

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

Aktualisierung

unbebautes Grundstück

3400 Klosterneuburg, Steinbrunngrasse 24

EZ 561; GST-NRn 1165 und 1247/2 inneliegend der KG 01703

Kierling, BG Klosterneuburg



zum Stichtag:

11.02.2026

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

Auftraggeber

Herr Dr. Wolfgang Sindelar, Rechtsanwalt,
Parkring 2
1010 Wien

als Insolvenzverwalter in der Sache:

Insolvenz: GCA 3400 Steinbrunnungasse 24 Errichtung GmbH
im Auftrag für das Landesgericht Klosterneuburg
Aktenzeichen 36 s 134/25k

Schuldner:

GCA 3400 Steinbrunnungasse 24 Errichtung GmbH
Hauptstraße 1/1
2000 Stockerau

Zweck des Gutachtens

Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft zu
Vermögenswertfeststellung im Zuge des Insolvenz-
verfahrens

Stichtag des Gutachtens

Datum: 11.02.2026
(auftragsgemäß)

Qualitätsstichtag

Entspricht dem Bewertungsstichtag

Verkehrswert - ausgewiesener Gutachtenswert

Gerundet € 585.000, -

(in Worten: EURO fünfhundertfünfundachtzigtausend)

INHALTSVERZEICHNIS

A. Allgemeines	4
B. Befund	8
1. Makrostandort	8
Lage im Großraum	8
2. Mikrostandort	9
2.1. Lageplan	9
2.2. Standortbewertung	10
3. Grundstücksdaten	17
3.1. Grundbuchauszug	17
3.2. Auszug aus der digitalen Katastermappe	23
3.3. Grundstückskonfiguration	23
3.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	24
3.5. Altlastenatlas	25
3.6. Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)	25
3.7. Aufschließung	25
4. Gebäudedaten	25
4.1. Kurzbeschreibung	25
4.2. Fotodokumentation	25
C. Bewertung	26
1. Standortbewertung	26
2. Bewertungsgrundsatz	26
3. Bewertungsverfahren	27
4. Verfahrenswahl	28
5. Vergleichswertverfahren	29
6. Nachhaltigkeitsaspekte	34
7. Verkehrswert der Liegenschaft	36
D. Ergebnis	37
E. Anhang	38
F. Literaturverzeichnis	51

A. ALLGEMEINES

Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens

- **Auftragserteilung** durch den auf Seite 2 angeführten Auftraggeber.
- von Seiten des Auftraggebers in Kopie übergebene **Unterlagen** und erteilte Informationen:
 - Servitutsplan, vom 12.04.2022
 - Behördliche Baubewilligung, vom 05.09.2023Für die Richtigkeit der dem fertigenden Sachverständigen übermittelten Informationen und Daten übernimmt dieser keine Haftung.
- **Katastermappen-** und **Grundbuchs**auszug der Liegenschaft.
- Erhebungen betreffend **Vergleichspreise** bei ortsansässigen Maklern und Sachverständigenkollegen, sowie bei sonstigen Informationsträgern sowie durch Zugriff auf interne Datenbanken (eigene Vergleichswerte bzw. Vergleichswerte von SV Kollegen) sowie Verkaufsfälle der Urkundensammlung.
- Örtliche **Befundaufnahme** samt Erstellung einer Fotodokumentation am 11.02.2026 in Anwesenheit von Dr. Wolfgang Sindelar sowie M. Reinberg.
- Auftragsgemäß wurde keine neuerliche Befundung im Zuge der Aktualisierung durchgeführt.
- Erhebungen über Mikro- und Makro**standortqualität** der Liegenschaft.
- Internetabfrage Umweltbundesamt; Altlastenatlas.
- Internetabfrage **Senderkataster** Österreich; Übersicht der Standorte von Sendeanlagen.
- Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethoden des **Liegenschaftsbewertungsgesetzes** 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Unter Bezugnahme des aktuellen Stands der Bewertungspraxis wird ergänzend die ÖNORM B 1802-1 vom 01.03.2023 herangezogen.
- Das Gutachten hat **nur im Gesamten** und nicht auszugsweise Gültigkeit.
- Der Qualitätsstichtag ist der Tag, an dem aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Liegenschaftszustand zu einem anderen Zeitpunkt als zum Bewertungsstichtag maßgebend ist. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand der Liegenschaft zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
- Der Qualitätsstichtag in diesem Gutachten entspricht dem Wertermittlungsstichtag.
- **Währungsbeträge** sind in Euro angegeben, Flächenmaße in m².
- Es wurde in den **Bauakt** der Liegenschaft bei der zuständigen Behörde Einsicht genommen. Darüber hinausgehende Erhebungen beim zuständigen Referenten oder Werkmeister der Baubehörde über u.U. anhängige und noch nicht in den Bauakt der Liegenschaft abgelegte Urkunden, Ansuchen oder Bescheide sind ebenfalls unterblieben.
- Die **Flächenausmaße** und **Nutzungen** wurden anhand der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen ermittelt. Inwieweit diese Angaben dem letzten Konsensstand entsprechen, wurde nicht überprüft. Eigene Vermessungen durch den fertigenden Sachverständigen wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden.
- Soweit die Art des Bewertungsgegenstandes und die maßgeblichen Marktteilnehmer es erfordern, ist die **Umsatzsteuer** z.B. bei Herstellungskosten zu berücksichtigen. Dies gilt in der Regel für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften die üblicherweise der Ertragszielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, soweit eine Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 in Bezug auf Immobilientransaktionen¹. Darüber hinaus sei

¹Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende

auf das neue Regime der Immobilienbesteuerung im Rahmen des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 mit Wirkung ab dem 1. April 2012 hingewiesen.

- Die Wertermittlung bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Die **technischen Einrichtungen** und Ausstattungen finden nur insofern Niederschlag, als sie den allgemeinen Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Ausstattungen oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren, sofern im Teil Bewertung keine abweichenden Annahmen getroffen werden, keine gesonderte Prüfung und Bewertung.
- Der derzeitige Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde auftragsgemäß nur **durch äußeren Augenschein** anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf **dominante Ausstattungsmerkmale**. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der im Gutachten ausgewiesene Wert versteht sich inklusive dem zum Bewertungsstichtag mit dem Gebäude **verbundenen Zubehör**, jedoch ohne Ausstattungen, die nicht mit dem Gebäude fest verbunden sind und ohne Schädigung der Substanz entfernt werden können.
- Die Beurteilung allfälliger **Instandhaltungs-**, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird von dem Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt. Es wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Etwaige Kosten für die Herstellung **barrierefreier Zugänge** iS des Bundesbehinderten-gleichstellungsgesetzes werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und wären gegebenenfalls vom ermittelten Verkehrswert abzuziehen.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit **mathematischer Exaktheit** feststehende Größe sein. Des Weiteren ist zu beachten, dass aufgrund der Ausgabe von gerundeten Zahlenwerten und/oder Darstellung mit lediglich 2 Kommastellen im Einzelfall Abweichungen bei den Rechengängen entstehen können.
- Der **rechtlichen Bewertung** wurden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die **Änderung oder Ergänzung** des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
- Haftungen des Sachverständigen **Dritten** gegenüber sind ausgeschlossen. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden.
- Die **Vervielfältigung und Veröffentlichung** des Gutachtens darf weder im Ganzen noch in Teilen vorgenommen werden. Eine Veröffentlichung von Teilen des Gutachtens kann zu missverständlichen Ansichten führen, und somit kann keine wie immer geartete Verantwortung übernommen werden. Dieses Gutachten ist lediglich an den Adressaten (Auftraggeber) gerichtet und nicht für Dritte bestimmt.
- Die Sachverständigen sind entsprechend den Anforderungen der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen und Dolmetscher auf Grundlage des am 1. Jänner 1999 in Kraft getretenen „Bundesgesetzes über die allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen und Dolmetscher (SDG)“ gem. § 2a² mit einer **Haftpflichtversicherung** gedeckt. Die Sachverständigen weisen

Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

² **§ 2a.** (1) Jeder Bewerber ist verpflichtet vor Eintragung in die Gerichtssachverständigen- und Gerichtsdolmetscherliste dem für seine Eintragung in diese Liste zuständigen Landesgerichtspräsidenten (§ 3) nachzuweisen, dass zur Deckung der aus seiner gerichtlichen Sachverständigentätigkeit gegen ihn entstehenden Schadenersatzansprüche eine Haftpflichtversicherung bei

darauf hin, dass sie dem Auftraggeber für Vermögensschäden ausschließlich bis zu dem in der abgeschlossenen Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung angeführten Betrag für Schäden aufgrund von leichter Fahrlässigkeit, unabhängig vom Rechtsgrund haften.

- Sämtliche Ansprüche des Auftraggebers, aus welchem Titel auch immer, sind insgesamt auf die **Deckungssumme** der bestehenden Vermögens- und Haftpflichtversicherung(en) beschränkt. Für entgangenen Gewinn, mittelbare Schäden und Folgeschäden, insbesondere auch Mangelfolgeschäden sowie immaterielle Schäden kann keine Haftung übernommen werden. Haftungen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen. Dritte können aus dem gegenständlichen Gutachten keine Rechte geltend machen.
- Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die weibliche oder männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter.
Dies soll jedoch keinesfalls eine Geschlechterdiskriminierung oder eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes zum Ausdruck bringen.

Allgemeine Annahmen³ der Bewertung

Der Bewertungsauftrag kann es erforderlich machen, dass der Gutachter eine Annahme trifft, wie bspw. bzgl. der für die Vermarktung zur Verfügung stehenden Zeit im Rahmen einer Bewertung für eine Zwangsversteigerung. Der Gutachter muss dann unter Umständen von bestimmten Annahmen ausgehen, um die Bewertung letztendlich abschließen zu können, oft auch bei Fehlen bestimmter Informationen. (Europäische Bewertungsstandards 2020, 9. Auflage).

- Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf **Systemsicherheit** gemäß ÖNORM B4015 Erdbebenkräfte kann von dem fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.a. Systemsicherheit gewährleistet ist.
- Eine Prüfung über **baubehördliche Genehmigungen**, öffentlich-rechtliche Auflagen und rechtmäßige Nutzungen wurde von dem Sachverständigen nicht durchgeführt. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Allfällige davon abweichende Angaben werden im Teil Bewertung explizit erläutert. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.
- **Außerbücherliche Rechte und Lasten** finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben und dokumentiert wurden. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert generell auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
- Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der **Baurestmassendeponie** überschreitet.

einem zum Geschäftsbetrieb in Österreich berechtigten Versicherer besteht. Er hat die Versicherung während der Dauer seiner Eintragung in diese Liste aufrecht zu erhalten und dies dem zuständigen Präsidenten auf Verlangen nachzuweisen.

(2) Die Mindestversicherungssumme hat 400 000 € für jeden Versicherungsfall zu betragen.

(3) Der Ausschluss oder eine zeitliche Begrenzung der Nachhaftung des Versicherers ist unzulässig.

(4) Die Versicherer sind verpflichtet, dem aus der Gerichtssachverständigen- und Gerichtsdolmetscherliste ersichtlichen Landesgerichtspräsidenten (§ 3) unaufgefordert und umgehend jeden Umstand zu melden, der eine Beendigung oder Einschränkung des Versicherungsschutzes oder eine Abweichung von der ursprünglichen Versicherungsbestätigung bedeutet oder bedeuten kann, und auf Verlangen über solche Umstände Auskunft zu erteilen.

³ ÖNORM B 1802-1, 01.03.2022: Annahmen: *Sind nicht alle Daten in ausreichender Qualität vorhanden, muss der Bewerter in Ausnahmefällen zu einzelnen Kategorien Einschätzungen und Annahmen treffen.*

- Der fertigende Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder um ein **Baurecht** noch um ein **Superädifikat** handelt.
- Wertminderungen durch **Kontaminationen oder Alllasten** oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt. Bei der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen“ vorliegen⁴. Eine diesbezügliche historische Untersuchung war nicht Gegenstand der Beauftragung und wurde nicht durchgeführt. Sollten derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer exakten Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen. Aufgrund dieses sodann erstellten Bodenanalysegutachtens können durch die fertigenden Sachverständigen Wertminderungsbeträge der gegenständlichen Liegenschaft in einer Ergänzung zu diesen Berechnungen festgestellt werden.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sämtliche **Aufschließungskosten** entrichtet wurden, bei abweichenden Annahmen wird im Gutachten explizit darauf hingewiesen.
- Der ausgewiesene Wert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der **Geldlastenfreiheit** und der **sofortigen Veräußerbarkeit** der Liegenschaft.
- Sofern nicht anders angegeben, werden die **Grundbucheintragungen** im A2 und C Blatt als bewertungsneutral angesehen.
- Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen dem **Bewertungsstichtag**, dem Datum der Befundaufnahme, des Grundbuchauszuges sowie der erhaltenen Informationen und Unterlagen **keine Änderungen** ergeben haben. Sollte dies dennoch der Fall sein, so wird explizit darauf hingewiesen, dass diese Veränderungen auch zu Änderungen des ausgewiesenen Ergebnisses führen können.
- Das Gutachten besteht teilweise auf **Angaben und Informationen der Auftraggeberin**, deren Überprüfung nicht Gegenstand der Beauftragung war und sohin diese Inhalte möglicherweise als unverlässliche Grundlagen qualifiziert werden; diesbezüglich hat das Gutachten keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.⁵

Besondere Annahmen⁶ der Bewertung

Im Unterschied zu einer *Annahme*, die der fertigende Gutachter zwecks Ausübung seiner Funktion treffen muss, kann er eine besondere Annahme, normalerweise nach Anweisung treffen und von einer Gegebenheit oder Umständen ausgehen, die sich von denjenigen unterscheiden, die zum Bewertungsstichtag verifizierbar sind. Das Ergebnis ist ein Wert unter diesen besonderen Voraussetzungen (Europäische Bewertungsstandards 10. Auflage).

- Die Wertermittlung unterstellt keine besonderen Annahmen

⁴ Definition Kontamination iS der ÖNORM S 2093

⁵ Vgl. OGH 2 Ob 730/53, OGH 3 Ob 93/05f, OGH 6 Ob 141/16b

⁶ ÖNORM B 1802-1; 01.03.2022: Besondere Annahmen: Wenn von einem Umstand auszugehen ist (oder angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag der Befundung verifizierbar ist, gilt dies als eine besondere Annahme. Diese besondere Annahme bezieht sich auf den Bewertungsgegenstand (baulicher Zustand, Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u.a.) jedoch nicht auf den Käuferkreis. Auf solche Annahmen ist im Zusammenhang mit Wertbegriffen hinzuweisen.

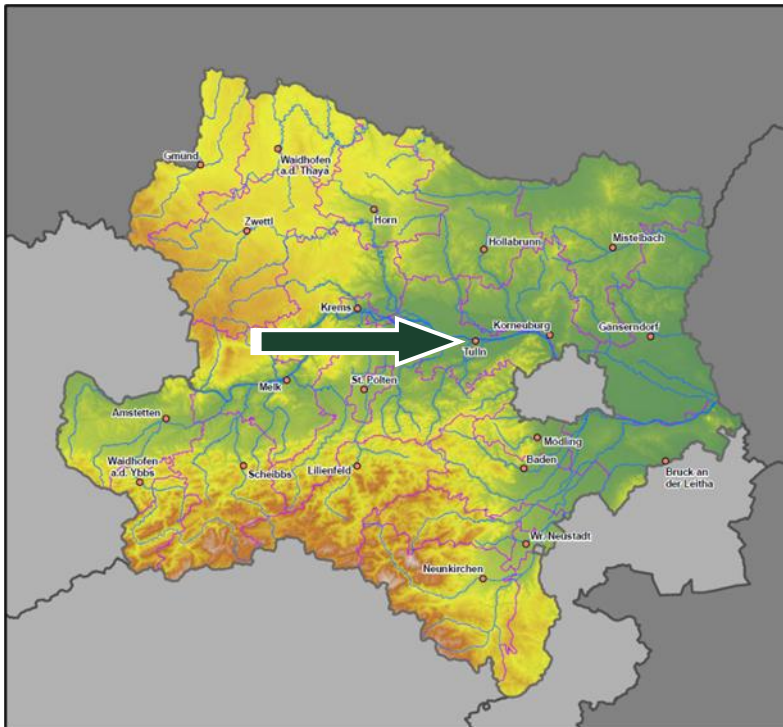
Nach Studium des Aktes sowie aufgrund der Ergebnisse der örtlichen Befundaufnahme erstattet der fertige Sachverständige nachstehenden

B. BEFUND

Der Befund ist Basis für die nachfolgende Bewertung. Er dokumentiert festgestellte objektive Tatsachen, die frei von subjektiven Wertungen sind. Festgehalten wird, dass sich der Befund auf den zum Zeitpunkt des Lokalaugenscheines vorgefundenen Zustand bezieht. Allfällige Abweichungen von diesem Zustand im Hinblick auf den Bewertungsstichtag wurden nicht geprüft.

1. MAKROSTANDORT

Lage im Großraum



Übersicht Niederösterreich, Quelle: geoland.at – Lage vom Bezirk Tulln

Niederösterreich ist in 20 Bezirke unterteilt, die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im Wiener Umland im Bezirk Tulln, in Klosterneuburg.

Klosterneuburg liegt am rechten Ufer an der Donau, die hier in einer Rechtskurve anfangs nach Osten und später nach Süden fließt, und unmittelbar nördlich von Wien, von dem es durch den Kahlenberg und den Leopoldsberg getrennt ist. Von der Schwesterstadt Korneuburg am linken Ufer ist sie seit dem späten Mittelalter durch die Donau getrennt. Ein Teil des Gemeindegebietes ist als Naturpark Eichenhain unter Schutz gestellt. Südlich und westlich des Hauptortes hat die Gemeinde Anteil am Wienerwald.⁷

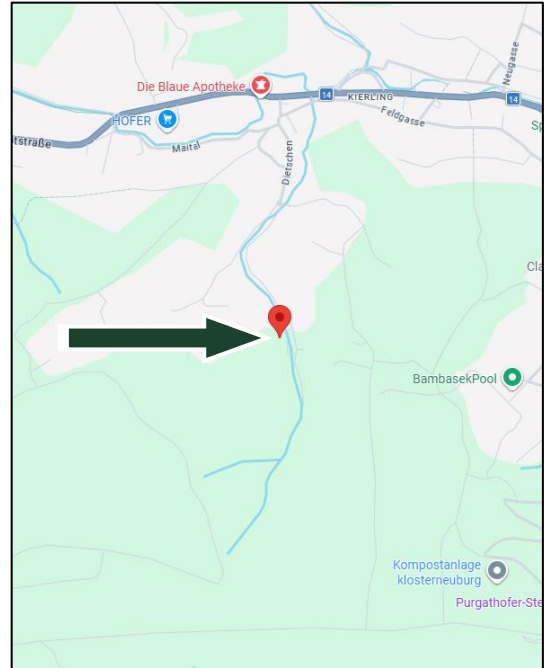
⁷ Quelle: wikipedia.org

2. MIKROSTANDORT

2.1. Lageplan



Lage der Liegenschaft im Bezirk



Lageplan (google.at/maps)

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich an der Adresse Steinbrunnstraße 24 in 3400 Klosterneuburg. Die unmittelbare Umgebung wird durch Reihenhäuser und freistehende Einfamilienhäuser charakterisiert. Im nahen Umland finden sich zahlreiche Grün- und Forstflächen.

