

Für den Auftraggeber
RA Mag W. Herzer
als Insolvenzverwalter
36 S 129/25z LG Korneuburg
Marxergasse 25
1030 Wien

Marktwertgutachten

zur Bestimmung vom

Verkehrswert

3400 Klosterneuburg, Wladimir Koldagasse 14

KG 01703 Kierling EZ 1471, 2210, 2211, 2212



Stichdatum **1.10.2025**

Verkehrswert = gemeiner Wert

€ 1.468.000

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben und Grundlagen.....	4
2	Befund.....	4
2.1	Lage	4
2.2	Übersichtskarte.....	5
2.3	Luftbild	5
2.4	Demographische Daten (Übersicht)	6
2.5	Versorgungseinrichtungen.....	6
2.6	Öffentliche Verkehrsmittel	7
2.7	Detailldaten	7
2.7.1	Übersichtskarte (Mikro vs. Makro):	7
2.7.2	Demographie I (Allgemeines):	8
2.7.3	Kaufkraft:.....	9
2.7.4	Gebäude:	9
2.7.5	Demographie II (Herkunftsland und Staatsangehörigkeit):.....	10
2.8	Verkehrswesen.....	11
2.9	Wirtschaft und Öffentliche Einrichtungen.....	11
2.10	Erziehung und Bildung	12
2.11	Gesundheit	12
2.12	Shopping und Freizeit.....	13
2.13	Tourismus.....	13
2.14	Grundstücksgrenzen und Widmung	14
2.15	Lärm	15
2.15.1	Lärmkarte 24h – gemittelt	15
2.15.2	Lärmkarte Nacht	15
2.16	Naturgefahren.....	16
2.17	Altlasten.....	16
2.18	Grundstücke	16
2.19	Rechte und Pflichten	20
2.20	Widmung	22
2.21	Anschlüsse, Versorgungs- und Entsorgungsleitungen	23
2.22	Bebauung	23
2.23	Bestandsrechte und Belastungen.....	23
2.24	Baubescheide.....	23
2.25	Fotodokumentation.....	24

2.26	Entwicklungsmöglichkeit.....	25
3	Bewertung.....	26
3.1	Festlegung des Bewertungsverfahrens	26
3.2	Vergleichswertverfahren	26
3.3	Feststellen des Freigrundwerts.....	27
3.4	Verkehrswertfeststellung	30
4	Methode und allgemeine Bemerkungen	32
5	Anlage: nachgewiesene Transaktionen.....	34
6	Anlage: Übersicht über die geplante Anlage.....	42

