

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

Auftraggeber: Dr. Thomas Engelhart
Engelhart / Richter / Partner
Rechtsanwälte OG
Esteplatz 4/13
1030 Wien

Bewertungsgegenstand: Zu bewerten sind die 1/1 Anteile der Liegenschaft in 7000 Kleinhöflein, Klosterriedgasse 16 und 16a, BG Mattersburg, KG 30008 Kleinhöflein im Burgenland, EZ 1856, GST-NR 2559/18.

Stichtag: 06.02.2024

Auftrag: Ermittlung des Verkehrswertes im aktuellen Zustand

Verkehrswert: EUR 1.100.000,00



Die Bewertung umfasst 109 Seiten.
Eisenstadt, am 02.06.2025
GZ 001/25

Sachverständigenbüro Dr. Woschitz
7000 Eisenstadt, Ruster Straße 62
T +43 2682 22744 - 0
E office@rwsv.at



LG Eisenstadt
UID: ATU39622609

[woschitzgroup.com/rwsv](https://www.woschitzgroup.com/rwsv)

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES.....	3
2	BEWERTUNGSGRUNDLAGEN	4
3	BEWERTUNG.....	6
3.1	RECHTE UND LASTEN.....	6
3.2	LAGE.....	7
3.3	BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT	10
3.3.1	Allgemeines:.....	10
3.3.2	Beschreibung der Objekte:	12
4	VERGLEICHSWERT DER LIEGENSCHAFT.....	16
5	FERTIGSTELLUNGSGRADE	18
6	BAU- UND ERHALTUNGSZUSTÄNDE	19
7	FESTGESTELLTE MÄNGEL UND SCHÄDEN	22
8	VERKEHRSWERT	23
9	KOMMENTAR.....	24
10	SCHLUSSKOMMENTAR	26
11	FOTODOKUMENTATION SV	27
12	FOTODOKUMENTATION SV – BAUAKT AUSHEBEN	60

1 ALLGEMEINES

Auftrag:

Der Auftrag für die Bewertung der Liegenschaft EZ 1856, GST-NR 2559/18, KG 30008 Kleinhöflein im Burgenland, erfolgte schriftlich durch Herrn Dr. Thomas Engelhart von der Rechtsanwaltskanzlei Engelhart / Richter / Partner Rechtsanwälte OG.

Zweck der Bewertung:

Zweck ist die Ermittlung des Verkehrswertes des oben angeführten Objektes im aktuellen Zustand. Sämtliche bewegliche Einrichtungsgegenstände sind in der Schätzung nicht enthalten.

Bewertungsstichtag:

Bewertungsstichtag ist der Tag der Besichtigung, der 06.02.2025.

Bei der Bewertung werden stichtagsbezogen der tatsächliche Zustand der Liegenschaft, die Preisverhältnisse auf dem Bausektor und die Situation auf dem örtlichen Immobilienmarkt berücksichtigt.

Insbesondere wurde auch Bedacht genommen auf die Lage, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit und die bestehende Verbauung.

Lokalaugenschein:

Die Befundaufnahme erfolgte durch Hrn. DI Dr. techn. Richard Woschitz, MRICS und Herrn Ing. Hans-Peter Huber vom Sachverständigenbüro Dr. Woschitz.

2 BEWERTUNGSGRUNDLAGEN

- Bauakt ausheben bei der Baubehörde in Eisenstadt durch den SV
- Die Besichtigung der Liegenschaft vor Ort durch den SV
- Erhebung betreffend Katastermappe und Flächenwidmungsplan
- Energieausweis vom 04.10.2013
- Einreichplan vom 21.10.2013
- Baubewilligungserlösungsbescheid vom 11.09.2019
- Berufungsentscheidung Magistrat der Freistadt Eisenstadt vom 25.11.2019
- Baubeschreibung vom 15.02.2021
- Grundbuchsauszug vom 16.01.2025
- Abfragen Immo-United
- Ladung baurechtliche Erörterung Magistrat Eisenstadt vom 10.07.2023
- Aktenvermerk/Niederschrift d. Mag. Philipp Dorner
- Statische Beurteilung RWE vom 08.08.2022
- Diverse Fotos
- Mail Zaunschaden Klosterriedgasse 14 vom 04.06.2018
- Geologische – Geotechnische Stellungnahme Kersch GmbH vom 31.08.2016
- Beweissicherung Ertl&Köppel vom 19.06.2015
- Beweissicherung Ertl&Köppel vom 19.08.2016
- Baubewilligung Magistrat der Landeshauptstadt Freistadt vom 03.06.2014
- Gutachten T&H Bau u. Planungs GmbH vom 04.07.2014
- Statische Berechnung DI Gerhard Palfalvi vom 07.03.2015
- Lageplan DI Helmut Jobst u. DI Markus Jobst Ges.b.R. vom 13.06.2016
- Ladung Neubau von 2 Doppelhäusern Magistrat der Freistadt Eisenstadt vom 06.03.2014
- Hochbautechnisches Gutachten Magistrat der Freistadt Eisenstadt vom 24.03.2014
- Bauansuchen vom 22.05.2014
- Berechnung Zufahrt und Versickerung Parkplatz Haus 1 vom 03.06.2014
- Berechnung Versickerung Parkplatz Haus 2 vom 03.06.2014
- Schreiben Volksanwaltschaft vom 21.11.2019
- Schreiben Volksanwaltschaft vom 06.12.2018
- Erlöschen Baubewilligung Magistrat der Freistadt Eisenstadt vom 11.09.2019

- Sonstige Grundlagen (Literatur)

-) H. Kranewitter – Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, 2010
-) H. Kranewitter – Seminarunterlagen vom Juni 2015
-) Bienert / Funk – Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
-) Seiser- Kainz – Der Wert von Immobilien, 2. Auflage, unverändert 2014
-) Österr. Zeitschrift f. Liegenschaftsbewertung
-) Grundstückspreise: www.wohnn.net.at, www.marklercheck.at, www.gewinn.com, eigene Marktbeobachtung
-) Gewinn Mai 2025
-) BKI Baukosten
-) Zeitschrift „Sachverständige“

Der gefertigte SV ist bei der Erstellung der Bewertung von den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen ausgegangen. Es wird des Weiteren davon ausgegangen, dass alle notwendigen und erforderlichen Bewilligungen rechtskräftig aufrecht sind.

Sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, z.B.: durch Vorlage neuer Informationen oder Grundlagen auftreten, welche für die Erstellung der Bewertung relevant sind, so behält sich der SV eine Ergänzung bzw. Änderung der Bewertung und eine Anpassung seiner Meinung vor.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass Boden und Gebäudeuntersuchungen über das Vorliegen von eventuellen Kontaminierungen nicht beauftragt waren und daher auch nicht durchgeführt wurden. Somit ist der SV bei der Bewertung von Altlasten- und Kontaminationsfreiheit ausgegangen.

Vorbemerkungen:

Aufgrund bei der Aufnahme getroffenen Feststellungen und unter Auswertung der dem Sachverständigen zur Verfügung gestellten Unterlagen bzw. der vom Sachverständigen durchgeführten Erhebungen und eingeholten Auskünfte wird nachstehende Bewertung und die darauf aufbauende Wertermittlung erstattet. Die Ermittlung erfolgt unter der Annahme, dass die Liegenschaft kontaminationsfrei ist. Ob Bodenverunreinigungen vorliegen, wurde nicht erhoben. Der SV geht davon aus, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien befinden, die auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen sind.

3 BEWERTUNG

3.1 Rechte und Lasten



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 30008 Kleinhöflein im Burgenland EINLAGEZAHL 1856
BEZIRKSGERICHT Eisenstadt

Letzte TZ 6/2025

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
2559/18 G GST-Fläche * 2021
Bauf.(10) 478
Gärten(10) 1543

Legende:

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

***** A2 *****
1 a 1966/2014 BEV 856/2013/30 Änderung hins Gst 2559/18
2 a 1966/2014 Eröffnung der Einlage für Gst 2559/18 aus EZ 1381
***** B *****

1 ANTEIL: 1/1
LNR Projektentwicklung GmbH (FN 368852f)
ADR: Friedrich-Josef-Haydngasse 9/D, Neudörfel 7201
a 1966/2014 Kaufvertrag 2013-08-29 Eigentumsrecht
b 2818/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-08-05
(HG Wien - 5 S 152/24y)

***** C *****
4 a 2371/2018 Pfandurkunde 2018-06-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.600.000,--
für Raiffeisenbank Gunskirchen eGen (FN 94301d)
c 2673/2024 Hypothekarklage (LG Wels - 5 Cg 88/24a)
8 a 533/2024 Antrag 2024-02-09, Bescheid 2024-02-05
PFANDRECHT EUR 1.110.000,--
für Rep.Österreich, vertr.d.d. Finanzprok. diese vertr.d.d.
FA Österreich, DS 09(St.Nr. 38 306/2783)
V O R G E M E R K T
b gelöscht
9 gelöscht

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

Grundbuch 16.01.2025 16:30:30

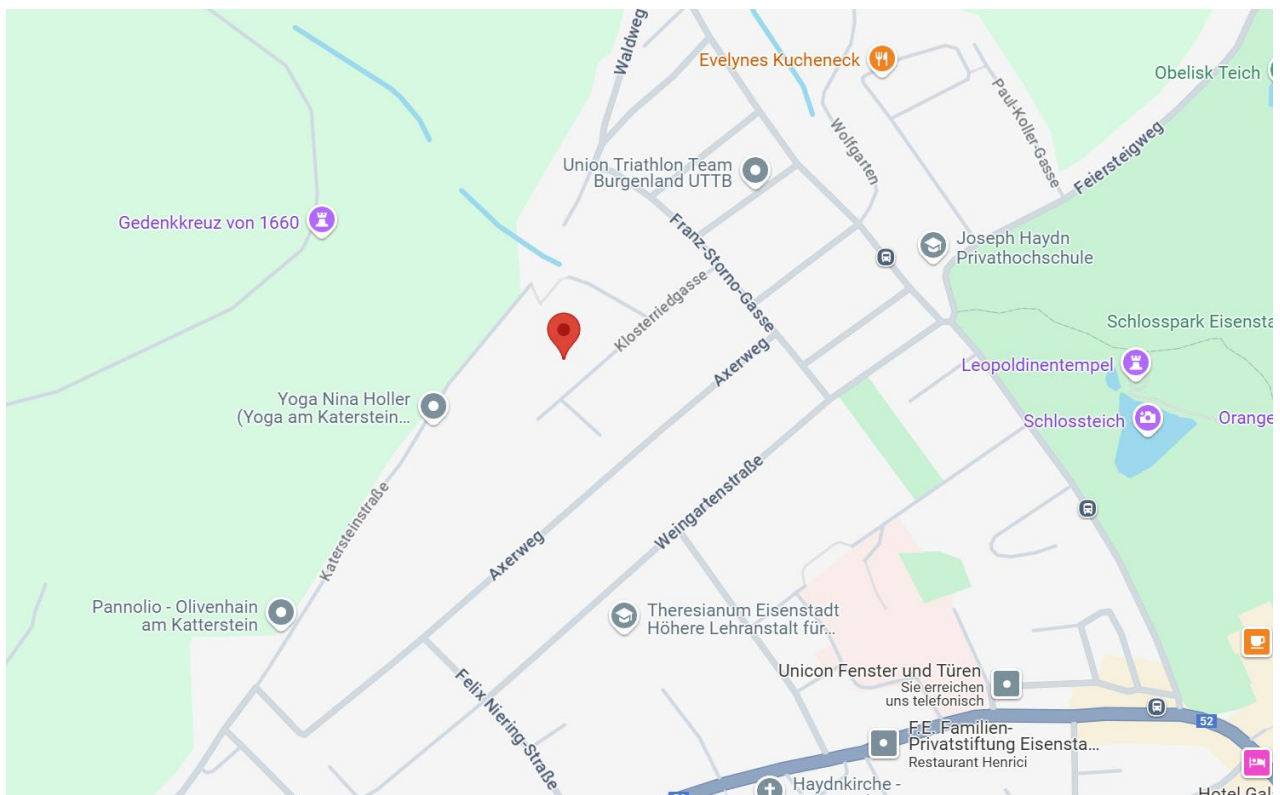
Etwaige Eintragungen im Lastenblatt bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt.

Die Bewertung erfolgt lastenfrei. Außerbücherliche Lasten werden nicht erhoben und bewertet.

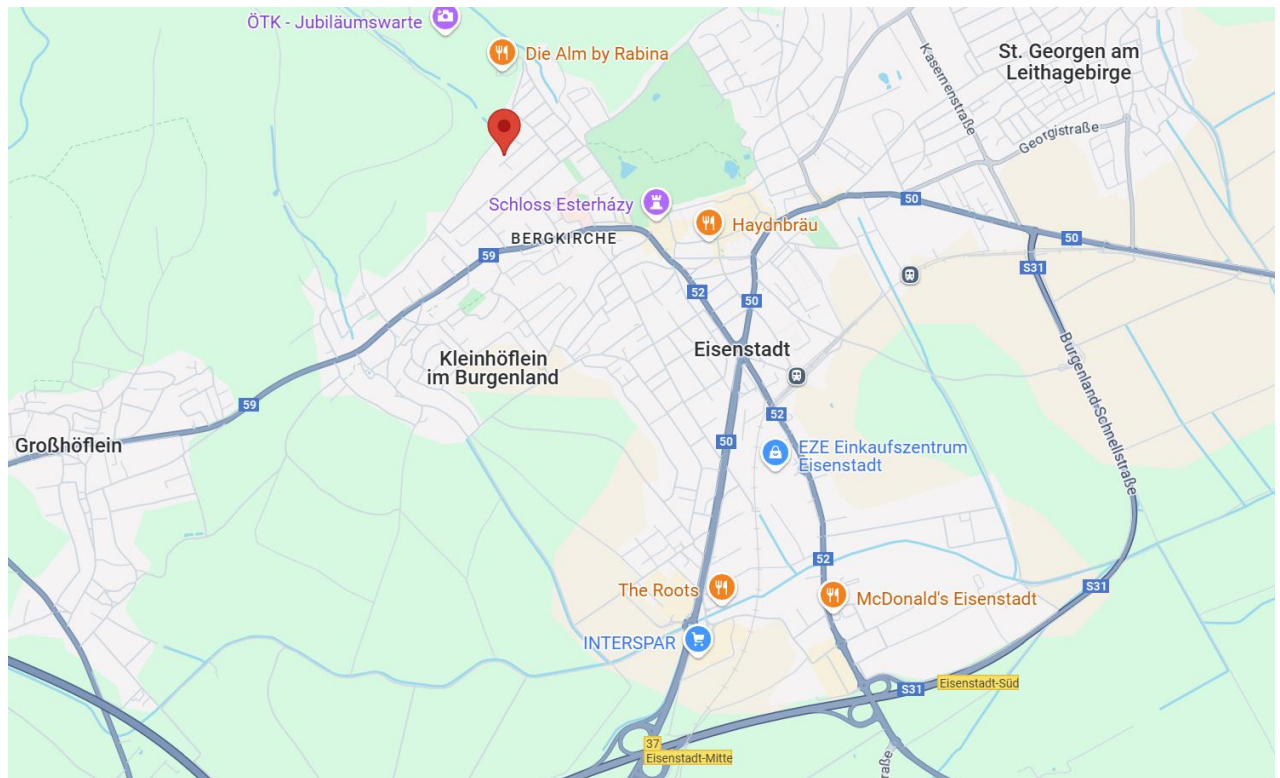
3.2 Lage



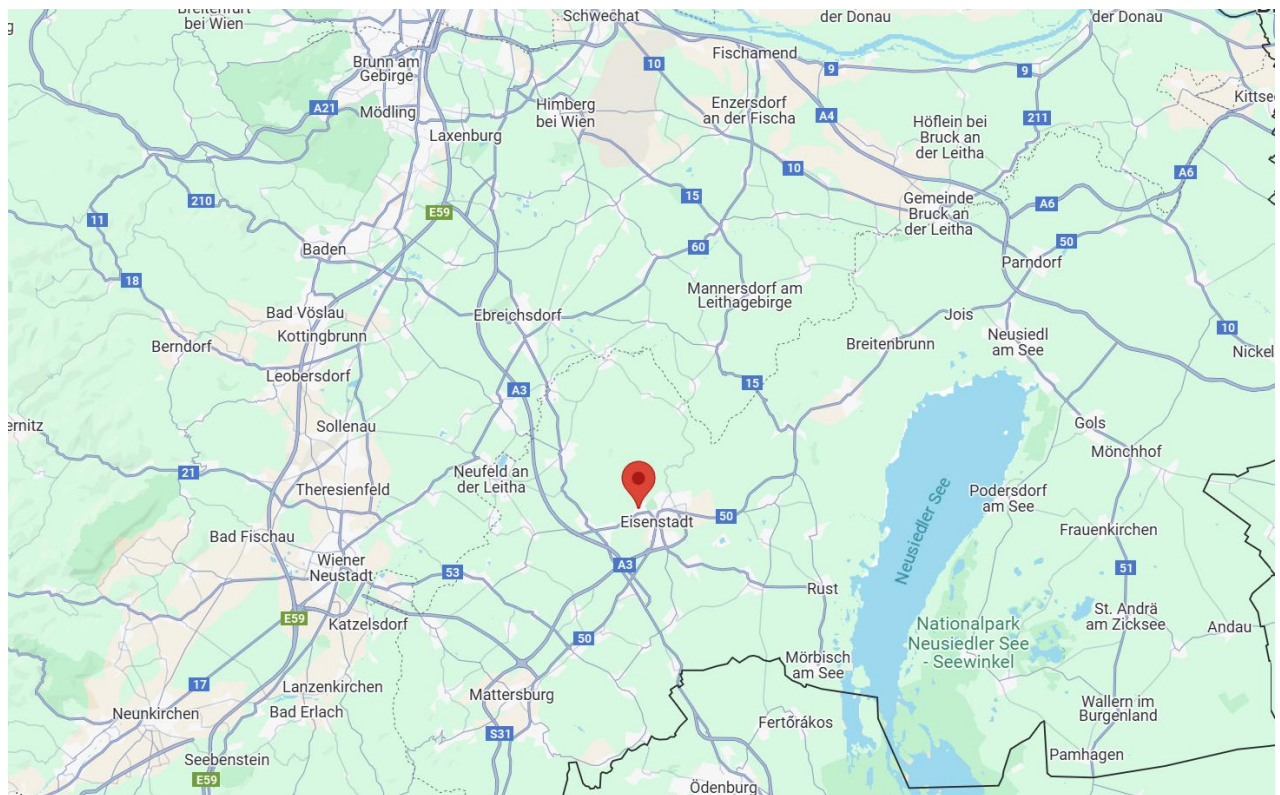
Quelle: Geodaten Burgenland – Katastermappe



Quelle: Google Maps - Mikrolage 1



Quelle: Google Maps - Mikrolage 2



Quelle: Google Maps - Makrolage



Die Gesamtfläche der EZ 2866 beträgt laut Grundbuchsauszug 2.021 m².

3.3 Beschreibung der Liegenschaft

3.3.1 Allgemeines:

Die Liegenschaft befindet sich an der Adresse Klosterriedgasse 16 und 16a im nördlichen Teil von Kleinhöflein im Burgenland, dem westlich liegenden Ortsteil von 7000 Eisenstadt, der burgenländischen Landeshauptstadt, welche sich auf einer zur Wulkaebene abfallenden Terrasse am südlichen Fuße des Leithagebirge befindet und rd. 3.135 Einwohner besitzt. Eisenstadt mit rd. 16.000 Einwohner befindet sich im nördlichen Bereich des Burgenlandes, rd. 15 Fahrminuten westlich des Neusiedlersees.

Infrastruktur und Nahversorgung (Ärzte, Bank, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Volksschulen, Mittelschulen, Gymnasien, Bundeshandelsschule und -handelsakademie sowie einer Fachhochschule, Vereine) sind ausreichend im Gemeindeverbund vorhanden.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch Bus- und Bahnanschlüsse sowie der durch die Stadt führenden Bundesstraßen 50, 52 und 59 sehr gut gewährleistet. Der nächste Autobahnanschluss an die A3 und S31 befindet sich im südlichen bzw. süd-westlichen Bereich in rd. 5-10 Fahrminuten Entfernung.

Das annähernd rechteckige und nach Süd-Osten abfallende Grundstück ist mit zwei unterkellerten, zweigeschossig ausgeführten Doppelhäusern errichtet, wobei Haus 1 im süd-östlichen Teil rd. 13 m von der Straßenfluchtlinie, Haus 2 im nord-westlichen Teil rd. 40 m von Haus 1 entfernt errichtet wurde. Jede Einheit weist eine Nutzfläche von rd. 120 m² auf. Zusätzlich sind 8 überdachte PKW-Stellplätze nord-westlich von Haus 1 geplant, welche allerdings noch nicht ausgeführt wurden. Die ebenfalls noch nicht ausgeführte, 3 m breite Zufahrt erfolgt im süd-westliche Eck entlang der süd-westlichen Grundstücksgrenze. Angemerkt wird noch, dass auf dem Grundstück zur Hangsicherung zwei Stützmauern in Stahlbetonbauweise errichtet wurden – Stützmauer 1 befindet sich hinter Haus 2, Stützmauer 2 zwischen den beiden Doppelhäusern unmittelbar an die KFZ-Stellplätze angrenzend. Zusätzlich sind auch an der linken und rechten Nachbarschaftsgrenze Stützmauern über den gesamten Baulandbereich eingebaut.

Anschlüsse an die öffentlichen Strom-, Telekommunikation-, Erdgas- und Wasserversorgungsleitungen sind vorhanden. Die Abwässer werden getrennt in das örtliche Kanalnetz eingeleitet.



Lageplan

3.3.2 Beschreibung der Objekte:

Bauausführung:

Beide Objekte wurden 2014 bis 2017 (Einreichplan aus 2013, Baubewilligung aus 2014) auf Fundamentplatten errichtet. Die aufgehenden Mauerwerke im Keller bestehen aus wasserdichten Stahlbetonelementen, im Erd- und Obergeschoss aus 25 cm starken Ziegelwänden. Die Vollwärmeschutzfassade ist 20 cm dick. Die Decken- und Dachkonstruktionen bestehen aus Stahlbeton. Die Fenster bestehen aus Kunststoff, die Eingangstüren aus Holz. Die Terrassen- und Balkonsicherungen bestehen aus Alu-Glaskonstruktionen.

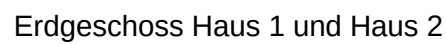
Der Innenbereich ist mit keramischen Belags- und Holzböden sowie verputzten und ausgemalten Wänden und Decken versehen. Die Nassbereiche sind mit Fliesenböden sowie türstockhoher Wandverfliesung ausgestattet und besitzen Dusche sowie Badewanne.

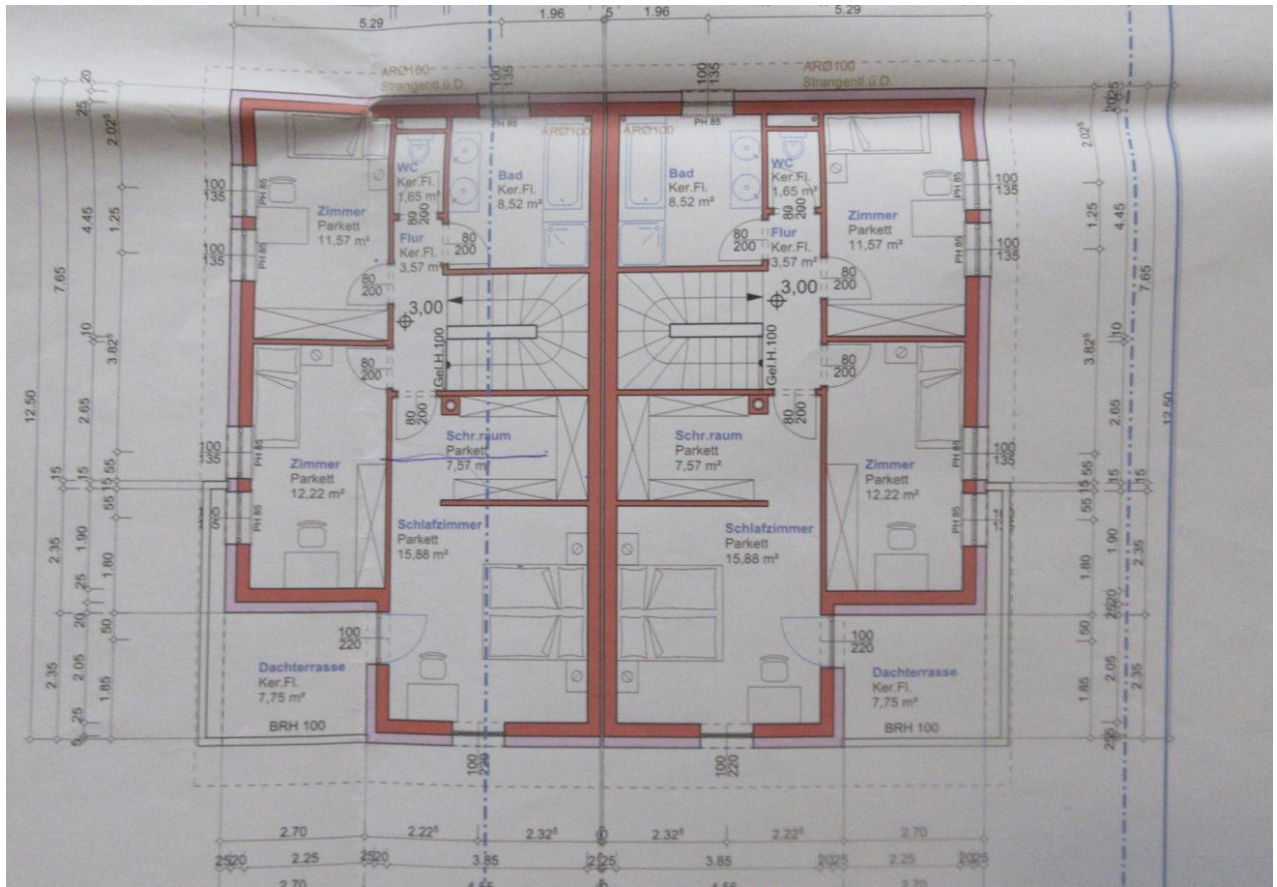
Die Beheizung soll lt. Planung über Gasbrennwertgeräte erfolgen, die Wärmeabgabe über ein Fußbodenrohrsystem.

Die Nutzfläche für Haus 1 beträgt lt. Einreichplan pro Einheit 118,99 m², für Haus 2 beträgt die Nutzfläche pro Einheit 119,00 m². Der Keller besitzt eine Nutzfläche pro Einheit von 57,50 m². Die Terrassen weisen eine Fläche von 25,95 m², die Dachterrassen von 7,75 m² auf.

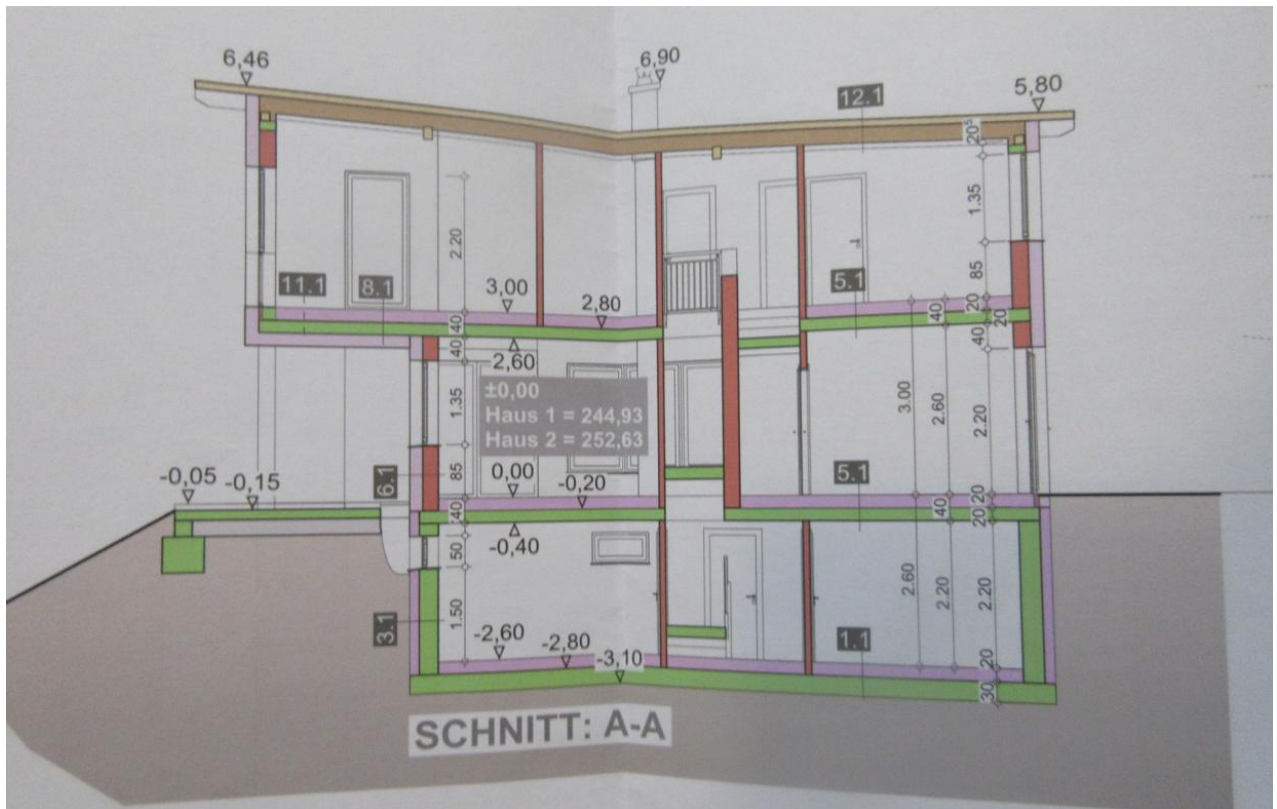
Energiekennzahl:

Der Energieausweis für das Gebäude vom 04.10.2013, Verfasser B & R Bau- und Planungs GmbH, Opernring 1/R/246 in 1010 Wien, dokumentiert als Energiekennzahl einen Heizwärmebedarf (HWB) von 44,1 kWh/m²a und einen Gesamtenergieeffizienzfaktor (fgEE) von 0,61.





Obergeschoss Haus 1 und Haus 2



Schnitte

4 VERGLEICHSWERT DER LIEGENSCHAFT

Aufgabenstellung ist die Ermittlung des Verkehrswertes der beschriebenen Liegenschaft. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben.

Für die Wertermittlung stehen folgende Methoden zur Verfügung:

Vergleichswertverfahren, Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren.

In der Bewertungslehre und in der Praxis ist bei Objekten - wie dem Vorliegenden - das **Vergleichswertverfahren** als Methoden zur Ermittlung anerkannt.

Dabei wird der Wert der Liegenschaft durch heran ziehen von tatsächlich realisierten Kaufpreisen abgeleitet, die in Lage, Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Zuschnitt und sonstiger Beschaffenheit hinreichend mit dem zu vergleichenden Grundstück übereinstimmen.

Die Funktion der technischen Anlagen (Heizung, elektrische Anlagen, Sanitärgeräte, usw.) wurde nicht überprüft. Die Preise im Vergleichswertverfahren sind inkl. Umsatzsteuer angesetzt.

Grundsätzlich erfolgt die Vergleichspreiseinholung durch Recherchen auf den Immobilienplattformen und -märkten, wobei der Immobilien-Preisspiegel Preise für gebrauchte Reihenhäuser in sehr guter Lage wie Eisenstadt/Kleinhöflein im Jahr 2024 von 2.889,11 €/m² (Steigerung gegenüber 2023 um 1,14 %) und im Jahr 2025 von **2.946,99 €/m²** (Steigerung gegenüber 2024 um 2,00 %) ausweist.