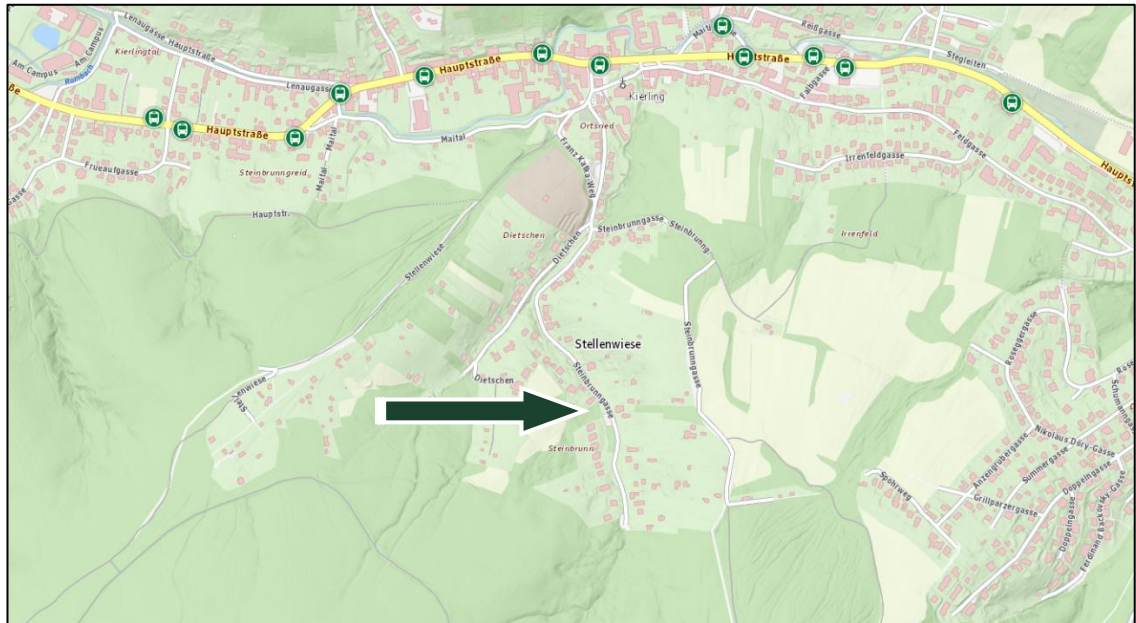


Vogelperspektive (google.at/maps), rudimentäre Einzeichnung

2.2. Standortbewertung

- Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Situierung und Linienführung der öffentlichen Verkehrsmittel ist aus nachstehender Grafik ersichtlich:



Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, Quelle: anachb.vor.at

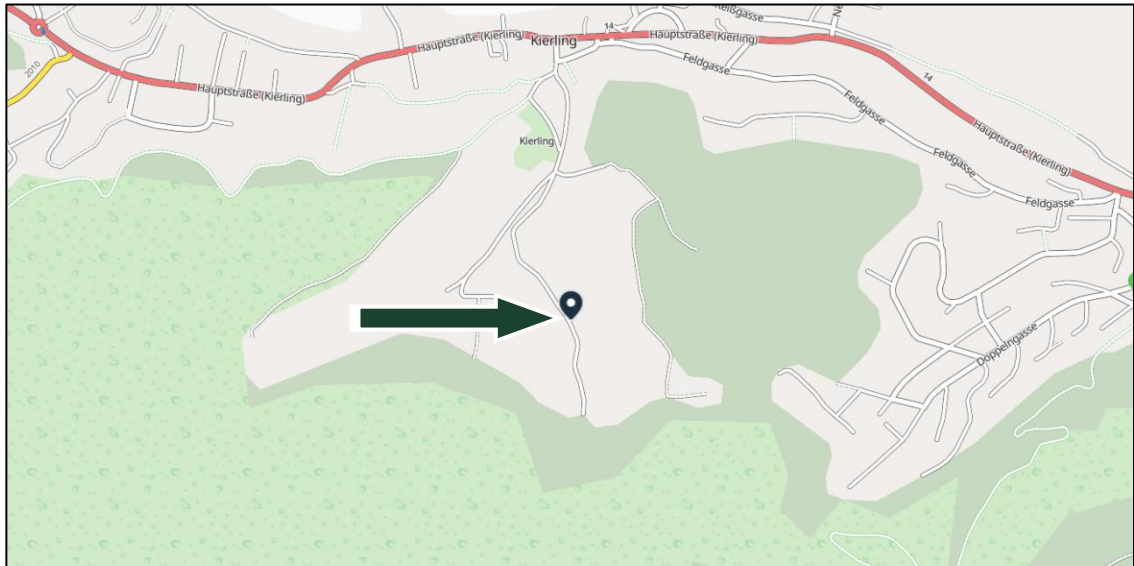
Die Liegenschaft ist fußläufig mit folgenden Verkehrsmitteln erreichbar:

Autobus, Linie 400 ca. 800 m

Der Bahnhof Klosterneuburg ist rund 5 km entfernt.

- Anbindung an den Individualverkehr

Die gegenständliche Liegenschaft liegt nahe der Kierlinger Hauptstraße, welche als Hauptverkehrsader fungiert.



Lage und Anbindung der Liegenschaft an den Individualverkehr, Quelle: viamichelin.com

Entfernungen:

- | | |
|--|-----------|
| ■ Anbindung an die A 23 - Südosttangente: | ca. 20 km |
| ■ Anbindung an die A 22 - Donauuferautobahn: | ca. 15 km |
| ■ Anbindung an die A 4 – Ostautobahn: | ca. 25 km |
| ■ Anbindung an die A 1 – Westautobahn: | ca. 30 km |
| ■ Stadtzentrum Wien: | ca. 20 km |

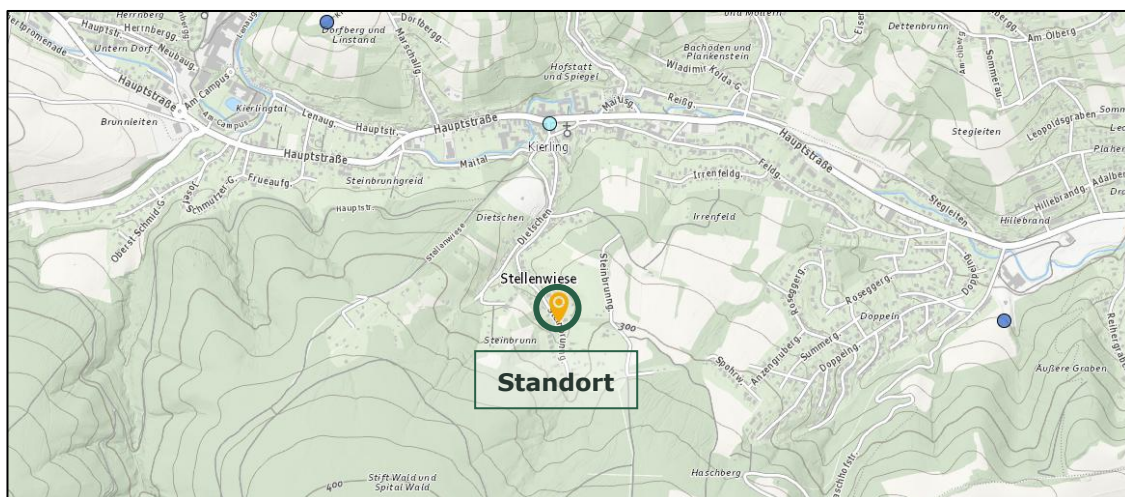
Der nächstgelegene internationale Flughafen befindet sich in Wien/Schwechat, ca. 35 km entfernt (Ostautobahn A4).

■ **Senderkataster, Grenzwerte**

Der Senderkataster wurde im Jahr 2003 eingerichtet und wird in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, der RTR-GmbH und dem Forum Mobilkommunikation betrieben, um einen Überblick der funkbasierten Kommunikationsinfrastruktur zu bieten.

Zu diesem Zweck werden die erfassten Ergebnisse von österreichweiten Immissionsmessungen in der Karte angegeben und Auskunft über die technischen und rechtlichen Hintergründe der öffentlichen Funknetze in Österreich erteilt.

Im Nahbereich bestehen Mobilfunk-Sendeanlagen⁸, in der nachfolgenden Darstellung mit kleinen hellblauen Punkten gekennzeichnet:



Auszug aus dem Senderkataster, Quelle: senderkataster.at

Grenzwerte für Hochfrequenzimmissionen:
Grundsätzlich sind die Grenzwerte bezüglich hochfrequenter elektromagnetischer Felder für Österreich in der "OVE-Richtlinie R23-1" geregelt.
Die dort festgelegten Immissionsgrenzwerte basieren auf den aktuellen Empfehlungen der Internationalen Kommission für den Schutz vor nicht ionisierenden Strahlen [ICNIRP 98] sowie der aktuellen Empfehlung des Europäischen Rates aus dem Jahr 1999 [99/519/EG].
Die nach der OVE-Richtlinie R23 geltenden Grenzwerte sind wie folgt:

Frequenz [MHz]	Elektrische Feldstärke E [V/m]	Magnetische Feldstärke H [A/m]	Äquivalente Leistungsdichte S [W/m ²]
10 - 400	28	0,073	2
400 - 2.000	$1,375 \cdot \sqrt{f [MHz]}$	$0,0037 \cdot \sqrt{f [MHz]}$	$f [MHz] / 200$
2.000 - 300.000	61	0,16	10

Der Frequenzbereich für Mobilfunk liegt im Bereich zwischen etwa 800 und 2600 MHz. Die Ergebnisse der drei österreichweiten Messreihen sind unter <http://messwerte.fmk.at/> abrufbar. Auf dieser

⁸ Die Kategorisierung der Funksender erfolgt nach der Sendeleistung (Antenneneingangsleistung):
• "Kat 1": kleiner 15W • "Kat 2": 15W bis 50W • "Kat 3": 50W bis 100W • "Kat 4": > 100W

Homepage werden die Ergebnisse bundesländerweise dargestellt und technische Hintergründe erläutert.

■ Lärminformation⁹

Die Lärmbelastung wird mit dem Tag-Abend-Nacht-Lärmindex L_{den} und dem Nachtlärmindex L_{night} beschrieben. Hierbei gelten folgende Schwellenwerte:

SCHWELLENWERT FÜR DIE AKTIONSPLANUNG		
	L_{den} [dB]	L_{night} [dB]
Straßenverkehrslärm	60	50
Flugverkehrslärm	65	55
Schienenverkehrslärm	70	60
Industrie und Gewerbe	55	50

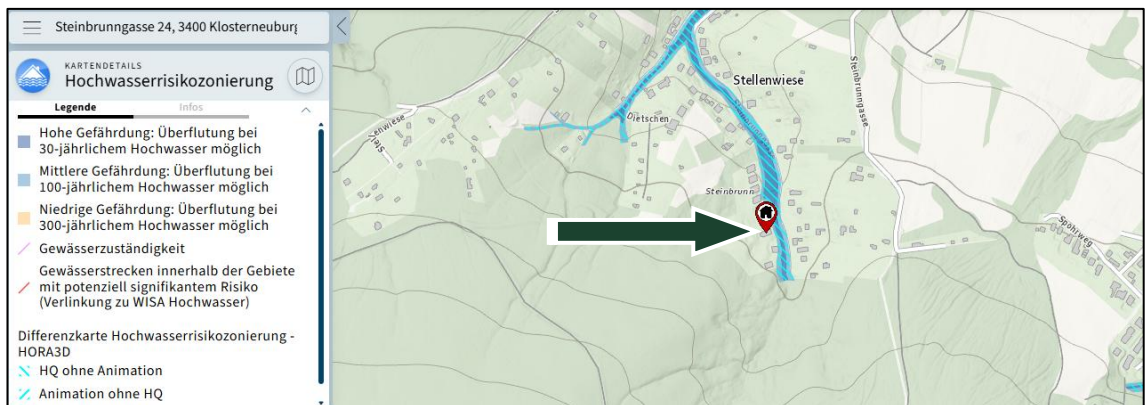
Quelle: Bundes-Umgebungs-lärmschutzverordnung, 2006

Die Lärmkarten zeigen das Ausmaß der Belastung entlang hochrangiger Verkehrsinfrastruktur und in Ballungsräumen. Alle fünf Jahre werden die Lärmkarten und Aktionspläne überprüft und erforderlichenfalls überarbeitet (zuletzt 2022).

Durch Abfrage der Lärminformationen konnten keine Lärmbeeinträchtigungen festgestellt werden, weshalb auf die Abbildung verzichtet wird.

■ Hochwasser¹⁰

Ziel des Projektes Hochwasser-Risikoflächen-Austria (HORA) ist die Visualisierung von Überschwemmungsgebieten für Hochwasserabflüsse HQT der Jährlichkeiten $T=30$ (Zone 1), $T=100$ (Zone 2) und $T=200$ (Zone 3) bezogen auf das im Maßstab 1:500.000 erfasste österreichische Flussnetz (ÖK 500) mit einer Gesamtlänge von etwa 26.000 km. Entsprechend der Zielsetzung von HORA handelt es sich bei den Hochwasserangaben um den Erwartungswert der HQT, der mit 50%-iger Wahrscheinlichkeit erreicht oder überschritten wird. Unsicherheiten, werden nicht durch eine Erhöhung der Durchflusswerte abgebildet, sondern entsprechen einer gewissen Streuung um die angegebenen Werte. Es handelt sich dabei also nicht um Bemessungswerte sondern um die wahrscheinlichsten Werte. Erwartungswert ("HORA-Werte") und Bemessungswerte können voneinander abweichen.



Auszug aus der Hochwasserrisikozone Austria, Quelle: hora.gv.at

⁹ Quelle: laerminfo.at

¹⁰ Zur näheren Information: hora.gv.at; Gefahrendarstellung Fließgewässer:

Rechtliche Hinweise: Der Abflussbereich eines 100-jährlichen Hochwassers ist für die Raumordnung und für baurechtliche Bestimmungen maßgeblich. Die wichtigsten Bestimmungen sind: • keine Baulandwidmungen innerhalb des 100-jährlichen Hochwasserabflussbereiches (Ausnahme: Baulücken im geschlossenen Siedlungsgebiet)

• Fußböden von Wohnräumen müssen mindestens 30 cm über dem 100-jährlichen Hochwasser liegen.

Die gegenständliche Liegenschaft teilweise in einer Gefährdungzone. Die Karte der Gefahrendarstellung Fließgewässer zeigt jene Gebiete, welche durch 30-, 100- und 200- jährige Hochwasserereignisse gefährdet sind.

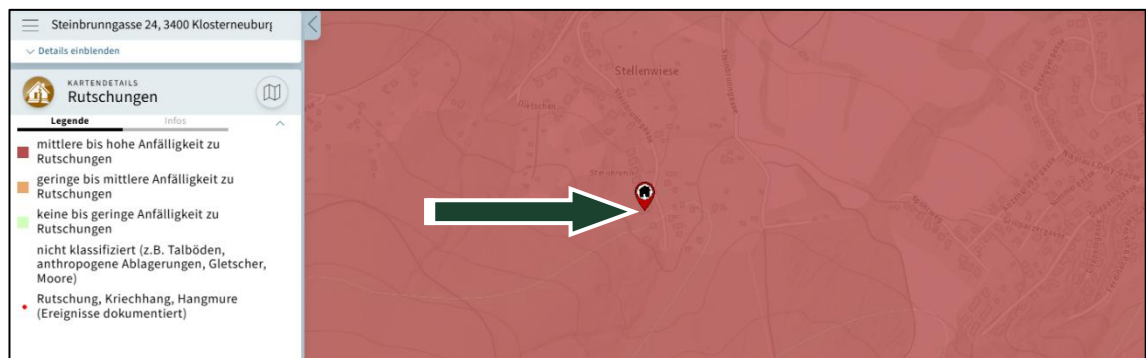
■ Rutschungen¹¹

Die gegenständliche Gefahrenhinweiskarte Rutschungen setzt sich aus einer Dispositionskarte (dreistufige, flächige Information zur relativen Anfälligkeit der Gesteine zu Rutschungen) und einer Ereigniskarte (dokumentierte Rutschungen) zusammen. Das heißt, die Karte liefert für das Betrachtungsgebiet eine grobmaßstäbliche Erstinformation zur generellen Rutschanfälligkeit des Gesteinsuntergrundes und ob Rutschungen bereits dokumentiert sind. In Bezug auf die dokumentierten Rutschungen wird darauf hingewiesen, dass eine Rutschlokalität durch mehrere Punkte dargestellt werden kann.

Die Karte erlaubt aus maßstäblichen und methodisch-bearbeitungstechnischen Gründen keine Baugrundbewertung hinsichtlich des Risikos für Rutschungen und auch keine Prognose oder Aussage ob Rutschungen in einem Gebiet auftreten können oder nicht.

Es wird keine Haftung für die Vollständigkeit und den Inhalt der Gefahrenhinweiskarte und für die dazugehörigen Projektunterlagen übernommen. Eine Nutzung der „Gefahrenhinweiskarte Rutschungen von Österreich“ erfolgt ausschließlich auf Risiko des Benutzers.

Der im Zusammenhang mit der gegenständlichen Gefahrenhinweiskarte verwendete Begriff "Rutschungen" umfasst gravitativ bedingte Massenbewegungen von Locker- und Festgesteinen in Form von Gleiten, Kriechen oder Fließen (z.B. Rutschungen, Hangkriechen, Hangmuren). Weitere Massenbewegungen wie z.B. Sturzprozesse (Berg-/Felssturz, Steinschlag) oder Wildbachmuren sind nicht Gegenstand der Karte.



