

Allgemein beedeter
und gerichtlich
zertifizierter
Sachverständiger
Fachgebiet Immobilien

Gerald KLEIN
Hinterberg 9
3071 Böheimkirchen
www.immo-wert.cc
Mail: klein@immo-wert.cc
Tel. + Fax: ++43(0)2743 / 2088
Mobil: ++43(0)660 / 7 600 600

Verkehrswertermittlung eines Bauträgerobjektes beim Zentrum von Korneuburg nahe Wien



Verkehrswert der Liegenschaft zum Stichtag € 1 890 000,00

1.1. Allgemeines

| | | |
|------------------------------|---|-----|
| Auftraggeber: | Raiffeisenbank Oberes Waldviertel eGen Hauptplatz 22 A-3943 Schrems | |
| Kreditwerber: | Korreal Projekt GmbH Opernring 1/R/645-646 A-1010 Wien | |
| Zweck des Gutachtens: | Insolvenzverfahren Korreal Immobilien GmbH, FB 518002v/ HG Wie 9 S 181/25v | |
| Liegenschaft: | KG 11006 Korneuburg EZ 602 Gst.Nr. 677/1 BLNR.: 6-16; 18-29; 31-37 A-2100 Korneuburg, Hovengasse 1 | |
| Bewertungsstichtag: | 30.3.26 | |
| Besichtigt am: | 30.3.26 | |
| Grundlagen: | Grundbuchauszug, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Einsichtnahme in den Bauakt wurde am 07.05.2026 vorgenommen, Pläne | |
| Anwesend: | Der Sachverständige, Hr. Taritsyn, Hr. Skala | |
| Inhaltsverzeichnis: | | |
| | Auftrag | 1. |
| | Befund | 2. |
| | Beschreibung Grund | 3. |
| | Beschreibung Gebäude | 4. |
| | Sonstiges | 5. |
| | Bewertung | 6. |
| | Verkehrswert | 7. |
| | Bilder | 8. |
| | Beilage Grundbuchauszug | 9. |
| | Baupläne | 10. |
| | Unterlagen Fertigstellungsgrad | 11. |
| | Nutzwertgutachten auszugsw. | 12. |
| | Baubeschreibung | 13. |

1. **Auftrag**

Der Auftrag lautet, die Liegenschaft zum Stichtag zu bewerten.

2. **Befund**

2.1. **Allgemeines**

Es handelt sich um ein klassisches Bauträgerobjekt mit einem Altbestand, bei welchem bereits mit der Kernsanierung begonnen wurde. Der Altbestand weist erhebliche Baureserven auf, welche durch Dachgeschossausbau und Zubau auch genutzt werden.

Geplant ist die Schaffung von 12 hochwertigen Wohnungen mit 16 Tiefgaragenplätzen.

Nach Baufertigstellung sollen die einzelnen Bestandseinheiten im Wohnungseigentum abverkauft werden.

Mittlerweile wurde der Altbestand völlig entkernt und der Zubau als Rohbau aufgezogen.

Im Großen und Ganzen handelt es sich also um ein Gebäude im Rohbauzustand, wobei die Hauptstromleitungen bereits verkabelt sind.

Im Altbau ist auf Grund der vorhandenen Bausubstanz mit geringfügig höheren Fertigstellungskosten zu rechnen.

Die Dachhaut im Altbestand sollte dringend abgedichtet werden.

Lt. Eigentümer gibt es bereits eine Vormerkliste von ca. 50 Kaufinteressenten für die einzelnen Einheiten.

Vom Eigentümer wurde 1 Kostenvoranschlag für die Fertigstellung der Gebäude übergeben.

Um den Baufortschritt zu dokumentieren hat Korreal diverse Unterlagen beigebracht.

1. Baufortschrittsbestätigung Nr. 2 für die Auszahlung nach dem Bauträgervertragsgesetz (10% + 30%) vom Baumeister Gerald Kern vom 15.7.2024
2. Kostenvoranschlag der Baufirma Zinglbau vom 31.3.2023 über Nettofertigungskosten in Höhe von € 1,486.988,52
3. Aufstellung von Korreal über die bereits geleisteten und bezahlten Leistungen sowie über die geleisteten und nicht bezahlten Leistungen.

Der Baufortschritt wird nach der Baufortschrittstabelle Liegenschaftsbewertung / 7 von H. Kranewitter bemessen.

2.2.1. Rechte und Lasten (mit möglichen Auswirkungen auf den Verkehrswert)

Im A2-Blatt

***** A2 *****
2 a 4219/2023 Aufschließungsbeitrag entrichtet hins. Gst 677/1

Im C-Blatt

***** C *****
6 auf Anteil B-LNR 6 bis 16 18 bis 29 31 32 33
a 7748/2021 Pfandurkunde 2021-11-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.400.000,--
für Raiffeisenbank Oberes Waldviertel eGen (FN 44605x)
7 auf Anteil B-LNR 6 bis 16 18 bis 29 31 32 33
a 247/2024 Pfandurkunde 2024-01-03
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.200.000,--
für Raiffeisenbank Oberes Waldviertel eGen (FN 44605x)
8 auf Anteil B-LNR 34 bis 37
a 868/2024
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Mag. Franz Bittner geb 1956-04-03
9 auf Anteil B-LNR 6 bis 16 18 bis 29 31 32 33
a 2034/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 39.324,07 samt
12,58 % Z aus EUR 39.138,07 ab 2023-12-26 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 39.138,07 ab 2024-01-01 bis 2024-12-31
11,73 % Z aus EUR 39.138,07 ab 2025-01-01
Kosten EUR 1.511,49 samt 4 % Z p.a. seit 2024-04-12; Kosten
restl. EUR 527,16; Antragskosten EUR 1.606,76 für
Ing. Peter Lipp geb 1960-09-21
(9 E 10/25d)
10 auf Anteil B-LNR 6 bis 16 18 bis 29 31 32 33
a 5268/2025 Exekutionsbewilligung u. Antrag 2025-10-15
PFANDRECHT vollstr EUR 13.034,06
Zinsen gem. Exekutionsbewilligung u. Antrag 2025-10-15;
Kosten EUR 1.483,04 samt 4 % Z seit 19.08.2025;
Antragskosten EUR 955,74 für
EVN Energievertrieb GmbH & Co KG (FN 221804h)
(8 E 2746/25z)
11 auf Anteil B-LNR 6 bis 16 18 bis 29 31 32 33
a 6591/2025 Exekutionsbewilligung u. Antrag 2025-12-10
PFANDRECHT vollstr EUR 25.028,92
samt Zinsen gem. Exekutionsbewilligung u. Antrag
2025-12-10; Kosten EUR 1.869,68 samt 4 % Z seit 2025-10-13;
Antragskosten EUR 1.482,68 für
Baumeister Schenk & Partner GesmbH (FN 284498f)
(8 E 3402/25w)
b 6866/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe C-LNR
12
12 auf Anteil B-LNR 6 bis 16 18 bis 29 31 32 33
a 6866/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 25.028,92 samt
Zinsen gem. Beschluss 2026-01-08; Kosten EUR 1.869,68 samt
4 % Z p.a. seit 2025-10-13; Kosten EUR 1.482,68;
Antragskosten EUR 1.161,68 für Schenk & Partner GmbH
(FN 284498f) (9 E 52/25f bei 9 E 10/25d)
b 6866/2025 Pfandrecht siehe C-LNR 11

13 auf Anteil B-LNR 6 bis 16 18 bis 29 31 32 33
a 6866/2025 Abweisung des Gesuchs um Zwangsversteigerung zur
Hereinbringung von weiten Kosten EUR 1,32 für Schenk &
Partner GmbH (FN 284498f) (9 E 52/25f)

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

3. Grundstücksbeschreibung und Bebauungsbestimmungen

| | | | |
|--------|---------------|-----------------------------|-------------|
| EZ 602 | Gst.Nr. 677/1 | 259,00 m ² | Baufl. (10) |
| | | 598,00 m ² | Gärten (10) |
| | | 857,00 m² | gesamt |

Das Grundstück hat einen rechteckigen Grundriss. Es handelt sich um ein ebenes Mittelgrundstück an der Hovengasse, von der die Liegenschaft auch erschlossen wird.

Die Liegenschaft befindet sich in einem Bauland Wohngebiet mit der Bauklasse II. Die Bebauung hat geschlossen zu erfolgen. Die Bebauungsdichte beträgt 40 %.

Lagebeschreibung - Verwertbarkeit

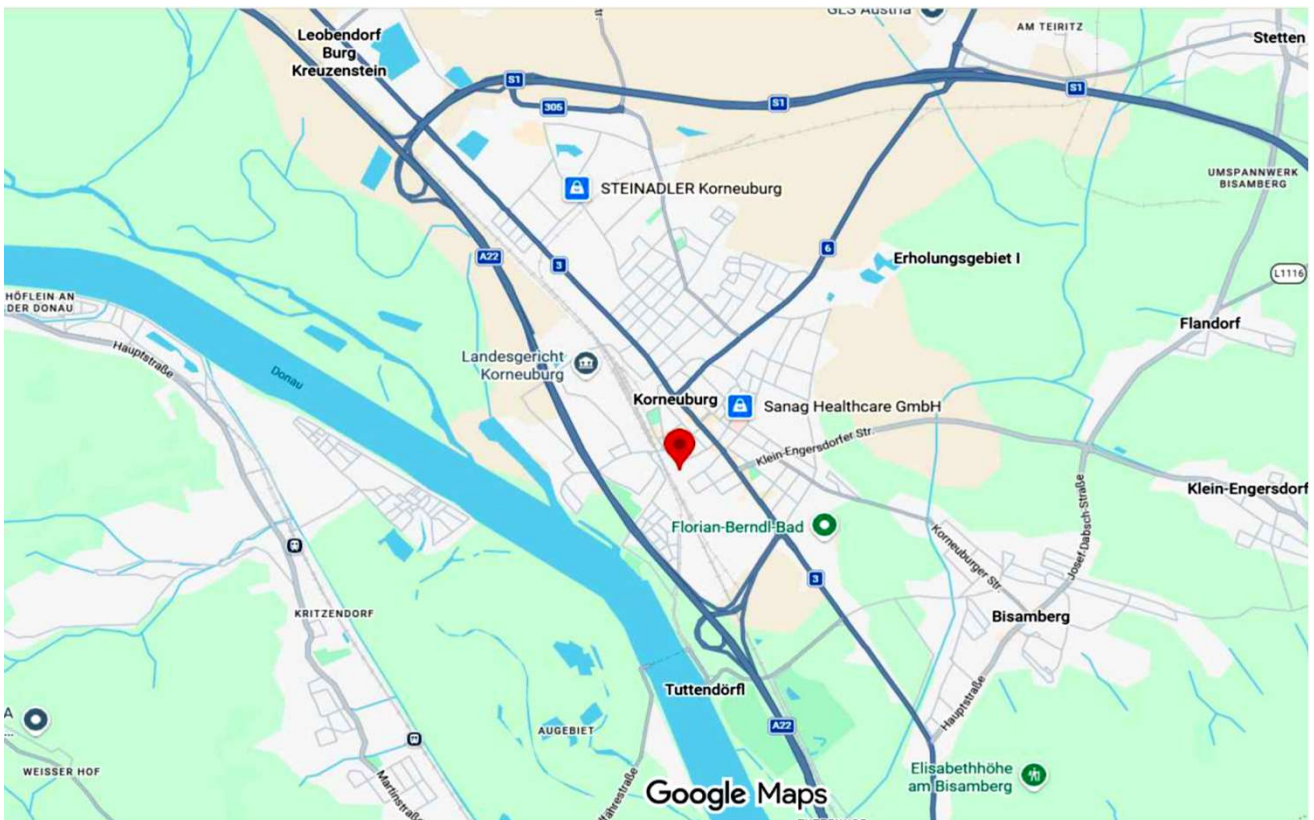
Es handelt sich um eine gute Wohnlage in Korneuburg.

Dort besteht eine gute Nachfrage nach Wohnflächen (Kauf oder Miete). Vermietungen sind innerhalb von 3 bis 6 Monaten möglich, für einen Verkauf sollte man 6 - 24 Monate einplanen.

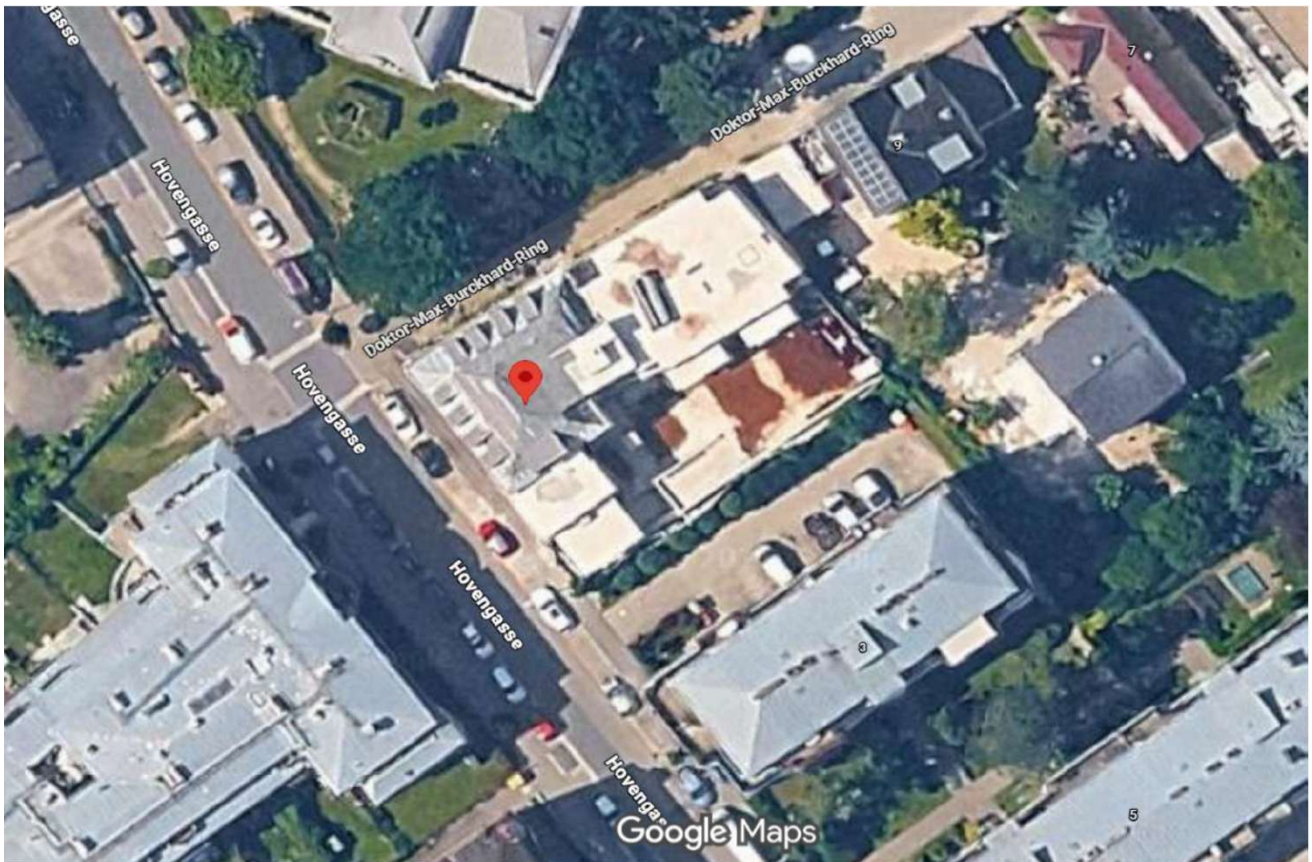
Flächenwidmungsplan

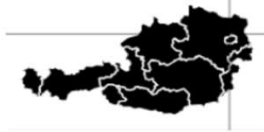
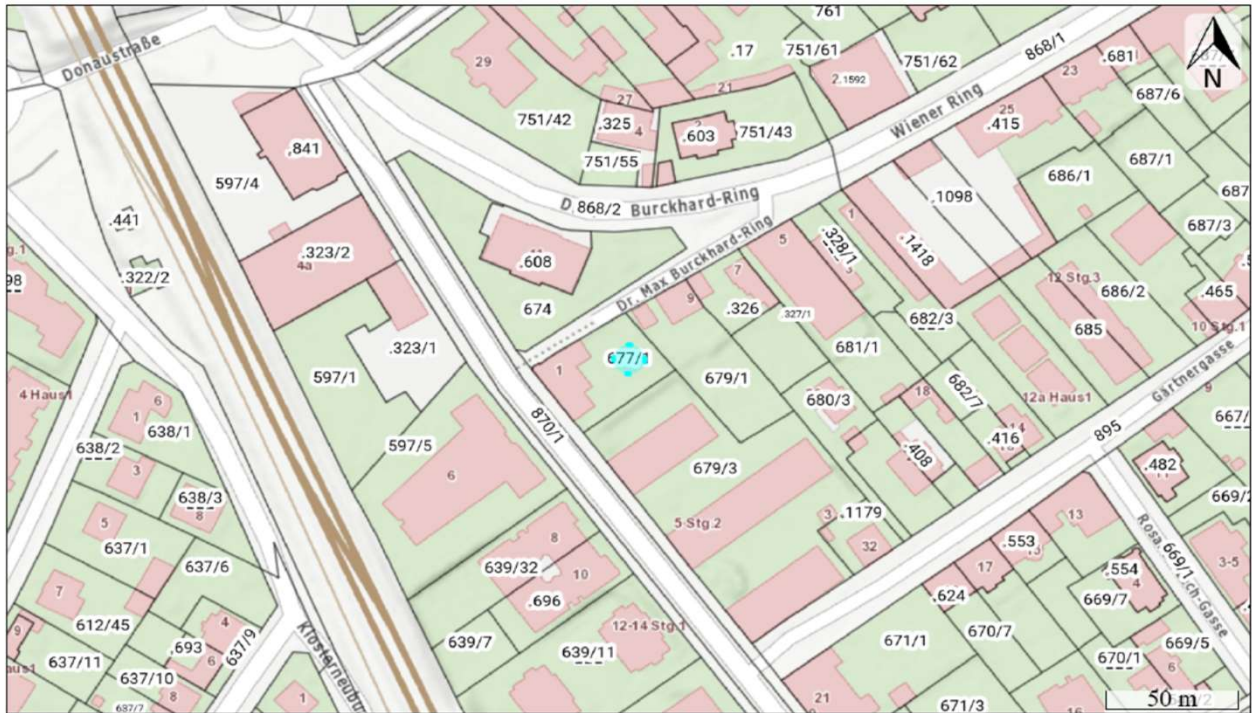


Stadtplan



Luftbild





Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden,
 die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.
 Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden,
 bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren,
 da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind.
 Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt:
 "Korneuburg 677/1 (Grundstück)"

Verkehrsverhältnisse, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen

Infrastruktur

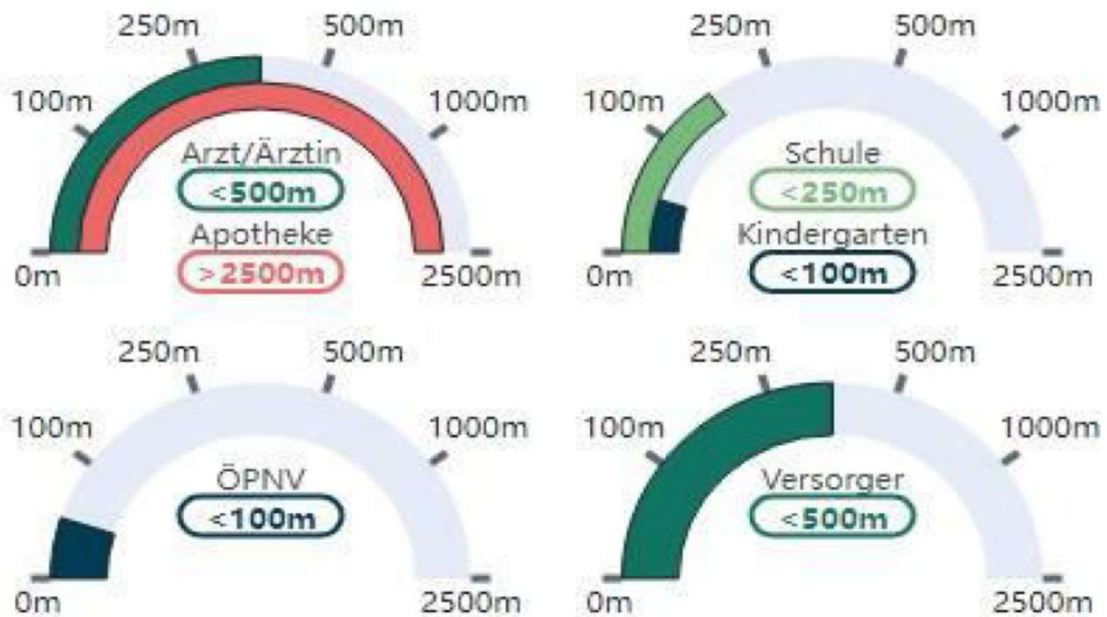
Mit individuellen Verkehrsmitteln ist die Adresse gut erreichbar. 16 Parkplätze sind auf Eigengrund geplant.

Als öffentliche Verkehrsmittel stehen die Schnellbahn und mehrere Buslinien zur Verfügung. Die Haltestellen sind auch zu Fuß erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (Supermärkte) sind zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar.

Der gehobene Einkaufsbedarf kann in diversen Shoppingcentren gedeckt werden. Ebenso sind Ärzte, Kindergärten und Schulen gut erreichbar.