Reihenhäuser									
Eisenstadt (Stadt)									
Wohnlage	einfacher Wohnwert - €/m ²			Ø Wohnwert - €/m ²			sehr guter Wohnwert - €/m ²		
	PS 23	PS 24	+/-%	PS 23	PS 24	+/-%	PS 23	PS 24	+/-%
mäßig	1 358,49	1 389,62	2,29	1 497,26	1 536,82	2,64	1 653,45	1 688,36	2,11
normal	1 553,55	1 613,36	3,85	1 714,19	1 741,05	1,57	2 032,31	2 046,46	0,70
gut	1 860,03	1 890,01	1,61	2 119,18	2 179,80	2,86	2 352,95	2 388,24	1,50
sehr gut	2 188,13	2 272,03	3,83	2 543,94	2 585,99	1,65	2 856,44	2 889,11	1,14
Eisenstadt-Umgebung									
Wohnlage	einfacher Wohnwert - €/m ²			Ø Wohnwert - €/m ²			sehr guter Wohnwert - €/m ²		
	PS 23	PS 24	+/-%	PS 23	PS 24	+/-%	PS 23	PS 24	+/-%
mäßig	1 071,61	1 122,31	4,73	1 179,77	1 226,38	3,95	1 320,45	1 346,72	1,99
normal	1 361,70	1 403,35	3,06	1 473,54	1 523,27	3,38	1 725,42	1 779,21	3,12
gut	1 404,59	1 501,53	6,90	1 859,78	1 953,39	5,03	2 095,15	2 176,72	3,89
sehr gut	2 129,75	2 181,38	2,42	2 380,14	2 440,07	2,52	2 527,93	2 600,47	2,87
Güssing									
Wohnlage	einfacher Wohnwert - €/m ²			Ø Wohnwert - €/m ²			sehr guter Wohnwert - €/m ²		
	PS 23	PS 24	+/-%	PS 23	PS 24	+/-%	PS 23	PS 24	+/-%
mäßig	838,13	844,06	0,71	967,94	978,97	1,14	1 075,33	1 087,67	1,15
normal	1 118,63	1 134,31	1,40	1 331,40	1 365,70	2,58	1 429,10	1 464,55	2,48
gut	1 415,63	1 432,81	1,21	1 555,54	1 577,77	1,43	1 688,86	1 706,29	1,03
sehr gut	1 616,04	1 633,02	1,05	1 812,14	1 873,79	3,40	1 966,83	2 033,42	3,39

Quelle: Immobilienpreisspiegel 2024

Reihenhäuser									
Eisenstadt (Stadt)									
Wohnlage	einfacher Wohnwert - €/m²			Ø Wohnwert - €/m²			sehr guter Wohnwert - €/m²		
	PS 24	PS 25	+/- %	PS 24	PS 25	+/- %	PS 24	PS 25	+/- %
mäßig	1 389,62	1 396,00	0,46	1 536,82	1 545,00	0,53	1 688,36	1 695,00	0,39
normal	1 613,36	1 622,50	0,57	1 741,05	1 747,50	0,37	2 046,46	2 058,50	0,59
gut	1 890,01	1 921,00	1,64	2 179,80	2 218,07	1,76	2 388,24	2 420,00	1,33
sehr gut	2 272,03	2 287,50	0,68	2 585,99	2 610,00	0,93	2 889,11	2 946,99	2,00
Eisenstadt-Umgebung									
Wohnlage	einfacher Wohnwert - €/m²			Ø Wohnwert - €/m²			sehr guter Wohnwert - €/m²		
	PS 24	PS 25	+/- %	PS 24	PS 25	+/- %	PS 24	PS 25	+/- %
mäßig	1 122,31	1 162,50	3,58	1 226,38	1 255,00	2,33	1 346,72	1 375,00	2,10
normal	1 403,35	1 437,50	2,43	1 523,27	1 562,50	2,58	1 779,21	1 831,00	2,91
gut	1 501,53	1 532,50	2,06	1 953,39	2 002,50	2,51	2 176,72	2 225,00	2,22
sehr gut	2 181,38	2 237,50	2,57	2 440,07	2 521,00	3,32	2 600,47	2 652,50	2,00
Güssing									
Wohnlage	einfacher Wohnwert - €/m²			Ø Wohnwert - €/m²			sehr guter Wohnwert - €/m²		
	PS 24	PS 25	+/- %	PS 24	PS 25	+/- %	PS 24	PS 25	+/- %
mäßig	844,06	844,53	0,06	978,97	982,66	0,38	1 087,67	1 087,83	0,02
normal	1 134,31	1 134,66	0,03	1 365,70	1 365,85	0,01	1 464,55	1 464,78	0,02
gut	1 432,81	1 432,91	0,01	1 577,77	1 577,89	0,01	1 706,29	1 706,65	0,02
sehr gut	1 633,02	1 633,51	0,03	1 873,79	1 873,89	0,01	2 033,42	2 033,71	0,01

Quelle: Immobilienpreisspiegel 2025

Abfragen von Transaktionen auf der Plattform „Immo United“ ergaben einen (bereits valorisierten) **Durchschnittspreis von 4.643,69 €/m²** für **Erstbezug**, wobei die Nr. 2 betreffend des Nichtneubaus sowie die Nr. 8 und 9 sowie 11, 12 und 13 aufgrund der Nutzflächengröße unberücksichtigt bleiben.

KG-Nr.	Einlagezahl	TZ-Jahr	Ort	Straße	ON	Objektyp	Nutzfläche	Kaufpreis	m²-Preis	m²-Preis val. 2024	m²-Preis val. 2025	m²-Preis val. Ausreißer	Anmerkung
30003	4652	2024	Eisenstadt	Dr. Karl-Renner-Straße	51	DH	121,76	489 000,00	4 016,09		4 096,41	4 096,41	
30003	1588	2024	Eisenstadt	Dr. Karl-Renner-Straße	51	DH (kein Neubau)	116,51	365 000,00	3 132,77				kein Neubau
30003	4629	2023	Eisenstadt	Bockgartenstraße	3f	DH	105,23	483 158,00	4 591,44	4 643,78	4 736,66	4 736,66	
30003	4629	2023	Eisenstadt	Bockgartenstraße	1f	DH	105,23	491 158,00	4 667,47	4 720,68	4 815,09	4 815,09	
30003	4629	2023	Eisenstadt	Bockgartenstraße	3c	DH	118,57	560 150,00	4 724,21	4 778,07	4 873,63	4 873,63	
30003	4629	2023	Eisenstadt	Bockgartenstraße	1e	DH	118,57	560 150,00	4 724,21	4 778,07	4 873,63	4 873,63	
30003	4629	2023	Eisenstadt	Bockgartenstraße	3d	DH	124,94	560 150,00	4 483,35	4 534,46	4 625,15	4 625,15	
30003	4629	2023	Eisenstadt	Bockgartenstraße	1a	DH	162,53	479 895,00	2 952,65	2 986,31	3 046,04	3 046,04	Nutzfläche
30003	4629	2024	Eisenstadt	Bockgartenstraße	1g	DH	159,90	570 000,00	3 564,72		3 636,01	3 636,01	Nutzfläche
30003	4629	2024	Eisenstadt	Bockgartenstraße	3a	DH	106,06	466 380,00	4 397,32		4 485,27	4 485,27	
30003	4629	2024	Eisenstadt	Bockgartenstraße	3b	DH	186,75	481 550,00	2 578,58		2 630,15	2 630,15	Nutzfläche
30003	4629	2024	Eisenstadt	Bockgartenstraße	3e	DH	180,58	481 550,00	2 666,68		2 720,01	2 720,01	Nutzfläche
30003	2053	2024	Eisenstadt	Buchgrabenweg	25	DH	194,48	745 000,00	3 830,72		3 907,33	3 907,33	Nutzfläche
										26 441,36	48 445,38	32 505,83	
										Durchschnitt	4 037,12	4 643,69	

Aktuelle Angebote für Neubauobjekte auf den Angebotsplattformen wie beispielsweise „willhaben.at“ bewegen sich unter Bereinigung der Ausreißer (zwischen 25 % und 30 %) zwischen 3.900,00 €/m² und 5.000,00 €/m², im Mittel somit **4.577,58 €/m²**.

KG-Nr.	Jahr	Ort	Objektyp	Anmerkung	Nutzfläche	Preis	m²-Preis	m²-Preis bereinigt
30003	2025	Eisenstadt	DH		125,00	489 000,00	3 912,00	3 912,00
30003	2025	Eisenstadt	DH	Ausreißerbereinigung	117,00	745 000,00	6 367,52	
30003	2025	Eisenstadt	DH	Größenbereinigung	160,00	679 000,00	4 243,75	
30003	2025	Eisenstadt	DH		122,00	589 000,00	4 827,87	4 827,87
30003	2025	Eisenstadt	DH		140,00	699 000,00	4 992,86	4 992,86
							24 344,00	13 732,73
							Durchschnitt	4 868,80
								4 577,58

Nach Prüfung aller maßgeblichen Wertfaktoren sowie der Tatsache, dass tatsächlich erzielte Transaktionspreise bevorzugt werden, wird ein Preis von **4.650,00 €/m² pro Haus** angesetzt werden.

Zu beiden Werten muss aufgrund erschwerter Baubedingungen und somit erhöhter Baukosten auch der Preis pro m² angehoben werden, wobei aufgrund Erfahrungswerte – vor allem durch die Notwendigkeit von Stützmauern und Hangsicherungen - **20 %** angesetzt werden

Vergleichswerte				
	vordere Häuser		hintere Häuser	
Haus	1	2	3	4
Größe in m ²	119	119	119	119
Preis pro m ²	4 650,00	4 650,00	4 650,00	4 650,00
Vergleichswert	553 350,00	553 350,00	553 350,00	553 350,00
Zuschlag 20 %	110 670,00	110 670,00	110 670,00	110 670,00
Vergleichswert	664 020,00	664 020,00	664 020,00	664 020,00
Vergleichswert gerundet	664 000,00	664 000,00	664 000,00	664 000,00
Vergleichswert gesamt	2 656 000,00			

5 FERTIGSTELLUNGSRADE

Die gesamte Liegenschaft ist noch nicht fertig gestellt und es sind im gesamten Bereich jedenfalls noch die Außenanlagen (Zufahrts- und -gangswege, Parkplätze, Gartenanlagen, Müllplätze) komplett herzustellen.

Zusätzlich sind in beiden Objekten noch die Heizungsanlagen im Keller einzubauen und ein minimaler Anteil an der Elektrik fertigzustellen. In den hinteren Häusern 3 und 4 sind außerdem die gesamten Bodenbeläge und die Wandverfliesung in den Nassbereichen noch herzustellen.

Grundsätzlich fällt lt. Fachliteratur (DIN 276 sowie Manz) 3 % auf Verfliesungstätigkeiten, 4 % auf die Bodenverlegearbeiten, 2 % auf die Elektrokomplettierung und 4 % auf den Heizkesselbau in Bezug auf die Kostengruppen der Ebene 1 und 2. Dies bedeutet nun eine Reduktion des Fertigstellungsgrad um die eben dargestellten Werte. Die Empfehlungen des Sachverständigenverbandes, Stand 2024, betreffend Herstellungskosten für Burgenland bewegen sich zwischen € 3.200,00 (gehobene Ausstattung) und € 3.700,00 (hochwertige Ausstattung), wobei der Sachverständige aufgrund des Lokalausgleiches € 3.500,00 pro m² ansetzt.

Nachfolgend ist der gesamte Rechengvorgang der **Herstellungskostenkorrektur** zum aktuellen **Fertigstellungszustand** dargestellt.

Herstellungswertkorrekturen				
	vordere Häuser		hintere Häuser	
Haus	1	2	3	4
Größe in m ²	119	119	119	119
Preis pro m ²	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00
Elektrokomplettierung 2 %	70,00	70,00	70,00	70,00
Verfließungskomplettierung 3 %			105,00	105,00
Bodenbelagskomplettierung 4 %			140,00	140,00
Heizkesselteinbau 4 %	140,00	140,00	140,00	140,00
Fehlende Komplettierung pro m²	210,00	210,00	455,00	455,00
Fehlende Komplettierung absolut	24 990,00	24 990,00	54 145,00	54 145,00
Fehlende Komplettierung absolut gerundet	25 000,00	25 000,00	54 000,00	54 000,00
Fehlende Komplettierung absolut gesamt	158 000,00			

6 BAU- UND ERHALTUNGSZUSTÄNDE

Bei der Vorortbesichtigung mussten zahlreiche, augenscheinliche Baumängel und Bauschäden festgestellt werden, wobei teilweise auch der mittlerweile doch länger vorliegende Leerstand bzw. die fehlende Fertigstellung eine erhebliche Wertminderung und zusätzliche Abnutzung verursachte. Ebenfalls wurde vom Büro Woschitz Engineering im Jahre 2022 bereits auch festgehalten, dass bei den Stützmauern die statischen Erfordernisse bzw. die Fundierung der Wände nicht fachgerecht hergestellt wurden und diese nicht stand- und tragfähig sind.

Im Juli 2017 wurden im Beisein der Baubehörde festgehalten, dass die Objekte 3 und 4 tiefer als eingereicht errichtet wurden und lt. Baubehörde somit neu eingereicht werden müssten. Um der Einreichung ebenfalls zu entsprechend, müssen noch Abgrabungen bei Haus 1 und 2 erfolgen, da hier die Stützmauer zu hoch errichtet wurde. Hierzu äußerte sich Bmstr. DI Werner Fleischhacker. Lt. geologischer Stellungnahme der Fa. Geotechnik Kersche GmbH sind bei Stützmauer 2 zwischen Haus 1 und 2 sowie Haus 3 und 4 sind jedenfalls noch statische Berechnungen erforderlich.

Auch die Seitenböschungen lagen 2016 ungesichert vor und sind Stahlbetonmauern erforderlich. Auch die zwei Trockensteinmauern im Zufahrtbereich wiesen 2016 keine ausreichende Druckfestigkeit, Witterungsbeständigkeit und Frostsicherheit auf.

Außerdem liegt eine Berufungsentscheidung vom 25.11.2019 der Baubehörde zweiter Instanz vor, indem die Entscheidung der Baubehörde erster Instanz betreffend der Baueinstellung wegen nicht genehmigter Bauführung (11.09.2019 Bescheid hinsichtlich des Erlöschens der Baubewilligung stattgegeben wurde.

Nachfolgend sind Auszüge aus der Fotodokumentation vom Februar 2025 dargestellt, die den aktuellen Bau- und Erhaltungszustand im Außenbereich widerspiegelt. Daraus ist ersichtlich, dass bereits erhebliche Schäden seit dem Baustopp 2019 eingetreten sind und darüber hinaus auch die gesamte fachgerechte Errichtung der Objekte angezweifelt werden muss.





- a) Da allerdings zur exakten Feststellung der Schäden diverse Untersuchungen durchgeführt werden müssten, welche zum einen nicht beauftragt wurden und zum anderen enorme Kosten verursachen würden, wird hier ein Pauschalansatz für eine mögliche Entfernung bzw. Sanierung der Stützmauern in Höhe von rd. € 1.000,00 pro m² Stützwandfläche gewählt. Bei rd. 755 m² Stützmauerwerk im gesamten Liegenschaftsbereich ergibt dies einen gerundete Summe von € 755.000,00.
- b) Zusätzlich muss aufgrund der eben dargestellten Fotodokumentation noch eine Abwertung wegen bereits ersichtlicher Schäden (wie Absenkung Terrasse, schadhafter Sockelbereich, Mängel Entwässerung Dachterrasse, mangelhafte Oberflächenentwässerung) im bzw. beim Hausbereich in Höhe von 15 % des Gesamtvergleichspreises in Abzug gebracht werden.
- c) Außerdem wird aufgrund der vorliegenden Unsicherheiten in Bezug auf eine stark anzuzweifelnde solide Ausführung und aufgrund notwendiger Untersuchungen der Baumängel- und -schäden samt damit verbundenen Fertigstellungs- und Sanierungsarbeiten sowie der erforderlichen Neueinreichung ein Marktwertabschlag in Höhe von 20 % angesetzt.

Abschließend muss noch festgehalten werden, dass zur exakten Feststellung von Mängeln und Schäden umfangreiche Untersuchungen durch jeweilige Sachverständige notwendig sind.

Deshalb können sich die gewählten Pauschalansätze durchaus noch verändern.

Festgehalten wird zusätzlich, dass derartige Projekte erst nach eingehender Begutachtung der jeweiligen Problemstellungen samt exakter Kostenfeststellung sowie Prüfung der rechtlichen Durchführung abgewickelt werden und der angesetzte Wert in diesem Gutachten nur einen Anhaltspunkt darstellen kann.

Sollten sich die dargestellten Baumängel und -schäden als nicht reparabel / beseitigbar herausstellen, kann es sich durchaus wirtschaftlich betrachtet auch um ein Abbruchobjekt handeln.

Der Gutachter empfiehlt jedenfalls eine eingehende Prüfung der dargestellten Problemfelder durch jeweilige Sachverständige vor Kaufentscheidungen sowie die Überprüfung der konsens- und gesetzesmäßigen Errichtung der Objekte.

7 FESTGESTELLTE MÄNGEL UND SCHÄDEN

Nachfolgend werden die vor Ort augenscheinlich festgestellten Mängel und Schäden in groben Zügen dargestellt. Zudem werden auch mögliche verdeckte Baumängel aufgelistet.

- Neigung der Stützmauern
- Fehlende Entwässerung an der Mauerkrone der Stützmauern
- Rissbildungen an den Stützmauern
- Setzungen Sockelbereich, unfertiger Sockel sowie Wasserschäden am Sockel
- Setzungen der Terrassen im Erdgeschoß samt der tragenden Stützen- o. Verkleidungen
- Mangelhafter Entwässerungsabschluss Kiesleiste der Dachterrasse
- Mangelhafte Oberflächenentwässerung
- Rost Stützenfuß Profil Terrasse im OG
- Horizontalriss Außenwand im OG
- Unsaniertes Wasserschaden im Keller in einem unteren Haus
- Abgestemmte Fundamente der Stützmauern seitlich der Auffahrt
- Fehlende Verbundabdichtung in den Sanitärräumen
- Dachausbesserung Blechdach aufgrund nachträglich errichteter Notkamine

8 VERKEHRSWERT

Der Verkehrswert entspricht dem Betrag, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Die wertbestimmenden Parameter sind in die einzelnen Berechnungsvorgänge eingeflossen. Eine Marktanpassung wird aus diesem Grund nicht vorgenommen.

Vergleichswert gesamt gerundet	2 656 000,00
Fehlende Komplettierung (Punkt 5) - Gebäude	158 000,00
Fehlende Komplettierung Außenanlagen)	146 840,00
Zwischensumme	2 351 160,00
a) Abwertung w. Stützmauern	755 000,00
Zwischensumme	1 596 160,00
b) Abwertung w. Baumängel /-schäden 15 %	239 424,00
Zwischensumme II	1 356 736,00
c) Marktwertabschlag w. Unsicherheiten 20 %	271 347,20
Verkehrswert	1 085 388,80
Verkehrswert gerundet	1 100 000,00

Verkehrswert

1.100.000,00

1/1 Anteil - Liegenschaft EZ 1856, KG 30008 Kleinhöflein in Burgenland

Klosterriedgasse 16 und 16a, 7000 Kleinhöflein

(in Worten: Einemillioneinhunderttausend Euro)

9 KOMMENTAR

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Unsicherheiten einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Genauigkeit feststehende Größe sein kann. Der ermittelte Wert bedeutet nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Die Bewertung erfolgt auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten, sowie der besonderen Verhältnisse.

Im Falle einer Vervielfältigung oder Veröffentlichung dieses Gutachtens, darf der Inhalt nur wort- und formgetreu sowie ohne Zusätze wiedergegeben werden. Eine auszugsweise Vervielfältigung oder Veröffentlichung bedarf meiner vorherigen schriftlichen Zustimmung.

Abschließende Fragebeantwortung seitens des SV:

- Beantwortung der Frage: Wurde das Objekt genehmigungskonform errichtet?
Antwort: Das Objekt wurde nicht vollständig genehmigungskonform errichtet. Einige Auflagen des Bewilligungsbescheides wurden noch nicht erfüllt bzw. umgesetzt.
- Beantwortung der Frage: Welche Arbeiten (Gewerke) sind noch offen bzw. noch nicht erledigt (z.B. Außenanlagen, Böden, Verfließungen, Türen)?
Antwort: Außenanlagen noch unfertig, Sockelbereiche unfertig und schadhaft, Elektrotechnik nicht komplettiert, Heizung noch nicht eingebaut, Innentürblätter fehlen, Sanitärräume der hinteren Häuser unfertig, Fußbodenbeläge hintere Häuser noch nicht ausgeführt, Stieggeländer hintere Häuser fehlen.
- Wurde die Stützmauer genehmigungskonform errichtet und ist diese aus technischer Sicht korrekt ausgeführt?



Für das Sachverständigenbüro

i.A. Ing. Hans-Peter Huber
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
FG 72.01, 94.15, 94.17

Eisenstadt, am 02.06.2025

10 SCHLUSSKOMMENTAR

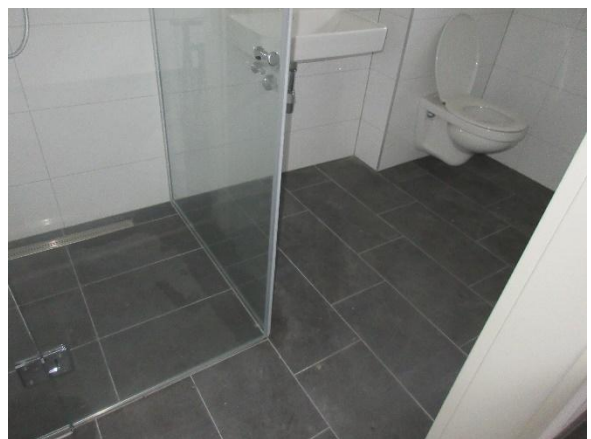
- Geldlasten sowie dingliche Rechte bzw. Lasten und einverleibte Pfandrechte sind nicht Gegenstand des Gutachtens und werden nicht berücksichtigt. Außerbücherliche Rechte bzw. Lasten wurden, wenn in der Bewertung nicht anders vermerkt, nicht bekannt gegeben.
- Zweck und Haftung: Das Gutachten dient nur für den angegebenen Zweck. Eine Haftung besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und nicht gegenüber einem Erwerber bzw. einem sonstigen Dritten. Die Weitergabe des Gutachtens an nicht beteiligte Dritte ist an die Zustimmung des Sachverständigen gebunden.
- Die Bewertung umfasst grundsätzlich alle auf dem Grundstück errichteten Gebäude und das darin eingebaute und fix montierte Zubehör. Inventar, Möbel sowie maschinelle Einrichtungen und betriebliche Anlagen sind nicht berücksichtigt
- Die Grundstücksgrenzen wurden in der Natur nicht im Detail auf Übereinstimmung mit dem Grundstückskatasterplan überprüft. Die Grundstücksausmaße bzw. die Größe der Grundstücksflächen werden für die Wertermittlung aus den Angaben des Grundbuches übernommen.
- Das Gutachten ist auf den Stichtag bezogen. Der Verkehrswert ist mit der bewertungsüblichen Toleranz in beiden Richtungen (15 % – 20 %) anzusehen. Boden-, Tragfähigkeits- und Standfestigkeitsuntersuchungen waren nicht Auftragsgegenstand und wurden nicht durchgeführt.
- Für die Bewertung werden ungestörte, altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt, so dass keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.
- Der Bewertung liegen darüber hinaus keine Untersuchungen hinsichtlich Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Baustoffe, Verwendung von gesundheitsschädlichen Materialien, Baumängel, Bauschäden zugrunde. Es wird ferner unterstellt, dass die Gebäude, Anlagen und technischen Einrichtungen mit Genehmigung der zuständigen Behörden errichtet wurden sowie betrieben und überwacht werden. Die Baubeschreibung schließt das Vorhandensein von Mängeln, die in diesem Gutachten nicht genannt werden, nicht aus.
- Es wird weiters ausgegangen, dass das Gebäude zur Gänze den behördlich genehmigten Einreichplänen entspricht. Es wurde daher nicht überprüft, ob der konsensgemäße Planstand mit der Natur übereinstimmt.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt.
- Der Sachverständige ist bei der Erstellung dieser Verkehrswertermittlung von den zur Verfügung gestellten Unterlagen und den 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 eine Verkehrswertermittlung relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.
- Das Ergebnis der Bewertung kann aufgrund der Unsicherheit einzelner in der Bewertung eingeflossener Faktoren (u. a. Einbindung von Erfahrungswerten) keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters ist zu vermerken, dass die ermittelten Verkehrswerte nicht zwingend bedeuten, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleichbleibenden äußeren Bedingungen, im Einzelfall jederzeit und insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist.
- Die im gegenständlichen Bewertungsgutachten dargestellten, EDV unterstützten Berechnungen erfolgen mit vollständigen Zahlen. Durch die Darstellung mit lediglich 2 Kommastellen kann es zu Abweichungen durch Rundungsdifferenzen in den Einzelergebnissen kommen.
- Die vorstehende Verkehrswertermittlung wurde nach den erhaltenen Unterlagen und dem vorgefundenen Zustand entsprechend den gültigen Rechtsvorschriften und nach bestem Wissen und Gewissen aufgestellt. Die Wertermittlung wurde nach objektiven Gesichtspunkten und anhand der überlassenen Unterlagen und erteilten Auskünfte erstellt. Der Sachverständige übernimmt gegenüber Dritten keine Haftung und im Innenverhältnis nur für grobe Fahrlässigkeit und Verschulden.

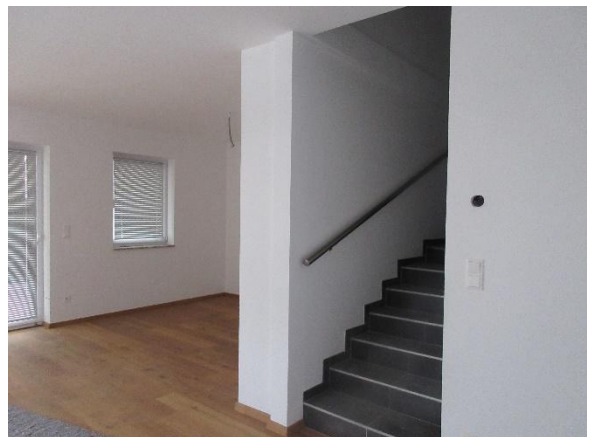
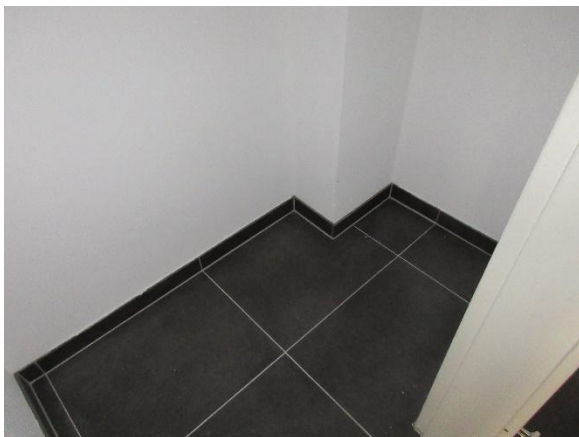
11 FOTODOKUMENTATION SV





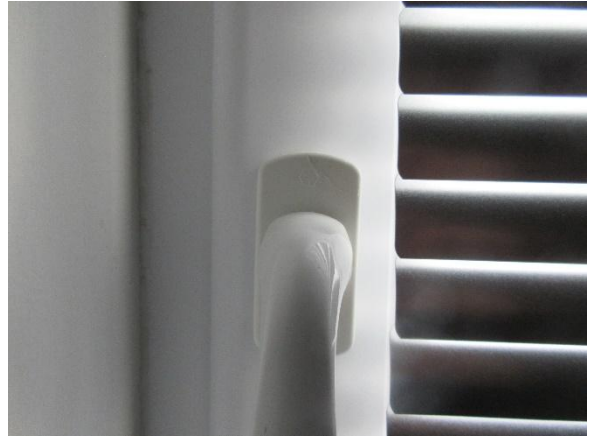






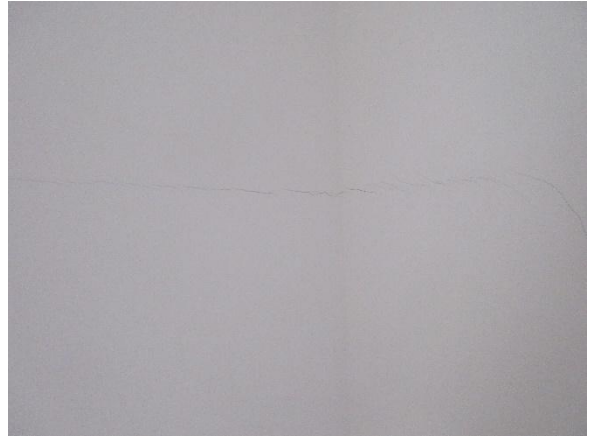








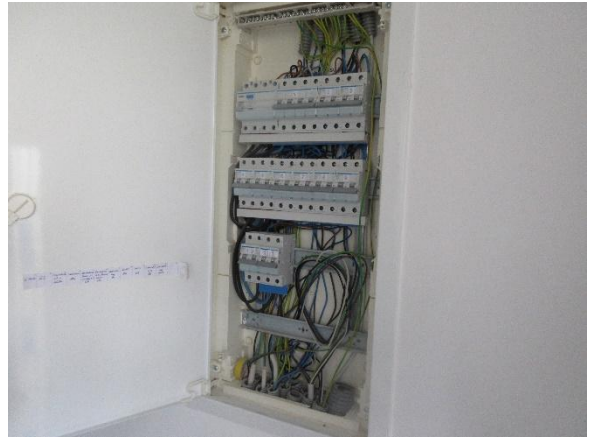




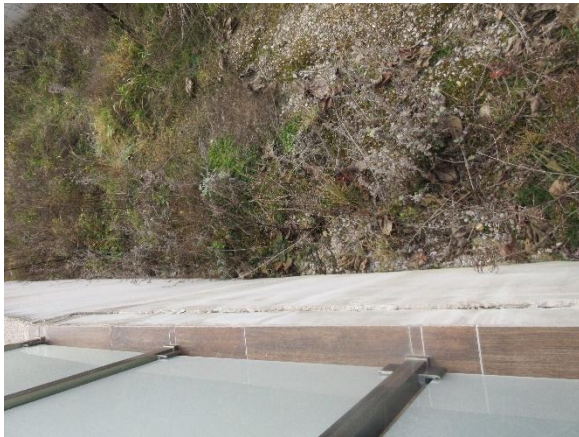


nass

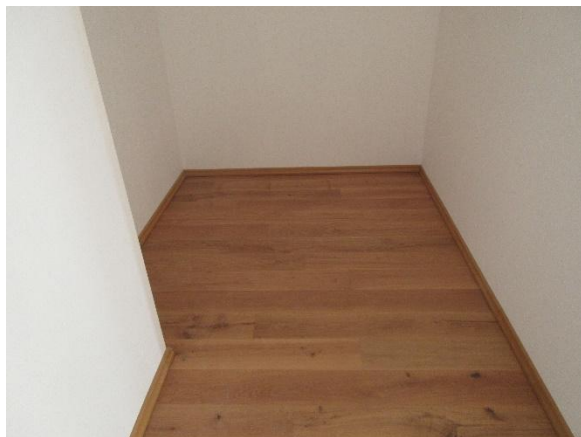


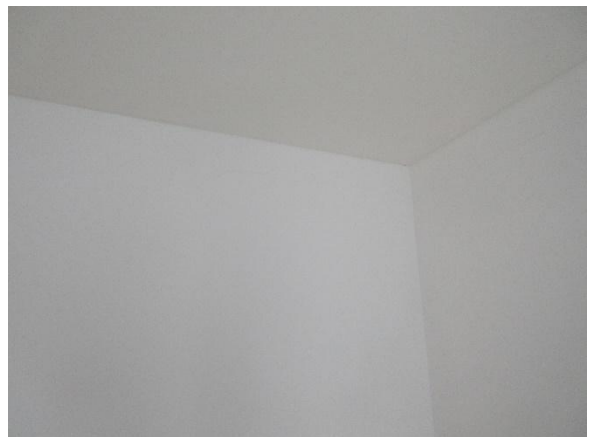


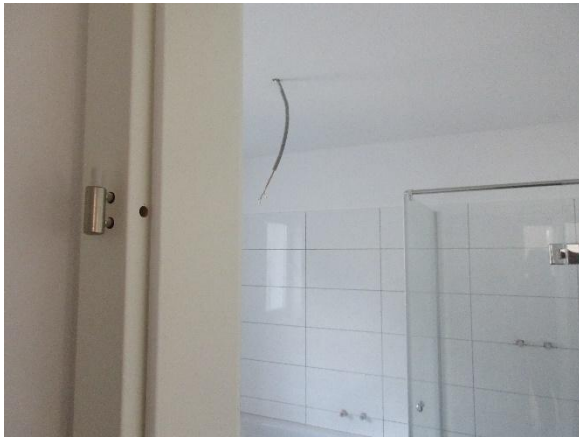


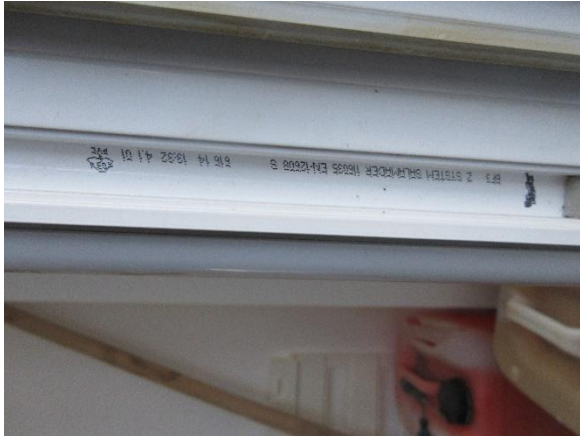












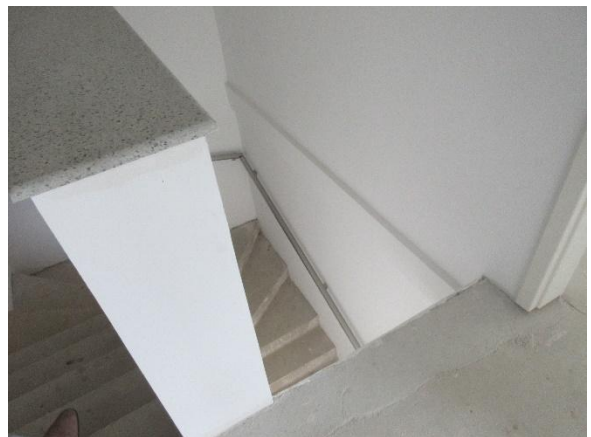


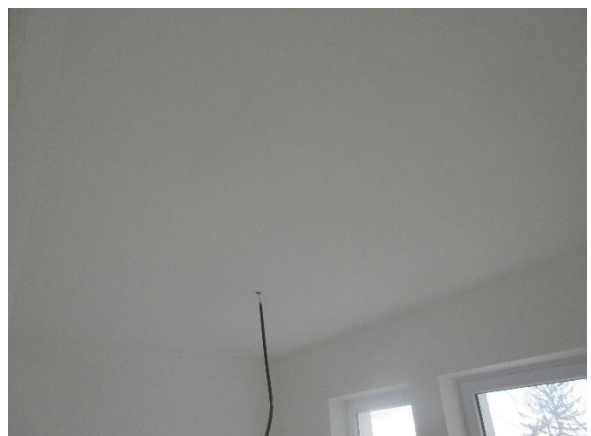


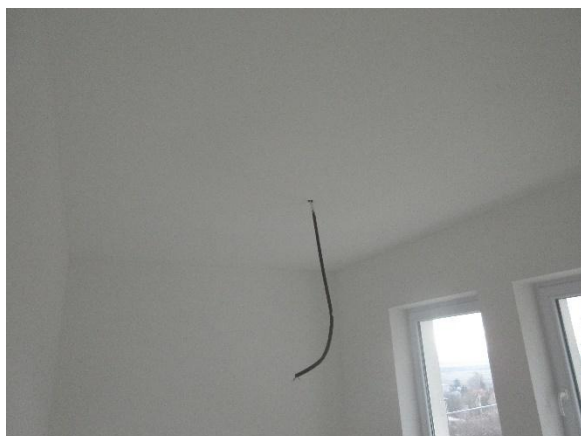
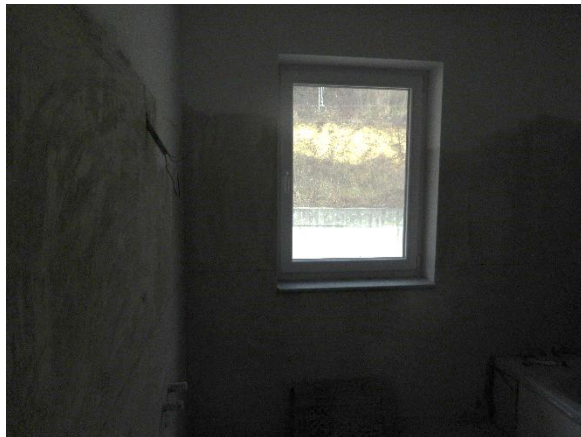








