

GUTACHTEN

Liegenschaften: 1. KG 01703 Kierling - EZ 1976, BG Klosterneuburg
GST-NR 1235/8 und 1167/8
3400 Klosterneuburg, Steinbrunngrasse 30a

2. KG 01703 Kierling - EZ 1919, BG Klosterneuburg
GST-NR 1167/1
3400 Klosterneuburg, ohne Adresse

Auftrag: Ermittlung der Verkehrswerte der Liegenschaften:

1. KG 01703 Kierling - EZ 1976, BG Klosterneuburg
zukünftiges Wohnungseigentum an Haus 1 A und PKW-Stellplatz 1 A
mit 181/352 Anteilen

2. KG 01703 Kierling - EZ 1919, BG Klosterneuburg
Wald und Badeteich, schlichtes Miteigentum, Anteil 1/9

Stichtag: 25.11.2024 (Tag des Lokalausweises)

Erstellt am: 07.01.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	4
1.1. AUFTRAGGEBER	4
1.2. AUFTRAG / ZWECK	4
1.3. UMSATZSTEUER	4
1.4. BEWERTUNGSSTICHTAG / BEFUNDAUFNAHME	4
1.5. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN	5
1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen	5
1.5.2. Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen	6
1.6. ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN	7
2. BEFUND	8
2.1 GRUNDBUCHSTAND	8
2.1.1 KG 01703 Kierling - EZ 1976 (Haus 1 A und Haus 1 B)	8
2.1.2 KG 01703 Kierling - EZ 1919 (Wald und Badeteich)	10
2.1.3 Rechte und Lasten	12
2.2 LAGE	13
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung	15
2.2.2. Individualverkehr	15
2.2.3. Infrastruktur	17
2.2.4. Kaufkraft	21
2.2.5. Statistik	21
2.3 GRUNDSTÜCKE	24
2.3.1. KG 01703 Kierling - EZ 1976	24
2.3.2. KG 01703 Kierling - EZ 1919	24
2.3.3. Auszug aus der digitalen Katastralmappe	25
2.3.4. Höhenprofil	25
2.3.5. Luftbild	26
2.3.6. Schutzzone	26
2.3.7. Lärm	27
2.3.8. Kontamination	28
2.3.9. HORA	29
2.3.10. Flächenwidmung- und Bebauungsbestimmungen	32
2.4 HAUS 1 A/ KG 01703 KIERLING - EZ 1976	34
2.4.1. Allgemeines	34
2.4.2. Beschreibung	34
2.4.3. Bauweise und Ausstattung	35
2.4.4. Nutzflächenaufstellung	36
2.4.5. Pläne	37
2.4.6. Energieausweis	44
2.5 WALD UND BADETEICH/ KG 01703 KIERLING - EZ 1919	44



3. GUTACHTEN	45
3.1 DEFINITION DES VERKEHRSWERTES	45
3.2 BEWERTUNGSGRUNDSATZ	45
3.3 WAHL DES BEWERTUNGSVERFAHRENS.....	46
3.4 SACHWERTVERFAHREN.....	46
3.4.1 Bodenwerte.....	46
3.4.2 Herstellungskosten.....	47
3.4.3. Technische Wertminderung.....	48
3.4.3. Wirtschaftliche Wertminderung	48
3.4.5. Bewertung von Miteigentum	48
3.5 ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	49
4. ZUSAMMENFASSUNG	50
5. FOTODOKUMENTATION	51
6. BEILAGEN	55

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Makrolage	13
Abb. 2: Mikrolage	14
Abb. 3: Anbindung an ÖPNV	15
Abb. 4: Verbindung mittels Individualverkehrs	16
Abb. 5: Straßen-/ Autobahnnetz	16
Abb. 6: Nahversorgung	17
Abb. 7: Aus- und Weiterbildung	18
Abb. 8: Gesundheit	19
Abb. 9: Kultur & Unterhaltung	20
Abb. 10: Kaufkraft je Einwohner	21
Abb. 11: Bezirk Tulln Allgemein	21
Abb. 12: Mikroraster 250 m	23
Abb. 13: DKM – digitale Katastermappe	25
Abb. 14: Höhenprofil	25
Abb. 15: Lärmkataster Straßenverkehr	27
Abb. 16: Lärmkataster Schienenverkehr	27
Abb. 17: Hochwasserrisikozone	29
Abb. 18: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	32
Abb. 19: Lageplan	37
Abb. 20: Ansichten	37
Abb. 21: Schnitte	39
Abb. 22: Grundrisse	40



1. ALLGEMEINES

1.1. Auftraggeber

Frau Rechtsanwältin

Dr. Angela Steger

1010 Wien, Rabensteig 1

als Insolvenzverwalterin im Insolvenzverfahren LG Korneuburg, AZ 40 S 45/24 z

GCA Steinbrunnngasse 3400 Errichtung GmbH (FN 489750x), 2000 Stockerau, Hauptstraße 1/1

1.2. Auftrag / Zweck

Ermittlung des Verkehrswertes der nachstehenden Liegenschaften zum Stichtag 25.11.2024 zur Vorlage im Insolvenzverfahren vor dem Landesgericht Korneuburg, AZ 40 S 45/24 z. Die gegenständlichen Liegenschaften sind im Falle des Verkaufes als wirtschaftliche Einheit zu qualifizieren, es wird daher in der Bewertung ein gemeinsamer Verkehrswert ausgewiesen.

1. KG 01703 Kierling - EZ 1976: zukünftiges Wohnungseigentum an Haus 1 A und PKW-Stellplatz 1 A mit gesamt 181/352 Anteilen auf Grundlage des Entwurfes des Nutzwertgutachtens über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der wohnungseigentumstauglichen Objekte auf der Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum, erstellt von Frau Arch. DI Margarete Dietrich am 18.08.2023 (=Bewertungsgrundlage); aktuell im Grundbuch unter B-LNR 6 mit Anteil 1/1 erfasst.
2. KG 01703 Kierling - EZ 1919 (Wald und Badeteich): schlichtes Miteigentum, Miteigentumsanteil 1/9; aktuell im Grundbuch unter B-LNR 9 mit 8/9 Miteigentumsanteilen erfasst.

1.3. Umsatzsteuer

Die Bewertung erfolgt inklusive Umsatzsteuer.

1.4. Bewertungsstichtag / Befundaufnahme

Der Lokalaugenschein (= Stichtag der Bewertung) erfolgte am 25.11.2024, 10.00 – 12.00 Uhr und wurde vom Sachverständigen in Anwesenheit von Herrn Dr. Giebler, als Geschäftsführer der GCA Steinbrunnngasse 3400 Errichtung GmbH (FN 489750x) durchgeführt.



1.5. Grundlagen und Unterlagen

Dem Sachverständigen stehen seine erhobenen, sowie die vom Auftraggeber übergebenen Grundlagen und Unterlagen und die allgemeinen Grundlagen aus der Literatur und Wissenschaft zur Verfügung.

1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen

- Grundbuchsauszug
 - Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen
 - Auszug aus der digitalen Katastralmappe
 - Urkundensammlung BG Klosterneuburg, Onlineabfrage am 29.11.2024
 - Bauakt, Einsichtnahme am 10.12.2024
- u.a. Baulandbestätigung KG Kierling, EZ 1976, GZ KLBG/5019BA-BV-ALV3/20220912/68, Stadtplanung der Stadtgemeinde Klosterneuburg vom 14.09.2022
- Fertigstellung gem. §30 NÖ Bauordnung, Hausnummerierung, GZ KLBG/5019BA-BV-BB1, BB4 und BB5, GZ KLBG/5019BA-BV-BB1 – Geländeänderung, GZ KLBG/5019BA-BV-BB4 Neubau eines Doppelhauses, Haus 1 und GZ KLBG/5019BA-BV-BB5 - Abänderung zu GZ KLBG/5019BA-BV-BB4, Haus 1, Baubehörde der Stadtgemeinde Klosterneuburg vom 16.04.2024
- Fertigstellungsanzeige bewilligungspflichtige Bauvorhaben (§14) zum Bescheid GZ KLBG/5019BA-BV-BB5 vom 06.12.2023
- Baubewilligung, GZ KLBG/5019BA-BV-BB5, Abänderung der Baubewilligung KLB/5019BA-BV-BB4, Haus 1 in 3400 Kierling, Steinbrunnngasse 30a (EZ 1976), Baubehörde der Stadtgemeinde Klosterneuburg vom 19.10.2023
- Fertigstellungsanzeige bewilligungspflichtige Bauvorhaben (§14) zum Bescheid vom 15.10.2020, GZ KLBG/5019BA-BV-BB4 vom 17.01.2023
- Fertigstellungsanzeige bewilligungspflichtige Bauvorhaben (§14) zum Bescheid vom 30.07.2020, GZ KLBG/5019BA-BV-BB1 vom 24.04.2023
- Baubeginnsanzeige GZ KLBG/5019BA-BV-BB4, KG Kierling, Steinbrunnngasse 30a, EZ 1976, Gdst. Nr. 1235/8 vom 02.06.2021
- Baubewilligung GZ KLB/5019BA-BV-BB4, 3400 Kierling, Steinbrunnngasse 30a, Grundstück Nr. 1235/8 (EZ 1976), Baubehörde der Stadtgemeinde Klosterneuburg vom 15.10.2020
- Energieausweis für Wohngebäude, Steinbrunnngasse 26-30, 3400 Klosterneuburg – Haus 1, TBW GmbH, Ing. Laura Wenighofer vom 12.01.2023



Einreichplan für den Neubau eines Doppelhauses, Abänderung zu der BB vom 15.10.2020 mit der GZ KLBG/5019BA-BV-BB4, Steinbrunnngasse 30a, 3400 Klosterneuburg (Haus 1) vom 12.12.2022

Einreichplan für den Neubau eines Doppelhauses, Steinbrunnngasse 26-30, 3400 Klosterneuburg (Haus 1) vom 22.10.2019

- Abfrage Altlastenkataster
- Lokalausweis
- kanzeiinterne Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen
- Bewertungsliteratur

1.5.2. Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Entwurf des Nutzwertgutachtens über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der wohnungseigentumstauglichen Objekte zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum gem. § 9 Absatz 5 WEG 2002 idF der Wohnrechtsnovelle 2022, BGBl. 2002/70 idF BGBl 2021/222 auf der Liegenschaft KG 01703 Kierling, EZ: 1976 mit der Adresse 3400 Klosterneuburg, Steinbrunnngasse 30a, Haus 1 erstellt von Frau Arch. DI Margarete Dietrich am 18.08.2023. Dieses Nutzwertgutachten ist gem. Bewertungsauftrag die Grundlage für die zukünftige WE-Begründung auf der Liegenschaft (=Bewertungsannahme).



1.6. Allgemeine Vorbemerkungen

- Dieses Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt und hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung eingeflossener Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
- Dieses Gutachten gründet sich auf die vom Auftraggeber und den Parteien erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich Änderungen, die bis dato nicht bekannt bzw. ersichtlich gemacht wurden, ergeben, behält sich der SV die Rücknahme und/oder Ergänzung dieses Gutachtens vor.
- Für die Flächenangaben im Grundbuch bzw. in natura haftet der SV nicht; ein digitaler Auszug liegt vor und es wurde von diesem ausgegangen. Allenfalls gegebene Nutzflächendifferenzen zwischen den vorgelegten Plänen und den festgestellten Flächen in natura anlässlich des Augenscheines sowie Detailabweichungen in der Materialbeschreibung, Beschreibung der Mängel und des Reparatur- und Pflegerückstaus, öä., verändern den hier ermittelten Verkehrswert keinesfalls, da in den Beschreibungen keine taxativen Aufzählungen erfolgt sind. Für nicht erwähnte Mängel haftet der SV nicht.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.
- Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seinen Erfahrungen angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG liegt vor (siehe Beilage).



2. BEFUND

2.1 Grundbuchstand

2.1.1 KG 01703 Kierling - EZ 1976 (Haus 1 A und Haus 1 B)

GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01703 Kierling

EINLAGEZAHL 1976

BEZIRKSGERICHT Klosterneuburg

Letzte TZ 2526/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1167/8	G Gärten(10)	* 520	
1235/8	G GST-Fläche	* 673	
	Bauf.(10)	165	
	Gärten(10)	508	Steinbrunnngasse 30a
GESAMTFLÄCHE		1193	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 3 a 685/2020 Aufschließungsabgabe entrichtet hins. Gst 1235/8
- 4 a 708/2020 RECHT der Errichtung, Betrieb und Nutzung einer Verbindungstüre auf Gst 1167/1 für Gst 1235/8
- 5 a 3722/2022 RECHT der Nutzung der Liegenschaft und des Badeteiches zur Freizeitgestaltung hins. Gst 1167/1 für Gst 1235/8
- 6 a 3722/2022 RECHT der Nutzung der Liegenschaft zur Freizeitgestaltung hins. Gst 1235/2 für Gst 1235/8
- 7 c gelöscht

***** B *****

6 ANTEIL: 1/1

GCA Steinbrunnngasse 3400 Errichtung GmbH (FN 489750x)

ADR: Herrengasse 14 Top3038, Wien 1010

a 2997/2019 IM RANG 2596/2019 Liegenschaftskaufvertrag 2019-08-06

Eigentumsrecht

b 3034/2020 Aufhebungsvereinbarung 2020-10-30 Eigentumsrecht

c 3034/2020 Zusammenziehung der Anteile

e 2526/2024 Eröffnung des Konkurses am 30.10.2024

(40 S 45/24z - LG Korneuburg)

***** C *****

- 4 a 474/2020
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens mit ein- und mehrspurigen Fahrzeugen gem. Punkt 2. Servitutsvertrag und Vereinbarung für die Aufteilung der Aufwendungen 2020-02-13 über Gst 1235/8 für Gst 1167/2 1167/3 1167/4
- 5 a 474/2020
DIENSTBARKEIT der Führung von Leitungen für Strom, Gas, Wasser, Telefon, Datenübertragungen, Glasfaserkabeln und dem Stand der Technik entsprechende Ver- und Entsorgungsleitungen gem. Punkt 3. Servitutsvertrag und Vereinbarung für die Aufteilung der Aufwendungen 2020-02-13 über Gst 1235/8 für Gst 1167/2 1167/3 1167/4
- 6 a 708/2020
DIENSTBARKEIT des Aufstellens von Mülltonnen, Mülleimern und Müllcontainern und sonstigen Gefäßen zum Sammeln von Abfällen gem. Punkt 4. des Nachtrages zum Servitutsvertrag vom 13.2.2020 vom 12.3.2020 auf Gst 1235/8 für Gst 1167/2 1167/3 1167/4

- 7 a 95/2021 Pfandurkunde 2021-01-04
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.370.000,--
für HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG
(FN 99073x)
- c 95/2021 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2193 KG 01703 Kierling C-LNR 6
EZ 2192 KG 01703 Kierling C-LNR 5
EZ 1976 KG 01703 Kierling C-LNR 7
EZ 1919 KG 01703 Kierling C-LNR 7
EZ 2194 KG 01703 Kierling C-LNR 4
- 8 a 130/2022 Pfandurkunde 2021-12-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.230.000,--
für HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG
(FN 99073x)
- c 130/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2192 KG 01703 Kierling C-LNR 6
EZ 1976 KG 01703 Kierling C-LNR 8
EZ 1919 KG 01703 Kierling C-LNR 8
EZ 2194 KG 01703 Kierling C-LNR 5
EZ 2193 KG 01703 Kierling C-LNR 7
- 9 a 2165/2022
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens mit ein- und
mehrspurigen Fahrzeugen gem. Punkt 2.1. Servitutsvertrag
2022-06-21 Nachtrag zum Servitutsvertrag 2022-07-12 hins.
Gst 1235/8 für Gst 1165
- 10 a 2165/2022
DIENSTBARKEIT der Führung von Leitungen für Strom, Gas,
Wasser, Telefon, Datenübertragungen, Glasfaserkabeln und
dem Stand der Technik entsprechende Ver- und
Entsorgungsleitungen gem. Punkt 3. Servitutsvertrag
2022-06-21 hins. Gst 1235/8 für Gst 1165
- 11 a 3722/2022
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens zur Pflege und
Bewirtschaftung des Badeteiches gem. Punkt 4.2.
Servitutsvertrag und Vereinbarung für die Aufteilung der
Aufwendungen 2022-12-16 hins. Gst 1235/8 für Gst 1167/1
- 12 a 3075/2023 Pfandbestellungsurkunde 2023-11-13
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.200.000,--
für Niederösterreichische Versicherung AG (FN 100888s)
- b 3075/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1976 KG 01703 Kierling C-LNR 12
EZ 2192 KG 01703 Kierling C-LNR 10
EZ 2193 KG 01703 Kierling C-LNR 11
EZ 2194 KG 01703 Kierling C-LNR 9
EZ 1919 KG 01703 Kierling C-LNR 10
- ***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 09.12.2024 16:07:00

Außerbücherliche Rechte und Lasten wurden dem SV nicht bekanntgegeben.