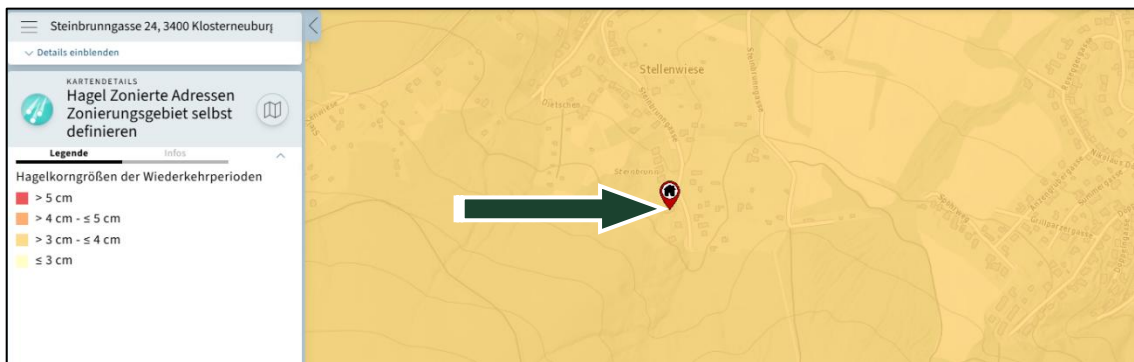
Auszug aus der Rutschungsrisikozonierung Austria, Quelle: hora.gv.at

¹¹ Quelle: hora.gv.at

■ Hagel¹²

Aus der Unwetterchronik-Hageldatenbank wurden 435 Fälle im Zeitraum 01.01.1971 bis 31.12.2011 nach der "hail intensity scale" nach TORRO, Tornado and Storm Research Organisation klassifiziert. Die vorliegende Gefährdungskarte für Hagel ist eine fundierte Abschätzung basierend auf den Unwetterübersichten in den Jahrbüchern der ZAMG und den archivierten Wetterradardaten (zur Verfügung seit 2002).

Damit ist die zum aktuellen Zeitpunkt bestmögliche Darstellung der regionalen Hagelgefährdung innerhalb Österreich gegeben. Berücksichtigt sind alle Regionen bis zur Seehöhe 1500 Meter, da bis dorthin die höchste Konzentration an Agrar- und Industriegütern besteht.



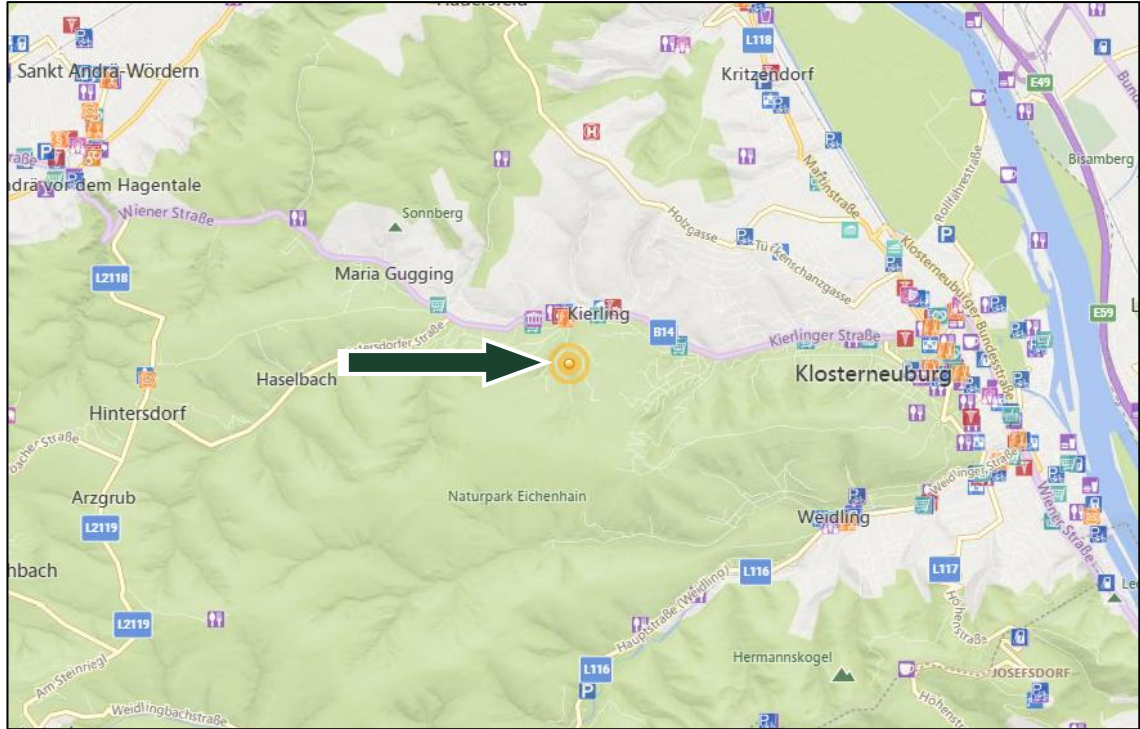
Auszug aus der Hagelrisikozonierung Austria, Quelle: hora.gv.at

¹² Quelle: hora.gv.at

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

■ Infrastruktur



Übersicht über wichtige infrastrukturelle Einrichtungen; Quelle: immomapping.com


In näherer Umgebung befinden sich kaum infrastrukturelle Einrichtungen, wie bspw. Schulen, Apotheken, Banken, div. Nahversorger, usw. diese sind jedoch im Zentrum von Klosterneuburg sowie im nahegelegenen Wien zahlreich vorhanden.

Bildung & Kinderbetreuung Musikschule Fahrschule Kindergarten/Kinderbetreuung Universität/Kolleg Kindergarten/Kinderbetreuung Schule Bibliothek Unterhaltung & Kultur Kasino Kulturzentrum Kino Gemeinschaftszentrum Disco Planetarium Theater Museum Zoo Freizeitpark	Gastronomie Pub Cafe Bar Fast-Food/Imbiss Eisalon Restaurant Gesundheit Krankenhaus Arzt Zahnarzt Seniorenwohnheim/Betreutes Wohnen Apotheke Tierarzt Rettungsdienst Sonstiges Rechtsanwalt Friseur Polizeiwache Post Bank	Nahversorgung Bäckerei Drogerie Süßwaren Fleischerei Gemischtwaren Konditorei Supermarkt Mobilität Fahrradabstellanlage Fahrzeugverleih Car-Sharing Autowaschanlage E-Tankstelle Tankstelle Taxistandplatz Parkplatz / Parkgarage
---	---	---

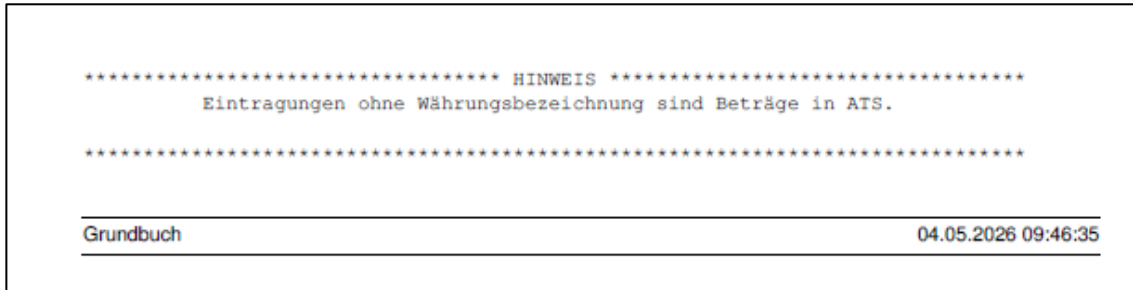
Legende, Quelle: immomapping.com

3. GRUNDSTÜCKSDATEN

3.1. Grundbuchauszug

	REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB	
Auszug aus dem Hauptbuch			
KATASTRALGEMEINDE 01703 Kierling	EINLAGEZAHL 561		
BEZIRKSGERICHT Klosterneuburg			

Letzte TZ 2117/2025			
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1165	Wald(10)	*	1804
1247/2	Sonst(50)	*	174 Steinbrunnngasse 24
GESAMTFLÄCHE		1978	
Legende:			
*: Fläche rechnerisch ermittelt			
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)			
Wald(10): Wald (Wälder)			
***** A2 *****			
1	a	474/2020 RECHT der Führung von Leitungen für Regen-, Schmutz-, und sonstigen Abwässern und Kanalleitungen über Gst 1167/4 für Gst 1165	
2	a	2165/2022 RECHT des Gehens und Fahrens mit ein- und mehrspurigen Fahrzeugen hins. Gst 1167/2 1167/3 1167/4 1235/8 für Gst 1165	
3	a	2165/2022 RECHT der Führung von Leitungen für Strom, Gas, Wasser, Telefon, Datenübertragungen, Glasfaserkabeln und dem Stand der Technik entsprechende Ver- und Entsorgungsleitungen hins. Gst 1167/2 1167/3 1167/4 1235/8 für Gst 1165	
4	a	3722/2022 RECHT der Nutzung der Liegenschaft und des Badeteiches zur Freizeitgestaltung hins. Gst 1167/1 für Gst 1165	
5	a	2629/2023 Aufschließungsabgabe hinsichtlich Gst 1165 entrichtet	
***** B *****			
3	ANTEIL: 1/1		
GCA 3400 Steinbrunnngasse 24 Errichtung GmbH (FN 499534i)			
ADR: Herrengasse 14, Wien 1010			
a	771/2022 Einantwortungsbeschluss 2021-10-21, Kaufvertrag 2022-01-27 Eigentumsrecht		
c	2117/2025 Eröffnung des Konkurses am 21.8.2025 (36 S 134/25k - LG Korneuburg)		
***** C *****			
1	a	474/2020 DIENSTBARKEIT der Führung von Leitungen für Regen-, Schmutz- und sonstigen Abwässern und Kanalleitungen gemäß Punkt 6. Servitutsvertrag und Vereinbarung für die Aufteilung der Aufwendungen 2020-02-13 über Gst 1247/2 für Gst 1167/4 1167/3 1167/2	
3	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 1165 für Gst 1167/1	
4	a	1254/2023 Pfandurkunde 2023-05-09 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.400.000,-- für Raiffeisenbank Klosterneuburg eGen (FN 98295b)	
Seite 1 von 2			



Erläuterungen zum Grundbuch

Von den Bezirksgerichten wird für jeden Bezirksgerichtssprengel ein Grundbuch geführt, aus dem die Rechtsverhältnisse an den im Sprengel befindlichen Liegenschaften ersichtlich sind. Die Grundbuchsprengel sind in Übereinstimmung mit dem von den Vermessungsbehörden geführten Verzeichnis (Grundkataster) in Katastralgemeinden (KG) unterteilt. Das Grundbuch ist öffentlich, das Recht auf Einsichtnahme und Anfertigung von Auszügen oder Abschriften steht jedermann zu. Seit der Umstellung auf automationsunterstützte Datenverarbeitung (ADV) ist dies bei den Grundbuchgerichten sowie bei den mit entsprechenden Anschlüssen ausgestatteten Notaren, Rechtsanwälten oder Immobilientreuhändern möglich. Lediglich das Personenverzeichnis (Verzeichnis der Liegenschaftseigentümer) ist nicht öffentlich einsehbar, sondern nur den Eigentümern selbst bezüglich der sie betreffenden Daten oder Personen zugänglich, die ein rechtliches Interesse nachweisen können (z.B. Notare in Verlassenschaftsangelegenheiten).

Die Grundbuchkörper (aus einem oder mehreren mit Nummern versehenen Grundstücken bestehend) bilden jeweils eine mit einer Einlagezahl (EZ) versehene Grundbuchseinlage. Jede Einlage enthält im Gutsbestandsblatt (A-Blatt) die zum Grundbuchkörper gehörenden Grundstücke, ihr Ausmaß und ihre Benützungart (z.B. Baufläche, Wald, landwirtschaftliche Nutzung) sowie die mit dem Grundstück verbundenen Rechte (z.B. als herrschendes Gut bei Dienstbarkeiten) und öffentlich-rechtliche Beschränkungen. Im Eigentumsblatt (B-Blatt) scheint das Eigentumsrecht (bei Miteigentum mit Anteil) mit allfälligen persönlichen Beschränkungen des Eigentümers (z.B. Minderjährigkeit) auf. Das Lastenblatt (C-Blatt) enthält alle die Liegenschaft belastenden dinglichen Rechte (z.B. Hypotheken, Dienstbarkeiten als dienendes Gut) sowie Vor- und Wiederkaufsrechte und Belastungs- und Veräußerungsverbote.

Laut Erhebungen des fertigenden Sachverständigen im Grundbuch setzt sich das Areal aus folgenden Flächen zusammen.

EZ	GST-Nr.	Grundfläche	Art der Fläche
561	1165	1.804 m ²	Sonstige (Betriebsflächen)
	1247/2	174 m ²	Wald (Wälder)
Summe GST-Fläche		1.978 m²	

Die Gesamtfläche des gegenständlichen Grundstückes beträgt somit 1.978 m².

Wenn sich ein Stern (*) neben "BA (Nutzung)" befindet, bedeutet das, dass die Fläche dieses Grundstückes auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde.

Es erfolgte kein Ausweis der Fläche im Grenzkataster¹³ für die Grundstücksnummern, die tatsächliche Fläche kann daher abweichend sein. Das Ausmaß sowie die Grenzen der Grundstücke können sohin nicht als gesichert gelten.

Erläuterung Dienstbarkeiten

„Dienstbarkeiten sind beschränkte dingliche Nutzungsrechte an fremden Sachen. Der Eigentümer wird verbunden, zum Vorteil eines anderen etwas zu dulden oder zu unterlassen. Als dinglich Berechtigter hat der Servitutshaber ein Herrschaftsrecht und damit eine absolut geschützte Rechtsposition, die er gegenüber Jedermann verteidigen kann¹⁴.“

Zu ihrer Begründung bedarf es, wie auch bei anderen dinglichen Rechten, eines Titels und eines Modus. Das Ausmaß der Dienstbarkeit richtet sich nach dem Titel, das ist der Dienstbarkeitsbestellungsvertrag. Als Modus ist bei Liegenschaften die Eintragung im C-Blatt der dienenden Liegenschaften notwendig, eine Ausnahme stellt die Offenkundigkeit von Dienstbarkeiten dar, die auch ohne grundbücherliche Eintragung begründet werden kann. Relativ häufig werden Dienstbarkeiten auch im Wege der Ersitzung begründet.

Dienstbarkeiten werden im C-Blatt der belasteten Liegenschaft einverleibt und im A2-Blatt der herrschenden Liegenschaft angemerkt.

Der Einfluss von Dienstbarkeiten auf den Verkehrswert hängt von mehreren Faktoren ab und ist bei jeder Bewertung zu prüfen. Dabei sind auch die jeweilige Widmung der Liegenschaft, der Umfang der Dienstbarkeit sowie deren Intensität zu erheben. Beispielhaft können noch folgende zu prüfende Faktoren genannt werden:

- Baubeschränkungen
- Nutzungsbeschränkungen
- optische Beeinträchtigung
- störende Immissionen
- Ertragsrückgänge
- etc.

¹³ Grundsteuerkataster: Einführung 1817. Wesentlich sind die Naturgrenzen, wo sie fehlen wird auf die Mappengrenzen zurückgegriffen. Die Eintragung der Grenzen im Grundsteuerkataster ist nicht verbindlich – rechtlich maßgeblich sind die in der Natur vorhandenen Grenzen (Grenzkataster). Der Grenzkataster ist eine von den Vermessungsämtern geführte öffentliche Einrichtung zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke und zur bloßen Ersichtlichmachung bestimmter tatsächlicher Grundstücksverhältnisse.

¹⁴ Koziol/Welser: Bürgerliches Recht I

A2-Blatt

A2-LNrn 1, 2 und 3 – Rechte: Die gegenständlichen Eintragungen verbüchern die Rechte des Gehens, Fahrens und die Führung von Leitungen über die genannten Grundstücke. Die Eintragungen werden in der gegenständlichen Wertermittlung wertneutral behandelt.

A2-LNr 4 – Recht der Nutzung:

2.2.1. Die nach Punkt 2.1. Berechtigten sind berechtigt, das Grundstück und den Badeteich am dienende Grundstück zum Schwimmen und zur sonstigen Freizeitgestaltung ganztäglich zu nutzen, wobei sämtliche Berechtigte die Interessen der anderen Berechtigten zu berücksichtigen haben und zur wechselseitigen Rücksichtnahme verpflichtet sind und die in Punkt 2.2.2. genannten Verbote einzuhalten haben.

Die gegenständliche Eintragung verbüchert das Recht, den auf dem Grundstück 1167/1 befindlichen Schwimmteich zu nutzen, hierbei bestehen auch Nutzungseinschränkungen im gegenständlichen Dienstbarkeitsvertrag. Diese Eintragung wird in der gegenständlichen Wertermittlung wertneutral behandelt.

A2-LNr 5 – Anschlussabgabe: Diese Eintragung verbüchert, dass für das Grundstück mit der Nummer 1165 die Anschlussabgaben entrichtet wurden.

C-Blatt

C-LNr. 1 - Dienstbarkeit¹⁵:



Servitutsplan Kanal, Quelle: Grundbuch

¹⁵ Für eine rein rechtliche Beurteilung wird darauf hingewiesen, dass dies durch einen Juristen durchzuführen wäre und nicht Gegenstand der Beauftragung war. Sollten sich im Zuge der rechtlichen Überprüfung gegenteilige Informationen ergeben, kann mit einem Abschlag auf den Wert der Liegenschaft gerechnet werden.