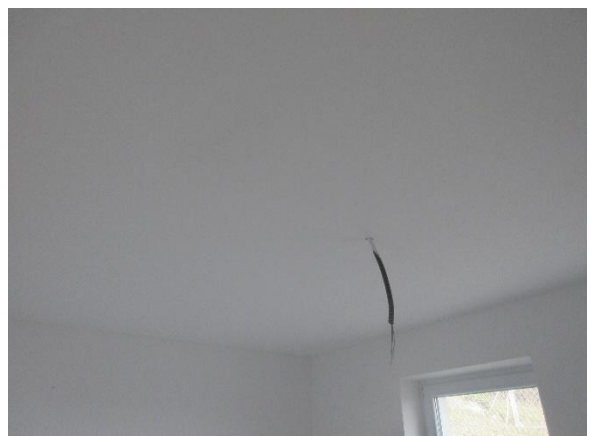






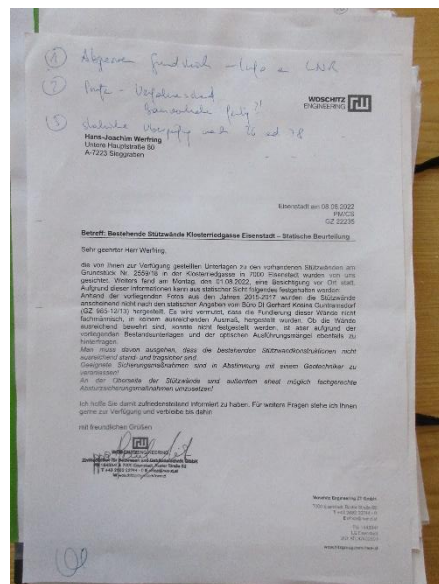
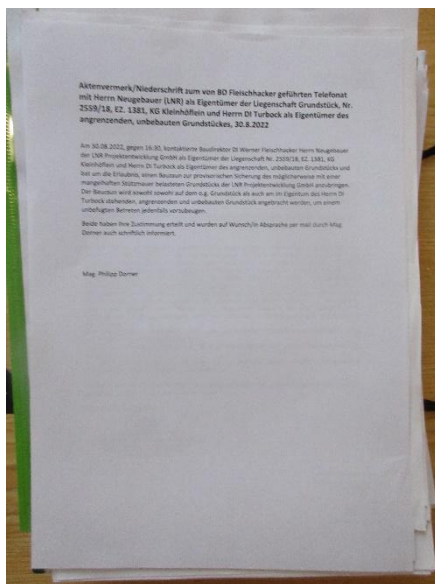
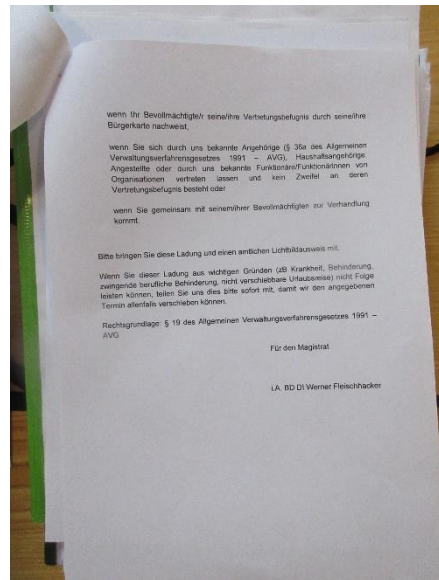
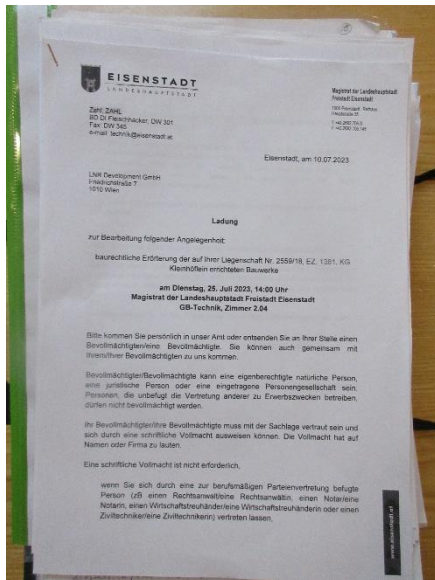


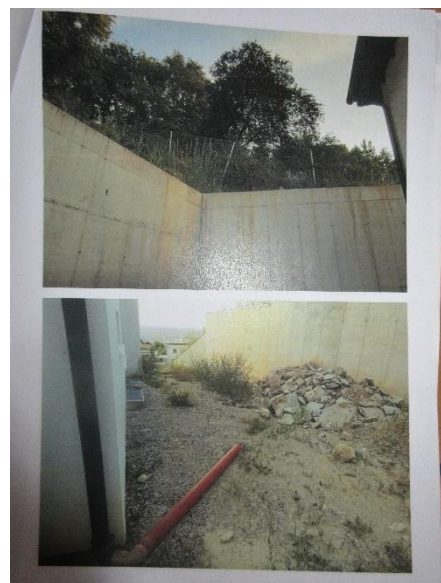
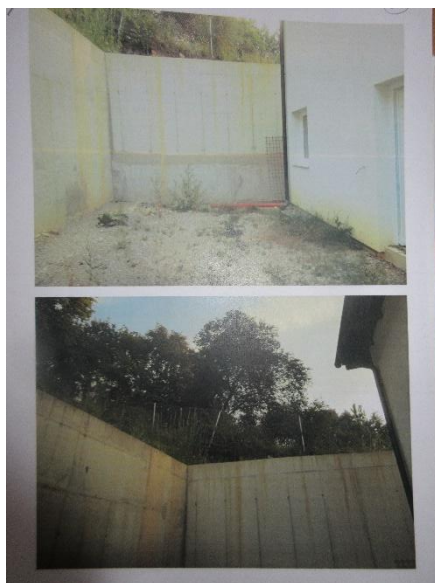
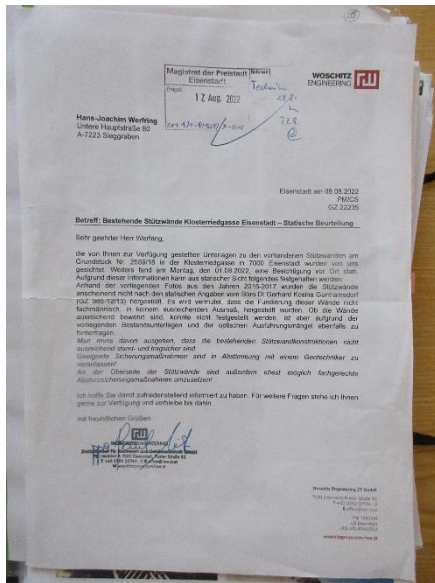


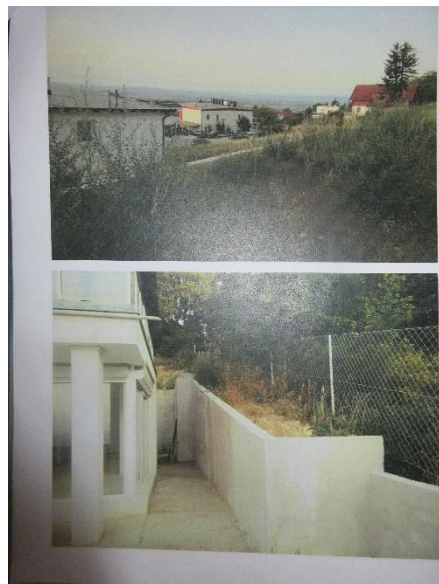
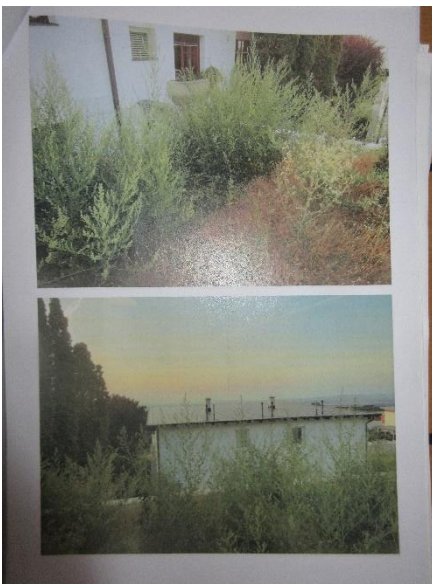
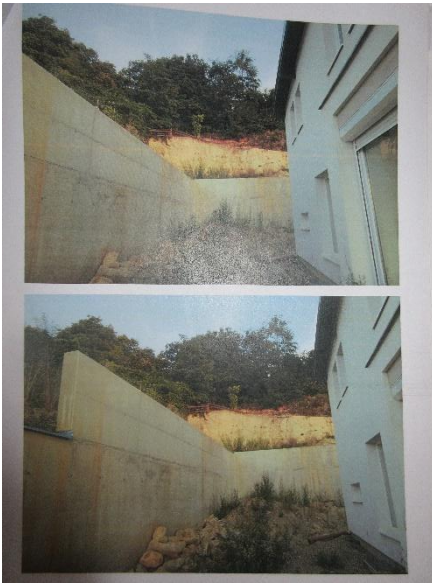


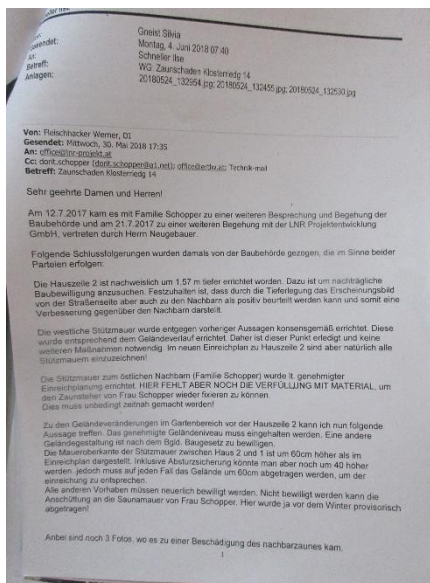
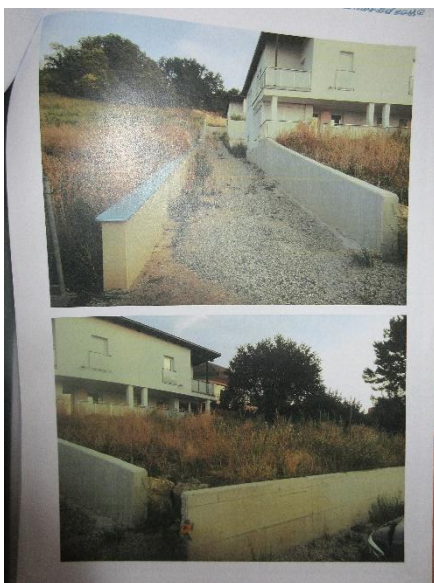
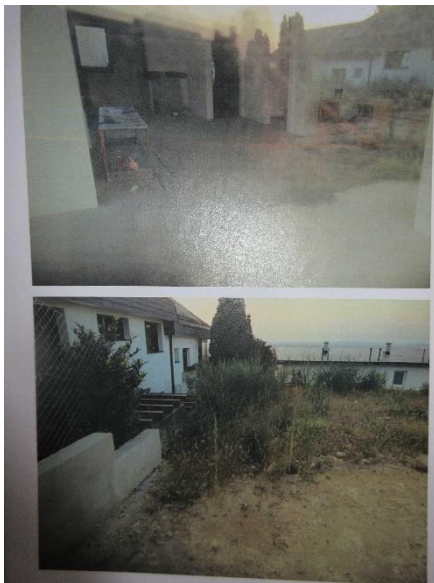


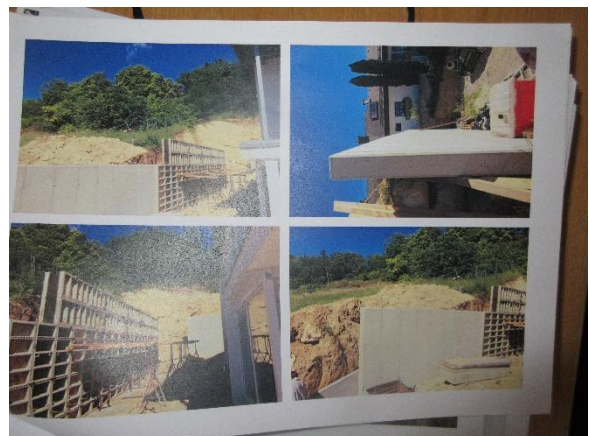
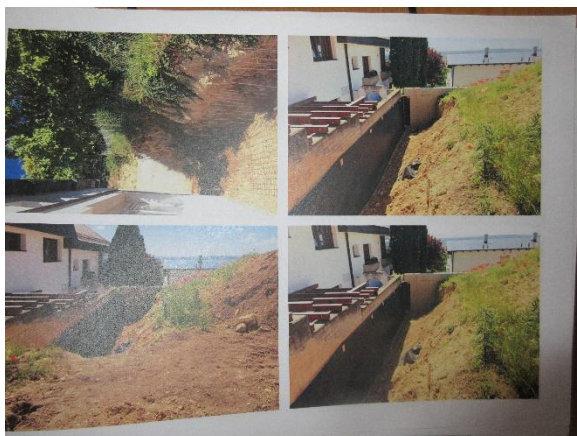
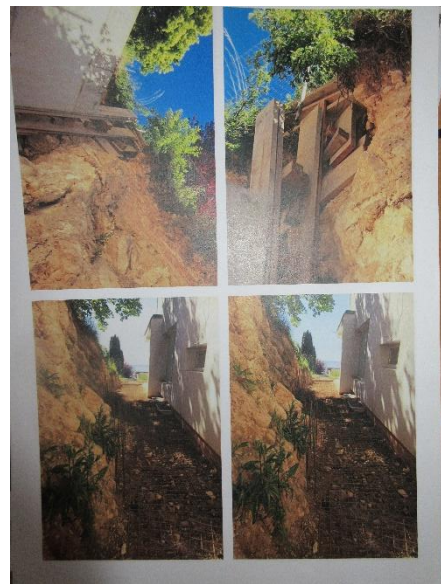
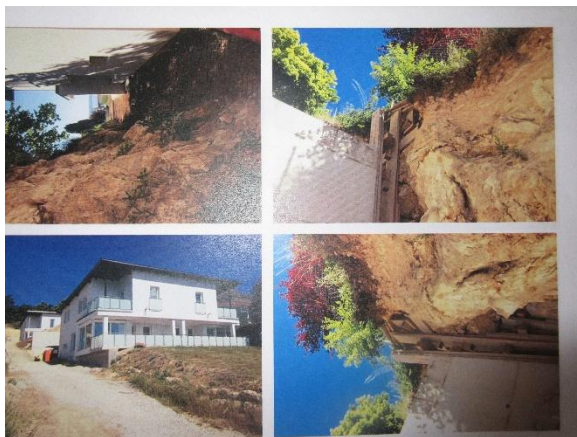
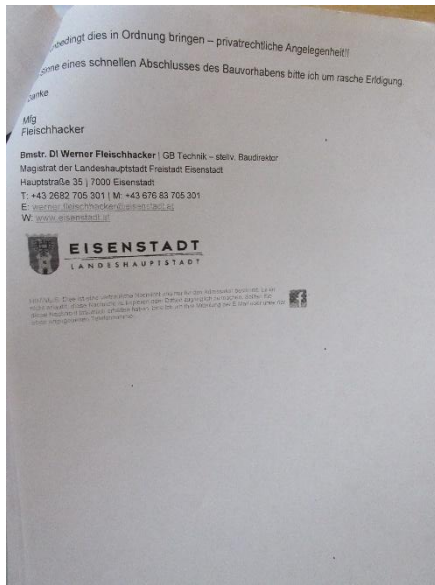
12 FOTODOKUMENTATION SV – BAUAKT AUSHEBEN

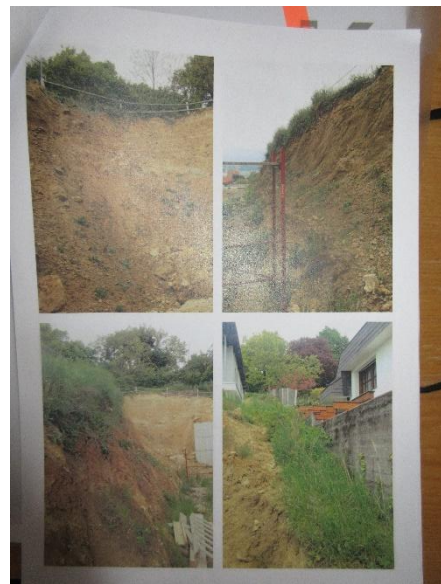
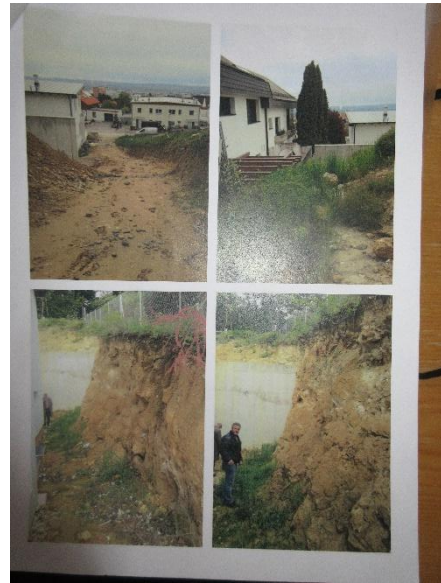
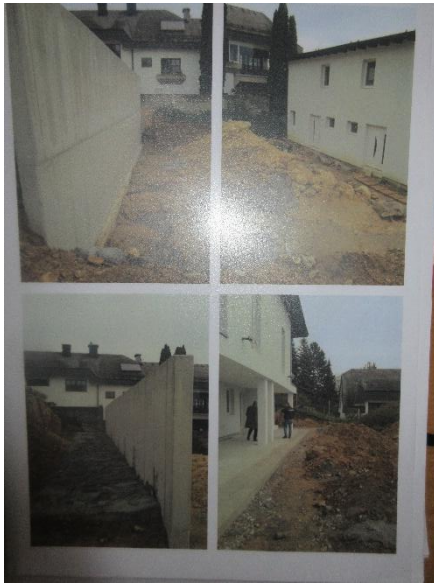


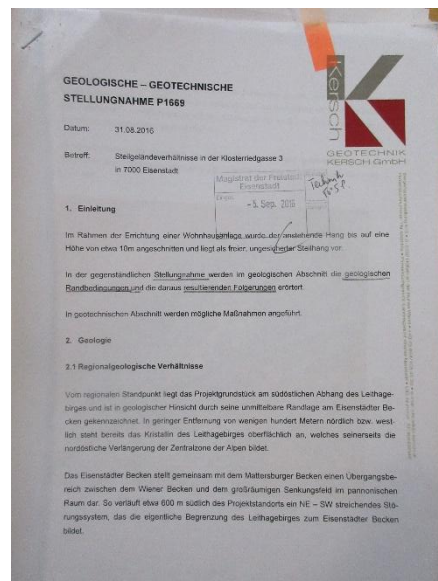
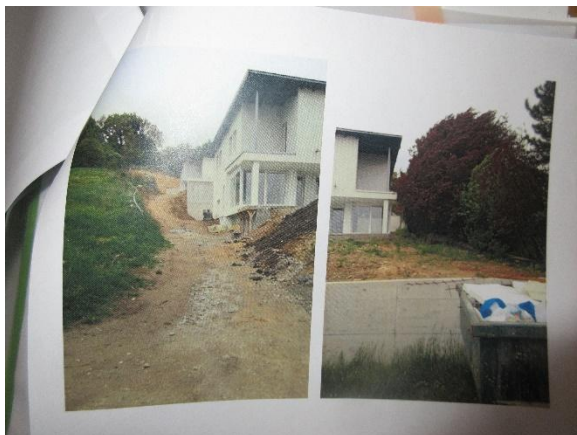
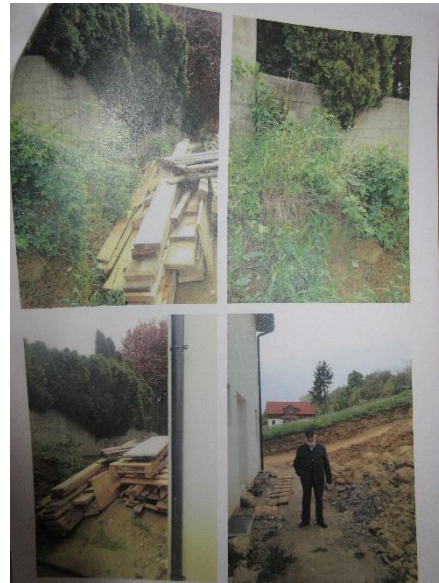
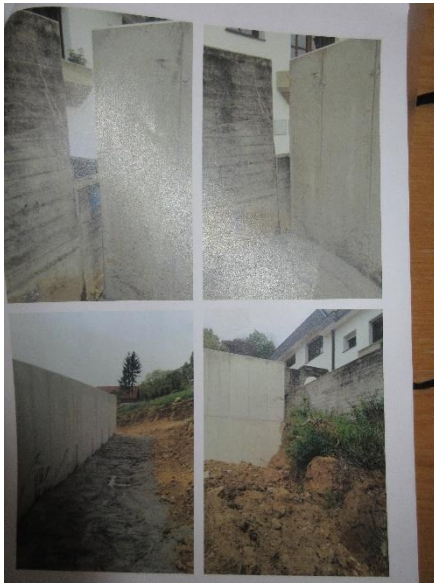


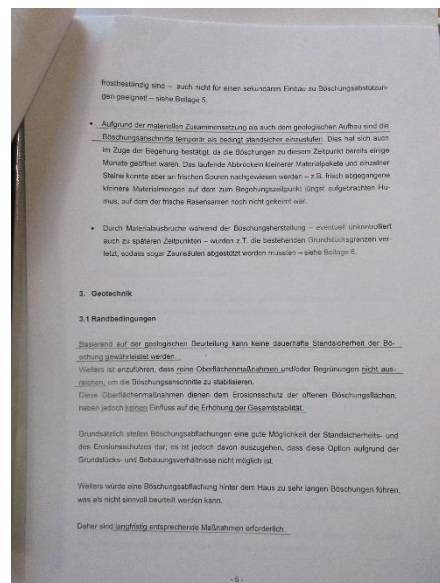
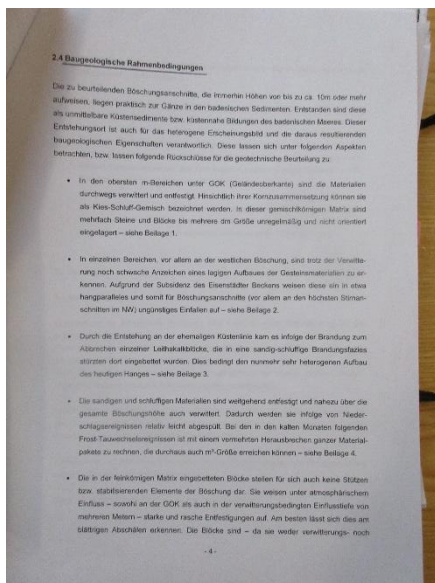
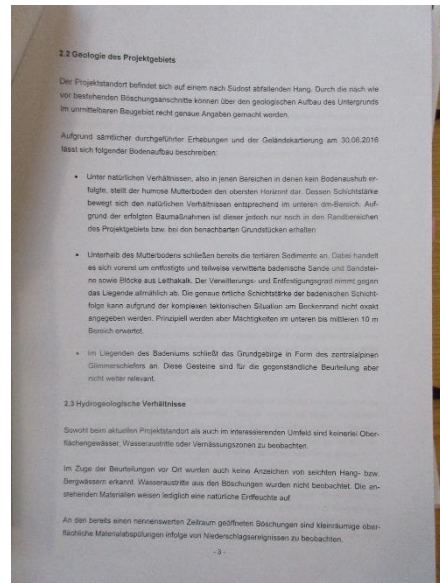
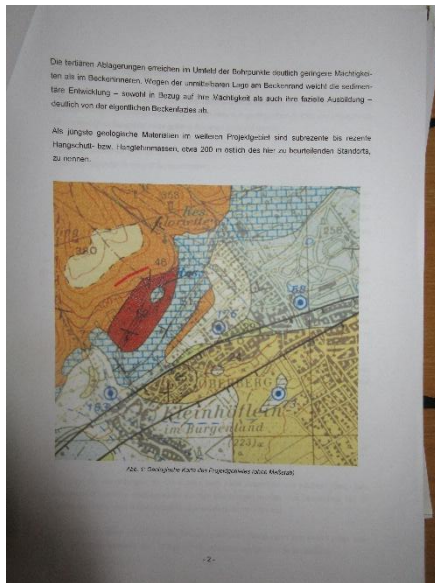












3.2 bestehende Stützmauern

Die Stützmauersituation ist in der Beilage 8 ersichtlich.

Es liegen zwei bestehende Stützmauern vor:

- Stützmauer 1 hinter dem letzten Haus

Diese Mauer erstreckt sich über einen weiten Bereich vor der Stellboschung, nur im linken Bereich steht die Stellboschung ohne weitere Sicherung frei.

Die Stützmauer wurde aus Stahlbeton errichtet, über die Fundierung liegen keine Angaben vor. Die Mauer ist teilweise mit dem anstehenden Material (nach aller Wahrscheinlichkeit Aushubmaterial im Rahmen der Errichtung der Wohngebäude) verfüllt.

- Stützmauer 2 zwischen beiden Häusern

Diese Mauer wurde zwischen beiden Häusern errichtet und ist zur Gänze eingeschüttet, um ebene Grundverhältnisse für das oberste Haus zu schaffen.

Die Stützmauer wurde aus Stahlbeton errichtet, über die Fundierung liegen keine Angaben vor. Die Mauer wurde nach aller Wahrscheinlichkeit mit Aushubmaterial im Rahmen der Errichtung der Wohngebäude verfüllt.

Aufgrund der Mauerhöhe (>3m) ist insbesondere für die Stützmauer 2 eine statische Berechnung erforderlich.

Da das Hinterfüllmaterial nicht bekannt ist, können für die Bemessung der Mauer folgende Kennwerte in Rechnung gestellt werden:

- Wichte $\gamma = 20 \text{ kN/m}^3$
- Reibungswinkel $\varphi = 30^\circ$ (sandiger Boden)
- Kohäsion $c = 0 \text{ kN/m}^2$

Es wird davon ausgegangen, dass kein Wasserdruck hinter der Mauer wirksam ist.

Die Bodenverhältnisse einschließlich eines eventuellen Wasserdrucks können beispielsweise durch Schürfabgrabungen hinter der Mauer erfasst und beurteilt werden.

Liegt keine ausreichende Standsicherheit der Mauer vor, können bei Maßnahmen abgedacht werden.

- Mauer 1: Begrenzung der Hinterfüllungshöhe
- Mauer 2: einseitige Verriegelung mittels bodentiefe angründende Einbauten (Bockschäpfer)
- b) Hinterfüllung mittels geeigneter Material (gerades schottertes Material)

3.3 Seitenböschungen

Die beiden Seitenböschungen liegen ungesichert an Höhen bis zu 6 - 8m und sind sehr steil.

Die mit geologischer Beurteilung keine ausreichende Standsicherheit gewährleistet ist, sind entsprechende Maßnahmen erforderlich.

Weitere sind die jeweiligen Planverhältnisse zu berücksichtigen.

Aus Sicht des Unterforderns sind für beide Seiten Stützmauern erforderlich:

- Mauer 2: hangaufwärts richtungstaugliche Mauer (an der Grundgrenze zum bereits bebauten Grundstück)
- Mauer 4: hangaufwärts linksseitige Mauer (an der Grundgrenze zur unbebauten Fläche)

Aufgrund der jeweiligen Planverhältnisse ist für die Mauer 3 eine Abstützung erforderlich, um eine ausreichende Standsicherheit zu gewährleisten.

Die Abstützung kann an der bereits bestehenden Wohnhausanlage erfolgen.

Die Errichtung dieser Mauer hat zusätzlich den Vorteil, dass die bestehende Stützmauer 1 hinter der Wohnhausanlage abgestützt wird bzw. sich beide Mauer 1 und 3 gegenseitig abstützen und somit die Standsicherheit günstig beeinflussen.

Für die Mauer 4 liegen etwas großzügigere Platzverhältnisse vor (Zufahrt).

Hier könnte abgedacht werden, die bestehende Böschung abschnittsweise bis zur Grundgrenze abzutragen (Bauzustand) und eine den statischen Anforderungen entsprechende Stützmauer zu errichten.

- 7 -

Da keine Möglichkeit für eine Abstützung gegeben ist und zudem bei einer Verriegelung / Verankerung Fremdgrund in Anspruch genommen wird, ist nach aller Wahrscheinlichkeit eine Schwergewichtsmauer bzw. eine Weibstanzmauer erforderlich.

Wird die Mauer 1 bis zur Mauer 4 verlängert, stützen sich beide Mauer 1 und 4 gegenseitig ab (günstige Beeinflussung der Standsicherheit).

Die Fundament- und Mauerabmessungen sind an Hand einer statischen Berechnung mit den in Kap. 3.2 angeführten Bodenkennwerten zu ermitteln.

3.4 Trockenmauern

Wie aus der Beilage 8 ersichtlich, wurden im Zufahrtbereich / Anschüttungsbereich zwei Trockensteinmauern errichtet - siehe Fotodokumentation Beilage 9.