2.1.2 KG 01703 Kierling - EZ 1919 (Wald und Badeteich)

GB
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 GRUNDBUCH
 Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 01703 Kierling EINLAGEZAHL 1919
 BEZIRKSGERICHT Klosterneuburg

 Letzte TZ 2526/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1167/1	GST-Fläche	3233	
	Landw(30)	1177	
	Wald(10)	2056	

Legende:

Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

8 a 3722/2022 RECHT des Gehens und Fahrens zur Pflege und Bewirtschaftung
 des Badeteiches hins. Gst 1235/8 1167/2 1167/3 1167/4 1165 für Gst
 1167/1

9 c gelöscht

***** B *****

9 ANTEIL: 8/9

GCA Steinbrunnngasse 3400 Errichtung GmbH (FN 489750x)

ADR: Herrengasse 14 Top3038, Wien 1010

a 2997/2019 IM RANG 2596/2019 Liegenschaftskaufvertrag 2019-08-06

Eigentumsrecht

c 752/2023 IM RANG 3720/2022 Aufhebungsvereinbarung 2022-12-16

Eigentumsrecht

d 752/2023 Zusammenziehung der Anteile

e 2526/2024 Eröffnung des Konkurses am 30.10.2024

(40 S 45/24z - LG Korneuburg)

10 ANTEIL: 1/18

Mag. Cornelia Spitzer-Leitner

GEB: 1964-02-09 ADR: Dr. Teichmann-Gasse 36, Klosterneuburg 3400

a 894/2023 IM RANG 3720/2022 Liegenschaftskaufvertrag 2022-12-16

Eigentumsrecht

11 ANTEIL: 1/18

Johann Spitzer

GEB: 1961-09-22 ADR: Dr. Teichmann-Gasse 36, Klosterneuburg 3400

a 894/2023 IM RANG 3720/2022 Liegenschaftskaufvertrag 2022-12-16

Eigentumsrecht

***** C *****

6 a 708/2020

DIENSTBARKEIT der Errichtung, Betrieb und Nutzung einer
 Verbindungstüre gem. Punkt 5. des Nachtrages zum
 Servitutsvertrag vom 13.2.2020 von 12.3.2020 auf Gst 1167/1
 für Gst 1235/8 1167/2 1167/3 1167/4

7 auf Anteil B-LNR 9

a 95/2021 Pfandurkunde 2021-01-04

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 4.370.000,--

für HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG

(FN 99073x)

c 95/2021 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 2193 KG 01703 Kierling C-LNR 6

EZ 2192 KG 01703 Kierling C-LNR 5

EZ 1976 KG 01703 Kierling C-LNR 7

EZ 1919 KG 01703 Kierling C-LNR 7

EZ 2194 KG 01703 Kierling C-LNR 4

8 auf Anteil B-LNR 9
a 130/2022 Pfandurkunde 2021-12-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.230.000,--
für HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG
(FN 99073x)
c 130/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2192 KG 01703 Kierling C-LNR 6
EZ 1976 KG 01703 Kierling C-LNR 8
EZ 1919 KG 01703 Kierling C-LNR 8
EZ 2194 KG 01703 Kierling C-LNR 5
EZ 2193 KG 01703 Kierling C-LNR 7
9 a 3722/2022
DIENSTBARKEIT der Nutzung der Liegenschaft und des darauf
befindlichen Badeteiches zur Freizeitgestaltung,
insbesondere zum Schwimmen gem. Punkt 2.1. Servitutsvertrag
und Vereinbarung für die Aufteilung der Aufwendungen
2022-12-16 hins. Gst 1167/1 für Gst 1235/8 1167/2 1167/3
1167/4 1165
10 auf Anteil B-LNR 9
a 3075/2023 Pfandbestellungsurkunde 2023-11-13
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.200.000,--
für Niederösterreichische Versicherung AG (FN 100888s)
b 3075/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1976 KG 01703 Kierling C-LNR 12
EZ 2192 KG 01703 Kierling C-LNR 10
EZ 2193 KG 01703 Kierling C-LNR 11
EZ 2194 KG 01703 Kierling C-LNR 9
EZ 1919 KG 01703 Kierling C-LNR 10
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 03.12.2024 13:17:08

Außerbücherliche Rechte und Lasten wurden dem SV nicht bekanntgegeben.



2.1.3 Rechte und Lasten

Die im Grundbuch verbücherten Rechte und Dienstbarkeiten werden in der Bewertung wertmäßig nicht erfasst, da es sich hierbei um wechselseitige Eintragungen auf Liegenschaften handelt, welche sich in Ihrer Gesamtheit auf die Wohnhausanlage und die wirtschaftlich zugehörigen Freiflächen beziehen. Die Urkunden zu den eingetragenen Rechten und Dienstbarkeiten sind den Beilagen zum Gutachten zu entnehmen.

Im Servitutsvertrag TZ 474/2020 sind die Grunddienstbarkeiten

- des Gehens und Fahrens mit ein- und mehrspurigen Fahrzeugen
- der Leitungsrechte für Strom, Gas, Wasser, Telefon usw.
- des Leitungsrechts für Abwasser

sowie die Verpflichtungen hinsichtlich der Errichtung, Wartung, Erhaltung und Erneuerung der von den Dienstbarkeiten umfassten Leitungen, Wegen und Einrichtungen geregelt.

Im Nachtrag des Servitutsvertrages TZ 708/2020 sind die Grunddienstbarkeiten

- der Nutzung einer Teilfläche als Abstellplatz für Mülltonnen, Mülleimer usw.
- der Errichtung und dem Betrieb von Verbindungstüren zu Wald und Badeteich geregelt.

Im Servitutsvertrag und der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen TZ 3722/2022 sind die Grunddienstbarkeiten

- der Nutzung der Liegenschaft und des Badeteiches EZ 1919 zur Freizeitgestaltung
- der Nutzung der Liegenschaft EZ 2044 zur Freizeitgestaltung
- des Fahr- und Gehrechts zur Pflege des Badeteiches und der Liegenschaft geregelt.

Im Servitutsvertrag und der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen und dem zugehörigen Nachtrag TZ 2165/2022 sind die Grunddienstbarkeiten

- des Gehens und Fahrens mit ein- und mehrspurigen Fahrzeugen
 - des Leitungsrechts für Strom, Gas, Wasser, Telefon usw.
- geregelt.

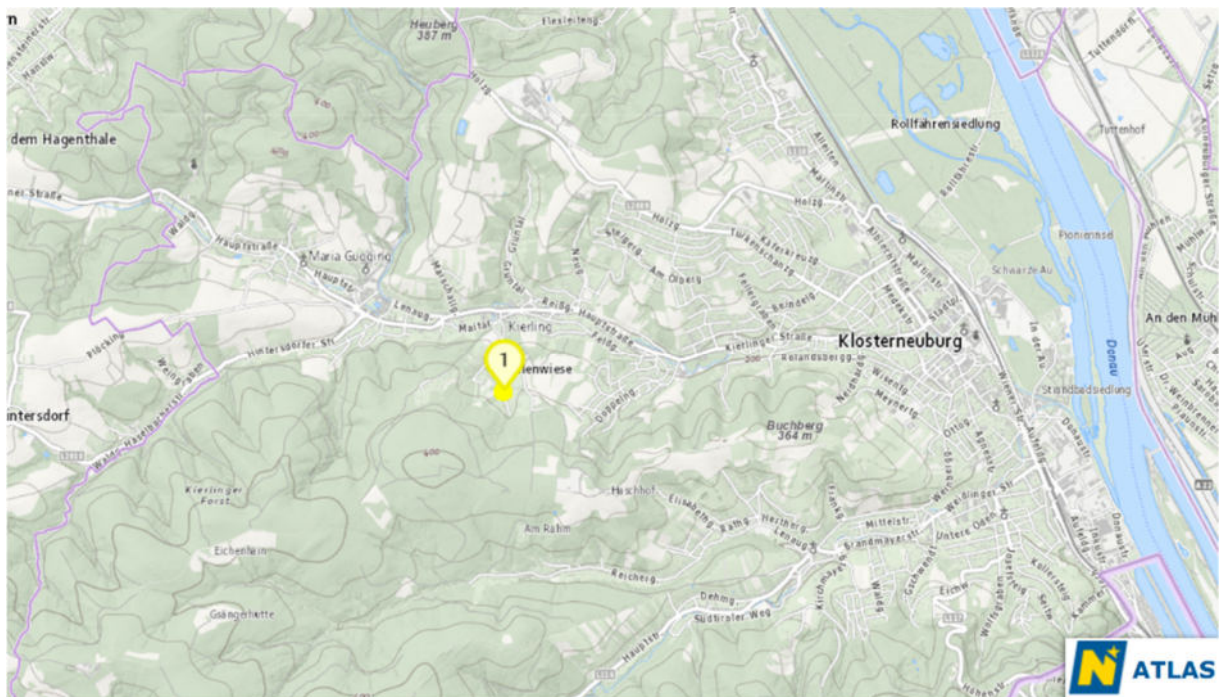


2.2 Lage

Die bewertungsgegenständlichen Liegenschaften befinden sich in der Katastralgemeinde Kierling der Stadtgemeinde Klosterneuburg und sind über die Steinbrunnngasse erschlossen. Kierling hat 3.243 Einwohner, weist eine Fläche von 11,5 km² auf und befindet sich auf einer Seehöhe vom 213 Meter (Ortskern). Geteilt wird Kierling vom Kierlingbach sowie der Bundesstraße B14.

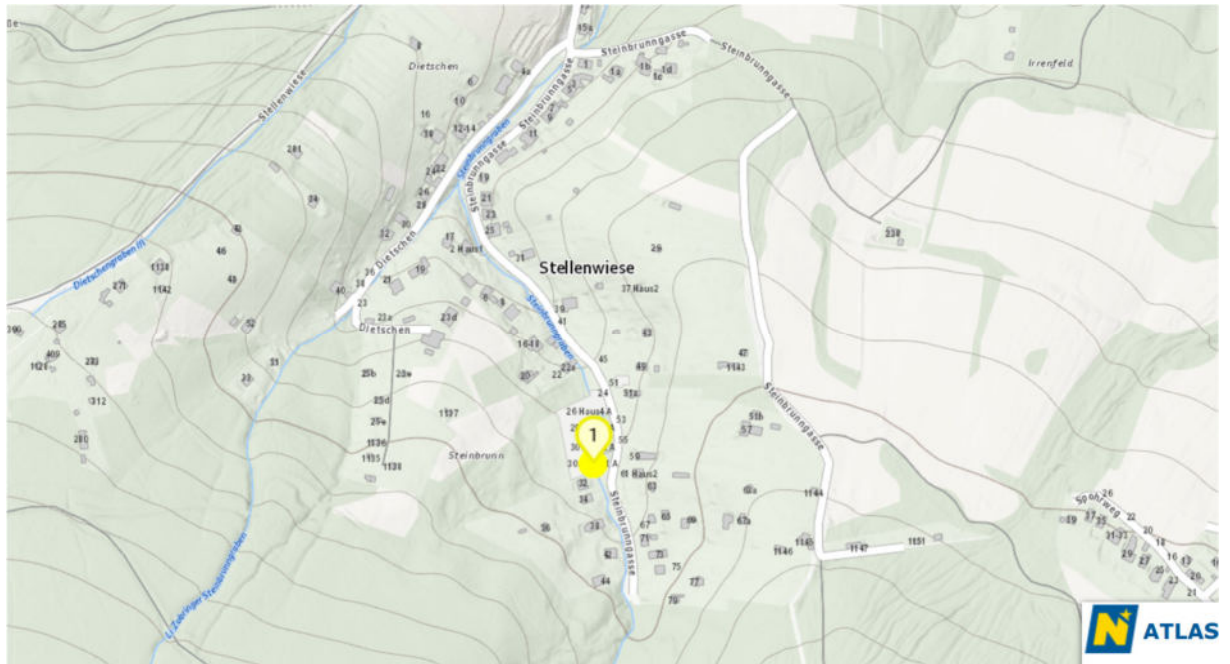
Die Steinbrunnngasse liegt am Ortsrand und ist in Höhe der gegenständlichen Liegenschaft als wenig befahrene Sackgasse geführt. Der Stadtplatz von Klosterneuburg ist rd. 4,7 km entfernt. Das Umfeld der Liegenschaft ist durch Ein- und Mehrfamilienhäuser gekennzeichnet. Es handelt sich um eine für Kierling sehr gute Wohnlage mit einem hohen Grünflächenanteil und Fernblick.

Abb. 1: Makrolage



Quelle: noe.gv.at

Abb. 2: Mikrolage



Quelle: noe.gv.at



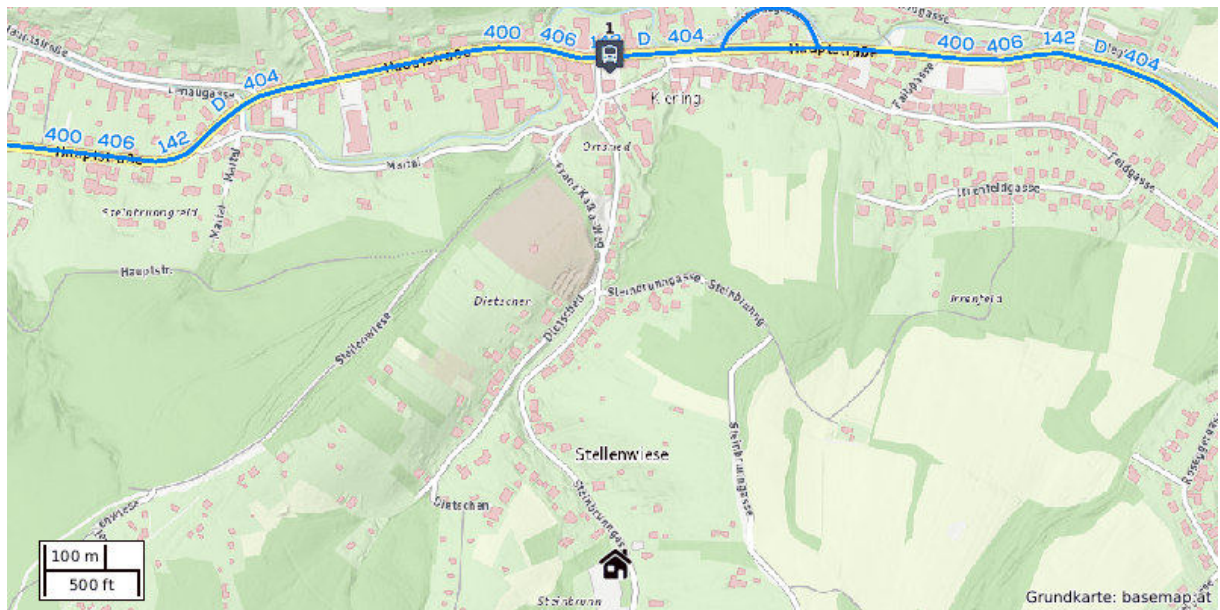
Quelle: noe.gv.at



2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch regionale Buslinien hergestellt. Die Haltestellen befinden sich auf der Klosterneuburger Straße und sind rd. 850 m vom Gegenstand der Bewertung entfernt.

