemerkung

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

Illmitz, 05.02.2026

Matthias Tschida, LL.M. (WU)

LEGENDE

GELTUNGSBEREICH



Abgrenzung der Baublöcke mit Nummerierung

GEBIETSTYPEN (im Geltungsbereich)



1 Ortskern, geschlossene Baustruktur



2 Hintaubereich mit überwiegend geschlossener Struktur



3 Übergangsbereich vom Ortskern mit geschlossenen Baustrukturen zu Randbereichen mit offener Struktur (z.T. geschlossen und halboffen, z.T. offen, Vorgarten)



4 Einfamilienhausgebiete, überwiegend offene Baustruktur



5 deutliche Durchmischung Einfamilienhäuser und z.T. hoher Anteil an landwirtschaftlichen/gewerblichen Bauten/Anlagen mit überwiegend offener Struktur



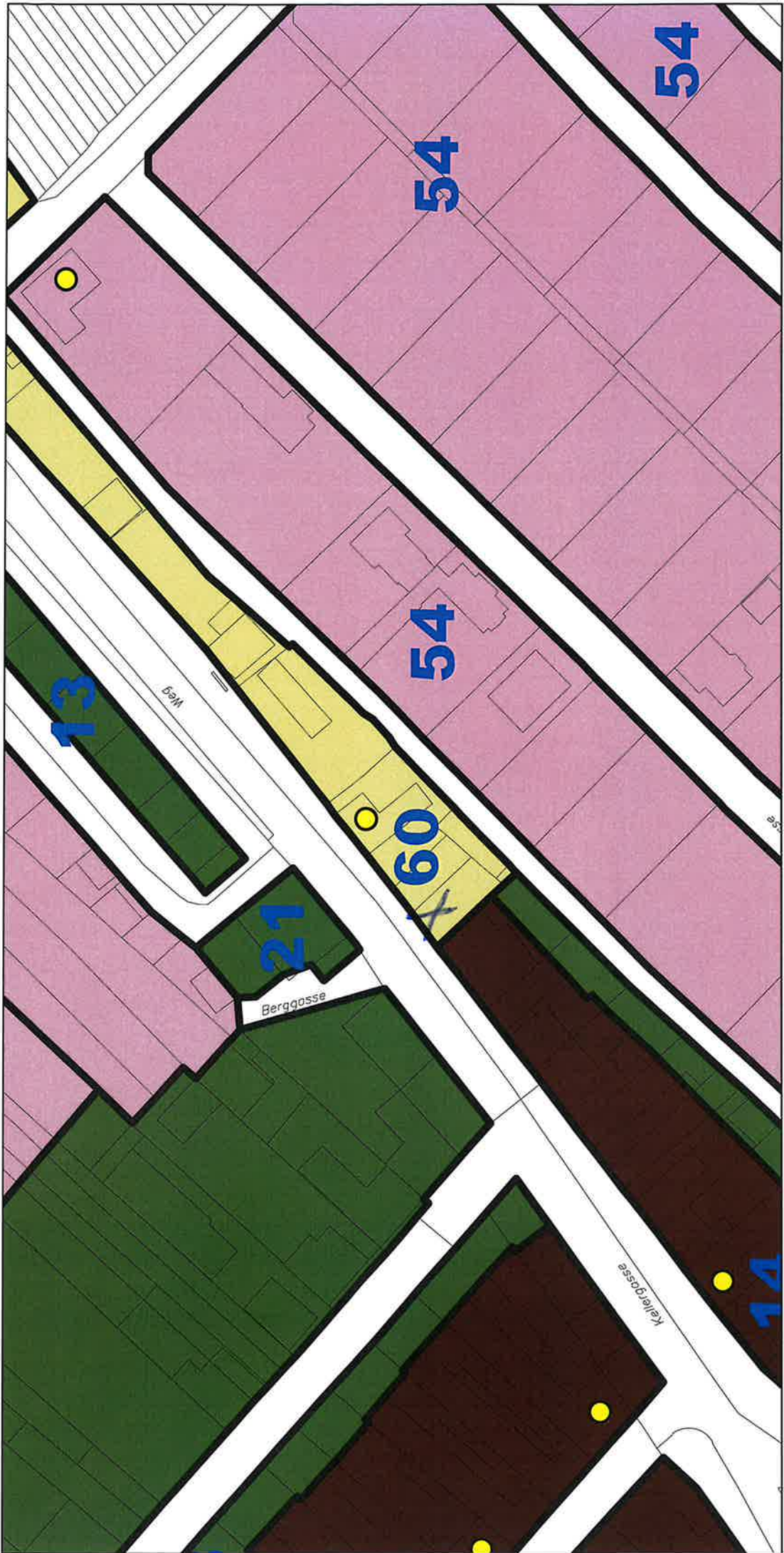
6 Geschosswohnbauten/Reihenhausanlagen



7 Sondergebiete im Ortsverband (Volksschule, Hauptschule, Kindergarten, div. Betriebe)



8 Sondergebiete außerhalb des Ortsverbands (Betriebsgebiete, Weingüter)



(4) In jenen Baublöcken, innerhalb derer bei der halboffenen Bebauung eine straßenseitige Mauer mit einer Höhe von mind. 1,80 m und max. 3,50 m zu errichten ist, darf ein Einfahrtstor und eine daran anschließende Mauer diese maximale Höhe (3,50 m) überragen, wenn diese zwei benachbarte Hauptgebäude verbinden und eine Länge von max. 5,0 m aufweist.

(5) Bei Baublöcken, in denen eine zwingende Baulinie an der Straßenfluchtlinie festgelegt ist, dürfen bestehende Vorgärten mit einer Vorgartentiefe kleiner als 1,5 m bei künftigen Bauvorhaben erhalten bleiben. In Ausnahmefällen kann bei Wahrung des geschlossenen Erscheinungsbildes von den 1,5 m abgewichen werden. Dies ist auch im Fall einer zur seitlichen Grundstücksgrenze nicht rechtwinkelig (schräg) geführten Straße zulässig. Diese Vorgärten sind uneingefriedet zur öffentlichen Verkehrsfläche herzustellen. Eine offene Einfriedung (durchsichtiger Lattenzaun, Sockel bis max. 0,60 m, Gesamthöhe bis max. 1,50 m) ist ebenfalls zulässig.