Wie die Fotos zeigen, wurden die Mauern nach aller Wahrscheinlichkeit aus den anstehenden Blockmaterialien errichtet, welche im Zuge des Baugrubenaushubs gewonnen wurden.

Diese Böden weisen keine ausreichende Druckfestigkeit, Vitterungsbeständigkeit und Frostbeständigkeit auf.

Weiters wurde keine durchgehende Flächendrainage aus gut durchlässigen hinter der Mauer hergestellt, um einen destabilisierenden Wasserdruck hinter der Mauer zu vermeiden - dies wurde durch bereits beginnende Erosionserscheinungen (siehe Fotodokumentation Beilage 8) bestätigt.

Zusätzlich konnte keine ausreichende Eindringtiefe der Mauern (mindestens 0,5m) nachgewiesen werden.

Aufgrund der gewonnenen Berechnungen ist davon auszugehen, dass langfristig keine ausreichende Standsicherheit der Trockensteinmauern vorliegt.



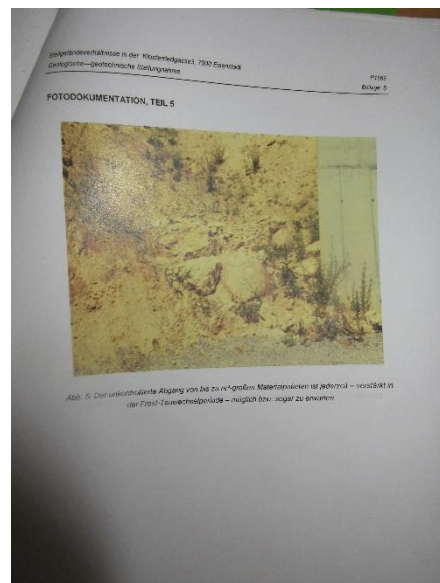
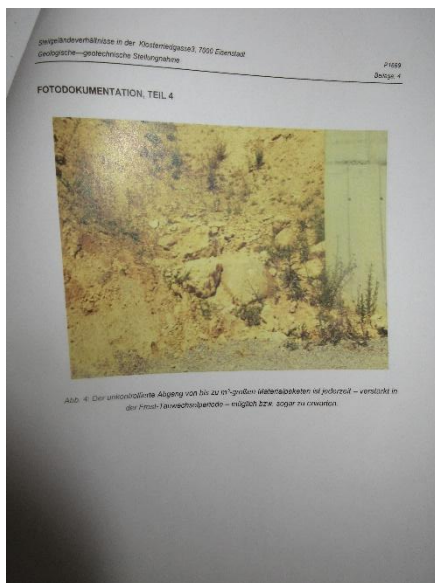
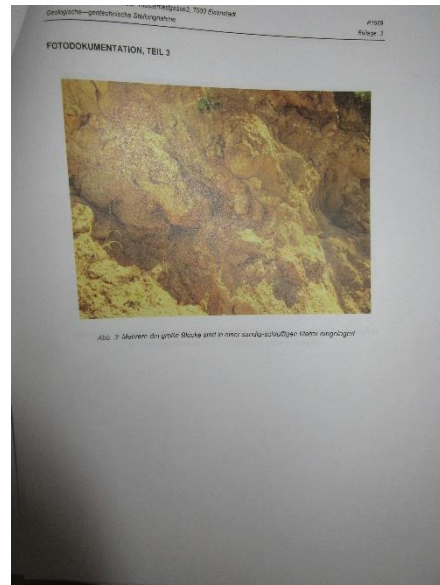
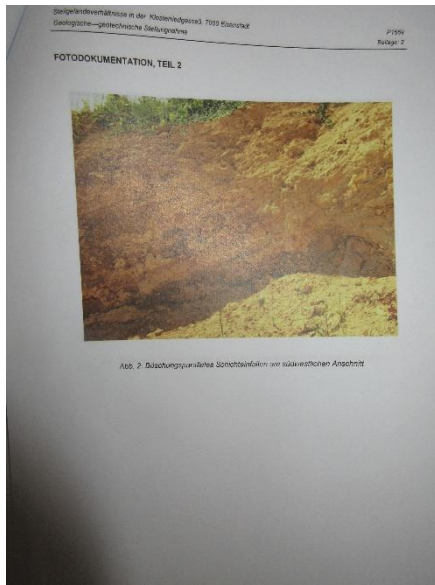
Dr. P. Kersch

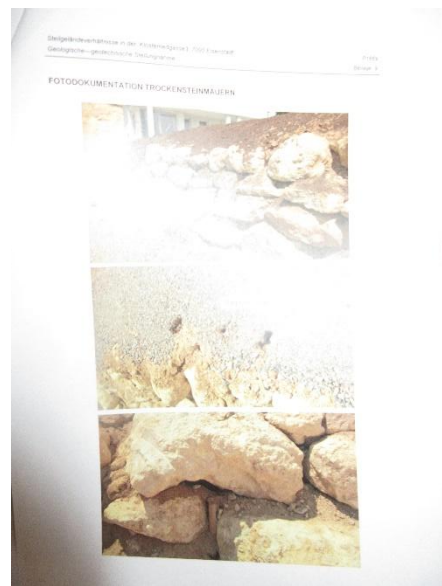
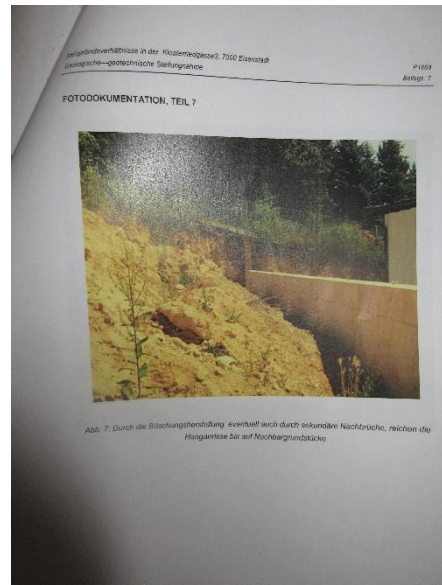
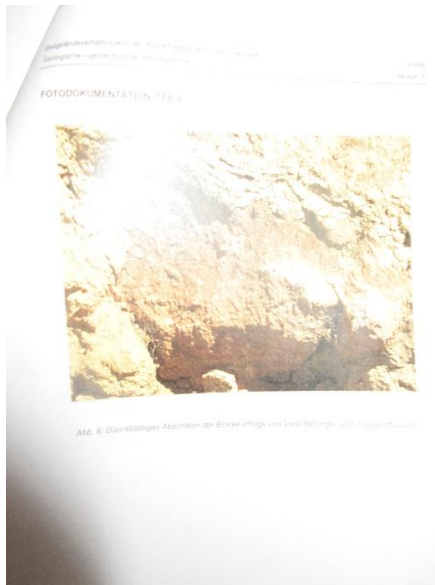
Dringende Maßnahmen in der Klosterriedgasse 16/17, 7000 Kleinhöflein
Geotechnisch-geotechnische Sicherungsmaßnahmen
Plan 1000
Beilage 1

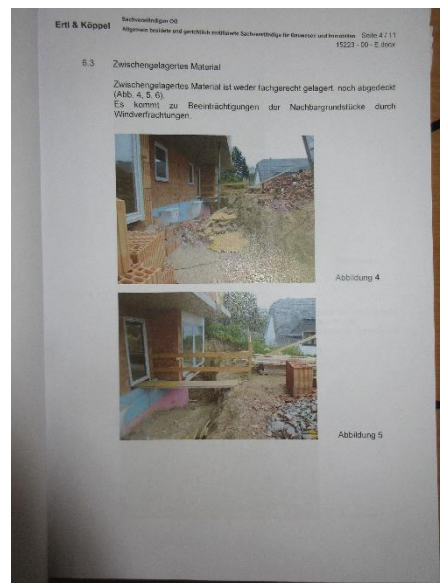
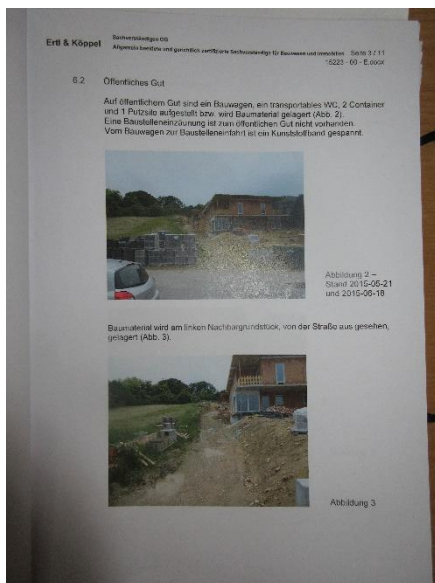
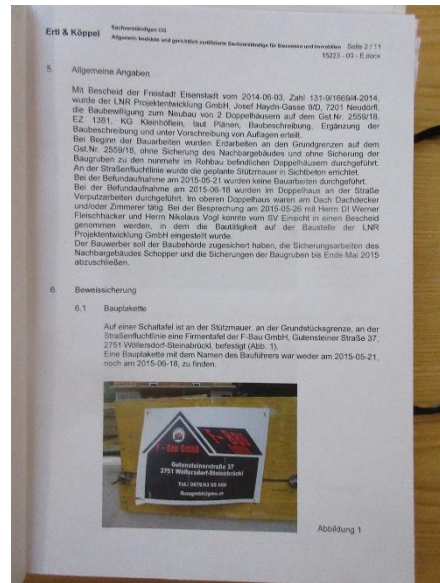
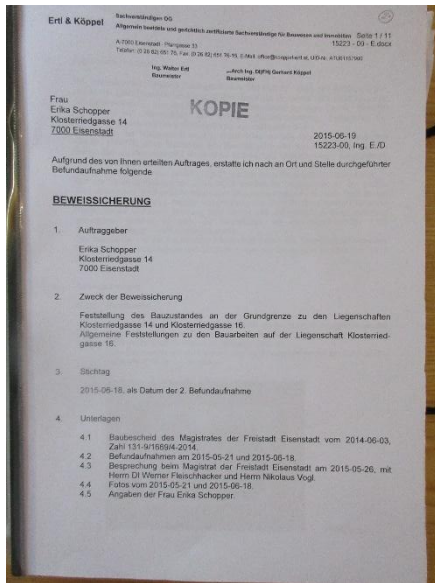
FOTODOKUMENTATION, TEIL 1

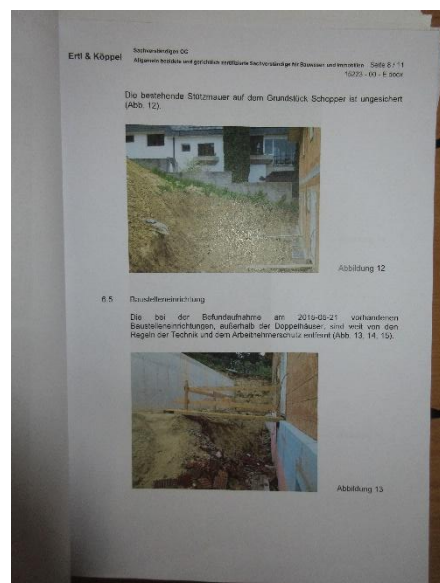
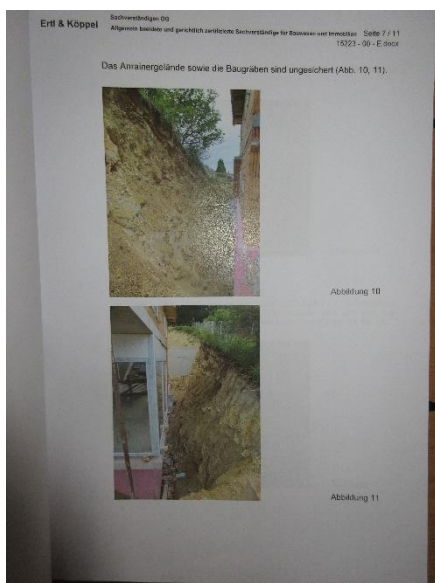
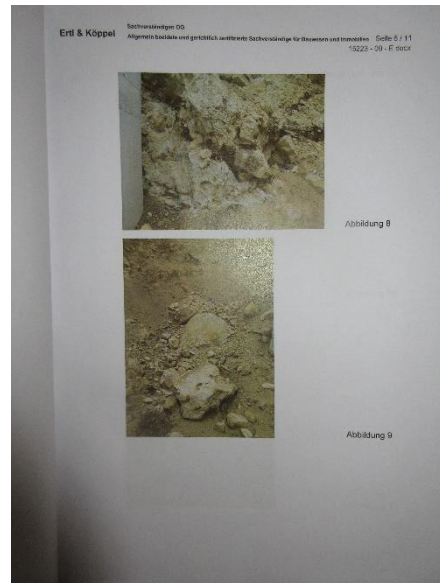
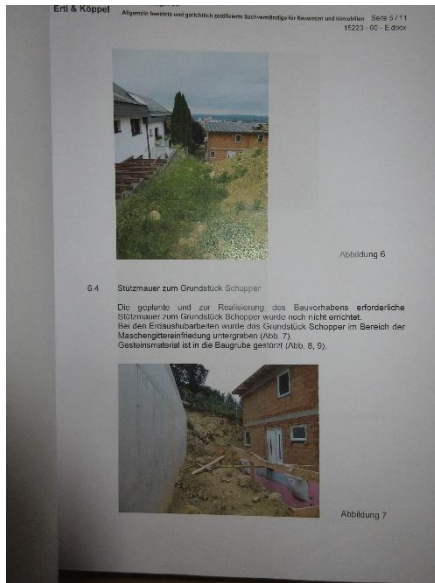


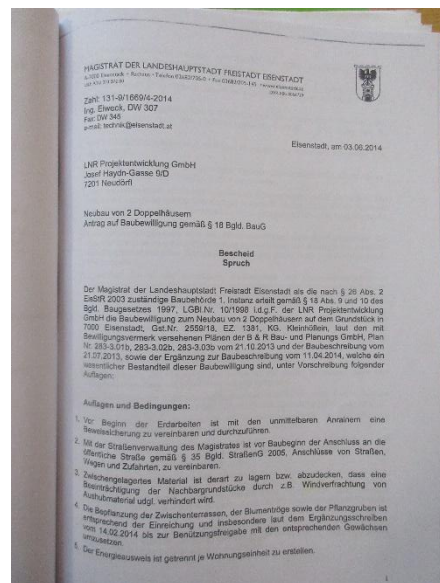
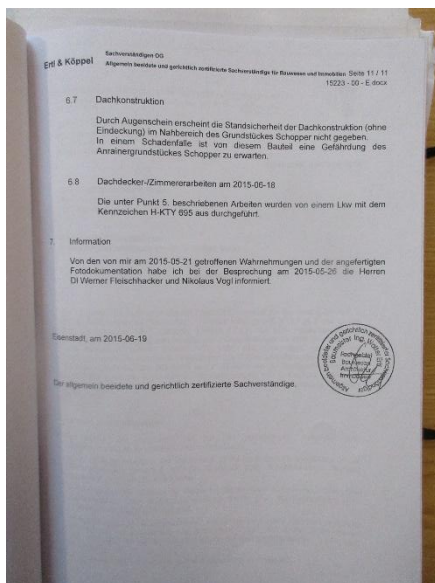
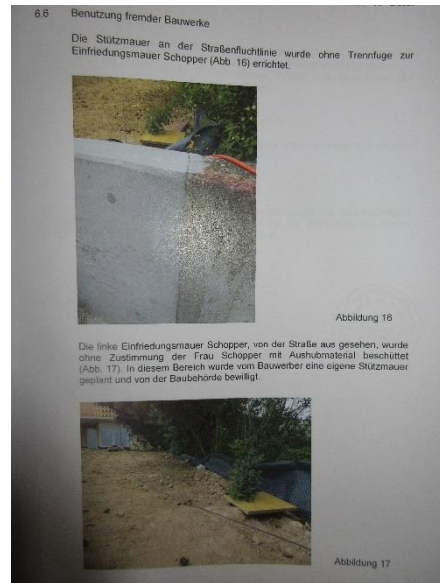
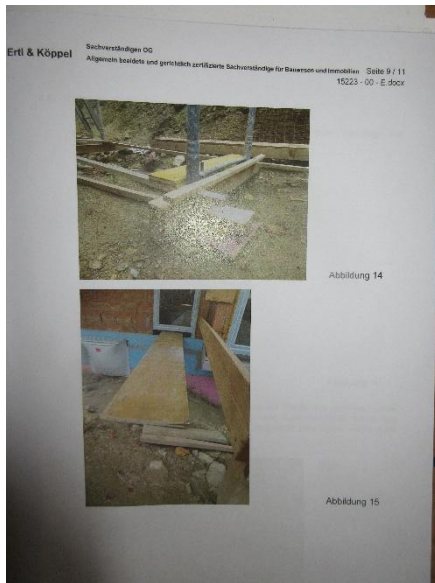
Abb. 1: geneigte, oberflächennahe Entwicklung der Böschungsflächen

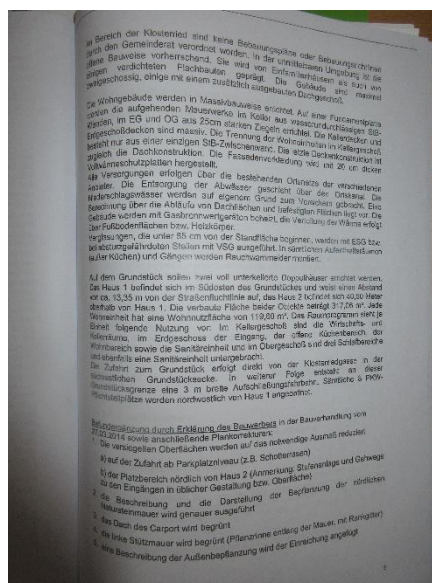
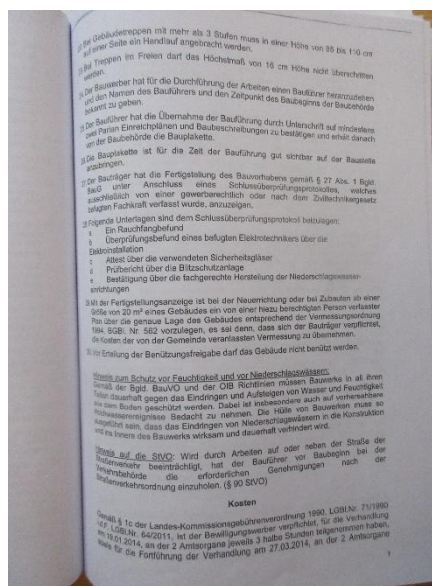


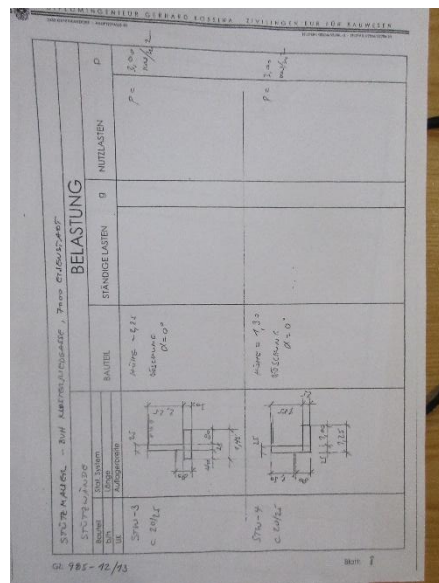
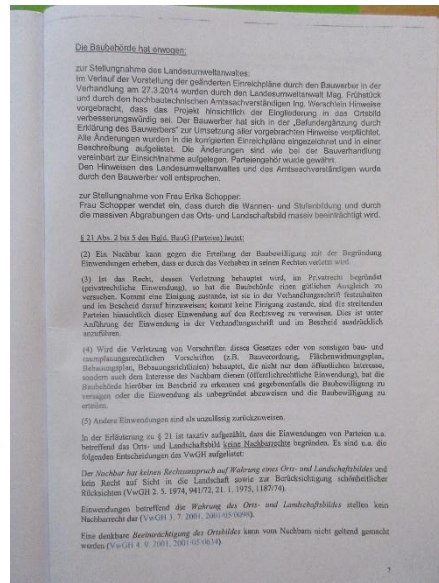


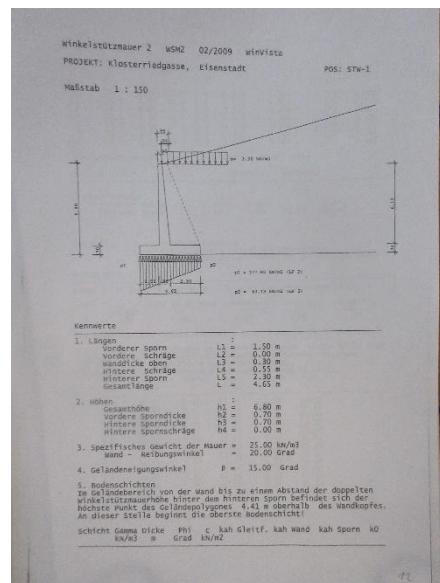
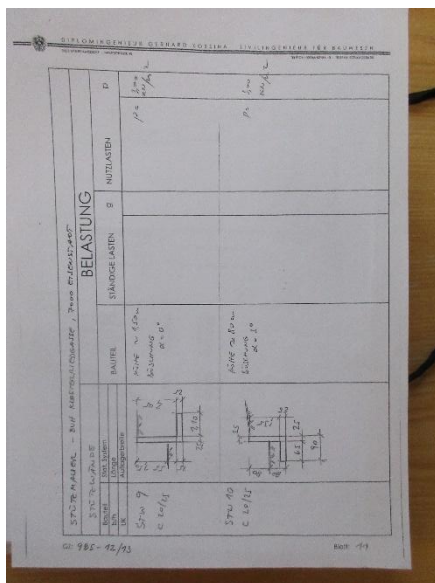
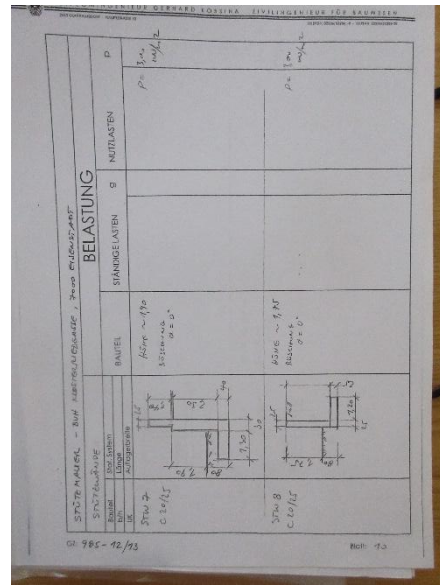
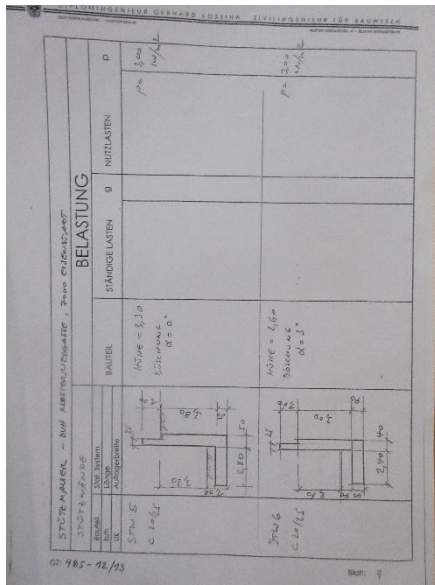












[illegible][illegible]

Winkelstützmauer 2 KMG 02/2009 win/kst

PRODUKT: Klotterdräpsasse, Einsteindi

PROJ: Stw-2

SCHNITTGRÖßEN und DIMENSION : C 20/20 d = 3 cm

Für die Ermittlung der Wandmündigkeit aus dem Gelände:
polygen oberhalb der Geländeoberfläche im Bereich des Mauerwerksauflage-
lastes von 25,49 kN/m, die als der tats.bestimmt und eine Breite
von 5,08 m hat.

Nach DIN EN 12952-1 für Fachauslassung:
Mindestbewehrung nach ÖRM 12952-1 Punkt 9.2.1.1 (1) berücksichtigt !

Eindruck auf Kopf unmittelbar entsprechend EN 4085 5.3.2 von 23kV,
bewehrung nach DIN EN 12952-1

Schnitt 1 2 unterer Störn Witte unten

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Schneitgrößen und Dimensionen
Klotterdräpsasse wurden mit Rohdruckkraft lt. beträgt!

Schneit LF	KM	NQ	KM	NQ	KM	KM	KM	KM	KM
	(cm)	(kg)		(kg)					
I	2	-147,78	108,92	-18,36	0,00	7,3	0,0		
II	2	-240,26	227,69	-67,69	0,12	28,8	0,0		
III	0	-227,02	235,10	0,00	0,00	8,7	0,0		
	1	-227,02	235,10	0,00	0,00	8,7	0,0		
	2	-234,30	761,71	0,00	0,06	8,7	0,0		
IV	0	-559,51	782,81	0,00	0,10	17,1	0,0		
	1	-559,51	782,81	0,00	0,10	17,1	0,0		
	2	-584,25	106,80	0,00	0,12	18,1	0,0		
V	0	-294,61	-371,96	0,00	0,07	9,0	0,0		
	1	-294,61	-371,96	0,00	0,07	9,0	0,0		
	2	-306,02	-589,23	0,00	0,07	9,0	0,0		

Schnitteinfluss nach DIN EN 12952-1 (Bemessung als Platte)

je Q_{Ed}, je der Winkelstützmauer

	abstand v. voll anschnitt	m	theta	vite	wedcs	wdacs	aswu	aswu
		m	grad	kn	kn	kn	km/te	km/te
Sporn h.t.	0	0,67	324,08	30,91	0,00	225,46	2190,01	6,52
	1	0,67	324,08	30,91	0,00	225,46	2190,01	6,52
	2	0,67	324,08	30,91	0,00	225,46	2190,01	6,52
Wand	0	0,67	324,08	30,91	0,00	225,46	2190,01	6,52
	1	0,67	324,08	30,91	0,00	225,46	2190,01	6,52
	2	0,67	324,08	30,91	0,00	225,46	2190,01	6,52
Sporn v.d.	0	0,67	-220,89	30,91	0,00	225,46	2190,01	6,52
	1	0,67	-220,89	30,91	0,00	225,46	2190,01	6,52

97

Winkelstützmauer 2 WS02 02/2009 WinVista
 PROJEKT: Klosterriedgasse, Eisenstadt POS: STW-2
 Maßstab 1 : 113

1. Längen

vorderer Sporn	L = 1.00 m
vordere Schräge	L = 6.00 m
wandliche Höhe	L = 0.10 m
hintere Schräge	L = 0.10 m
hinterer Sporn	L = 1.00 m
Gesamtlänge	L = 1.10 m

2. Höhen

Gesamthöhe	H1 = 5.40 m
vordere Spordicke	H2 = 0.20 m
hintere Spordicke	H3 = 0.10 m
hintere Sporschräge	H4 = 0.00 m

3. Spezifisches Gewicht der Mauer = 25.00 kN/m³
 Wand - Reibungswinkel = 20.00 Grad

4. Geländenerigungswinkel = 0.00 Grad

5. Bodenschichten

Die oberste Bodenschicht beginnt in Höhe des wandkopfes.

Schicht	Gamma	Drücke	Phi	kah	gleitf.	kah	wand	kah	Sporn	k0
	kN/m ³	m	Grad	kN/m ²						
1	18.0	1.99	30.0	0.0	0.333	0.296	0.279	0.100		
2	18.0	0.11	30.0	0.0	0.333	0.296	0.279	0.100		
3	18.0	1.89	30.0	0.0	0.333	0.296	0.279	0.100		
4	18.0	0.10	30.0	0.0	0.333	0.296	0.279	0.100		
5	18.0	1.40	30.0	0.0	0.333	0.296	0.279	0.100		

gleitreibungswinkel in der sohlfuge = 30.00 Grad

Winkelstützmauer 2 WK2 02/2009 Wlvista
PROJEKT: Klosterriedgasse, Eisenstadt

POS: SW-2

EINWIRKUNGEN : ständig Verkehr

1. Gleichlasten
vorderer Sporn : 0,00 kN/m²
hinterer Sporn : 0,00 kN/m²

Lastfälle : 0 = schräge Lasten
1 = Gleichlasten 2 hinter dem Spornende
2 = Gleichlasten 2 hinter dem Spornende

BLOCKLASTEN:

Länge 2 ist parallel zur Wand. 1 steht für unbegrenzte Länge.