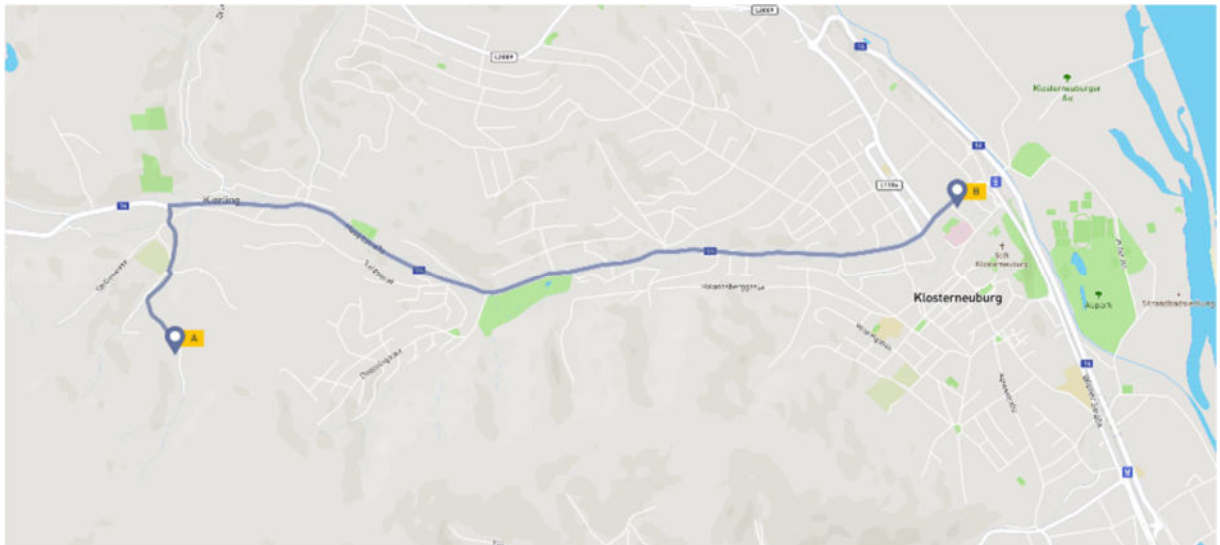
Abb. 3: Anbindung an ÖPNV



Quelle: immounted

2.2.2. Individualverkehr

Für den Individualverkehr ist die Liegenschaft wie folgt angebunden. Über die B14 (Klosterneuburger Straße) ist das Zentrum von Klosterneuburg in rd. 8 Minuten erreichbar. Über die B14 und die B227 ist die Wiener Innenstadt mit dem PKW rd. 19 km entfernt. Die Nordbrücke / A22 und damit das hochrangige Straßennetz ist rund 20 Minuten entfernt.

Abb. 4: Verbindung mittels Individualverkehres

Quelle: herold.at

Abb. 5: Straßen-/ Autobahnnetz

Quelle: www.oeamtc.at, ASFINAG, BMVIT



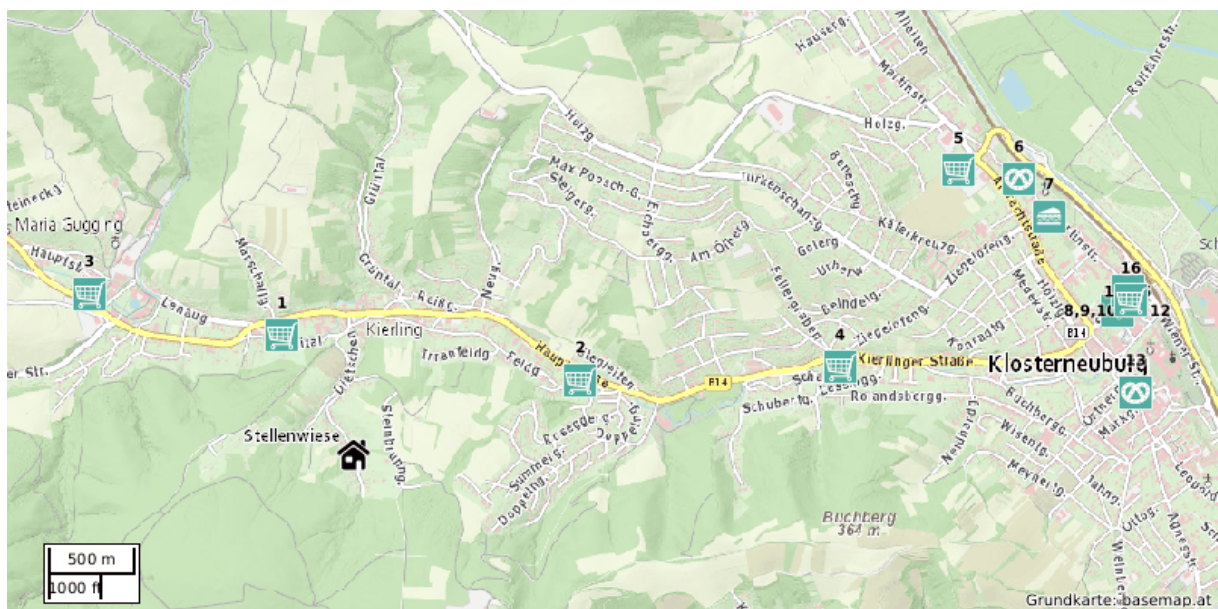
2.2.3. Infrastruktur

Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs sowie für sonstige Konsumgüter sind ab einer Gehdistanz von rd. 700 m vorhanden.

Bildung: Kinderbetreuungseinrichtungen und Volksschule befinden sich in einer Entfernung von rd. 720 / 820 m.

Gesundheit: Apotheken, Allgemeinmediziner, Fachärzte und Tierärzte sind im weiteren Umfeld sowie im Zentrum von Klosterneuburg situiert.

Abb. 6: Nahversorgung



Supermarkt

- 1 Hofer (678 m)
- 2 Spar (1,16 km)
- 3 Billa (1,50 km)
- 4 Penny Markt (2,40 km)
- 5 Interspar (3,25 km)
- 16 Spar (3,85 km)

Bäckerei

- 6 Bäckerei-Konditorei Hollander, Martinstraße 79, 3400 Klosterneuburg (3,50 km)
- 9 Bäckerei-Konditorei Hollander, Stadtplatz 29, 3400 Klosterneuburg (3,81 km)
- 12 Dacho (3,74 km)
- 13 Dacho, Rathausplatz 14, 3400 (3,81 km)
- 14 Brötchen-Manufaktur, Martinstraße 2, 3400 Klosterneuburg (3,86 km)

Konditorei

- 7 Ideenkonditorei Wurbs (3,57 km)

Drogerie

- 8 dm, Stadtplatz 32, 3400 Klosterneuburg (3,78 km)
10 Bipa (3,77 km)

Fleischer

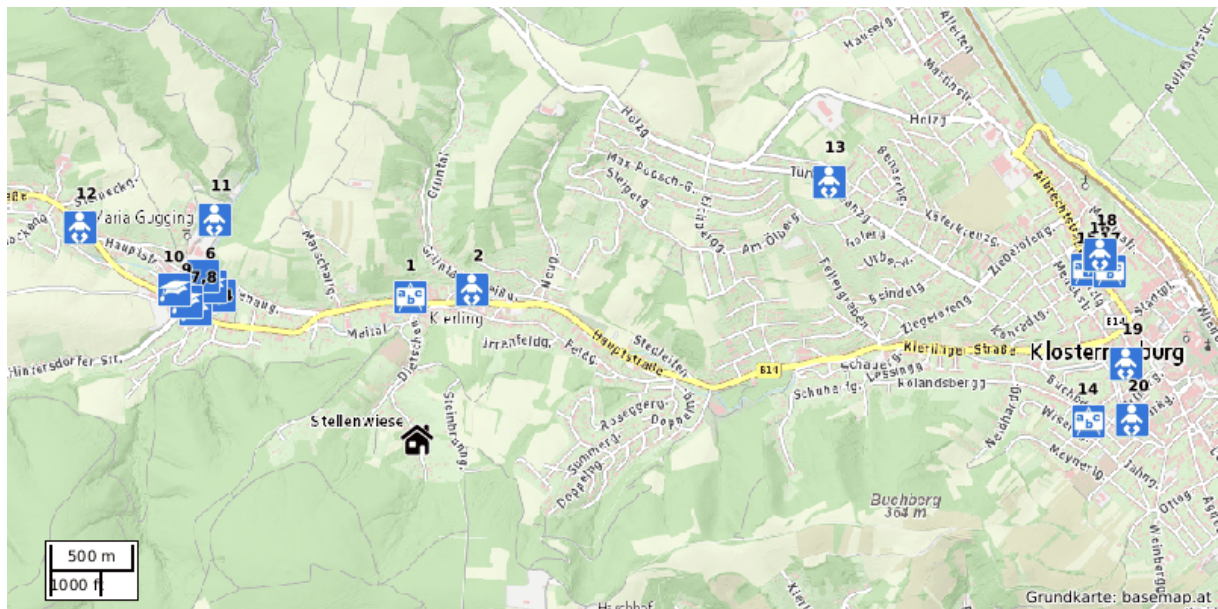
- 11 Berger (3,80 km)

Gemischtwaren

- 15 Reformhaus Klosterneuburg (3,83 km)

Quelle: immounted

Abb. 7: Aus- und Weiterbildung



Schule

- 1 Volksschule Kierling (715 m)
14 Bundesgymnasium Klosterneuburg (3,38 km)
15 VS Albrechtstraße (3,48 km)
16 Allgemeine Sonderschule Klosterneuburg (3,55 km)
17 Neue Niederösterreichische Mittelschule Langstögergasse (3,59 km)

Kindergarten

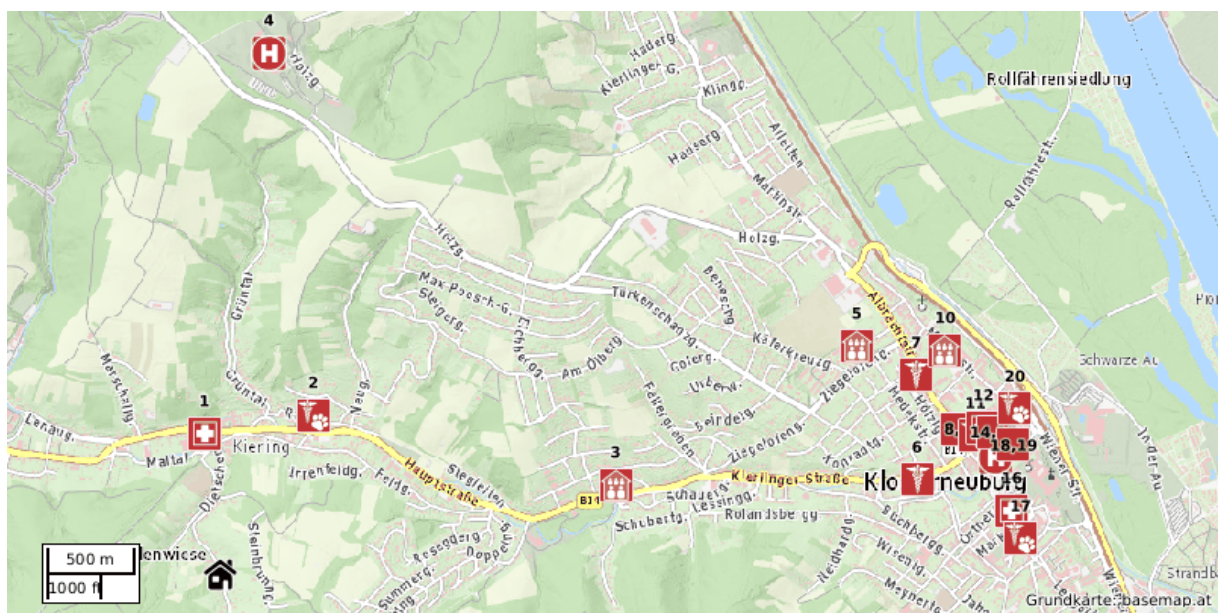
- 2 Kindergarten Reißgasse (824 m)
11 Froschkönig (1,49 km)
12 Kindergarten Maria Gugging (1,98 km)
13 Keine Namensinformation (2,48 km)
18 Kindergarten Langstögergasse (3,60 km)
19 Kindergarten Stolpeckgasse (3,62 km)
20 Kindergarten Markgasse (3,63 km)

Universität / Hochschule

- 3** IST Austria Lab Building (1,24 km)
- 4** IST Austria, PCF Building (1,23 km)
- 5** IST Austria, Administration Building (1,29 km)
- 6** IST Austria, Central Building (1,30 km)
- 7** Institute of Science and Technology (IST Austria) (1,36 km)
- 8** Raiffeisen Lecture Hall (1,34 km)
- 9** IST Austria, 2nd Admin Building (1,35 km)
- 10** IST Austria, Faculty Management Building (1,44 km)

Quelle: immounited

Abb. 8: Gesundheit



Apotheke

- 1** Die Blaue Apotheke (677 m)
- 8** Stadtapotheke, Albrechtstraße 39, 3400 (3,58 km)
- 12** Apotheke zum heiligen Leopold, Stadtplatz 8, 3400 Klosterneuburg (3,72 km)
- 16** Rathausapotheke, Rathausplatz 13, 3400 Klosterneuburg (3,80 km)

Tierarzt

- 2** Tierambulanz Kierling (881 m)
- 9** Vet4pet (3,62 km)
- 14** Andreas Schnabl (3,77 km)
- 17** Keine Namensinformation (3,84 km)
- 20** Amon, Niedermarkt 24, 3400 Klosterneuburg (3,90 km)

Seniorenwohnheim

- 3** Marienheim (1,94 km)
- 5** Agnesheim (3,24 km)
- 10** Geriatriezentrum Klosterneuburg (3,63 km)

Klinik

- 4 Rehabilitationszentrum Weißer Hof (2,50 km)

Arzt

- 6 Dr. Peter Neuner, Kierlinger Straße 19, 3400 Klosterneuburg (3,37 km)
7 Thomas Kolp (3,47 km)
15 Yvonne Frühwirth, Kreutzergasse 1, 3400 Klosterneuburg (3,76 km)