1 Allgemeine Angaben und Grundlagen

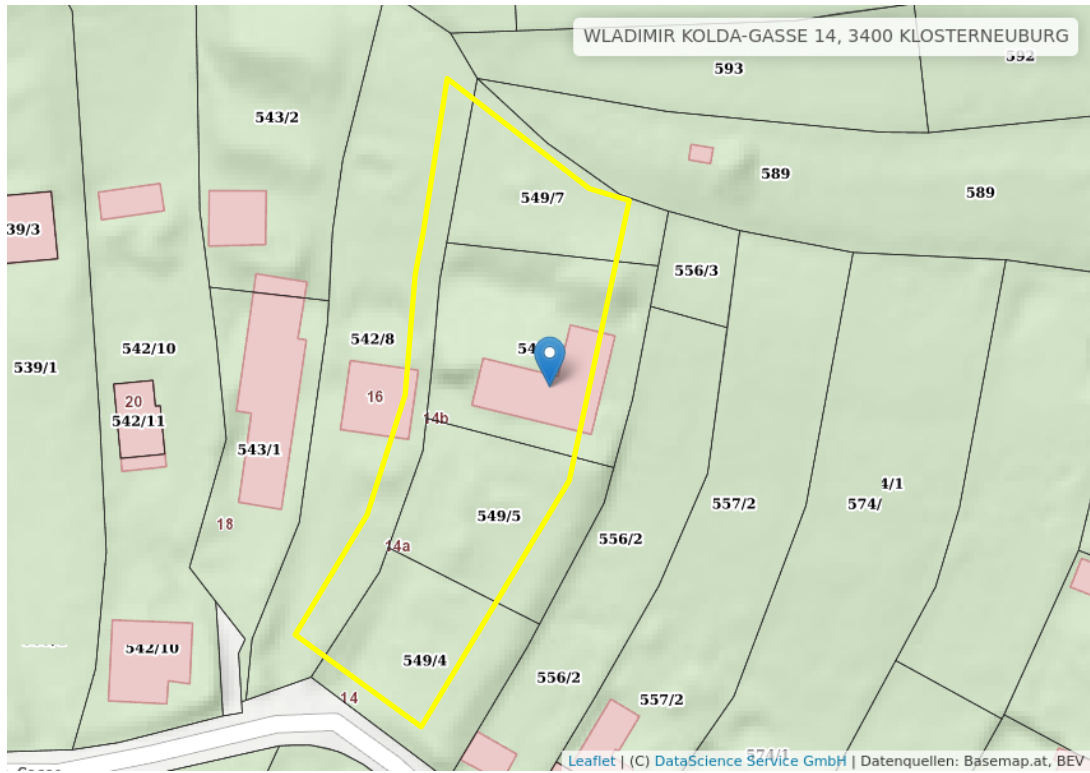
Auftraggeber	RA Mag Wolfgang Herzer als Insolvenzverwalter W.Koldagasse 3400 Errichtungs-GmbH FN 552027f, LG Korneuburg 36 S 129/25z
Auftrag und Zweck	Feststellen Verkehrswert
Bewertungsgegenstand	3400 Klosterneuburg, Wladimir Koldagasse 14, 14a, 14b , Grünlandgrundstück ohne Orientierungsnummer KG 01703 Kierling EZ 1471, 2210,2211,2212
Bewertungsstichtag	01.10.2025
Qualitätsstichtag	01.10.2025
Datum der Befundaufnahme	22.09.2025
Anwesende Personen	M. Oliva
Verwendete Unterlagen	Übergebener Planungsunterlagen, Einsichtnahme in den Bauakt, Kommunikation mit der Baubehörde, Urkundensammlung Grundbuch, Kaufpreissammlung
Annahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Es wird nach wirtschaftlich sinnvollen verwertungs- technischen Aspekten der Anteil 1/1 bewertet (und nicht nur 99/100 Anteile) • Die Grundstücke sind unbebaut (etwaig vor- handene Gebäude sind abgetragen und stellen weder einen positiven noch negativen Vermögensbestandteil dar • Das eingereichte Projekt könnte mit geringer Modifikationen erneut eingereicht und umgesetzt werden (keine wesentlichen Änderungen notwendig) • Keine Rückstände bei den Abgaben (Stand 25.09.2025)
Besondere Annahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Die Eintragungen in A2- bzw C-Blättern dienen der Erschließung der Grundstücke im Sinn der Projekt- entwicklung (3 Doppelhäuser und gemeinsame Grün-/Poolfläche im Norden; wechselseitige Geh- und Leitungsrechte) • Das Grünlandgrundstück GSt 549/7 ist alleine nicht verkehrsfähig (sondern verkehrsüblich nur in Verbindung mit den geschaffenen Bauplätzen wirtschaftlich sinnvoll nutzbar) • Geldwertende Lasten sind nicht zu berücksichtigten (es wird ein geldlastenfreier Verkehrswert festgestellt)

2 Befund

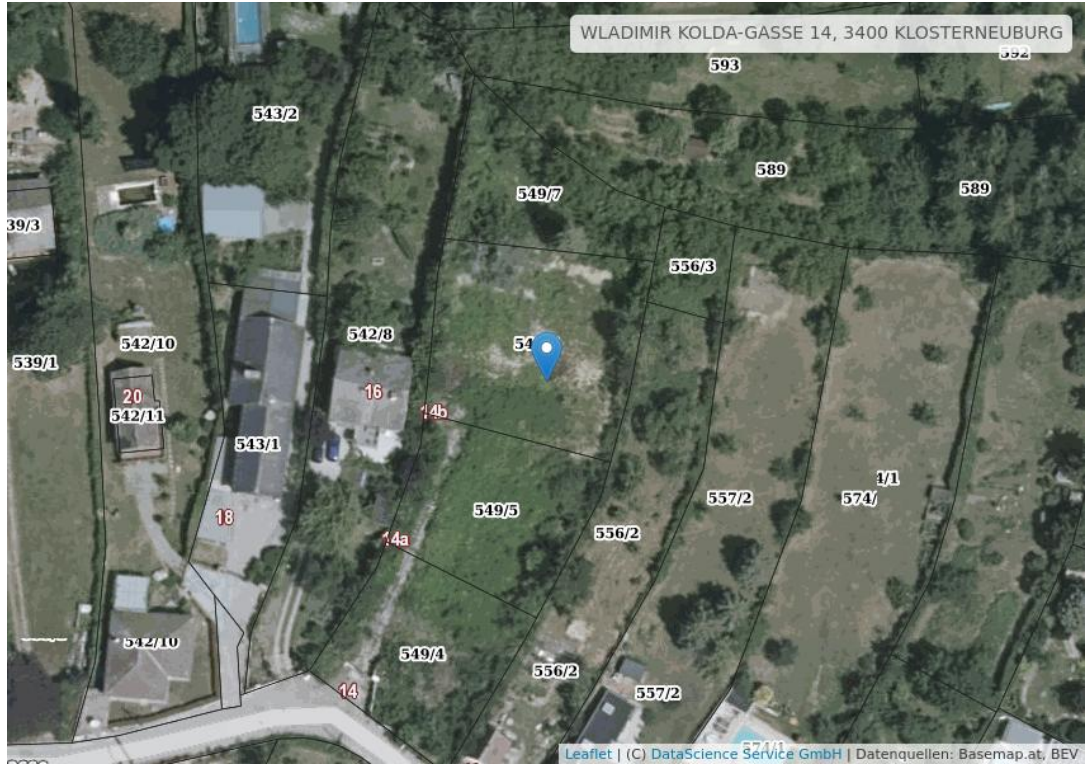
2.1 Lage

Die Lage des Grundstücks ist für den Bezirk in guter Wohnlage. Die Verkehrsverhältnisse sind für den Bezirk als normal einzustufen.