Nr.	p	h	ab ok wand	anfang	länge 1	länge 2
1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Die Blocklast als Verkehrslast wird in Lf 2 bzw. 4 berücksichtigt!

g = n = 1 g = gleitfläche an hinteren Spornende. beta = 60,00 Grad
erdrechnerlauf für Sicherheitsspannung bei = 50,00 kN/m² auf
auf wand / gleitfläche (gleitfläche schneidet wand)

Charakteristischer erddruck mit Überhöhung (F_{Ed}, F_{Ed2})

Tiefe	ab wand	tiefe	ab wand	tiefe	ab wand
0,00	2,48	0,25	3,70	0,50	4,92
0,05	6,13	1,00	7,34	1,25	8,58
1,00	9,77	1,75	10,99	1,99	12,17
1,89	13,50	2,50	14,69	2,70	14,09
2,85	15,47	3,25	16,63	3,45	15,14
3,80	16,63	4,00	17,80	4,20	16,12
4,60	17,80	4,75	19,00	4,90	17,05
5,35	19,00	5,50	20,25	5,60	17,95
6,00	20,25	6,25	21,50	6,30	18,80
6,55	21,50	7,00	22,75	7,00	19,55
7,00	22,75	7,75	24,00	7,70	20,25
7,35	24,00	8,50	25,25	8,40	20,90
7,60	25,25	9,25	26,50	9,10	21,50
7,75	26,50	10,00	27,75	9,80	22,10
7,85	27,75	10,75	29,00	10,50	22,65
7,90	29,00	11,50	30,25	11,20	23,20
7,95	30,25	12,25	31,50	11,90	23,75
8,00	31,50	13,00	32,75	12,60	24,30
8,00	32,75	13,75	34,00	13,30	24,85
8,00	34,00	14,50	35,25	14,00	25,40
8,00	35,25	15,25	36,50	14,70	25,95
8,00	36,50	16,00	37,75	15,40	26,50
8,00	37,75	16,75	39,00	16,10	27,05
8,00	39,00	17,50	40,25	16,80	27,60
8,00	40,25	18,25	41,50	17,50	28,15
8,00	41,50	19,00	42,75	18,20	28,70
8,00	42,75	19,75	44,00	18,90	29,25
8,00	44,00	20,50	45,25	19,60	29,80
8,00	45,25	21,25	46,50	20,30	30,35
8,00	46,50	22,00	47,75	21,00	30,90
8,00	47,75	22,75	49,00	21,70	31,45
8,00	49,00	23,50	50,25	22,40	32,00
8,00	50,25	24,25	51,50	23,10	32,55
8,00	51,50	25,00	52,75	23,80	33,10
8,00	52,75	25,75	54,00	24,50	33,65
8,00	54,00	26,50	55,25	25,20	34,20
8,00	55,25	27,25	56,50	25,90	34,75
8,00	56,50	28,00	57,75	26,60	35,30
8,00	57,75	28,75	59,00	27,30	35,85
8,00	59,00	29,50	60,25	28,00	36,40
8,00	60,25	30,25	61,50	28,70	36,95
8,00	61,50	31,00	62,75	29,40	37,50
8,00	62,75	31,75	64,00	30,10	38,05
8,00	64,00	32,50	65,25	30,80	38,60
8,00	65,25	33,25	66,50	31,50	39,15
8,00	66,50	34,00	67,75	32,20	39,70
8,00	67,75	34,75	69,00	32,90	40,25
8,00	69,00	35,50	70,25	33,60	40,80
8,00	70,25	36,25	71,50	34,30	41,35
8,00	71,50	37,00	72,75	35,00	41,90
8,00	72,75	37,75	74,00	35,70	42,45
8,00	74,00	38,50	75,25	36,40	43,00
8,00	75,25	39,25	76,50	37,10	43,55
8,00	76,50	40,00	77,75	37,80	44,10
8,00	77,75	40,75	79,00	38,50	44,65
8,00	79,00	41,50	80,25	39,20	45,20
8,00	80,25	42,25	81,50	39,90	45,75
8,00	81,50	43,00	82,75	40,60	46,30
8,00	82,75	43,75	84,00	41,30	46,85
8,00	84,00	44,50	85,25	42,00	47,40
8,00	85,25	45,25	86,50	42,70	47,95
8,00	86,50	46,00	87,75	43,40	48,50
8,00	87,75	46,75	89,00	44,10	49,05
8,00	89,00	47,50	90,25	44,80	49,60
8,00	90,25	48,25	91,50	45,50	50,15
8,00	91,50	49,00	92,75	46,20	50,70
8,00	92,75	49,75	94,00	46,90	51,25
8,00	94,00	50,50	95,25	47,60	51,80
8,00	95,25	51,25	96,50	48,30	52,35
8,00	96,50	52,00	97,75	49,00	52,90
8,00	97,75	52,75	99,00	49,70	53,45
8,00	99,00	53,50	100,25	50,40	54,00
8,00	100,25	54,25	101,50	51,10	54,55
8,00	101,50	55,00	102,75	51,80	55,10
8,00	102,75	55,75	104,00	52,50	55,65
8,00	104,00	56,50	105,25	53,20	56,20
8,00	105,25	57,25	106,50	53,90	56,75
8,00	106,50	58,00	107,75	54,60	57,30
8,00	107,75	58,75	109,00	55,30	57,85
8,00	109,00	59,50	110,25	56,00	58,40
8,00	110,25	60,25	111,50	56,70	58,95
8,00	111,50	61,00	112,75	57,40	59,50
8,00	112,75	61,75	114,00	58,10	60,05
8,00	114,00	62,50	115,25	58,80	60,60
8,00	115,25	63,25	116,50	59,50	61,15
8,00	116,50	64,00	117,75	60,20	61,70
8,00	117,75	64,75	119,00	60,90	62,25
8,00	119,00	65,50	120,25	61,60	62,80
8,00	120,25	66,25	121,50	62,30	63,35
8,00	121,50	67,00	122,75	63,00	63,90
8,00	122,75	67,75	124,00	63,70	64,45
8,00	124,00	68,50	125,25	64,40	65,00
8,00	125,25	69,25	126,50	65,10	65,55
8,00	126,50	70,00	127,75	65,80	66,10
8,00	127,75	70,75	129,00	66,50	66,65
8,00	129,00	71,50	130,25	67,20	67,20
8,00	130,25	72,25	131,50	67,90	67,75
8,00	131,50	73,00	132,75	68,60	68,30
8,00	132,75	73,75	134,00	69,30	68,85
8,00	134,00	74,50	135,25	70,00	69,40
8,00	135,25	75,25	136,50	70,70	69,95
8,00	136,50	76,00	137,75	71,40	70,50
8,00	137,75	76,75	139,00	72,10	71,05
8,00	139,00	77,50	140,25	72,80	71,60
8,00	140,25	78,25	141,50	73,50	72,15
8,00	141,50	79,00	142,75	74,20	72,70
8,00	142,75	79,75	144,00	74,90	73,25
8,00	144,00	80,50	145,25	75,60	73,80
8,00	145,25	81,25	146,50	76,30	74,35
8,00	146,50	82,00	147,75	77,00	74,90
8,00	147,75	82,75	149,00	77,70	75,45
8,00	149,00	83,50	150,25	78,40	76,00
8,00	150,25	84,25	151,50	79,10	76,55
8,00	151,50	85,00	152,75	79,80	77,10
8,00	152,75	85,75	154,00	80,50	77,65
8,00	154,00	86,50	155,25	81,20	78,20
8,00	155,25	87,25	156,50	81,90	78,75
8,00	156,50	88,00	157,75	82,60	79,30
8,00	157,75	88,75	159,00	83,30	79,85
8,00	159,00	89,50	160,25	84,00	80,40
8,00	160,25	90,25	161,50	84,70	80,95
8,00	161,50	91,00	162,75	85,40	81,50
8,00	162,75	91,75	164,00	86,10	82,05
8,00	164,00	92,50	165,25	86,80	82,60
8,00	165,25	93,25	166,50	87,50	83,15
8,00	166,50	94,00	167,75	88,20	83,70
8,00	167,75	94,75	169,00	88,90	84,25
8,00	169,00	95,50	170,25	89,60	84,80
8,00	170,25	96,25	171,50	90,30	85,35
8,00	171,50	97,00	172,75	91,00	85,90
8,00	172,75	97,75	174,00	91,70	86,45
8,00	174,00	98,50	175,25	92,40	87,00
8,00	175,25	99,25	176,50	93,10	87,55
8,00	176,50	100,00	177,75	93,80	88,10
8,00	177,75	100,75	179,00	94,50	88,65
8,00	179,00	101,50	180,25	95,20	89,20
8,00	180,25	102,25	181,50	95,90	89,75
8,00	181,50	103,00	182,75	96,60	90,30
8,00	182,75	103,75	184,00	97,30	90,85
8,00	184,00	104,50	185,25	98,00	91,40
8,00	185,25	105,25	186,50	98,70	91,95
8,00	186,50	106,00	187,75	99,40	92,50
8,00	187,75	106,75	189,00	100,10	93,05
8,00	189,00	107,50	190,25	100,80	93,60
8,00	190,25	108,25	191,50	101,50	94,15
8,00	191,50	109,00	192,75	102,20	94,70
8,00	192,75	109,75	194,00	102,90	95,25
8,00	194,00	110,50	195,25	103,60	95,80
8,00	195,25	111,25	196,50	104,30	96,35
8,00	196,50	112,00	197,75	105,00	96,90
8,00	197,75	112,75	199,00	105,70	97,45
8,00	199,00	113,50	200,25	106,40	98,00
8,00	200,25	114,25	201,50	107,10	98,55
8,00	201,50	115,00	202,75	107,80	99,10
8,00	202,75	115,75	204,00	108,50	99,65
8,00	204,00	116,50	205,25	109,20	100,20
8,00	205,25	117,25	206,50	109,90	100,75
8,00	206,50	118,00	207,75	110,60	101,30
8,00	207,75	118,75	209,00	111,30	101,85
8,00	209,00	119,50	210,25	112,00	102,40
8,00	210,25	120,25	211,50	112,70	102,95
8,00	211,50	121,00	212,75	113,40	103,50
8,00	212,75	121,75	214,00	114,10	104,05
8,00	214,00	122,50	215,25	114,80	104,60
8,00	215,25	123,25	216,50	115,50	105,15
8,00	216,50	124,00	217,75	116,20	105,70
8,00	217,75	124,75	219,00	116,90	106,25
8,00	219,00	125,50	220,25	117,60	106,80
8,00	220,25	126,25	221,50	118,30	107,35
8,00	221,50	127,00	222,75	119,00	107,90
8,00	222,75	127,75	224,00	119,70	108,45
8,00	224,00	12			

Winkelstützmauer 2 WSH2 02/2009 winvista
PROJEKT: Klosterriedgasse, Eisenstadt POS: STW-3

EINGABEN : ständig Vorkehr

1. Gleichlasten : a q
Vorderer Sporn : 0.00 0.00 kN/m²
Hinterer Sporn : 0.00 0.00 kN/m²

Lastfälle : 0 = Ständige Lasten q
1 = Gleichlasten p hinter dem Spornende
2 = Gleichlasten p-1-W-B-Block, ab u. hint. d. Sporn

BLOCKLASTEN :
Länge 2 ist parallel zur Wand. -1 steht für unbegrenzte Länge.

Nr.	Höhe ab OK Wand (m)	Anfang (m)	Länge 1 (m)	Länge 2 (m)
1	3.00	0.00	0.00	1.00

Die Blocklast als Verkehrslast wird in LF 2 bzw. 4 berücksichtigt !

6 m x 1 m Gleitfläche am hinteren Spornende. Tota = 60.00 Grad
Erdrückverlauf für Sicherheitsnachweise + Sohldruckermittlung
auf Wand / Gleitfläche (Gleitfläche schneidet Wand):
(Charakteristischer Erddruck aus Gesamtlastung in LF 2)

Tiefe	ed	ed	ed	ed
m	kN/m²	m	kN/m²	m
0.00	2.17	0.25	3.01	0.50
0.69	5.46	0.69	5.46	0.69
0.87	7.61	1.12	12.55	1.12
1.62	10.89	1.62	12.18	2.17
1.62	14.16	2.25	13.03	2.25

Erdrückverlauf für Wandbemessung (Gamma-fache Werte)
(nicht umgelagerter Erddruck aus Boden in LF 2)

Tiefe	ed	ed	ed	ed
m	kN/m²	m	kN/m²	m
0.00	0.00	0.25	3.04	0.50
0.69	8.40	0.69	8.41	0.69
0.87	10.13	1.12	12.55	1.12
1.62	19.93	1.62	12.66	2.17
2.25	27.14	2.25	13.03	2.25

Erdrückverlauf für Wandbemessung (Gamma-fache Werte)
(nicht umgelagerter Erddruck aus dritter Belastung LF 2)

Tiefe	ed	ed	ed	ed
m	kN/m²	m	kN/m²	m
0.00	2.42	0.25	2.27	0.50
0.69	2.13	0.69	2.12	0.69
0.87	2.09	1.12	1.89	1.12
1.62	1.69	1.62	1.46	2.17
2.25	1.24	2.25	1.32	2.25

Die Berechnung erfolgt mit Ansatz von E av.

Winkelstützmauer 2 WSH2 02/2009 winvista
PROJEKT: Klosterriedgasse, Eisenstadt POS: STW-3

STICHHEITEN : (DIN EN 1997-1-1) (BS 1 nach DIN EN 1997-1-1.4.2)

LF 1 Hst / Wstpa = 12.19 / 16.15 = 3.15
LF 1 Gleiten: $K_{1,1} = K_{1,1} / 1.1 = 11.15 \text{ kN} > T_1 = 24.99 \text{ kN}$
LF 2 Hst / Wstpa = 14.71 / 25.15 = 2.19
LF 2 Gleiten: $K_{2,1} = K_{2,1} / 1.1 = 13.41 \text{ kN} > T_2 = 30.59 \text{ kN}$

Sohldrücke (kN/m²) und result. Verdrängung (kN) Lastangriff (kN) Kriechende (kN) Kriechende (kN) Kriechende (kN)

LF	vorne	hinten	hinten	hinten	hinten	hinten
0	19.8	22.1	48.3	19.35	0.614	0.000
1	19.8	22.1	48.3	19.35	0.614	0.000
2	19.8	22.1	48.3	19.35	0.614	0.000

max. Sohldruck = 17.9 kN/m² < zul. Sohldruck = 250.0 kN/m²

SCHNITTGRÖßEN UND BEMESSUNG : C 20/25 d1 = 3 cm Rst S10(A)

Nach DIN EN 1992-1-1 für 1-fache Belastung :
Mindestbewehrung nach DIN EN 1992-1-1 Punkt 9.2.3.1 (1) berücksichtigt !

Erddruck auf Wand umgelagert entsprechend DIN 4085 5.9.2 von 1987.
Bemessung nach DIN EN 1992-1-1

Schnitt I, II : hinterer Sporn Mitte, vorne
Schnitt III, IV : hinterer Sporn Mitte, vorne

Die Bemessungsschnittkräfte wurden mit Sohldruckbeiwert k_0 bestimmt

Schnitt	LF	ed	ed	ed	ed
		(kN)	(kN)	(kN)	(kN)
I	2	-4.95	10.16	-7.03	0.07
II	2	-34.65	34.56	-14.06	0.08
III	0	-5.36	22.58	0.00	0.03
IV	0	-5.36	22.58	0.00	0.03
V	0	-7.98	29.87	0.00	0.03
VI	0	-17.98	32.48	0.00	0.04
VII	0	-17.98	32.48	0.00	0.04
VIII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
IX	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
X	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
XI	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
XII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
XIII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
XIV	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
XV	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
XVI	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
XVII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
XVIII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
XIX	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
XX	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
XXI	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
XXII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
XXIII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
XXIV	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
XXV	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
XXVI	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
XXVII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
XXVIII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
XXIX	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
XXX	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
XXXI	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
XXXII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
XXXIII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
XXXIV	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
XXXV	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
XXXVI	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
XXXVII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
XXXVIII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
XXXIX	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
L	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LI	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LIII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LIV	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LV	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LVI	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LVII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LVIII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LIX	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LX	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXI	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXIII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXIV	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXV	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXVI	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXVII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXVIII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXIX	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXX	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXI	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXIII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXIV	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXV	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXVI	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXVII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXVIII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXIX	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXX	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXI	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXIII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXIV	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXV	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXVI	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXVII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXVIII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXIX	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXX	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXI	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXIII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXIV	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXV	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXVI	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXVII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXVIII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXIX	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXX	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXI	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXIII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXIV	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXV	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXVI	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXVII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXVIII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXIX	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXX	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXI	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXIII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXIV	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXV	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXVI	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXVII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXVIII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXIX	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXX	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXI	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXIII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXIV	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXV	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXVI	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXVII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXVIII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXIX	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXX	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXI	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXIII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXIV	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXV	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXVI	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXVII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXVIII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXIX	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXX	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXI	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXIII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXIV	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXV	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXVI	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXVII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXVIII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXIX	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXX	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXI	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXIII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXIV	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXV	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXVI	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXVII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXVIII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXIX	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXX	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXI	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXIII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXIV	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXV	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXVI	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXVII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXVIII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXIX	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXX	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXI	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXIII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXIV	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXV	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXVI	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXVII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXVIII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXIX	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXX	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXI	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXIII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXIV	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXV	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXVI	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXVII	0	-23.14	42.11	0.00	0.05
LXXXXXXXVIII	0	-23.14			

Winkelstützmauer 2 WSK2 02/2009 Winkista
PROJEKT: Klosterriedgasse, Eisenstadt POS: STW-4

11 18.0 0.25 30.0 0.0 0.332 0.279 0.279 0.500
Gleithöhe (m) in der Sohle = 30.00 Grad

Einwirkungen : ständig Verkehr

1. Gleichlasten : g c
Vorderer Sporn = 0.00 kN/m2
Hinterer Sporn = 0.00 0.00 kN/m2

Lastfälle : 0 = Ständige Lasten g
1 = Gleichlasten p hinter dem Spornende
2 = Gleichlasten p (außen) lock, ub. u. hint. d. Sporn

Blocklasten :
Länge 1 ist parallel zur Wand, -1 steht für ungespannte Länge.
Nr. 0 Höhe ab OK Wand anfang Länge 2
(m) (m) (m) (m)
1 2.00 0.00 0.00 1.00

Die Blocklast als Verkehrslast wird in LF 2 bzw. 4 berücksichtigt !

g e e 1 g e 1 Gleitfläche an hinteren Spornende. beta = 60.00 Grad
Erddruckverlauf für Sicherheitsbeiwert = 1.35 (Gleitfläche schneidet Wand)
auf Wand / Gleitfläche (Gleitfläche schneidet Wand)
(Charakteristischer Erddruck aus Umgebungsbelastung in LF 2)

Tiefe	g	e	g	e	Tiefe	g	e
m	kN/m2	m	kN/m2	m	kN/m2	m	kN/m2
0.00	2.89	0.10	3.24	0.10	3.34		
0.15	4.43	0.41	4.71	0.41	4.71		
0.46	4.93	0.47	4.93	0.51	5.27		
0.13	5.23	0.89	5.92	0.69	5.92		
0.86	6.18	1.57	6.68	0.97	7.12		
0.97	7.13	1.22	8.22	1.47	9.32		
1.74	10.41	1.78	10.69	1.80	10.80		
1.80	10.81	1.83	11.00	1.83	11.00		
1.83	11.10	1.85	9.31	2.10	10.56		

Erddruckverlauf für Wandbemessung (Gamma-fache Werte)
(nicht umgelagerter Erddruck aus Boden in LF 2)

Tiefe	g	e	Tiefe	g	e
m	kN/m2	m	kN/m2	m	kN/m2
0.00	0.00	0.10	0.22	0.10	0.22
0.33	2.27	0.41	3.03	0.42	3.05
0.46	3.84	0.47	3.85	0.51	4.46
0.69	6.50	0.69	8.40	0.69	8.43
0.86	10.00	0.87	10.51	0.87	11.74
0.97	11.76	1.22	14.79	1.47	17.83
1.72	20.87	1.80	21.87	1.80	21.88
1.83	22.07	1.85	27.28	1.85	27.48

Erddruckverlauf für Wandbemessung (Gamma-fache Werte)

Winkelstützmauer 2 WSK2 02/2009 Winkista
PROJEKT: Klosterriedgasse, Eisenstadt POS: STW-4

(nicht umgelagerter Erddruck aus übriger Belastung LF 2)

Tiefe	g	e	Tiefe	g	e
m	kN/m2	m	kN/m2	m	kN/m2
0.00	2.12	0.10	2.43	0.10	2.43
0.35	2.12	0.41	1.18	0.42	1.18
0.46	2.12	0.47	2.12	0.53	2.06
0.51	2.06	0.88	1.93	0.89	1.93
0.86	1.78	0.87	1.78	0.87	1.79
0.97	1.79	1.22	1.68	1.47	1.77
1.71	1.06	1.80	0.99	1.80	0.99
1.81	0.96	1.83	0.96	1.83	0.95

Die Berechnung erfolgt mit Ansatz von E. av.

Sicherheiten : (Norm EN 1997-1-1) (BS 1 nach Norm EN 1997-1-1 4.2)

LF 1 HSK / WSKp = 33.25 / 9.65 = 3.44
LF 1 Gleiten $K_{st} = K_{st} / 1.1 = 26.34 \text{ kN} > G = 17.21 \text{ kN}$
LF 2 HSK / WSKp = 33.51 / 15.48 = 2.37
LF 2 Gleiten $K_{st} = K_{st} / 1.1 = 29.52 \text{ kN} > G = 21.08 \text{ kN}$

Sohlendrucke (kN/m2) und Anzahl Lasten (kN) vorne (n) hinten

LF	vorne	hinten	Mitte	vorl.	angriff	rupp
	kl	kl	kl	kl	kl	kl
0	80.5	1.2	60.6	53.99	0.446	0.000
1	80.5	1.2	60.6	53.99	0.446	0.000
2	96.4	1.8	57.06	57.06	0.393	0.080

max. Sohlendruck = 72.4 kN/m2 < zul. Sohlendruck = 250.0 kN/m2

Schnittgrößen und Bemessung : C 20/25 d1 = 3 cm
BSP 302(A)

Auch Norm EN 1992-1-1 für 1-fache Belastung :
Wandbemessung nach Norm EN 1992-1-1 Punkt 9.2.1.1 (1) berücksichtigt !
Bemessung nach Norm EN 1992-1-1
Schnitt 1 II : Wand Mitte : vorne
Schnitt II : IV : hinterer Sporn Mitte : vorne

Die Bemessungsschnittkräfte wurden mit Rahmdruckbeiwert K0 bestimmt

Schnitt	LF	Norm	kl	kl	kl	kl
			(kN)	(kN)	(kN)	(kN)
I	2	-7.88	7.18	-5.78	0.07	1.3
II	2	-29.56	23.99	-11.56	0.06	2.9
III	0	-6.60	18.40	0.00	0.03	0.0
IV	2	-6.60	18.40	0.00	0.03	2.9
IV	2	-6.12	17.90	0.00	0.04	2.9
IV	0	-27.23	31.19	0.00	0.01	2.9
IV	2	-27.23	31.19	0.00	0.01	2.9
IV	2	-27.23	31.19	0.00	0.01	2.9

Winkelstützmauer 2 WSK2 02/2009 Winkista
PROJEKT: Klosterriedgasse, Eisenstadt POS: STW-4

Querschnittsmaßstab nach Norm EN 1992-1-1 (Bemessung als Platte)
je 10 m der Winkelstützmauer

Abstand v. VED	Theta	vak	vak	vak	vak	vak
Anschnitt	kl	Grad	kl	kl	kl	kl
Sporn I	0	0.00	17.08	30.32	0.00	34.01
1	0.22	17.08	30.32	0.00	34.01	0.00
2	0.22	17.08	30.32	0.00	34.01	0.00
3	0.22	17.08	30.32	0.00	34.01	0.00
4	0.22	17.08	30.32	0.00	34.01	0.00
5	0.22	17.08	30.32	0.00	34.01	0.00
6	0.22	17.08	30.32	0.00	34.01	0.00
7	0.22	17.08	30.32	0.00	34.01	0.00

Winkelstützmauer 2 WSK2 02/2009 Winkista
PROJEKT: Klosterriedgasse, Eisenstadt POS: STW-5

Maßstab 1 : 100

Keinwerte

1. Längen
Vorderer Sporn l1 = 2.00 m
Vordere Schräge l2 = 0.50 m
Wanddicke oben l3 = 0.00 m
Wanddicke unten l4 = 0.00 m
Hinterer Sporn l5 = 0.00 m
Gesamtlänge l = 3.11 m

2. Höhen
Gesamthöhe h1 = 4.30 m
Vordere Spornhöhe h2 = 0.50 m
Wandhöhe h3 = 0.00 m
Hinterer Spornhöhe h4 = 0.00 m

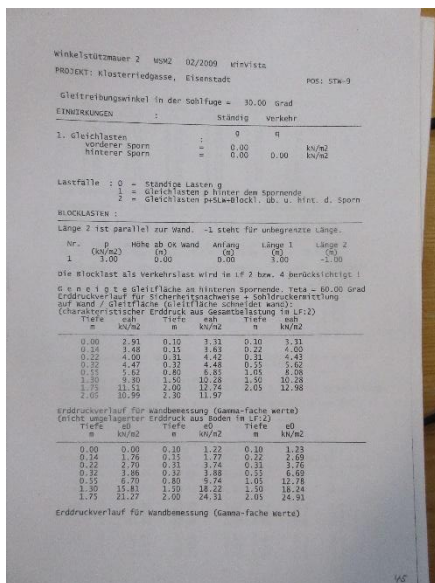
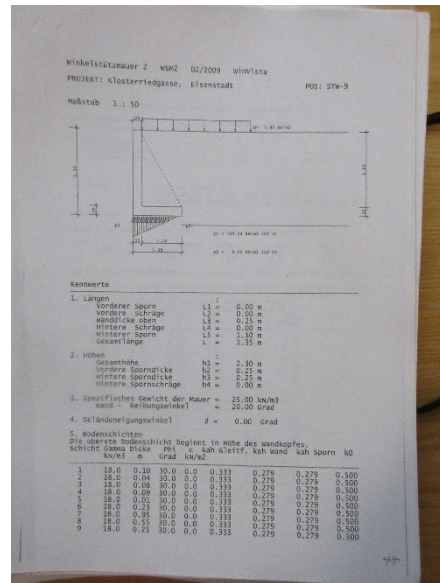
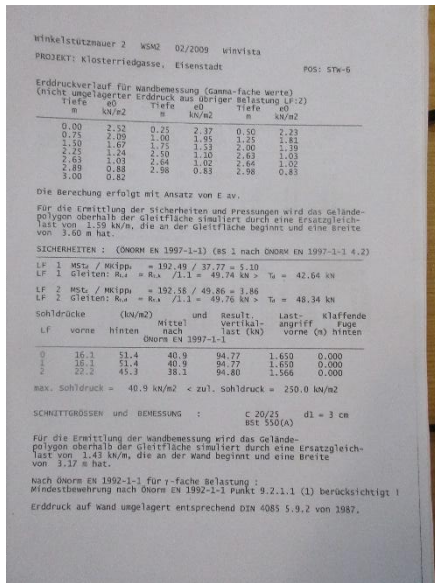
3. Spezifisches Gewicht der Mauer
Mauer - Reibungswinkel = 25.00 Grad
Spezifisches Gewicht der Mauer = 25.00 kN/m3

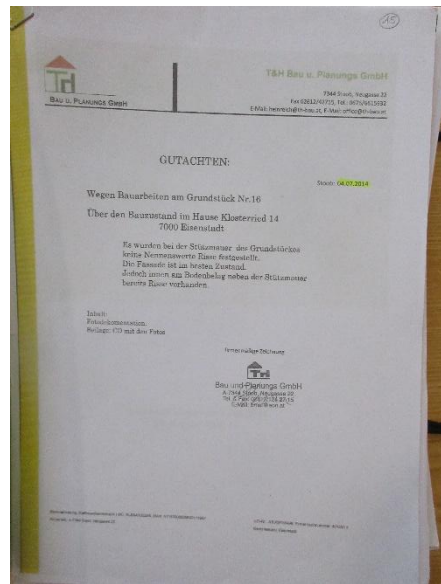
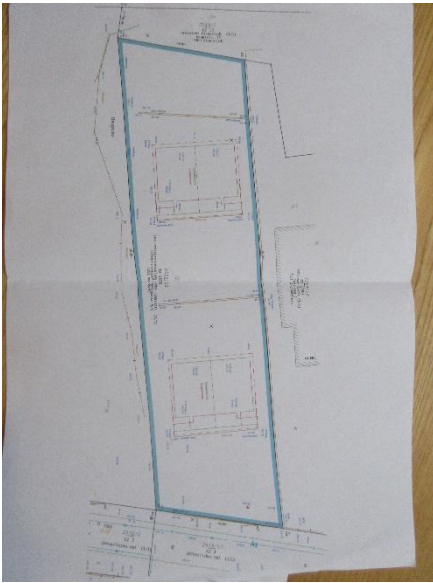
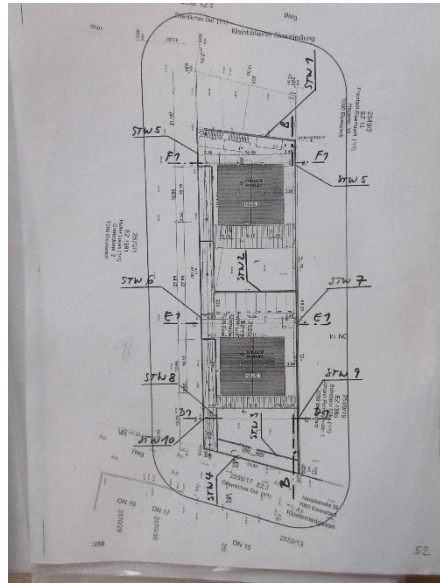
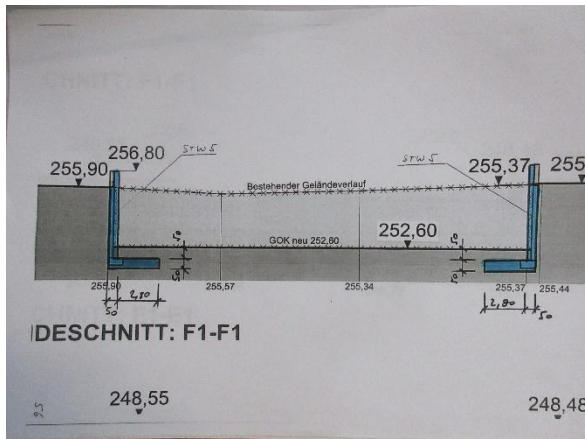
4. Geländeneigungswinkel = 0.00 Grad

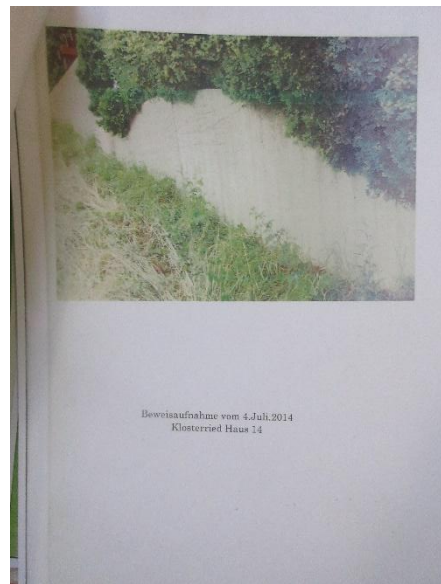
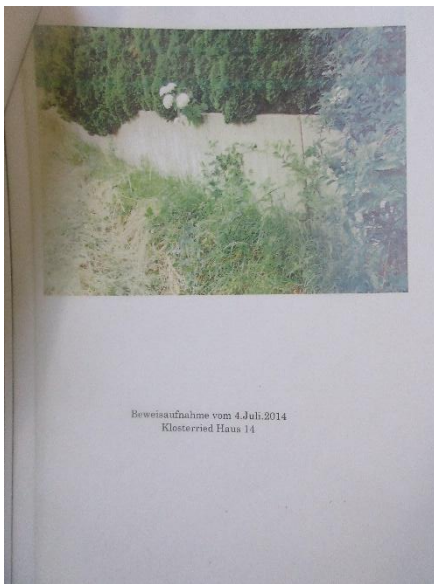
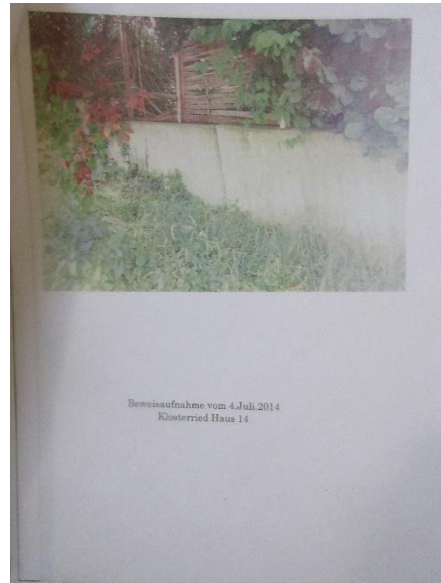
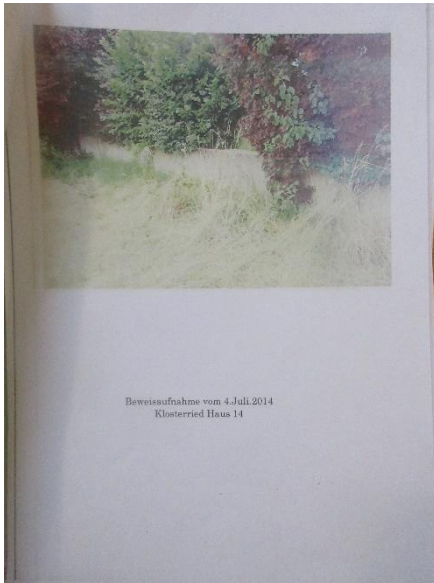
5. Bodenschichten
Die oberste Bodenschicht beginnt in Höhe des Wandfußes.
Schicht dichte (rho) c, kah Gleit, kah Wand kah Sporn ko
kN/m3 m Grad kN/m2

1	18.0	1.00	30.0	0.0	0.332	0.279	0.279	0.500
2	18.0	0.99	30.0	0.0	0.332	0.279	0.279	0.500
3	18.0	0.11	30.0	0.0	0.332	0.279	0.279	0.500
4	18.0	0.10	30.0	0.0	0.332	0.279	0.279	0.500
5	18.0	0.18	30.0	0.0	0.332	0.279	0.279	0.500
6	18.0	0.02	30.0	0.0	0.332	0.279	0.279	0.500
7	18.0	0.68	30.0	0.0	0.332	0.279	0.279	0.500
8	18.0	0.02	30.0	0.0	0.332	0.279	0.279	0.500
9	18.0	0.18	30.0	0.0	0.332	0.279	0.279	0.500
10	18.0	0.02	30.0	0.0	0.332	0.279	0.279	0.500

[illegible]

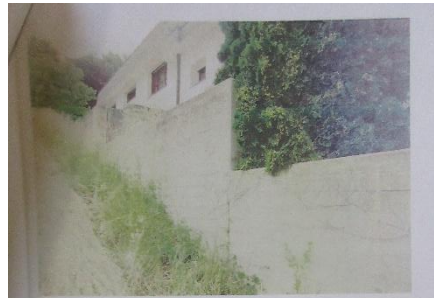








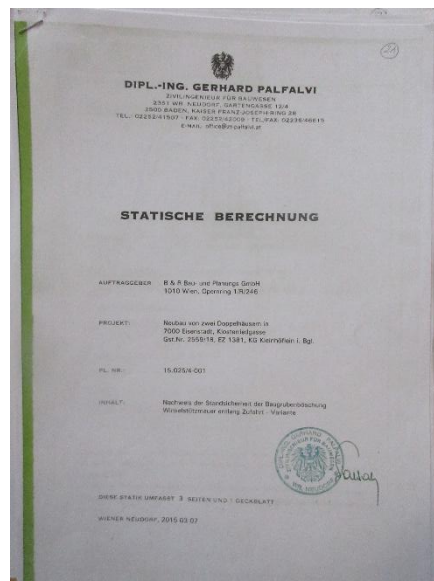
Beweisaufnahme vom 4.Juli.2014
Klosterried Haus 14