Zahnarzt

- 11 Alfred Zuber (3,68 km)
19 Sandra Dusek (3,87 km)

Krankenhaus

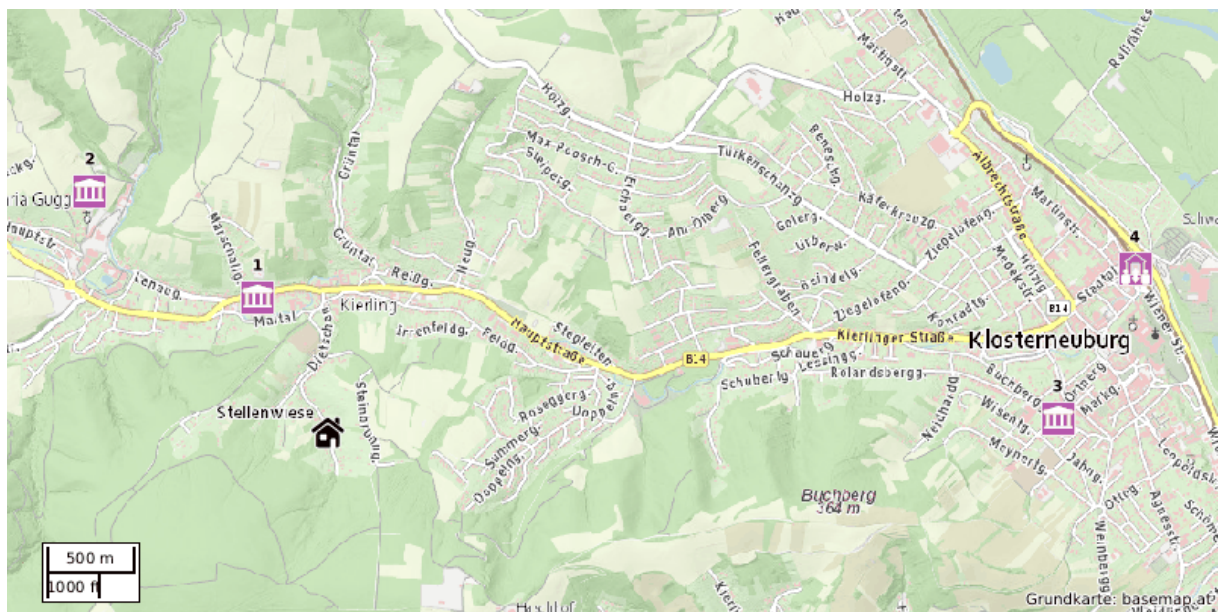
- 13 Landeskrankenhaus Klosterneuburg (3,75 km)

Rettungsstützpunkt

- 18 RK Klosterneuburg (3,83 km)

Quelle: immounited

Abb. 9: Kultur & Unterhaltung



Museum

- 1 Franz-Kafka-Gedenkraum (729 m)
2 Museum Gugging (1,63 km)
3 Stadtmuseum Klosterneuburg, Kardinal Piffl Platz 8, 3400 Klosterneuburg (3,51 km)

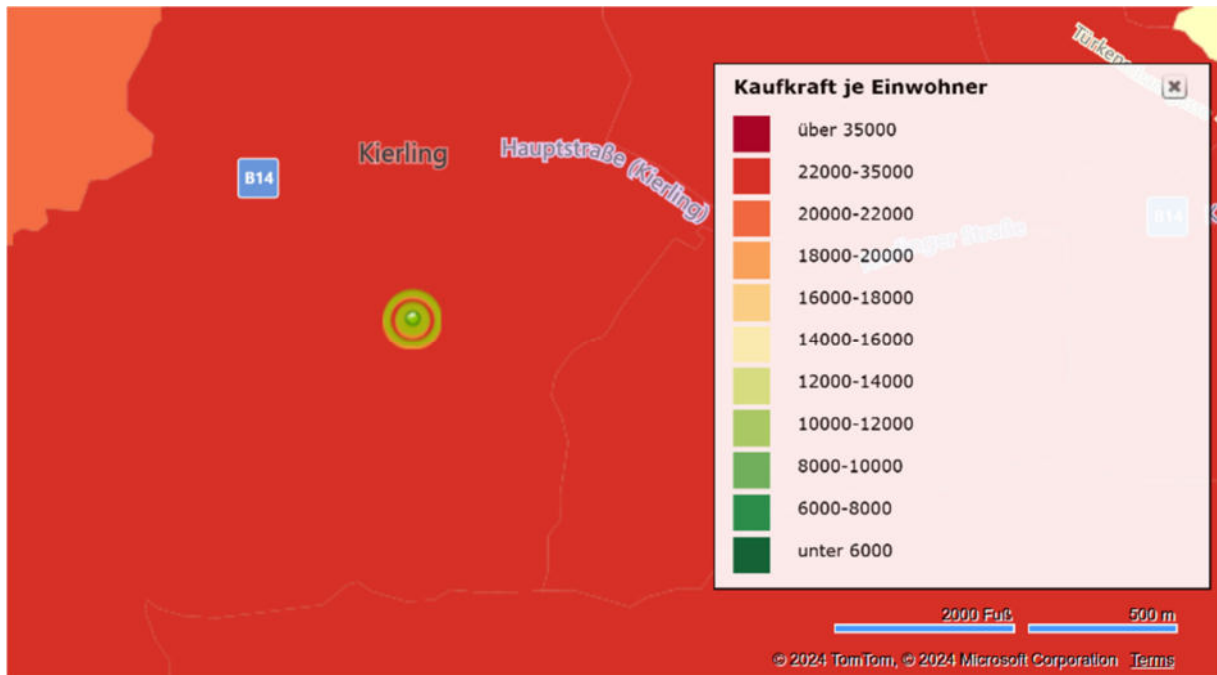
Kulturinstitut

- 4 Gehbeat (3,96 km)

Quelle: immounited

2.2.4. Kaufkraft

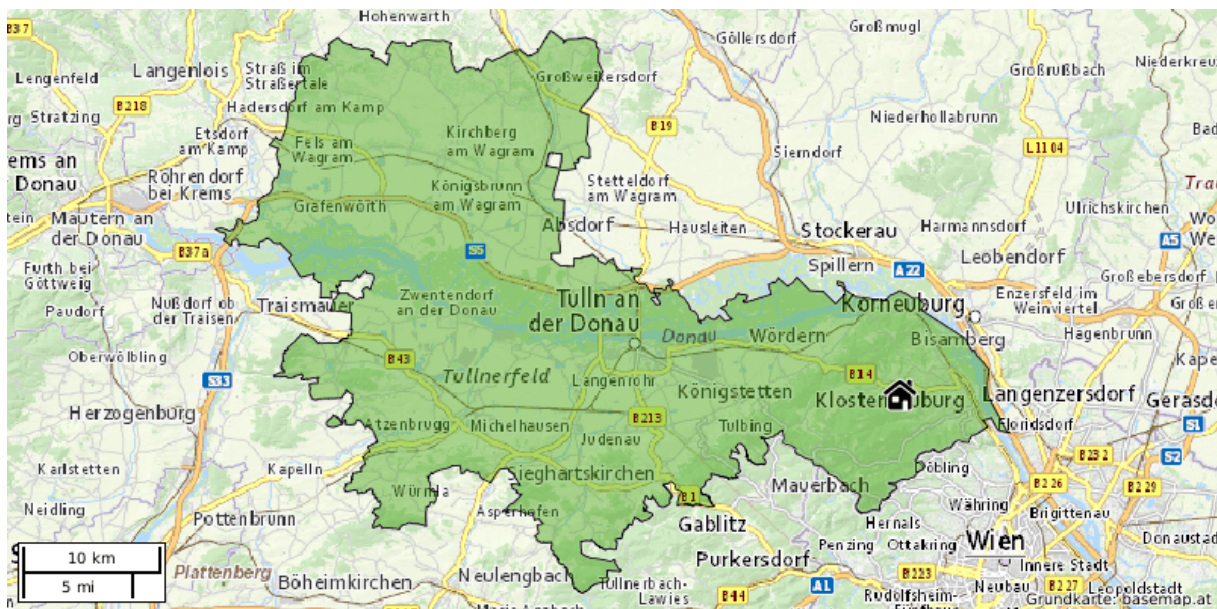
Abb. 10: Kaufkraft je Einwohner



Quelle: immounted

2.2.5. Statistik

Abb. 11: Bezirk Tulln Allgemein



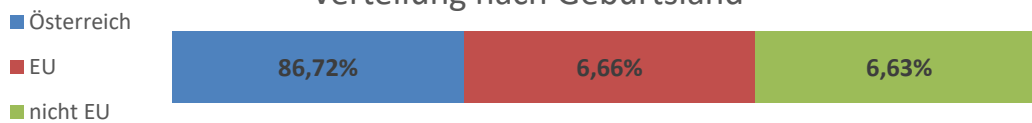
Allgemein	
Anzahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz	101 727
Anzahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz	22 298
Anzahl der Gebäude gesamt	46 612
Anzahl der Wohngebäude	39 716 (85,21 %)
Anzahl der Wohnungen	57 850

Kaufkraft	
Arithmetischer Mittelwert der monatlichen Nettoeinkommen aller Personen	€ 1.814,52
Summe der monatlichen Nettoeinkommen aller Personen	€ 148.026.790,40
Kaufkraftindex im Österreichvergleich (Österreich = 100)	110,15
Promilleanteil Österreich	12,74
Kaufkraftindex im Bundeslandvergleich (Bundesland = 100)	107,78
Promilleanteil Bundesland	65,83

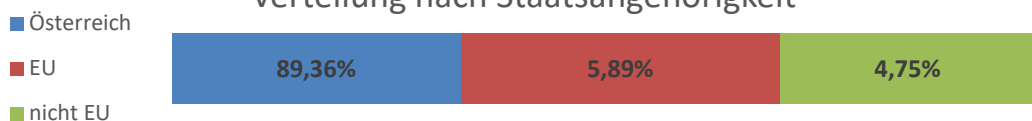
Verteilung nach Geschlecht



Verteilung nach Geburtsland



Verteilung nach Staatsangehörigkeit



Verteilung nach Alter

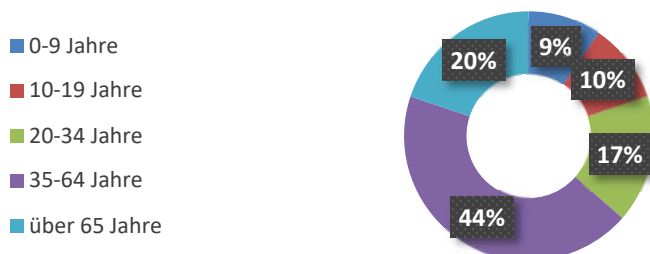


Abb. 12: Mikroraster 250 m



Allgemein

Anzahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz	38
Anzahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz	11
Anzahl der Gebäude gesamt	28
Anzahl der Wohngebäude	25 (89,29 %)
Anzahl der Wohnungen	25

Kaufkraft

Arithmetischer Mittelwert der monatlichen Nettoeinkommen aller Personen	€ 2.270,19
Summe der monatlichen Nettoeinkommen aller Personen	€ 63.565,44
Kaufkraftindex im Österreichvergleich (Österreich = 100)	137,82
Promilleanteil Österreich	0,01
Kaufkraftindex im Bundeslandvergleich (Bundesland = 100)	134,84
Promilleanteil Bundesland	0,03

Quelle: immounted



2.3 Grundstücke

2.3.1. KG 01703 Kierling - EZ 1976

Die Liegenschaft KG 01703 Kierling, EZ 1976 mit den GST-NR 1235/8 und 1167/8 ist länglich und polygonal figuriert und steigt gegen Südwesten an. Das Grundstück GST-NR 1235/8 ist an alle erforderlichen öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Die Gesamtfläche der Liegenschaft beträgt lt. Grundbuch 1.193 m². Die Umwandlung des Grundsteuerkatasters in den Grenzkataster ist hinsichtlich der GST-NR 1235/8 und 1167/8 bereits vollzogen. Die Flächenangaben im Grundbuch sind daher verbindlich. Auf der Liegenschaft befindet sich ein Doppelhaus (Haus 1 A und 1 B), 2 nicht überdachte PKW-Stellplätze sowie der Müllplatz für die gesamte Wohnhausanlage.

***** A1 *****				
GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1167/8	G	Gärten(10)	* 520	
1235/8	G	GST-Fläche	* 673	
		Bauf.(10)	165	
		Gärten(10)	508	Steinbrunnngasse 30a
GESAMTFLÄCHE			1193	

Legende:

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

2.3.2. KG 01703 Kierling - EZ 1919

Die Liegenschaft KG 01703 Kierling, EZ 1919 mit der GST-NR 1167/1 ist polygonal figuriert und steigt gegen Südwesten an. Die Gesamtfläche der Liegenschaft beträgt lt. Grundbuch 3.233m². Die Umwandlung des Grundsteuerkatasters in den Grenzkataster ist hinsichtlich der GST-NR 1167/1 nicht vollzogen, die Flächenangabe im Grundbuch ist daher nicht verbindlich. Auf der Liegenschaft befinden sich Wald- und Wiesenflächen sowie ein künstlich errichteter Badeteich (Biotop).

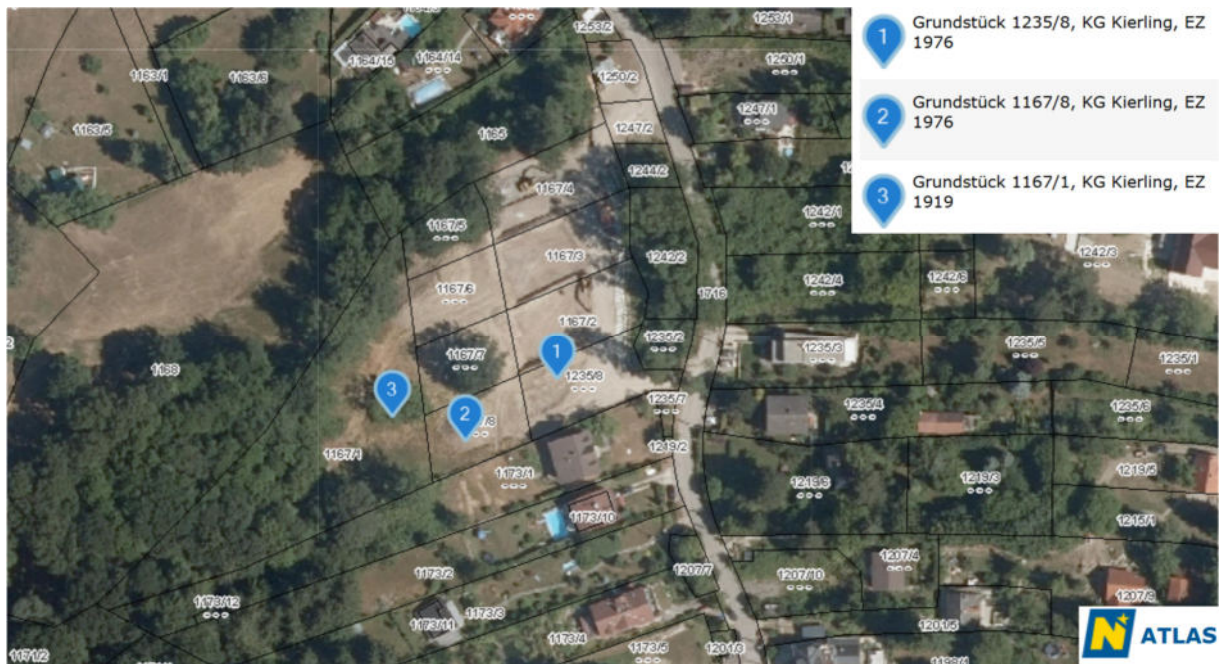
***** A1 *****				
GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1167/1		GST-Fläche	3233	
		Landw(30)	1177	
		Wald(10)	2056	

Legende:

Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)
 Wald(10): Wald (Wälder)



2.3.5. Luftbild



- 1 Grundstück 1235/8, KG Kierling, EZ 1976
- 2 Grundstück 1167/8, KG Kierling, EZ 1976
- 3 Grundstück 1167/1, KG Kierling, EZ 1919

GST-NR 1235/8, 1167/8 und 1167/1

Quelle: atlas.noe.gv.at

2.3.6. Schutzzone



Quelle: map.geoportal.at

Die Liegenschaften liegen nicht in der Schutzzone von Klosterneuburg.