2.2 Übersichtskarte



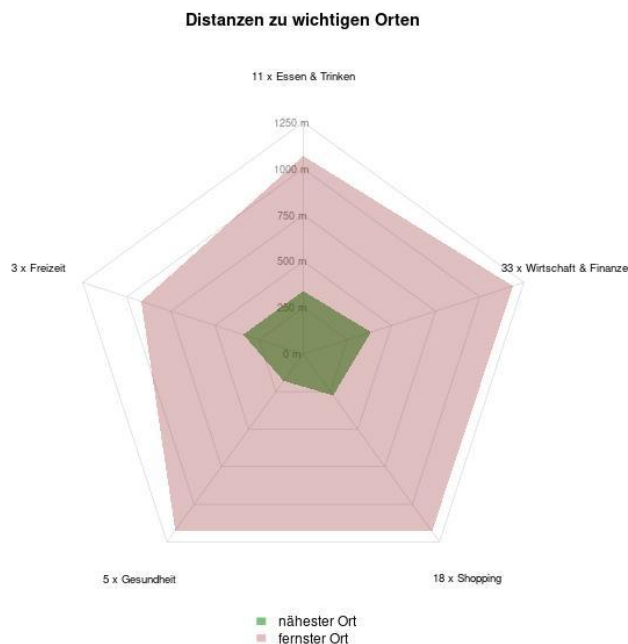
2.3 Luftbild



2.4 Demographische Daten (Übersicht)

Attribut	Wert
Bevölkerung absolut	28.089
Anteil der Personen unter 15 Jahren	15 % [4.185]
Anteil der Personen über 65 Jahren	23 % [6.404]
Anteil ausländischer Staatsangehöriger	17 % [4.719]
Erwerbstätigenquote der 15 bis 64-Jährigen	74 % [20.702]
Arbeitslosenquote (15 Jahre und älter)	3 % [815]
Anteil der Personen mit Abschluss (Lehre, Matura)	51 % [14.353]
Anteil der Personen mit Universitätsabschluss	34 % [9.494]
Anteil der Auspendler an den Erwerbstätigen am Wohnort	66 % [18.651]
Zahl der Privathaushalte	12.621
Durchschnittliche Haushaltsgröße (in Personen)	2,2
Zahl der Familien	7.756
Unternehmen	3.005
Arbeitsstätten	3.238
Beschäftigte in den Arbeitsstätten	11.098

2.5 Versorgungseinrichtungen



Name	Kategorie	Unterkategorie	Distanz
Rehabilitationszentrum Weißer Hof	Gesundheit		1.519
Dr. Med. Univ. Gudrun Kaspar	Gesundheit		502
SPAR Kierling, Hauptstraße	Shopping		775
Landesberufsschule Korneuburg	Bildungseinrichtungen		5.464
Klosterneuburg, Kierling	Bildungseinrichtungen		282
Gschirrmeister	Essen & Trinken		337
Raiffeisen BANK Kierling	Wirtschaft & Finanzen		682
Kierling	Freizeit		758

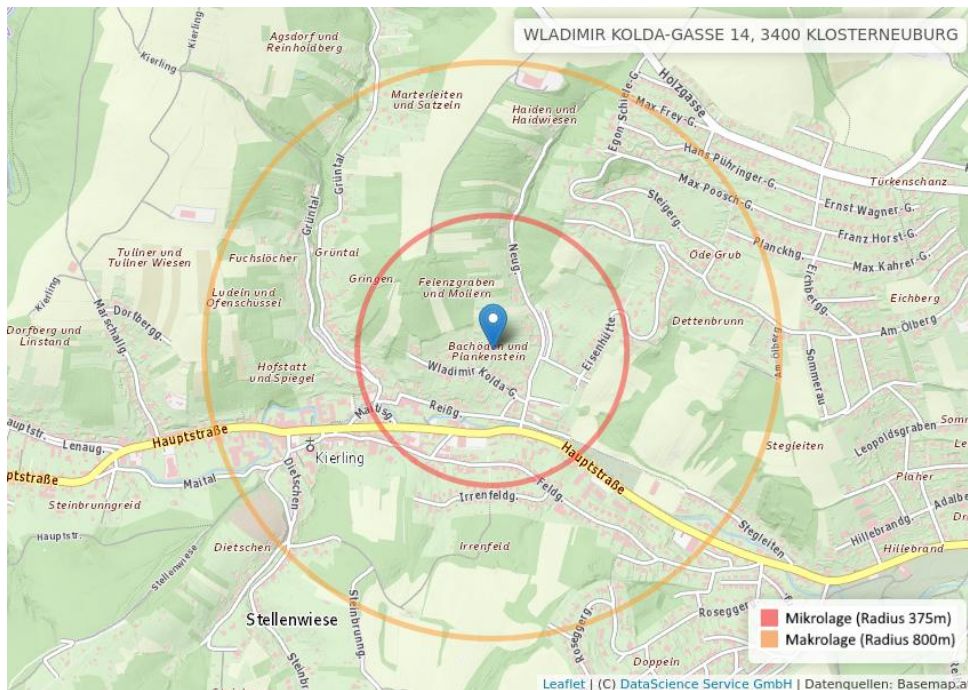
Franz Kafka Gedenkraum	Freizeit	919
Stadtgemeinde Klosterneuburg	Öffentliche Einrichtungen	3.376