Erreichbarkeiten von: www.immonetZT.at



Hovengasse 1, 2100 Korneuburg, Österreich

48,340597; 16,331821

11006 Korneuburg



Statistik - Einwohner & Gebäude Korneuburg

Datenstand
01.01.2025

ZT Datenforum eGen,
Schönaugasse 7, 8010 Graz
office@zt.co.at



13.805

Einwohner gesamt



3.253

Gebäude gesamt

100%



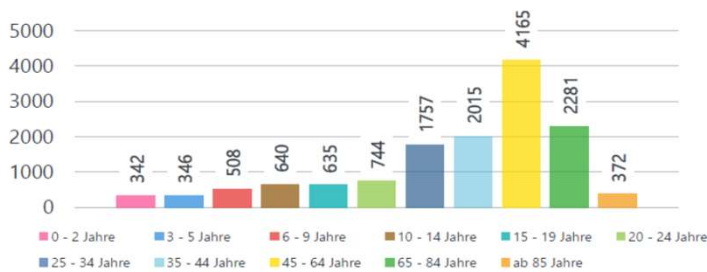
2.793

Wohngebäude

86%



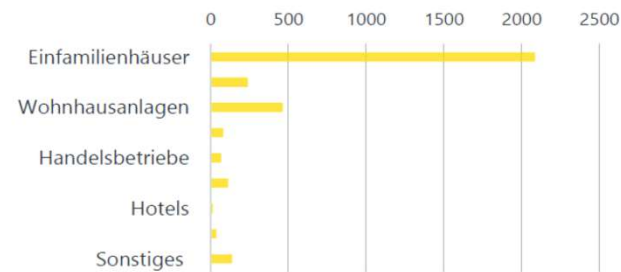
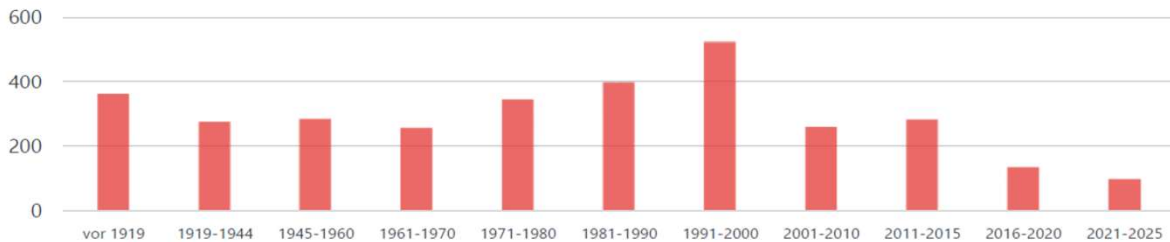
ALTERSVERTEILUNG



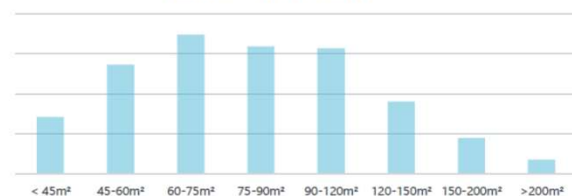
BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG auf Bezirksebene



GEBÄUDESTRUKTUR - ALTER



GEBÄUDESTRUKTUR Ø WOHNFLÄCHE

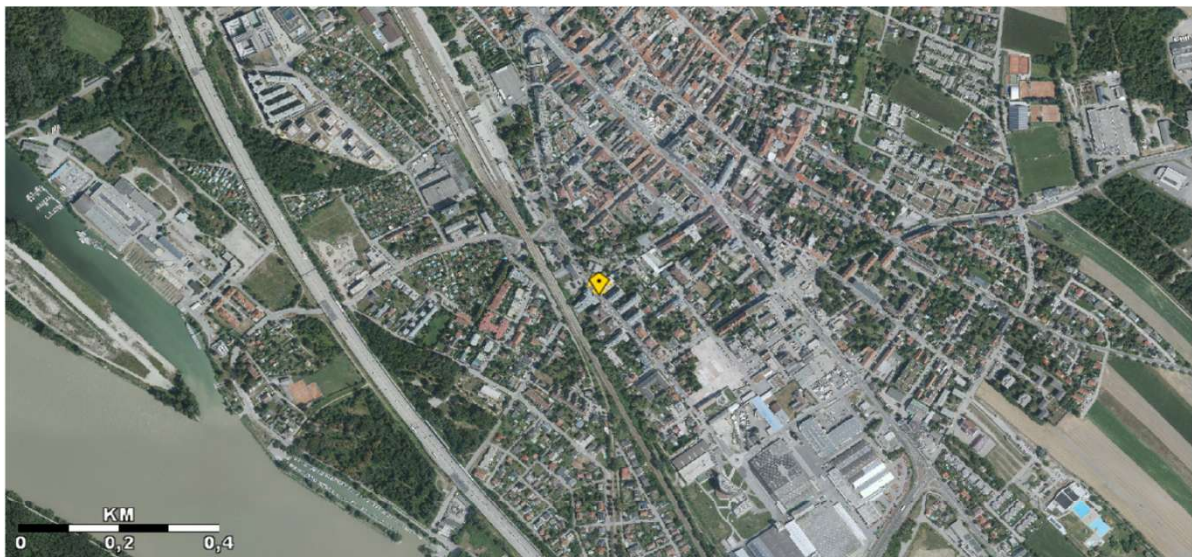


Datenquelle Statistik Austria | 01.01.2025

HORA-Pass

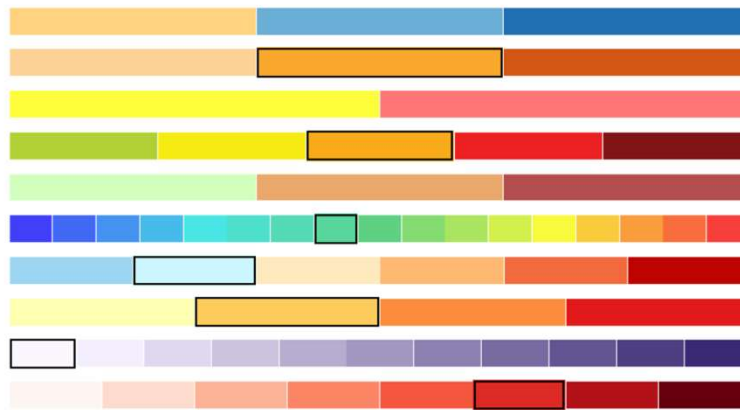
Adresse: Hovengasse 1, 2100 Korneuburg
 Seehöhe: 168 m
 Auswerteradius: 20 m
 Geogr. Koordinaten: 48,34063° N | 16,33177° O

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



Naturgefahr:

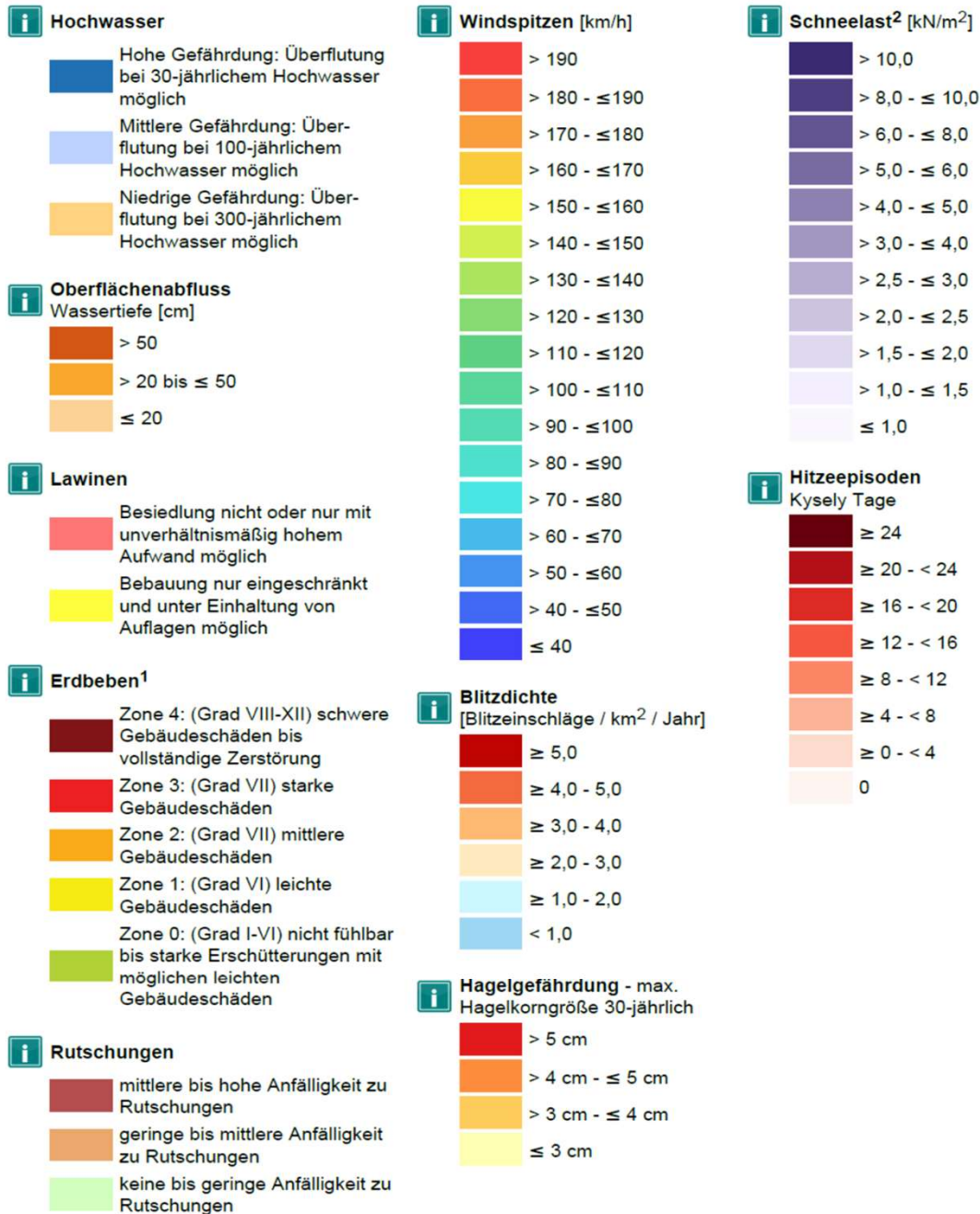
Hochwasser
 Oberflächenabfluss
 Lawinen
 Erdbeben
 Rutschungen
 Windspitzen
 Blitzdichte
 Hagel
 Schneelast
 Hitzeepisoden



Gefährdung:

keine Daten
 mittel
 keine Daten
 mittel
 keine Daten
 mittel
 niedrig
 hoch
 niedrig
 mittel

Legende und weiterführende Informationen



¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1
² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

Lärmkarte <https://www.laerminfo.at/laermkarten.html> Straßenverkehr

Lärminfo.at
Lärmschutz für Österreich

2022 Straßenverkehr:
24h-Durchschnitt 4 m

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind **Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer** sowie **Autobahnen und Schnellstraßen**. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur **Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel** kommen.

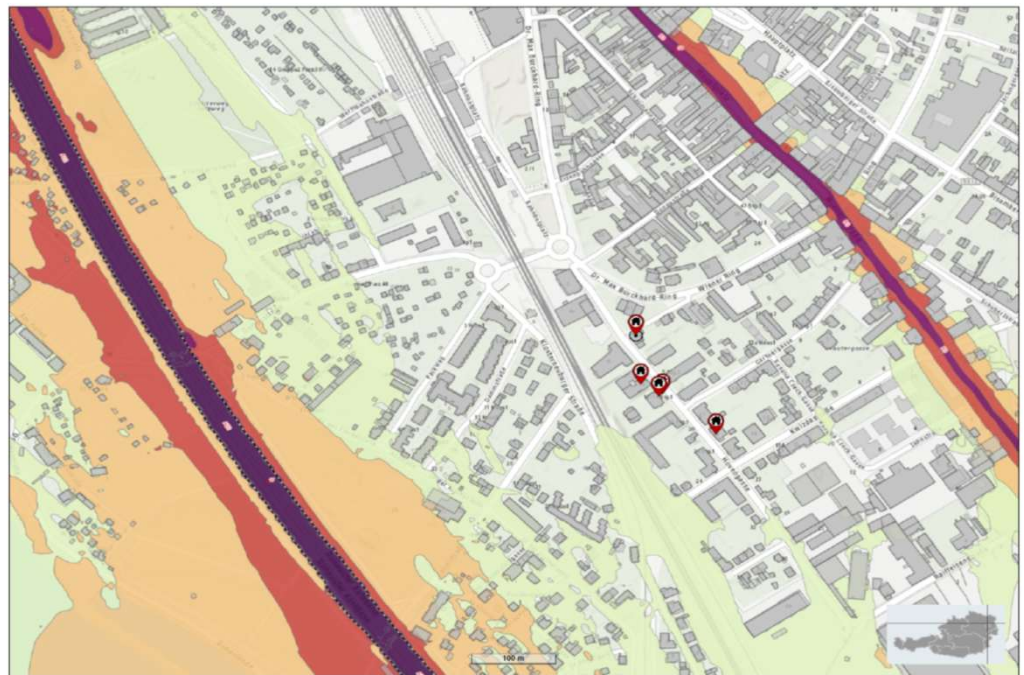
- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

Suche: Hovengasse 1

📍 Adresse

📍 Hovengasse 1, 2100 Korneuburg
48,34063°N 16,33177°O
Seehöhe: 168 m

Straße 2022 - Summenkarte - 24h



Maßstab: 1 : 5.630

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 30.3.2026

<https://maps.laerminfo.at>

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

Schieneverkehr

Lärminfo.at
Lärmschutz für Österreich

2022 Schienenverkehr:
24h-Durchschnitt

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Haupteisenbahnstrecken und Straßenbahnen in 4 m Höhe über Boden. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Eisenbahnstrecken erfasst. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Die Lärmzonen von Eisenbahnen und Straßenbahnen werden in dieser Ansicht nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur **Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel** kommen.

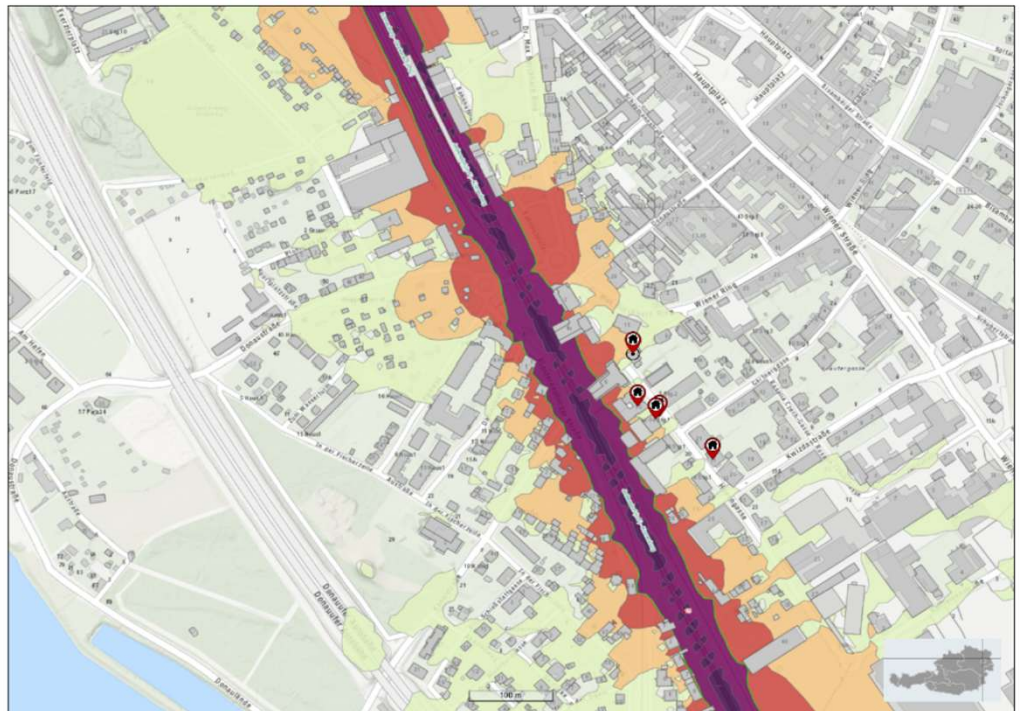
- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Linienquellen Straßenbahnen
- Linienquellen Eisenbahnen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

Suche: Hovengasse 1

📍 Adresse

📍 Hovengasse 1, 2100 Korneuburg
48,34063°N 16,33177°O
Seehöhe: 168 m

Schiene 2022 - Summenkarte - 24h



Maßstab: 1 : 5.630

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 30.3.2026

<https://maps.laerminfo.at>

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

4. **Gebäudebeschreibung**

Beim Altbau handelt es sich um einen klassischen Gründerzeitbau, bestehend aus Teilkeller, Erd- und Obergeschoss sowie Rohdachboden. Die Straßenfassaden sind reich gegliedert. Die Hoffassade leicht.

Der Zubau wird in Stahlbetonmassivbauweise errichtet.

Fundamente

Streifenfundamente, Fundamentplatte (Neubau)

Keller

Im Bestandskeller werden Kellerabteile und diverse Allgemeinflächen (Technik) entstehen. Im Neubau entsteht die Tiefgarage.
Weiße Wanne, Tragende Wände Stahlbeton

Erdgeschoss und Obergeschosse

Ziegelmassivbauweise; Neubau Stahlbeton

Geschossdecken

Massive Stahlbetondecken beim Neubau und beim Altbestand ein Dachgeschossausbau.
Sonst Holztramdecken

Böden

Kacheln im Allgemeinbereich, Echtholzparkett und Feinsteinzeug in den Nassräumen

Dach

Flachdach beim Neubau und ein Satteldach auf Stahldachstuhl mit Tondacheindeckung beim Altbau

Die Dachrinnen

Verzinkte Bleche

Lift

Es wird ein Personenlift errichtet

Stiegen

Stahlbeton

Fenster

Kunststoff-Alufenster mit Außenrollläden

Türen

Holzfüllungstüren, Sicherheitseingangstüren, Sektionaltor bei der Tiefgarage

Heizung

Fernwärme über Fußbodenheizung, in den Bädern Anschlüsse für Elektro-Heizkörper

Die Warmwasseraufbereitung

Über Heizung

Die Abwasserbeseitigung

Von Brauchwasser erfolgt durch den öffentlichen Kanal, Regenwasser versickert auf Eigengrund

Die Nassräume

Verfließt

Kamine

Im Altbestand sind Kamine vorhanden

Die Raumaufteilung

Ist auf hochwertige Wohnzwecke ausgerichtet

Bau- und Erhaltungszustand

Nach der Fertigstellung handelt es sich um Erstbezugswohnungen in einem sehr guten Bau- und Erhaltungszustand.

Sonderausstattung

In den Dachgeschosswohnungen wird eine Klimaanlage vorbereitet

Anschlüsse

Städtische Kommunalleitungen wie Wasser, Kanal, Strom, Fernwärme, Telefon und Internet sind auf der Liegenschaft verfügbar.

Garage

Es wird eine Tiefgarage im Zubau errichtet

Außenanlagen

Die Grünflächen werden Bestandseinheiten in Form von Eigengärten zugeordnet. Spielplatz im Innenhof

Zubehör

Eigengärten und Einlagerungsräume

5. **Sonstiges**

Hausverwaltung

Hausverwaltung Valorous GmbH, 1010 Wien, Schulhof 4/5c

Außerbüchliche Darlehensaufnahmen:

Nicht bekannt

Gerichts- bzw. Schlichtungsstellenverfahren:

Insolvenzverfahren des Eigentümers

Offene Rechnungen und Aufträge

Lt. Eigentümer im Zuge des Baus

Hausbesorger

Kein Hausbesorger

Mietrechtliche Hauptmietzinsreserve

Nicht bekannt

Besonderheiten

Die meisten Informationen sowie Unterlagen (z.B. Pläne, Verträge) stammen vom Eigentümer.

Sollten sich Informationen als unrichtig herausstellen, behält sich der Sachverständige das Recht vor, das Gutachten entsprechend abzuändern.

Energieausweis, Green Building Zertifikat

Wurde nicht übergeben

Green Buildings (Energieeffizienzcertifikat für Gewerbeimmobilien)

Nicht vorhanden

Bestandsrechte

Es gibt keinerlei Bestandsrechte

Betriebsanlagengenehmigung

Nicht notwendig

Hausrücklage

Nicht bekannt

Betriebskosten

Noch nicht bekannt

Vorausschau der Hausverwaltung

Keine vorhanden

Wohnungseigentumsvertrag und Nutzwertgutachten

Nutzwertgutachten liegt auszugsweise bei

6. **Bewertung**

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund enthaltenen Feststellungen sowie aller sonstigen Wert beeinflussenden Merkmale und Voraussetzungen.

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes LBG ermittelt. Unter dem Verkehrswert ist gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr im Falle eines Verkaufs erzielbar wäre, wobei ungewöhnliche Preise, wie sie beispielsweise durch die besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen entstehen könnten, außer Ansatz zu lassen sind.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder allenfalls die Kombination von solchen bleibt gemäß § 7 LBG dem Sachverständigen überlassen. Dabei sind auch der jeweilige Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu berücksichtigen.

Ich weise darauf hin, dass ich auf die Richtigkeit der mir zur Verfügung gestellten Informationen und Annahmen vertraut habe. Sollten sich diese als nicht richtig herausstellen, hätte dies einen Einfluss auf die Bewertung und es müsste eine neuerliche Bewertung durchgeführt werden bzw. behalte ich mir eine entsprechende Änderung und Ergänzung vor.

Es ist nicht auszuschließen, dass aufgrund einer besonderen Vorliebe (z.B. Nachbarschaft) ein höherer Preis am Markt zu erzielen ist. Bei der Bewertung können solche subjektiven Entscheidungsgründe nicht berücksichtigt werden.

Ebenso kann eine kurzfristige Veräußerung bei Außerachtlassung eines angemessenen Verwertungszeitraumes oder in einer Liquidationssituation dazu führen, dass der am Stichtag ermittelte Wert als Veräußerungserlös nicht erzielt wird.

Folgende Methoden zur Wertermittlung stehen zur Verfügung:

6.1. **Vergleichswertverfahren laut § 4 LBG**

Das Vergleichswertverfahren setzt voraus, dass ein Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen möglich ist. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der Wert beeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.

Heranzuziehen sind lediglich solche Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten (das muss jedoch nicht zwingend das gleiche Gemeindegebiet sein) erzielt wurden, wobei bei einer solchen Wertermittlung unredliche Verkaufsvorgänge außer Acht zu lassen bzw. gegebenenfalls zu korrigieren sind.

Eine Bewertung der gesamten bebauten Liegenschaft nach dem Vergleichswertverfahren muss unterbleiben, da vom SV Verkaufsvorgänge von im Sinne des LBG größtmöglich vergleichbaren Gesamtobjekten nicht erhoben werden konnten und solche mit größter Wahrscheinlichkeit aufgrund der Individualität des Objektes auch nicht oder – wenn überhaupt – nur bedingt vergleichbar gegeben sind. Allerdings fließen entsprechend korrigierte Marktpreise bzw. Tendenzen sowie mittelbare Vergleichsobjekte, wie sie dem SV aufgrund seiner beruflichen Tätigkeit bekannt sind, in die Bewertung ein.

6.2. Sachwertverfahren laut § 6 LBG bzw. ÖNORM B 1802

Im Sachwertverfahren ist der Wert durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer, unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wert Änderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen, Bei der Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen.

Sonstige Wertveränderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa die Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Die Neuherstellungskosten (NHK) sind aus den gewöhnlichen Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit durch Vervielfachung zu ermitteln. Die NHK ergeben sich aus den Bauwerkskosten und den anteiligen Honoraren und Nebenkosten.

Wertminderung infolge Alters:

Diese Wertminderung wird nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND) der baulichen Anlagen bestimmt. Dabei kann je nach Art der Nutzung und der Pflegeintensität sowie dem Alter der baulichen Anlagen von einer gleichmäßigen oder von einer altersmäßig zunehmenden oder abnehmenden Wertminderung ausgegangen werden.

Wertminderung infolge von Mängeln, Schäden oder rückgestautem Reparaturbedarfs. Diese Wertminderung ist nach den Erfahrungswerten oder nach den für die Beseitigung erforderlichen Kosten zu bestimmen. Die Beseitigungskosten sind jedenfalls dann anzusetzen, wenn die Beseitigung für die weitere Benutzung unabdingbar ist.

Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwandes.

Der Teil der Baukosten, der bei einem Verkauf vom Markt nicht abgegolten wird, weil das Gebäude den zeitgemäßen Vorstellungen, z.B. durch unwirtschaftlichen Aufbau (Grundrissgestaltung, übergroße Raumhöhe), aufwendige Extraausführung, nicht voll entspricht oder eine Starke Zweckgebundenheit (insbesondere bei Industriebauten) aufweist, ist aus wirtschaftliche Wertminderung nach Erfahrungssätzen zu bestimmen.

Wert von sonstigen Bestandteilen und Zubehör.

Der Wert sonstiger Bestandteile, wozu auch Einrichtungen, Außenanlagen und eine besondere Ausstattung zählen, ist ausgehend von Erfahrungssätzen oder von den gewöhnlichen Herstellungskosten zu bestimmen. Er ist nur insoweit anzusetzen, als er nicht schon im Bauwert berücksichtigt ist. Dies gilt auch für Zubehör, soweit dieses in der Wertermittlung einzubeziehen ist.

6.3. **Ertragswertverfahren laut § 5 LBG bzw. ÖNORM B 1802**

Die Anwendung dieses Verfahrens ist bei bebauten Liegenschaften üblich, bei denen durch Vermietung oder Verpachtung Erträge erzielt werden können bzw. könnten. Der Liegenschaftswert wird durch den nachhaltig erzielbaren Liegenschaftsertrag bestimmt.

Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudeertragswert zusammen. für die Ermittlung des Bodenwerts wird das Vergleichswertverfahren herangezogen. Der Gebäudeertragswert wird als Kapitalwert einer Zeitrente (Rentenbarwert) betrachtet und in der Weise errechnet, dass der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertrag vermindert um die Verzinsung des Bodenwerts, mit einem marktgerechten Zinssatz entsprechend der angenommenen Restnutzungsdauer kapitalisiert wird.

Das Ertragswertverfahren wird vor allem für Wohnhäuser, Geschäfts- und Bürogebäude, die vermietet werden, und gemischt genutzte Liegenschaften (teils zu Wohn- und teils zu gewerblichen Zwecken vermietet) zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen. Dieses Verfahren kann aber auch für Liegenschaften, die zwar eigengenutzt sind, bei denen aber eine Vermietung durchaus sinnvoll möglich wäre, verwendet werden.

Der Verkehrswert muss auch bei diesem Verfahren erst vom Ertragswert unter Berücksichtigung der Marktlage und anderer Wertbestimmender Kriterien abgeleitet werden.

6.4. **Maßtoleranzen**

Die Maßtoleranzen betragen +/- 10 %, können für Bewertungen dieser Art als üblich bezeichnet werden und sind im Begriff von Treu und Glauben zu vereinbaren (§ 242 BGB, LG. Berlin, Urteil vom 22.11.1955 (4 O 338/54 Sch-F; Z 2.300 Bi.2.)).

6.5. **Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt.3.3)**

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückgreifen zu müssen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. (Die Kurzfristigkeit einer Verwertung nach der Exekutionsordnung, bei der eben der, für die Immobilie adäquate Verkaufszeitraum fehlt, ist durch einen geringeren Ausrufpreis berücksichtigt).