2.3.7. Lärm

Abb. 15: Lärmkataster Straßenverkehr

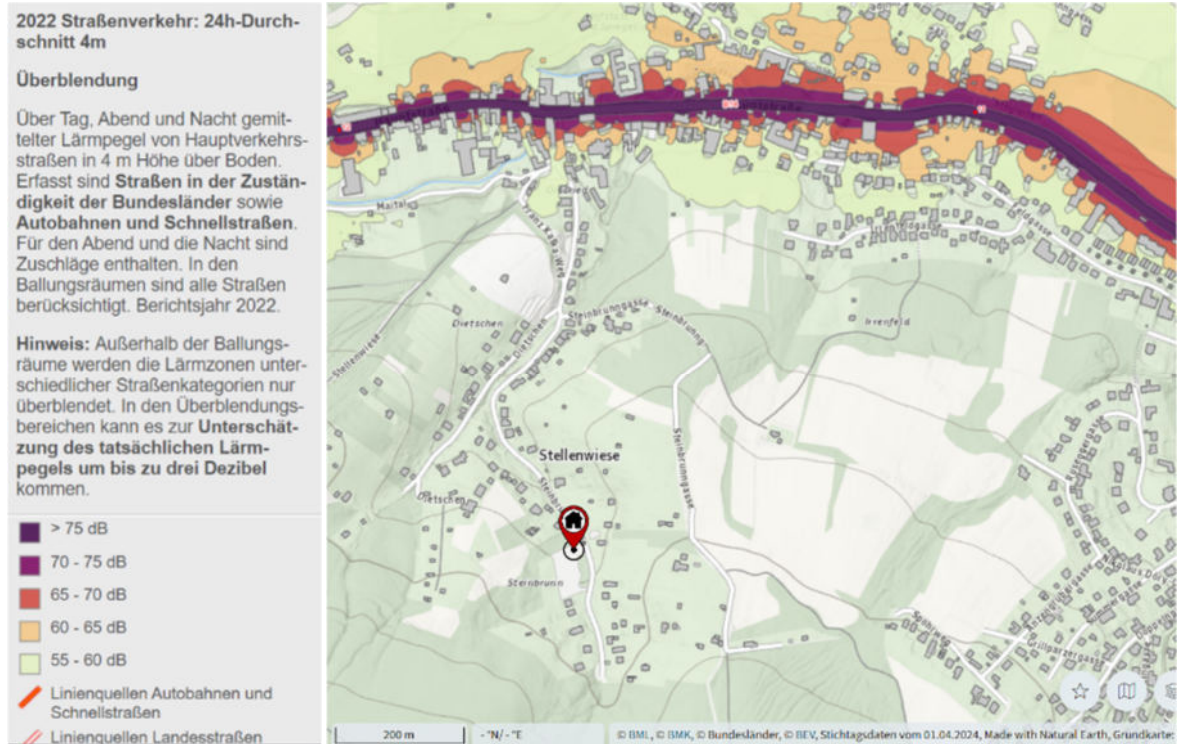
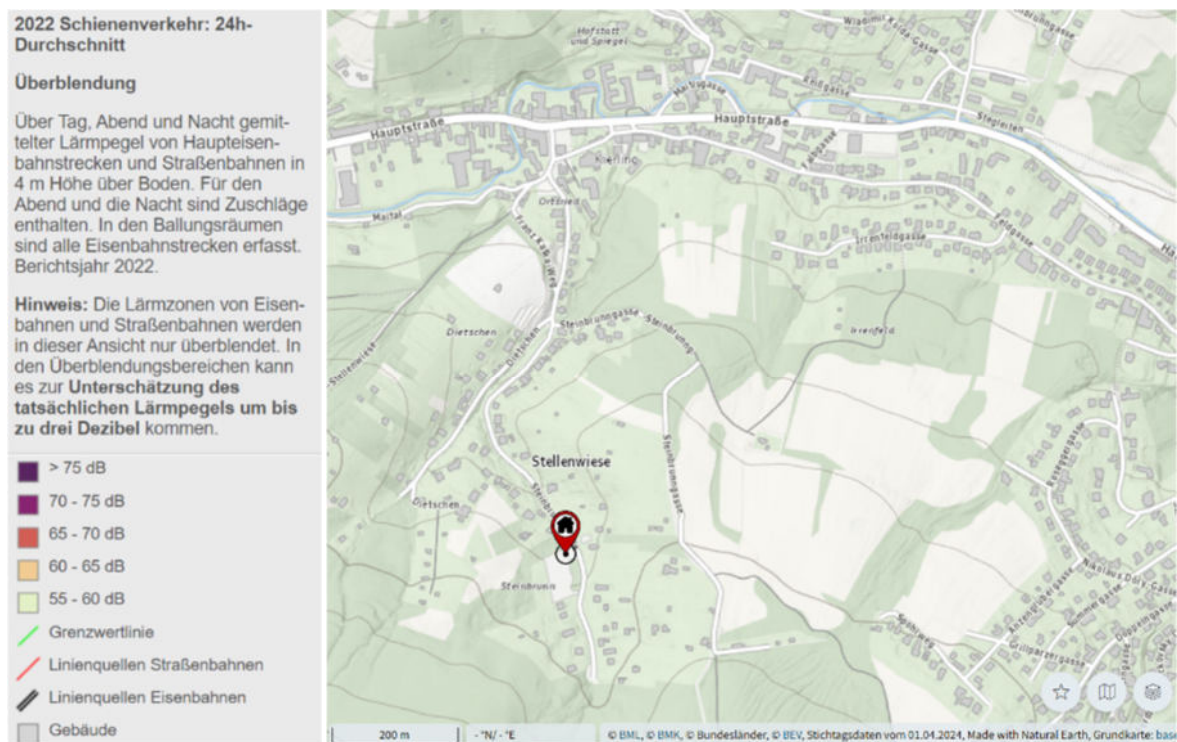


Abb. 16: Lärmkataster Schienenverkehr



Quelle: BMLFUW

2.3.8. Kontamination

Die Grundstücke wurde nicht auf Kontamination des Bodens untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen fällt, hingegen wurde in den Verdachtsflächenkataster des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) Einsicht genommen und wie folgt erhoben:

Das Grundstück 1235/8 in Kierling (1703) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenkataster verzeichnet.

Das Grundstück 1167/8 in Kierling (1703) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenkataster verzeichnet.

Das Grundstück 1167/1 in Kierling (1703) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenkataster verzeichnet.

Onlineabfrage 08.12.2024

Im Verdachtsflächenkataster sowie Altlastenatlas des Umweltbundesamtes sind die bewertungsgegenständlichen Liegenschaften unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung nicht verzeichnet. Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen oder gefährlichen Substanzen sowie keine gesundheitsschädlichen Substanzen anderer Art in oder an den Liegenschaften vorhanden sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

Erläuterungen

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht.

Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden. Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine



Eintragung kann erst erfolgen, wenn vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten. Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

2.3.9. HORA

Abb. 17: Hochwasserrisikozonierung

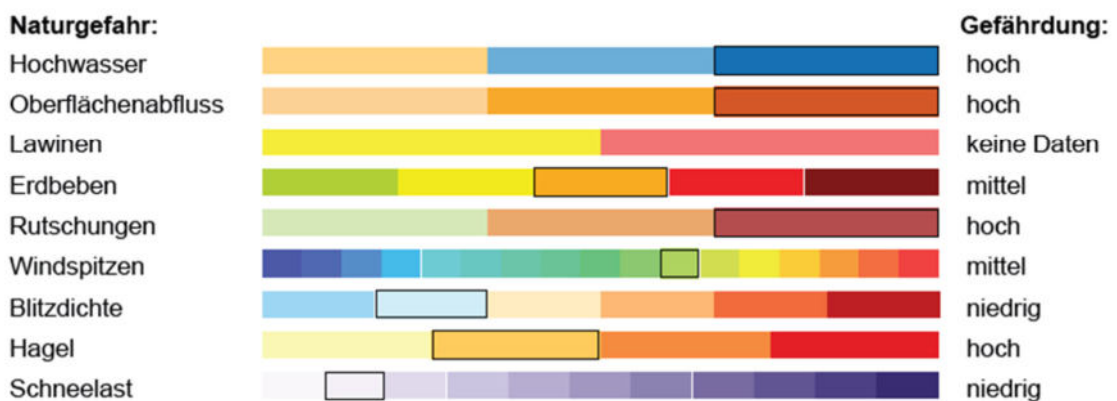


Quelle: hora.gv.at




HORA-Pass

Adresse: Steinbrunnngasse 30a, 3400 Kierling
 Seehöhe: 282 m
 Auswerteradius: 350 m
 Geogr. Koordinaten: 48,30223° N | 16,27390° O






Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.




















Legende und weiterführende Informationen
Hochwasser

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich



Erdbeben¹

-  Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
-  Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
-  Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden




Windspitzen [km/h]

-  > 190
-  180 - 189
-  170 - 179
-  160 - 169
-  150 - 159
-  140 - 149
-  130 - 139
-  120 - 129
-  110 - 119
-  100 - 109
-  90 - 99
-  80 - 89
-  70 - 79
-  60 - 69
-  50 - 59
-  40 - 49
-  < 40




Lawinen

-  Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
-  Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich


Rutschungen

-  mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
-  geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
-  keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen












Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

-  ≥ 5,0
-  ≥ 4,0 - 5,0
-  ≥ 3,0 - 4,0
-  ≥ 2,0 - 3,0
-  ≥ 1,0 - 2,0
-  < 1,0




Hagelgefährdung - max. Hagelkomgröße 30-jährlich

-  > 5 cm
-  > 4 cm - ≤ 5 cm
-  > 3 cm - ≤ 4 cm
-  ≤ 3 cm

Schneelast² [kN/m²]

-  > 10,0
-  > 8,0 - ≤ 10,0
-  > 6,0 - ≤ 8,0
-  > 5,0 - ≤ 6,0
-  > 4,0 - ≤ 5,0
-  > 3,0 - ≤ 4,0
-  > 2,5 - ≤ 3,0
-  > 2,0 - ≤ 2,5
-  > 1,5 - ≤ 2,0
-  > 1,0 - ≤ 1,5
-  ≤ 1,0

Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

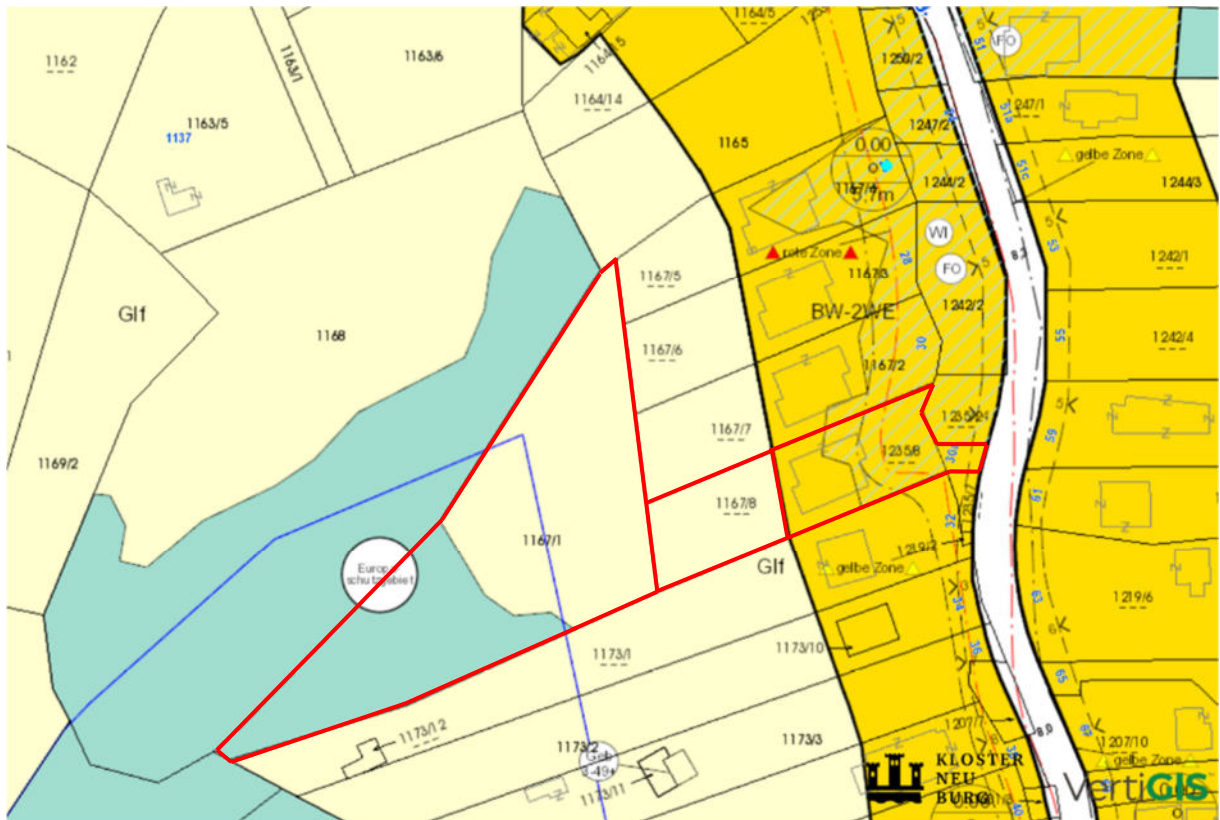
i Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BML lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

2.3.10. Flächenwidmung- und Bebauungsbestimmungen

Abb. 18: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Quelle: map.geoportal.at

GST-NR 1167/8: Glf (Grünland)

GST-NR 1235/8: Bauland Wohngebiet - 2 Wohneinheiten, offene Bauweise, maximale Gebäudehöhe 5,7 m, rote Zone (Wildbach rote Gefahrenzone)

GST-NR 1167/1: Glf (Grünland), Europaschutzgebiet



MAG. KARL DVORAK



2.4 Haus 1 A/ KG 01703 Kierling - EZ 1976

2.4.1. Allgemeines

Die bewertungsgegenständlichen Liegenschaften sind Teil einer Wohnhausanlage, bestehend aus 4 Doppelhäusern mit 8 Wohneinheiten und 8 PKW-Stellplätzen (jeweils in der zukünftigen Rechtsform Wohnungseigentum) sowie Grünflächen im schlichten Miteigentum (Grünfläche, Wald und Badeteich). Das Areal der Wohnhausanlage umfasst die folgenden selbständigen Grundbuchskörper:

KG 01703 Kierling - EZ 1976: Haus 1 A und Haus 1 B, 3400 Klbg, Steinbrunnngasse 30a

KG 01703 Kierling - EZ 2192: Haus 2 A und Haus 2 B, 3400 Klbg, Steinbrunnngasse 30

KG 01703 Kierling - EZ 2193: Haus 3 A und Haus 3 B, 3400 Klbg, Steinbrunnngasse 28

KG 01703 Kierling - EZ 2194: Haus 4 A und Haus 4 B 3400 Klbg, Steinbrunnngasse 26

KG 01703 Kierling - EZ 1919: Wald und Badeteich (Biotop)

2.4.2. Beschreibung

Die Liegenschaft KG 01703 Kierling - EZ 1976 ist mit einem Doppelhaus (Haus 1 A und Haus 1 B) in Hanglage, bestehend aus Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss, 2 PKW-Stellplätzen (Stellplatz 1 A und 1 B) sowie dem Müllplatz der Wohnhausanlage (siehe dazu Nachtrag des Servitutsvertrages TZ 708/2020) bebaut. Gegenstand der Bewertung ist das Haus 1 A (Doppelhaushälfte) sowie der PKW-Stellplatz 1 A.