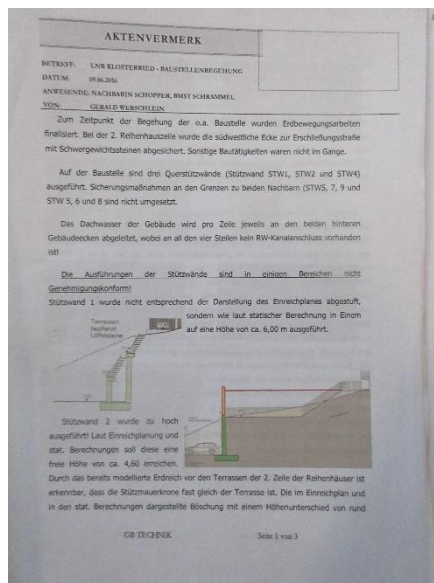
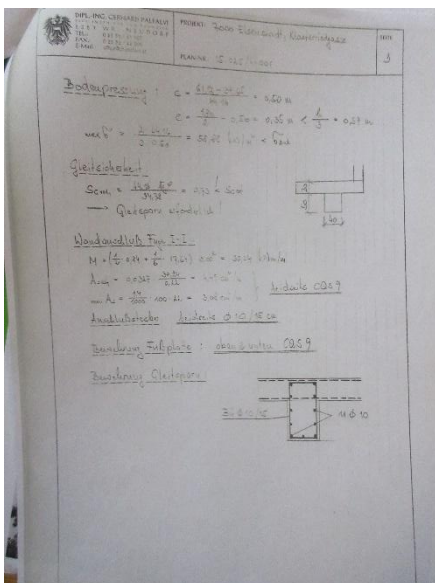
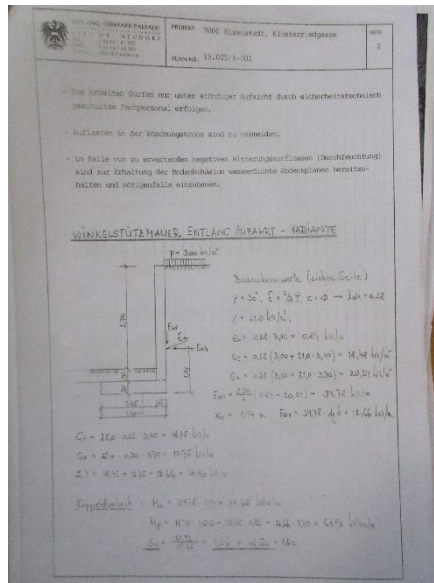
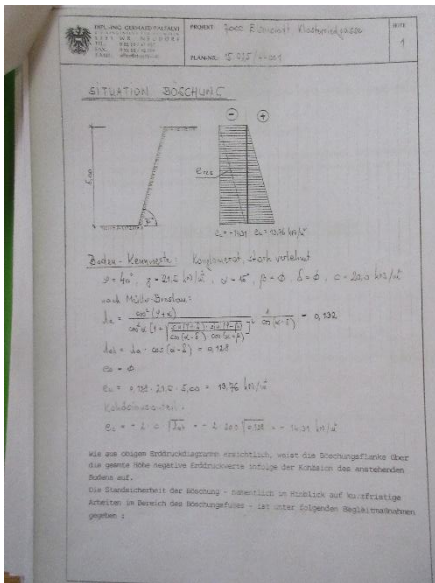


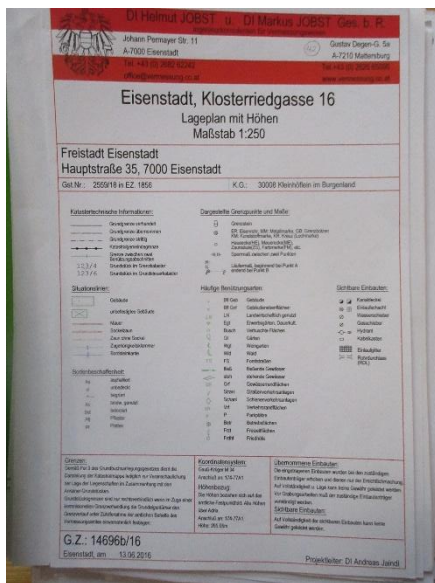
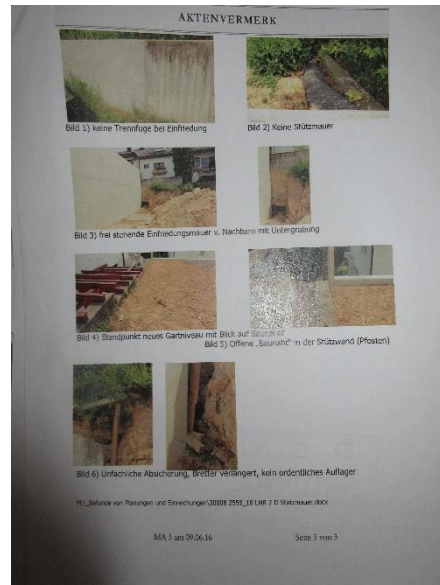
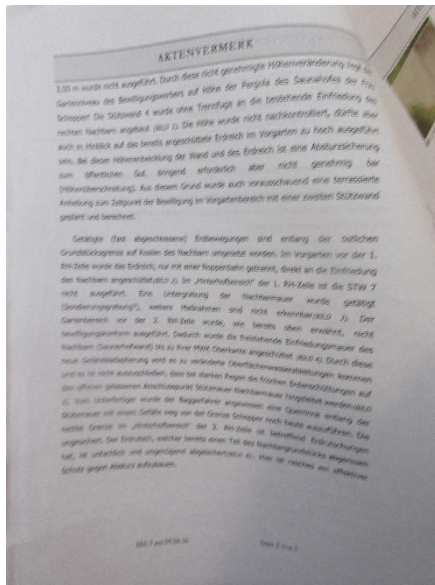
Beweisaufnahme vom 4.Juli.2014
Klosterried Haus 14

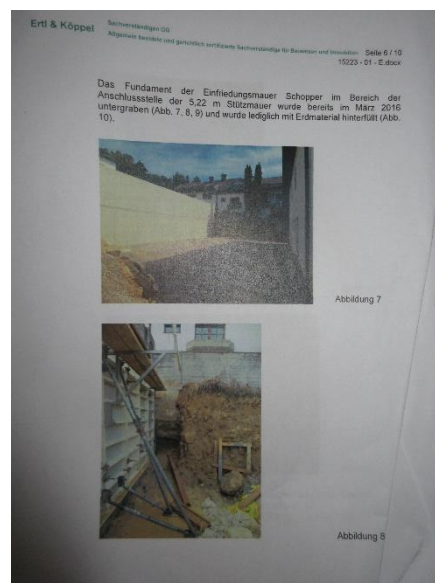
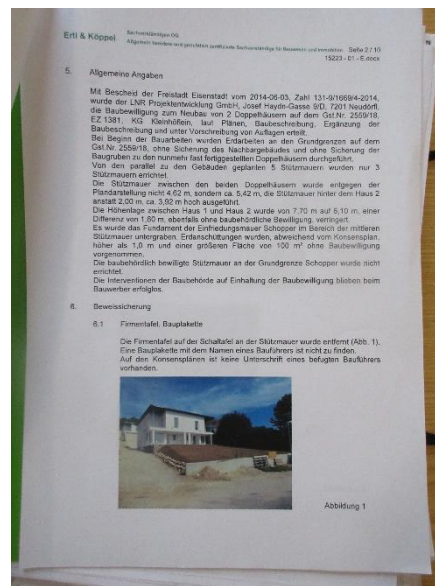


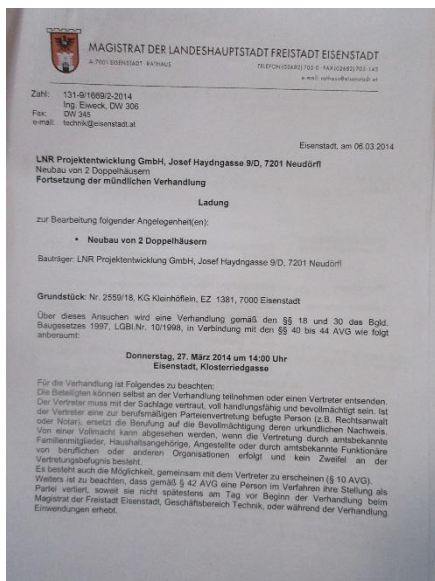
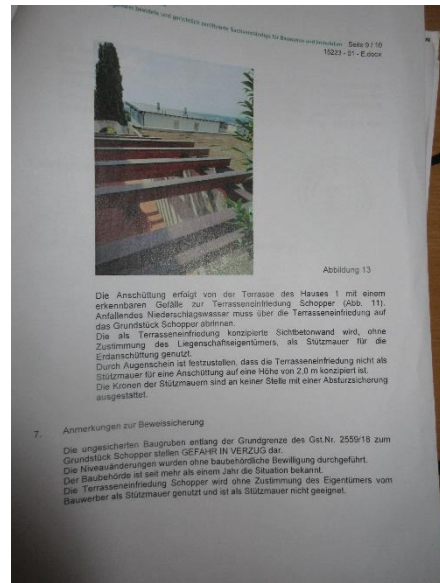
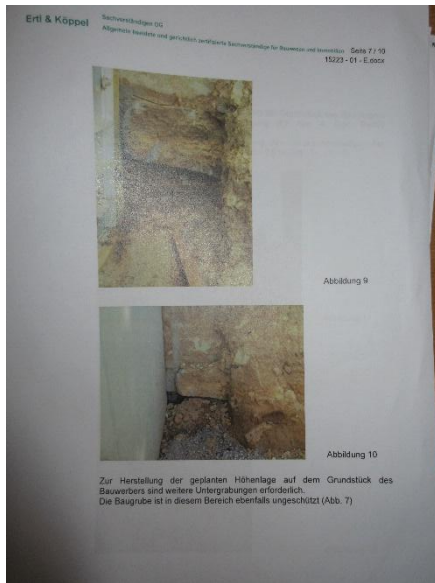
Beweisaufnahme vom 4.Juli.2014
Klosterried Haus 14

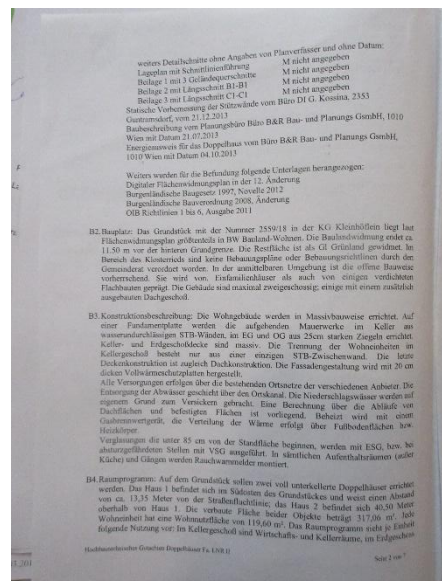
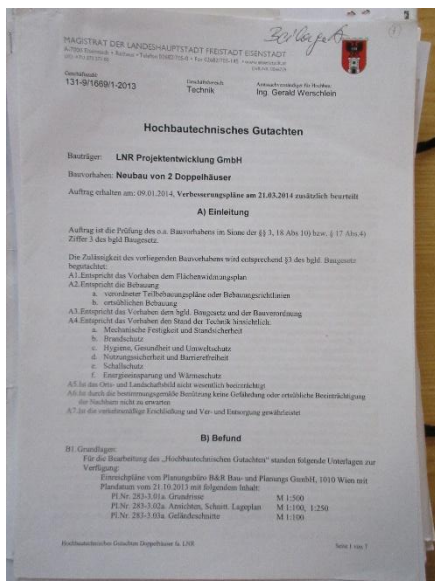
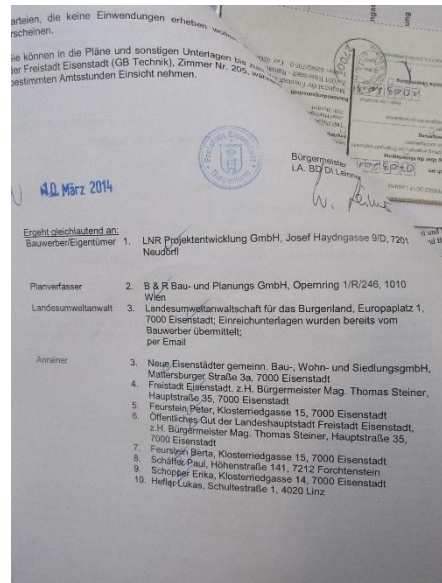
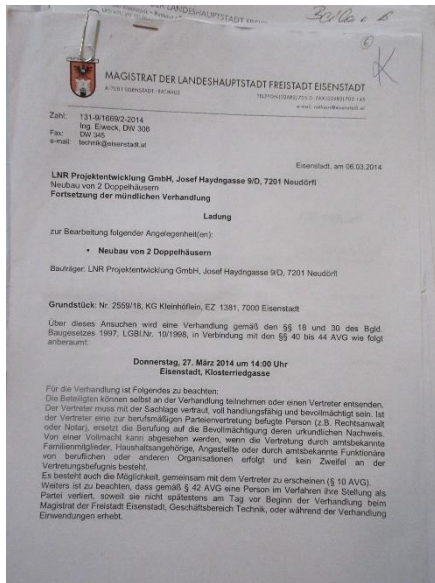


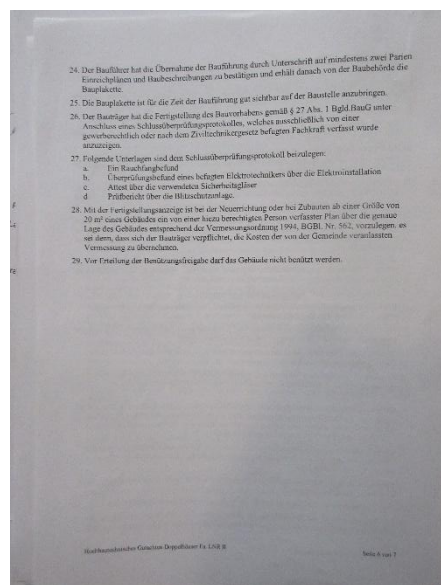
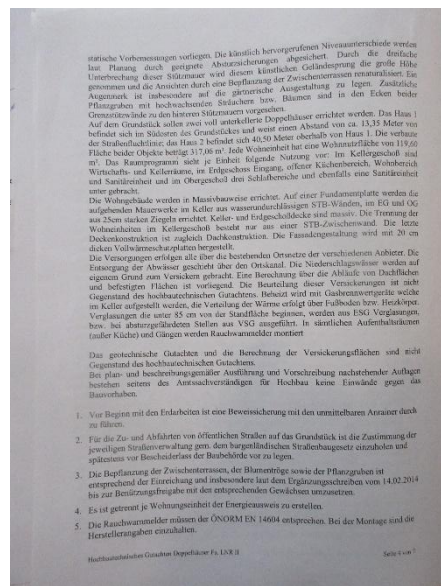






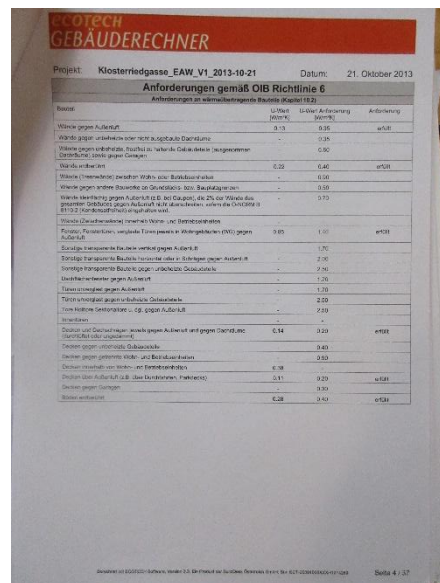
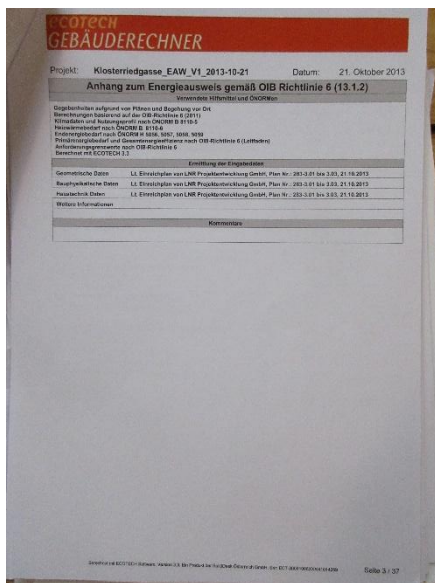
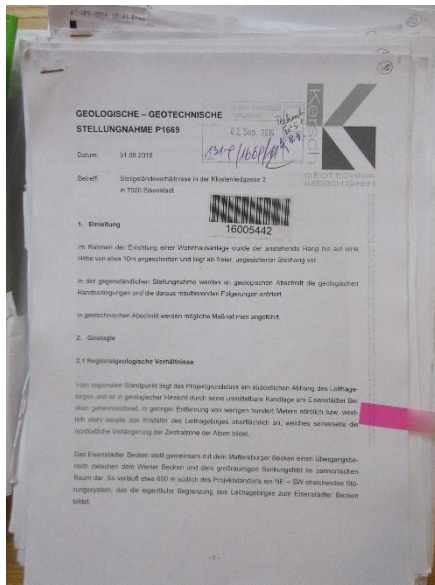






Reihenhäuser			
ALF			P1403117
to be	Projektentwicklung GmbH		
Prat	An das Magistrat der Freie-Stadt Wien H. Bürgermeister-Sister		
schm	Hauptstraße 35 A-7000 Eisenstadt		
unstr	Kundentag: 22. Mai 2014 Eingangs: 22. Mai 2014 Ausgangs: 22. Mai 2014		
2014	Handl. am 22.05.2014		
	Betriff: Bauanwesen mit 18 zu Zahl 131-9/1669/2-2014 bzw. 131-9/1669/1-7-2013		
	Betriff: Beschwerde über Verfahrensfehler		
	Sehr geehrte Damen und Herren, Sehr geehrter Herr Bürgermeister,		
	Inverfolg dem unter a) Geschickten in Vorbereitung befindlichen Bauverfahren sind wir hermit mit einer Legende versehen. Sachverhalte, die sich aus der Verfahrensfrage bzw. Überschreitung der im Baugesetz bestimmten Baugesamts gestzten Frist von 3 Monaten zur Beschleunigung, enthalten.		
	Am 22. Oktober 2013 wurde von uns ein Bauanwesen (samt aller hierzu erforderlichen Unterlagen) über die Errichtung von 3 Doppelhäusern mit einer Gesamtlänge von rund 400m auf dem Grundstück: 2559/18 in der Mollatodstraße keim Antrag der Privat-Immobilien abgegeben.		
	Die Einreichung befindet sich bei Herrn Prof. Hochberger in Bearbeitung, von dessen seits am Freitag, Einreich wurde im Baugesetz 2013 schließlich Unterlagen ausgegeben. Derzeit sind keine weiteren Unterlagen eingereicht.		
	In diesen Unterlagen wurden binnen 2 wöchiger Frist, für die am 29.11.2013 Kraft dieser sehr sehr frühen Zeitpunkt wurde schließlich für den 29.11.2014 die entsprechende Bauverwaltung abgefragt.		
	Am Tag der Bauverwaltung am 29.11.2013 Abends wurden wir vom neuen Bürgermeister des Alters Herrn Prof. Hochberger, von dem wir aus, dass die Stellnahme, welche von Herrn Prof. Hochberger eingereicht wurden und für welche eine solche Stelle abgefragt wurde, nicht genehmigt wurde.		
	Sicherlich war auch innerhalb von 28 Stunden der Bauverwaltung keine Abänderung mehr möglich.		
	Die Bauverwaltung wurde daher unterbreitet und die Abgabe der adaptierten Unterlagen der 22.2014 fertiggestellt. - Die adaptierten Unterlagen wurden von diesem Datum im Baugesetz abgegeben, sodass spätestens diesem Datum auch als Tag für die 3 monatige Frist zu sehen ist.		

[illegible]



[illegible]

ECOTECH GEBÄUDERECHNER	
Projekt:	Klosterriedgasse_EAW_V1_2013-10-21
Datum:	21. Oktober 2013
Solarthermie	
Solarthermie vorhanden:	Nein
Nutzung Solaranlage:	Solarstrom nach ZNSGRM in %/h (Beschreibung in %/h solare Erzeugung)
Photovoltaik	
Photovoltaikanlage vorhanden:	Nein

ECOTECH GEBÄUDERECHNER	
Projekt: Klosterriedgasse_EAW_V1_2013-10-21	Datum: 21. Oktober 2013
Raumlufttechnik	
Raumlufttechnik nach DIN EN 12057 für die Lüftung An der Lüftungsanordnung Raumlüftung verbunden	Internal TYP2 ohne HEAT-Exchanger für:

MCOTECH GEBAÜDERECHNER

Projekt: Kistenriedgasse_EAW_V1_2013-10-21

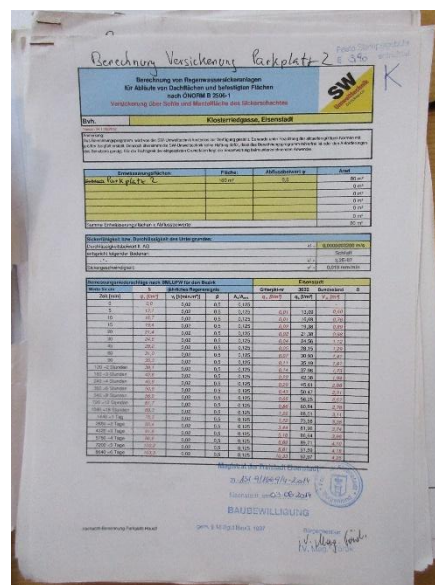
Datum: 21. Oktober 2013

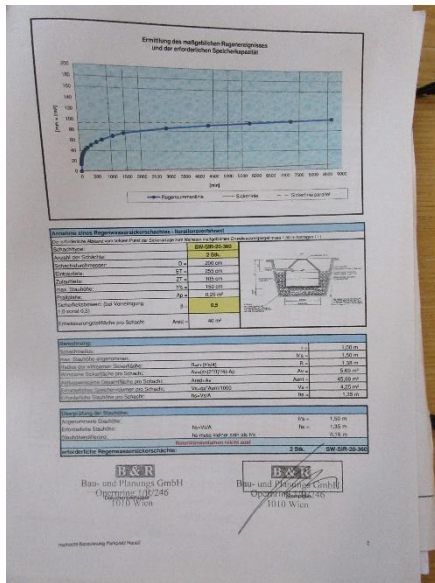
Ergebnisse Anlage

Endergieergebnisse - Übersicht			
CO ₂ -Emissionen	EPHD	Endnutzung	SE
Heizung	14422	26,18	0,3
Warmwasser	18197	114,4	0,2
Klimatisierung	228	0,96	0,6
Elektr. Anlagen	810	0,41	2,4
Mech. Anlagen	9	0,03	0,2
Gesamt	33726	68,98	10,0

Berechnet mit MCOTECH Software, Version 3.3.1. Ein Produkt der B&B Gebäudetechnik GmbH, Tel.: 077-2889-1000 oder 077-2889-1001

Seite 12/37





Magistrat der Landeshauptstadt Freistadt Eisenstadt

Becheid Spruch

Der Magistrat der Landeshauptstadt Freistadt Eisenstadt als die nach § 28 Abs. 2 Z. 1 B. 2003 zuständige Baubehörde 1. Instanz erteilt gemäß § 18 Abs. 9 und 10 des B. 2003, Bauplanungs 1997, LGBl. Nr. 107/1998 i.d.F. der LNF Projektentwicklung GmbH die Baubewilligung zum Neubau von 2 Doppelhäusern auf dem Grundstück in 7000 Eisenstadt, G.Nr. 255/191, E. 2, 2.11.1, KG, Karmeliten, laut den mit Baubewilligung versehenen Plänen der S & R Bau- und Planungs GmbH, Plan Nr. 283-3-51b, 283-3-52b, 283-3-53b vom 21.10.2013 und der Baubewilligung vom 21.07.2013, sowie der Ergänzung zur Baubewilligung vom 11.04.2014, welche ein wesentlicher Bestandteil dieser Baubewilligung sind, unter Vorschreibung folgender Auflagen:

Auflagen und Bedingungen:

- Vor Beginn der Erdarbeiten ist mit den unmittelbaren Anrainern eine Bewässerung zu vereinbaren und durchzuführen.
- Mit der Straßenverwaltung des Magistrats ist vor Beginn der Anschluss an die öffentliche Straße gemäß § 24 B. 2003, StraßenG 2005, Anschlüsse von Straßen, Wegen und Zufahrten, zu vereinbaren.
- Zwischengelagertes Material ist darauf zu achten bzw. anzuordnen, dass eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch z.B. Windverfrachtung von Aushubmaterial u.dgl. verhindert wird.
- Die Befestigung der Zwischenrassen, der Blumenränge sowie der Pflanzgruben ist entsprechend der Errichtung und insbesondere auf den Errichtungsschritten vom 14.02.2014 bis zur Beendigung der Arbeiten mit den entsprechenden Bewässerungen umzusetzen.
- Der Energieausweis ist getrennt je Wohnungseinheit zu erstellen.

- Die Rauchmelder müssen der ÖNORM EN 14604 entsprechen. Bei der Montage sind die Herstellerangaben einzuhalten.
- Für die Erste Löschhilfe ist in den Gängen je angrenzender 200 m² Nutzfläche ein Schaumlöschgerät mit Wandhalterung nach den Bestimmungen der TRVB F 124 zu montieren.
- Die tragbaren Feuerlöscher sind in Abständen von zwei Jahren durch einen befugten Sachverständigen nach den Bestimmungen der ÖNORM F 1053 überprüfen zu lassen.
- Die Niederschlagswasser sind technisch einwandfrei zu versickern, abzulassen oder zu entsorgen.
- Die Hauskanalanlage ist nach dem B. 2003, KanalschließungsG 1989, § 5 Anschluss, und den Richtlinien der ÖNORM B 2001 herzustellen.
- Das Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Die Hauskanalanlage ist vor der Einmündung in den öffentlichen Kanal an den inneren Ende des Bausitzes nahe der Grundstücksgrenze geeigneten Fall- und Kontrollschacht anzuschließen.
- Das Niederschlagswasser ist in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Die Hauskanalanlage ist vor der Einmündung in den öffentlichen Kanal an den inneren Ende des Bausitzes nahe der Grundstücksgrenze geeigneten Fall- und Kontrollschacht anzuschließen.
- Zumindest 70 % des anfallenden Dachwassers und Oberflächenwassers ist rückzuführen und auf eigenem Grund zur Vermeidung oder Vermeidung zu bringen. Nachweislich maximal 30 % des anfallenden Niederschlagswassers darf mit einer Überleitung in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.
- Der Überlauf des Rückenschuttes ist so herzustellen, dass maximal die berechnete Höchstmenge in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet wird. Eine Schlauchüberleitung ist zu vermeiden.
- Die Dachabflüsse sind mit Regenrinnekanälen auszustatten.
- Bei Befestigung der Grundstückszufahrt ist auf darauf zu achten, dass kein Niederschlagswasser auf öffentliches Gut abgeleitet wird.
- Die Mündungen von Abgasanlagen müssen bei Flachdächern mind. 0,40 m über die Oberkante der Antenne und zumindest 1,00 m über die Dachfläche geführt werden.
- Wenden Abgasanlagen direkt durch die Außenwand geleitet, ist die Mündung mindestens 1,00 Meter über angrenzendes Niveau zu zehen.
- An allen im gewöhnlichen Gebrauch zugänglichen Stellen, die eine Fallhöhe von mehr 100 cm aufweisen, ist eine entsprechende Absturzsicherung mit einer Mindesthöhe von 100 cm vorzusehen.
- Öffnungen in Absatzsicherungen (Geländer) dürfen zumindest in einer Richtung nicht größer als 12 cm sein. Im Bereich von 15 cm bis 60 cm über fertiger Stufenkantenkante oder Ständische dürfen keine horizontalen oder schrägen Umwehrungsteile angeordnet sein, es sei denn, die Öffnungen sind in der Vertikalen nicht größer als 4 cm.
- Bei Geländen über einem Treppenaufbau ist der untere Abschluss so auszubilden, dass zwischen Geländeernte und den Stufen ein Wurf mit einer Kantenlänge von höchstens 12 cm durchgeschoben werden kann.

- Bei Gebäudestufen mit mehr als 3 Stufen muss in einer Höhe von 85 bis 110 cm auf einer Seite ein Handlauf angebracht werden.
 - Bei Treppen im Freien darf das Höchstmaß von 16 cm Höhe nicht überschritten werden.
 - Der Bauherren hat für die Durchführung der Arbeiten einen Bauführer heranzuziehen und den Namen des Bauführers und den Zeitpunkt des Baubeginns der Bauarbeiten bekannt zu geben.
 - Der Bauführer hat die Übernahme der Bauführung durch Unterschrift auf mindestens zwei Plänen Einreichplänen und Baubeschreibungen zu bestätigen und erhält danach von der Baubehörde die Bauallokate.
 - Die Baugrube ist für die Zeit der Bauführung gut sichtbar auf der Baustelle anzudeuten.
 - Der Bauführer hat die Fertigstellung des Bauwerks gemäß § 27 Abs. 1 B. 2003, BauG unter Anheftung eines Schlussüberprüfungsprotokolls, welches ausschließlich von einer gewissenhaft oder nach dem Zivilrechtsgesetz befugten Fachkraft verfasst wurde, anzuzeigen.
 - Folgende Unterlagen sind dem Schlussüberprüfungsprotokoll beizulegen:
 - Ein Rauchmelderprotokoll
 - Überprüfungsprotokoll eines befugten Elektrotechnikers über die Elektrifizierung
 - Akt über die verwendeten Sicherheitsgitter
 - Protokoll über die Blitzschutzanlage
 - Bestätigung über die fachgerechte Herstellung der Niederschlagswasser-einrichtungen
 - Mit der Fertigstellungsanzeige ist bei der Neuerrichtung oder bei Zubauten ab einer Größe von 20 m² eines Gebäudes ein von einer hierzu berechtigten Person verfasster Plan über die genaue Lage des Gebäudes entsprechend der Vermessungsordnung 1994, B. 2003, Nr. 542 vorzulegen, es sei denn, dass sich der Bauherr verpflichtet, die Kosten der von der Gemeinde veranlassenen Vermessung zu übernehmen.
 - Vor Erteilung der Benützungsgabe darf das Gebäude nicht benützt werden.
- Hinweis zum Schutz vor Faulschimmel und vor Nachschadensfällen:**
- Gemäß der B. 2003, BauG und der ÖB Richtlinien müssen Bauwerke in all ihren Teilen dauerhaft gegen das Eindringen und Aufsteigen von Wasser und Feuchtigkeit aus dem Boden geschützt werden. Dabei ist insbesondere auch auf vorerwähnte Hochwasserereignisse Bedacht zu nehmen. Die Halle von Bauwerken muss so ausgeführt sein, dass das Eindringen von Niederschlagswasser in die Konstruktion und in den Innenraum des Bauwerks wirksam und dauerhaft verhindert wird.
- Hinweis auf die B. 2003, BauG:** Wird durch Arbeiten auf oder neben der Straße der Straßenverkehr beeinträchtigt, hat der Bauherr vor Baubeginn bei der Baubewilligung die erforderlichen Genehmigungen nach der Baubewilligungsordnung einzuholen (§ 90 B. 2003).
- Kosten**
- Gemäß § 1c der Landes-Kommunalschuldenverwaltung 1990, LGBl. Nr. 71/1990 i.d.F. LGBl. Nr. 64/2011, ist der Bewilligungswert vermindert, für die Verhandlung am 19.01.2014, an der 2 Amtssprache jeweils 3 halbe Stunden teilgenommen haben, sowie für die Fortführung der Verhandlung am 27.03.2014, an der 2 Amtssprache

Begründung

Befund: Das Grundstück Nr. 2559/18, KG Kleinhöflein ist im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Freistadt Eisenstadt größtenteils in der Widmung BW Bauland-Wohnen ausgewiesen. Die Baulandwidmung endet ca. 11,50 m vor der hinteren Grundgrenze. Die Restfläche ist als G1 Grünland gewidmet. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche liegt in der Widmung BW Bauland-Wohnen.

Auf dem Grundstück sollen zwei voll unterkellerte Doppelhäuser errichtet werden. Das Haus 1 befindet sich im Südosten des Grundstückes und hat einen Abstand von ca. 13,35 m von der Straßeneinfahrt. Das Grundstück ist 10,50 m breit und oberhalb von Haus 1. Die verbauliche Fläche dieser Objekte beträgt 37,00 m². Jede Einheit folgende Nutzung von Im Kleinen. Das Raumprogramm sieht je Kellerräume, im Erdgeschoss die Eingang, der offene Kellerräume, Wirtschaft und ebenfalls eine Sanitär- und Sanitärseinheit im Obergeschoss sind drei Schlafbereiche. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt direkt von der Klostergasse in der Grundstücksgrenze. In weiterer Folge entsteht an der Grundstücksgrenze eine Zufahrt zum Grundstück. Sämtliche 8 PKW-Platzblöcke werden notwendig von Haus 1 angeschlossen.