6.6. **Umsatzsteuer**

Mit Wirksamkeit 19.06.1998 trat das Budgetbegleitgesetz 1998 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt traten neue umsatzsteuerliche Bestimmungen bei Immobilientransaktionen in Kraft. Daher ist folgender Hinweis nötig:

Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerbeträge von baulichen Maßnahmen zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.

6.7. **Steuerliche Aspekte**

Dieses Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern ist nur für den unter dem beschriebenen Auftrag vorgesehen.

Der Sachverständige empfiehlt jedem potentiellen Erwerber über die steuerlichen Auswirkungen eines Immobilienerwerbes fachlichen Rat einzuholen, da diese Aspekte immer auf die subjektive Steuersituation des Erwerbers abzustimmen sind.

6.8. **Gesetze und Normen**

BGBL.Nr. 150/1992 Liegenschaftsbewertungsgesetz
ÖNORM B1802 Liegenschaftsbewertung

6.9. **Literatur**

Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage (2017)
Stabentheiner: Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2. Auflage (2005)
Wirtschaftskammer Österreich, Bundesinnung der Immobilien- und
Vermögensstrehänder: Immobilienpreisspiegel und Immobilienzeitung
SV Ing. Dkfm. Peter Steppan: Richtpreise Büro- und Hallenflächen

Bewertung

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein Bauträgerobjekt.

Das Hauptaugenmerk ist auf den Vergleichs- bzw. Residualwert zu legen.

6.10. Grundwert

Die Bewertung nach dem § 4 (und § 10 Abs. 1) des LBG verlangt im Vergleichsverfahren für jedes Grundstück eine aussagekräftige Anzahl von Vergleichsgrundstückspreisen. Laut Statistik sollten das 20 - 30 Vergleichspreise sein.

Da im vergleichbaren Zeitraum nicht genug Grundstücksverkäufe erfolgt sind, ist das nicht möglich.

Es muss daher eine vereinfachte Form der Wertermittlung erfolgen. Dabei wird von Erfahrungswerten einer ständigen Beobachtung der Verhältnisse am Realitätenmarkt ausgegangen.

Insbesondere wurden die Flächenwidmung, die Lage, die Größe, die Ausnutzung, die Ausnutzbarkeit und der Erschließungsgrad berücksichtigt.

Der Wert des Grundstückes wird von der möglichen Wohnnutzfläche beeinflusst, welcher im Bezug zum Richtwert steht.

Abgeschlossene Kaufverträge

www.immonetzt.at

| KG | Gst.Nr. | Datum | m ² | Kaufpreis | €/m ² |
|--------------------------------------|---------|----------|----------------|-----------|------------------|
| 11006 | .691 | 22.07.22 | 377 | 340 000 | 901,86 |
| 11006 | 604 | 25.08.25 | 3 045 | 2 050 000 | 673,23 |
| 11006 | 667/1 | 22.04.25 | 931 | 940 000 | 1 009,67 |
| 11006 | 733/1 | 13.05.22 | 1 408 | 1 200 000 | 852,27 |
| 11006 | 711/10 | 01.02.24 | 422 | 250 000 | 592,42 |
| 11006 | 707/45 | 17.08.22 | 336 | 270 000 | 803,57 |
| 11006 | 123/8 | 23.09.25 | 1 431 | 920 000 | 642,91 |
| 11023 | 446/6 | 30.04.25 | 600 | 450 000 | 750,00 |
| Durchschnittspreis je m ² | | | | | 778,24 |

Zuschlag Lage in % 25 194,56

Berechnungsgrundlage 972,80

Bei der zu bewertenden Liegenschaft wird ein Preis pro m² von € 972,80 angenommen.

| Gst.Nr. 677/1 | | | | m ² | €/m ² | € |
|------------------------|--------------------|---|--------|----------------|------------------|-------------------|
| EZ 602 | Bauland Wohngebiet | | | 857,00 | 972,80 | 833 690,52 |
| Bebauungsabschlag in % | | 0 | | | | 0,00 |
| Grundwert | | | | | € | 833 690,52 |
| | | | Zähler | Nenner | | |
| Anteil in % | 100,00 | | 1,00 | 1,00 | € | 833 690,52 |

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025

Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude
als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung

Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße
nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich

| Ausstattungsqualität | 1 normal | 2 gehoben | 3 hochwertig |
|-------------------------|-------------|--------------|-----------------|
| Wien (-) | 3.300 € | 4.000 € | 5.300 € |
| Niederösterreich (-) | 2.900 € | 3.600 € | 4.300 € |
| Burgenland (-) | 2.600 € | 3.200 € | 3.700 € |
| Oberösterreich (-) | 2.700 € | 3.400 € | 3.900 € |
| Salzburg (-) | 3.000 € | 3.900 € | 4.500 € |
| Steiermark (-) | 2.700 € | 3.200 € | 3.700 € |
| Kärnten (-) | 2.700 € | 3.100 € | 3.700 € |
| Tirol (-) | 3.600 € | 4.000 € | 4.500 € |
| Vorarlberg (-) | 3.800 € | 4.100 € | 5.000 € |
| Österreich (Medianwert) | 2.900 € | 3.600 € | 4.300 € |

In diesen Herstellungskosten sind enthalten:

| | |
|---|----------------|
| * Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2 – 4) | aus Erhebung |
| Aufschläge auf die Bauwerkskosten: | in der Regel |
| * bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1) | ca. 2 % – 10 % |
| * Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7 + 8) | ca. 7 % – 20 % |
| * Umsatzsteuer | 20 % |

In diesen Herstellungskosten sind nicht enthalten:

| | |
|--|----------------|
| * überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten) | ca. 5 % – 15 % |
| * sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1) | nach Bedarf |
| * Erschwernisse | nach Bedarf |
| * Einrichtung (Kostenbereich 5) | nach Bedarf |
| * Außenanlagen (Kostenbereich 6) | nach Bedarf |
| * Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8) | nach Bedarf |
| * Reserven (Kostenbereich 9) | nach Bedarf |

Ergänzende Angaben:

| | |
|--|-------------------|
| * Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern | bis zu 30 % |
| * Großprojekte können einen Abschlag erfordern | bis zu –10 % |
| * Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei | ca. 40 % bis 70 % |
| * (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei | ca. 20 % bis 50 % |

6.11. Sachwertverfahren

Der Gebäudewert wird nach Nutzflächen aus dem Nutzwertgutachten ermittelt.

| gesamt | | ca. Nutzfl. | m ² | €/m ² | €/Stück | |
|----------------------------------|--------------|-----------------|----------------|------------------|---------|---------------------|
| Top 1 | Zubau | 77,74 | | 3 600,00 | | 279 864,00 |
| | Terrasse | 11,47 | | 500,00 | | 5 735,00 |
| | Eigengarten | 25,65 | | 50,00 | | 1 282,50 |
| Top 2 | Zubau | 109,81 | | 3 600,00 | | 395 316,00 |
| | Terrasse | 11,35 | | 500,00 | | 5 675,00 |
| | Eigengarten | 33,73 | | 50,00 | | 1 686,50 |
| Top 3 | Bestand | 73,89 | | 3 600,00 | | 266 004,00 |
| Top 4 | Bestand | 59,66 | | 3 600,00 | | 214 776,00 |
| Top 5 | Zubau | 49,98 | | 3 600,00 | | 179 928,00 |
| | Loggia | 2,67 | | 700,00 | | 1 869,00 |
| Top 6 | Zubau | 80,56 | | 3 600,00 | | 290 016,00 |
| | Balkon | 9,75 | | 500,00 | | 4 875,00 |
| Top 7 | Zubau | 44,09 | | 3 600,00 | | 158 724,00 |
| | Balkon | 10,83 | | 500,00 | | 5 415,00 |
| Top 8 | Bestand | 128,23 | | 3 600,00 | | 461 628,00 |
| | Balkon | 31,64 | | 500,00 | | 15 820,00 |
| Top 9 | Bestand | 70,50 | | 3 600,00 | | 253 800,00 |
| Top 10 | Zubau | 128,48 | | 3 600,00 | | 462 528,00 |
| | Loggia | 2,68 | | 700,00 | | 1 876,00 |
| | Balkon Terr. | 83,03 | | 500,00 | | 41 515,00 |
| Top 11 | Zubau | 42,35 | | 3 600,00 | | 152 460,00 |
| | Balkon | 48,65 | | 500,00 | | 24 325,00 |
| Top 12 | Dachausbau | 179,89 | | 3 600,00 | | 647 604,00 |
| | Terrasse | 80,03 | | 500,00 | | 40 015,00 |
| Tiefgarage | | | 412,43 | 1 900,00 | | 783 617,00 |
| Wohnnutzfläche | | 1 045,18 | | | | 4 696 354,00 |
| exkl. Loggia, Balkon, Terrasse) | | | | | | |
| Außenanlagen in % | | 1,00 | | | | 46 963,54 |
| Herstellungskosten Gesamt | | | | | | 4 743 317,54 |

Abzüglich Fertigstellungsarbeiten 0,00
 Abzüglich Verlorener Bauaufwand in % -10,00 -474 331,75

Zwischensumme 4 268 985,79

Wertminderung wegen Alter: linear in % 0,00 0,00
 Baujahr 2026
 Restnutzungsdauer in Jahren 80
 Gewöhnliche Lebensdauer Jahre 80
 (Aufgrund des Bauzustandes wird mit eine fiktiven
 Restnutzungsdauer von Jahre 80 gerechnet)

Bauwert 4 268 985,79
 Wert des Bodenanteiles 833 690,52

Zwischensumme 5 102 676,31

| | | | |
|---|----------------------|------------------------|---------------------------------|
| Zwischensumme | | | 5 102 676,31 |
| Abzüglich Instandsetzungsaufwand | m² | €/m² | |
| | 1 045,18 | 0,00 | 0,00 |
| Zwischensumme | | | 5 102 676,31 |
| Anpassung an den Markt in % | | 30 | 1 530 802,89 |
| Eigentum in guter Lage | | | |
| Sachwert | | | € 6 633 479,20 |
| Sachwert / reine Wohnnutzfläche | | | €/m² 6 346,73 |

Schätzung der zu erwartenden Baukosten

| Gesamtbaukosten | Baufortschritt | % | €/m ² Baukosten brutto | | Baukosten brutto |
|-----------------|----------------|----|-----------------------------------|-------------|---------------------|
| | | | gesamt | baufortsch. | offen |
| 4 743 317,54 | | 46 | 4 743 318 | 2 181 926 | 2 561 391 |
| | | | | | 2 561 391,47 |

Ermittlung des Baufortschrittes

| Gewerke | | | % |
|--------------------------|--|--|----|
| Rohbau | | | 45 |
| Elektro - Leerverrohrung | | | 1 |
| Summe | | | 46 |

| | Anteil in % | ausgeführt |
|--|-------------|------------|
| Erdarbeiten | 3 | |
| Kanalisierungsarbeiten | 1 | |
| Maurer- und Betonarbeiten bis maximal 3 Geschoße: | | |
| 1 Geschoß: Erdgeschoß + Decke | 30 | |
| 2 Geschoße: Kellergeschoß + Decke | 15 | |
| Erdgeschoß + Decke | 15 | |
| 3 Geschoße: Kellergeschoß + Decke | 10 | |
| Erdgeschoß + Decke | 10 | |
| Obergeschoß + Decke | 10 | |
| Zimmererarbeiten | 6 | |
| Spenglerarbeiten | 1 | |
| Dachdeckungsarbeiten | 4 | |
| höhere Häuser: $\frac{45 \times \text{errichtete Geschoße}}{\text{geplante Geschoße}}$ | | |
| Dach + Deckung sind als 1 Geschoß zu rechnen | | |
| Summe Rohbau | 45 | |
| Trockenbauarbeiten | 3 | |
| Sanitärinstallation | 2 | |
| Sanitärgeräte | 2 | |
| Heizungsverrohrung | 2 | |
| Heizkörpermontage/Fußbodenheizung | 2 | |
| Heizkessel | 4 | |
| Elektro – Leerverrohrung | 2 | |
| Elektro – Verdrahtung | 2 | |
| Elektro – Komplettierung | 2 | |
| Fenster, Terrassen- und Balkontüren, Haustür | 6 | |
| Innenputz | 4 | |
| Außenputz/Vollwärmeschutz | 6 | |
| Estrich/Fußbodenaufbau | 3 | |
| Fliesenlegerarbeiten | 3 | |
| Innentüren – Türstöcke | 1 | |
| Innentüren – Türblätter und Komplettierung | 3 | |
| Schlosserarbeiten | 2 | |
| Bodenbeläge | 4 | |
| Maler- und Tapeziererarbeiten | 2 | |
| Summe Ausbau | 55 | |
| Summe Rohbau und Ausbau | 100 | |

Liegenschaftsbewertung | 7
Heimo Kranewitter
MANZ Verlag Wien

6.12. Ertragswertverfahren:

Berechnung des möglichen Nettomietwertes

| gesamt | | m ² | Stück | HMZ netto | € pro m ² |
|------------|--------------|----------------|-------|-----------|----------------------|
| | | | | | Annahme |
| Top 1 | Zubau | 77,74 | | 938,60 | 12,07 |
| | Terrasse | 11,47 | | 0,00 | |
| | Eigengarten | 25,65 | | 0,00 | |
| Top 2 | Zubau | 109,81 | | 1 325,80 | 12,07 |
| | Terrasse | 11,35 | | 0,00 | |
| | Eigengarten | 33,73 | | 0,00 | |
| Top 3 | Bestand | 73,89 | | 892,12 | 12,07 |
| Top 4 | Bestand | 59,66 | | 720,31 | 12,07 |
| Top 5 | Zubau | 49,98 | | 603,44 | 12,07 |
| | Loggia | 2,67 | | 16,12 | 6,04 |
| Top 6 | Zubau | 80,56 | | 972,65 | 12,07 |
| | Balkon | 9,75 | | 0,00 | |
| Top 7 | Zubau | 44,09 | | 532,32 | 12,07 |
| | Balkon | 10,83 | | 0,00 | |
| Top 8 | Bestand | 128,23 | | 1 548,19 | 12,07 |
| | Balkon | 31,64 | | 0,00 | |
| Top 9 | Bestand | 70,50 | | 851,19 | 12,07 |
| Top 10 | Zubau | 128,48 | | 1 551,21 | 12,07 |
| | Loggia | 2,68 | | 16,18 | 6,04 |
| | Balkon Terr. | 83,03 | | 0,00 | |
| Top 11 | Zubau | 42,35 | | 511,32 | 12,07 |
| | Balkon | 48,65 | | 0,00 | |
| Top 12 | Dachausbau | 179,89 | | 2 606,29 | 14,49 |
| | Terrasse | 80,03 | | 0,00 | |
| | | | | | |
| Tiefgarage | | | 16,00 | 1 346,58 | 84,16 |
| | | | | | |
| Nutzfläche | | 1 045,18 | leer | 14 432,31 | |

Jährlich

173 187,66

Bewirtschaftungskosten

| | |
|--|------------|
| -3,00 % Mietausfallwagnis (vom Jahresrohertrag) | -5 195,63 |
| -1,00 % Verwaltungskosten (vom Jahresrohertrag) | -1 731,88 |
| -0,50 % Instandhaltungskosten (von den Herstellungskosten) | -23 716,59 |

Liegenschaftsreinertrag Vermietung

142 543,57

Verzinsung des Bodenanteiles in% 100 Baureserve % 0
-2,5 % Kapitalisierungszinssatz

-20 842,26

Reinertrag der Baulichen Anlagen

121 701,30

Vervielfältiger

2,5 % Kapitalisierungszinssatz
80,00 Jahre Restnutzungsdauer
34,4518 Vervielfältiger

Gebäudeertragswert

4 192 831,07

Wert des Bodenanteiles

833 690,52

Ertragswert vor Reparaturen

5 026 521,59

| | | | |
|---|----------------------|------------------------|---------------------------------|
| Ertragswert vor Reparaturen | | | 5 026 521,59 |
| Abzüglich Instandsetzungsaufwand | m² | €/m² | |
| | 1 045,18 | 0,00 | 0,00 |
| Zwischensumme | | | 5 026 521,59 |
| Anpassung an den Markt in % | 0,00 | | 0,00 |
| Ertragswert | | | € 5 026 521,59 |
| Ertragswert / reine Wohnnutzfläche | | | €/m² 4 809,24 |
| fiktiver Jahresnettoertrag | | | € 173 187,66 |
| Rendite nach Baufertigstellung | | | % 3,45 |

Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen

Bezug nehmend auf die in den Heften SV 1995/3, 3, berichtigt in SV 1997/2, 21, SV 1999/2, 56, SV 2000/2, 49, SV 2002/1, 25, SV 2003/1, 14, SV 2004/2, 78, SV 2005/3, 170, SV 2006/2, 103, SV 2007/2, 108, SV 2008/2, 73, SV 2009/1, 20, SV 2010/1, 53, SV 2011/3, 172, SV 2012/3, 137, SV 2013/3, 138, SV 2014/2, 115, SV 2015/2, 108, SV 2016/2, 91, SV 2017/2, 86, SV 2018/2, 83, SV 2019/2, 102, SV 2020/2, 88, SV 2021/2, 104, SV 2022/2, 90, SV 2023/1, 7 und SV 2024/2, 91 veröffentlichten Empfehlungen wird nach Rücksprache mit den Landesverbänden mitgeteilt, dass derzeit keine Änderung der empfohlenen Kapitalisierungszinssätze erfolgen muss, da die am Markt eingetretenen Veränderungen innerhalb der in der Empfehlung angegebenen Toleranz liegen.

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:

| LIEGENSCHAFTSART | LAGE | | | |
|---|-----------------|-------------|-------------|--------------|
| | hochwertig | sehr gut | gut | mäßig |
| Wohnliegenschaft | 0,5 – 2,5 % | 1,5 – 3,5 % | 2,5 – 4,5 % | 3,5 – 5,5 % |
| Büroliegenschaft | 2,5 – 4,5 % | 3,5 – 5,5 % | 4,5 – 6,5 % | 5,0 – 7,0 % |
| Geschäftsliegenschaft | 3,0 – 5,0 % | 3,5 – 6,0 % | 5,0 – 6,5 % | 5,5 – 7,5 % |
| Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum | 3,5 – 6,5 % | 4,5 – 7,0 % | 5,0 – 8,0 % | 5,5 – 8,5 % |
| Touristisch genutzte Liegenschaft | 4,5 – 7,0 % | 5,0 – 7,5 % | 5,5 – 8,0 % | 6,0 – 9,0 % |
| Transport-, Logistikliegenschaft | 4,0 – 6,0 % | 4,5 – 6,5 % | 5,0 – 7,0 % | 6,0 – 8,0 % |
| Gewerblich genutzte Liegenschaft | 4,0 – 7,0 % | 4,5 – 7,5 % | 5,5 – 8,5 % | 6,5 – 9,5 % |
| Industriliegenschaft | 4,5 – 7,5 % | 5,0 – 8,0 % | 5,5 – 9,0 % | 6,5 – 10,0 % |
| Landwirtschaftliche Liegenschaften | 1,0 % bis 3,5 % | | | |
| Forstwirtschaftliche Liegenschaften | 0,5 % bis 2,5 % | | | |

Erhebung aktueller Mietangebote Wohnung

Immobilien.net

| aktuelle Mietangebote | ca. Nutzfl. | | Nettomiete | | €/m ² |
|-----------------------|-------------|--|------------|--|------------------|
| 2100 Korneuburg | 111,62 | | 1 508,54 | | 13,51 |
| 2100 Korneuburg | 47,59 | | 642,65 | | 13,50 |
| 2100 Korneuburg | 155,55 | | 1 327,30 | | 8,53 |
| 2100 Korneuburg | 98,46 | | 1 200,00 | | 12,19 |
| 2100 Korneuburg | 126,61 | | 1 350,00 | | 10,66 |
| 2100 Korneuburg | 84,00 | | 1 157,72 | | 13,78 |
| 2100 Korneuburg | 149,00 | | 2 500,00 | | 16,78 |
| Durchschnitt | | | | | 12,71 |

Abschlag für Angebot und kein Abschluss in % -5 -0,64

Durchschnittsmiete €/m² für die Berechnung im Ertragswertverfahren **12,07**

Erhebung aktueller Mietangebote Kfz-Garagenplatz

Immobilien.net

| aktuelle Mietangebote | Stück | | Nettomiete | | €/m ² |
|-----------------------|-------|--|------------|--|------------------|
| 2100 Korneuburg | 1,00 | | 95,00 | | 95,00 |
| 2100 Korneuburg | 1,00 | | 98,22 | | 98,22 |
| 2100 Korneuburg | 1,00 | | 80,00 | | 80,00 |
| 2100 Korneuburg | 1,00 | | 75,00 | | 75,00 |
| 2100 Korneuburg | 1,00 | | 100,00 | | 100,00 |
| 2100 Korneuburg | 1,00 | | 83,33 | | 83,33 |
| Durchschnitt | | | | | 88,59 |

Abschlag für Angebot und kein Abschluss in % -5 -4,43

Durchschnittsangebot €/m² **84,16**

6.13. Vergleichswertverfahren

Erhebung aktueller Kaufverträge Neubauwohnung inkl. PKW-Abstellplatz www.immonetzt.at

| Nr. | KG | Gst. Nr. | Nr. | Jahr | Kaufpreis | m ² | €/m ² |
|-----|--------------|----------|------|------|--------------|----------------|------------------|
| 1 | Korneuburg | 677/1 | 1 | 2024 | 357 000,00 | 70,50 | 5 063,83 |
| 2 | Korneuburg | 1259 | 2/A | 2023 | 427 500,00 | 90,06 | 4 746,84 |
| 3 | Korneuburg | 733/1 | 13/C | 2024 | 696 000,00 | 107,64 | 6 466,00 |
| 4 | Korneuburg | 733/1 | 14/C | 2024 | 575 400,00 | 79,82 | 7 208,72 |
| 5 | Korneuburg | 724/6 | 5/B | 2025 | 490 000,00 | 73,10 | 6 703,15 |
| 6 | Korneuburg | 724/6 | 6/B | 2025 | 505 200,00 | 73,10 | 6 911,08 |
| 7 | Korneuburg | 724/6 | 7/B | 2025 | 346 800,00 | 49,39 | 7 021,66 |
| 8 | Korneuburg | 724/6 | 9/B | 2025 | 294 000,00 | 45,80 | 6 419,21 |
| 9 | Korneuburg | 724/6 | 10/B | 2025 | 279 000,00 | 43,69 | 6 385,90 |
| 10 | Korneuburg | 724/6 | 11/B | 2024 | 300 000,00 | 43,83 | 6 844,63 |
| 11 | Korneuburg | 724/6 | 12/B | 2024 | 1 330 000,00 | 196,17 | 6 779,83 |
| 12 | Korneuburg | 4/8 | 15/D | 2025 | 630 000,00 | 115,24 | 5 466,85 |
| 13 | Korneuburg | 4/8 | 16/D | 2024 | 319 200,00 | 49,18 | 6 490,44 |
| 14 | Korneuburg | 4/8 | 17/D | 2024 | 430 000,00 | 77,70 | 5 534,11 |
| 15 | Korneuburg | 4/8 | 18/D | 2024 | 276 000,00 | 44,17 | 6 248,59 |
| 16 | Korneuburg | 4/8 | 19/D | 2024 | 276 000,00 | 42,15 | 6 548,04 |
| | Durchschnitt | | | | | | 6 302,43 |

Zu- oder Abschläge in % 0 0,00

Durchschnittsangebot €/m² **6 302,43**

| | m ² | €/m ² | |
|------------|----------------|------------------|--------------|
| Nutzfläche | 1 045,18 | 6 302,43 | 6 587 173,64 |

Abzüglich Instandsetzungsaufwand m² €/m²
1045,18 0 0,00

Vergleichswert 6 587 173,64

Vergleichswert €/m² Nutzfläche 6 302,43

Bei den folgenden ausgehoben Kaufverträgen setzt sich der Gesamtkaufpreis wie folgt zusammen

| Nr. | KP Wohnung | KP Kfz | Gesamtkaufpreis |
|-----|------------|-----------|-----------------|
| 1 | 328 000,00 | 29 000,00 | 357 000,00 |
| 2 | 400 000,00 | 27 500,00 | 427 500,00 |
| 3 | 672 000,00 | 24 000,00 | 696 000,00 |
| 4 | 551 400,00 | 24 000,00 | 575 400,00 |

Bei den restlichen Kaufverträgen wird nur ein Kaufpreis für Wohnung und KFZ-Abstellplatz ausgewiesen.