An dieser Liegenschaft soll anlässlich des Verkaufes von Haus 1 A Wohnungseigentum gemäß dem vorliegenden Entwurf des Nutzwertgutachtens, erstellt von Frau Arch. DI Margarete Dietrich am 18.08.2023 begründet werden. Dieser Entwurf des Nutzwertgutachtens (siehe Beilage zum Gutachten) ist gem. Bewertungsauftrag die Grundlage für die zukünftige WE-Begründung auf der Liegenschaft (=Bewertungsannahme).

Das gegenständliche Doppelhaus wurde mit Baubewilligung GZ KLB/5019BA-BV-BB4, 3400 Kierling, Steinbrunnngasse 30a, Grundstück Nr. 1235/8 (EZ 1976) vom 15.10.2020 und der Baubewilligung GZ KLBG/5019BA-BV-BB5 (Abänderung) vom 19.10.2023 iVm dem Einreichplan für den Neubau eines Doppelhauses, Haus 1, Abänderung vom 12.12.2022 bewilligt und das Bauvorhaben mit Fertigstellungsanzeige vom 06.12.2023 abgeschlossen.



2.4.3. Bauweise und Ausstattung

Baujahr:	2022/2023
Fertigstellungsgrad:	Erstbezug, schlüsselfertig mit Küchenanschlüssen
Untergeschoss:	Fundament und Außenmauerwerk in STB-Bauweise
Erdgeschoss und Obergeschoss:	Holzriegelkonstruktion mit Mineralwolldämmung (Firma ELK-Systembauweise)
Fassaden:	Silikonputz Vertikale und horizontale Holzverkleidungen
Dachkonstruktion:	Flachdach mit Kiesschüttung
Vorplatz:	Betonsteine
Innenwände:	Ständerwände, Gipskarton beplankt
Treppen:	einläufig
Geländer:	massiv bzw. Glas
Balkon, Terrasse:	Holzbelag auf Warmdach
Balkongeländer:	Metallgitter
Eingangstüre:	Aluminium mit Glas
Fenster:	3-fach Isolierverglasung Holz/ Aluminium
Außentüren:	3-fach Isolierverglasung Holz/ Aluminium
Einfriedungen:	Metallzäune
Beschattung:	Jalousien, funkgesteuert mit Fernbedienungen
Elektrische Anlage:	Installation: konventionell Schalterprogramm: konventionell
Beleuchtung:	Lichtauslässe und Fassungen mit Glühbirnen
Anschlüsse:	Telefon, TV, Internet
Beheizung und Warmwasser:	Luftwärmepumpe
Kühlung:	Luftwärmepumpe über Fußboden (Sommerbetrieb)
Klimatisierung:	tlw. Klimageräte
Bodenbeläge:	Wohnräume: Parkettboden Sanitärräume: Feinsteinzeug
Innentüren:	flächenbündig, weiß lackiert
Sanitärausstattung:	Hänge-WC, Badewanne, Dusche, Waschbecken Handtuchheizkörper
Inneneinrichtung:	keine
PKW-Stellplatz:	Stellfläche aus Betonstein, nicht überdacht
Verweis:	Detaillierte Angaben siehe Beilage (Bauakt)



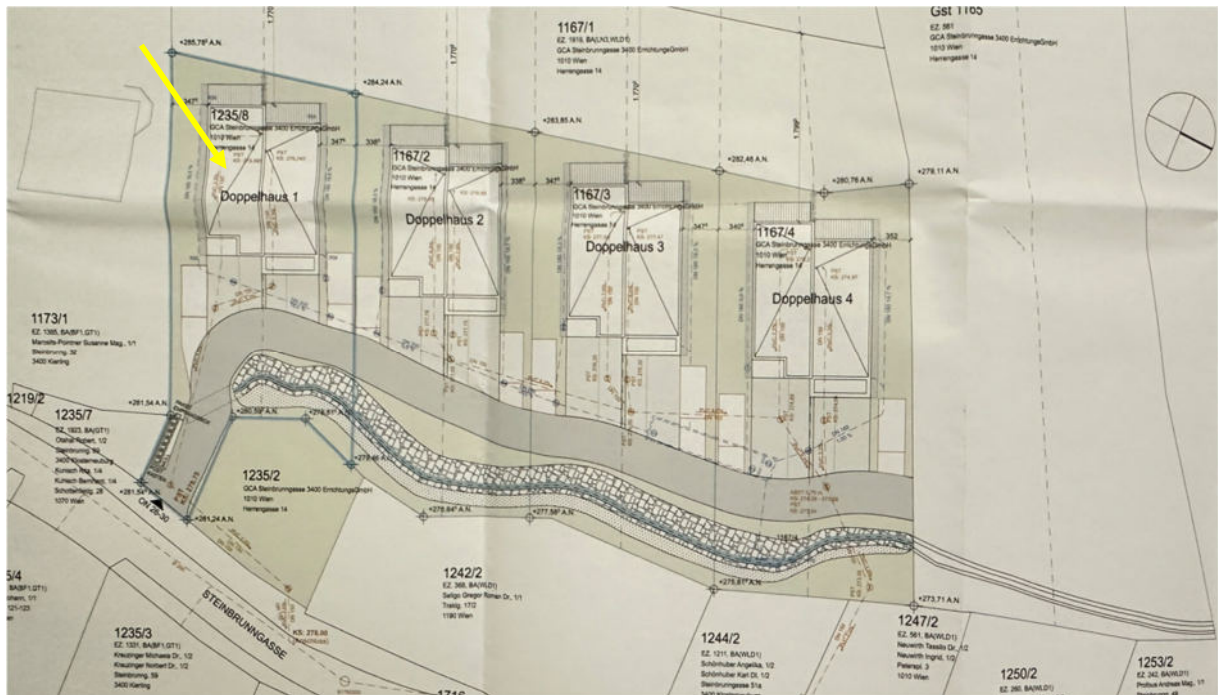
2.4.4. Nutzflächenaufstellung

Hingewiesen wird, dass vom SV keine Naturvermessung des Gebäudes und der Außenanlagen durchgeführt wurde und die Angaben aus den vorliegenden Grundlagen entnommen wurden. Lt. Entwurf des Nutzwertgutachtens über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der wohnungseigentumstauglichen Objekte auf der Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum, erstellt von Frau Arch. DI Margarete Dietrich am 18.08.2023 weist das Haus 1 A sowie der PKW-Stellplatz 1 A folgende Nutzflächen auf:

Haus 1a	175,38		
NF ohne Loggia	170,49		
UG (Wohngeschoß)		Terrasse	10,49
Vorraum	15,57	Garten 1a	105,34
Dusche/WC	2,02		
Studio	17,65	1.OG	
Abstellraum	9,09	Flur	16,05
Technik	5,15	Dusche/WC	3,04
Technik 2	5,01	Bad	4,28
	54,49	Zimmer 1	14,77
		Zimmer 2	10,00
Eingang	8,08	Zimmer 3	10,00
Zugang 1	11,54		58,14
Zugang 2	20,34	Terrasse	4,96
EG			
Wohn/Essbereich	41,27		
Küche	16,59		
	57,86	Stellplatz 1a	12,50
		Zufahrt 1a	9,12
Loggia	4,89		21,62

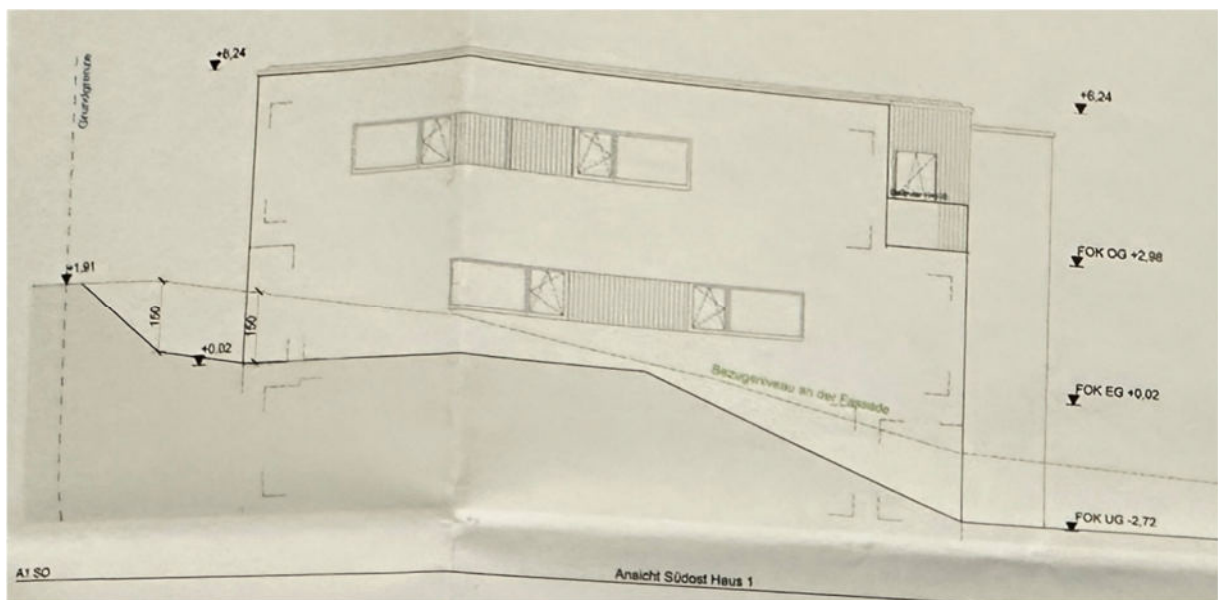
2.4.5. Pläne

Abb. 19: Lageplan



Quelle: Einreichplan für den Neubau eines Doppelhauses, Haus 1, Abänderung vom 12.12.2022

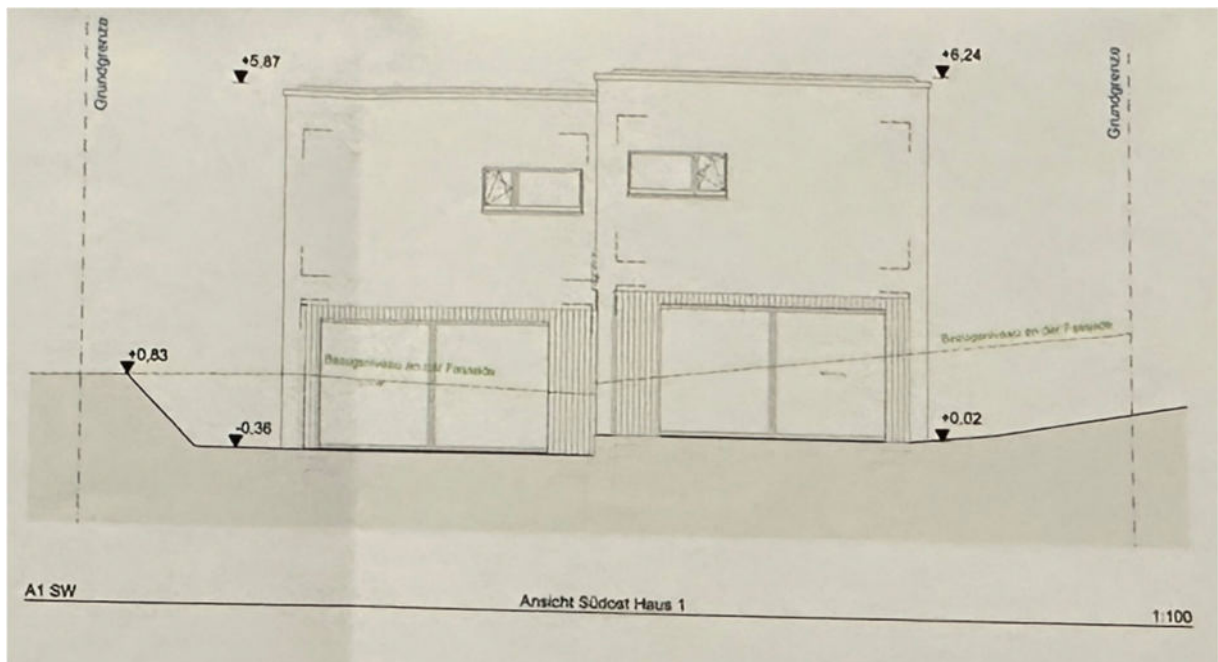
Abb. 20: Ansichten



Ansicht Südost



Ansicht Nordost



Ansicht Südwest

Quelle: Einreichplan für den Neubau eines Doppelhauses, Haus 1, Abänderung vom 12.12.2022