6. GRUNDDIENSTBARKEIT DES LEITUNGSRECHTS FÜR ABWASSER:

- 6.1.** Die Eigentümer folgender dienenden Liegenschaften räumen den Eigentümern folgender herrschenden Liegenschaften entsprechend dem beiliegenden Plan ./E folgende Grunddienstbarkeiten für sich und ihre Rechtsnachfolger als Eigentümer ein und stimmen ausdrücklich der grundbücherlichen Einverleibung dieser Dienstbarkeit zu: Führen von Leitungen für Regen-, Schmutz-, und sonstiges Abwässern und Kanalleitungen:

Herrschende(s) Grundstück(e):	Dienende(s) Grundstück(e):
GST 1167/2,	GST 1167/3, GST 1167/4, GST 1247/2,
GST 1167/3,	GST 1167/4, GST 1247/2,
GST 1167/4,	GST 1247/2,
GST 1165	GST 1167/4, GST 1247/2,

- 6.2.** Der Kanalanschluss wird von der Straße kommend etwa 14 Meter über GST 1247/2 geführt, nach weiteren 10 Metern Verlauf auf GST 1167/4, dort knickt der Kanal um 45 Grad und endet auf GST 1165 nach weiteren 9 Metern in einem Schacht mit einem vollwertig dimensionierten Kanalanschluss für die Nutzung auf GST 1165.
- 6.3.** Die Kanalrohre sind so tief zu verbauen, sodass die Grundstücke 1165 und 1247/2 für Fahrzeuge befahrbar sind.
- 6.4.** GCA Steinbrunnegasse 3400 Errichtung GmbH verpflichtet sich, auf eigene Kosten das Schneiden und Entfernen des Wildwuchses und der Büsche auf dem GST 1247/2 zu veranlassen und Ingrid NEUWIRTH, geboren am 8.5.1944, und Dr. Tassilo NEUWIRTH, geboren am 15.12.1940, diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

- 6.5.** Ingrid NEUWIRTH, geboren am 8.5.1944, und Dr. Tassilo NEUWIRTH, geboren am 15.12.1940, haben keine Errichtungskosten für den Kanal zu tragen. Die Errichtungskosten werden vollständig durch die anderen Eigentümer herrschender Grundstücke getragen. GCA Steinbrunnegasse 3400 Errichtung GmbH übernimmt die Verhandlungen mit den Behörden und die Planung und Bewilligung auf eigene Kosten mit der Bau- und der Wasserrechtsbehörde bezüglich der Bachquerung und hält Ingrid NEUWIRTH, geboren am 8.5.1944, und Dr. Tassilo NEUWIRTH, geboren am 15.12.1940, hinsichtlich allfälliger Gebühren, Steuern etc. schad- und klaglos.
- 6.6.** Die Kosten der Wartung des Kanals sind entsprechend Punkt 8. dieses Vertrags zu tragen, sobald das im Eigentum von Ingrid NEUWIRTH, geboren am 8.5.1944, und Dr. Tassilo NEUWIRTH, geboren am 15.12.1940, stehende GST 1165 mit einem Wohnhaus bebaut und die Kanaleinmündung hergestellt ist. Solange die Kanaleinmündung nicht hergestellt ist, haben die anderen Eigentümer herrschender Grundstücke die Wartungskosten alleine zu tragen.
- 6.7.** Die Vertragsparteien halten ausdrücklich fest, dass Ingrid NEUWIRTH, geboren am 8.5.1944, und Dr. Tassilo NEUWIRTH, geboren am 15.12.1940, keine Kosten für die Errichtung und grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages zu tragen haben, sondern GCA Steinbrunnegasse 3400 Errichtung GmbH diese alleine trägt.

Auszüge aus dem Dienstbarkeitsvertrag TZ 474/2020; Quelle: Grundbuch

Dieses Recht verbüchert die Führung von Kanalleitungen über das Grundstück 1247/2, da die Kanalarhre, gemäß diesem Vertrag, so tief verbaut sind, dass das Grundstück weiter für Fahrzeuge befahrbar bleibt, wird diese Eintragung wertneutral behandelt.

C-LNr. 3 – Dienstbarkeit:

4.2. Die Eigentümer folgender dienenden Liegenschaften räumen den Eigentümern folgender herrschenden Liegenschaften folgende Grunddienstbarkeiten für sich und ihre Rechtsnachfolger als Eigentümer ein und stimmen ausdrücklich der grundbücherlichen Einverleibung dieser Dienstbarkeit zu: Nutzung ausgebauten Straße der dienenden Liegenschaften zum Ein- und Ausfahren mit ein- und zweispurigen Kraftfahrzeugen und dem Gehen über die im beiliegenden Plan, Beilage /1, der integrierender Vertragsbestandteil ist, rot schraffierten Fläche zum Zweck der Pflege und Bewirtschaftung des Badeteiches, inneliegend der herrschenden Liegenschaft:

Herrschende(s) Grundstück(e):	Dienende(s) Grundstück(e):
GST 1167/1 der EZ 1919 KATASTRALGEMEINDE 01703 Kierling	GST 1235/8 der EZ 1976, GST 1167/2 der EZ 2192, GST 1167/3 der EZ 2193, GST 1167/4 der EZ 2194 GST 1165 der EZ 561 je KATASTRALGEMEINDE 01703 Kierling

Auszug aus dem Servitutsvertrag TZ 3722/2022; Quelle: Grundbuch

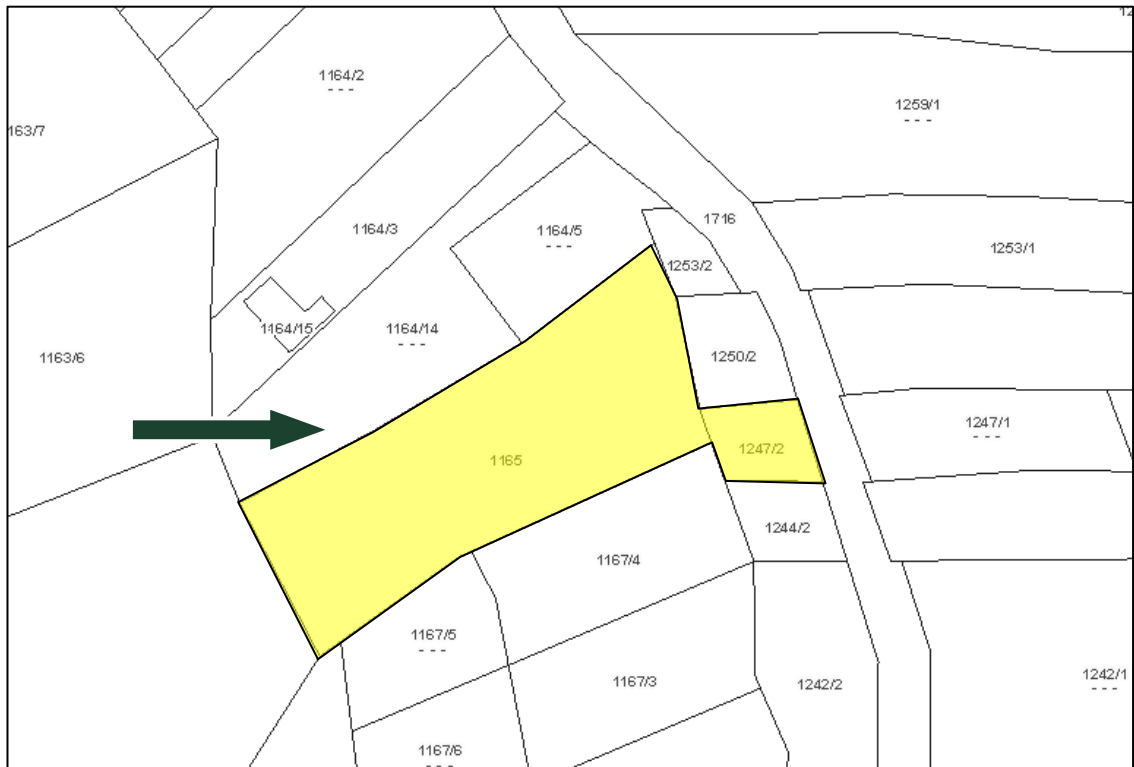


Auszug aus dem Servitutsvertrag TZ 3722/2022, Beilage 1; Quelle: Grundbuch

Die gegenständliche Dienstbarkeit betrifft, gemäß Beilage im Servitutsvertrag eine geringe Fläche entlang der Grundgrenze. Da diese Dienstbarkeit keine Einschränkung in der Bebauung darstellt, wird diese Eintragung wertneutral behandelt.

C-LNr 4 – Pfandrecht: Die gegenständliche Wertermittlung erfolgt aufgrund der getroffenen Annahmen geldlastenfrei. Diese Eintragung wird daher in der gegenständlichen Wertermittlung wertneutral behandelt.

3.2. Auszug aus der digitalen Katastermappe



Auszug aus der digitalen Katastermappe; Quelle: atlas.noe.gv.at

Die Grundlage der Bewertung basiert auf den im Katasterplan ausgewiesenen Grundstücksgrenzen.

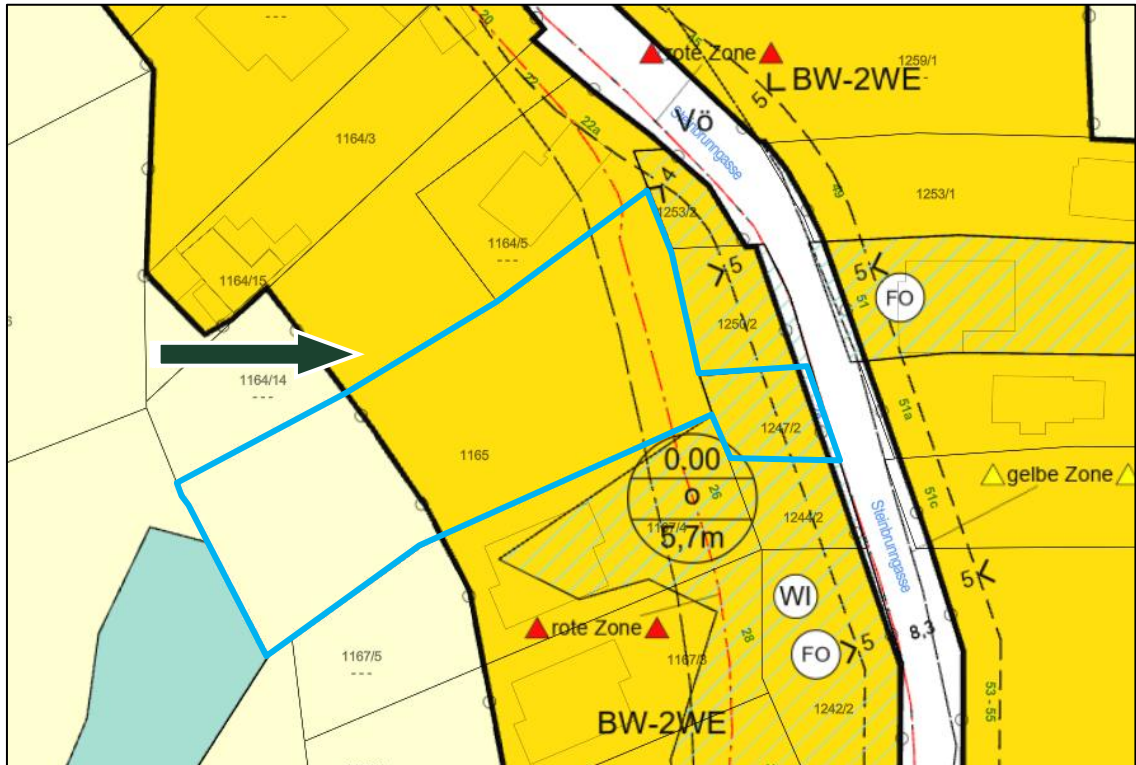
3.3. Grundstückskonfiguration

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt und steigt von der Straße weg, in Richtung Westen an.

3.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

Die Liegenschaft weist laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan folgende Widmung auf:

BW-2WE **Bauland Wohngebiet – Baulandbeschränkung für 2 Wohneinheiten**
GlF **Land- und Forstwirtschaft**



Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, rudimentäre Einzeichnung. Quelle: map.geoportal.at

Widmung

§ 16 NÖ Raumordnungsgesetz 2014

1. Wohngebiete, die für Wohngebäude und die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienenden Gebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden können und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen. Die Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) darf nicht über 1 betragen.

Die Angaben wurden dem oben angeführten Flächenwidmungsplan entnommen. Dieser ist nicht rechtsverbindlich. Die rechtsverbindlichen Bebauungsbestimmungen wurden vom fertigenden Sachverständigen nicht abgefragt.

3.5. Altlastenatlas¹⁶

Die Abfrage des Verdachtsflächenkatasters und Altlastenatlas vom 05.09.2025 hat keinen Hinweis auf eine Kontaminierung ergeben.

Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück in einer Weise genutzt wurde oder wird, die zu einer Kontaminierung führen würde, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern.

3.6. Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)

Das gegenständliche Gutachten unterstellt, dass sämtliche notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Wasser, Strom und öffentlichen Kanal entlang der Grundstücksgrenze vorhanden sind.

3.7. Aufschließung

Gemäß Eintragung im Grundbuch wurde die Aufschließungsabgabe hinsichtlich dem Grundstück 1165 entrichtet.

4. GEBÄUDEDATEN

4.1. Kurzbeschreibung

Die wesentlichen Bestandsmerkmale der Liegenschaft werden vom fertigenden Sachverständigen aufgrund der Erhebungen und der äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme sowie unter Zugrundelegung der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und Pläne wie folgt ermittelt:

Die Bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich an der Adresse Steinbrunnngasse 24 in 3400 Klosterneuburg. Die Liegenschaft besteht aus zwei Grundstücken. Die Grundstücksnummer 1247/2 ist direkt an die Straße angrenzend situiert, wohingegen die Grundstücksnummer 1165 schräg hinter dem Grundstück 1247/2 liegt.

Die Grundstücke sind zum Bewertungsstichtag unbebaut, es liegt jedoch eine Baubewilligung vor, welche nach dem Bewertungsstichtag ihre Gültigkeit verloren hat. Der betreffende Bescheid (ohne die betreffenden Beilagen) ist im Anhang zu diesem Gutachten abgebildet.

4.2. Fotodokumentation

Es wird auf das Gutachten mit Stichtag 05.09.2025 verwiesen.

¹⁶ Quelle: umweltbundesamt.at

C. BEWERTUNG

1. STANDORTBEWERTUNG

Als erster Schritt wird eine Standortbewertung durchgeführt, um das Objekt in weiterer Folge in dem Bewertungsverfahren hinsichtlich Drittverwendungsfähigkeit und Alternativnutzungen konkret einzustufen.

- Lagekriterien¹⁷:

Lagekriterien					
Lage	sehr gut	gut	mittelmäßig	schlecht	sehr schlecht
Geschäftslage (Handel/Retail)					✘
Bürolage (Office)				✘	
Gewerbelage (Warehouse/Industry)				✘	
Wohnlage (Residential)		✘			
Individualverkehr				✘	
Öffentlicher Verkehr				✘	
Parken auf öffentlichem Grund			✘		
Parken auf eigenem Grund		✘			
Öffentliche Parkgaragen in der Umgebung					✘
Nähe zum Stadtzentrum				✘	
Immissionsbelastung	✘				
Standortimage		✘			
Zusammenfassende Lageeinschätzung		✘			

Aufgrund der oben dargestellten Lagekriterien kann man von einer guten Wohnlage der zu bewertenden Liegenschaft sprechen.

2. BEWERTUNGSGRUNDSATZ

Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethoden des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs. 2 LBG ermittelt. Dabei wird festgehalten, dass der im LBG definierte Kapitalisierungszinssatz durch den in der ÖNORM B 1802-1 vom 01.03.2022 definierten Liegenschaftszinssatz unter dem Aspekt, dass diese den aktuellen Stand der Bewertungspraxis darstellt, ersetzt.

Ziel des Gutachtens ist somit die Ermittlung des Verkehrswertes der beschriebenen Sache. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen ist. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen

¹⁷ Verwendete Kriterien:

Sehr gut	Citylage mit hoher Frequenz und hohem Nachfragepotential oder Cottagelage
Gut	stadtnahe Lage, gute Frequenz und gutes Nachfragepotential
Mittel	Dezentrale Lage, mittlere Frequenz, mittleres Nachfragepotential
Schlecht	Dezentral, kaum Frequenz, eingeschränktes Nachfragepotential
Sehr schlecht	Problemlage

Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben jedoch außer Betracht.

Grundlage für die Erzielung des im Gutachten ermittelten Wertes sind entsprechende Vermarktungsaktivitäten. Diese sind primär ein entsprechend langer Vermarktungszeitraum und ein entsprechendes Maß der Publizität.

Für das Erreichen einer entsprechenden Publizität ist es erforderlich, sämtliche Marketingmaßnahmen zu ergreifen. Die Kosten für diese Marketingmaßnahmen sind im Ergebnis dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Gemäß § 2 LBG bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklung am Ort – die Gesamtsituation bildet den Preis.

Der Verkehrswert lt. Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) definiert sich wie folgt:

§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz

(1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

3. BEWERTUNGSVERFAHREN

Das Ermittlungsverfahren wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes des Jahres 1992, Bundesgesetz vom 19.03.1992, BGBl. 150, durchgeführt.

Die gegenständliche Wertermittlung berücksichtigt neben den im Gutachten bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

1. alle Informationen, die die fertigen Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers in schriftlicher und/oder mündlicher Form erhalten hat
2. die Ergebnisse der Befundaufnahme
3. den Bau- und Erhaltungszustand des Objektes
4. die allgemeine Lage am Realitätenmarkt

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens und deren Kombination sind legal wie folgt geregelt:

§ 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz

(1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

(2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

4. VERFAHRENSWAHL

Die Erstellung des Gutachtens erfolgt auf Grundlage des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG 1992) unter der Maßgabe, zur Verbesserung von Transparenz, Plausibilität und Effizienz auch andere allenfalls nicht normierte Verfahren in Ansatz zu bringen.

Allgemeine Erläuterungen:

Mit Hilfe des Ertragswertverfahrens werden bebaute Liegenschaften bewertet, deren Nutzungsbestimmung es in erster Linie ist, aus den Erträgen über die Bewirtschaftungskosten hinaus eine angemessene Verzinsung des Kapitals zu erzielen, welche durch den Verkehrswert der Liegenschaft repräsentiert wird. Mit diesem Verfahren werden nicht nur Liegenschaften bewertet, welche tatsächlich Erträge durch Vermietung oder Verpachtung erzielen, sondern auch eigengenutzte Liegenschaften, die bei Fremdnutzung entsprechende Erträge erzielen können.

Das Sachwertverfahren beurteilt den Wert von Grundstücken, die mit den darauf befindlichen Sachen eine Einheit bilden. Vor allem wird es bei Liegenschaften herangezogen die der Eigennutzung dienen.

Das Vergleichswertverfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Liegenschaften sowie allgemein des Bodenwertes im Sachwertverfahren und im Ertragswertverfahren anzuwenden. Zudem kann es bei bebauten Liegenschaften angewendet werden, wenn zwischen den Vergleichsobjekten und dem Bewertungsgegenstand eine hinreichende Übereinstimmung in wertrelevanten Merkmalen besteht. Dies ist in der Praxis insbesondere bei Eigentumswohnungen der Fall.