(6) Im Vorgartenbereich an der seitlichen Grundstücksgrenze der Baublöcke Nr. 5, 7, 9, 10, 11, 11a, 16, 16a, 20, 20a, 26, 26a, 28, 29, 24, 25, 30a, 31a, 31b, 34, 35, 36, 37, 42, 43, 43a, 44, 45, 50, 54, 57, 59, 59a, 63 und 64 ist die Errichtung von Mauern bis 1,5 m Höhe zulässig.

(7) In Ausnahmefällen ist unter Berücksichtigung des Anrainerschutzes, der Baugestaltung, der örtlichen Gegebenheiten und beabsichtigten Grundstücksteilungen die Errichtung von weiteren Haupt- und Nebengebäuden gem. den zulässigen Gebäude- und Firsthöhen in Anlage A (Kap. 3.2.) im Bereich an der hinteren Grundstücksgrenze und in der hinteren Abstandsfläche von 3m zulässig.

(7) (8) Die bauliche Ausnutzbarkeit der Bauplätze wird je nach Gebietstyp lt. Plan Nr. ~~18092-01~~ 21103-02 wie folgt festgelegt:

Gebietstyp 1	Ortskern, geschlossene Baustruktur	80%
Gebietstyp 2	Hintausbereich mit überwiegend geschlossener Struktur	70%
Gebietstyp 3	Übergangsbereich vom Ortskern mit geschlossenen Baustrukturen zu Randbereichen mit offener Struktur	60%
Gebietstyp 4	Einfamilienhausgebiet, überwiegend offene Baustruktur	40% Im Falle von Bauplätzen < 500 m ² : 50%
Gebietstyp 5	Deutliche Durchmischung Einfamilienhäuser und hoher Anteil an landwi./gewerblichen Bauten/Anlagen mit überwiegend offener Struktur	70%
	Ausgenommen davon sind Baublock Nr. 6, 6a, 16	60%
Gebietstyp 6	Geschoßwohnungsbauten/Reihenhausanlagen	50%
Gebietstyp 7	Sondergebiete im Ortsverband (Volksschule, Hauptschule, Kindergarten, div. Betriebe)	70%
Gebietstyp 8	Sondergebiete außerhalb des Ortsverbandes (Betriebsgebiete, Weingüter)	70%

In Ausnahmefällen ist unter besonderer Berücksichtigung der Kriterien geringe Bauplatzgröße, Berücksichtigung von Grün- und Freiflächen, Art und Weise der Nutzungen (z.B. gewerblich oder öffentlich usw.) und dergleichen, abweichend von den obigen Festlegungen eine Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit zulässig.