MAG. KARL DVORAK

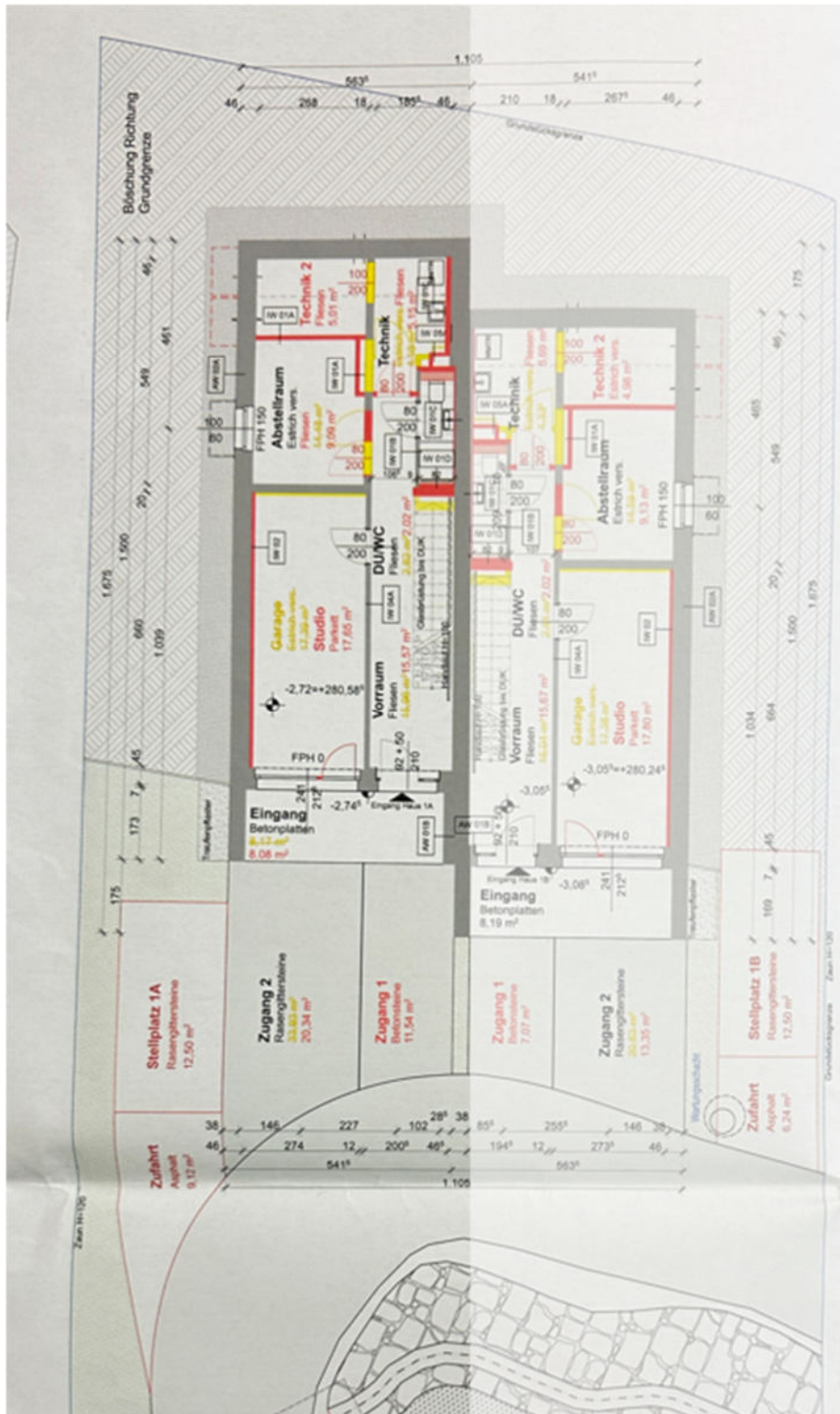


Abb. 21: Schnitte



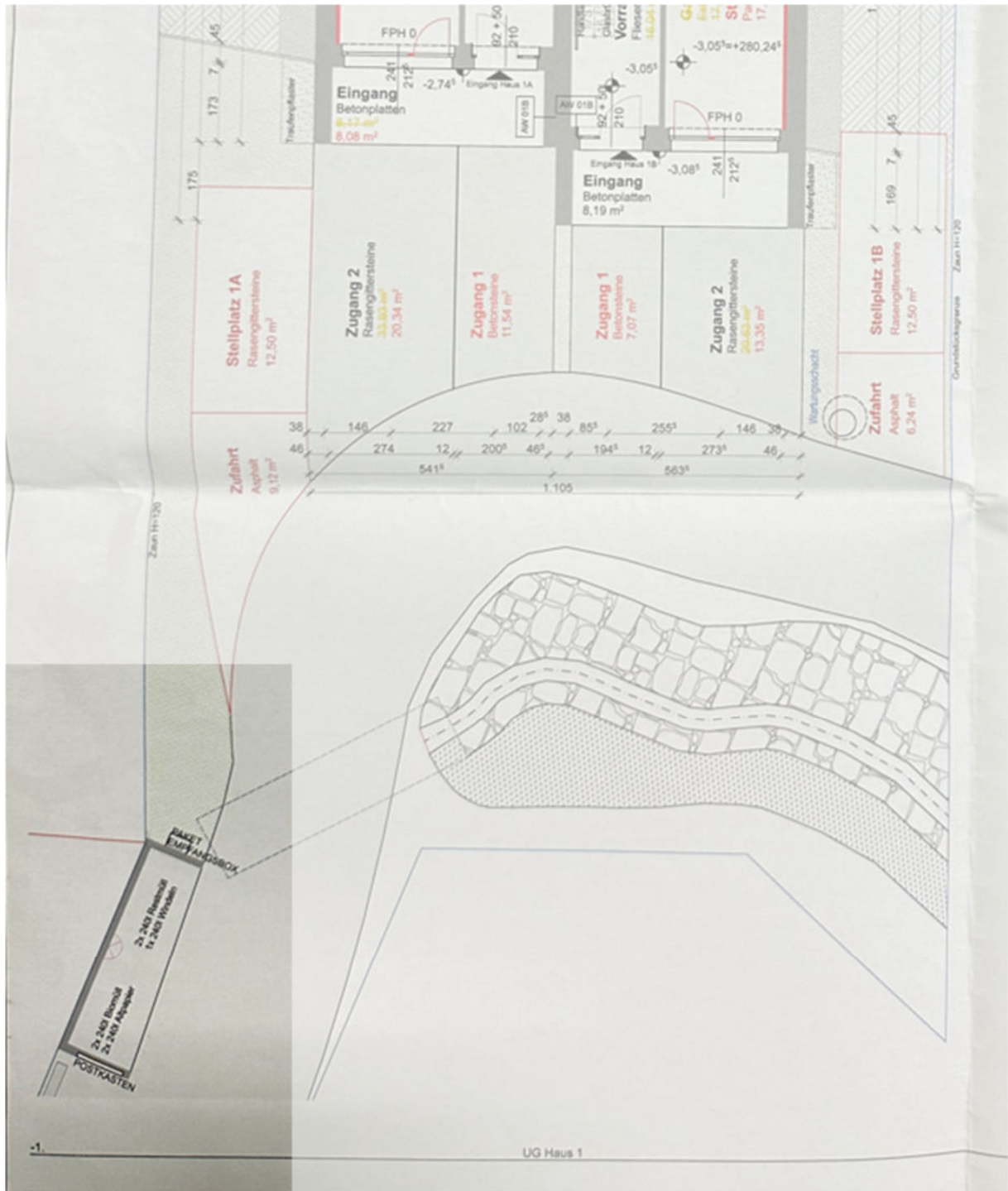
Quelle: Einreichplan für den Neubau eines Doppelhauses, Haus 1, Abänderung vom 12.12.2022

Abb. 22: Grundrisse



UG Haus 1



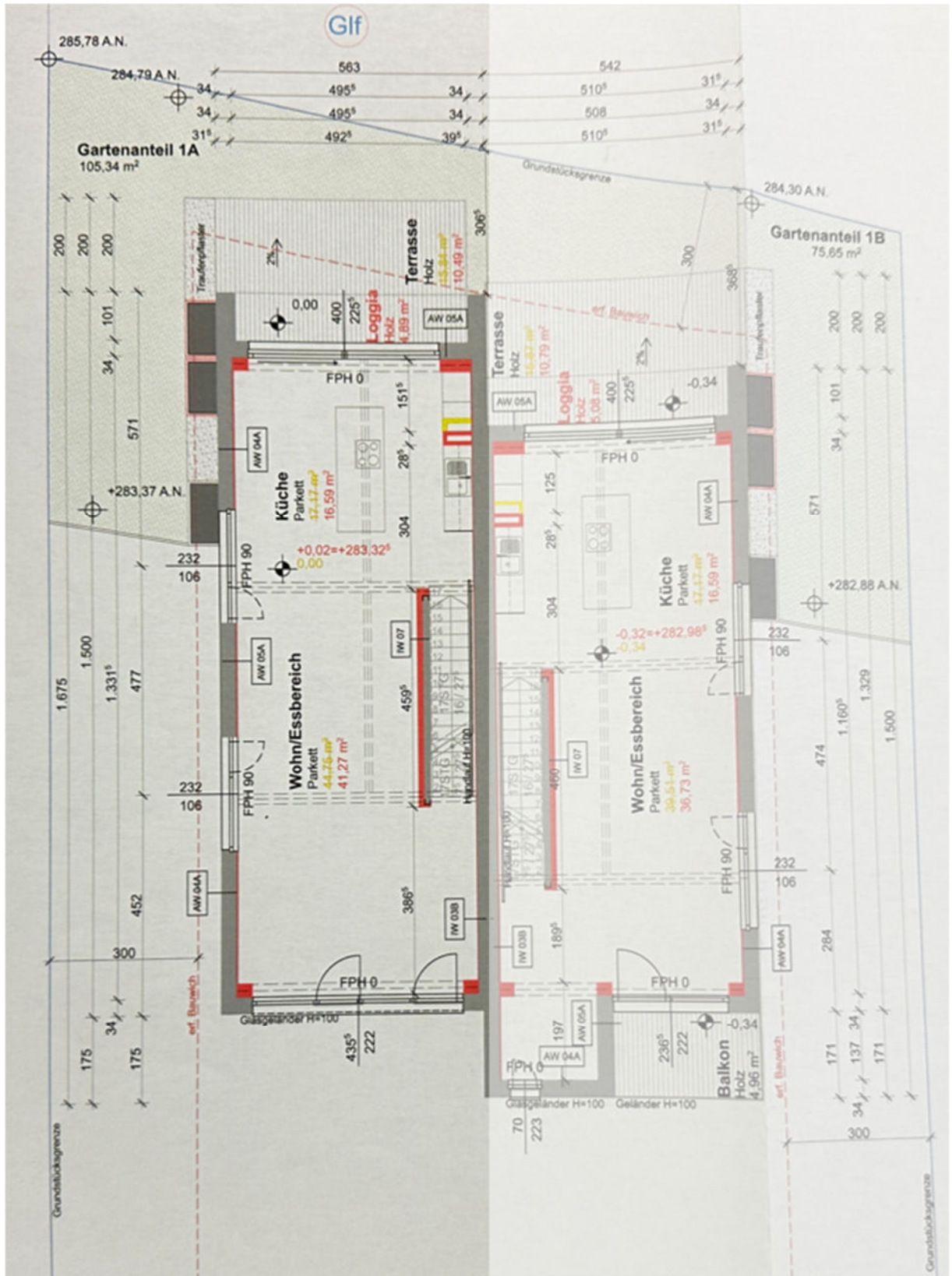


Müllplatz



MAG. KARL DVORAK



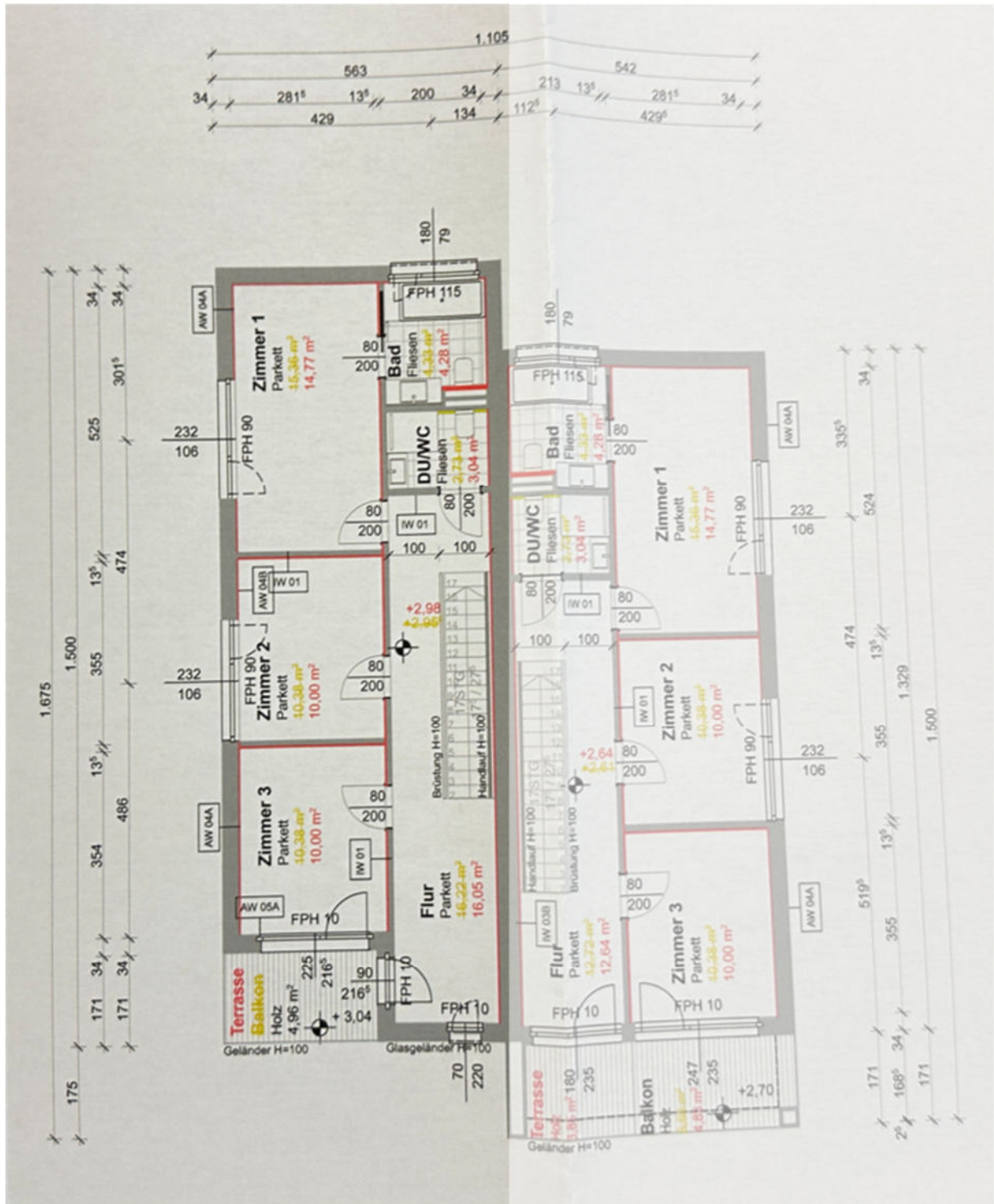


EG Haus 1



MAG. KARL DVORAK





OG Haus 1

Quelle: Einreichplan für den Neubau eines Doppelhauses, Haus 1, Abänderung vom 12.12.2022



MAG. KARL DVORAK



2.4.6. Energieausweis

Der Energieausweis vom 12.01.2023 ist den Beilagen zum Gutachten zu entnehmen.

2.5 Wald und Badeteich/ KG 01703 Kierling - EZ 1919

Die EZ 1919 besteht aus dem GST-NR 1167/1 mit einer Gesamtfläche lt. Grundbuch von 3.233m². Auf dem Grundstück, welches gartenseitig unmittelbar an die Liegenschaften EZ 1976 (Haus 1 A und 1 B), EZ 2192 (Haus 2 A und 2 B), EZ 2193 (Haus 3 A und 3 B) und EZ 2194 (Haus 4 A und 4 B) angrenzt, befindet sich ein künstlich angelegter Badeteich (Biotop) sowie eine Wald- und Wiesenfläche. Für dieses Grundstück besteht das Recht der Nutzung der Liegenschaft und des darauf befindlichen Badeteiches zur Freizeitgestaltung für die GST-NR 1235/8 (= EZ 1976), GST-NR 1167/2 (= EZ 2192), GST-NR 1167/3 (= EZ 2193) und GST-NR 1167/4 (= EZ 2194). Weiters besteht dieses Recht auch für das GST-NR 1165, inneliegend in der EZ 561. Hingewiesen wird darauf, dass es sich bei der EZ 561 um die Liegenschaft des nordwestlich angrenzenden Anrainers handelt, die nicht vom Areal der Wohnhausanlage umfasst ist. Eigentümer der EZ 561 ist die GCA 3400 Steinbrunnngasse 24 GmbH (FN 499534i). Die Käufer der EZ 1976, EZ 2192, EZ 2193 und EZ 2194 (= Häuser 1 A bis 4 B) erwerben an dieser Liegenschaft somit jeweils einen 1/9 Miteigentumsanteil.