2.6 Öffentliche Verkehrsmittel

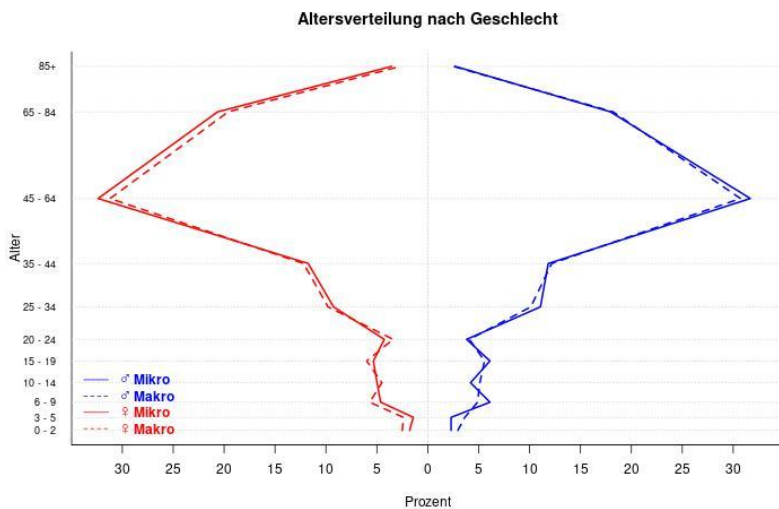
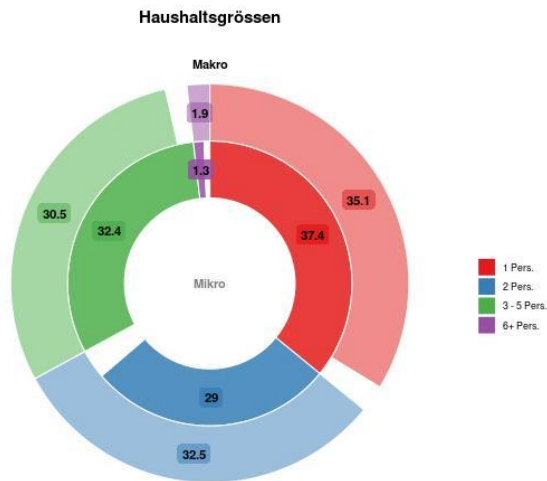
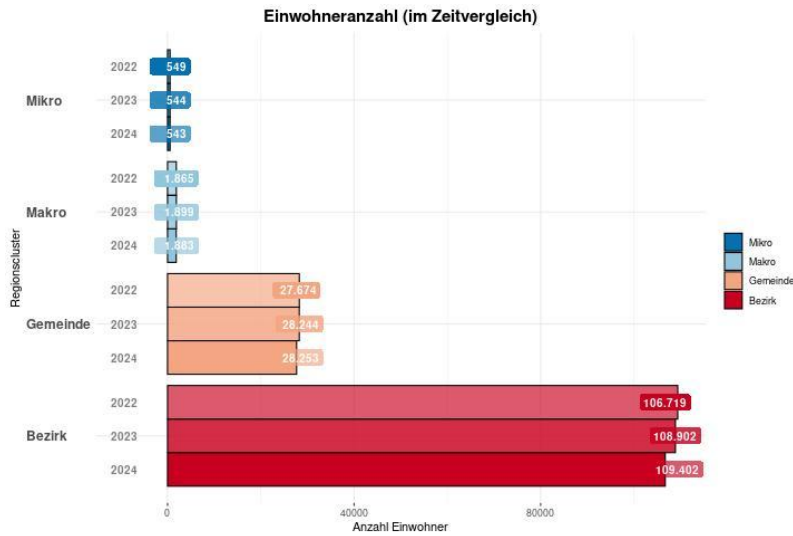
Stationstyp	Stationsname	Gehzeit in Minuten
	Kierling Falbgasse	6
	Kierling Grüntal	8
	Unter Kritzendorf	51
	Kritzendorf	> 60
	Heiligenstadt	> 60
	Spittelau	> 60
	Flughafen Wien-Schwechat	> 60