6.14. Residualwertverfahren

RESIDUALWERTMETHODE - Tragbarer Ankaufwert

| | | | Netto ca. | USt-Satz | USt | Brutto | |
|--|-------------|-------|---------------------|-------------------|-----|---------------------|------------------|
| 1 Aufschließungskosten | | | | | | | |
| Ergänzungskosten Strom | | € | - | 20% | € | - | |
| Ergänzungskosten Wasser | | € | - | 20% | € | - | |
| Ergänzungskosten Kanal | | € | 8 000,00 | 20% | € | 9 600,00 | |
| Fernwärme | | € | 15 000,00 | 0% | € | 15 000,00 | |
| Nutzwertgutachten und Parifizierung | | € | - | 20% | € | - | |
| Parzellierung | | € | - | 20% | € | - | |
| Kostenruppe 1 gesamt | | € | 23 000,00 | | € | 1 600,00 | |
| | | € | | | € | 24 600,00 | |
| 2 Bauwerkskosten | | | | | | | |
| Neuaukosten geschätzt/m² Nettonutzfläche | 712,90 m² | € | 1 600,00 | 20% | € | 1 368 768,00 | |
| Kemsanierungskosten geschätzt/m² Nettonutzfläche | 332,28 m² | € | 1 700,00 | 20% | € | 677 851,20 | |
| Baukosten Tiefgarage | 412,43 m² | € | 330,00 | 20% | € | 163 322,28 | |
| Baukosten Sonstiges Abbruchkosten | | € | - | 20% | € | - | |
| Alllastenbeseitigungskosten | | € | - | 20% | € | - | |
| Entrümpelungskosten | | € | - | 20% | € | - | |
| Kostengruppe 2 gesamt | <i>WNFL</i> | | 1 045,18 | | € | 1 841 617,90 | |
| | | € | | | € | 368 323,58 | |
| | | € | | | € | 2 209 941,48 | |
| 3 Einrichtung und Außenanlagen | | | | | | | |
| Einrichtung pauschal | | € | - | 20% | € | - | |
| Außenanlagen pauschal | | € | 28 000,00 | 20% | € | 33 600,00 | |
| Kostengruppe 3 gesamt | | € | 28 000,00 | | € | 5 600,00 | |
| | | € | | | € | 33 600,00 | |
| Baukosten | | | | | | | |
| | | € | 1 892 617,90 | | € | 375 523,58 | |
| | | € | | | € | 2 268 141,48 | |
| 4 Honorare und Reserven | | | | | | | |
| Kaufmännische Honorare | | 0,40% | € | 7 570,47 | 20% | € | 1 514,09 |
| Technische Honorare | | 4,00% | € | 75 704,72 | 20% | € | 15 140,94 |
| Projektentwicklungskosten | bezahlt | 0,00% | € | - | 20% | € | - |
| RA Honorare | | 2,00% | € | 37 852,36 | 20% | € | 7 570,47 |
| SV-Honorare | | 1,00% | € | 18 926,18 | 20% | € | 3 785,24 |
| Unvorhergesehenes in % der Baukosten | | 5,00% | € | 94 630,90 | 20% | € | 18 926,18 |
| Kostengruppe 4 gesamt | | | € | 234 684,62 | | € | 46 936,92 |
| | | | € | | € | 281 621,54 | |
| Errichtungskosten exklusive Finanzierungskosten | | | | | | | |
| | brutto | €/m² | 2 439,54 | | | 2 127 302,52 | |
| | | | | | € | 422 460,50 | |
| | | | | | € | 2 549 763,02 | |

| 5 Finanzierungskosten Errichtung | | | | | |
|--|--------|-----------|-------|---|-------------------|
| Zinsaufwand für Errichtungskosten in % der EK/Baudauer | 50,00% | 12 Monate | 5,50% | € | 70 118,48 |
| Nebenkosten Finanzierung in % der Errichtungskosten | | | 1,70% | € | 36 164,14 |
| Finanzierungskosten Errichtung | | | | € | 106 282,63 |

| | | | | | |
|--------------------------|--|--|--|--|---------------------|
| Errichtungskosten | | | | | 2 656 045,65 |
|--------------------------|--|--|--|--|---------------------|

| Vermarktungs- und Leerstehungskosten | | | | | |
|---|--|--------|-------|----|------------------|
| Vermarktungskosten in % der Errichtungskosten inkl. Finanzierungskosten | | | 3,00% | € | 67 007,55 |
| Leerstehungskosten BK netto Monate/Nutzfläche | | Monate | | € | - |
| | | | | 0% | € |
| Vermarktungs- und Leerstehungskosten | | | | € | 67 007,55 |

| | | | | | |
|---------------------------------|--|--|--|---|---------------------|
| Gesamtkosten ohne Ankauf | | | | € | 2 300 592,70 |
|---------------------------------|--|--|--|---|---------------------|

| Developergewinn | | | | | |
|--|--|--|--------|---|-------------------|
| Kalkulatorischer Developergewinn in % der Verkaufserlöse | | | 10,00% | € | 658 716,33 |
| Developergewinn | | | | € | 658 716,33 |

| Verkaufserlöse | | (Brutto) | Netto | USt. | Brutto |
|--|---------|------------|----------------|----------------|----------------|
| Wohnnutzfläche inkl. Kfz-Abstellplätze | 1045 m² | € 6 302,42 | € 5 489 302,78 | € 1 097 860,56 | € 6 587 163,34 |
| | m² | € | - | € | - |
| Verkaufserlöse gesamt | | | € 5 489 302,78 | € 1 097 860,56 | € 6 587 163,34 |

| Projekt - Cash Flow | |
|--------------------------|-----------------------|
| Erträge | € 6 587 163,34 |
| Gesamtkosten ohne Ankauf | -€ 2 736 454,71 |
| Developergewinn | -€ 790 459,60 |
| Ankaufswert | € 3 060 249,02 |

| Residuum | |
|---------------------------------------|--------------------------------------|
| Ankaufswert | € 3 060 249,02 |
| Erwerbsnebenkosten | -€ 306 024,90 |
| Zwischensumme | € 2 754 224,12 |
| Zinsaufwand Anschaffung | -€ 185 145,07 |
| Nebenkosten Ankaufsfinanzierung in % | -€ 46 821,81 |
| Tragbarer Ankaufswert gerundet | € 2 522 257,24 |
| Tragbarer Ankaufswert gerundet | € 2 520 000,00 |
| Grundstücksfläche | € 513,00 |
| | je m² Grundfläche Bauland € 4 912,28 |
| | je m² Nutzfläche € 2 411,07 |

| Wertermittlungsverfahren | | | Gesamtwert in € | €/m ² Nutzfl. |
|-------------------------------|---------|--------|-----------------|--------------------------|
| <i>nach Baufertigstellung</i> | | | | |
| Sachwert | Verkauf | brutto | 6 633 479 | 6 346,73 |
| Ertragswert | Miete | netto | 5 026 522 | 4 809,24 |
| Vergleichswert | Verkauf | brutto | 6 587 174 | 6 302,43 |
| <i>zum Stichtag</i> | | | | |
| Residualwert | | | 2 522 257 | 2 413,23 |

Der endgültige Verkehrswert der zugrunde liegenden Liegenschaft wird vom Vergleichs- bzw. Residualwert abgeleitet

Residualwert = Verkehrswert

| | | |
|--|---|---------------------|
| Verkehrswert nach Baufertigstellung | € | 6 587 173,64 |
| Verkehrswert gerundet | € | 6 590 000,00 |
| Verkehrswert €/m² | € | 6 305,13 |

| | | |
|--|---|---------------------|
| Residualwert | € | 2 522 257,24 |
| Abschlag (schwierige Finanzierung von Bau-trägerobjekten) | % | -25,00 |
| Abschlag | € | -630 564,31 |
| Verkehrswert zum Stichtag | € | 1 891 692,93 |
| Verkehrswert gerundet | € | 1 890 000,00 |

7. Der Verkehrswert

der folgenden Liegenschaften

KG 11006 Korneuburg
Gst.Nr. 677/1

EZ 602
BLNR.: 6-16; 18-29; 31-37

Mit der Adresse:

A-2100 Korneuburg, Hovengasse 1

beträgt somit zum Stichtag gerundet

| | |
|---|--------------|
| Euro | 1 890 000,00 |
| (in Worten: Euro einmillionachthundertneunzigtausend) | |



The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular professional seal. The seal contains the text: 'Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien' around the perimeter and 'GERALD KLEIN' in the center.

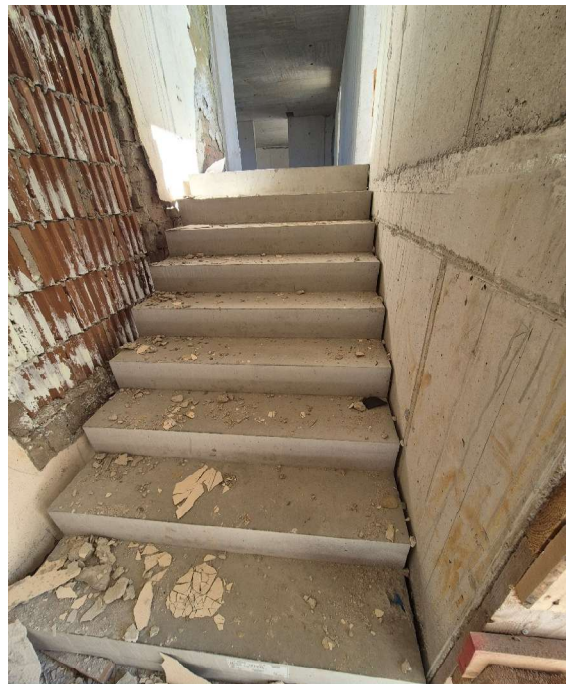
Böheimkirchen, 11.05.2026

Der Sachverständige

8. Bilder

Bestand



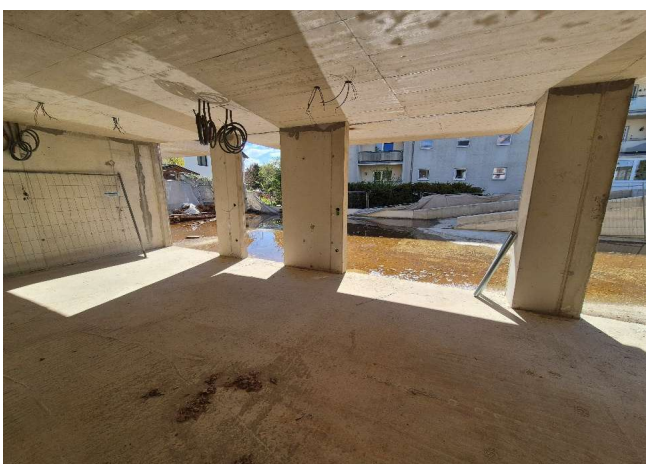


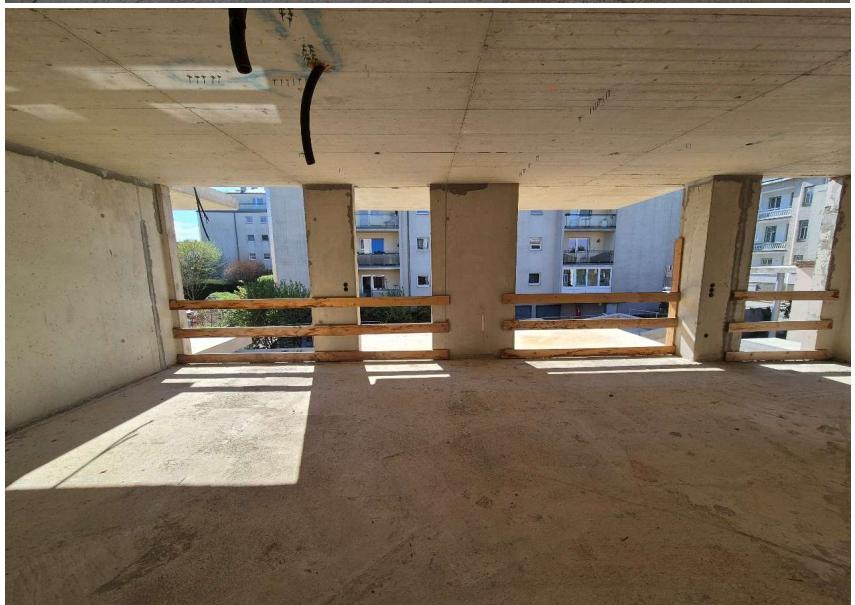


Terrasse neu



Neubau







Tiefgarage



9. Grundbuchauszug

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 11006 Korneuburg EINLAGEZAHL 602
BEZIRKSGERICHT Korneuburg

Letzte TZ 52/2026
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|--------|----------------|--------|--------------|
| 677/1 | GST-Fläche | 857 | |
| | Bauf.(10) | 259 | |
| | Gärten(10) | 598 | Hovengasse 1 |

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
2 a 4219/2023 Aufschließungsbeitrag entrichtet hins. Gst 677/1
***** B *****

6 ANTEIL: 6/1233

Korreal Immobilien GmbH (FN 518002v)
ADR: Opernring 1, Top R 645-646, Wien 1010
a 6669/2019 IM RANG 4681/2019 Kaufvertrag 2019-09-02 Eigentumsrecht
vorgemerkt
b 718/2020 Rechtsfertigung
c 6629/2022 Teilung des Anteils
d 6629/2022 868/2024 Wohnungseigentum an Abstellplatz f. KFZ 1
g 6892/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 19.12.2025
(9 S 181/25v - HG Wien)

7 ANTEIL: 6/1233

Korreal Immobilien GmbH (FN 518002v)
ADR: Opernring 1, Top R 645-646, Wien 1010
a 6669/2019 IM RANG 4681/2019 Kaufvertrag 2019-09-02 Eigentumsrecht
vorgemerkt
b 718/2020 Rechtsfertigung
c 6629/2022 Teilung des Anteils
d 6629/2022 868/2024 Wohnungseigentum an Abstellplatz f. KFZ 2
g 6892/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 19.12.2025
(9 S 181/25v - HG Wien)

8 ANTEIL: 6/1233

Korreal Immobilien GmbH (FN 518002v)
ADR: Opernring 1, Top R 645-646, Wien 1010
a 6669/2019 IM RANG 4681/2019 Kaufvertrag 2019-09-02 Eigentumsrecht
vorgemerkt
b 718/2020 Rechtsfertigung
c 6629/2022 Teilung des Anteils
d 6629/2022 868/2024 Wohnungseigentum an Abstellplatz f. KFZ 3
g 6892/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 19.12.2025
(9 S 181/25v - HG Wien)

9 ANTEIL: 6/1233

Korreal Immobilien GmbH (FN 518002v)

- ADR: Opernring 1, Top R 645-646, Wien 1010
a 6669/2019 IM RANG 4681/2019 Kaufvertrag 2019-09-02 Eigentumsrecht
vorgemerkt
b 718/2020 Rechtsfertigung
c 6629/2022 Teilung des Anteils
d 6629/2022 868/2024 Wohnungseigentum an Abstellplatz f. KFZ 4
g 6892/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 19.12.2025
(9 S 181/25v - HG Wien)
- 10 ANTEIL: 6/1233
Korreal Immobilien GmbH (FN 518002v)
ADR: Opernring 1, Top R 645-646, Wien 1010
a 6669/2019 IM RANG 4681/2019 Kaufvertrag 2019-09-02 Eigentumsrecht
vorgemerkt
b 718/2020 Rechtsfertigung
c 6629/2022 Teilung des Anteils
d 6629/2022 868/2024 Wohnungseigentum an Abstellplatz f. KFZ 5
g 6892/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 19.12.2025
(9 S 181/25v - HG Wien)
- 11 ANTEIL: 6/1233
Korreal Immobilien GmbH (FN 518002v)
ADR: Opernring 1, Top R 645-646, Wien 1010
a 6669/2019 IM RANG 4681/2019 Kaufvertrag 2019-09-02 Eigentumsrecht
vorgemerkt
b 718/2020 Rechtsfertigung
c 6629/2022 Teilung des Anteils
d 6629/2022 868/2024 Wohnungseigentum an Abstellplatz f. KFZ 6
g 6892/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 19.12.2025
(9 S 181/25v - HG Wien)
- 12 ANTEIL: 6/1233
Korreal Immobilien GmbH (FN 518002v)
ADR: Opernring 1, Top R 645-646, Wien 1010
a 6669/2019 IM RANG 4681/2019 Kaufvertrag 2019-09-02 Eigentumsrecht
vorgemerkt
b 718/2020 Rechtsfertigung
c 6629/2022 Teilung des Anteils
d 6629/2022 868/2024 Wohnungseigentum an Abstellplatz f. KFZ 7
g 6892/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 19.12.2025
(9 S 181/25v - HG Wien)
- 13 ANTEIL: 6/1233
Korreal Immobilien GmbH (FN 518002v)
ADR: Opernring 1, Top R 645-646, Wien 1010
a 6669/2019 IM RANG 4681/2019 Kaufvertrag 2019-09-02 Eigentumsrecht
vorgemerkt
b 718/2020 Rechtsfertigung
c 6629/2022 Teilung des Anteils
d 6629/2022 868/2024 Wohnungseigentum an Abstellplatz f. KFZ 8
g 6892/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 19.12.2025
(9 S 181/25v - HG Wien)
- 14 ANTEIL: 6/1233
Korreal Immobilien GmbH (FN 518002v)
ADR: Opernring 1, Top R 645-646, Wien 1010
a 6669/2019 IM RANG 4681/2019 Kaufvertrag 2019-09-02 Eigentumsrecht
vorgemerkt
b 718/2020 Rechtsfertigung
c 6629/2022 Teilung des Anteils
d 6629/2022 868/2024 Wohnungseigentum an Abstellplatz f. KFZ 9
g 6892/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 19.12.2025
(9 S 181/25v - HG Wien)
- 15 ANTEIL: 6/1233

Seite 2 von 7

- Korreal Immobilien GmbH (FN 518002v)
ADR: Opernring 1, Top R 645-646, Wien 1010
a 6669/2019 IM RANG 4681/2019 Kaufvertrag 2019-09-02 Eigentumsrecht
vorgemerkt
b 718/2020 Rechtsfertigung
c 6629/2022 Teilung des Anteils
d 6629/2022 868/2024 Wohnungseigentum an Abstellplatz f. KFZ 10
g 6892/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 19.12.2025
(9 S 181/25v - HG Wien)
- 16 ANTEIL: 6/1233
Korreal Immobilien GmbH (FN 518002v)
ADR: Opernring 1, Top R 645-646, Wien 1010
a 6669/2019 IM RANG 4681/2019 Kaufvertrag 2019-09-02 Eigentumsrecht
vorgemerkt
b 718/2020 Rechtsfertigung
c 6629/2022 Teilung des Anteils
d 6629/2022 868/2024 Wohnungseigentum an Abstellplatz f. KFZ 11
g 6892/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 19.12.2025
(9 S 181/25v - HG Wien)
- 18 ANTEIL: 6/1233
Korreal Immobilien GmbH (FN 518002v)
ADR: Opernring 1, Top R 645-646, Wien 1010
a 6669/2019 IM RANG 4681/2019 Kaufvertrag 2019-09-02 Eigentumsrecht
vorgemerkt
b 718/2020 Rechtsfertigung
c 6629/2022 Teilung des Anteils
d 6629/2022 868/2024 Wohnungseigentum an Abstellplatz f. KFZ 13
g 6892/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 19.12.2025
(9 S 181/25v - HG Wien)
- 19 ANTEIL: 6/1233
Korreal Immobilien GmbH (FN 518002v)
ADR: Opernring 1, Top R 645-646, Wien 1010
a 6669/2019 IM RANG 4681/2019 Kaufvertrag 2019-09-02 Eigentumsrecht
vorgemerkt
b 718/2020 Rechtsfertigung
c 6629/2022 Teilung des Anteils
d 6629/2022 868/2024 Wohnungseigentum an Abstellplatz f. KFZ 14
g 6892/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 19.12.2025
(9 S 181/25v - HG Wien)
- 20 ANTEIL: 6/1233
Korreal Immobilien GmbH (FN 518002v)
ADR: Opernring 1, Top R 645-646, Wien 1010
a 6669/2019 IM RANG 4681/2019 Kaufvertrag 2019-09-02 Eigentumsrecht
vorgemerkt
b 718/2020 Rechtsfertigung
c 6629/2022 Teilung des Anteils
d 6629/2022 868/2024 Wohnungseigentum an Abstellplatz f. KFZ 15
g 6892/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 19.12.2025
(9 S 181/25v - HG Wien)
- 21 ANTEIL: 6/1233
Korreal Immobilien GmbH (FN 518002v)
ADR: Opernring 1, Top R 645-646, Wien 1010
a 6669/2019 IM RANG 4681/2019 Kaufvertrag 2019-09-02 Eigentumsrecht
vorgemerkt
b 718/2020 Rechtsfertigung
c 6629/2022 Teilung des Anteils
d 6629/2022 868/2024 Wohnungseigentum an Abstellplatz f. KFZ 16
g 6892/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 19.12.2025
(9 S 181/25v - HG Wien)

Seite 3 von 7

- 22 ANTEIL: 81/1233
Korreal Immobilien GmbH (FN 518002v)
ADR: Opernring 1, Top R 645-646, Wien 1010
a 6669/2019 IM RANG 4681/2019 Kaufvertrag 2019-09-02 Eigentumsrecht
vorgemerkt
b 718/2020 Rechtsfertigung
c 6629/2022 Teilung des Anteils
d 6629/2022 868/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 1, Zubehör:
Eigengarten 01, Einlagerungsmöglichkeit EM 01
g 6892/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 19.12.2025
(9 S 181/25v - HG Wien)
- 23 ANTEIL: 117/1233
Korreal Immobilien GmbH (FN 518002v)
ADR: Opernring 1, Top R 645-646, Wien 1010
a 6669/2019 IM RANG 4681/2019 Kaufvertrag 2019-09-02 Eigentumsrecht
vorgemerkt
b 718/2020 Rechtsfertigung
c 6629/2022 Teilung des Anteils
d 6629/2022 868/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 2, Zubehör:
Eigengarten 02, Einlagerungsmöglichkeit EM 02
g 6892/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 19.12.2025
(9 S 181/25v - HG Wien)
- 24 ANTEIL: 66/1233
Korreal Immobilien GmbH (FN 518002v)
ADR: Opernring 1, Top R 645-646, Wien 1010
a 6669/2019 IM RANG 4681/2019 Kaufvertrag 2019-09-02 Eigentumsrecht
vorgemerkt
b 718/2020 Rechtsfertigung
c 6629/2022 Teilung des Anteils
d 6629/2022 868/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 3, Zubehör:
Einlagerungsmöglichkeit EM 03
g 6892/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 19.12.2025
(9 S 181/25v - HG Wien)
- 25 ANTEIL: 56/1233
Korreal Immobilien GmbH (FN 518002v)
ADR: Opernring 1, Top R 645-646, Wien 1010
a 6669/2019 IM RANG 4681/2019 Kaufvertrag 2019-09-02 Eigentumsrecht
vorgemerkt
b 718/2020 Rechtsfertigung
c 6629/2022 Teilung des Anteils
d 6629/2022 868/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 4, Zubehör:
Einlagerungsmöglichkeit EM 04
g 6892/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 19.12.2025
(9 S 181/25v - HG Wien)
- 26 ANTEIL: 53/1233
Korreal Immobilien GmbH (FN 518002v)
ADR: Opernring 1, Top R 645-646, Wien 1010
a 6669/2019 IM RANG 4681/2019 Kaufvertrag 2019-09-02 Eigentumsrecht
vorgemerkt
b 718/2020 Rechtsfertigung
c 6629/2022 Teilung des Anteils
d 6629/2022 868/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 5, Zubehör:
Einlagerungsmöglichkeit EM 05
g 6892/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 19.12.2025
(9 S 181/25v - HG Wien)
- 27 ANTEIL: 87/1233
Korreal Immobilien GmbH (FN 518002v)
ADR: Opernring 1, Top R 645-646, Wien 1010
a 6669/2019 IM RANG 4681/2019 Kaufvertrag 2019-09-02 Eigentumsrecht