Befundungslösung durch Extinktion des Bauwerbers in der Bauverhandlung vom 27.02.2014 sowie anschließende Plankorrekturen:

- a) die verputzten Oberflächen werden auf das notwendige Ausmaß reduziert
- a) auf der Zufahrt ab Plankniveau bzw. (Z.B. Stützterrassen)
- b) der Pflasterbereich nördlich von Haus 2 (Anmerkung: Stufenanlage und Gehwege zu den Terrassen in gleicher Gestaltung bzw. Oberfläche)
- 2. die Beschreibung und die Darstellung der Bepflanzung der nördlichen Natursteinmauer wird genauer durchgeführt
- 3. das Dach des Carport wird begrünt
- 4. die linke Stützmauer wird begrünt (Pflanzrinne entlang der Mauer, mit Rankgitter)
- 5. eine Beschreibung der Außenbepflanzung wird der Einreichung angeliefert

Georg-August-Universität Göttingen, Fachbereich Wirtschaftswissenschaften

„Bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung und Einhaltung der vorgeschriebenen Auflagen bestehen seitens des Amtssachverständigen für Mithras keine Einwände gegen das Bauvorhaben.“

Stellungnahme der Landesumweltanwaltschaft

Die Anregungen des Landesumweltamtes Mag. Hermann Fröstlick wurden in der Befundergebnisse durch die Erklärung des Bauwerbers berücksichtigt.

Stellungnahmen der Verbandsteilnehmer

Stellungnahme der Frau Schopper: Frau Schopper spricht sich gegen das Bauverbot aus, da durch die Wannen- und Stufenbildung, durch die massiven Abgrabungen das terre- und landschaftsbild massiv beeinträchtigt wird und wesentliche Einwirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Sollte das Bauverbot bewilligt werden, ersucht sie die Baubehörde, den Bauverbot auf seine Kosten zu beauftragen, eine Beweisversicherung durch einen Sachverständigen, einen Gerichtsbescheid zu beauftragen, Baubestand, Befriedung und Gebühre. Eine Verändlung soll mindestens eine Woche vor der Durchführung erfolgen. Weiters soll der Bauverbot beauftragt werden, die Begrünung des Carport, der Einfahrt und des Hofes sowie der westseitigen Mauer vor Fertigstellung des Bauvorhabens zu beauftragen.

Frau Berta und Herr Peter Feurstein schließen sich den Einwänden der Frau Schopper an.

Erklärung des Bauwerbers:

/vom Bauwerter wurde keine weitere Stellungnahme abgegeben

Weitere Fortführung des Bauverfahrens:

über die Änderungen in der Baubeschreibung und den Einreichplänen gemäß der
Erforderungszulassung durch die Erklärung des Bauwerbers wurde mit den anwesenden
Verhandlungsteilnehmern am Parteieingehör für die Zeit vom 14.04.2014 bis
5.04.2014 vereinbart. Das Parteieingehör wurde im Rathaus, GB Technik Z. Nr. 205
durchgeführt.

Am Ende der Einleitung
wurden keine Stellungnahmen abgegeben

Die Baubehörde hat erwogen

zur Stellungnahme des Landesumweltanwaltes:
Im Verlauf der Vorstellung des ...

Im Verlauf der Vorforderung der geordneten Einreichpläne durch den Bauwerber in die Verhandlung am 27.3.2014 wurden folgende Änderungen im Ausschreibungsinhalt festgelegt:

Vorgebracht, dass das Projekt hinsichtlich der geplanten Baueinrichtung Ortsbildverbesserungswürdig sei. Der Bauwerber hat sich in der „Befunderlegung“ durch alle Änderungen zur Umsetzung aller vorgebrachten Hinweise verpflichtet.

Ausdrücklich wurde in die korrigierten Einreichpläne eingezeichnet und in eine Beschreibung aufgenommen, dass Änderungen sind wie bei der Bauverhandlung vereinbart zum Partizipationsprozess hinzugefügt werden sollen.

Durch die Hinweisen des Landschaftswettanwaltes und des Ausschreibungsrates wurden dem Bauwerber voll entsprochen.

zur Stellungnahme von Frau Erika Schopper

Frau Schopper wendet ein, dass durch die Wannen- und Stufenbildung und durch die massiven Abgrabungen das Orts- und Landschaftsbild massiv beeinträchtigt wird.

Der Right Bank hat 21% Parteienanteil.

(2) Ein Nachbar kann gegen die Erteilung der Baubewilligung mit der Begründung

(3) Ist das Recht, dessen Verletzung behauptet wird, im Privatecht begründet (privatrechtliche Einwirkung), so hat die Baubehörde einen geringen Ausgleich zu versuchen. Kommt eine Einigung zustande, ist sie in der Verhandlungsschrift festzuhalten und im Bescheid darauf hinzuweisen; kommt keine Einigung zustande, sind die streitenden Parteien hinsichtlich dieser Einwirkung auf den Rechtsweg zu verweisen. Dies ist unter Anführung der Einwirkung in der Verhandlungsschrift und im Bescheid ausdrücklich anzuführen.

(4) Wird die Verletzung von Vorschriften dieses Gesetzes oder von sonstigen bau- und bauplanungsrechtlichen Vorschriften (z.B. Bauverordnungen, Flächenverordnungen, Raumordnungsgesetz, Raumordnungsgesetzen) behauptet, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse des Bauherrn dienen (öffentlich-rechtliche Einwendung) hat die Baubehörde klärend im Bescheid zu erkennen und gegebenenfalls die Baubewilligung zu versagen oder die Einwendung als unbegründet abzuweisen und die Baubewilligung zu erteilen.

(5) Andere Einwendungen sind als unzulässig zurückzuweisen.

Hinweise: Die Reihenfolge nach § 2.1. Baubewilligung

— Fortsetzung der Erklärungen zu § 21 Parteien-Innen —

In der Erläuterung zu § 21 ist taxativ aufgezählt, dass
betreffend das Orts- und Landschaftsbild keine Stö-

Der Nachbar hat keinen Rechtsanspruch auf Wahrung eines Orts- und Landschaftsbildes...

kein Recht auf Sicht in die Landschaft sowie zur Berücksichtigung schönheitlicher Rücksichten (VwGH 2. 5. 1974, 941/72, 21. 1. 1975, 1187/74).

Einwendungen betreffend die Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes stellen kein Nachbarrecht dar (VwGH 3. 7. 2001, 2001.05/0038).

Eine denkbare Beeinträchtigung des Ortsbildes kann vom Nachbarn nicht geltend gemacht werden (VAGH 4, 9, 2001, 2001, 05, 0078).

Wurde (VwGH 4. 9. 2001, 2001/05/0614).

[illegible]

§ 1600d/1848-49, zugestellt am 24.10.2019, innerhalb offener Frist Berufung erhoben.

Darin wurde folgende Berufungsinhalte vorgebracht:

Die Bauherren am 10.06.2019 per Telefax ein Fristverlängerungsuchen bis 30.06.2020 mit der Begründung eingebracht worden, dass es unter anderem durch bewickelungen die verhängte Baupause und anderen behinderungen gesunken sei. Die Fristverlängerung Bauaufstellung betreffend zu Bauvertragsverhandlungen gekommen sei. Die Fristverlängerung in begründeten Fällen so wie in diesem Fall zu gewähren. Eine glückliche sei Nebenberücksichtigung des Anspruchs, wie im gegenständlichen Bescheid, sei eschwerend.

Es wurde beantragt, den Bescheid aufzuheben und eine Fristverlängerung bis 30.06.2020 auszusprechen.

Die Erhöhung der Fristverlängerung sei schon nicht rechtsaktung und die Baueinstellung als nicht anstehen.

Die Bauherren hat hierzu aus:

Gem. § 19 Bglt. Baufrist erteilt die Bauaufstellung, wenn:

1. Die Durchführung des Vorhabens nicht binnen zwei Jahren nach Rechtskraft der Bewilligung beginnen würde oder
2. Das Vorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach Beginn der Durchführung abgeschlossen ist.

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

Da der Bauescheid mit 30.06.2019 bereits erloschen ist, sind alle weiteren baulichen Tätigkeiten nicht bewilligt.

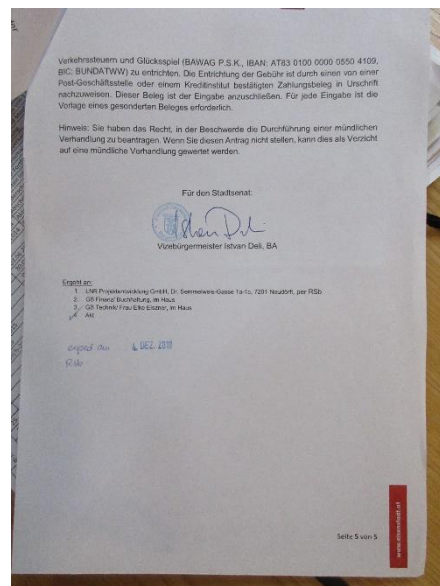
Ein Telefax vom 10.06.2019 zur Fristverlängerung der Bauaufstellung ist bei der Behörde nicht eingelangt. Ein Antwortschreiben wurde vom Bauvertr. nicht. Auforderung nicht vorgelegt. Die Behörde hat am 25.09.2019, per Telefax mit der Einbringung der Berufung gegen den Bescheid mit Zahl: 131-91474/2019/5057 von dem angeklagten Fristverlängerungsantrag entschieden. Der Auforderung, das Originals, sowie die Zustellungsvorgänge vorzulegen, wurde nicht ersprochen, somit konnte die Behörde nicht feststellen über eine Fristverlängerung entscheiden, und die Bauaufstellung mit ex lege am 30.06.2019 erloschen.

Im Kommentar zum Bglt. Baufrist wird in § 19 uingeührt:

„Wesentlich an der vorliegenden Bestimmung ist, dass das Erlöschen einer Bauaufstellung (=Baufreigabe) durch Fristenablauf bereits ex lege eintritt.“

Seite 1 von 5

BRUNNEN



Gst. Nr.	EZ	Eigentümer
257/17	257/17	257/17
257/18	257/18	257/18

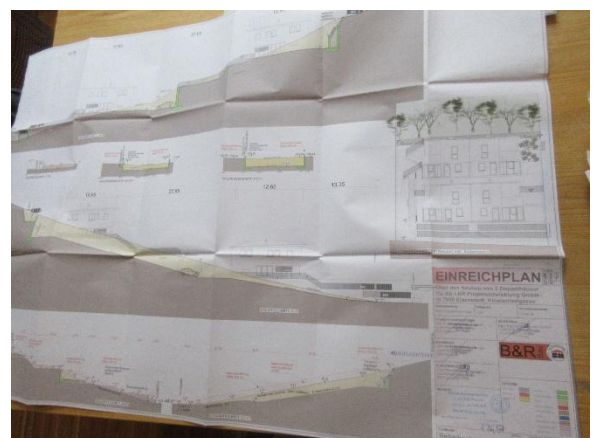
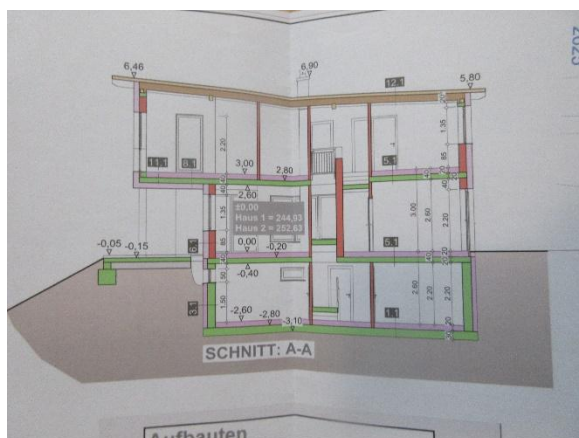
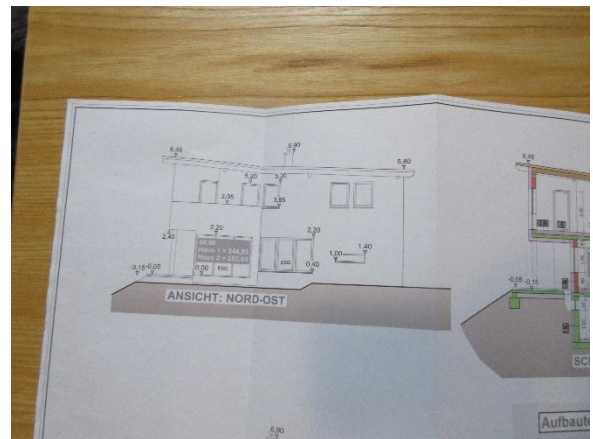
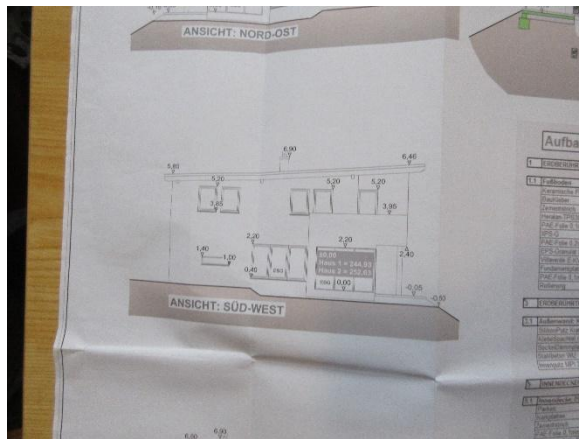
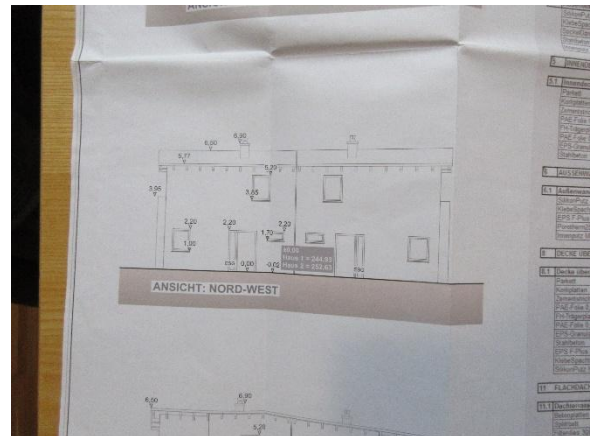
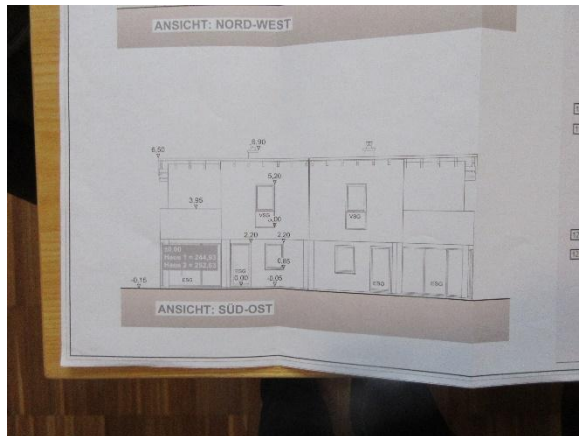
Gst. Nr.	EZ	Anrainerverzeichnis
257/17	257/17	257/17
257/18	257/18	257/18
257/19	257/19	257/19
257/20	257/20	257/20
257/21	257/21	257/21
257/22	257/22	257/22
257/23	257/23	257/23
257/24	257/24	257/24
257/25	257/25	257/25
257/26	257/26	257/26
257/27	257/27	257/27
257/28	257/28	257/28
257/29	257/29	257/29
257/30	257/30	257/30
257/31	257/31	257/31
257/32	257/32	257/32
257/33	257/33	257/33
257/34	257/34	257/34
257/35	257/35	257/35
257/36	257/36	257/36
257/37	257/37	257/37
257/38	257/38	257/38
257/39	257/39	257/39
257/40	257/40	257/40
257/41	257/41	257/41
257/42	257/42	257/42
257/43	257/43	257/43
257/44	257/44	257/44
257/45	257/45	257/45
257/46	257/46	257/46
257/47	257/47	257/47
257/48	257/48	257/48
257/49	257/49	257/49
257/50	257/50	257/50
257/51	257/51	257/51
257/52	257/52	257/52
257/53	257/53	257/53
257/54	257/54	257/54
257/55	257/55	257/55
257/56	257/56	257/56
257/57	257/57	257/57
257/58	257/58	257/58
257/59	257/59	257/59
257/60	257/60	257/60
257/61	257/61	257/61
257/62	257/62	257/62
257/63	257/63	257/63
257/64	257/64	257/64
257/65	257/65	257/65
257/66	257/66	257/66
257/67	257/67	257/67
257/68	257/68	257/68
257/69	257/69	257/69
257/70	257/70	257/70
257/71	257/71	257/71
257/72	257/72	257/72
257/73	257/73	257/73
257/74	257/74	257/74
257/75	257/75	257/75
257/76	257/76	257/76
257/77	257/77	257/77
257/78	257/78	257/78
257/79	257/79	257/79
257/80	257/80	257/80
257/81	257/81	257/81
257/82	257/82	257/82
257/83	257/83	257/83
257/84	257/84	257/84
257/85	257/85	257/85
257/86	257/86	257/86
257/87	257/87	257/87
257/88	257/88	257/88
257/89	257/89	257/89
257/90	257/90	257/90
257/91	257/91	257/91
257/92	257/92	257/92
257/93	257/93	257/93
257/94	257/94	257/94
257/95	257/95	257/95
257/96	257/96	257/96
257/97	257/97	257/97
257/98	257/98	257/98
257/99	257/99	257/99
257/100	257/100	257/100

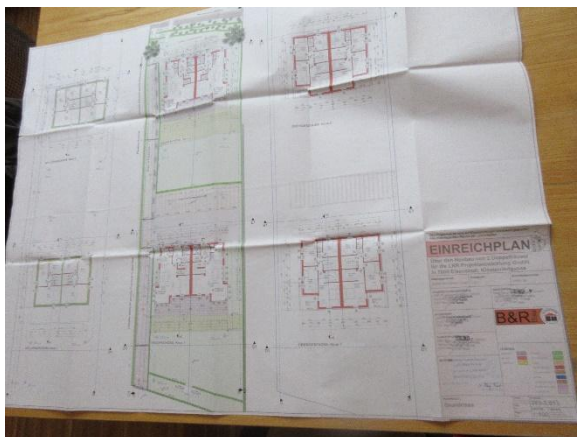
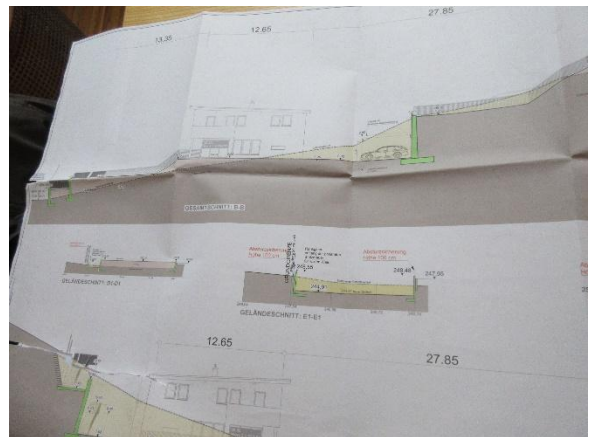
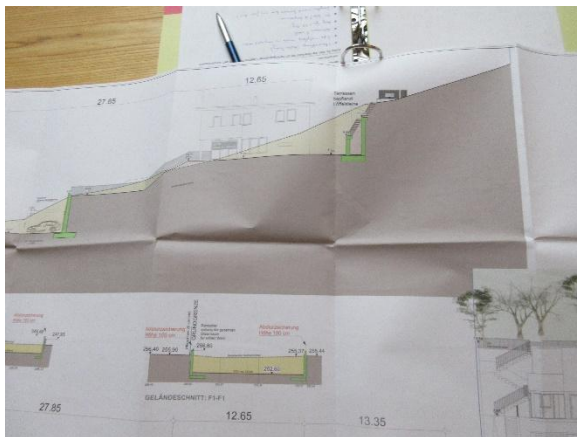
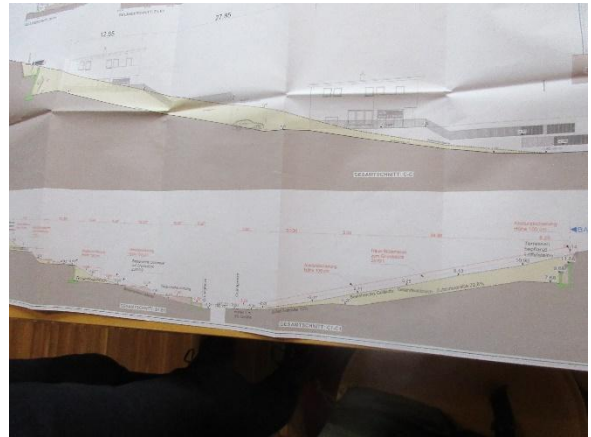


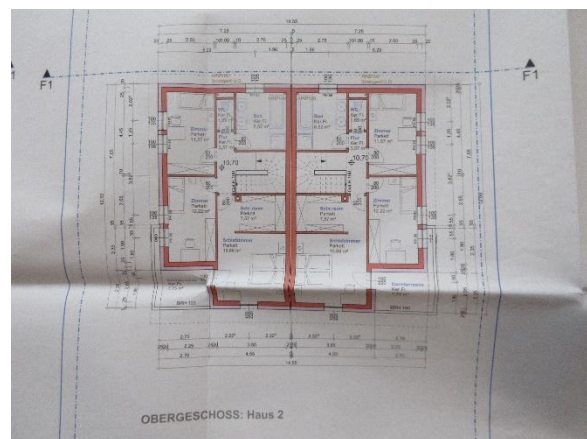
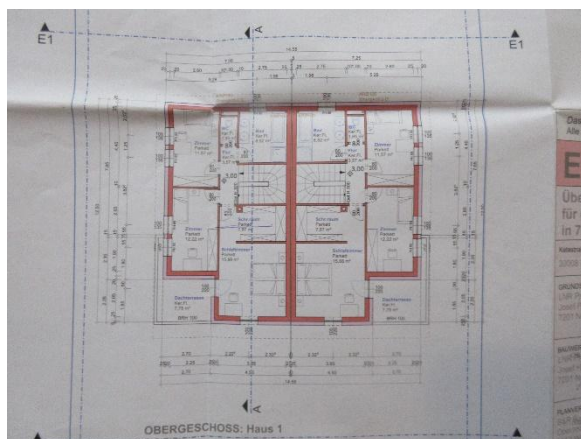
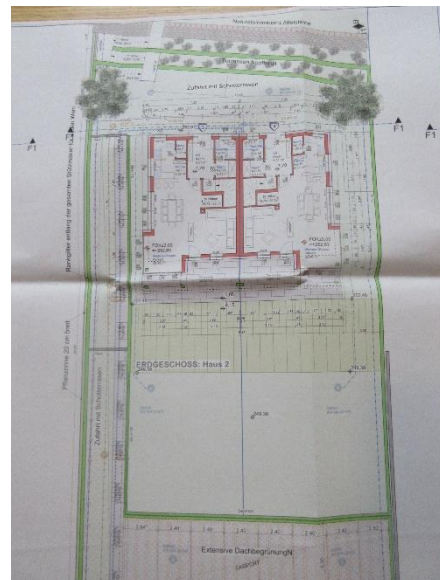
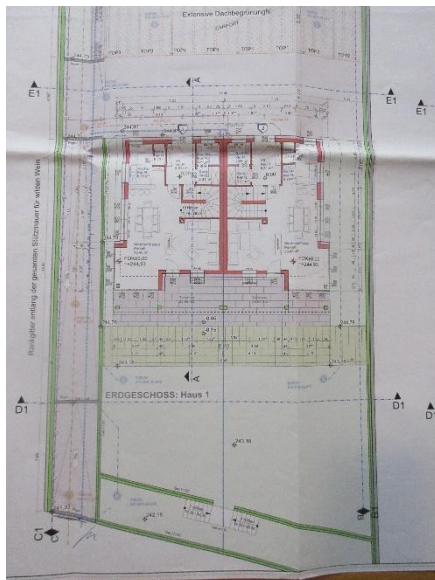
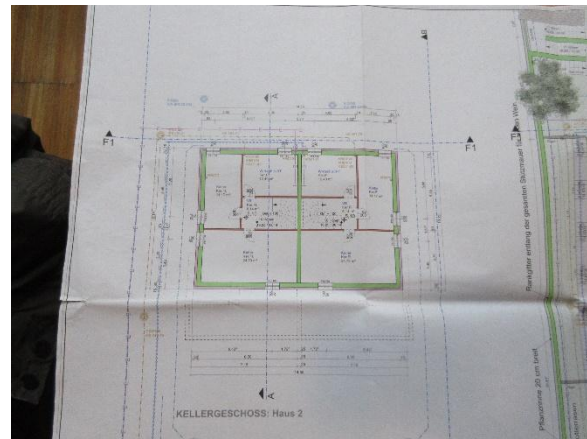
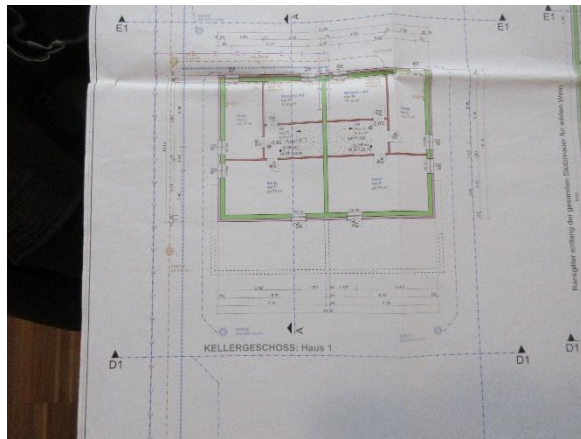
Aufbauten	Material	Menge	Einheit	Preis
1. Erdgeschoss	...	...	...	...
2. Obergeschoss	...	...	...	...
3. Dachgeschoss	...	...	...	...
4. Keller	...	...	...	...
5. Außenwand	...	...	...	...
6. Innenwand	...	...	...	...
7. Decke	...	...	...	...
8. Boden	...	...	...	...
9. Fenster	...	...	...	...
10. Türen	...	...	...	...
11. Treppen	...	...	...	...
12. Aufzüge	...	...	...	...
13. Sanitär	...	...	...	...
14. Elektrik	...	...	...	...
15. Heizung	...	...	...	...
16. Lüftung	...	...	...	...
17. Klimaanlage	...	...	...	...
18. Beleuchtung	...	...	...	...
19. Möblierung	...	...	...	...
20. Einbauten	...	...	...	...
21. Anstriche	...	...	...	...
22. Putze	...	...	...	...
23. Gips	...	...	...	...
24. Zement	...	...	...	...
25. Kies	...	...	...	...
26. Sand	...	...	...	...
27. Geröll	...	...	...	...
28. Splitt	...	...	...	...
29. Schotter	...	...	...	...
30. Kies	...	...	...	...
31. Sand	...	...	...	...
32. Geröll	...	...	...	...
33. Splitt	...	...	...	...
34. Schotter	...	...	...	...
35. Kies	...	...	...	...
36. Sand	...	...	...	...
37. Geröll	...	...	...	...
38. Splitt	...	...	...	...
39. Schotter	...	...	...	...
40. Kies	...	...	...	...
41. Sand	...	...	...	...
42. Geröll	...	...	...	...
43. Splitt	...	...	...	...
44. Schotter	...	...	...	...
45. Kies	...	...	...	...
46. Sand	...	...	...	...
47. Geröll	...	...	...	...
48. Splitt	...	...	...	...
49. Schotter	...	...	...	...
50. Kies	...	...	...	...
51. Sand	...	...	...	...
52. Geröll	...	...	...	...
53. Splitt	...	...	...	...
54. Schotter	...	...	...	...
55. Kies	...	...	...	...
56. Sand	...	...	...	...
57. Geröll	...	...	...	...
58. Splitt	...	...	...	...
59. Schotter	...	...	...	...
60. Kies	...	...	...	...
61. Sand	...	...	...	...
62. Geröll	...	...	...	...
63. Splitt	...	...	...	...
64. Schotter	...	...	...	...
65. Kies	...	...	...	...
66. Sand	...	...	...	...
67. Geröll	...	...	...	...
68. Splitt	...	...	...	...
69. Schotter	...	...	...	...
70. Kies	...	...	...	...
71. Sand	...	...	...	...
72. Geröll	...	...	...	...
73. Splitt	...	...	...	...
74. Schotter	...	...	...	...
75. Kies	...	...	...	...
76. Sand	...	...	...	...
77. Geröll	...	...	...	...
78. Splitt	...	...	...	...
79. Schotter	...	...	...	...
80. Kies	...	...	...	...
81. Sand	...	...	...	...
82. Geröll	...	...	...	...
83. Splitt	...	...	...	...
84. Schotter	...	...	...	...
85. Kies	...	...	...	...
86. Sand	...	...	...	...
87. Geröll	...	...	...	...
88. Splitt	...	...	...	...
89. Schotter	...	...	...	...
90. Kies	...	...	...	...
91. Sand	...	...	...	...
92. Geröll	...	...	...	...
93. Splitt	...	...	...	...
94. Schotter	...	...	...	...
95. Kies	...	...	...	...
96. Sand	...	...	...	...
97. Geröll	...	...	...	...
98. Splitt	...	...	...	...
99. Schotter	...	...	...	...
100. Kies	...	...	...	...