2.7 Detaildaten

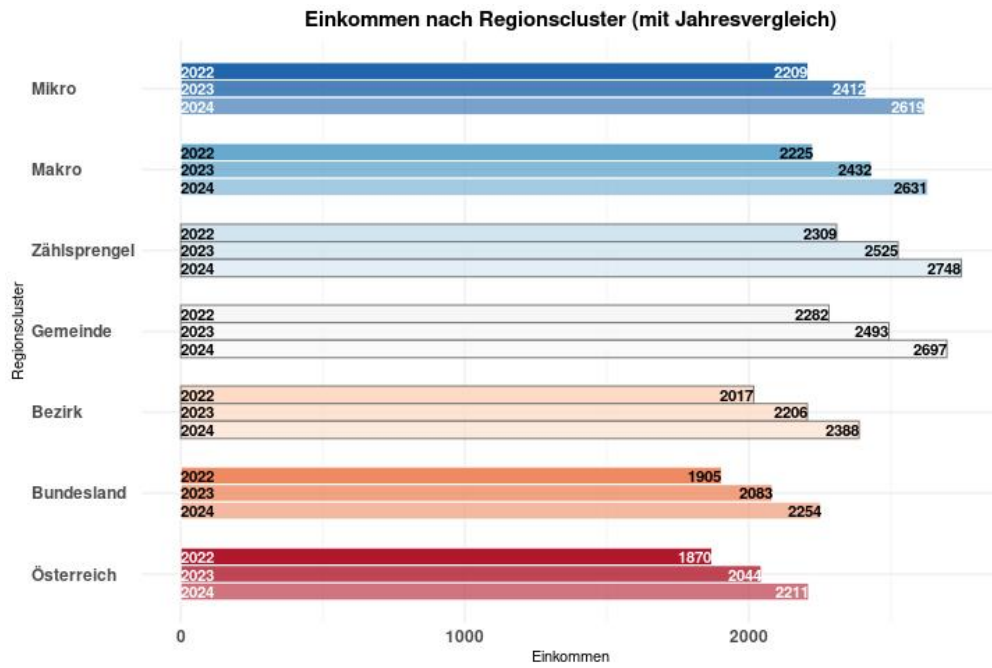
2.7.1 Übersichtskarte (Mikro vs. Makro):



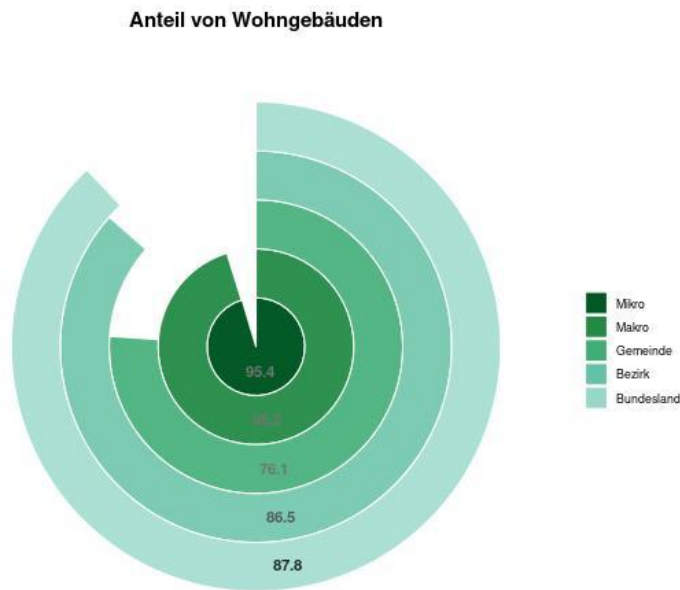
2.7.2 Demographie I (Allgemeines):