3. GUTACHTEN

3.1 Definition des Verkehrswertes

Auftragsgemäß soll der Verkehrswert der nachstehenden Liegenschaften zum Stichtag 25.11.2024 ermittelt werden:

1. KG 01703 Kierling - EZ 1976: zukünftiges Wohnungseigentum an Haus 1 A und PKW-Stellplatz 1 A mit gesamt 181/352 Anteilen auf Grundlage des Entwurfes des Nutzwertgutachtens über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der wohnungseigentumstauglichen Objekte auf der Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum, erstellt von Frau Arch. DI Margarete Dietrich am 18.08.2023 (=Bewertungsgrundlage)
2. KG 01703 Kierling - EZ 1919, schlichtes Miteigentum an Wald und Badeteich, Anteil 1/9

Die beiden Liegenschaften sind als wirtschaftliche Einheit zu qualifizieren, es wird daher in der Bewertung ein gemeinsamer Verkehrswert ausgewiesen. Der Verkehrswert entspricht jenem Betrag, der zum Stichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der Verkehrswert bezieht sich auf den genannten Stichtag. Umstände, welche am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind, müssen jedoch Berücksichtigung finden.

3.2 Bewertungsgrundsatz

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992) und nach Maßgabe aller in vorstehender Beschreibung enthaltener wertbeeinflussender Merkmale und Feststellungen sowie unter Bedachtnahme der Verhältnisse am Realitätenmarkt zum Stichtag. Im Falle von Neuerungen bleibt eine Anpassung des Gutachtens vorbehalten. Als Verfahrensmethodik sind gemäß § 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992) Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren gemäß § 4 LBG, das Ertragswertverfahren gemäß § 5 LBG und das Sachwertverfahren gemäß § 6 LBG in Betracht.



3.3 Wahl des Bewertungsverfahrens

Die Bewertung von bestandsfreien Einfamilienhäusern erfolgt dem Stand der herrschenden Bewertungslehre entsprechend nach dem Sachwertverfahren gemäß § 6 LBG. Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert). Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaften oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

3.4 Sachwertverfahren

3.4.1 Bodenwerte

Veröffentlichungen:

Laut der im Gewinn-Magazin (Ausgabe 05/24) veröffentlichten Grundstückspreisübersicht für ein- und zweifamilienhaustaugliche Grundstücke werden für 3400 Klosterneuburg, Kierling/Gugging EUR 450.-/m² bis EUR 800.-/ m² Grundstücksfläche bei steigender Preistendenz ausgewiesen. Der Mittelwert beträgt EUR 625.-/ m² Grundstücksfläche.

Eigene Erhebungen:

Vom Sachverständigen wurden im öffentlichen Grundbuch die nachstehenden Vergleichswerte für ein- und zweifamilienhaustaugliche Grundstücke erhoben, welche in einem nahen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit den bewertungsgegenständlichen Liegenschaften stehen.

Nr.	KG	EZ	KV-Datum	TZ	Kaufpreis	Gst, m ²	KP/ m ²
1	01701 Gugging	239	09.06.2022	2396/2022	€ 668 000,00	1317,00	€ 507,21
2	01704 Kierling	6722	30.06.2022	3107/2022	€ 340 000,00	608,00	€ 559,21
3	01706 Weidling	938	03.04.2023	895/2023	€ 450 000,00	673,00	€ 668,65
4	01703 Kierling	1880	21.12.2023	428/2024	€ 445 000,00	781,00	€ 569,78
5	01704 Kierling	5025	14.02.2024	768/2024	€ 500 000,00	904,00	€ 553,10
6	01704 Kierling	5343	09.09.2024	2205/2024	€ 525 000,00	604,00	€ 869,21

Da es sich bei den oben angeführten Vergleichsobjekten um Liegenschaftstransaktionen aus der Vergangenheit handelt, sind diese zum Zwecke der unmittelbaren Vergleichbarkeit auf den Stichtag der Bewertung zu valorisieren.



Diese Valorisierung (Wertanpassung) erfolgt auf Grundlage der Daten des Wohnimmobilienindex der Österreichischen Nationalbank (OENB) für Einfamilienhäuser/Österreich ohne Wien mit dem zuletzt von der OENB veröffentlichten Index. Der zuletzt veröffentlichte Index (Q3/24) beträgt: 229,1

Nr.	KG	EZ	KV-Datum	KP/ m ²	Index OENB	KP val./ m ²
1	01701 Gugging	239	09.06.2022	€ 507,21	Q 2/22	€ 492,59
2	01704 Kierling	6722	30.06.2022	€ 559,21	Q 2/22	€ 543,09
3	01706 Weidling	938	03.04.2023	€ 668,65	Q 2/23	€ 671,28
4	01703 Kierling	1880	21.12.2023	€ 569,78	Q 4/23	€ 573,29
5	01704 Kierling	5025	14.02.2024	€ 553,10	Q 1/24	€ 558,21
6	01704 Kierling	5343	09.09.2024	€ 869,21	Q 3/24	€ 869,21
arithmetischer Mittelwert/ m ² Gst						€ 617,95

Aufgrund der oben angeführten Erhebungen wird in der Bewertung für die Liegenschaft EZ 1976 ein Bodenwert von gerundet EUR 620.-/ m² Grundstücksfläche angesetzt. Die Teilfläche auf dem sich der Müllplatz der Wohnhausanlage befindet, wird (ca. 60 m²) bei der Wertermittlung des Bodenwertes nicht berücksichtigt. Für die Liegenschaft EZ 1919 (Wald und Badeteich) wird der ortsübliche Grundstückspreis für Waldgrundstücke angesetzt. Dieser Wert liegt in vergleichbaren Lagen innerhalb einer Bandbreite von EUR 1,50/ m² bis EUR 3,00/ m². Aufgrund der räumlichen Nähe zur EZ 1976 und der damit verbundenen Nutzbarkeit zu Erholungszwecken wird in der Bewertung die obere Bandbreite, sohin EUR 3,00/m² herangezogen.

3.4.2 Herstellungskosten

In der Fachzeitschrift „Der Sachverständige, Heft 3/2024“, herausgegeben vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, 1010 Wien, Doblhoffgasse 3/5 wurden nachstehende Empfehlungen für Herstellungskosten für mehrgeschossige Wohngebäude veröffentlicht. Die Kosten verstehen sich pro m² Wohnnutzfläche für Hauptgeschosse.

Bundesland	Ausstattungskategorien (Ansätze abgeleitet aus mehrgeschoßigem Wohnbau als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung) Kosten pro Quadratmeter, übliche Raumhöhe				
	Nutzfläche/Wohnnutzfläche (WNFL)				
	normal pro m ² WNFL		gehoben pro m ² WNFL		hochwertig pro m ² WNFL
Niederösterreich	€ 2 900	zu interpolieren	€ 3 600	zu interpolieren	€ 4 300



In diesen Kosten sind die Bauwerkskosten, die bauliche Aufschließung, die Planungs- und Projektnebenleistungen sowie die Umsatzsteuer enthalten. Die Herstellungskosten der Nebengeschosse betragen je nach Ausstattung ca. 40% bis 70% der Herstellungskosten der Hauptgeschosse. Die Kosten von Außenanlagen sind in den dargelegten Empfehlungen für Herstellungskosten nicht enthalten und sind diese daher gesondert zu berücksichtigen. Die Ausstattungskategorie des bewertungsgegenständlichen Wohnhauses liegt zwischen normal und gehoben. Die objektspezifischen Herstellungskosten werden in der Bewertung daher wie folgt angesetzt:

Hauptgeschosse/ Gewichtung 100%:	EUR 3.250.-/ m ² NFL
Nebengeschoss/ Gewichtung 70%:	EUR 2.275.-/ m ² NFL

3.4.3. Technische Wertminderung

Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020 des Arbeitskreises des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten weist für Ein- und Zweifamilienhäuser in Holzbauweise eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 80 Jahren aus. Das Gebäude wurde im Jahre 2022 neu errichtet. Ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren wird in der Bewertung eine Restnutzungsdauer von 57 Jahren angesetzt.

3.4.3. Wirtschaftliche Wertminderung

Die Bauweise und Ausstattung des Gebäudes entsprechen dem heutigen Stand der Technik. Es wird daher in der Bewertung keine wirtschaftliche Wertminderung angesetzt.

3.4.5. Bewertung von Miteigentum

Nach der Verkehrsauffassung sind Anteile von Liegenschaften nicht proportional zu bewerten, sondern es sind beim Verkauf eines Miteigentumsanteiles, abhängig von der Höhe des Miteigentumsanteiles, Wertminderungen berücksichtigen. Nach einem Vorschlag vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Wien, Niederösterreich und Burgenland sind nachstehende Richtwerte marktkonform:

Wertminderung bei Anteil 50%:	10-15%
Wertminderung bei Anteil unter 50%:	12-18%
Wertminderung bei Anteil unter 25%:	20%



3.5 Ermittlung des Verkehrswertes

Bodenwert EZ 1976		m²	€ / m²	
GST-NR 1167/8+1235/8		1 193	620 €	739 660 €
Abzug für den Müllplatz		60 -	620 € -	37 200 €
				702 460 €
WE-Anteil lt. NWGA-Entwurf		181/352		361 208 €
Abschlag für ME/ Rechtsform WE		-15% -		54 181 €
anteiliger Bodenwert EZ 1976				307 027 €
Bodenwert EZ 1919		m²	€ / m²	
GST-NR 1167/1		3 233	3,00 €	9 699 €
Badeteich (Biotop)				25 000 €
Anteil 1/1				34 699 €
ME-Anteil 1/9			1/9	3 855 €
Abschlag für ME			-20% -	771 €
anteiliger Bodenwert EZ 1919				3 084 €
Wohnhaus (Doppelhaushälfte)		m²	€ / m²	
Untergeschoss	70%	54,49	2 275 €	123 965 €
Erdgeschoss	100%	57,86	3 250 €	188 045 €
Obergeschoss	100%	58,14	3 250 €	188 955 €
fiktiver Neubauwert		170,49		500 965 €
Technische Wertminderung				
Neubauwert				500 965 €
Wertminderung wegen Alters linear				
RND / Jahre	57	Rechnerisches Alter		3
GND / Jahre	60	Relatives Alter (a)		0,050
Alterswertminderung	5,00 %	verbleibend		95,00 %
Restwert gesamt		95,00 %		475 917 €
abzgl. wirtschaftliche Wertminderung				
verlorener Bauaufwand				0 %
Gebäudewert				475 917 €
Einfriedung und Freiflächen			4,00 %	19 037 €
in % des Gebäudewertes				475 917 €
Verkehrswert zum Stichtag				805 064 €

entspricht rd. EUR 4.700.-/ m² NFL



4. ZUSAMMENFASSUNG

Die Summe der Verkehrswerte der Liegenschaften KG 01703 Kierling, EZ 1976 zukünftiges Wohnungseigentum an Haus 1 A und PKW-Stellplatz 1 A mit gesamt 181/352 Anteilen und KG 01703 Kierling, EZ 1919, Miteigentumsanteil an Wald und Badeteich, Anteil 1/9 beträgt zum Stichtag 25.11.2024 sohin **geldlastenfrei und gerundet:**

EUR 805.000.-

Davon entfallen:

EUR 801.900.- auf die KG 01703 Kierling, EZ 1976, 181/352 Anteile

EUR 3.100.- auf die KG 01703 Kierling, EZ 1919, Anteil 1/9

Wien, 07.01.2025

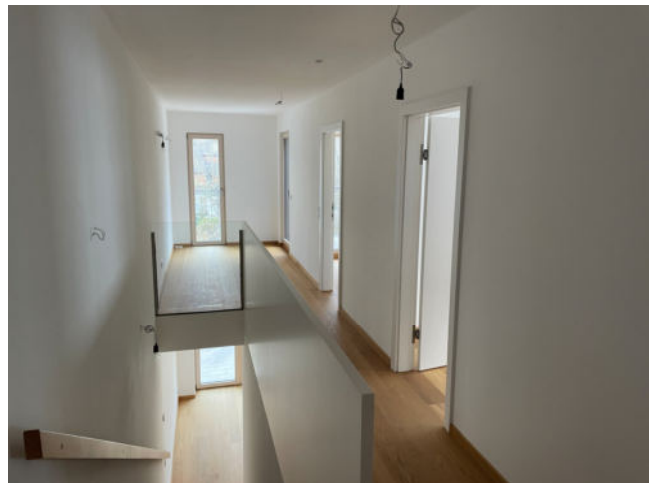


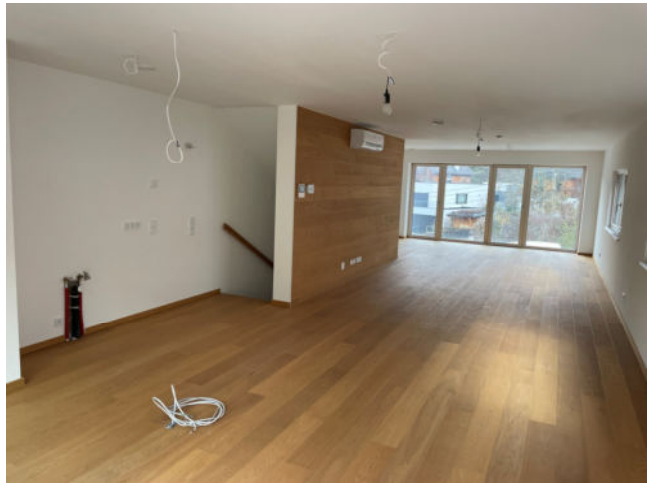
MAG. KARL DVORAK



5. FOTODOKUMENTATION









6. BEILAGEN

TZ 474/2020

- Teilungsplan vom 28.02.2018
- Bescheid Baubehörde, Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland vom 26.03.2018
- Bescheid Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, Geschäftsfallnummer 2841/2019/01 vom 19.11.2019
- Planungsbescheinigungsbescheid vom 19.11.2019
- Liegenschafts Kaufverträge vom 23.12.2019
- Servitutsvertrag vom 13.02.2020
- Trennstücktafel vom 24.02.2020
- Einlagenbezogene Trennstücktafel vom 06.03.2020

TZ 708/2020

- Nachtrag zum Servitutsvertrag vom 13.02.2020

TZ 2165/2022

- Servitutsvertrag und Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen vom 21.06.2022
- Nachtrag zum Servitutsvertrag vom 21.06.2022 vom 12.07.2022

TZ 3722/2022

- Servitutsvertrag und Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen vom 16.12.2022

Energieausweis für Wohngebäude, Steinbrunnngasse 26-30, 3400 Klosterneuburg – Haus 1, TBW GmbH, Ing. Laura Wenighofer vom 12.01.2023

Entwurf des Nutzwertgutachtens über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der wohnungseigentumstauglichen Objekte auf der Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum, erstellt von Frau Arch. DI Margarete Dietrich am 18.08.2023

Bauakt EZ 1919 (Auszug), Einsichtnahme 10.12.2024

Bauakt EZ 1976 (Auszug), Einsichtnahme 10.12.2024