Seite 4 von 7

- vorgemerkt
- b 718/2020 Rechtsfertigung
 - c 6629/2022 Teilung des Anteils
 - d 6629/2022 868/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 6, Zubehör:
Einlagerungsmöglichkeit EM 06
 - g 6892/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 19.12.2025
(9 S 181/25v - HG Wien)
- 28 ANTEIL: 48/1233
Korreal Immobilien GmbH (FN 518002v)
ADR: Opernring 1, Top R 645-646, Wien 1010
- a 6669/2019 IM RANG 4681/2019 Kaufvertrag 2019-09-02 Eigentumsrecht
vorgemerkt
 - b 718/2020 Rechtsfertigung
 - c 6629/2022 Teilung des Anteils
 - d 6629/2022 868/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 7, Zubehör:
Einlagerungsmöglichkeit EM 07
 - g 6892/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 19.12.2025
(9 S 181/25v - HG Wien)
- 29 ANTEIL: 137/1233
Korreal Immobilien GmbH (FN 518002v)
ADR: Opernring 1, Top R 645-646, Wien 1010
- a 6669/2019 IM RANG 4681/2019 Kaufvertrag 2019-09-02 Eigentumsrecht
vorgemerkt
 - b 718/2020 Rechtsfertigung
 - c 6629/2022 Teilung des Anteils
 - d 6629/2022 868/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 8, Zubehör:
Einlagerungsmöglichkeit EM 08
 - g 6892/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 19.12.2025
(9 S 181/25v - HG Wien)
- 31 ANTEIL: 164/1233
Korreal Immobilien GmbH (FN 518002v)
ADR: Opernring 1, Top R 645-646, Wien 1010
- a 6669/2019 IM RANG 4681/2019 Kaufvertrag 2019-09-02 Eigentumsrecht
vorgemerkt
 - b 718/2020 Rechtsfertigung
 - c 6629/2022 Teilung des Anteils
 - d 6629/2022 868/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 10, Zubehör:
Einlagerungsmöglichkeit EM 10
 - g 6892/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 19.12.2025
(9 S 181/25v - HG Wien)
- 32 ANTEIL: 56/1233
Korreal Immobilien GmbH (FN 518002v)
ADR: Opernring 1, Top R 645-646, Wien 1010
- a 6669/2019 IM RANG 4681/2019 Kaufvertrag 2019-09-02 Eigentumsrecht
vorgemerkt
 - b 718/2020 Rechtsfertigung
 - c 6629/2022 Teilung des Anteils
 - d 6629/2022 868/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 11, Zubehör:
Einlagerungsmöglichkeit EM 11
 - g 6892/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 19.12.2025
(9 S 181/25v - HG Wien)
- 33 ANTEIL: 202/1233
Korreal Immobilien GmbH (FN 518002v)
ADR: Opernring 1, Top R 645-646, Wien 1010
- a 6669/2019 IM RANG 4681/2019 Kaufvertrag 2019-09-02 Eigentumsrecht
vorgemerkt
 - b 718/2020 Rechtsfertigung
 - c 6629/2022 Teilung des Anteils
 - d 6629/2022 868/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 12, Zubehör:

Seite 5 von 7

Einlagerungsmöglichkeit EM 12
g 6892/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 19.12.2025
(9 S 181/25v - HG Wien)

34 ANTEIL: 3/1233

DI Bernhard Bittner

GEB: 1987-02-21 ADR: Dammstraße 10/4, Korneuburg 2100
a 6629/2022 868/2024 Wohnungseigentum an Abstellplatz f. KFZ 12
c 868/2024 IM RANG 3441/2023 Kaufvertrag 2023-07-03 Eigentumsrecht
d 868/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
e 868/2024 Belastungs- und Veräußerungsverbot
f 6362/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-11-25 für Mag. Peter
Petz geb 1984-10-19, als Treuhänder

35 ANTEIL: 3/1233

Matthias Bittner

GEB: 1990-06-05 ADR: Stockerauer Straße 51/1/9, Korneuburg 2100
a 6629/2022 868/2024 Wohnungseigentum an Abstellplatz f. KFZ 12
c 868/2024 IM RANG 3441/2023 Kaufvertrag 2023-07-03 Eigentumsrecht
d 868/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
e 868/2024 Belastungs- und Veräußerungsverbot
f 6362/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-11-25 für Mag. Peter
Petz geb 1984-10-19, als Treuhänder

36 ANTEIL: 35/1233

DI Bernhard Bittner

GEB: 1987-02-21 ADR: Dammstraße 10/4, Korneuburg 2100
a 6629/2022 868/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 9, Zubehör:
Einlagerungsmöglichkeit EM 09
c 868/2024 IM RANG 3441/2023 Kaufvertrag 2023-07-03 Eigentumsrecht
d 868/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
e 868/2024 Belastungs- und Veräußerungsverbot
f 6362/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-11-25 für Mag. Peter
Petz geb 1984-10-19, als Treuhänder

37 ANTEIL: 35/1233

Matthias Bittner

GEB: 1990-06-05 ADR: Stockerauer Straße 51/1/9, Korneuburg 2100
a 6629/2022 868/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 9, Zubehör:
Einlagerungsmöglichkeit EM 09
c 868/2024 IM RANG 3441/2023 Kaufvertrag 2023-07-03 Eigentumsrecht
d 868/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
e 868/2024 Belastungs- und Veräußerungsverbot
f 6362/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-11-25 für Mag. Peter
Petz geb 1984-10-19, als Treuhänder

***** C *****

- 6 auf Anteil B-LNR 6 bis 16 18 bis 29 31 32 33
a 7748/2021 Pfandurkunde 2021-11-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.400.000,--
für Raiffeisenbank Oberes Waldviertel eGen (FN 44605x)
- 7 auf Anteil B-LNR 6 bis 16 18 bis 29 31 32 33
a 247/2024 Pfandurkunde 2024-01-03
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.200.000,--
für Raiffeisenbank Oberes Waldviertel eGen (FN 44605x)
- 8 auf Anteil B-LNR 34 bis 37
a 868/2024
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Mag. Franz Bittner geb 1956-04-03
- 9 auf Anteil B-LNR 6 bis 16 18 bis 29 31 32 33
a 2034/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 39.324,07 samt
12,58 % Z aus EUR 39.138,07 ab 2023-12-26 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 39.138,07 ab 2024-01-01 bis 2024-12-31

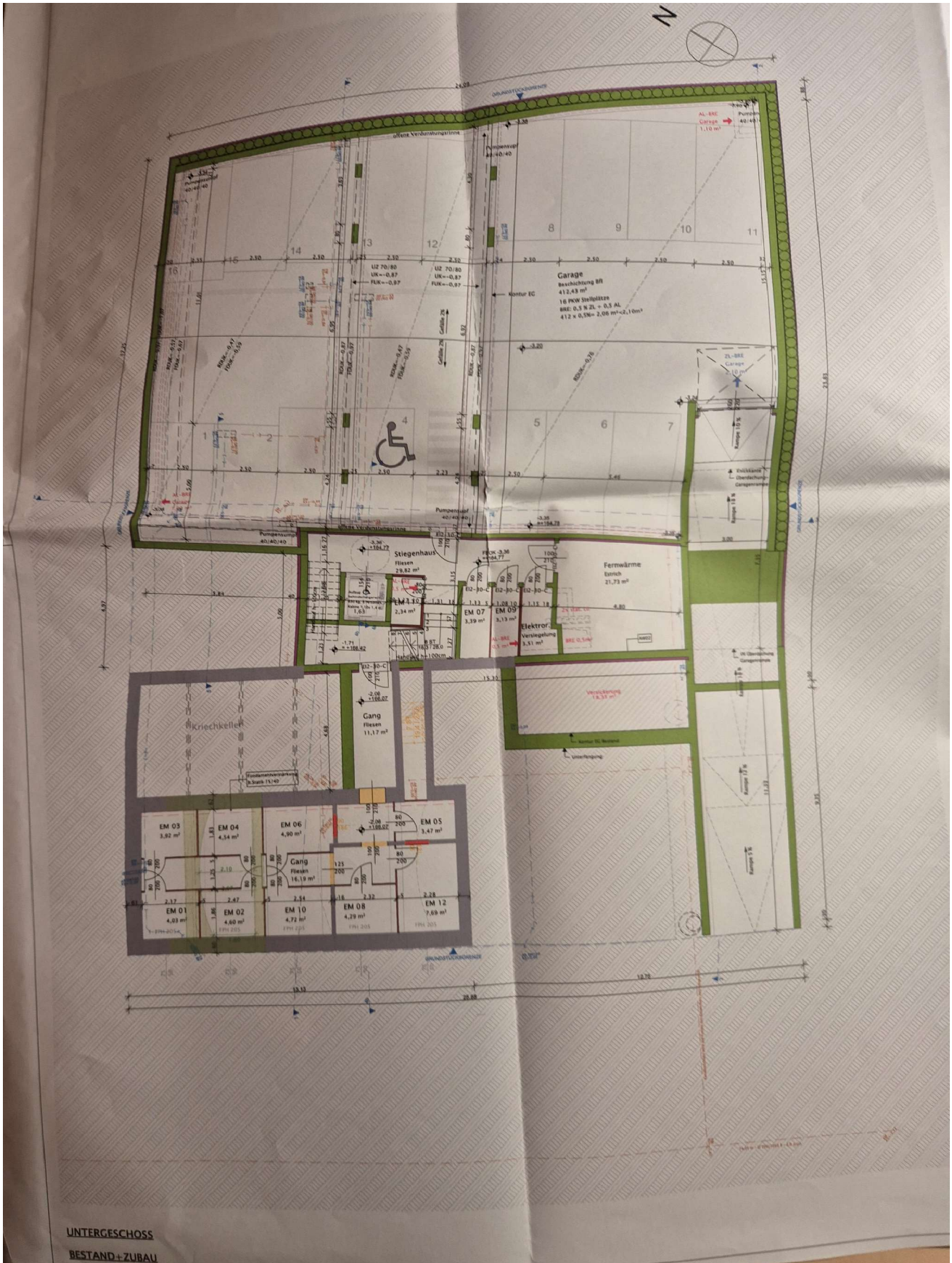
Seite 6 von 7

- 11,73 % Z aus EUR 39.138,07 ab 2025-01-01
 Kosten EUR 1.511,49 samt 4 % Z p.a. seit 2024-04-12; Kosten
 restl. EUR 527,16; Antragskosten EUR 1.606,76 für
 Ing. Peter Lipp geb 1960-09-21
 (9 E 10/25d)
- 10 auf Anteil B-LNR 6 bis 16 18 bis 29 31 32 33
 a 5268/2025 Exekutionsbewilligung u. Antrag 2025-10-15
 PFANDRECHT vollstr EUR 13.034,06
 Zinsen gem. Exekutionsbewilligung u. Antrag 2025-10-15;
 Kosten EUR 1.483,04 samt 4 % Z seit 19.08.2025;
 Antragskosten EUR 955,74 für
 EVN Energievertrieb GmbH & Co KG (FN 221804h)
 (8 E 2746/25z)
- 11 auf Anteil B-LNR 6 bis 16 18 bis 29 31 32 33
 a 6591/2025 Exekutionsbewilligung u. Antrag 2025-12-10
 PFANDRECHT vollstr EUR 25.028,92
 samt Zinsen gem. Exekutionsbewilligung u. Antrag
 2025-12-10; Kosten EUR 1.869,68 samt 4 % Z seit 2025-10-13;
 Antragskosten EUR 1.482,68 für
 Baumeister Schenk & Partner GesmbH (FN 284498f)
 (8 E 3402/25w)
- b 6866/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe C-LNR
 12
- 12 auf Anteil B-LNR 6 bis 16 18 bis 29 31 32 33
 a 6866/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von EUR 25.028,92 samt
 Zinsen gem. Beschluss 2026-01-08; Kosten EUR 1.869,68 samt
 4 % Z p.a. seit 2025-10-13; Kosten EUR 1.482,68;
 Antragskosten EUR 1.161,68 für Schenk & Partner GmbH
 (FN 284498f) (9 E 52/25f bei 9 E 10/25d)
- b 6866/2025 Pfandrecht siehe C-LNR 11
- 13 auf Anteil B-LNR 6 bis 16 18 bis 29 31 32 33
 a 6866/2025 Abweisung des Gesuchs um Zwangsversteigerung zur
 Hereinbringung von weiten Kosten EUR 1,32 für Schenk &
 Partner GmbH (FN 284498f) (9 E 52/25f)