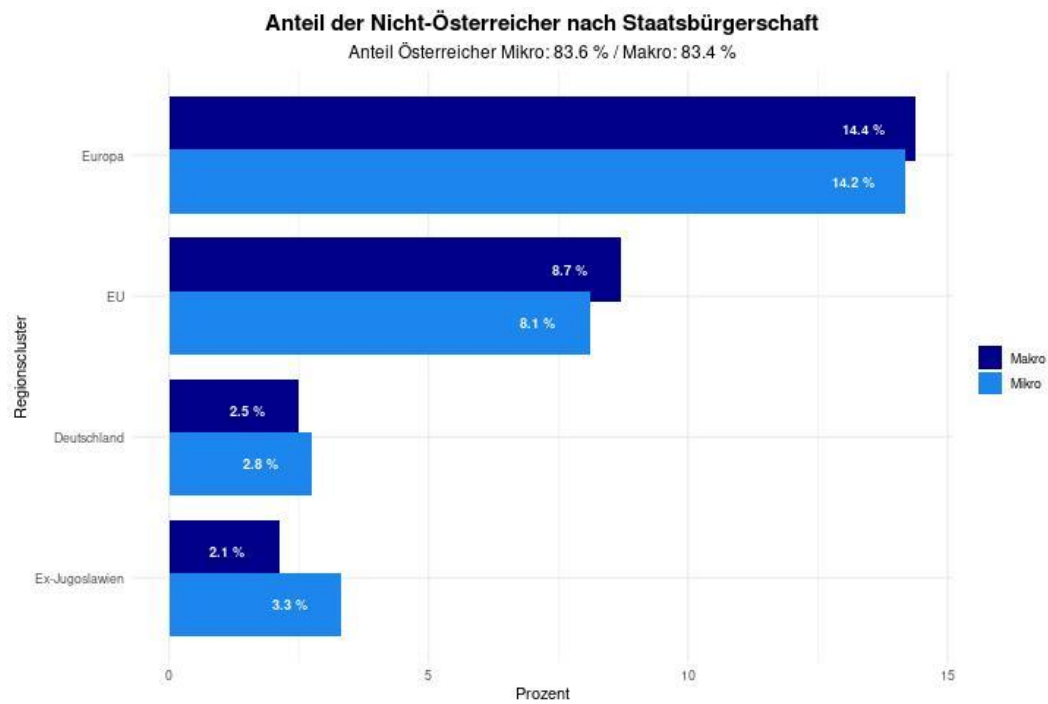
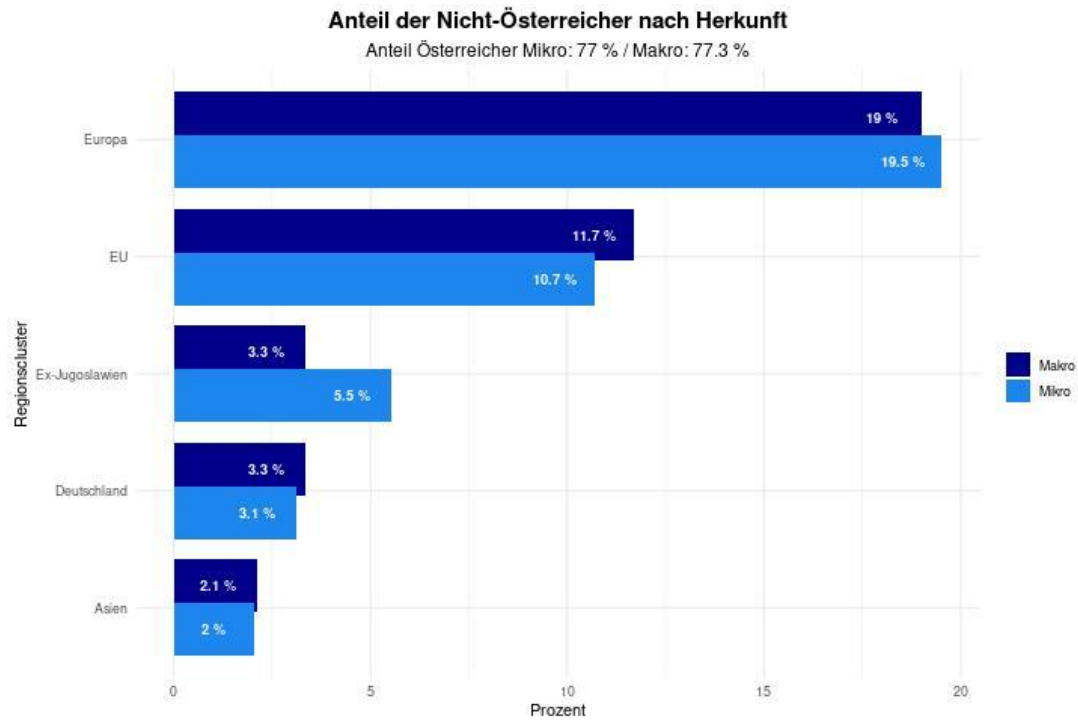
2.7.3 Kaufkraft:



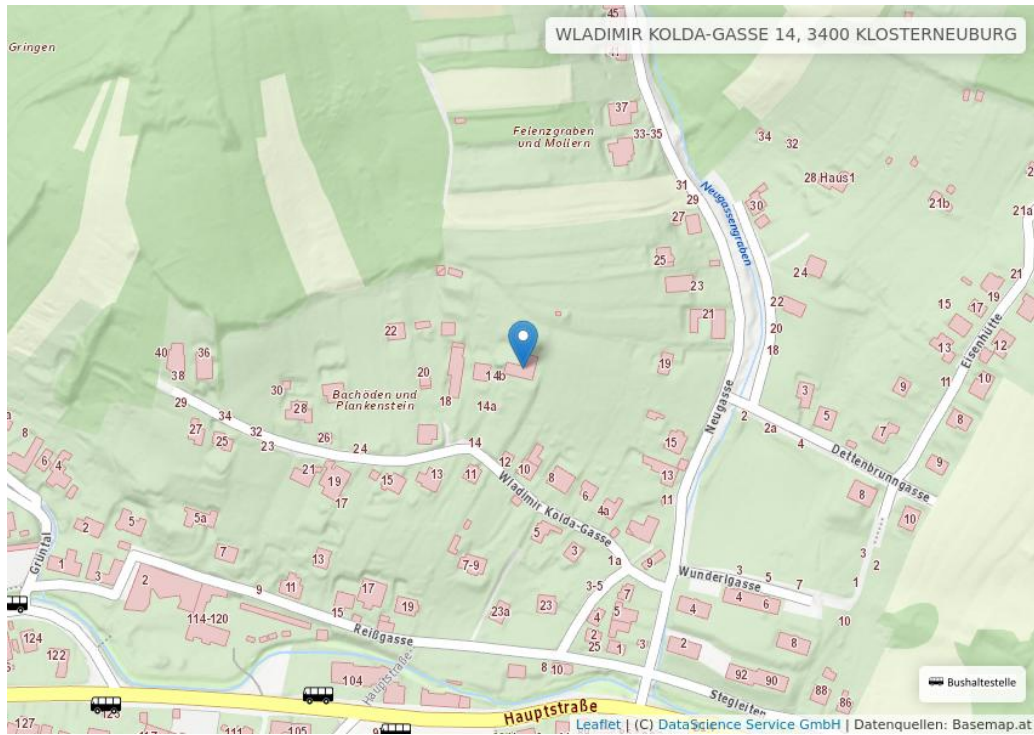
2.7.4 Gebäude:



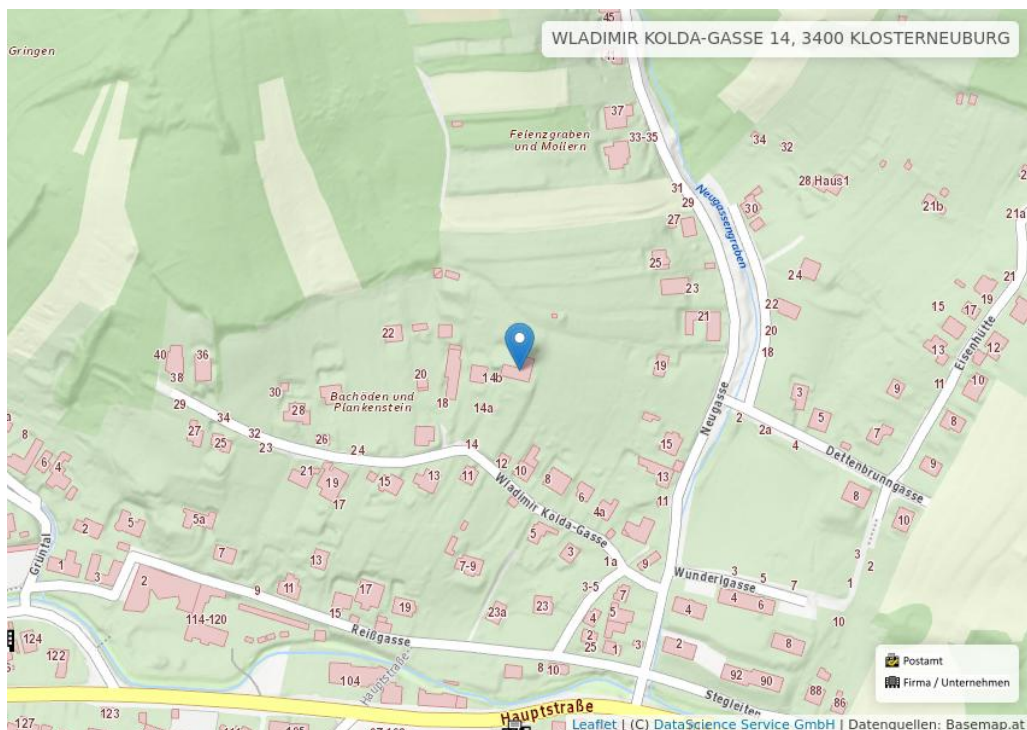
2.7.5 Demographie II (Herkunftsland und Staatsangehörigkeit):