Nach den Regelungen der 2022 aktualisierten ÖNORM B 1802-1 muss der Gutachter insbesondere bei der Berechnung des Verkehrs- bzw. Marktwertes den dazu berechneten Betrag, vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse, kritisch würdigen und gegebenenfalls korrigieren.¹⁸

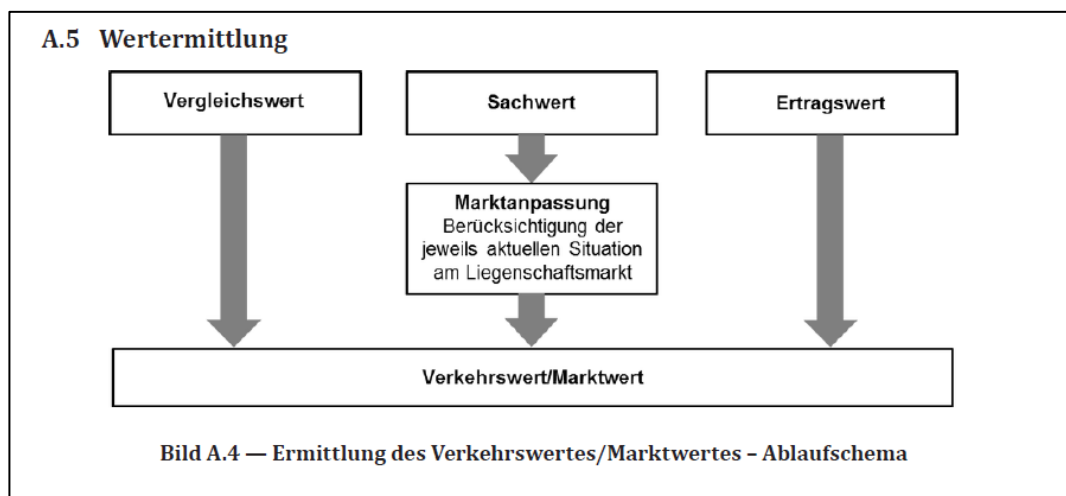


Bild A.4 – Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes – Ablaufschema

Quelle: ÖNORM B1802-1

¹⁸ Quelle: ÖNORM B1802-1

Entsprechende Verfahrenswahl:

Für die Bewertung von unbebauten Liegenschaften ist das Vergleichswertverfahren das bevorzugte Wertermittlungsverfahren. Dies deshalb, weil das Vergleichswertverfahren nach Harmonisieren der Vergleichswerte in der Regel direkt zum Verkehrswert führt, und deshalb oft schwierig abzuleitende Marktanpassungen entfallen können. Weiters genießt das Vergleichswertverfahren bei der Bewertung von unbebauten Liegenschaften in der Regel die höchste Akzeptanz.

5. VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Das Vergleichswertverfahren ist im **§ 4 LBG** und im **§ 10 LBG** geregelt:

§ 4 Abs. 1 LBG: Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Abs. 2: Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im realen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im realen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

Abs. 3: Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

§ 10 Abs. 1 LBG: Beim Vergleichswertverfahren sind überdies die zum Vergleich herangezogenen Sachen anzuführen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben, die dafür erzielten Kaufpreise anzugeben und allfällige Zu- oder Abschläge (§ 4 Abs. 1), Auf- oder Abwertungen (§ 4 Abs. 2) und Kaufpreisberichtigungen (§ 4 Abs. 3) zu begründen.

Das Vergleichswertverfahren folgt dem Gedanken, dass eine Sache so viel wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann. Die Orientierung an Preisen für vergleichbare Objekte – wie sie im allgemeinen Geschäftsverkehr durchaus üblich ist – entspricht auch den am Grundstücksmarkt vorherrschenden Gepflogenheiten. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt daher eine sorgfältige Beobachtung des Marktgeschehens voraus.

Die Anwendungsbereiche des Vergleichswertverfahrens sind:

- Ermittlung des Verkehrswertes von unbebauten Grundstücken
- Ermittlung des Bodenwertes im Sachwertverfahren und im klassischen Ertragswertverfahren
- Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Liegenschaften wie: Eigentumswohnungen, Reihenhäuser, Doppelhäuser, gleichartige Siedlungshäuser, Garagen Stellplätze

Das Vergleichswertverfahren führt im Allgemeinen durch Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke direkt zum Verkehrswert. Abweichende Eigenschaften des Bewertungsgegenstandes und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Verkehrswert durch angemessene Zu- und/oder Abschläge zu berücksichtigen.

Anpassungen an die Gegebenheiten des Marktes, wie sie beim Ertragswert- und mehr noch beim Sachwertverfahren gegebenenfalls erforderlich werden, können weitestgehend außer Ansatz bleiben, da die aktuelle Marktsituation sich in den erhobenen Vergleichswerten widerspiegelt.

Im praktischen Einsatz stellt sich häufig das Problem, dass

- vielfach keine ausreichende Zahl an Kaufpreisen (Vergleichsgrundstücken) vorliegt,
- die Wertermittlungsobjekte oft nicht direkt vergleichbar sind,
- die Kaufpreise für einen Preisvergleich nicht geeignet sind (Liebhaberpreise, Gefälligkeitspreise, Zwangsversteigerung) oder aber die Mechanismen zur Preisbildung mangels Informationen nicht nachvollziehbar sind,
- die Kaufpreise zu wenig zeitnah um den Wertermittlungstichtag angefallen sind.

Bei der Heranziehung von Vergleichswerten kann ebenso wie beim Sachwert und beim Ertragswert auch eine Trennung des Bodens vom Gebäude vorgenommen werden. Darüber hinaus ist die Marktsituation zu beachten:

- Vergleichbarkeit des Bodens
- Vergleichbarkeit der Marktsituation.

Vergleichbarkeit des Bodens:

Für die Vergleichbarkeit des Bodens müssen nachstehende Eigenschaften hinreichend übereinstimmend sein: Ortslage, Grundstückslage, Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, Grundstücksgröße, Erschließungszustand, Umgebungsinfrastruktur und die demographische Struktur.

Vergleichbarkeit der Marktsituation:

Die Vergleichbarkeit der Marktsituation ist ebenfalls immer zu untersuchen. Da es sich beim Preis des Vergleichsobjektes um einen bereits vollzogenen Interessensausgleich handelt, muss ermittelt werden, ob die unterschiedlichen Zeitpunkte und Orte des Marktgeschehens überhaupt miteinander vergleichbar sind. Darüber hinaus ist festzustellen, ob die seinerzeitigen Marktteilnehmer als Anbieter und Nachfrager heute ebenfalls erwartet werden können. Es ist daher zu untersuchen, ob das Angebot und die Nachfrage vergleichbar sind.

Die fertigenden Sachverständigen haben im Zuge ihrer Gutachtenserstellung Erhebungen über Vergleichspreise durchgeführt, darüber hinaus wurden von den fertigenden Sachverständigen Vergleichsobjekte untersucht und die hierbei erzielten Ergebnisse im gegenständlichen Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

Zur Verifizierung der Vergleichsdaten (des Mittelwertes) wurden zusätzlich umfangreiche Erhebungen bei Projektentwicklern und Immobilienmaklern durchgeführt und die ermittelten Vergleichswerte mit dem Datenmaterial der beauftragten Sachverständigen abgeglichen.

Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte, wobei die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind. Als Vergleichswerte werden hierfür Grundstücke gewählt, die ausschließlich eine Baulandwidmung ohne Grünflächenanteil aufweisen.

Durch diese Zu- und Abschläge ergibt sich ein Endwert des jeweiligen Objektes. Die Endwerte schwanken naturgemäß in einer Bandbreite. Als Vergleichswert wird allerdings weder der höchste noch der niedrigste Wert herangezogen, sondern der Mittelwert aller Vergleichsobjekte.

Vergleichsdaten						
Datum	PLZ	Adresse	Widmung	Grundfläche	Kaufpreis	Kaufpreis/m ² Grundfläche
	3400	Steinbrungasse	BW-2 WE Glf	1 298 m ²		
23.10.2019	3400	Roseggergasse	BW-2WE	788 m ²	€ 375 000	476 €/m ²
06.07.2020	3400	Wladimir Kolda-Gasse	BW-2WE	1 222 m ²	€ 619 500	507 €/m ²
08.10.2020	3400	Doppelngasse	BW-2WE	1 029 m ²	€ 500 000	486 €/m ²
22.06.2021	3400	Wladimir Kolda-Gasse	BW-2WE	2 832 m ²	€ 1 450 000	512 €/m ²
12.07.2021	3400	Wunderlgasse	BW-2WE	611 m ²	€ 275 000	450 €/m ²
07.09.2021	3400	Wunderlgasse	BW-2WE	884 m ²	€ 595 000	673 €/m ²
04.03.2026	3400	Doppelngasse	BW-2WE	1 029 m ²	€ 450 000	437 €/m ²

Es wurden Anpassungen zu den folgenden Kriterien durchgeführt:

- Zeitpunkt der Transaktion (anhand der Preisentwicklung der Statistik Austria)
- Lage (Entfernung zu infrastrukturellen Einrichtungen und Lärmimmission)
- Größe (für kleinere Grundstücke wird üblicherweise mehr bezahlt als für größere)
- Formation (rechteckig geformte Grundstücke sind gefragter als unregelmäßig geformte Grundstücke)
- Geländeneigung
- Fahne

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

Vergleichsdaten					Anpassungsfaktoren							Vergleichswerte nach Anpassung																	
Datum	PLZ	Adresse	Widmung	Grundfläche	Kaufpreis	Kaufpreis/m² Grundfläche	Zeit	Lage	Größe	Forma- tion	Gelände- neigung	Fahne	gesamt	Vergleichs- wert	Vergleichswert/ m² Grundfläche	Ausreißer													
	3400	Steinbrunnengasse	BW-2 WE Gf	1 298 m²																									
23.10.2019	3400	Roseggergasse	BW-2WE	788 m²	€ 375 000	476 €/m²	24%	-5%	-5%	-10%			4%	€ 391 610	497 €/m²	nein													
06.07.2020	3400	Wladimir Kolda-Gasse	BW-2WE	1 222 m²	€ 619 500	507 €/m²	29%			-10%			19%	€ 739 104	605 €/m²	nein													
08.10.2020	3400	Doppelgasse	BW-2WE	1 029 m²	€ 500 000	486 €/m²	29%	-5%	-5%		-10%	10%	19%	€ 596 533	580 €/m²	nein													
22.06.2021	3400	Wladimir Kolda-Gasse	BW-2WE	2 832 m²	€ 1 450 000	512 €/m²	12%		10%	-10%			12%	€ 1 627 329	575 €/m²	nein													
12.07.2021	3400	Wunderlgasse	BW-2WE	611 m²	€ 275 000	450 €/m²	12%		-5%	-10%			-3%	€ 267 381	438 €/m²	nein													
07.09.2021	3400	Wunderlgasse	BW-2WE	884 m²	€ 595 000	673 €/m²	12%		-5%	-10%			-3%	€ 578 516	654 €/m²	nein													
04.03.2026	3400	Doppelgasse	BW-2WE	1 029 m²	€ 450 000	437 €/m²		-5%	-5%			10%	0%	€ 450 000	437 €/m²	nein													
541 €/m²																													
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>Mittelwert</td> <td>541 €/m²</td> </tr> <tr> <td>Standardabweichung der Gesamtheit</td> <td>78 €/m²</td> </tr> <tr> <td>Doppelte Standardabweichung (2-Sigma Regel)</td> <td>157 €/m²</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Konfidenzintervall</td> <td>29,0%</td> <td>697 €/m²</td> </tr> <tr> <td>-29,0%</td> <td>384 €/m²</td> </tr> <tr> <td>Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt</td> <td>541 €/m²</td> </tr> <tr> <td>Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt</td> <td>gerundet 540 €/m²</td> </tr> </table>															Mittelwert	541 €/m²	Standardabweichung der Gesamtheit	78 €/m²	Doppelte Standardabweichung (2-Sigma Regel)	157 €/m²	Konfidenzintervall	29,0%	697 €/m²	-29,0%	384 €/m²	Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt	541 €/m²	Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt	gerundet 540 €/m²
Mittelwert	541 €/m²																												
Standardabweichung der Gesamtheit	78 €/m²																												
Doppelte Standardabweichung (2-Sigma Regel)	157 €/m²																												
Konfidenzintervall	29,0%	697 €/m²																											
	-29,0%	384 €/m²																											
Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt	541 €/m²																												
Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt	gerundet 540 €/m²																												

Nach Ausreißern bei den Kaufpreisen wird mit der sogenannten Zwei-Sigma-Regel (zweifache Standardabweichung vom arithmetischen Mittel) gesucht. Danach gelten bei Herabsetzung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichswerten alle Einzelpreise, die im Bereich der doppelten Standardabweichung vom Mittelwert der zuvor auf den Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes „justierten“ Kaufpreise liegen, als frei von „ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen“. Kaufpreise, die außerhalb des Bereiches der doppelten Standardabweichung liegen, werden als „Ausreißer“ aussortiert.

Der Bodenwert, welcher in der gegenständlichen Lage für den Bewertungsgegenstand angesetzt werden kann, wird auf Basis der erhobenen durchschnittlichen Vergleichswerte folgend mit **€ 540,- /m² Grundfläche** festgesetzt.

- Marktresearch

Der Immobilien-Preisspiegel 2026 (herausgegeben vom Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich) weist für den Bezirk Tulln folgende Werte für Grundstücke aus und unterteilt diese in unterschiedliche Qualitätsstufen:

Q1 – Sehr gute Wohnlage

Q2 – Gute Wohnlage

Q3 – Normale Wohnlage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft weist die Qualitätsstufe Q2 mit einem durchschnittlichen Wert EUR 469,02/m² auf.

Wohnlage	€/m²								
	Tulln			Waidhofen/Thaya			Waidhofen/Ybbs		
	PS 25	PS 26	+/-%	PS 25	PS 26	+/-%	PS 25	PS 26	+/-%
mäßig	103,88	106,08	2,12	25,40	24,39	-3,98	43,12	44,16	2,41
normal	233,73	237,80	1,74	36,05	34,98	-2,97	71,09	74,18	4,35
gut	461,07	469,02	1,72	56,01	55,36	-1,16	113,49	117,92	3,90
sehr gut	866,40	884,89	2,13	120,00	117,50	-2,08	196,66	200,93	2,17

■ Verkehrswert

Wertermittlung der gegenständlichen Liegenschaft			
ermittelter Vergleichswert € /m ² Bauland			540 €/m ²
Grundstücksfläche Bauland	1.298 m ²		
Wert Bauland		700.920 €	
ermittelter Vergleichswert € /m ² Grünland - höherwertiges Grünland	25%		135 €/m ²
Grundstücksfläche Grünland	680 m ²		
Wert Grünland		91.800 €	
Zwischensumme			792.720 €
Zu- und Abschläge	eingeschränktes Marktgeschehen für Zweifamilienwohnhausgrundstücke	-25%	- 198.180 €
	Kosten für die Beseitigung des Schutttes/Rohr	pauschal	- 10.000 €
Ergebnis			584.540 €
Wert der Liegenschaft			585.000 €
Wert €/m ² Grundfläche			gerundet 296 €/m ²

Die gegenständliche Baulandfläche wird mit jenen - oben ermittelten - Vergleichswert angesetzt. Bei Grünland handelt es sich um höherwertig nutzbare Grünlandflächen und wird hierfür 25% des Baulandpreises als ermittelter Vergleichswert angesetzt. In der Wertermittlung wird weiters das eingeschränkte Marktgeschehen für Zweifamilienwohnhausgrundstücke sowie die Kosten für die Beseitigung des Schutttes bzw. des Rohrs berücksichtigt. Daraus resultiert der Wert der gegenständlichen Liegenschaft.

6. NACHHALTIGKEITSASPEKTE

Entstehung

Am 25.9.2015 hat die UN-Generalversammlung einen Rahmen zur nachhaltigen Entwicklung verabschiedet, die Agenda 2030. Diese umfasst die 3 Dimensionen der Nachhaltigkeit: Die wirtschaftliche, die soziale und die Umweltdimension. Die EU hat diese vollinhaltlich unterstützt und am 11.12.2019 die Mitteilung zum „Green Deal“ veröffentlicht, sowie die Verordnung EU 2020/852 mit dem Ziel bis zum Jahr 2050 eine klimaneutrale Union zu erreichen.

Daher finden die ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance) verstärkt Eingang in wirtschaftliche Entscheidungen der Finanz- und Immobilienwirtschaft.

Die EU-Taxonomie

Diese beschreibt in 13 Kategorien (eine davon ist die Bau- und Immobilienwirtschaft) unterteilt in etwa 90 Aktivitäten, durch technische Kriterien, wann eine Aktivität als nachhaltig bezeichnet werden darf.

So regelt die Taxonomie unter anderem:

- ✓ Den maximalen Wasserverbrauch von Wasserhähnen, Duschen und WCs.
- ✓ Eine Recyclingquote von zumindest 70% der Baumaterialien
- ✓ Die Reduktion von Lärm, Staub und Schadstoffemissionen
- ✓ Den Ausschluss von Acker- und Kulturlächen als Bauland

Diesbezüglich hat Österreich folgenden Fahrplan festgelegt:

- ✓ ab 2022 keine Sanierung von bestehenden Kohle- und Ölheizungen mehr
- ✓ ab 2025 keine Sanierung von Gas-Heizanlagen
- ✓ ab 2035 dürfen keine Kohle- und Ölheizungen mehr betrieben werden
- ✓ ab 2040 auch keine Gasheizanlagen mehr.

Physische und transitorische Risiken

Die Risiken, welche den Immobilienbereich betreffen können in Abhängigkeit der prognostizierten Klimaerwärmung in physische und transitorische Risiken unterschieden werden:

Um eine maximale Erwärmung von 1,5°C zu erreichen (Pariser Abkommen) müsste eine sehr rasche Dekarbonisierung erfolgen, welche sehr rigorose, vor allem politische Eingriffe in das Wirtschaftsleben erfordert -> hauptsächlich transitorische Risiken.

Bei Akzeptanz einer Erwärmung von 4,5°C (business as usual) sind kaum politische Eingriffe nötig, dafür deutliche Zunahme von Naturkatastrophen und Entstehung von unbewohnbaren Gebieten durch den Anstieg des Meeresspiegels -> vor allem physische Risiken.

Nachhaltigkeit bei der Bewertung

So wie schon bisher stellt die Nachhaltigkeit einen wichtigen Aspekt in der Bewertung dar, diese geht jedoch weit über die bisher bekannten Zertifikate (ÖGNI, LEED, DGNB etc.) hinaus und muss in letzter Instanz zu einer Kreislaufwirtschaft führen.