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

10. Baupläne

Untergeschoss

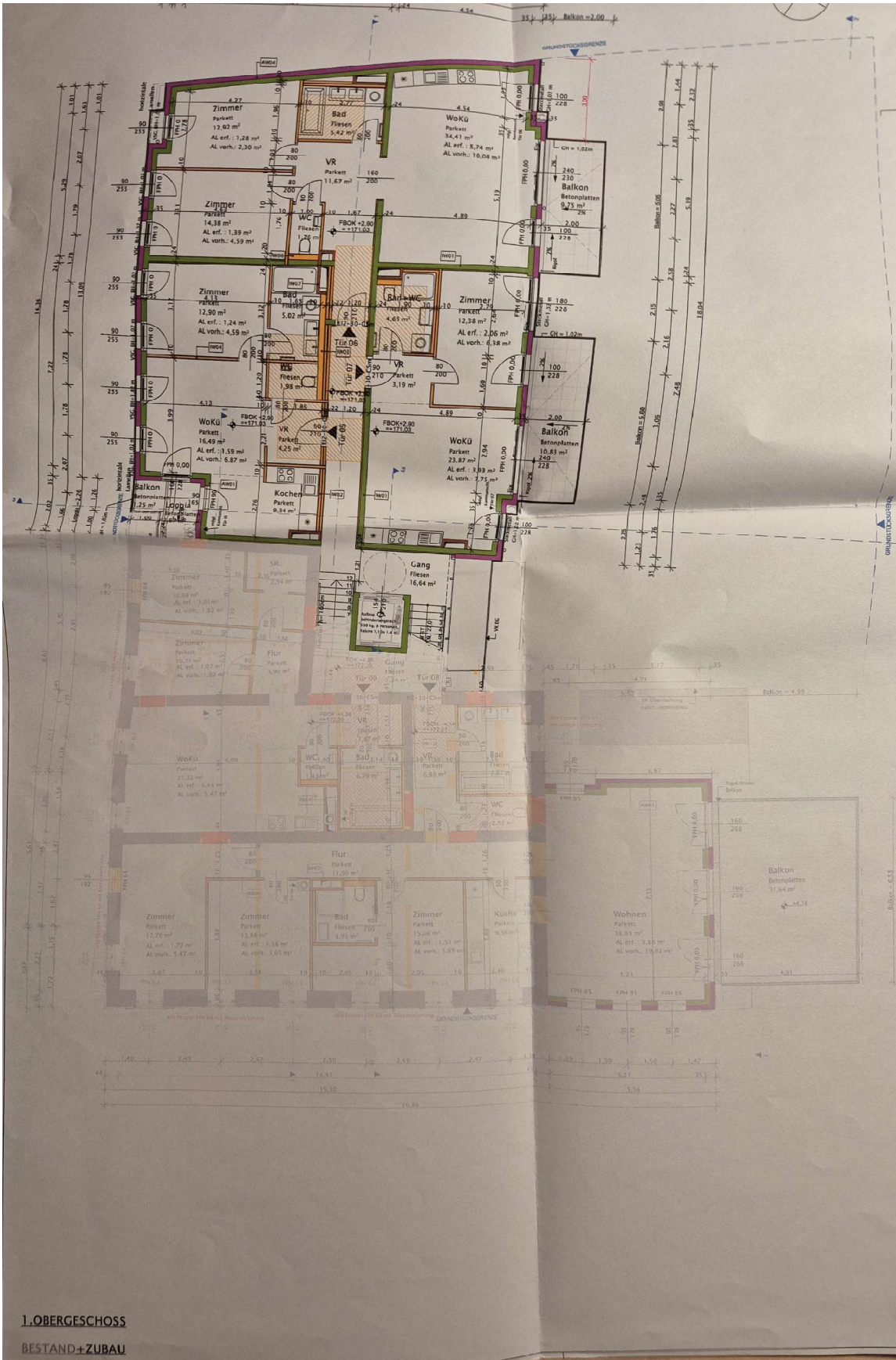


UNTERGESCHOSS
BESTAND+ZUBAU

Erdgeschoss



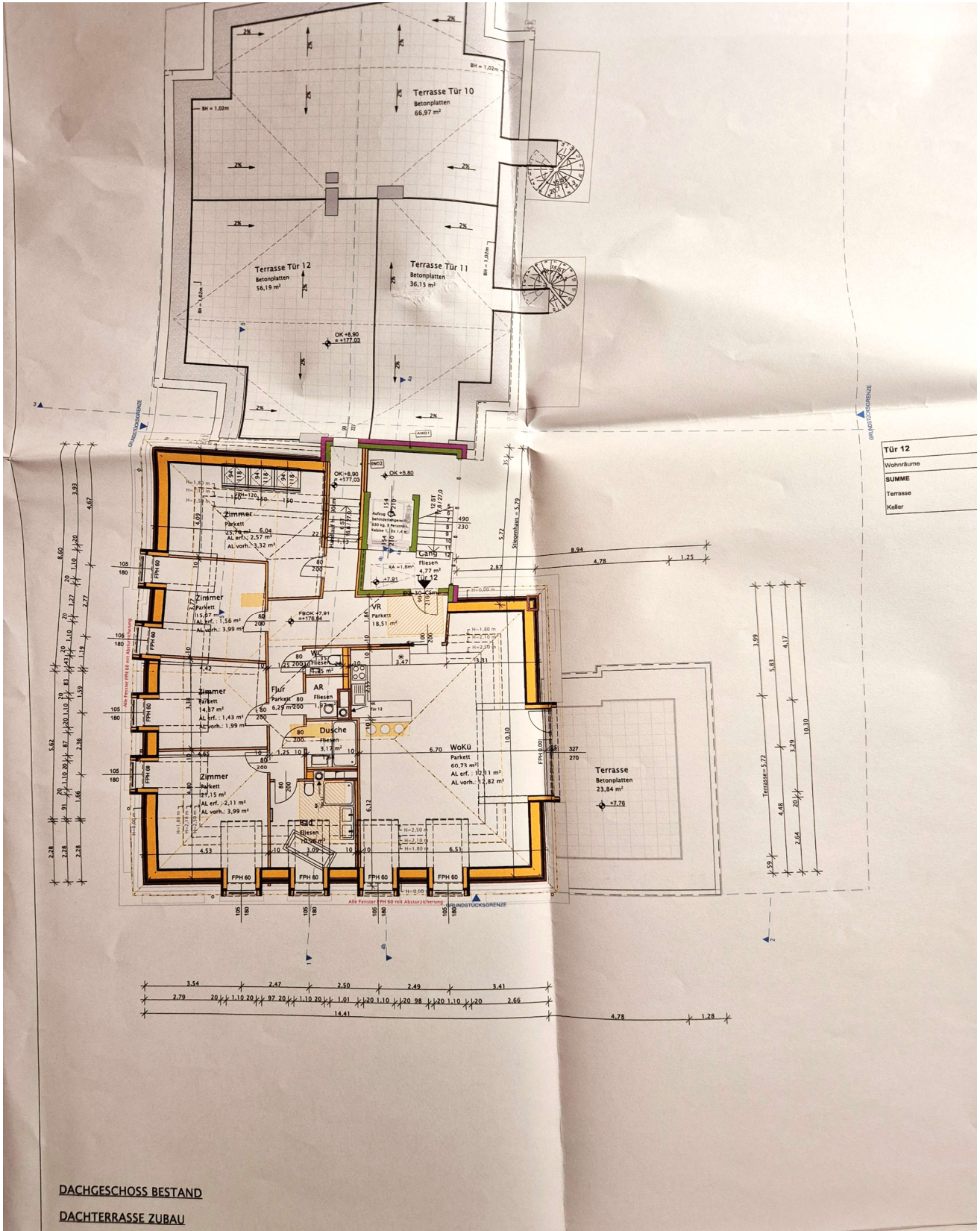
1.Obergeschoss



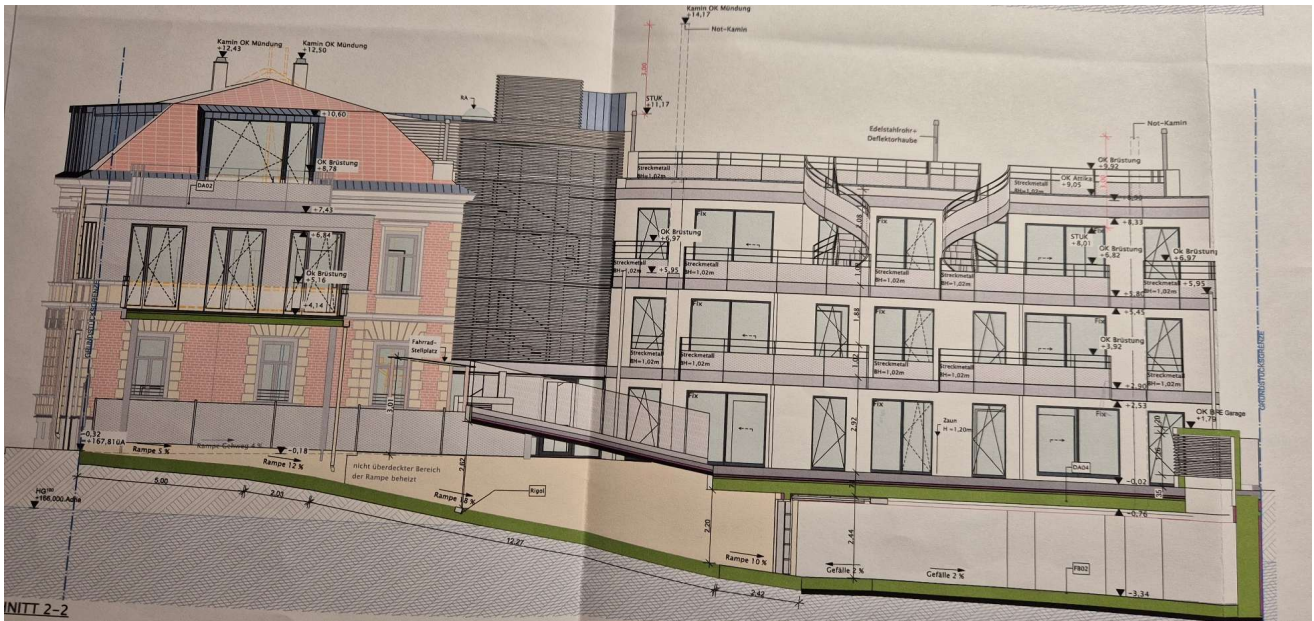
DG Zubau und 1.OG Bestand



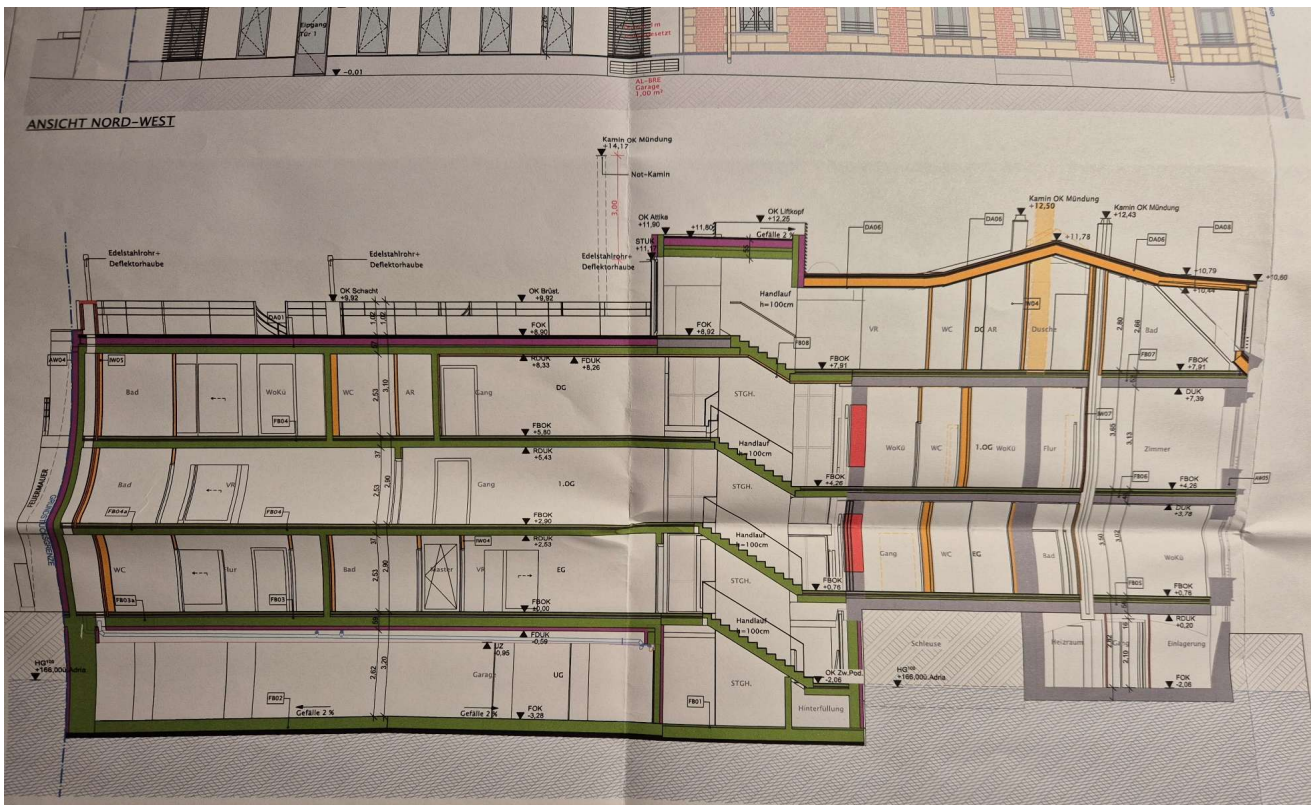
DG Bestand



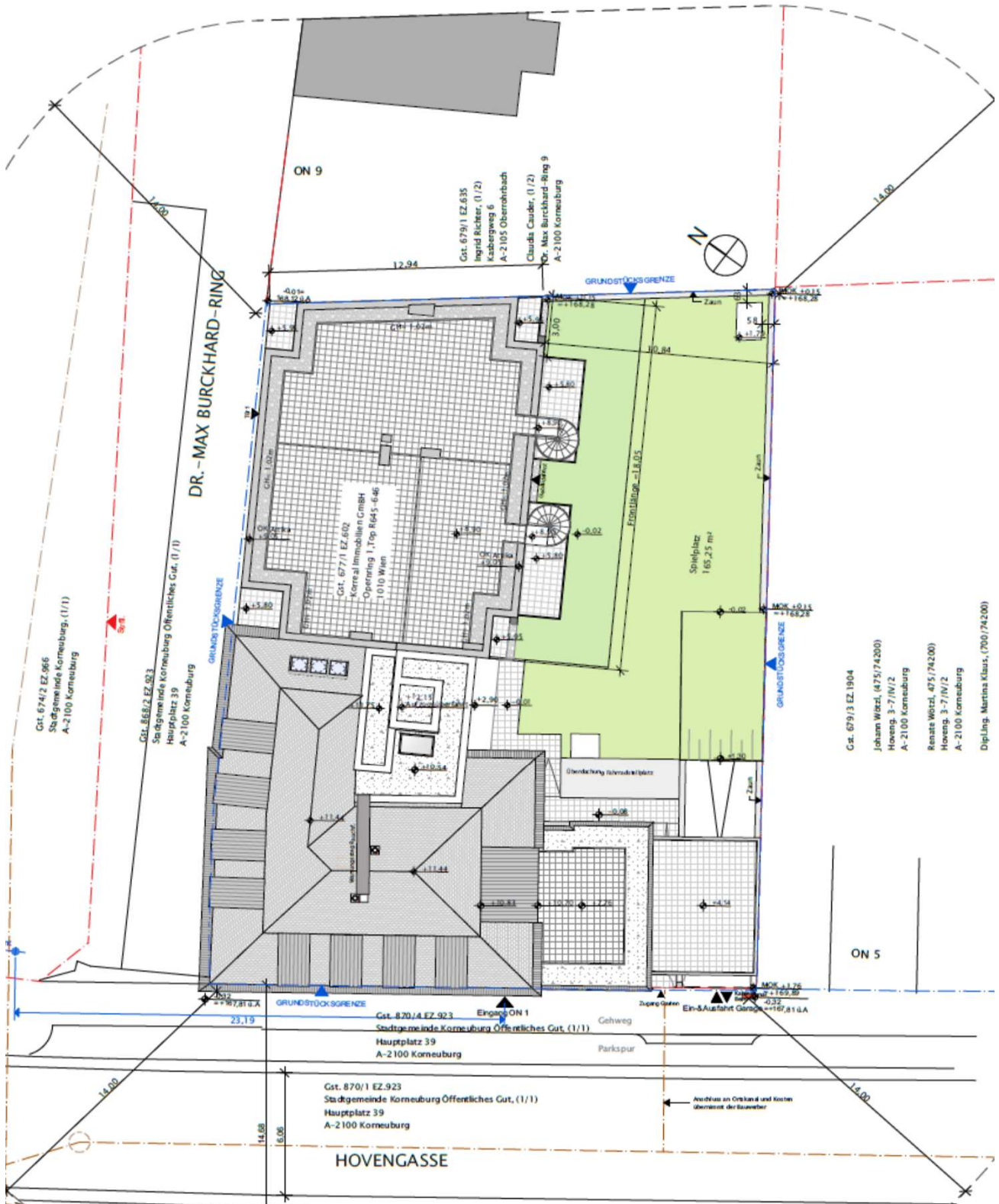
Ansicht



Schnitt



Lageplan



11. Unterlagen Fertigstellungsgrad



ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH
ZERTIFIZIERTER BAUSACHVERSTÄNDIGER
BAUMEISTER ING. GERALD KERN

BAUFORTSCHRITTSBESCHEINIGUNG Nr. 2

gem. § 13 Abs. 2) BTVG

Bauträger: Korreal Immobilien GmbH, FN 518002v
Opernring 1, 1010 Wien

Bauvorhaben: Sanierung mit Dachgeschoßausbau, sowie Zubau mit insgesamt 12 Wohnungen
und einer Tiefgarage für 16 PKW

Liegenschaft: Hovengasse 1, 2100 Korneuburg
Grundstück Nr.: 677/1, EZ: 602, KG: 11006 Korneuburg

Grundlagen:

- Bauträgervertragsgesetz (BTVG), StF: BGBl. I Nr. 7 / 1997 i.d.g.F. Nr. 159 / 2013
- vorliegender Kauf- und Bauträgervertrag incl. Leistungsbeschreibung für die
- Käuferseite Bittner Bernhard und Bittner Matthias; WE Top 9 sowie Kellerabteil und KFZ-Stellplatz 12
- Bescheinigung des Baufortschrittes
durch SV BM Ing. Gerald Kern; Römerweg 15, 3321 Ardagger Markt

Hinweis: Lt. Besichtigung wurde seitens des unterfertigten SV zusätzlich zur Bescheinigung der örtlichen Bauaufsicht festgestellt, dass die Bauleistung des angeführten Bauabschnittes bewilligungsgemäß erfolgte und mit keinen gravierenden Mängeln im Sinne des BTVG behaftet ist.

Aufgrund meiner nur augenscheinlichen Feststellung (ergänzend zur Bescheinigung der örtlichen Bauaufsicht) kann keine Aussage über detaillierte Ausführungsqualitäten lt. EN / Ö-Normen, Mängel bzw. über projektgemäße Maßgenauigkeit, etc. abgeleitet werden.

Nach Besichtigung und optischer Prüfung des Bauvorhabens, am 01.09.2023, wird hiermit, gem. des o.a. Kauf- und Bauträgervertrages und entsprechend §10 Abs.2) des Bauträgervertragsgesetzes-BTVG bescheinigt, das beim o.a. Bauvorhaben, folgender Baufortschritt lt. Kaufvertrag zu Pkt. V.1. vereinbartem Ratenplan „B“, vorliegt:

Pkt. V.1.a)

„Baubeginn auf Grund rechtskräftiger Bewilligung (BAU-3-2021/347 vom 08.09.2021)“ gilt als erfüllt.

Pkt. V.1.b)

„Fertigstellung des Rohbaus in allen Geschossen gilt als erfüllt.

Der 1. Teilbetrag von 10 % kann hinsichtlich Pkt. V.1.a) freigegeben werden.

Der 1. Teilbetrag von 30 % kann hinsichtlich Pkt. V.1.b) freigegeben werden.

| | | |
|---------|--|---|
| | Unterselbster | Gerald Kern |
| | Datum/Zeit-UTC | 2024-07-17T17:53:24+02:00 |
| | Prüfinformation | Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: http://www.signaturpruefung.gv.at |
| Hinweis | Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument. | |

Korreal Immobilien GmbH
 Opernring 1 / Top R645-646
 1010 Wien

VORGABEVORHANDLUNG 14.04.23

[Signature] SCHWAIGER
[Signature] SCHENK

Kundennummer: 801092
 Kunden-UID-Nr.:
 Angebotsnummer: 230112
 Gültig bis: 30.04.2023
 Sachbearbeiter: Thomas Schwaiger
 Tel. Nr.: +43 664 8172680
 E-Mail: thomas.schwaiger@zinglbau.at

Angebot 230112
 vom 31.3.2023

Seite 1 von 2

2100 Korneuburg, Hovengasse 1 - Rohbauarbeiten für Umbau DG-Ausbau u. Neubau Hofgebäude

Sehr geehrte Damen und Herren!
 Wir danken für Ihr Interesse an unseren Dienstleistungen und bieten wie folgt an.

| Pos. | Bezeichnung | Menge | Einh | Preis | Gesamt |
|------|-----------------------------------|-------|------|------------|-------------------------|
| 1 | Lt. beiliegender EDV-Aufstellung. | 1,00 | . | 487 480,50 | 1 487 480,50 EUR |
| | Nettosumme | | | | 1 487 480,50 EUR |
| | + 20% USt. von 1 487 480,50 | | | | 297 496,10 EUR |
| | Gesamtbetrag | | | | 1 784 976,60 EUR |

POS. 02023001A TEILBR. AU 29.854,72

Ergänzend dazu erlauben wir uns folgende Bemerkungen, die Bestandteil unseres Angebotes sind: \sum 1.517.335,22€
 NL 021 30.346,70€

- Unser Angebot ist 1 Monat gültig.
- Gerichtsstand ist Wien.
- Die Ö-Norm B2110 gilt als vereinbart.
- Zahlungsziel: 21 Tage netto. *2% SKONTO*
- Für die bauseits bereits ausgeführten Leistungen können wir keine Haftungen bzw. Gewährleistung übernehmen.
- Grundlage unseres Angebotes für die Rohbauleistungen sind die zur Verfügung gestellten Unterlagen (Polierpläne v. 02.08.2022, Detailpläne v. 03.05.2022, Baubehördliche Bewilligung v. 08.09.2021, Statikunterlagen v. Jänner + Februar 2023, sowie die Schalungspläne v. August 2022 und Vorstatik v. 18.12.2020 + 28.12.2020.
- Bei unserer Kalkulation sind wir von nicht kontaminiertem Abbruch-, Schutt-, bzw. Aushubmaterial ausgegangen.
- Das Leistungsverzeichnis basiert auf Angaben, die uns zum Zeitpunkt der Angebotserstellung zur Verfügung standen. Es können sich daher im Zuge der Abrechnung Ausmaßänderungen ergeben.
- Wir haben unserer Kalkulation zur Grunde gelegt, dass für das Bauprovisorium der notwendige Elektroanschluss für

ZINGL BAU GmbH Wien Großmarktstraße 20
 office@zinglbau.at * Tel. +43 1 6026500 * UID-Nr. ATU42384102 * DGNR 400613486 * FN 75427y
 Es gelten unsere AGBs und Datenschutzbestimmungen, siehe zinglbau.at

das Bauprovisorium inkl. Krananschluss und Wasseranschluss in ausreichender Dimension am Bauplatz zur Verfügung steht.

- Strom und Wasser werden vom AG kostenlos beigelegt. ✓
- Das Baugrund-, Grundwasser-, Bestands- sowie Behördenrisiko liegt beim Auftraggeber. Probebohrungen und Bodenaufschlüsse wurden von uns nicht einkalkuliert. ✓
- Wir haben in unserem Angebot Festpreis bis längstens 31.12.2023 berücksichtigt. Danach veränderliche Preise im Sinne der Ö-Norm B 2110 (Baukostenveränderungen für Hochbau und Siedlungswasserbau 2020, BMDW - Baugewerbe oder Bauindustrie) => BECKEN 20% AOC 4% 23 ✓
- Bei unserer Kalkulation sind wir von einer Freigabe des Deckungs- und Haftrücklasses gegen Vorlage einer Bank- oder Versicherungsgarantie ausgegangen. ✓
- In unserem Angebot sind keine Gerüstarbeiten sowie Gesimsesicherungsarbeiten enthalten. ✓
- Für die Herstellung des Rohbaues Hoftrakt werden sämtliche Vorleistungen (Spezialtiefbauarbeiten Bohrpfähle, Pfahlroste, etc. sowie Erdarbeiten inkl. Entsorgung) bauseits erbracht. Ein gemeinsamer Übergabetermin AG/AN für die Abnahme der Vorleistungen ist unbedingt erforderlich. ✓
- Wir haben in unserem Angebot keine Stemmarbeiten für die Baugraubensicherung (u.a. DSV-Arbeiten) einkalkuliert. ✓
- In unserem Angebot sind wir davon ausgegangen, dass der vorhandene Hausanschlusskanal auf dem Grundstück in funktionstüchtigen Zustand ist und die Dimension ausreichend ist. Der Anschluss an den Hauptkanal wurde in unserem Angebot berücksichtigt. ✓
- Vor Auftragserteilung ist ein Zahlungsplan einvernehmlich zu vereinbaren. ① ✓
- Wir gehen davon aus, dass ein kontinuierlicher Arbeitsablauf möglich ist. Etwaige Stillstandszeiten werden gesondert durch den AG vergütet. ✓
- Wir haben in unserer Kalkulation berücksichtigt, dass uns während unserer Arbeitszeiten der Zutritt uneingeschränkt zur Verfügung steht. ✓
- Kosten für die Statik (Ausführungsplanung u. Beschauten) u. Prüfeningenieur trägt der Auftraggeber. ✓
- Der Ausschreibung ist kein Brandschutzgutachten und Bodengutachten beigelegt. Kosten durch eventuelle Auflagen aus diesem Titel konnten nicht berücksichtigt werden. ✓
- Winterbaumaßnahmen sind in unserer Angebotssumme nicht enthalten. ✓
- Wir gehen davon aus, dass für die Durchführung des Bauvorhabens notwendigen Bewilligungen bei Baubeginn bauseits bereits vorhanden sind oder kurzfristig erlangt werden können und sich aus diesem Umstand keine Verzögerung im Bauablauf ergeben wird. ✓
- Wir gehen davon aus, dass im Fall der Auftragserteilung über einige technische und rechtliche Vertragspunkte noch das Einvernehmen hergestellt werden kann.

Wir hoffen, dass unser Angebot Ihren Erwartungen entspricht und sehen einer Auftragserteilung mit Interesse entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

zinglbau
GMBH

Großmarktstraße 20 | A-1230 Wien
+43(1)602 65 00 | F: DW22 | office@zinglbau.at
www.zinglbau.at | FN 75427y | ATU 42384102

① ZAHNUNGSPLAN IN 2025 (ALTRAU + BCKG) AUFMSSABRECHNUNG
FERTIGST. FUNDAMENTP... 10%
- 4 - DECKE Ü. KG 30%
- 1 - - 2 - Ü. OR-OR 38 20%

② DR 10% HR 5%

BAUFÜHRER = ZINGLBAU
PERSONENVERTRAG 2020

④ KEINE STÖCKELN FÜR ANSCHLUSS
FUNDAMENTP... IN BOHRPFÄHLE WÄNDE
KALKULIERT -> WENN NOTWENDIG
BWP / STK Ü. LY POS. ALTRAU

ZINGL BAU GmbH Wien Großmarktstraße 20
office@zinglbau.at * Tel. +43 1 6026500 * UID-Nr. ATU42384102 * DGNR 400613486 * FN 75427y
Es gelten unsere AGBs und Datenschutzbestimmungen, siehe zinglbau.at.

Rechnungsübersicht Professionisten

Bvh.: 22-00197 HOVE1

| Gewerk | Unternehmen | | Schätzkosten summe netto | bis dato geleistete Zahlungen netto | bis dato NICHT geleistete Zahlungen netto |
|-------------------------|-------------|-----------------------------------|-----------------------------|---|---|
| | | & | | | |
| Planer | PL | Faber Construction Gmbh | € 45 625,00 | € 41 417,50 | € 4 207,50 |
| Statiker | STAT | Dipl.-Ing. Igor Budai ZT-GesmbH | € 39 374,73 | € 36 559,68 | € 2 815,05 |
| Haus techniker | HT | Technisches Büro Lindner GmbH | € 29 225,00 | € 28 655,00 | € 570,00 |
| Strom | STRO | Netz Niederösterreich GmbH | € 7 173,00 | | € 5 977,50 |
| Glasfaseranschluss | GFA | Kabelplus GmbH | € - | | € - |
| Fernwärme | FW | EYN Wärme GmbH | € 4 122,00 | € 3 435,00 | € - |
| Umweltanalytik | UA | IBN Ingenieurbüro DI. Nikoopour | € 2 880,00 | € 2 400,00 | € - |
| Kampfmittelerprobung | KM01 | Schollenberger Kampfmittelbergung | € 7 254,50 | € 6 045,42 | € - |
| Kampfmittelerprobung | LM02 | EOD Munitionsbergung GmbH | € 8 440,00 | € 7 033,33 | € - |
| Geometer | GEO | Dipl.-Ing. Robert Wagner | € 6 889,20 | € 5 741,00 | € - |
| Ausschreibung | TGO | Baumeister Schenk & Partner | | | |
| Bauarbeitenkoordination | BKO | Baumeister Schenk & Partner | € 124 441,30 | € 103 617,20 | € 20 824,10 |
| örtliche Bauaufsicht | ÖBA | Baumeister Schenk & Partner | | | |
| | | | € 275 424,73 | | € 34 394,15 |
| Baumeisterarbeiten | BM | Zinglbau GmbH | 31,2% | € 1 486 989,00 | € 546 185,01 |
| Baugrubensicherung | BG | MTI-Rammtechnik GmbH | 2,0% | € 95 000,00 | € - |
| Erdarbeiten | ERD | Alpha-Huf Transport GmbH | 1,7% | € 80 100,00 | € 1 565,46 |
| Installateur | HKLS | Morris-Haustechnik GmbH | 3,9% | € 186 000,00 | € 138 804,17 |
| E-Installation | Elektro | Morris-Haustechnik GmbH | 2,8% | € 135 000,00 | € - |
| Düsenstrahlverfahren | DSV | Keller Grundbau GesmbH | 2,5% | € 120 051,80 | € - |
| Aufzug | AZ | Schindler Aufzüge | 0,8% | € 36 846,00 | € 23 512,22 |
| Innenputzarbeiten | | | 1,6% | € 75 000,00 | € - |
| Fassadeninstandsetzung | | | 1,4% | € 69 000,00 | € - |
| Estricharbeiten | | | 1,5% | € 72 000,00 | € - |
| Baureinigung | | | 0,1% | € 5 376,00 | € - |

Schätzung Robert
 Vertrag unbekannt
 Vertrag unbekannt
 Auftrag HKLS
 Auftrag Elektro
 Vertrag unbekannt
 Vertrag unbekannt
 Schätzung Zingl
 Schätzung Zingl
 Angebot Dramac
 Schätzung Zingl

Rechnungsübersicht Professionisten

Bvh.: 22-00197 HOVE1

| Gewerk | Unternehmen | & | Schätzkosten summe netto | bis dato geleistete Zahlungen netto | bis dato NICHT geleistete Zahlungen netto | |
|---|-----------------------------|------|-----------------------------|---|---|------------------|
| | | | | | | |
| Zimmermannsarbeiten | ZI M&R Bau GmbH | 1,8% | € 85 000,00 | € 28 275,23 | € 56 724,78 | M&R Bau GmbH |
| Konstruktiver Stahlbau | KS Lipp Stahlbau Ges.m.b.H. | 1,1% | € 53 243,85 | € 14 041,20 | € 39 202,65 | Werkvertrag |
| Dachdecker | Spenglerei Nikolai GmbH | 1,4% | € 68 000,00 | | € - | Werkvertrag |
| Dachabdichtung/Schwarzdecker | Spenglerei Nikolai GmbH | 1,9% | € 89 000,00 | | € - | Werkvertrag |
| Spenglerarbeiten | Spenglerei Nikolai GmbH | 1,0% | € 49 000,00 | | € - | Werkvertrag |
| Wärmedämmverbundsysteme | | 1,4% | € 69 000,00 | | € - | Angebot Zinglbau |
| Schlosserarbeiten | | 2,7% | € 130 000,00 | | € - | Angebot Krameß |
| Kellerabteile | | 0,4% | € 20 000,00 | | € - | Schätzung Zingl |
| Wendeltreppen DG | | 0,4% | € 20 000,00 | | € - | Schätzung Zingl |
| Fenster | | 3,3% | € 156 000,00 | | € - | Angebot Actual |
| Verglaste Rohrahmenelemente | | 0,4% | € 19 600,00 | | € - | lt. Budget |
| Türsysteme | | 1,4% | € 69 000,00 | | € - | Schätzung Zingl |
| Gargagator | | 0,2% | € 10 392,00 | | € - | Angebot Mewald |
| Trockenbauarbeiten | | 2,6% | € 125 000,00 | | € - | Schätzung |
| Kunststeinarbeiten | | 0,0% | € - | | € - | |
| Fliesenlegearbeiten | | 1,1% | € 50 794,00 | | € - | lt. Budget |
| SchlieBanlage | | 0,4% | € 19 000,00 | | € - | Schätzung Zingl |
| Holzfußböden | | 1,3% | € 62 469,37 | | € - | lt. Budget |
| Malararbeiten | | 2,0% | € 97 000,00 | | € - | lt. Budget |
| Garagenbeschichtung | | 0,8% | € 40 000,00 | | € - | Schätzung Zingl |
| Außenanlagen | | 0,3% | € 15 000,00 | | € - | Schätzung Zingl |
| gärtnerische Gestaltung | | 0,3% | € 15 000,00 | | € - | Schätzung Zingl |
| Kanalanschluss Korneuburg | | 0,6% | € 30 000,00 | | € - | Schätzung Zingl |
| Aufwand Baustillstand (Dachstuhl, Stromprov., etc...) | | 0,4% | € 20 000,00 | | € - | Schätzung Zingl |
| Erneuerung Elemente d. Dachs | | 0% | € 150 000,00 | | € - | Schätzung Zingl |
| | | 3% | € - | | € - | |
| RESERVE | | 5% | € 150 000,00 | | € - | |

Rechnungsübersicht Professionisten

Bvh.: 22-00197 HOVE1

| Gewerk | Unternehmen | Schätzkosten summe netto | bis dato geleistete Zahlungen netto | bis dato NICHT geleistete Zahlungen netto |
|--------|-------------|--------------------------------|---|---|
| | | & | | |
| | | 0% | | € |
| | | 100% | | |
| | | | | |
| | | Bauwerkskosten gesamt, Netto: | € 3 973 862,02 | € 1 414 988,54 |
| | | Bauwerkskosten gesamt, Brutto: | € 4 768 634,42 | € 1 697 986,25 |
| | | | | € 805 994,28 |
| | | | | € 967 193,13 |