(9) In den Gebietstypen 1 „Ortskern, geschlossene Baustruktur“ und 2 „Hintausbereich mit überwiegend geschlossener Struktur“ gem. Plan Nr. 21103-02, Anlage C (Planverfasser A.I.R. Kommunal- und Regionalplanung GmbH) haben Bauplätze eine Mindestgröße von 300 m² aufzuweisen.

Im Gebietstyp 3 „Übergangsbereich vom Ortskern mit geschlossenen Baustrukturen zu Randbereichen mit offener Struktur“ gem. Plan Nr. 21103-02, Anlage C (Planverfasser A.I.R. Kommunal- und Regionalplanung GmbH), haben Bauplätze eine Mindestgröße von 350 m² aufzuweisen.

In den Gebietstypen 4 „Einfamilienhausgebiet, überwiegend offene Baustruktur“ und 5 „Deutliche Durchmischung Einfamilienhäuser und z.T. hoher Anteil an landwirtschaftlichen/gewerblichen Bauten/Anlagen mit überwiegend offener Struktur“ gem. Plan Nr. 21103-02, Anlage C (Planverfasser A.I.R. Kommunal- und Regionalplanung GmbH), haben Bauplätze eine Mindestgröße von 500 m² aufzuweisen.

Ausgenommen davon sind

- Bereits bestehende Bauplätze mit einer Fläche kleiner als die oben genannten Mindestbauplatzgrößen. Diese dürfen in der bestehenden Größe belassen und bebaut werden.
- Bauplätze, die durch geringfügige Grenzberichtigungen kleiner als die oben genannte Mindestbauplatzgröße bleiben oder unter die oben genannte Mindestbauplatzgröße fallen

(10) In den Gebietstypen 1 „Ortskern, geschlossene Baustruktur“ und 2 „Hintausbereich mit überwiegend geschlossener Struktur“ gemäß Plan Nr. 21103-02, Anlage C (Planverfasser A.I.R. Kommunal- und Regionalplanung GmbH), welcher einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet, ist auf Bauplätzen mit einer Größe kleiner als 500 m² die Errichtung von max. zwei Wohneinheiten, auf Bauplätzen mit einer Größe ab 500 m² die Errichtung von max. 3 Wohneinheiten und je weiteren 250 m² die Errichtung je einer weiteren Wohneinheit zulässig.

Im Gebietstyp 3 „Übergangsbereich vom Ortskern mit geschlossenen Baustrukturen zu Randbereichen mit offener Struktur“ gem. Plan Nr. 21103-02, Anlage C (Planverfasser A.I.R. Kommunal- und Regionalplanung GmbH), ist auf Bauplätzen mit einer Größe kleiner als 700 m² die Errichtung von max. zwei Wohneinheiten, auf Bauplätzen mit einer Größe ab 700 m² die Errichtung von max. 3 Wohneinheiten und je weiteren 350 m² die Errichtung je einer weiteren Wohneinheit zulässig.

In den Gebietstypen 4 „Einfamilienhausgebiet, überwiegend offene Baustruktur“ und 5 „Deutliche Durchmischung Einfamilienhäuser und z.T. hoher Anteil an landwirtschaftlichen/gewerblichen Bauten/Anlagen mit überwiegend offener Struktur“ gem. Plan Nr. 21103-02, Anlage C (Planverfasser A.I.R. Kommunal- und Regionalplanung GmbH), ist auf Bauplätzen mit einer Größe kleiner als 900 m² die Errichtung von max. zwei Wohneinheiten, auf Bauplätzen mit einer Größe ab 900 m² die Errichtung von max. 3 Wohneinheiten und je weitere 450 m² die Errichtung je einer weiteren Wohneinheit zulässig.



MGI / Austria GK BMN-M24 - EPSG:31259

RW: 73503 23
HW: 307261 85

RW: 73503 23
HW: 307261 85

Dateigrundlage: | Land | Burgenland - GIS-Koordination | | EE V, | DKM | | Sichtung | (1:10, 20:35) | | GeomGIS | | Open-StreetMap-Attrivkenda



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

Datenauszug:



1:1000
Papierformat A4



Erstellt am: 17.01.2026

Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit



	Datenauszug: Land Burgenland Abteilung 2 - GIS Koordination Europaplatz 1 7000 Eisenstadt post.a2-gis@bgld.gv.at	
	0 M 1:1.000 m	0 50 m
1:1000 Papierformat A4		