Bei der Wertermittlung muss der Sachverständige in jedem Einzelfall beurteilen, ob die Nachhaltigkeitsaspekte eine Auswirkung auf den Wert haben und ob diese ein werterhöhendes

oder wertminderndes Element darstellen. Die unterschiedlichen Eigenschaften der Objekte und die Heterogenität des Marktes führen dazu, dass es keine allgemeingültige Formel zur Erfassung der Nachhaltigkeitsaspekte geben kann.

Im Zuge der Wertermittlung können jedenfalls folgende Punkte wertrelevant sein:

- ✓ Kontaminationsrisiko (Altlasten und Verdachtsflächen)
- ✓ Umweltrisiken (Wasser, Wind, Schneelast, Erdbeben etc.)
- ✓ Erreichbarkeit und öffentliche Verkehrsanbindung
- ✓ Bauweise und Baumaterialien
- ✓ Gebäudeausstattung und Alter der Installationen
- ✓ Belichtung, Belüftung und Barrierefreiheit
- ✓ Energieversorgung (Strom Fernwärme, Photovoltaik etc.)
- ✓ Energieeffizienz, Wasserverbrauch und Abfallmanagement
- ✓ Gebäudezertifikat (ÖGNI, LEED etc.)
- ✓ Höhe der Bewirtschaftungskosten
- ✓ Einsparungspotenziale bei Energie und Emissionen

Einfluss auf die Bewertung

Eine Aussage zum Wert der Immobilie soll in der Regel jenen Wert wiedergeben, welcher in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum erzielbar ist¹⁹, also den Marktwert oder Verkehrswert.

Im Gutachten werden die tatsächlichen Verhältnisse am Markt berücksichtigt. Zu einer Werterhöhung oder Wertminderung durch ESG-konforme Maßnahmen kommt es also nicht automatisch, sondern nur dann, wenn die Mehrheit der Marktteilnehmer diese auch als wertbeeinflussend akzeptiert.

Daher ist festzuhalten, dass eine Investition in die Nachhaltigkeit der Immobilie nicht zwangsläufig zu einer Werterhöhung in selbem Umfang führt. Im Zuge der Wertermittlung sind jedenfalls alle Umstände zu erheben, welche durch die Marktteilnehmer als wertrelevant eingepreist werden.

Sind durch die Sachverständigen wertrelevante ESG-Kriterien festgestellt worden, so gilt es diese im Bewertungsprozess zu berücksichtigen und darauf zu achten Redundanzen zu vermeiden. So ist zum Beispiel im §5 Abs. 3 LBG bereits die Nachhaltigkeit in Bezug auf die Ertragsituation vorgeschrieben: „...jenen Erträgen auszugehen, die nachhaltig erzielt werden können²⁰...“

Beispielhaft können Nachhaltigkeitsaspekte in folgenden Parametern berücksichtigt werden:

- ✓ Nachhaltige Miete (bzw. Jahresertrag)
- ✓ Höhe der Betriebskosten (Gesamtbelastung Miete)
- ✓ Leerstandsaufwand (Mietausfall)
- ✓ Reparaturrückstau, Modernisierungsbedarf
- ✓ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- ✓ Liegenschaftszinssatz

¹⁹ Auszug TEGoVA, Definition Marktwert

²⁰ Auszug §5 Abs.3 LBG

7. VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Gem. § 7 LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Die Marktbeobachtung ergibt, dass der ermittelte Wert der derzeitigen Situation am Realitätenmarkt entspricht.

Weiters ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis innerhalb einer Bandbreite nach oben und unten abweichen.

Plausibilisierung

Die Marktbeobachtung ergibt, dass der ermittelte Wert der derzeitigen Situation am Realitätenmarkt entspricht.

Beispielsweise kann das unterhalb abgebildete Inserat unter Anpassung der Grundstücksgröße bzw. unter Anpassung der möglichen Nutzfläche als Vergleich dienen.

The screenshot shows a real estate listing for a plot of land. The title is '!!! Preisreduktion !!! Baugrundstück in Wienerwald Ruhelage an der Wiener Stadtgrenze im Bezirk Klosterneuburg'. The area is 1.199 m² and is for sale. The price is € 380.000. The listing is from Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH. The image shows a large tree in a grassy field. The listing includes contact information and a button to contact the provider.

D. ERGEBNIS

Der Verkehrswert der Liegenschaft

3400 Klosterneuburg, Steinbrunngrasse 24
EZ 561; GST-NRn 1165 und 1247/2 innelegend der KG 01703 Kierling, BG Klosterneuburg

mit dem darauf befindlichen Gebäude wird vom fertigenden Sachverständigen aufgrund seiner Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme, der diesem von Seiten des Auftraggebers erteilten Informationen und den zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Beschreibungen und Ausführungen im Gutachten selbst sowie aufgrund der Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag mit

gerundet € 585.000,-
(in Worten: Euro fünfhundertfünfundachtzigtausend)

festgesetzt.

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



DI (FH) PhDr. Michael P. Reinberg, PhD. REV FRICS CRE

Wien, am 07.05.2026

E. ANHANG



**Stadtgemeinde
Klosterneuburg**

Stadtplanung
Rathausplatz 1, 3400 Klosterneuburg
Telefon: 02243 / 444 - 0
E-Mail: stadtamt@klosterneuburg.at
www.klosterneuburg.at

Sachbearbeiter: DI Victoria McDowell
stadtplanung@klosterneuburg.at / DW 414
Klosterneuburg, am 31. März 2026

Österreichische Post AG Info.Mail P Entgelt bezahlt
Stadtgemeinde Klosterneuburg, Stadtplanung, Rathausplatz 1, 3400 Klosterneuburg

Wolfgang Sindelar
Parking 2
1010 Wien

Betrifft: Änderung des Bebauungsplanes
Öffentliche Auflage der Änderungsentwürfe 01/2026

Geschäftszahl: KLBG/3822BA-RO-FB20

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich darf Sie mit diesem Schreiben darüber informieren, dass Änderungen im Bebauungsplan der Stadtgemeinde Klosterneuburg dahingehend geplant sind, dass die Bebauungsvorschriften (= Textteil der Verordnung des Bebauungsplanes) geändert werden sollen.

Ihr Grundstück ist von Änderungspunkt 22: „Überarbeitung der Bebauungsvorschriften betreffend Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und Bestimmungen für Grünland-Kleingärten“ betroffen. Konkret sollen hier, auf Grundlage der Bestimmungen gem. § 30 Abs. 2 Z 3 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 104/2025 zur harmonischen Gestaltung (§ 56 NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 9/2026) der Bauwerke in Ortsbereichen, folgende Einschränkungen für die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes in die Bebauungsvorschriften aufgenommen werden:

I. Abschnitt „Bebauungsbestimmungen für das Bauland“: Pkt. 3. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes:

- *Im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald ist die Errichtung /Aufstellung von Windkraftanlagen nicht zulässig. Außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Wienerwald ist die Errichtung /Aufstellung von Windkraftanlagen nur in Bauland-Betriebsgebieten, Bauland-verkehrsbeschränkten Betriebsgebieten und Bauland-Sondergebieten zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass diese keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild hat.*

II. Abschnitt „Bebauungsbestimmungen für das Grünland“: Pkt. 15. Bestimmungen für Grünland-Kleingärten:

- *Die Errichtung /Aufstellung von Windkraftanlagen in Grünland-Kleingärten ist nicht zulässig.*

Kleinwindkraftanlagen stehen, durch ihre vertikale Ausrichtung und die sichtbaren, sich permanent bewegenden Rotorblätter als auffällige technische Elemente in ihrer Umgebung, in einem deutlichen

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird generell auf eine geschlechtsspezifische Differenzierung verzichtet. Personenbezogene Ausdrücke umfassen daher jedes Geschlecht gleichermaßen. Die Datenschutzerklärung ist auf der Website zu finden.

 www.klosterneuburg.at

 Amstafel

 Gem2Go App

 Newsletter

Seite 1 von 3

Schreiben der Stadtgemeinde Klosterneuburg; Quelle: Auftraggeber

St. Veit-Gasse 63
A - 1130 Wien
office@real-consult.eu
ATU 56223802

38/52

Tel.: +43-1-947 7872
Mobil: +43 664 812 10 10
IBAN: AT07 2025 6000 0003 7143
BIC: SPSPAT21XXX

Kontrast zum charakteristischen Erscheinungsbild des Landschaftsschutzgebietes Wienerwald, das sich durch sanft hügelige, wechselnd bewaldete und offene Landschaftsräume sowie kleinteilig strukturierte Siedlungsgebiete auszeichnet. Die technisch-dominanten und bewegten Elemente von Kleinwindkraftanlagen würden die landschaftliche Geschlossenheit beeinträchtigen, ortsbildprägende Strukturen überlagern und deren harmonische Gestaltung beeinträchtigen.

Das Landschaftsschutzgebiet wird durch den Verlauf der Landesstraße B14 im Süden und der Landesstraße L118 im Norden des Gemeindegebietes begrenzt. Außerhalb des Landschaftsschutzgebietes befindet sich damit ein Großteil des Siedlungsgebietes der Ortschaft Höflein, die Auwaldgebiete sowie das Gewerbegebiet Schüttau.

Das Landschaftsbild, die Schönheit und Eigenart der Landschaft sowie der Charakter dieses Landschaftsraumes unterscheiden sich vom Landschaftsschutzgebiet Wienerwald: Charakteristisch sind ausgedehnte Auwälder mit Donaualtarmen, Kleingartensiedlungen sowie Sport- und Freizeitangebote.

Auch diese Landschaftsräume weisen einen besonderen Erholungswert auf, mit dem Kleinwindkraftanlagen nicht kompatibel sind.

Auf der anderen Seite sind für einen ausreichend hohen Ertrag von Kleinkraftanlagen die Jahresmittelwindgeschwindigkeiten am jeweiligen Standort ausschlaggebend. Gute bzw. sehr gute Standorte weisen eine Jahresmittelwindgeschwindigkeit von 4-5 m/s bzw. > 5 m/s auf. Schlechte Standorte sind durch < 3 m/s und mittelmäßige Standorte sind durch 3-4 m/s gekennzeichnet.

Nach Rücksprache der Klimamodellregion (KEM) „Zukunftsraum Wienerwald“ mit den Autoren des Kleinwindreports Österreich 2022 (FH Technikum Wien) sind im Gebiet der Stadtgemeinde Klosterneuburg innerorts nur Jahresmittelwindgeschwindigkeiten von < 1 m/s vorzufinden. Aufgrund der Lage im Wienerwald durch die weitreichende Bewaldung und das hügelige Relief seien die Flächen vom Wind abgeschattet, speziell in den Tallagen. In Klosterneuburg hat, den Autoren zufolge, nur ein singulärer Standort am Buchberg aufgrund der ermittelten Windgeschwindigkeiten ein gutes Standortpotenzial. Dabei handelt es sich um einen Bereich, der aufgrund der exponierten Lage und zahlreicher Wander- bzw. Spazierwege eine besonders hohe Bedeutung für das Landschaftsbild und den Erholungswert aufweist.

Unter Berücksichtigung dieses in Klosterneuburg nur sehr geringen Potenzials für Kleinwindkraft soll dem öffentlichen Interesse am Schutz des Orts- und Landschaftsbilds und des Erholungswertes der Landschaft ggü. allfälligen privaten Interessen, Kleinwindkraftanlagen zu errichten bzw. aufzustellen, Vorrang eingeräumt werden.

Die vollständige Erläuterung zu diesem Änderungspunkt sind den Änderungsentwürfen (= Verordnungsentwurf und Erläuterungsbericht zur Änderung des Bebauungsplanes 01/2026) zu entnehmen.

Die **Änderungsentwürfe** werden **6 Wochen** im Zeitraum vom

02. April 2026 bis 15. Mai 2026

zur allgemeinen Einsicht aufgelegt (gem. § 25 iVm § 24 bzw. § 34 iVm § 33 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. 03/2015 idgF). Sie haben die Möglichkeit **alle Änderungsentwürfe** einzusehen.

Die Einsichtnahme ist

Seite 2 von 3

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

Die Einsichtnahme ist

- **persönlich** im Rathaus der Stadtgemeinde Klosterneuburg in den Räumlichkeiten des Referats für Stadtplanung, 3400 Klosterneuburg, Rathausplatz 1, Stock 3A, Zimmer 305

Hinweis: Um Wartezeiten zu vermeiden vereinbaren Sie hierfür bitte einen Termin unter der Telefonnummer 02243/444-257.

- oder **online** auf der Website der Stadtgemeinde Klosterneuburg unter www.klosterneuburg.at möglich.

Sollte bei den angebotenen Möglichkeiten der Einsichtnahme keine für Sie geeignet sein, kontaktieren Sie uns bitte. Wir bemühen uns, eine Lösung zu finden!

Für Ihre Fragen oder Anliegen erreichen Sie das Team des Referats Stadtplanung unter der Telefonnummer 02243/444-456 oder 02243/444-257. Dies ist Montag bis Freitag von 8:00 bis 12:00 Uhr sowie an Dienstagen in der Zeit von 13:30 bis 17:00 Uhr möglich.

Sie haben das Recht innerhalb der Auflagefrist (02. April 2026 bis 15. Mai 2026) eine schriftliche **Stellungnahme** zu den geplanten Änderungen abzugeben:

per Post an: Stadtgemeinde Klosterneuburg, GA IV – Stadtplanung
Rathausplatz 1, 3400 Klosterneuburg

per E-Mail an: stadtamt@klosterneuburg.at

Rechtzeitig eingegangene Stellungnahmen sind vom Gemeinderat bei der Beschlussfassung der Verordnung über das örtliche Raumordnungsprogramm bzw. den Bebauungsplan in Erwägung zu ziehen.

Für Fragen steht das Team der Stadtplanung gerne zur Verfügung.




LAbg. Christoph Kaufmann, MAS
Bürgermeister

Seite 3 von 3

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

Bereits erloschene Baubewilligung, Quelle: Bauakt



Stadtgemeinde
Klosterneuburg

Das Stadtamt

Betreff:
KG Kierling
Steinbrunnngasse 24
Gdst.Nr. 1165, 1247/2 (EZ 561)

Baubehörde
Sachbearbeiter: Fesl-Erlacher Nicole, BSc
Rathausplatz 1, 3400 Klosterneuburg
stadtamt@klosterneuburg.at / 02243 444 - 252
Klosterneuburg, am 05.09.2023


Baubewilligung, GZ KLBG/5798BA-BV-BB1
GCA 3400 Steinbrunnngasse 24 Errichtung GmbH

BESCHIED

SPRUCH

I.

Klosterneuburg



00161037

Das Stadtamt der Stadtgemeinde Klosterneuburg als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen aufgrund Ihres Ansuchens vom 08.06.2022 und des durchgeführten Ermittlungsverfahrens gemäß § 23 Abs 1 und 2 NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014) idGF die

baubehördliche Bewilligung

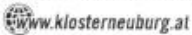
für die Errichtung des Neubaus zweier Einzelhäuser inklusive Carports, Gerätehütte und PKW-Abstellplätzen auf den Grundstücken Nr. 1165, 1247/2 (EZ 561), KG Kierling.


Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den Antragsbeilagen (§ 18 NÖ BO 2014 idGF - Baubeschreibung, Pläne usw.) **sowie dem Gutachten (Ortsbildgutachten) des Arch. DI Neuruer vom 20.01.2023, GZ. 08/2023** zu erfolgen, welche zu einem integrierenden Bestandteil des Bescheides erklärt werden. Die angeführten Auflagen und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014, NÖ Bautechnikverordnung 2014 (NÖ BTV 2014) inkl. Anlagen idGF und die einschlägigen ÖNORMEN sind genauestens einzuhalten.


Sie sind verpflichtet nachstehende Auflagen einzuhalten bzw. folgende Bescheinigungen und Befunde der Fertigstellung anzuschließen:


- Vor Baubeginn und bei Bauführerwechsel hat **der Bauführer** den Bewilligungsbescheid zu übernehmen und die bei der Baubehörde **aufliegenden Baupläne (Planparie A)** firmenmäßig zu fertigen.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird generell auf eine geschlechtsspezifische Differenzierung verzichtet. Personenbezogene Ausdrücke umfassen daher jedes Geschlecht gleichermaßen. Die Datenschutzerklärung ist auf der Webseite zu finden.









Seite 1 von 10

St. Veit-Gasse 63
A - 1130 Wien
office@real-consult.eu
ATU 56223802

41/52

Tel.: +43-1-947 7872
Mobil: +43 664 812 10 10
IBAN: AT07 2025 6000 0003 7143
BIC: SPSPAT21XXX

- **ELEKTRO – Befunde** (pro Bogen (DIN A3) sind 3,90 EURO zu entrichten)
- **KANAL - Überprüfungsbefund** (GA IV/5-Abwasserentsorgung, DW 268. Die Kommissionsgebühr und Verwaltungsabgabe ist bei der Überprüfung zu entrichten.)
- **Erhebungsbogen / Veränderungsanzeige** gem. § 13 NÖ Gemeindegewässerleitungsgesetz 1978 idgF
- Der **Nachweis** gemäß OIB - Richtlinie 3 über den ordnungsgemäßen **Anschluss an den öffentlichen Kanal, sowie die Bestätigung der ordnungsgemäßen Ausführung gem. ÖNORM B 2501 und ÖNORM B 2502**
- Der **Nachweis**, dass die **Verglasungen** gemäß OIB - Richtlinie 4 ausgeführt wurden
- Der **Nachweis** über die **Sickerfähigkeit** des Untergrundes und ausreichende Dimensionierung des Sickerschachtes gemäß **ÖNORM B 2506-1**
- Die **Höhenlage der Verkehrsflächen** ist dem in der Natur vorhandenen Ausbaubestand zu entnehmen. Der Verlauf von Ein- und Ausfahrten ist dem Längsgefälle der Straße anzupassen. Eventuell erforderliche Verwindungsflächen sind auf eigenem Grund herzustellen
- Vor Baubeginn ist eine Stellungnahme des forsttechnischen Dienstes der Wildbach- und Lawinverbauung vorzulegen.