€ 4 768 634,42
-€ 2 665 179,38

Bauwerkskosten gesamt
Bis dato geleistete Zahlungen

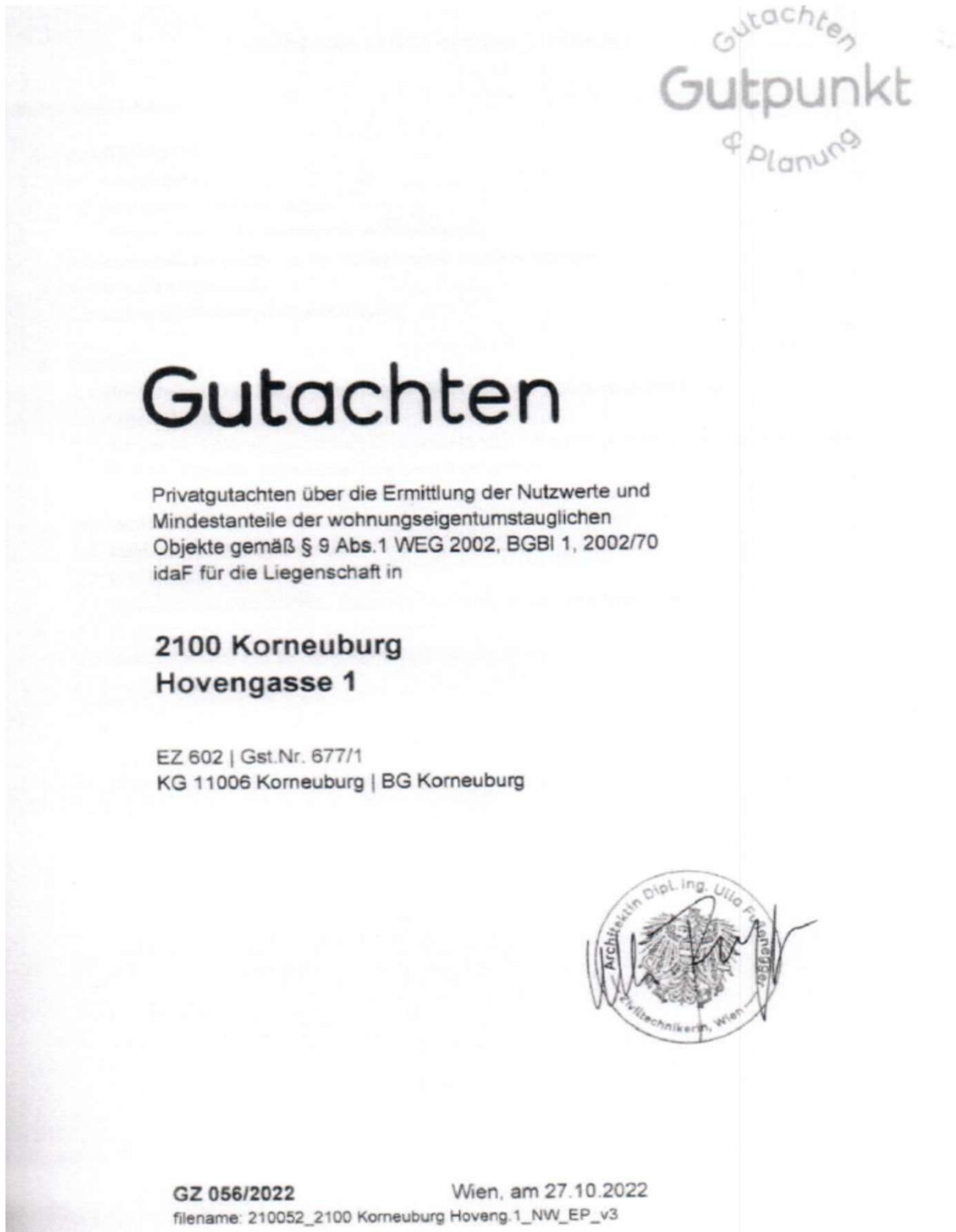
noch offene Bauwerkskosten, brutto

€ 2 103 455,04


Korreal Immobilien GmbH
 Operating 1, Top R 645 - 646,
 A-1010 Wien
 FN: 618002 v

Wien, 07.07.2024

12. Nutzwertgutachten auszugsw.



Erdgeschoß Zubau:

| Eg.Zub. | Top 1 | Wohnung | | | |
|---------|-------|---|-------|--------------|-----------|
| | | Regelnutzwert Wohnung | | 1,000 | |
| | | Lage im Erdgeschoß | | -0,050 | |
| | | vorhandene Querlüftung | | 0,025 | |
| | | Zugang direkt von Außen | | -0,025 | |
| | | | | 0,950 | |
| <hr/> | | | | | |
| | | Wohnung: | | | |
| | | Wohnung | 77,74 | 0,950 | 73,85 |
| | | Zuschlag: Zuschlagsberechnung idS §8(2) WEG2002 idaF | | | |
| | | Terrasse | 11,47 | 0,238 | 3 |
| | | Zwischensumme | | | 77 |
| | | Zubehör: Zubehör iSd §2(3) WEG 2002 idaF | | | |
| | | Eigengarten 01 | 25,65 | 0,100 | 2,57 3 |
| | | Einlagerungsmöglichkeit EM 01 | 4,03 | 0,200 | 0,81 1 |
| | | Summe | | | 81 |

| Eg.Zub. | Top 2 | Wohnung | | | |
|---------|-------|---|--------|--------------|------------|
| | | Regelnutzwert Wohnung | | 1,000 | |
| | | Lage im Erdgeschoß | | -0,050 | |
| | | vorhandene Querlüftung | | 0,025 | |
| | | höhere Sanitärausstattung | | 0,025 | |
| | | | | 1,000 | |
| <hr/> | | | | | |
| | | Wohnung: | | | |
| | | Wohnung | 109,81 | 1,000 | 109,81 |
| | | Zuschlag: Zuschlagsberechnung idS §8(2) WEG2002 idaF | | | |
| | | Terrasse | 11,35 | 0,250 | 3 |
| | | Zwischensumme | | | 113 |
| | | Zubehör: Zubehör iSd §2(3) WEG 2002 idaF | | | |
| | | Eigengarten 02 | 33,73 | 0,100 | 3,37 3 |
| | | Einlagerungsmöglichkeit EM 02 | 4,60 | 0,200 | 0,92 1 |
| | | Summe | | | 117 |

| Geschoß | Bez. | Fläche | RNW | Teil-NW | Teil-NW | NW |
|-----------------------------|-----------------|-------------------------------------|--------------|---------|---------|-----------|
| Erdgeschoß Bestand: | | | | | | |
| Eg. | Top 3 | Wohnung | | | | |
| | | Regelnutzwert Wohnung | 1,000 | | | |
| | | Lage im Erdgeschoß | -0,050 | | | |
| | | ausschließliche Lage zur Hovengasse | -0,050 | | | |
| | | fehlende Freifläche | -0,025 | | | |
| | | | 0,875 | | | |
| | Wohnung: | | | | | |
| | | Wohnung | 73,89 | 0,875 | 64,65 | |
| | | Zwischensumme | | | | 65 |
| | Zubehör: | | | | | |
| | | Zubehör iSd §2(3) WEG 2002 idaF | | | | |
| | | Einlagerungsmöglichkeit EM 03 | 3,92 | 0,200 | 0,78 | 1 |
| | | Summe | | | | 66 |
| Eg. | Top 4 | Wohnung | | | | |
| | | Regelnutzwert Wohnung | 1,000 | | | |
| | | Lage im Erdgeschoß | -0,050 | | | |
| | | fehlende Freifläche | -0,025 | | | |
| | | | 0,925 | | | |
| | Wohnung: | | | | | |
| | | Wohnung | 59,66 | 0,925 | 55,19 | |
| | | Zwischensumme | | | | 55 |
| | Zubehör: | | | | | |
| | | Zubehör iSd §2(3) WEG 2002 idaF | | | | |
| | | Einlagerungsmöglichkeit EM 04 | 4,54 | 0,200 | 0,91 | 1 |
| | | Summe | | | | 56 |
| 1.Obergeschoß Zubau: | | | | | | |
| 1.Og.Zub. | Top 5 | Wohnung | | | | |
| | | Regelnutzwert Wohnung | 1,000 | | | |

| Geschoß | Bez. | Fläche | RNW | Teil-NW | Teil-NW | NW |
|------------------|--|------------------------------|--------------|---------|---------|-----------|
| | Wohnung: | | | | | |
| | Wohnung | 49,98 | 1,000 | 49,98 | | |
| | Loggia | 2,67 | 0,500 | 1,34 | | |
| | | 52,65 | | 51,32 | | |
| | Zuschlag: | | | | | |
| | Zuschlagsberechnung idS §8(2) WEG2002 idaF | | | | | |
| | Balkon | 1,25 | 0,250 | 1 | | |
| | Zwischensumme | | | | | 52 |
| | Zubehör: | | | | | |
| | Zubehör iSd §2(3) WEG 2002 idaF | | | | | |
| | Einlagerungsmöglichkeit EM 05 | 3,47 | 0,200 | 0,69 | 1 | |
| | Summe | | | | | 53 |
| 1.Og.Zub. | Top 6 | Wohnung | | | | |
| | | Regelnutzwert Wohnung | 1,000 | | | |
| | | vorhandene Querlüftung | 0,025 | | | |
| | | | 1,025 | | | |
| | Wohnung: | | | | | |
| | Wohnung | 80,56 | 1,025 | 82,57 | | |
| | Zuschlag: | | | | | |
| | Zuschlagsberechnung idS §8(2) WEG2002 idaF | | | | | |
| | Balkon | 9,75 | 0,256 | 3 | | |
| | Zwischensumme | | | | | 86 |
| | Zubehör: | | | | | |
| | Zubehör iSd §2(3) WEG 2002 idaF | | | | | |
| | Einlagerungsmöglichkeit EM 06 | 4,90 | 0,200 | 0,98 | 1 | |
| | Summe | | | | | 87 |
| 1.Og.Zub. | Top 7 | Wohnung | | | | |
| | | Regelnutzwert Wohnung | 1,000 | | | |
| | Wohnung: | | | | | |
| | Wohnung | 44,09 | 1,000 | 44,09 | | |
| | Zuschlag: | | | | | |
| | Zuschlagsberechnung idS §8(2) WEG2002 idaF | | | | | |
| | Balkon | 10,83 | 0,250 | 3 | | |
| | Zwischensumme | | | | | 47 |
| | Zubehör: | | | | | |
| | Zubehör iSd §2(3) WEG 2002 idaF | | | | | |
| | Einlagerungsmöglichkeit EM 07 | 3,39 | 0,200 | 0,68 | 1 | |
| | Summe | | | | | 48 |

| Geschoß | Bez. | Fläche | RNW | Teil-NW | Teil-NW | NW |
|-------------------------------|------------------|--|--------------|---------|---------|------------|
| 1.Obergeschoß Bestand: | | | | | | |
| 1.Og. | Top 8 | Wohnung | | | | |
| | | Regelnutzwert Wohnung | 1,000 | | | |
| | | teilweise Lage zur Hovengasse | -0,025 | | | |
| | | Lage direkt über Garageneinfahrt | -0,025 | | | |
| | | vorhandene Querlüftung | 0,025 | | | |
| | | höhere Sanitärausstattung | 0,025 | | | |
| | | | 1,000 | | | |
| | Wohnung: | | | | | |
| | | Wohnung | 128,23 | 1,000 | 128,23 | |
| | Zuschlag: | Zuschlagsberechnung idS §8(2) WEG2002 idaF | | | | |
| | | Balkon | 31,64 | 0,250 | 8 | |
| | | Zwischensumme | | | | 136 |
| | Zubehör: | Zubehör idS §2(3) WEG 2002 idaF | | | | |
| | | Einlagerungsmöglichkeit EM 08 | 4,29 | 0,200 | 0,86 | 1 |
| | | Summe | | | | 137 |
| 1.Og. | Top 9 | Wohnung | | | | |
| | | Regelnutzwert Wohnung | 1,000 | | | |
| | | fehlende Freifläche | -0,025 | | | |
| | | | 0,975 | | | |
| | Wohnung: | | | | | |
| | | Wohnung | 70,50 | 0,975 | 68,74 | |
| | | Zwischensumme | | | | 69 |
| | Zubehör: | Zubehör idS §2(3) WEG 2002 idaF | | | | |
| | | Einlagerungsmöglichkeit EM 09 | 3,13 | 0,200 | 0,63 | 1 |
| | | Summe | | | | 70 |

| Geschoß | Bez. | Fläche | RNW | Teil-NW | Teil-NW | NW |
|---|--------|----------------------------------|--------------|---------|---------|------------|
| Dachgeschoß Zubau: | | | | | | |
| Dg.Zub. | Top 10 | Wohnung | | | | |
| | | Regelnutzwert Wohnung | 1,000 | | | |
| | | Lage im obersten Geschoß Zubau | 0,050 | | | |
| | | vorhandene Querlüftung | 0,025 | | | |
| | | höhere Sanitärausstattung | 0,025 | | | |
| | | | 1,100 | | | |
| Wohnung: | | | | | | |
| | | Wohnung | 128,48 | 1,100 | 141,33 | |
| | | Loggia | 2,68 | 0,550 | 1,47 | |
| | | | 131,16 | | 142,80 | |
| Zuschlag: Zuschlagsberechnung idS §8(2) WEG2002 idaF | | | | | | |
| | | Balkon | 1,27 | 0,275 | 1 | |
| | | Terrasse | 2,59 | 0,275 | 1 | |
| | | Terrasse | 2,45 | 0,275 | 1 | |
| | | Balkon mit Stiege | 9,75 | 0,220 | 2 | |
| | | Terrasse (über Außentreppe err.) | 66,97 | 0,220 | 15 | |
| | | Zwischensumme | | | | 163 |
| Zubehör: Zubehör iSd §2(3) WEG 2002 idaF | | | | | | |
| | | Einlagerungsmöglichkeit EM 10 | 4,72 | 0,200 | 0,94 | 1 |
| | | Summe | | | | 164 |
| Dg.Zub. | Top 11 | Wohnung | | | | |
| | | Regelnutzwert Wohnung | 1,000 | | | |
| | | Lage im obersten Geschoß Zubau | 0,050 | | | |
| | | | 1,050 | | | |
| Wohnung: | | | | | | |
| | | Wohnung | 42,35 | 1,050 | 44,47 | |
| Zuschlag: Zuschlagsberechnung idS §8(2) WEG2002 idaF | | | | | | |
| | | Terrasse | 1,67 | 0,263 | 1 | |
| | | Balkon mit Stiege | 10,83 | 0,210 | 2 | |
| | | Terrasse (über Außentreppe err.) | 36,15 | 0,210 | 8 | |
| | | Zwischensumme | | | | 55 |
| Zubehör: Zubehör iSd §2(3) WEG 2002 idaF | | | | | | |
| | | Einlagerungsmöglichkeit EM 11 | 2,34 | 0,200 | 0,47 | 1 |
| | | Summe | | | | 56 |

| Geschoß | Bez. | Fläche | RNW | Teil-NW | Teil-NW | NW |
|---|--------|---|--------------|---------|---------|-------------|
| Dachgeschoß Bestand: | | | | | | |
| Dg. | Top 12 | Wohnung | | | | |
| | | Regelnutzwert Wohnung | 1,000 | | | |
| | | Lage im Dachgesch. Bestand (ob. Gesch.) | 0,100 | | | |
| | | Raumverlust durch Dachschrägen | -0,125 | | | |
| | | teilweise Lage zur Hovengasse | -0,025 | | | |
| | | vorhandene Querlüftung | 0,025 | | | |
| | | höhere Sanitärausstattung | 0,025 | | | |
| | | | 1,000 | | | |
| Wohnung: | | | | | | |
| | | Wohnung | 179,89 | 1,000 | 179,89 | |
| Zuschlag: Zuschlagsberechnung idS §8(2) WEG2002 idaF | | | | | | |
| | | Terrasse | 23,84 | 0,250 | 6 | |
| | | Terrasse | 56,19 | 0,250 | 14 | |
| | | Zwischensumme | | | | 200 |
| Zubehör: Zubehör idS §2(3) WEG 2002 idaF | | | | | | |
| | | Einlagerungsmöglichkeit EM 12 | 7,69 | 0,200 | 1,54 | 2 |
| | | Summe | | | | 202 |
| Summe aller Nutzwerte | | | | | | 1233 |

3.5. Zusammenstellung der Nutzwerte und Mindestanteile

| Gesch. | Bezeichnung | Bestandsgegenstand | Nutzwert | Mindestanteil |
|----------------------------|------------------------|----------------------------------|----------|---------------|
| Untergeschoß: | | | | |
| Ug. | Abstellplatz f. KFZ 1 | Abstellplatz für KFZ i.d. Garage | 6 | 6 / 1233 |
| Ug. | Abstellplatz f. KFZ 2 | Abstellplatz für KFZ i.d. Garage | 6 | 6 / 1233 |
| Ug. | Abstellplatz f. KFZ 3 | Abstellplatz für KFZ i.d. Garage | 6 | 6 / 1233 |
| Ug. | Abstellplatz f. KFZ 4 | Abstellplatz für KFZ i.d. Garage | 6 | 6 / 1233 |
| Ug. | Abstellplatz f. KFZ 5 | Abstellplatz für KFZ i.d. Garage | 6 | 6 / 1233 |
| Ug. | Abstellplatz f. KFZ 6 | Abstellplatz für KFZ i.d. Garage | 6 | 6 / 1233 |
| Ug. | Abstellplatz f. KFZ 7 | Abstellplatz für KFZ i.d. Garage | 6 | 6 / 1233 |
| Ug. | Abstellplatz f. KFZ 8 | Abstellplatz für KFZ i.d. Garage | 6 | 6 / 1233 |
| Ug. | Abstellplatz f. KFZ 9 | Abstellplatz für KFZ i.d. Garage | 6 | 6 / 1233 |
| Ug. | Abstellplatz f. KFZ 10 | Abstellplatz für KFZ i.d. Garage | 6 | 6 / 1233 |
| Ug. | Abstellplatz f. KFZ 11 | Abstellplatz für KFZ i.d. Garage | 6 | 6 / 1233 |
| Ug. | Abstellplatz f. KFZ 12 | Abstellplatz für KFZ i.d. Garage | 6 | 6 / 1233 |
| Ug. | Abstellplatz f. KFZ 13 | Abstellplatz für KFZ i.d. Garage | 6 | 6 / 1233 |
| Ug. | Abstellplatz f. KFZ 14 | Abstellplatz für KFZ i.d. Garage | 6 | 6 / 1233 |
| Ug. | Abstellplatz f. KFZ 15 | Abstellplatz für KFZ i.d. Garage | 6 | 6 / 1233 |
| Ug. | Abstellplatz f. KFZ 16 | Abstellplatz für KFZ i.d. Garage | 6 | 6 / 1233 |
| Erdgeschoß Zubau: | | | | |
| Eg.Zub. | Top 1 | | | |
| | Wohnung: | Wohnung | | |
| | Zuschlag: | Terrasse | | |
| | Zubehör: | Eigengarten 01 | | |
| | | Einlagerungsmöglichkeit EM 01 | 81 | 81 / 1233 |
| Eg.Zub. | Top 2 | | | |
| | Wohnung: | Wohnung | | |
| | Zuschlag: | Terrasse | | |
| | Zubehör: | Eigengarten 02 | | |
| | | Einlagerungsmöglichkeit EM 02 | 117 | 117 / 1233 |
| Erdgeschoß Bestand: | | | | |
| Eg. | Top 3 | | | |
| | Wohnung: | Wohnung | | |
| | Zubehör: | Einlagerungsmöglichkeit EM 03 | 66 | 66 / 1233 |
| Eg. | Top 4 | | | |
| | Wohnung: | Wohnung | | |
| | Zubehör: | Einlagerungsmöglichkeit EM 04 | 56 | 56 / 1233 |

1.Obergeschoß Zubau:

GZ 056/2022

Seite 15 von 16

27.10.2022

| Gesch. | Bezeichnung | Bestandsgegenstand | Nutzwert | Mindestanteil |
|------------------------------|---|---|----------|---------------|
| 1.Og.Zub. | Top 5 Wohnung: Zuschlag: Zubehör: | Wohnung Loggia Balkon Einlagerungsmöglichkeit EM 05 | 53 | 53 / 1233 |
| 1.Og.Zub. | Top 6 Wohnung: Zuschlag: Zubehör: | Wohnung Balkon Einlagerungsmöglichkeit EM 06 | 87 | 87 / 1233 |
| 1.Og.Zub. | Top 7 Wohnung: Zuschlag: Zubehör: | Wohnung Balkon Einlagerungsmöglichkeit EM 07 | 48 | 48 / 1233 |
| 1.Obergeschoß Bestand: | | | | |
| 1.Og. | Top 8 Wohnung: Zuschlag: Zubehör: | Wohnung Balkon Einlagerungsmöglichkeit EM 08 | 137 | 137 / 1233 |
| 1.Og. | Top 9 Wohnung: Zubehör: | Wohnung Einlagerungsmöglichkeit EM 09 | 70 | 70 / 1233 |
| Dachgeschoß Zubau: | | | | |
| Dg.Zub. | Top 10 Wohnung: Zuschlag: Zubehör: | Wohnung Loggia Balkon Terrasse Terrasse Balkon mit Stiege Terrasse (über Außentreppe err.) Einlagerungsmöglichkeit EM 10 | 164 | 164 / 1233 |
| Dg.Zub. | Top 11 Wohnung: Zuschlag: Zubehör: | Wohnung Terrasse Balkon mit Stiege Terrasse (über Außentreppe err.) Einlagerungsmöglichkeit EM 11 | 56 | 56 / 1233 |
| Dachgeschoß Bestand: | | | | |
| Dg. | Top 12 Wohnung: Zuschlag: Zubehör: | Wohnung Terrasse Terrasse Einlagerungsmöglichkeit EM 12 | 202 | 202 / 1233 |
| Summe aller Nutzwerte | | | | 1233 |

13. Baubeschreibung

Stand: 26.02.2021 – Index B

BAUBESCHREIBUNG

KOHO1



BAUVORHABEN:

Sanierung mit Dachgeschossausbau Bestandsgebäude,
sowie Zubau mit insgesamt 12 Wohneinheiten und
einer Tiefgarage für 16 PKW
Hovengasse 1, 2100 Korneuburg
KG 11006 Korneuburg, EZ 602, Gst. 677/1

BAUWERBER:

Korreal Immobilien GmbH
Opernring 1, Top R645-646, 1010 Wien

GRUNDEIGENTÜMER:

Korreal Immobilien GmbH
Opernring 1, Top R645-646, 1010 Wien

PLANVERFASSER:

HUSS HAWLIK Architekten ZT GmbH
Fichtegasse 9/2, 1010 Wien


Stadtgemeinde Korneuburg

Hierauf bezieht sich der n.a. Besche

AZ: Bau-3-2021/347

vom **08.09.2021**



 HUSS HAWLIK Architekten ZT GmbH | Fichtegasse 9/2 | 1010 Wien
www.huss-hawlik.at | office@huss-hawlik.at | T +43-1-489 62 66
FN 252272b | UID ATU 613 933 75 | IBAN AT29 1700 0001 4004 3427
Geschäftsführer: Architekt DI Andreas Hawlik & Architekt DI Evgen Gerginski

HUSS HAWLIK ARCHITEKTEN

1. ALLGEMEINE PROJEKTBE SCHREIBUNG:

Auf dem Grundstück 677/1; EZ 602, Kat. G. 11006 Korneuburg ist eine Sanierung samt Umbau des Bestandsgebäudes inkl. Dachgeschoßausbau und ein Zubau mit insgesamt 12 Wohneinheiten und einer Tiefgarage für 16 PKW-Stellplätzen geplant.
Das Gebäude besteht aus 3 oberirdischen Geschoßen.

2. LAGE UND WIDMUNG:

Das Grundstück befindet sich laut örtlichen Bauvorschriften im Bauland-Wohngebiet.
Die Hauptnutzung des Gebäudes ist „Wohnen“, die Garage dient der Unterbringung der erforderlichen Pflichtstellplätze.

Im Gebiet des Bauplatzes besteht zum gegebenen Zeitpunkt eine Bausperre, wobei die Einreichung nicht im Widerspruch zu den in der Verordnung vom 11.12.2019 festgelegten Planungszielen stehen darf. (Dies wird im Anhang ab Seite 9 erläutert.) Innerhalb des zutreffenden Bereiches 1 ist während der Bausperre jedenfalls die Errichtung von 12 Wohneinheiten pro Grundstück zulässig.
Dementsprechend werden 3 Wohneinheiten aus dem Konsens umgebaut und saniert sowie 9 Wohneinheiten neu errichtet.

Gem. §54(1) abgeleitete Bebauungsbestimmungen:

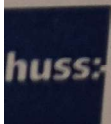
- Bauland-Wohngebiet mit 40% bebaubarer Fläche
- Bauklasse II - maximale Gebäudehöhe = 8,0 m
- geschlossene Bauweise

Grundstücksdaten: Grundstücksnr. 677/1, EZ 602, Fläche = 857 m² (lt. Grundbuch)
Bebaute Fläche: 513,20 m² (zul. 857 x (0,4x1,5) = 514,20 m²)

Der Nachweis der Gebäudehöhen erfolgt teils mittels §53 Abs. 1 durch die Berechnung der Gebäudehöhe über die Fläche der Front, teils mittels §53 Abs. 2 durch die Bildung von Umhüllenden, die Einhaltung dieser zulässigen Gebäudehöhe wird für jede Front auf dem Einreichplan nachgewiesen. Das DG wird wo notwendig mit Rücksprüngen im Randbereich der Umhüllenden ausgeführt.

Das Bezugsniveau wird durch den Lage- und Höhenplan von Vermessung DI Robert Wagner, Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen vom 05.02.2020 nachgewiesen. Der Plan befindet sich auf dem Einreichplandokument 101.

Seite 2 von 11



HUSS HAWLIK Architekten ZT GmbH | Fichtegasse 9 / 2 | 1010 Wien
www.huss-hawlik.at | office@huss-hawlik.at | T +43-1-489 62 66
FN 252272p | UID ATU 613 933 25 | IBAN AT29 1700 0001 4004 3427
Geschäftsführer: Architekt DI Andreas Hawlik & Architekt DI Evgeni Gerginski



HUSS HAWLIK ARCHITEKTEN

3. ERSCHLIESSUNG:

Zufahrt und Hauptzugang erfolgen von der Hovengasse aus. Der barrierefreie Zugang erfolgt über eine Rampe im Bestandsgebäude. Der Müllplatz ist ebenfalls von der Hovengasse im Bestandsgebäude erreichbar.