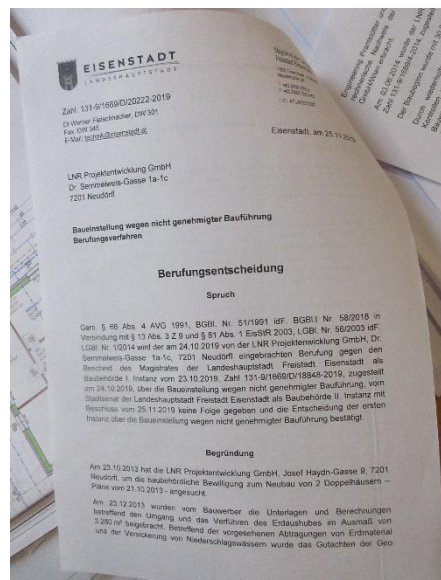
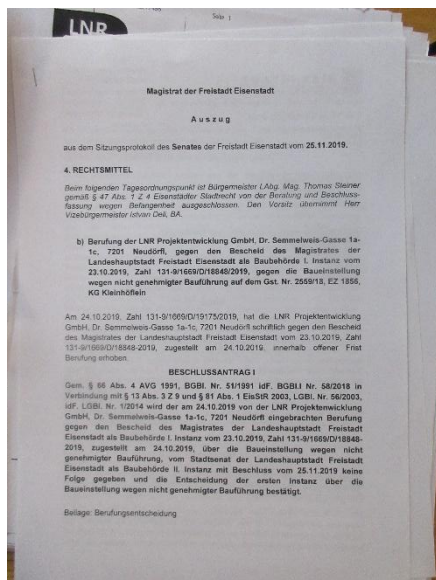
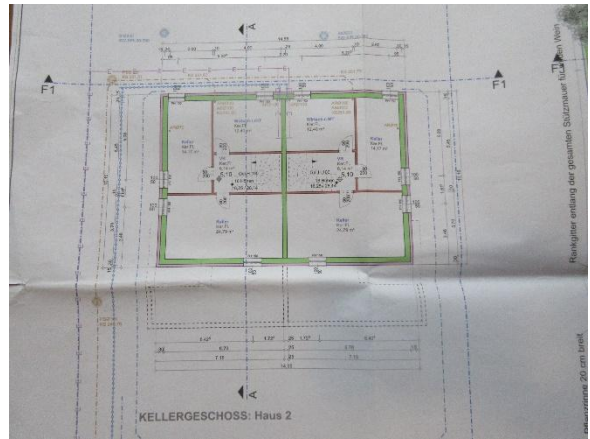
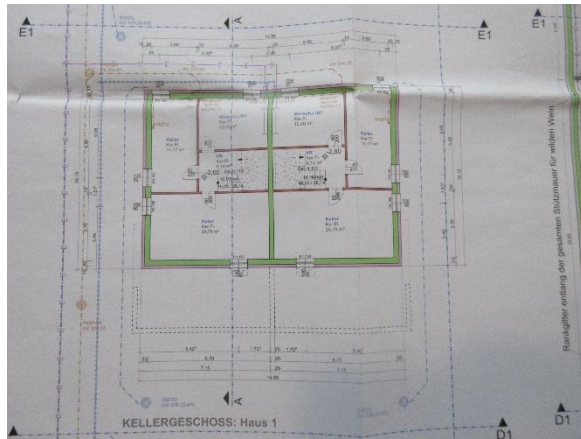
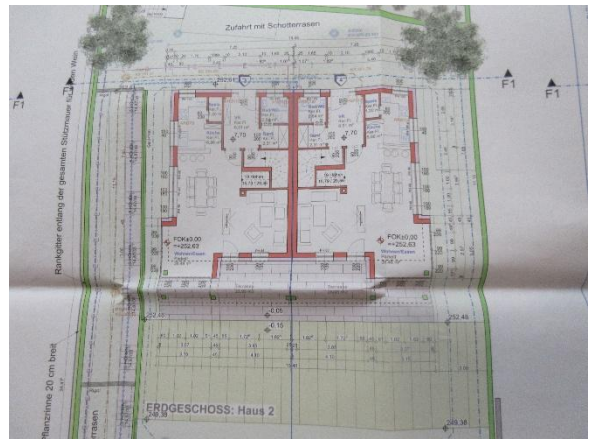
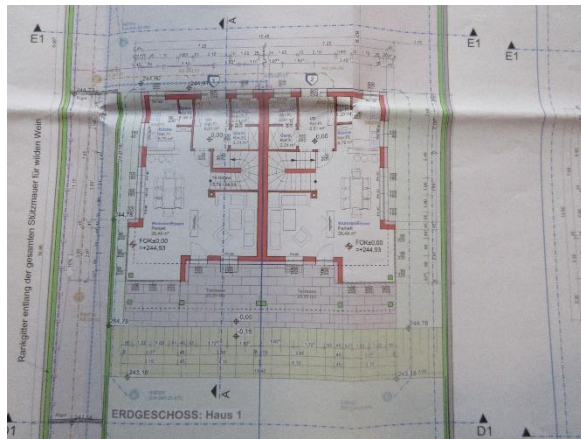
Aufbauten	Material	Menge	Einheit	Preis
1. Erdgeschoss	...	...	...	...
2. Obergeschoss	...	...	...	...
3. Dachgeschoss	...	...	...	...
4. Keller	...	...	...	...
5. Außenwand	...	...	...	...
6. Innenwand	...	...	...	...
7. Decke	...	...	...	...
8. Boden	...	...	...	...
9. Fenster	...	...	...	...
10. Türen	...	...	...	...
11. Treppen	...	...	...	...
12. Aufzüge	...	...	...	...
13. Sanitär	...	...	...	...
14. Elektrik	...	...	...	...
15. Heizung	...	...	...	...
16. Lüftung	...	...	...	...
17. Klimaanlage	...	...	...	...
18. Beleuchtung	...	...	...	...
19. Möblierung	...	...	...	...
20. Einbauten	...	...	...	...
21. Anstriche	...	...	...	...
22. Putze	...	...	...	...
23. Gips	...	...	...	...
24. Zement	...	...	...	...
25. Kies	...	...	...	...
26. Sand	...	...	...	...
27. Geröll	...	...	...	...
28. Splitt	...	...	...	...
29. Schotter	...	...	...	...
30. Kies	...	...	...	...
31. Sand	...	...	...	...
32. Geröll	...	...	...	...
33. Splitt	...	...	...	...
34. Schotter	...	...	...	...
35. Kies	...	...	...	...
36. Sand	...	...	...	...
37. Geröll	...	...	...	...
38. Splitt	...	...	...	...
39. Schotter	...	...	...	...
40. Kies	...	...	...	...
41. Sand	...	...	...	...
42. Geröll	...	...	...	...
43. Splitt	...	...	...	...
44. Schotter	...	...	...	...
45. Kies	...	...	...	...
46. Sand	...	...	...	...
47. Geröll	...	...	...	...
48. Splitt	...	...	...	...
49. Schotter	...	...	...	...
50. Kies	...	...	...	...
51. Sand	...	...	...	...
52. Geröll	...	...	...	...
53. Splitt	...	...	...	...
54. Schotter	...	...	...	...
55. Kies	...	...	...	...
56. Sand	...	...	...	...
57. Geröll	...	...	...	...
58. Splitt	...	...	...	...
59. Schotter	...	...	...	...
60. Kies	...	...	...	...
61. Sand	...	...	...	...
62. Geröll	...	...	...	...
63. Splitt	...	...	...	...
64. Schotter	...	...	...	...
65. Kies	...	...	...	...
66. Sand	...	...	...	...
67. Geröll	...	...	...	...
68. Splitt	...	...	...	...
69. Schotter	...	...	...	...
70. Kies	...	...	...	...
71. Sand	...	...	...	...
72. Geröll	...	...	...	...
73. Splitt	...	...	...	...
74. Schotter	...	...	...	...
75. Kies	...	...	...	...
76. Sand	...	...	...	...
77. Geröll	...	...	...	...
78. Splitt	...	...	...	...
79. Schotter	...	...	...	...
80. Kies	...	...	...	...
81. Sand	...	...	...	...
82. Geröll	...	...	...	...
83. Splitt	...	...	...	...
84. Schotter	...	...	...	...
85. Kies	...	...	...	...
86. Sand	...	...	...	...
87. Geröll	...	...	...	...
88. Splitt	...	...	...	...
89. Schotter	...	...	...	...
90. Kies	...	...	...	...
91. Sand	...	...	...	...
92. Geröll	...	...	...	...
93. Splitt	...	...	...	...
94. Schotter	...	...	...	...
95. Kies	...	...	...	...
96. Sand	...	...	...	...
97. Geröll	...	...	...	...
98. Splitt	...	...	...	...
99. Schotter	...	...	...	...
100. Kies	...	...	...	...

1. Erdgeschoss		2. Obergeschoss		3. Dachgeschoss		4. Keller		5. Außenwand		6. Innenwand		7. Decke		8. Boden		9. Fenster		10. Türen		11. Treppen		12. Aufzüge		13. Sanitär		14. Elektrik		15. Heizung		16. Lüftung		17. Klimaanlage		18. Beleuchtung		19. Möblierung		20. Einbauten		21. Anstriche		22. Putze		23. Gips		24. Zement		25. Kies		26. Sand		27. Geröll		28. Splitt		29. Schotter		30. Kies		31. Sand		32. Geröll		33. Splitt		34. Schotter		35. Kies		36. Sand		37. Geröll		38. Splitt		39. Schotter		40. Kies		41. Sand		42. Geröll		43. Splitt		44. Schotter		45. Kies		46. Sand		47. Geröll		48. Splitt		49. Schotter		50. Kies		51. Sand		52. Geröll		53. Splitt		54. Schotter		55. Kies		56. Sand		57. Geröll		58. Splitt		59. Schotter		60. Kies		61. Sand		62. Geröll		63. Splitt		64. Schotter		65. Kies		66. Sand		67. Geröll		68. Splitt		69. Schotter		70. Kies		71. Sand		72. Geröll		73. Splitt		74. Schotter		75. Kies		76. Sand		77. Geröll		78. Splitt		79. Schotter		80. Kies		81. Sand		82. Geröll		83. Splitt		84. Schotter		85. Kies		86. Sand		87. Geröll		88. Splitt		89. Schotter		90. Kies		91. Sand		92. Geröll		93. Splitt		94. Schotter		95. Kies		96. Sand		97. Geröll		98. Splitt		99. Schotter		100. Kies		101. Sand		102. Geröll		103. Splitt		104. Schotter		105. Kies		106. Sand		107. Geröll		108. Splitt		109. Schotter		110. Kies		111. Sand		112. Geröll		113. Splitt		114. Schotter		115. Kies		116. Sand		117. Geröll		118. Splitt		119. Schotter		120. Kies		121. Sand		122. Geröll		123. Splitt		124. Schotter		125. Kies		126. Sand		127. Geröll		128. Splitt		129. Schotter		130. Kies		131. Sand		132. Geröll		133. Splitt		134. Schotter		135. Kies		136. Sand		137. Geröll		138. Splitt		139. Schotter		140. Kies		141. Sand		142. Geröll		143. Splitt		144. Schotter		145. Kies		146. Sand		147. Geröll		148. Splitt		149. Schotter		150. Kies		151. Sand		152. Geröll		153. Splitt		154. Schotter		155. Kies		156. Sand		157. Geröll		158. Splitt		159. Schotter		160. Kies		161. Sand		162. Geröll		163. Splitt		164. Schotter		165. Kies		166. Sand		167. Geröll		168. Splitt		169. Schotter		170. Kies		171. Sand		172. Geröll		173. Splitt		174. Schotter		175. Kies		176. Sand		177. Geröll		178. Splitt		179. Schotter		180. Kies		181. Sand		182. Geröll		183. Splitt		184. Schotter		185. Kies		186. Sand		187. Geröll		188. Splitt		189. Schotter		190. Kies		191. Sand		192. Geröll		193. Splitt		194. Schotter		195. Kies		196. Sand		197. Geröll		198. Splitt		199. Schotter		200. Kies		201. Sand		202. Geröll		203. Splitt		204. Schotter		205. Kies		206. Sand		207. Geröll		208. Splitt		209. Schotter		210. Kies		211. Sand		212. Geröll		213. Splitt		214. Schotter		215. Kies		216. Sand		217. Geröll		218. Splitt		219. Schotter		220. Kies		221. Sand		222. Geröll		223. Splitt		224. Schotter		225. Kies		226. Sand		227. Geröll		228. Splitt		229. Schotter		230. Kies		231. Sand		232. Geröll		233. Splitt		234. Schotter		235. Kies		236. Sand		237. Geröll		238. Splitt		239. Schotter		240. Kies		241. Sand		242. Geröll		243. Splitt		244. Schotter		245. Kies		246. Sand		247. Geröll		248. Splitt		249. Schotter		250. Kies		251. Sand		252. Geröll		253. Splitt		254. Schotter		255. Kies		256. Sand		257. Geröll		258. Splitt		259. Schotter		260. Kies		261. Sand		262. Geröll		263. Splitt		264. Schotter		265. Kies		266. Sand		267. Geröll		268. Splitt		269. Schotter		270. Kies		271. Sand		272. Geröll		273. Splitt		274. Schotter		275. Kies		276. Sand		277. Geröll		278. Splitt		279. Schotter		280. Kies		281. Sand		282. Geröll		283. Splitt		284. Schotter		285. Kies		286. Sand		287. Geröll		288. Splitt		289. Schotter		290. Kies		291. Sand		292. Geröll		293. Splitt		294. Schotter		295. Kies		296. Sand		297. Geröll		298. Splitt		299. Schotter		300. Kies		301. Sand		302. Geröll		303. Splitt		304. Schotter		305. Kies		306. Sand		307. Geröll		308. Splitt		309. Schotter		310. Kies		311. Sand		312. Geröll		313. Splitt		314. Schotter		315. Kies		316. Sand		317. Geröll		318. Splitt		319. Schotter		320. Kies		321. Sand		322. Geröll		323. Splitt		324. Schotter		325. Kies		326. Sand		327. Geröll		328. Splitt		329. Schotter		330. Kies		331. Sand		332. Geröll		333. Splitt		334. Schotter		335. Kies		336. Sand		337. Geröll		338. Splitt		339. Schotter		340. Kies		341. Sand		342. Geröll		343. Splitt		344. Schotter		345. Kies		346. Sand		347. Geröll		348. Splitt		349. Schotter		350. Kies		351. Sand		352. Geröll		353. Splitt		354. Schotter		355. Kies		356. Sand		357. Geröll		358. Splitt		359. Schotter		360. Kies		361. Sand		362. Geröll		363. Splitt		364. Schotter		365. Kies		366. Sand		367. Geröll		368. Splitt		369. Schotter		370. Kies		371. Sand		372. Geröll		373. Splitt		374. Schotter		375. Kies		376. Sand		377. Geröll		378. Splitt		379. Schotter		380. Kies		381. Sand		382. Geröll		383. Splitt		384. Schotter		385. Kies		386. Sand		387. Geröll		388. Splitt		389. Schotter		390. Kies		391. Sand		392. Geröll		393. Splitt		394. Schotter		395. Kies		396. Sand		397. Geröll		398. Splitt		399. Schotter		400. Kies		401. Sand		402. Geröll		403. Splitt		404. Schotter		405. Kies		406. Sand		407. Geröll		408. Splitt		409. Schotter		410. Kies		411. Sand		412. Geröll		413. Splitt		414. Schotter		415. Kies		416. Sand		417. Geröll		418. Splitt		419. Schotter		420. Kies		421. Sand		422. Geröll		423. Splitt		424. Schotter		425. Kies		426. Sand		427. Geröll		428. Splitt		429. Schotter		430. Kies		431. Sand		432. Geröll		433. Splitt		434. Schotter		435. Kies		436. Sand		437. Geröll		438. Splitt		439. Schotter		440. Kies		441. Sand		442. Geröll		443. Splitt		444. Schotter		445. Kies		446. Sand		447. Geröll		448. Splitt		449. Schotter		450. Kies		451. Sand		452. Geröll		453. Splitt		454. Schotter		455. Kies		456. Sand		457. Geröll		458. Splitt		459. Schotter		460. Kies		461. Sand		462. Geröll		463. Splitt		464. Schotter		465. Kies		466. Sand		467. Geröll		468. Splitt		469. Schotter		470. Kies		471. Sand		472. Geröll		473. Splitt		474. Schotter		475. Kies		476. Sand		477. Geröll		478. Splitt		479. Schotter		480. Kies		481. Sand		482. Geröll		483. Splitt		484. Schotter		485. Kies		486. Sand		487. Geröll		488. Splitt		489. Schotter		490. Kies		491. Sand		492. Geröll		493. Splitt		494. Schotter		495. Kies		496. Sand		497. Geröll		498. Splitt		499. Schotter		500. Kies		501. Sand		502. Geröll		503. Splitt		504. Schotter		505. Kies		506. Sand		507. Geröll		508. Splitt		509. Schotter		510. Kies		511. Sand		512. Geröll		513. Splitt		514. Schotter		515. Kies		516. Sand		517. Geröll		518. Splitt		519. Schotter		520. Kies		521. Sand		522. Geröll		523. Splitt		524. Schotter		525. Kies		526. Sand		527. Geröll		528. Splitt		529. Schotter		530. Kies		531. Sand		532. Geröll		533. Splitt		534. Schotter		535. Kies		536. Sand		537. Geröll		538. Splitt		539. Schotter		540. Kies		541. Sand		542. Geröll		543. Splitt		544. Schotter		545. Kies		546. Sand		547. Geröll		548. Splitt		549. Schotter		550. Kies		551. Sand		552. Geröll		553. Splitt		554. Schotter		555. Kies		556. Sand		557. Geröll		558. Splitt		559. Schotter		560. Kies		561. Sand		562. Geröll		563. Splitt		564. Schotter		565. Kies		566. Sand		567. Geröll		568. Splitt		569. Schotter		570. Kies		571. Sand		572. Geröll		573. Splitt		574. Schotter		575. Kies		576. Sand		577. Geröll		578. Splitt		579. Schotter		580. Kies		581. Sand		582. Geröll		583. Splitt		584. Schotter		585. Kies		586. Sand		587. Geröll		588. Splitt		589. Schotter		590. Kies		591. Sand		592. Geröll		593. Splitt		594. Schotter		595. Kies		596. Sand		597. Geröll		598. Splitt		599. Schotter		600. Kies		601. Sand		602. Geröll		603. Splitt		604. Schotter		605. Kies		606. Sand		607. Geröll		608. Splitt		609. Schotter		610. Kies		611. Sand		612. Geröll		613. Splitt		614. Schotter		615. Kies		616. Sand		617. Geröll		618. Splitt		619. Schotter		620. Kies		621. Sand		622. Geröll		623. Splitt		624. Schotter		625. Kies		626. Sand		627. Geröll		628. Splitt		629. Schotter		630. Kies		631. Sand		632. Geröll		633. Splitt		634. Schotter		635. Kies		636. Sand		637. Geröll		638. Splitt		639. Schotter		640. Kies		641. Sand		642. Geröll		643. Splitt		644. Schotter		645. Kies		646. Sand		647. Geröll		648. Splitt		649. Schotter		650. Kies		651. Sand		652. Geröll		653. Splitt		654. Schotter		655. Kies		656. Sand		657. Geröll		658. Splitt		659. Schotter		660. Kies		661. Sand		662. Geröll		663. Splitt		664. Schotter		665. Kies		666. Sand		667. Geröll		668. Splitt		669. Schotter		670. Kies		671. Sand		672. Geröll		673. Splitt		674. Schotter		675. Kies		676. Sand		677. Geröll		678. Splitt		679. Schotter		680. Kies		681. Sand		682. Geröll		683. Splitt		684. Schotter		685. Kies		686. Sand		687. Geröll		688. Splitt		689. Schotter		690. Kies		691. Sand		692. Geröll		693. Splitt		694. Schotter		695. Kies		696. Sand		697. Geröll		698. Splitt		699. Schotter		700. Kies		701. Sand		702. Geröll		703. Splitt		704. Schotter		705. Kies		706. Sand		707. Geröll		708. Splitt		709. Schotter		710. Kies		711. Sand		712. Geröll		713. Splitt		714. Schotter		715. Kies		716. Sand		717. Geröll		718. Splitt		719. Schotter		720. Kies		721. Sand		722. Geröll		723. Splitt		724. Schotter		725. Kies		726. Sand		727. Geröll		728. Splitt		729. Schotter		730. Kies		731. Sand		732. Geröll		733. Splitt		734. Schotter		735. Kies		736. Sand		737. Geröll		738. Splitt		739. Schotter		740. Kies		741. Sand		742. Geröll		743. Splitt		744. Schotter		745. Kies		746. Sand		747. Geröll		748. Splitt		749. Schotter		750. Kies		751. Sand		752. Geröll		753. Splitt		754. Schotter		755. Kies		756. Sand		757. Geröll		758. Splitt		759. Schotter		760. Kies		761. Sand		762. Geröll		763. Splitt		764. Schotter		765. Kies		766. Sand		767. Geröll		768. Splitt		769. Schotter		770. Kies		771. Sand		772. Geröll		773. Splitt		774. Schotter		775. Kies		776. Sand		777. Geröll		778. Splitt		779. Schotter		780. Kies		781. Sand		782. Geröll		783. Splitt		784. Schotter		785. Kies		786. Sand		787. Geröll		788. Splitt		789. Schotter		790. Kies		791. Sand		792. Geröll		793. Splitt		794. Schotter		795. Kies		796. Sand		797. Geröll		798. Splitt		799. Schotter		800. Kies		801. Sand		802. Geröll		803. Splitt		804. Schotter		805. Kies		806. Sand		807. Geröll		808. Splitt		809. Schotter		810. Kies		811. Sand		812. Geröll		813. Splitt		814. Schotter		815. Kies		816. Sand		817. Geröll		818. Splitt		819. Schotter		820. Kies		821. Sand		822. Geröll		823. Splitt		824. Schotter		825. Kies		826. Sand		827. Geröll		828. Splitt		829. Schotter		830. Kies		831. Sand		832. Geröll		833. Splitt		834. Schotter		835. Kies		836. Sand		837. Geröll		838. Splitt		839. Schotter		840. Kies		841. Sand		842. Geröll		843. Splitt	
----------------	--	-----------------	--	-----------------	--	-----------	--	--------------	--	--------------	--	----------	--	----------	--	------------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	-------------	--	--------------	--	-------------	--	-------------	--	-----------------	--	-----------------	--	----------------	--	---------------	--	---------------	--	-----------	--	----------	--	------------	--	----------	--	----------	--	------------	--	------------	--	--------------	--	----------	--	----------	--	------------	--	------------	--	--------------	--	----------	--	----------	--	------------	--	------------	--	--------------	--	----------	--	----------	--	------------	--	------------	--	--------------	--	----------	--	----------	--	------------	--	------------	--	--------------	--	----------	--	----------	--	------------	--	------------	--	--------------	--	----------	--	----------	--	------------	--	------------	--	--------------	--	----------	--	----------	--	------------	--	------------	--	--------------	--	----------	--	----------	--	------------	--	------------	--	--------------	--	----------	--	----------	--	------------	--	------------	--	--------------	--	----------	--	----------	--	------------	--	------------	--	--------------	--	----------	--	----------	--	------------	--	------------	--	--------------	--	----------	--	----------	--	------------	--	------------	--	--------------	--	----------	--	----------	--	------------	--	------------	--	--------------	--	----------	--	----------	--	------------	--	------------	--	--------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	---------------	--	-----------	--	-----------	--	-------------	--	-------------	--









Engineering Planstötter und Partner OG/Klosterneuburg vom 13.12.2013 und der rechtserische Nachweis der Versicherung durch die B&R Bau und Planungs GmbH Wien abstrakt.

Am 13.06.2014 wurde der LNR Projektentwicklung GmbH die Baubewilligung mit Zahl 131-9/16694-2014, zugestellt am 12.06.2014, erteilt.

Der Baubeginn wurde mit 30.06.2014 der Behörde mitgeteilt.

Durch wiederholte Anzeigen wurden von der Baubehörde Begrenzungen und Kontrollen vor Ort durchgeführt, bei denen festgestellt wurde, dass sich der Bauwerber nicht an die konsensgemäße Ausführung gehalten hat. Die errichteten Stützmauern an der Straßenseite und zwischen den Häuserzeilen, sowie die Stützmauern an den seitlichen Grundgrenzen wichen von der bewilligten Einreichung ab. Die Erdanschüttungen südlich der Häuserzeilen wurden ohne Böschungsausbildungen ausgeführt. Die Ausführung der Hauszeile 2 wurde durch einen Geometer gemessen und um 1,57 m tiefer umgesetzt. Es wurde nicht entsprechend der Einreichunterlage, Beilage 2 die Niveauveränderung mit ca. 3,24 m Böschung vor Hauszeile 2 und den zweifachen Geländeprung von 1,45 m und weitere 1,00 m vor Hauszeile 1 abgegraben, sondern es wurde ein einseitig waagrechtes Geländeniveau angeschüttet. Auf Grund dieser Abänderung ist im Garantierbereich vor der Hauszeile 2 die Einfriedungsmauer des östlichen Nachbargrundstückes bis zur Oberkante der Sichtbetonwand angeschüttet worden. Diese Anschüttung erfolgte ohne, die in der Baubewilligung vorgeschriebene Stützmauer zum Nachbargrund.

Den Aufforderungen der Behörde, den konsensgemäßen Zustand herzustellen, wurde nicht entsprochen, und der Bau wurde bis dato nicht fertiggestellt.

Aufgrund dessen, dass sich der Bauwerber nicht an die Baubewilligung vom 03.06.2014, Zahl 131-9/16694-2014, gehalten hatte, war es notwendig dem Bauwerber mit Bescheid vom 11.09.2019, Zahl 131-9/1479/D/15057, das Erlöschen der Baubewilligung mitzuteilen.

Durch Anzeigen von Anträgen wurde die Behörde darauf aufmerksam gemacht, dass der Bauwerber weitere Bauteilgelenke auf dem Grundstück durchführt. Dem Bauwerber wurde am 23.10.2019 mit Bescheid, Zahl: 131-9/16694-2014, zugestellt am 24.10.2019, ein Auftrag zur Bauumstellung wegen nicht genehmigter Ausführung erteilt. Für die Durchführung der von der LNR Projektentwicklung GmbH beauftragten Arbeiten liegt keine baubehördliche Bewilligung vor. Da in die Arbeiten nicht in der Baubewilligung vom 03.06.2014, Zahl 131-9/16694-2014, bewilligt worden sind, 2. der Bauwerber auch nicht um Baubewilligung für die Änderung ersucht hat und diese nicht genehmigt sind und 3. die Baubewilligung mit 30.06.2019 mittels Bescheid nach § 19 Bgld. BauG vom 11.09.2019, Zahl: 131-9/1479/D/15057, zugestellt am 13.09.2019, bereits erloschen ist.

Am 24.10.2019, Zahl 131-9/16694-2014/15057, hat die LNR Projektentwicklung GmbH, Dr. Sonnenfeld-Gasse 1a-1c, 7201 Neudorf, schriftlich gegen den Bescheid

des Magistrates der Landeshauptstadt Wien Stadt von 23.10.2019, Zahl: 131-9/16694-2014/15057, zugestellt am 24.10.2019, innerhalb offener Berufung erhoben.

Darin wurden folgende Berufungsgründe vorgebracht:

Es sei Antrags am 10.06.2019 per Telefax ein Verlängerungsansuchen bis 30.06.2020 mit der Begründung eingebracht worden, dass es unter anderem durch behördenseitig verhängte Baustopps und anderen behördenseitigen Unschlüssigkeiten die Bauausführung betreffend zu Bauverzögerungen gekommen sei. Die Fristverlängerung sei in begründeten Fällen so wie in diesem Fall zu gewähren. Eine gänzliche Nichtberücksichtigung des Ansuchens, wie im gegenständlichen Bescheid sei rechtswidrig.

Es wurde beantragt, den Bescheid aufzuheben und eine Fristverlängerung bis 30.06.2020 auszusprechen.

Die Entscheidung der Baubewilligung sei schon nicht rechtskräftig und die Bauumstellung als nichtig anzusehen.

Die Baubehörde führt hierzu aus:

Gem. § 19 Bgld. BauG erlischt die Baubewilligung, wenn:

1. Die Durchführung des Vorhabens nicht binnen zwei Jahren nach Rechtskraft der Bewilligung begonnen wurde oder
2. Das Vorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach Beginn der Durchführung fertiggestellt ist.

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

Da der Baubescheid mit 30.06.2019 bereits erloschen ist, sind alle weiteren baulichen Tätigkeiten nicht bewilligt.

Ein Telefax vom 10.06.2019 zur Fristverlängerung der Baubewilligung ist bei der Behörde nie eingelangt. Ein Zustellnachweis wurde vom Bauwerber trotz Aufforderung nicht vorgelegt. Die Behörde hat erst am 25.09.2019, per Telefax mit der Einbringung der Berufung gegen den Bescheid mit Zahl: 131-9/1479/D/15057 von dem angelegten Fristverlängerungsantrag erfahren. Der Aufforderung, das Originalfax, sowie die Zustellbestätigung vorzulegen, wurde nicht entsprochen, somit konnte die Behörde nicht fristgerecht über eine Fristverlängerung entscheiden, und die Baubewilligung ist ex lege am 30.06.2019 erloschen.

Im Kommentar zum Bgld. BauG wird hierzu zu § 19 ausgeführt:

Wesentlich an der vorliegenden Bestimmung ist, dass das Erlöschen einer Baubewilligung (Baubefreiung) durch Fristenlauf bereits ex lege eintritt, also unabhängig von einer beschleunigten Feststellung, und daher eine Verlängerung

per Post nur vor Ablauf derselben – keinesfalls aber nach bereits erfolgtem Ablauf der Frist (da Baubewilligung bereits ex lege erloschen) – möglich ist.

Da für die Arbeiten der Errichtung von nicht genehmigten Stützmauern, der Durchführung von nicht genehmigten Geländeumformungen und der Ausführung der Hauszeile 2 Umsetzung um 1,57 m tiefer, keine genehmigte Baubewilligung vorliegt und auch keine neuzeitliche Baubewilligung eingereicht und erteilt worden ist, vor der Baubehörde (der Baubehörde) Instanz zu bestätigen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist eine weitere Berufung nicht zulässig.

Sie haben jedoch das Recht, gegen diesen Bescheid Beschwerde zu erheben. Die Beschwerde ist binnen vier Wochen nach Zustellung des Bescheides bei der Bescheid erlassenden Behörde in schriftlicher Form einzubringen.

Die Beschwerde hat zu enthalten:

1. die Bezeichnung des angefochtenen Bescheides;
2. die Bezeichnung der belangten Behörde (Bescheid erlassende Behörde);
3. die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt (Einklärung über den Umfang der Anfechtung);
4. die Begehren und
5. die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist.

Die Beschwerde kann in folgender Form eingebracht werden:

- postalisch: Abgabe bei der Behörde
- mittels Telefax

Die Beschwerde hat – soweit in diesem Bescheid nicht ausdrücklich ausgeschlossen – aufschiebende Wirkung, das heißt, der Bescheid kann bis zur abschließenden Entscheidung nicht vollzogen werden.

Für die Beschwerde ist eine Gebühr von € 30,- zu entrichten. Die Gebührenschuld entsteht im Zeitpunkt der Einbringung der Eingabe. Die Gebühr ist unter Angabe des Verwendungszwecks (siehe Hinweis Pauschalgebühr, Art der Eingabe, Name und Behörde) durch Überweisung auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (BAWAG F&S K. IBAN: AT85 0100 0000 0050 4109, BIC: BUNATW33) zu entrichten. Die Erbringung der Gebühr ist durch einen von einer Post-Geschäftsstelle oder einem Kreditinstitut bestätigten Zahlungsbetrag in

Umschrift nachzuweisen. Dieser Beleg ist der Eingabe anzuschließen. Für jede Eingabe ist die Vorlage eines gesonderten Beleges erforderlich.

Hinweis: Sie haben das Recht, in der Beschwerde die Durchführung einer mündlichen Verhandlung zu befragen. Wenn Sie diesen Antrag nicht stellen, kann dies als Verzicht auf eine mündliche Verhandlung gewertet werden.

Für den Stadtschreiber:
Vizebürgermeister Johann Dell, BA eh.

Ergänzen:

1. LNR Projektentwicklung GmbH, Dr. Sonnenfeld-Gasse 1a-1c, 7201 Neudorf, per R&S
2. 128 Fremdeinbringung im Haus
3. 128 Fremdeinbringung im Haus
4. Akt

Beschluss

Der Vorsitzende nimmt die Abstimmung vor und stellt fest, dass der Antrag vom Stadtschreiber einstimmig zum Beschluss erhoben wurde.

BESCHLUSSANTRAG II

Im Fall der Erhebung einer Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht wird die Vorlage der Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht beschlossen.

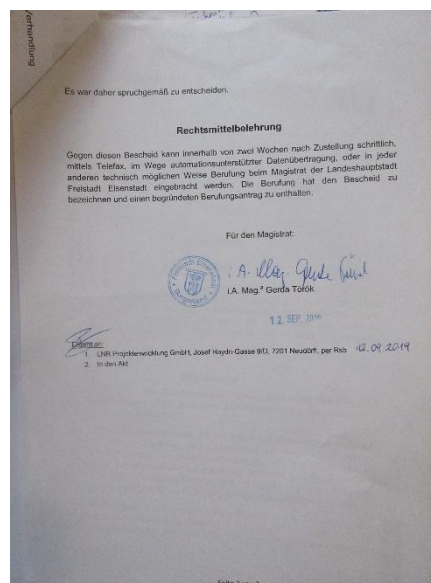
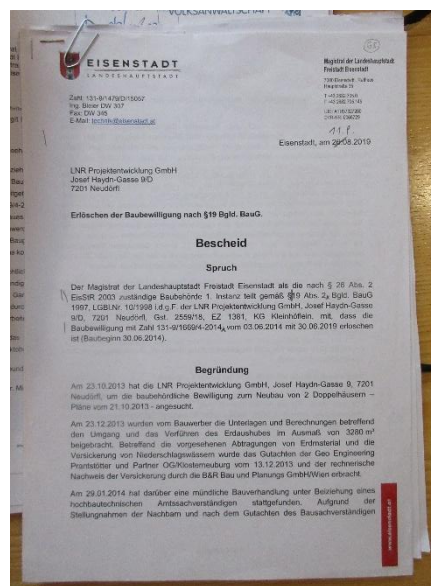
Im Fall der Ladung zu einer mündlichen Verhandlung vor das Landesverwaltungsgericht wird Herr Bmstr. DI Werner Fleischhacker als Behördenvertreter namhaft gemacht.

Beschluss

Der Vorsitzende nimmt die Abstimmung vor und stellt fest, dass der Antrag vom Stadtschreiber einstimmig zum Beschluss erhoben wurde.

Vizebürgermeister Johann Dell, BA übergibt den Vorsitz wieder an Bürgermeister Mag. Thomas Steiner.

Für die Richtigkeit des Ausganges
Erstellt am 02.12.2019





VOLKSANWALTSCHAFT

An den
Magistrat der Landeshauptstadt
Freistadt Eisenstadt
Hauptstraße 35
7000 Eisenstadt

Sachbesetzung:
Dr. Birgit Mosser-Schuecker

Geschäfts-Nr.:
VA-B-87/0054-B/2018

Datum:
- 6. Dez. 2018

Sehr geehrte Damen und Herren!

Frau Dorit SCHOPPER, 7051 Großhöflein, Stienweg 2, hat sich in nachstehender Angelegenheit Hilfe suchend an die Volksanwaltschaft gewandt.

Sie besitzen ein Haus in Hanglage in der Klosterriedgasse 14 in Eisenstadt. Auf dem Nebengrundstück, Klosterriedgasse 16, sei ein Reihenhäuser errichtet worden. Im Einreichplan sei eine Stützmauer eingezeichnet gewesen, die in der Folge jedoch nicht errichtet worden sei. Es reize Wasser auf ihr Grundstück über. Die Baubehörde habe dadurch einen Schaden erlitten und sich diesbezüglich bereits an die Stadt Eisenstadt gewandt. Die Bauherren habe keine Schritte zur Beseitigung unternommen. Ich ersuche Sie, sehr geehrte Damen und Herren, um Stellungnahme in der gegenständlichen Angelegenheit, insbesondere dahingehend, wann die Meldung der Baubehörde erfolgt ist und welche Schritte daraufhin seitens der Baubehörde unternommen wurden.

Für das Einleiten Ihrer geschätzten Stellungnahme danke ich Sie hiermit bis zum 21. Jänner 2019 vor.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Mosser-Schuecker

*AV Teilweise mit Frau Dr. Schopper
mit dem Inhalt der Wende
25.1.2019*

*AV 1. Wende abgelehnt
24.1.2019
24.1.2019
24.1.2019*

Magistrat (F) Eisenstadt 7000 Eisenstadt
www.volksanwaltschaft.gv.at