Hinweis:

- I. Vor Baubeginn ist der **Bauführer** der Baubehörde schriftlich bekanntzugeben.
- II. Ein **Wechsel des Bauführers** ist der Baubehörde schriftlich bekanntzugeben.
- III. Der **Baubeginn** ist der Baubehörde rechtzeitig schriftlich anzuzeigen.
- IV. Gemäß § 30 NÖ BO 2014 idgF gilt:
 1. Ist ein bewilligtes Bauvorhaben (§ 23) **fertiggestellt**, hat der Bauherr dies der Baubehörde **anzuzeigen** (dafür ist eine Stempelgebühr von 14,30 EURO zu entrichten). **Anzeigepflichtige Abweichungen (§ 15) sind in dieser Anzeige darzustellen. Bewilligungspflichtige Abweichungen (§ 14 bzw. § 14 i.V.m. § 18 (1a)) sind als Abänderung einzureichen.**

Die Fertigstellung eines Teiles eines bewilligten Bauvorhabens darf dann angezeigt werden, wenn dieser Teil für sich allein dem bewilligten Verwendungszweck, den Vorschriften dieses Gesetzes und der NÖ Bautechnikverordnung 2014 idgF und dem Bebauungsplan entspricht.
 2. Der Fertigstellungsanzeige sind anzuschließen:
 - a. bei einem Neu- oder Zubau eines Gebäudes (ausgenommen Aufstockung und Dachausbau) ein **Lageplan** mit der **Bescheinigung des Bauführers** oder der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens,
 - b. bei anzeigepflichtigen Abweichungen (§ 15) ein Bestandsplan (zweifach),
 - c. eine Bescheinigung des Bauführers (§ 25 Abs 2) oder im Falle der unterlassenen Bekanntgabe des Bauführers eine Bescheinigung eines zur Überwachung befugten Fachmannes, der die Ausführung des Bauwerks überwacht hat, über die bewilligungsgemäße Ausführung (auch Eigenleistung) des Bauwerks - dafür ist eine Stempelgebühr von 3,90 EURO zu entrichten,
 - d. die in der Baubewilligung vorgeschriebenen Befunde und Bescheinigungen (siehe Auflagen).
 3. Können keine oder keine ausreichenden Unterlagen nach Abs 2, insbesondere keine Bescheinigung nach Abs 2 Z 3, vorgelegt werden, hat der Bauherr eine Überprüfung des

Bauwerks auf seine bewilligungsgemäße Ausführung von einem hiezu Befugten (§ 25 Abs 1) durchführen zu lassen und die erforderlichen Unterlagen vorzulegen.

4. Ist die Fertigstellungsanzeige nicht vollständig, gilt sie als nicht erstattet.

Gemäß § 23 Abs 1 NÖ BO 2014 idgF umfasst die Baubewilligung das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn eine Bescheinigung nach § 30 Abs 2 Z 3 NÖ BO 2014 idgF vorgelegt wird.

II.

Nur für den Bewilligungswerber gültig!

Gemäß §§ 76 und 77 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991) idgF in Verbindung mit § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978 (GKGV 1978) idgF, dem § 6 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973 (GVAV 1973) idgF und dem Gebührengesetz 1957 idgF, werden Ihnen Verfahrenskosten in der Höhe von

1.151,97 €

vorgeschrieben.

Die Verfahrenskosten sind binnen 8 Tagen nach Rechtskraft dieses Punktes des Bescheides mittels beiliegenden Zahlscheines an die Gemeindekasse zu entrichten.

B E G R Ü N D U N G

zu I.

Das Vorhaben steht mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadtgemeinde Klosterneuburg in Einklang und zur bestehenden Bebauung in keinem Widerspruch und konnte im Hinblick auf das Ergebnis der Vorprüfung bewilligt werden.

Im Zuge des Bauverfahrens wurde ein Ortsbildgutachten von Arch. DI Neururer bezüglich der geplanten Geländeänderungen eingeholt (siehe Spruch). Das Gutachten, welches als Entscheidungsgrundlage gedient hat, erwies sich als schlüssig, widerspruchsfrei und nachvollziehbar.

Gemäß § 21 Abs 1 NÖ BO 2014 idgF hat die Baubehörde die Parteien und Nachbarn (§ 6 Abs 1 und 3) nachweislich vom geplanten Vorhaben nach § 14 zu informieren und darauf hinzuweisen, dass bei der Baubehörde in die Antragsbeilagen und in allfällige Gutachten Einsicht genommen werden darf. Gleichzeitig sind die Parteien und Nachbarn - unter ausdrücklichem Hinweis auf den Verlust ihrer allfälligen Parteistellung - aufzufordern, eventuelle Einwendungen gegen das Vorhaben schriftlich binnen einer Frist von 2 Wochen ab Zustellung der Verständigung bei der Baubehörde einzubringen.

Gemäß § 21 Abs 4 NÖ BO 2014 idgF gelten § 21 Abs 1 und 2 nicht für folgende Vorhaben:

- Abänderungen an oder in einem Bauwerk (§ 14 Z 3), sofern subjektiv-öffentliche Rechte nicht beeinträchtigt werden können,
- Vorhaben, deren Bewilligungspflicht auf einem möglichen Widerspruch zum Ortsbild beruht,
- Vorhaben, die von der Grenze des Baugrundstückes mehr als 10 m entfernt sind, sofern subjektiv-öffentliche Rechte nicht beeinträchtigt werden können,

- Vorhaben im Sinn des § 18 Abs. 1a
- Weiteres gilt § 21 Abs 1 und 2 nicht bei allen sonstigen bewilligungspflichtigen Vorhaben gegenüber jenen Nachbarn,
- deren Parteistellung im Sinne des § 6 Abs 5 und 6 ausgeschlossen ist,
- deren Grundstücksgrenzen vom Bauvorhaben mehr als 10 m entfernt ist, sofern subjektiv-öffentliche Rechte nicht beeinträchtigt werden können.

Eine mündliche Verhandlung im Sinn der §§ 40 bis 44 AVG 1991 idgF findet nicht statt.

Gemäß § 21 Abs 3 NÖ BO 2014 idgF ist der Bescheid, mit dem über den Antrag nach § 14 entschieden wird, jenen Parteien und Nachbarn zuzustellen, die rechtzeitig Einwendungen erhoben haben. Die Zustellung dieses Bescheides **begründet jedoch keine Parteistellung.**

Aufgrund der im Spruch zitierten Gesetzesstellen und des Ergebnisses des Ermittlungsverfahrens konnte unter Vorschreibung der Auflagen und Bedingungen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, die Bewilligung spruchgemäß erteilt werden.

Hinweis:

Das Stadtamt der Stadtgemeinde Klosterneuburg als Baubehörde I. Instanz nimmt aufgrund Ihres Ansuchens vom 08.06.2022 die gemäß § 15 NÖ BO 2014 idgF angezeigten Bauvorhaben – **PKW - Stellplätze** – zur Kenntnis.

Wir dürfen Sie jedoch darauf hinweisen, dass dabei die dafür geltenden technischen Richtlinien und Ö-Normen einzuhalten sind.

Empfehlungen und wichtige Hinweise auf andere Rechtsvorschriften:

1. Der Bauwerber hat mit Angabe der Anschrift der bauausführenden Firma und der Adresse der Baustelle **Beginn und Ende** der Bauarbeiten dem **Abgabenamt** der Stadtgemeinde schriftlich bekanntzugeben.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. §§ 82, 92, 93 Straßenverkehrsordnung 1960 (StVO 1960) idgF der Bauwerber verpflichtet ist dafür zu sorgen, dass während der Bauführung jede Verschmutzung und Verunreinigung der öffentlichen Verkehrsflächen vermieden bzw. eine solche unmittelbar in Einvernehmen mit der Straßenbauabteilung der Stadtgemeinde behoben werden muss. Desgleichen, dass nach Beendigung der Bauarbeiten die für Lagerung und Gerüstungen gemieteten Verkehrsflächen (Gehsteig und Straße) geräumt und in ordnungsgemäßem Zustand der Abteilung Straßenbau übergeben werden müssen. Bei Nichtbeachtung dieser Verpflichtung werden die Kosten für die Beseitigung aller Mängel und die Behebung aller Beschädigungen im Wege der Ersatzvornahme vorgeschrieben.
3. Für die Benützung der gemeindeeigenen Verkehrsflächen für Lagerungen auf Baudauer ist bei der GA IV/7 – Wirtschaftshof und für Verkehrsangelegenheiten bei der GA IV/3 – Tiefbau und Verkehr anzusuchen. Bei Einholung der Stellungnahmen der Polizei und der GA IV/7 (Wirtschaftshof) durch den Antragsteller ist eine raschere Bearbeitung des Ansuchens möglich!
4. Die **KANALEINMÜNDUNGSABGABE / ERGÄNZUNGSABGABE** sowie die **WASSERANSCHLUSSABGABE / ERGÄNZUNGSABGABE** wird mit gesondertem Bescheid vorgeschrieben (gemäß NÖ Kanalgesetz 1977 idgF sowie § 6 NÖ Gemeindewasserleitungsgesetz 1978 idgF).

5. Hinsichtlich der Lage und Höhe der öffentlichen Kanalleitung ist das Einvernehmen mit der GA IV/5-Abwasserentsorgung (DW 269) herzustellen.
6. Hinsichtlich der Höhenlage des öffentlichen Gutes im Bereich der Ein- und Ausfahrt ist das Einvernehmen mit der GA IV/7-Wirtschaftshof (DW 265) herzustellen.
7. Wir möchten darauf hinweisen, dass Aufgrabungen jeder Art in den öffentlichen Straßen, Gassen, Plätzen und Brücken der Stadtgemeinde Klosterneuburg nur mit Bewilligung des Straßenerhalters der Stadtgemeinde Klosterneuburg ausgeführt werden dürfen. Die vom Bauwerber und Bauführer zu fertigenden Ansuchen sind bei der Straßenverwaltung der Stadtgemeinde Klosterneuburg, GA IV/7-Wirtschaftshof, mittels der dort erhältlichen Formblätter mindestens drei Tage vor dem beabsichtigten Beginn der Arbeiten einzubringen.
8. Gemäß § 38 NÖ BO 2014 idgF ist dem Eigentümer eines Grundstücks im Bauland von der Gemeinde eine **Aufschließungsabgabe** vorzuschreiben, wenn mit rechtskräftigem Bescheid
-ein Grundstück oder Grundstücksteil zum **Bauplatz** (§ 11) **erklärt** oder
-eine **Baubewilligung** für die erstmalige Errichtung eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage (§ 23 Abs 3) auf einem Bauplatz nach § 11 Abs 1 Z 2 und 3, für den kein der Höhe nach bestimmter Aufschließungsbeitrag oder keine entsprechende Abgabe vorgeschrieben und entrichtet worden ist, erteilt wird.
Die Vorschreibung erfolgt gesondert nach Rechtskraft dieses Bescheides.

Bezüglich der Einwendungen der Parteien und Nachbarn wird ausgeführt:

Entscheidung über die Einwendungen von Herrn Mag. Diether Kulnigg und Frau Mag. Romana Kulnigg, rechtzeitig eingebracht via E-Mail am 13.02.2023 und postalisch am 14.02.2023, sowie Herrn Mag. Andreas Profous, rechtzeitig eingebracht via E-Mail am 14.02.2023:

Die Einwendungen von Herrn Mag. Diether Kulnigg und Frau Mag. Romana Kulnigg:

- 1) "falsches Bezugsgelände" wird als unzulässig zurückgewiesen.
- 2) "Ermittlung der Gebäudehöhe" wird als unzulässig zurückgewiesen.
- 3) "Überschreitung der Gebäudehöhe" wird als unzulässig zurückgewiesen.
- 4) "Entwässerung Parkplatz und Zufahrtsstraße" wird als unzulässig zurückgewiesen.
- 5) "falsche Gefälleausbildung" wird als unzulässig zurückgewiesen.
- 6) "fehlende Kotierung der Widmungsgrenze" wird als unzulässig zurückgewiesen.

Die Einwendungen von Herrn Mag. Andreas Profous:

- 7) "Überschwemmung des Parkplatzes" wird als unbegründet abgewiesen.
- 8) "Hohe Einleitung und Unterspülung des Grundstücks" wird als unzulässig zurückgewiesen.

ZURÜCKWEISUNGEN

Gemäß § 6 Abs 1 NÖ BO 2014 idgF werden Nachbarn nur dann Parteien, wenn sie durch das fertiggestellte Bauvorhaben bzw. das Bauwerk und dessen Benützung in den in Abs 2 erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechten berührt werden.

Gemäß Abs 2 leg.cit. werden subjektiv-öffentliche Rechte begründet durch jene Bestimmungen dieses Gesetzes, des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF, der NÖ Aufzugsordnung 2016 idgF, sowie der

Durchführungsverordnung zu diesen Gesetzen, die

1. die Standsicherheit, die Trockenheit und den Brandschutz der bewilligten oder angezeigten Bauwerke der Nachbarn (Abs 1 Z 4) sowie
2. den Schutz vor Emissionen (§ 48), ausgenommen jene, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Zwecken jeder Art der Wohnnutzung ergeben (z.B. aus Heizungs- und Klimaanlage), gewährleisten und
3. durch jene Bestimmungen über
 - a die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwuch, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe, soweit diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung auf Hauptfenster (§ 4 Z 3 und 21) der künftig zulässigen Gebäude der Nachbarn dienen, sowie
 - b gesetzlich vorgesehene Abweichungen von den Festlegungen nach lit. a, soweit die ausreichende Belichtung
 - auf Hauptfenster der zulässigen Gebäude der Nachbarn (§ 50 Abs 2 und 4, § 51 Abs 2 Z 3, Abs 4 und 5, § 67 Abs 1) oder
 - auf bestehende bewilligte Hauptfenster (§ 52 Abs 2 Z 4, § 53a Abs 8) der Nachbarn beeinträchtigt werden könnte.

Werden von Nachbarn Rechtsverletzungen geltend gemacht, die eine Parteienstellung nach § 6 Abs. 2 nicht begründen, haben die Nachbarn mit solchen Einwendungen keine Parteienstellung im Baubewilligungsverfahren.

Die o.a. vorgebrachten Einwendungen von **Herr Mag. Diether Kulnigg und Frau Mag. Romana Kulnigg**, welche als unzulässig zurückgewiesen wurden, stellen keine Einwendungen im Sinne des § 6 NÖ BO 2014 idGF dar und ist diesbezüglich die Parteienstellung erloschen.

Begründung zu den Einwendungen von Herrn Mag. Diether Kulnigg und Frau Mag. Romana Kulnigg, sowie Herrn Mag. Andreas Profous:

Ad 1)

Die NÖ BO 2014 idGF sieht kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht betreffend die Art der Ermittlung des Bezugsniveaus vor. Im Erlass zu § 4 zur Novelle LBGBl 2017 der NÖ BO 2014 ist überdies festgehalten: *"[...] Die Dokumentation des Bezugsniveaus ist eine klassische ingenieurtechnische Befundaufnahme und kann durch jeden befugten Fachmann durchgeführt werden. [...] Für das Bauverfahren ist die Genauigkeit einer nach bestem Gewissen durchgeführten ingenieurmäßigen Geländeaufnahme ausreichend. [...]"*. Es sei darüber hinaus darauf hingewiesen, dass sich die Höhenangaben des Einreichplanes laut Plankopf auf einen Lage- und Höhenplan von Vermessung Schmid ZT GmbH, Naturstand 07.02.2022, beziehen, der erstmals am 16.11.2022 eingegangen ist und seither im Akt aufliegt. Der Einwand ist daher als unzulässig zurückzuweisen.

Ad 2) und Ad 3)

Gemäß §53 Abs 5 NÖ BO 2014 idGF bleiben untergeordnete Bauteile (z. B. Abgasanlagen, Wartungsstege und einfache Sicherungskonstruktionen für Arbeiten am Dach, Zierglieder, Antennen) bei der Ermittlung der Gebäudehöhe unberücksichtigt. Der den Balkon umlaufende Rahmen, welcher kein Dach und keine Wände aufweist und somit nicht raumbildend ist, ist als Zierglied zu werten und damit nicht in die Berechnung der Gebäudehöhe miteinzubeziehen. Der Einwand ist daher als unzulässig zurückzuweisen.

Ad 4)
Im § 6 NÖ BO 2014 idgF wird die Trockenheit der bewilligten Bauwerke der Nachbarn als subjektiv-öffentliches Nachbarrecht normiert. Ein Nachbarrecht betreffend die Trockenheit der gesamten Liegenschaft ist nicht normiert. Der Einwand ist daher als unzulässig zurückzuweisen.
Dennoch wird darauf hingewiesen, dass die Einwendung sich auf das Gefälle der Parkplätze und der Zufahrtsstraße und die Fließrichtung der Entwässerung Richtung Nachbargrundstück bezieht. Die BH Tulln erteilte der GCA 3400 Steinbrunnengasse 24 Errichtung GmbH mittels Bescheid (Kennzeichen: TUW2-WA-22111/001) am 15.12.2022 für die Grundstücke Nr. 1165 und 1247/2, KG Kierling, die wasserrechtliche Bewilligung für die Errichtung und den Betrieb einer gedrosselten Regenwasserableitung für die Niederschlagswässer und Drainagewässer aus den befestigten Flächen des Grundstücks Nr. 1165, KG Kierling, sowie die Errichtung und den Betrieb einer Retentionsanlage auf Grundstück Nr. 1165, KG Kierling. Die Retentionsanlage befindet sich am Ende der Zufahrtsstraße. Zu diesem Punkt hin wird das Niederschlagswasser anhand des Gefälles der Zufahrtsstraße abgeleitet und zur Versickerung gebracht. Die Parkplätze sind mit Rasengitter befestigt, die keine Versiegelung des Bodens bilden und die Versickerung der Niederschlagswasser damit ermöglicht.

Ad 5)
Die NÖ BO 2014 idgF sieht kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht betreffend die Art der Ermittlung des Bezugsniveaus vor bzw. der Darstellung des Gefälles zum Nachbargrundstück. Im Erlass zu § 4 zur Novelle LBGBI 2017 der NÖ BO 2014 ist überdies festgehalten: "[...] Die Dokumentation des Bezugsniveaus ist eine klassische ingenieurtechnische Befundaufnahme und kann durch jeden befugten Fachmann durchgeführt werden. [...] Für das Bauverfahren ist die Genauigkeit einer nach bestem Gewissen durchgeführten ingenieurmäßigen Geländeaufnahme ausreichend. [...]". Es sei darüber hinaus darauf hingewiesen, dass sich die Höhenangaben und damit auch die Gefälledarstellung des Grundstücks des Einreichplanes laut Plankopf auf einen Lage- und Höhenplan von Vermessung Schmid ZT GmbH, Naturstand 07.02.2022, beziehen, der erstmals am 16.11.2022 eingegangen ist und seither im Akt aufliegt. Der Einwand ist daher als unzulässig zurückzuweisen.