Die Medienversorgung erfolgt über die Hovengasse (Kanal, Wasser, Strom, Fernwärme, Hochgeschwindigkeits-Datennetz).

4. VERWENDUNGSZWECK:

Das geplante Gebäude wird als Wohnhaus mit 12 Einheiten zu Wohnzwecken verwendet. Die geplante Nutzung der einzelnen Räume ist dem Einreichplan zu entnehmen.

Die Garten- und Terrassenflächen sind teilweise den anliegenden Wohnungen zugewiesen, die restliche Fläche bildet den vorgeschriebenen Spielplatz (>165m²).

Im Erdgeschoss befinden sich: der Eingangsbereich und Müllraum ist über das Bestandsgebäude von der Hovengasse durch zwei getrennte Eingänge zu erreichen. Der Müllraum ist (ausgestattet mit: Restmüll- 1Tonne á 1100L, Biomüll - 3Tonnen á 240L, Grün-Biomüll - 1Tonne á 240L, Papier - 1Tonne á 1100L, Kunststoff - 1Tonne á 1100L) einerseits hausseitig vom Gang barrierefrei erreichbar, andererseits direkt von der Straße für die Müllabfuhr zugänglich. Über die Rampe im Eingang gelangt man in den Fahrradabstellraum (4 Stellpl.+8 überdachte im Innenhof = insgesamt 12 Stellplätze) + Kinderwagenraum.

Die Tiefgarage ist von der Straße über eine einspurige Rampe mit Ampelregelung befahrbar. Der Ampelverkehr wird als Ersatz für eine 2-spurige Rampe vorgesehen, da die Nutzfläche der Garage weniger als 1.600m² beträgt (OIB 4 - Punkt 2.7.2. Die Rampe wird mit 18% Neigung im nicht überdeckten Bereich beheizt ausgeführt.

In der Tiefgarage befinden sich 16 Stellplätze (Berechnung siehe Einreichplan Blatt 01). Im Untergeschoß befinden sich ebenfalls der Fernwärme- und Elektrorum.

Die Wohnungen sind über das neu errichtete Stiegenhaus durch Split Level zwischen Zubau und Bestandsgebäude zu erreichen.

Im Erdgeschoß befinden sich 4 Wohnungen, wobei Tür 1 einen separaten Eingang von der Dr.-Max Burckhard -Ring hat. Die Erschließung von Tür 2,3 und 4 erfolgt über den Haupteingang. Im 1.Obergeschoß befinden sich 5 Wohnungen. Im 1.Dachgeschoß befinden sich 3 Wohnungen.

Das Stiegenhaus ist mit einem behindertengerechten Aufzug ausgestattet, der alle Geschoße erschließt. (UG, EG, 1.OG, 1.DG):

Tragkraft 630kg, Türen 90/210, Kabinengröße 110 x 140cm

Seite 3 von 11



HUSS HAWLIK Architekten ZT GmbH | Fichtegasse 9 / 2 | 1010 Wien
www.huss-hawlik.at | office@huss-hawlik.at | T +43-1-489 62 66
FN 252272p | UID ATU 613 933 25 | IBAN AT29 1700 0001 4004 3427
Geschäftsführer: Architekt DI Andreas Hawlik & Architekt DI Evgeni Gerginski



5. **BAUAUSFÜHRUNG:**

Gebäudeklasse 4 gem. OIB-RL Anlage 7 (NÖ konsolidiert 2014)

Konstruktion:

Die Gründung und Konstruktion erfolgten laut statischem Konzept, Ausführung des Zubaus in Stahlbeton-Massivbauweise. Die genauen Aufbauten der Bauteile sind dem Einreichplan zu entnehmen.

Keller: alle erdberührenden Bauteile (Bodenplatte + Wände) werden in STB ausgeführt und liegen über dem Grundwasserspiegel. Die Bodenplatte und Keller-Außenwände werden gegen temporär anstehendes Schichtenwasser ausreichend dicht ausgeführt (Weiße Wanne). Tragende Wände aus Stahlbeton.

Außenwände und tragende Wände: REI 90 + A2
Decke über KG: REI 90 + A2

Oberirdische Geschoße: Decken und Wände werden aus STB mit Vollwärmeschutz ausgeführt. Innenwände sind aus Beton und Leichtbau.

Außenwände und tragende Wände: REI 60, im obersten Geschoß REI30
Decken oberirdisch ü. EG: REI 60, ü. obersten Geschoß REI30
Treppenhaus oberirdische REI60, unterirdische REI90+A2
Balkonplatten ohne Anforderung

Dach:

Zubau:

Das Flachdach ist überwiegend als Dachterrasse mit Betonplattenbelag geplant mit ca. 1 m Kiesstreifen am Rand der Attika.

Bestand:

Das Dach über dem Bestandsobjekt ist eine Stahl-Holztragkonstruktion in Leichtbauweise, das von der bestehenden Traufe auf 45° (100%) bzw. ab ca. 2,5m Höhe mit 16,7° (30%) aufgeklappt wird.

Stiegen: Stahlbeton. Bei allen Treppen ist ein Handlauf in Höhe von 1,0 m vorgesehen. Treppenläufe sind elastisch gelagert (Trittschallschutz).

Fassaden: weitestgehend Wärmedämmverbundsystem weiß verputzt. Das Dachgeschoß wird mit Platten verkleidet. (Baumit hardtop). Beim Bestandsgebäude wird die Fassade nur saniert.



HUSS HAWLIK ARCHITEKTEN

Fenster: Kunststoff-Alufenster. Alle Fenster und Terrassen-/Balkontüren haben außenliegende Jalousien (Raffstore).

Verglasungen: Verglasungen von Türen und Terrassentüren werden beidseitig in Sicherheitsglas ausgeführt (mind. ESG), Verglasungen von französischen Fenstern raumseitig ESG.

Garagentor: Sektionaltor mit mind. 2.10 m² Zuluft-Öffnung

Beläge:

Eingangsbereiche und Gänge: Feinsteinzeug

Wohnräume, Zimmer: Parkett

Sanitärräume: Feinsteinzeug

Terrassen, Balkone: Betonplatten

Lagerräume, Haustechnikräume: Versiegelung

Garagen: Beschichtung Bfl

Innentüren: Holzwerkstoff, Stumpf einschlagend, weiß lackiert

Heizung und Lüftung:

Die Heizung und Warmwasserbereitung des Gebäudes erfolgt über Fernwärme, Anschlussmöglichkeit besteht an beiden Gebäudefronten.

Der Zugang zum Dach erfolgt über ein Dachausstieg im DG vom Stiegenhaus aus.

In den Wohnräumen wird eine Fußbodenheizung ausgeführt, alle Bäder sind mit Anschlüssen für Elektro-Heizkörper ausgestattet.

Die geplante Beheizung mit Fernwärme entspricht den Anforderungen an hocheffiziente alternative Energiesysteme.

Alle innenliegenden Räume werden mechanisch über Dach entlüftet. Die Küchen werden mit Umluft-Dunstabzügen ausgestattet.

Radonemission aus dem Untergrund kann bei den geplanten Aufenthaltsräumen ausgeschlossen werden, da das Gebäude vollflächig unterkellert, die Feuchtigkeitsisolierung des Untergeschoßes ausreichend gasdicht ist und die Garage im Untergeschoß permanent belüftet ist.

Elektr. Kommunikation:

Gem. §43a NÖ BO muss das Gebäude mit einer hochgeschwindigkeitsfähigen gebäudeinternen physischen Infrastruktur ausgestattet sein. Jede Wohnung verfügt über einen Netzabschlusspunkt im Wohnungsverteiler, der Zugangspunkt befindet sich im Elektroraum im Untergeschoß.

Seite 5 von 11



HUSS HAWLIK Architekten ZT GmbH | Fichtegasse 9 / 2 | 1010 Wien
www.huss-hawlik.at | office@huss-hawlik.at | T +43-1-489 62 66
FN 252272p | UID ATU 613 933 25 | IBAN AT29 1700 0001 4004 3427
Geschäftsführer: Architekt DI Andreas Hawlik & Architekt DI Evgeni Gerginski



HUSS HAWLIK ARCHITEKTEN

Entwässerung: Die Niederschlagswässer vom Dach, Balkonen und Terrassen werden über Regenrohre bzw. Bodeneinläufe in das Untergeschoß geführt und in einen Versickerungsschacht neben der Garagenrampe eingeleitet. Regenwässer im Bereich des Spielplatzes und Gärten werden zur Versickerung gebracht. Die Versickerung wird im beiliegenden Versickerungskonzept von 3P Geotechnik erläutert.

Schmutzwässer werden in den öffentlichen Kanal eingeleitet. Das Erdgeschoß liegt oberhalb der Rückstauenebene, ein kleiner Bereich der Garagenrampe wird nach Durchlaufen eines Ölabscheiders mittels Hybridhebeanlage als Rückstausicherung in den Kanal eingeleitet.

6. BRANDSCHUTZ

Tiefgarage (OIB 2.2 2014 NÖ)

Die Tiefgarage hat 414,86 m² Nutzfläche (<1.600m²). Die Zu- und Abluftöffnungen werden über Öffnungen im Sektionaltor, bzw. über Schächte gem. OIB2.2 2014 NÖ Tab. 2. Pkt 1. ausgeführt. Anforderungen an die Bauteile werden gem. Pkt. 5.1 bis 5.4 ausgeführt, siehe auch BAB Punkt 5. Für die erste Löschhilfe sind gem. OIB RL 5.8.1 tragbare Feuerlöscher vorgesehen. Die Tiefgarage wird als eigener Brandabschnitt ausgeführt.

Wohnhaus

Gebäudeklasse 4 (Fluchtniveau ≤ 11 m)

3 oberirdische Geschoße

Brandabschnitte:

Die drei oberirdischen Geschoße bilden einen Brandabschnitt.

Das unterirdische Geschoß bildet einen Brandabschnitt (Technikbereiche bilden Unterbrandabschnitte).

Für die erste Löschhilfe sind tragbare Feuerlöscher vorgesehen.

Rauchwarnmelder werden gem. OIB RL 2, 3.11 in allen Aufenthaltsräumen und Gängen der Wohnungen ausgenommen Küchen angebracht. In Wohnküchen nicht unmittelbar im Kochbereich.

Rauchableitung aus straßenseitig liegenden Nebenräumen über Fenster im EG

Fluchtwege:

Treppenhäuser gem. Tab. 2a, da einziger Fluchtweg. Türen zu Wohnungen EI2-30C.

Rauchabzugseinrichtung an der obersten Stelle des Stiegenhauses über kombinierte Lichtkuppel / Dachausstieg.

7. SCHALL-UND WÄRMESCHUTZ

Der Schall- und Wärmeschutz wurde gemäß NÖ Bauordnung, NÖ BTV, OIB-Richtlinie 5 und 6 sowie in den einschlägigen Ö-Normen (B 8110-1, B 8110-3, B 8115-2, B 8115-4) in den aktuellen Fassungen nachgewiesen und sind der beiliegenden bauphysikalischen Untersuchung zu entnehmen.

Seite 6 von 11

huss:



HUSS HAWLIK Architekten ZT GmbH | Fichtegasse 9 / 2 | 1010 Wien
www.huss-hawlik.at | office@huss-hawlik.at | T +43-1-489 62 66
FN 252272p | UID ATU 613 933 25 | IBAN AT29 1700 0001 4004 3427
Geschäftsführer: Architekt DI Andreas Hawlik & Architekt DI Evgeni Gerginski

aha

HUSS HAWLIK ARCHITEKTEN

Die Querdurchlüftung ist durch die gewählte Anordnung der Öffnungen gegeben und eine Durchspülung mit Hilfsmitteln der Feuerwehr wird sogar vereinfacht: Die Zuluft erfolgt über das Garagentor.

10.2. Anordnung der natürlichen Lüftung der Garage

In der Anlage 2.2 zur NÖ BTV, der OIB-RL 3 2014 NÖ konsolidiert wird in Punkt 8.3. die Art und Ausführung einer natürlichen Lüftung der Garage beschrieben.

Bereits mit OIB 2015 wurde Absatz 8.3. überarbeitet und in die OIB 2019 weitgehend unverändert übernommen. Die OIB-Richtlinie 2019 kann daher als Stand der Technik angesehen werden.

Es sind insbesondere die Forderungen entfallen, dass

- für eine natürliche Lüftung der Fußboden der Garage nicht tiefer als 3m unter dem angrenzenden Gelände nach Fertigstellung liegen darf, und
- dass die Hälfte dieser Lüftungsöffnungen in Schächten mindestens 2m über das angrenzende Gelände nach Fertigstellung geführt werden müssen.
- Lüftungsöffnungen von Garagen einen Mindestabstand von 5m zu öffnenden Fenstern einhalten müssen.

Auszug aus OIB RL 3 – 2019, Punkt 8.3

8.3.1 Garagen sind natürlich oder mechanisch so zu lüften, dass im Regelbetrieb ein Viertelstundenmittelwert für Kohlenstoffmonoxid (CO) von 60 ppm nicht überschritten wird.

...

8.3.5 Die Anforderung gemäß Punkt 8.3.1 ist für Garagen mit mehr als 250 m² Nutzfläche für oberirdische Geschosse und das erste unterirdische Geschoss erfüllt, wenn die Geschosse mit natürlichen Rauch- und Wärmeabzugseinrichtungen gemäß Tabelle 2 der OIB-Richtlinie 2.2 „Brandschutz bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Parkdecks“ ausgestattet sind. In diesem Fall sind Einrichtungen gemäß Punkt 8.3.4 nicht erforderlich. Diese Öffnungen müssen so situiert sein, dass eine Querdurchlüftung gewährleistet ist.

8.3.6 Abluftöffnungen von mechanischen Lüftungen aus Garagen mit mehr als 250 m² Nutzfläche müssen zu offenbaren Fenstern und Türen von Aufenthaltsräumen sowie von Zuluftöffnungen von Lüftungsanlagen so situiert sein, dass es zu keiner Beeinträchtigung von Personen kommt.

Die Abluftöffnungen der Garage weisen zu Fenstern von Aufenthaltsräumen ausreichenden Abstand auf und sind vor der Fassade situiert oder von der Fassade abgewandt orientiert. Eine Beeinträchtigung von Personen kann daher ausgeschlossen werden.

Die neben Der Braudrauchentlüftung der Kellerräume angeordneten Öffnungen sind keine Zuluftöffnungen von Lüftungsanlagen, sondern lediglich Öffnungen von statischen Belüftungen der Nebenräume im Keller. Auch hier kann es also nicht zur Beeinträchtigung von Personen kommen, da es sich hier um keine Aufenthaltsräume handelt.

Seite 8 von 11

HUSS-



HUSS HAWLIK Architekten ZT GmbH | Fichtegasse 9 / 2 | 1010 Wien
www.huss-hawlik.at | office@huss-hawlik.at | T +43-1-489 62 66
FN 252272p | UID ATU 613 933 25 | IBAN AT29 1700 0001 4004 3427
Geschäftsführer: Architekt DI Andreas Hawlik & Architekt DI Evgeni Gerginski



HUSS HAWLIK ARCHITEKTEN

Auf Grund der geringen CO-Emissionen von modernen Fahrzeugen und der Erfahrungen mit natürlich belüfteten Garagen wurden die Forderungen nach max. Fußbodentiefe und min. Schachthöhe aus der OIB gestrichen.

Erstellt (kyl/jne) 26.02.2021

Anhang; Erläuterungen zur Bausperre:

Auf dem Bauplatz Hovengasse 1, Korneuburg gilt seit Dezember 2019 eine Bausperre: Kernpunkt der Bausperre ist die Beschränkung der Neuerrichtung von Wohnungen pro Bauplatz, falls das Bauvorhaben den festgelegten Planungszielen des Masterplan Korneuburg widerspricht. Dieses Begleitschreiben soll darlegen, dass das geplante Projekt der Zielsetzung des Masterplans Korneuburg nicht widerspricht und die Verordnung der Stadtgemeinde Korneuburg bez. der Bausperre vom 11.12.2019 nicht unterläuft.

MASTERPLAN KORNEUBURG 2036 – unser Weg in die Zukunft

VERSION 1.0, Juni 2016 (Masterplan_2036_Gesamt.pdf)

erläutert die Zielsetzung des neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplans für Korneuburg:

1.2 Die Schwerpunkte des Masterplans

(...)

2. KOMPAKT

Die Bezirkshauptstadt bekennt sich zu einem moderaten Bevölkerungswachstum. Aufbauend auf den Erfahrungen der letzten zwanzig Jahre (siehe Demographie-Check im Anhang), geht man bis zum Jahr 2036 von einem Wachstum von derzeit 13.600 auf 18.000-20.000 EinwohnerInnen aus. Die Balance zwischen Dichte, Lebensqualität und sozialem Miteinander hat dabei oberste Priorität. Das Wachstum der Stadtgemeinde erfolgt auf Basis des Grundsatzes „Stadt der kurzen Wege“ und damit „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Unter ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten setzt man auf eine nachhaltige und flächensparende Siedlungsentwicklung. Die Innenentwicklungspotentialanalyse verdeutlicht, dass das prognostizierte Bevölkerungswachstum auf den theoretisch verfügbaren und bereits wohnbaugewidmeten Flächen (siehe Innenentwicklungspotentialanalyse im Anhang) sowie dem künftigen Entwicklungsgebiet Werft unter Berücksichtigung etwaiger Vorgaben untergebracht werden kann.

Im Kapitel „STADTPLANUNG Mittendrin in Nähe zueinander“:

SP_3 INNENENTWICKLUNG VOR AUSSEN-ENTWICKLUNG (§57)

Verdichtung mit Maß und Ziel und kreative Raumnutzung

Mit seiner städtischen Struktur und den um den historischen Stadtkern entstandenen Siedlungen wirkt Korneuburg auf den ersten Blick „planmäßig“ und „dicht“ bebaut. Dennoch weist Korneuburg ein nicht zu unterschätzendes **Innenentwicklungspotenzial** auf; hierzu wurde im Zuge des Leitbild(-) und Masterplanprozesses im Jahr 2012 eine entsprechende Analyse durchgeführt. **Das Ergebnis ist eindeutig: Ein nicht unwesentlicher Teil der Wohnraumnachfrage kann im Bestand oder durch die (Neu-)Erschließung von Baulücken und Brachflächen befriedigt werden.**

Seite 9 von 11

USS:



HUSS HAWLIK Architekten ZT GmbH | Fichtegasse 9 / 2 | 1010 Wien
www.huss-hawlik.at | office@huss-hawlik.at | T +43-1-489 62 66
FN 252272p | UID ATU 613 933 25 | IBAN AT29 1700 0001 4004 3427
Geschäftsführer: Architekt DI Andreas Hawlik & Architekt DI Evgeni Gerginski

aha

HUSS HAWLIK ARCHITEKTEN

(...) Der Bevölkerungsausdünnung in den bestehenden Wohnhäusern sowie den alten Siedlungen tatenlos zuzusehen und nur durch neu ausgewiesene Baugebiete am Rand zu „kompensieren“, ist der falsche Ansatz! Die Vorteile von Innenentwicklung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- **Belebung und Aufwertung im Innenbereich**
- **Erhaltung gewachsener Siedlungsstrukturen**
- **Auslastung vorhandener Infrastruktur**
- **Wahrung von kurzen Wegen**
- **Vermeidung von Zersiedlung**
- **Bewahrung einer ausgewogenen Altersstruktur**
- **Einsparung von Erschließungskosten**

Wenn es um Innenentwicklung geht, dann geht es auch darum, die möglichen neuen Nutzungen (z. B. wenn auf dem großen Grundstück eines alten Einfamilienhauses ein Mehrfamilienhaus neu errichtet werden soll) mit Maß und Ziel durchzuführen – und dies in möglichst transparentem Rahmen. Das bedeutet, dass **sowohl eine minimale als auch eine maximale Dichte** festgelegt werden muss. Flächen im Innenbereich sollen möglichst nachhaltig genutzt werden, indem man hier **Wohnraum für eine adäquate Zahl an Menschen** schafft.

Um die Sachlage korrekt darzustellen und zu vertiefen, führen wir im Anschluss die entsprechenden Passagen der **Verordnung** an: (Stadtgemeinde Korneuburg Bausperre vom 11.12.2019)

§ 2 Zweck

(...)

Bezüglich der weiteren Entwicklung des Wohnraums wurden im „Masterplan Korneuburg – 2036“ festgehalten, dass bei der Weiterentwicklung des Stadtgebietes die städtebaulichen Qualitäten berücksichtigt, **Innenentwicklung vor Außenentwicklung angestrebt** und unterschiedliche Innenentwicklungs- und Entwicklungsgebiete definiert werden sollen.

§ 3 Ziel

(...)

Entsprechend den oben definierten Zielen und dem Zweck der geplanten Überarbeitung sind während der Bausperre Bauvorhaben und Teilungen unter folgenden Bedingungen zulässig.

- Einreichungen zur Bebauung und/oder Teilung des Baulandes, die während der Bausperre einlangen, sind danach zu beurteilen, ob sie im Widerspruch zu den in dieser Verordnung festgelegten Planungszielen stehen und in diesem Fall von der Bausperre betroffen sind oder ob sie andernfalls trotz Bausperre genehmigungsfähig sind.
- **Bauvorhaben widersprechen dem Zweck der Bausperre nicht, wenn bei der Anordnung der Gebäude die von der Stadtgemeinde Korneuburg angestrebten städtebaulichen Baufluchtlinien und Freiflächen berücksichtigt werden.**
- Bauvorhaben in der Schutzzone widersprechen dem Zweck der Bausperre nicht, wenn sie sich unter Berücksichtigung des historischen Stadtbildes und der Ensemble(s) von Korneuburg in Bauform, Baustil, Gebäudevolumen und Struktur harmonisch in den Umgebungsbereich einfügen.
- **Innerhalb des Bereiches 1 (siehe Plandarstellung) ist während der Bausperre jedenfalls die Errichtung von bis zu 12 Wohneinheiten pro Grundstück (...) zulässig**

Auf dem Bauplatz dürfen also trotz Bausperre explizit 12 Wohneinheiten errichtet werden. Im Bereich gilt Bauklasse II g, also geschlossenen Bebauungsweise, wie sie für den zentrumsnahen Bereich Korneuburgs typisch ist.

Seite 10 von 11



HUSS HAWLIK Architekten ZT GmbH | Fichtegasse 9 / 2 | 1010 Wien
www.huss-hawlik.at | office@huss-hawlik.at | T +43-1-489 62 66
FN 252272p | UID ATU 613 933 25 | IBAN AT29 1700 0001 4004 3427
Geschäftsführer: Architekt DI Andreas Hawlik & Architekt DI Evgeni Gerginski



HUSS HAWLIK ARCHITEKTEN

Innenentwicklung vor Außenentwicklung, die Erschließung von Baulücken und Brachflächen: Durch die Modernisierung des bestehenden Altbaus samt Dachgeschoßausbau wird die bestehende Bausubstanz aufgewertet. Somit wird Wohnen in allen Geschossen über unterschiedliche Generationen innerhalb der vorhandenen Infrastruktur ermöglicht. Der Zubau erlaubt die Schließung der Baulücke sowie eine angemessene Verdichtung. Es ist möglich auf dem Bauplatz einen Spielplatz und eine Tiefgarage zu errichten. Die Wohnungstypen eignen sich sowohl für Senioren als auch vor allem für Familien.

- **Belebung und Aufwertung im Innenbereich**
- **Erhaltung gewachsener Siedlungsstrukturen**
- **Auslastung vorhandener Infrastruktur**
- **Wahrung von kurzen Wegen**
- **Vermeidung von Zersiedlung**
- **Bewahrung einer ausgewogenen Altersstruktur**
- **Einsparung von Erschließungskosten**

Keiner dieser Punkte, die im Masterplan als Zielsetzungen angegeben werden, steht im Widerspruch zu unseren Planungszielen. Im Gegenteil, alle Punkte, die oben erwähnt wurden, werden von unserem Projekt erfüllt! Unser Bauprojekt steht mit den Zielen von Korneuburg für 2036 daher absolut im Einklang.

Seite 11 von 11



HUSS HAWLIK Architekten ZT GmbH | Fichtegasse 9 / 2 | 1010 Wien
www.huss-hawlik.at | office@huss-hawlik.at | T +43-1-489 62 66
FN 252272p | UID ATU 613 933 25 | IBAN AT29 1700 0001 4004 3427
Geschäftsführer: Architekt DI Andreas Hawlik & Architekt DI Evgeni Gerginski