Ad 6)
Aus der Formulierung dieser Einwendung geht nicht hervor, welches subjektiv-öffentliche Recht als verletzt erachtet wird. Lediglich die mangelhafte Information hinsichtlich der Widmungsgrenze wird beanstandet. Diese ist jedoch auf dem Lageplan, den Grundrissen und den Ansichten ersichtlich eingezeichnet.
Der Nachbar hat grundsätzlich kein Recht darauf, dass die Planunterlagen und sonstigen Belege vollständig der Rechtslage entsprechend der Baubehörde vorgelegt werden. Haben die vom Bauwerber vorgelegten Planunterlagen ausgereicht, dem Nachbarn jene Informationen zu vermitteln, die er zur Verfolgung seiner Rechte im Verwaltungsverfahren und vor dem VwGH braucht, dann steht ihm kein subjektives öffentliches Recht darauf zu, dass diese Unterlagen objektiv in jeder Hinsicht den gesetzlichen Anforderungen genügen. Geringfügige Mängel bedeuten keine Beeinträchtigung der Nachbarn. (vgl VwGH 96/05/0293) (LVwG NÖ 27.8.2020, LVwG-AV-963/001-2018). Der Einwand war daher als unzulässig zurückzuweisen.

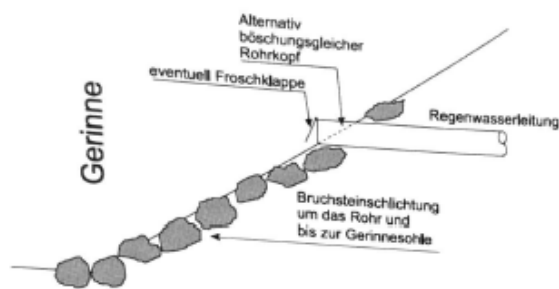
Ad 8)
Im § 6 NÖ BO 2014 idgF wird die Trockenheit der bewilligten Bauwerke der Nachbarn als subjektiv-öffentliches Nachbarrecht normiert. Die Einwendung bezieht sich jedoch auf die benachbarte Liegenschaft. Ein Nachbarrecht betreffend die Trockenheit gesamter Liegenschaften ist nicht normiert.

Weiters erteilte die BH Tulln der GCA 3400 Steinbrunnengasse 24 Errichtung GmbH mittels Bescheid (Kennzeichen: TUV2-WA-22111/001) am 15.12.2022 für die Grundstücke Nr. 1165 und 1247/2, KG Kierling, die wasserrechtliche Bewilligung für die Errichtung und den Betrieb einer gedrosselten Regenwasserableitung für die Niederschlagswässer und Drainagewässer aus den befestigten Flächen des Grundstücks Nr. 1165, KG Kierling, sowie die Errichtung und den Betrieb einer Retentionsanlage auf Grundstück Nr. 1165, KG Kierling.

Der 2. Auflagenpunkt des Bescheides lautet wie folgt: "Die Ablaufrohre sind bündig in die bestehende Uferböschung einzubinden und dürfen diese nicht überragen. Die Uferböschung ist vom Auslauf bis zur Gewässersohle mit einer trocken verlegten muldenförmigen Bruchsteinschichtung gegen Auskolkung zu sichern (siehe Systemskizze)."

Eine mögliche Unterspülung des Grundstücks aufgrund der hohen Einleitung wird damit verhindert. Der Einwand ist daher als unzulässig zurückzuweisen.

Systemskizze Regenwasserauslauf



ABWEISUNGEN

Ad 7)

Gemäß §6 NÖ BO 2014 idGF wird die Trockenheit der bewilligten Bauwerke der Nachbarn als subjektiv-öffentliches Nachbarrecht normiert. Der Einwand bezieht sich auf die mögliche Überschwemmung des Parkplatzes aufgrund der zunehmenden Oberflächenversiegelung. Dem Bauvorhaben ist ein Gutachten (Kennzeichen: TUV2-WA-22111/001) des wasserbautechnischen Amtssachverständigen der BH Tulln angehängt welches besagt:

"In der im Projekt enthaltenen hydraulischen Berechnung der Retentionsanlage, welche gemäß Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 117 ("Bemessung von Regenrückhalteräumen") bzw. ÖWAV-Regelblatt 35 ("Niederschlagsentwässerung durch Einleitung in Oberflächengewässer") durchgeführt wurde, ist der Nachweis geführt, dass ein Bemessungsniederschlag, welcher einem derzeitigen 100-jährlichen Ereignis entspricht, auf Eigengrund rückgehalten und gedrosselt abgegeben werden kann und daher das öffentliche Interesse beim Gewässer sowie fremde Rechte ausreichend gewahrt werden. Aus wasserbautechnischer Sicht ist daher festzustellen, dass durch die Drosselung des Ablaufes in das Gewässer auch während eines Hochwasserereignisses keine bereits über das derzeitige Ausmaß hinausgehenden Niederschlagsmengen einfließen werden und es wird daher das öffentliche Interesse an einer schadlosen Abfuhr auftretender Hochwässer in ausreichendem Maße gewahrt. Es wird durch die

gegenständliche Regenwassereinleitung in den Steinbrunngraben zu einer Einleitung zu jenem Zeitpunkt in das Gewässer kommen, zu dem die Hochwasserspitz aus dem Einzugsgebiet noch nicht im gegenständlichen Bereich angekommen ist. Fremde Rechte werden ebenfalls nicht betroffen sein, da keinerlei zusätzliche Wassermengen abgeleitet werden und daher eine hydraulische Überlastung mit einer vermehrten Hochwasserabfuhr und einer möglichen Überflutung angrenzender Privatgrundstücke nicht eintreten kann. Es wird lediglich die Ablaufmenge aus dem Einzugsgebiet vom zeitlichen Rahmen her verlängert und der natürliche Abfluss dadurch gestreckt."

Eine Überschwemmung des Parkplatzes ist demnach nicht zu erwarten. Der Einwand ist daher als unbegründet abzuweisen.

zu II.

Die Höhe der Verwaltungsabgabe wurde gemäß § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973 idGF in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2023 festgesetzt, wobei folgende Tarifposten zur Anwendung gelangten:

- TP 29 für die baubehördliche Bewilligung für Neu- und Zubauten für jeden Quadratmeter der neuen Geschoßfläche € 0,55, mindestens jedoch € 104,00
- TP 30 für die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung anderer baulicher Anlagen, für die Abänderung von Bauwerken, für die Veränderung der Höhenlage des Geländes, für die Herstellung des verordneten Bezugsniveaus und die Erhöhung des Bezugsniveaus, für die Aufstellung von Windkraftanlagen, für den Abbruch von Bauwerken sowie für die Aufstellung von Maschinen und Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken € 69,00

Gemäß § 1 KGGV 1978 idGF wird die Kommissionsgebühr für die von der Baubehörde außerhalb des Gemeindeamtes durchgeführten Amtshandlungen für jede angefangene halbe Stunde und je Amtsorgan mit € 13,80 festgesetzt.

Gemäß § 76 Abs 1 AVG 1991 idGF hat die Partei für die bei der Amtshandlung erwachsenen Barauslagen aufzukommen. Die Verrechnung der Gebühren für Antragsbeilagen erfolgt gemäß dem Gebührengesetz 1957 idGF. Als Barauslagen gelten auch die Gebühren, die den Sachverständigen zustehen.


Berechnung Verfahrenskosten

Verwaltungsabgabe gemäß TP 29 für eine Fläche von 535,64 m ²	€	294,60
Verwaltungsabgabe gemäß TP 30	€	345,00
Bundesgebühr € 14,30	€	14,30
Barauslagen Grundbuchauszug	€	4,89
Barauslagen Firmenbuchauszug	€	2,08
Barauslagen Ortsbildgutachten	€	456,00
Bundesgebühr € 3,90	€	11,70
Bundesgebühr € 7,80	€	23,40
Summe Verfahrenskosten	€	1.151,97

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, Berufung an den Stadtrat eingebracht werden. Die Berufung ist beim Stadtmamt der Stadtgemeinde schriftlich (möglich auch mit Telefax 02243-444-296 oder e-mail stadtmamt@klosterneuburg.at) einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und muss weiters einen begründeten Berufungsantrag enthalten.

Für die Berufung eines Bauwerbers, Liegenschafts- bzw. Bauwerkseigentümers ist eine Gebühr von € 14,30, für Beilagen zum Antrag je € 3,90 pro Bogen, maximal aber € 21,80 pro Beilage, zu entrichten. Die Gebührenschuld entsteht in dem Zeitpunkt, in dem die abschließende Erledigung über die Berufung zugestellt wird.



Für das Stadtmamt:
 Der Amtsleiter:
 i.A.
 DI Hannes Bachmair
 Referatsleiter

Beilagen f.d. Bauwerber:

- Zahlschein ✓
- 1 genehmigte Planparie ✓
- Informationsblatt zur Gebührenvorschreibung für Wasser und Kanalanschlüsse ✓
- Formular Baubeginnsanzeige (diese ist **vor** Baubeginn abzugeben) ✓
- Formular Fertigstellungsanzeige ✓
- Formular Erhebungsbogen / Veränderungsanzeige ✓
- Informationsblatt betreffend künftige Wohnsitzmeldungen auf Ihrem Bauvorhaben ✓

Ergeht an:

Bauwerber/Eigentümer	GCA 3400 Steinbrunnngasse 24 Errichtung GmbH	Herrengasse 14, 1010 Wien
Nachbar	Mag. Diether Kulnigg	3400 Kierling, Steinbrunnngasse 22a
Nachbar	Mag. Romana Kulnigg	3400 Kierling, Steinbrunnngasse 22a
Nachbar	Mag. Andreas Profous	3400 Kierling, Steinbrunnngasse 49
Planverfasser	GCA Architektur GmbH	Herrengasse 14/3, 1010 Wien

1 genehmigte Planparie - für Bauführer

- GA II/2 - Abgabnamt per e-mail ✓
- GA IV/1 - Baubehörde zum Akt
- GA IV/1 - Baubehörde z.Hd. Frau Dorfinger (zur Erlassung eines Abgabenbescheides nach Rechtskraft)
- GA IV/1 - Baubehörde z.Hd. Frau Dorfinger per e-mail ✓

Seite 10 von 10

F. LITERATURVERZEICHNIS

Periodische Druckschriften

„**Österreichische Immobilien Zeitung**“, Herausgeber: Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Schwarzenbergplatz 14, 1040 Wien

„**Sachverständige**“, Herausgeber: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Doblhofgasse 3/5, 1010 Wien

„**Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung**“, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„**ÖVI News**“, Herausgeber: Österreichische Verband der Immobilienwirtschaft, Mariahilfer Straße 116, 1070 Wien

„**Immobilien-Preisspiegel**“, Herausgeber: Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Wiedner Hauptstraße 57/2/2/5, 1040 Wien

Marktberichte

„**Erster Wiener Zinshaus Marktbericht**“, Herausgeber: Otto Immobilien Wohnen, Dr. Eugen Otto GmbH, Riemergasse 8, 1010 Wien

„**Zinshaus-, Büro-, Geschäftsflächen-Marktbericht**“, Herausgeber: EHL Immobilien GmbH, Prinz Eugen Straße 8-10, 1040 Wien

„**Wiener und CEE Marktberichte**“, Herausgeber: CBRE GmbH, Am Belvedere 10, 1010 Wien

Lehr- und Sachbücher

„**Immobilienbewertung Österreich**“ (Bienert ° Funk) 4. Auflage 2022, Herausgeber: ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH, Favoritenstraße 24/11, 1040 Wien

„**Der Wert von Immobilien**“ (Seiser ° Kainz) 1. Auflage 2011, Herausgeber: Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, Kalchberggasse 10, 8010 Graz

„**Liegenschaftsbewertung**“ (Kranewitter), 7. Auflage 2017, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„**Baukosten Gebäude Neubau**“ 2022 Herausgeber: BKI Baukosteninformationszentrum, Seelbergstraße 4, 70372 Stuttgart

„**Baukosten Gebäude Altbau**“ 2022 Herausgeber: BKI Baukosteninformationszentrum, Seelbergstraße 4, 70372 Stuttgart

„**Das Grundbuch in der Praxis**“ (Jauk), 3. Auflage 2018, Herausgeber: LexisNexis Österreich, Marxergasse 25, 1030 Wien

„**Niederösterreichisches Baurecht**“ (Pallitsch Pallitsch Kleewein), 12. Auflage 2022, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydgasse 24, 1210 Wien

„**Handbuch Immobilienbewirtschaftung**“ (Braunisch / Fuhrmann / Ledl) 3. Auflage 2021, Herausgeber:

Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydgasse 24, 1210 Wien

„**Immobilienbesteuerung Neu**“ (Bovenkamp / Cupal / Fuhrmann / Kerbl / Kühmayer / Lang / Oberkleiner / Reisch / Resch / Sulz) 5. Auflage 2019, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„**Immobilien im Bilanz- und Steuerrecht**“ 2007, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydgasse 24, 1210 Wien

„**Immobilienrecht und Immobilienfinanzierung in CEE/SEE**“ (Oberlechner Etlz) 1. Auflage 2013, Herausgeber: LexisNexis Österreich, Marxergasse 25, 1030 Wien

„**Bauträger und Projektentwicklungsbeispiele**“ (Faudon Malai Trenner), 4. Auflage 2021, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„**Sachverständige und ihre Gutachten**“ (Krammer ° Schiller ° Schmidt ° Tanczos), 3. Auflage 2019, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„**Bewertung in volatilen Zeiten**“ (Bertl Eberhartinger Egger Schuch Kalls Riegler Staringer Lang Nowotny) 2011, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydgasse 24, 1210 Wien

„**Marktwertentwicklung nach ImmoWertV**“ (Kleiber) 9. Auflage 2022, Herausgeber: Reguvis Fachmedien GmbH, Amsterdamerstraße 192, 50735 Köln

„**Verkehrswertermittlung von Grundstücken**“ (Kleiber) 9. Auflage 2020, Herausgeber: Bundesanzeiger Verlagsges.m.b.H, Amsterdamerstraße 192, 50735 Köln

„**Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien**“ (Ross ° Brachmann) 30. Auflage 2012, Herausgeber: Theodor Oppermann Verlag, Gleiwitzer Straße 6, 30916 Isernhagen

„**Handbuch Immobilienbewertung in internationalen Märkten**“ (Bobka ° Simon) 2013, Herausgeber: Bundesanzeiger Verlagsges. mbH, Amsterdamerstraße 192, 50735 Köln

„**Immobilienmärkte und Immobilienbewertung**“ (Francke ° Rehkugler) 2. Auflage 2012, Herausgeber: Verlag Franz Vahlen GmbH, Wilhelmstr. 9 80801 München

„**Immobilienwirtschaftslehre - Ökonomie**“ (Rottke ° Voigtländer) 2017, Herausgeber: Springer Fachmedien, Abraham-Lincoln-Straße 46, 65189 Wiesbaden

„**Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken**“ (Kröll ° Hausmann Rolf) 5. Auflage 2015, Herausgeber: Wolters Kluwer Deutschland GmbH, Sitz der Gesellschaft Luxemburger Straße 449 50939 Köln

„**Praxishandbuch Immobilien-Investitionen**“ (Schäfer ° Conzen) 4. Auflage 2020, Herausgeber: Verlag C. H. Beck OHG, Wilhelmstraße 9 80801 München

„Spezialimmobilien von A – Z“ (Bobka) 3. Auflage 2018, Herausgeber: Bundesanzeiger Verlags GesmbH, Amsterdamerstraße 192, 50735 Köln

„Immobilienwertermittlung“ (Gottschalk), 3. Auflage 2014, Herausgeber: Verlag C. H. Beck OHG, Wilhelmstraße 9 80801 München

„Mietrecht kompakt“ (Tanczos), 5. Auflage 2022, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydgasse 24, 1210 Wien

„Immobilienbewertung im Steuerrecht“ (Prodingler / Ziller), 4. Auflage 2020, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydgasse 24, 1210 Wien

„Der Mietzins“ (Karauscheck/Strafella), 2. Auflage 2014, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydgasse 24, 1210 Wien

„Praxishandbuch Immobilienrecht“ (Artner / Kohlmaier), 3. Auflage 2020, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydgasse 24, 1210 Wien

Auszug rechtliche Grundlagen²¹

„Bürgerliches Recht“ (Perner / Spitzer / Kodek), 7. Auflage 2022, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„MRG Mietrechtsgesetz und ABGB-Mietrecht“ (Prader) 6. Auflage 2021, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017 Das Wohnungseigentumsgesetz idF der WRN 2015“ (Dirnbacher) 8. Auflage 2017, Herausgeber: ÖVI Immobilienakademie

„Wohnungsgesetze 2022“ (Doralt) 20. Auflage 2022, Herausgeber: LexisNexis Österreich, Marxergasse 25, 1030 Wien

„Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)“

Standards

„Wertermittlungsrichtlinien 2016“, (Kleiber) 12. Auflage 2016, Herausgeber: Bundesanzeiger Verlags GesmbH, Amsterdamerstraße 192, 50735 Köln

„RICS Valuation - Professional Standards, November 2019, gültig seit 31.01.2020“, Herausgeber: Royal Institution of Chartered Surveyors

„European Valuation Standards“ 2020, 9th Edition, Herausgeber: The European Group of Valuers' Associations

„IFRS 2022“ (Grünberger) 19. Auflage 2021, Herausgeber: LexisNexis Österreich, Marxergasse 25, 1030 Wien

„International Valuation Standards“, 2021, gültig seit 31.01.2022, International Valuation Standards Council

„ÖNORM B 1800-Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken“, Herausgeber: Austrian Standards plus GmbH, Heinestraße 38, 1020 Wien

„ÖNORM B 1802-1-Liegenschaftsbewertung – Grundlagen“

Abkürzungsverzeichnis

BG	Bezirksgericht
BGBI	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogeschoßfläche
DG	Dachgeschoß
EG	Erdgeschoß
evt.	eventuell
GKA	Grundkostenanteil
GST. NR	Grundstücksnummer
GSt.FL.	Grundstücksfläche
i.d.F.	in der Fassung
i.d.R.	in der Regel
i.S.	im Sinne
KG	Kellergeschoß
m ²	Quadratmeter
NFL	Nutzfläche
NGF	Nettogeschoßfläche
OG	Obergeschoß
u.dgl.	und dergleichen
u.U.	unter Umständen
UStG	Umsatzsteuergesetz
WE	Wohnungseigentum
WFL	Wohnfläche

²¹ Quelle: jusline.at