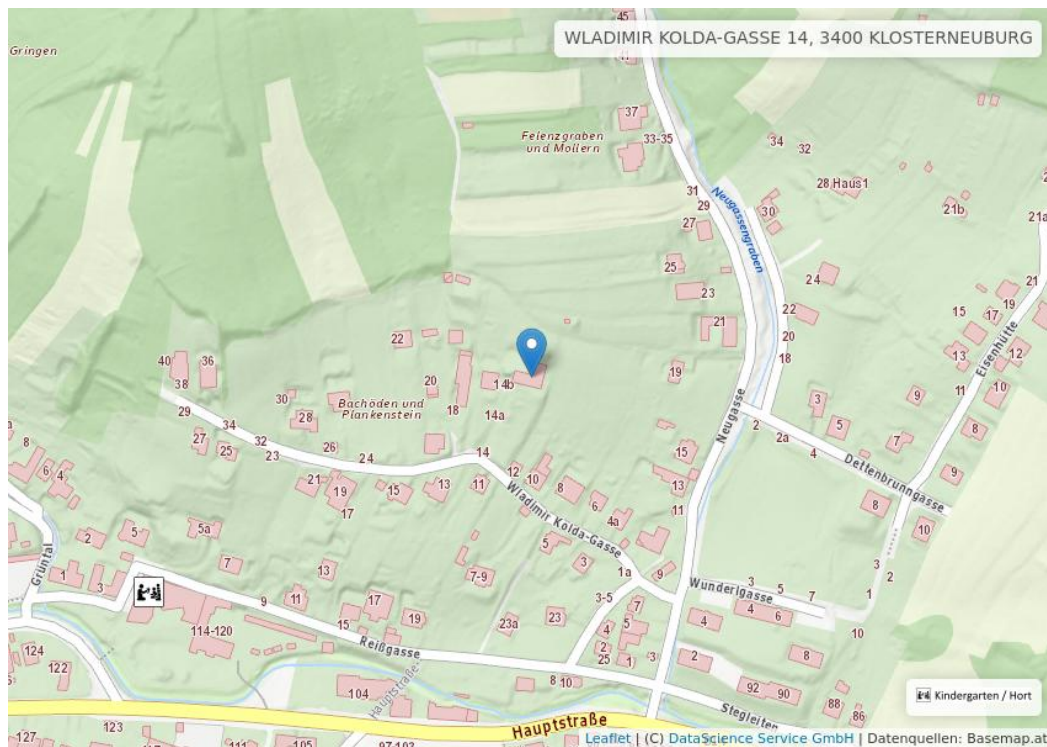
2.8 Verkehrswesen



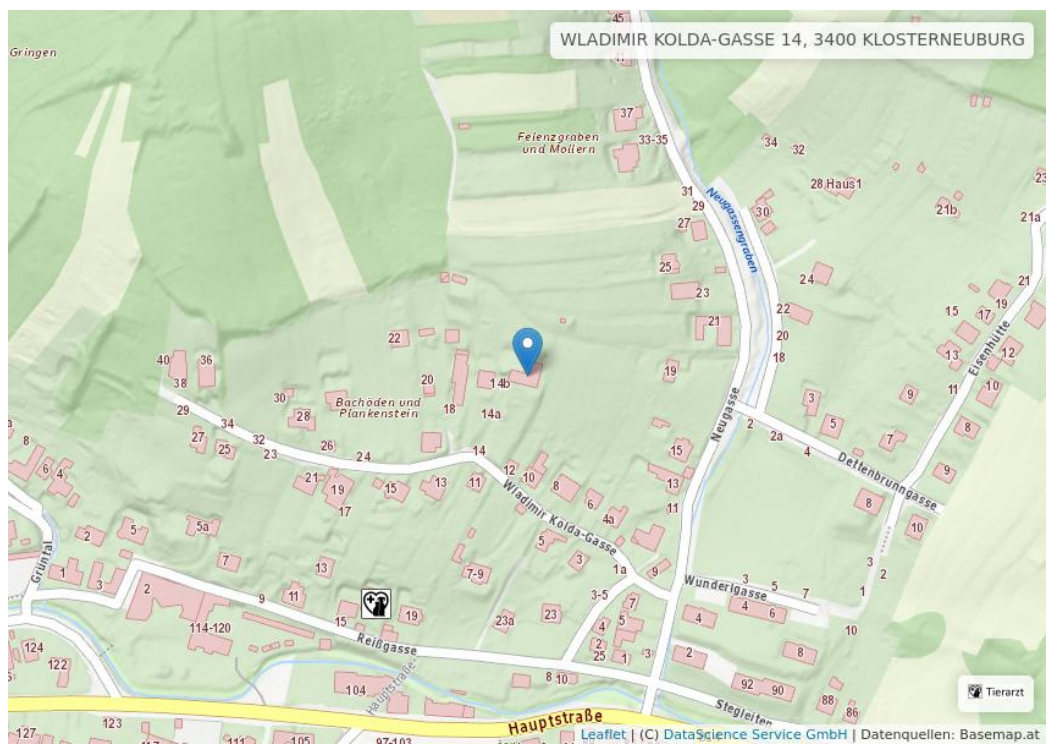
2.9 Wirtschaft und Öffentliche Einrichtungen



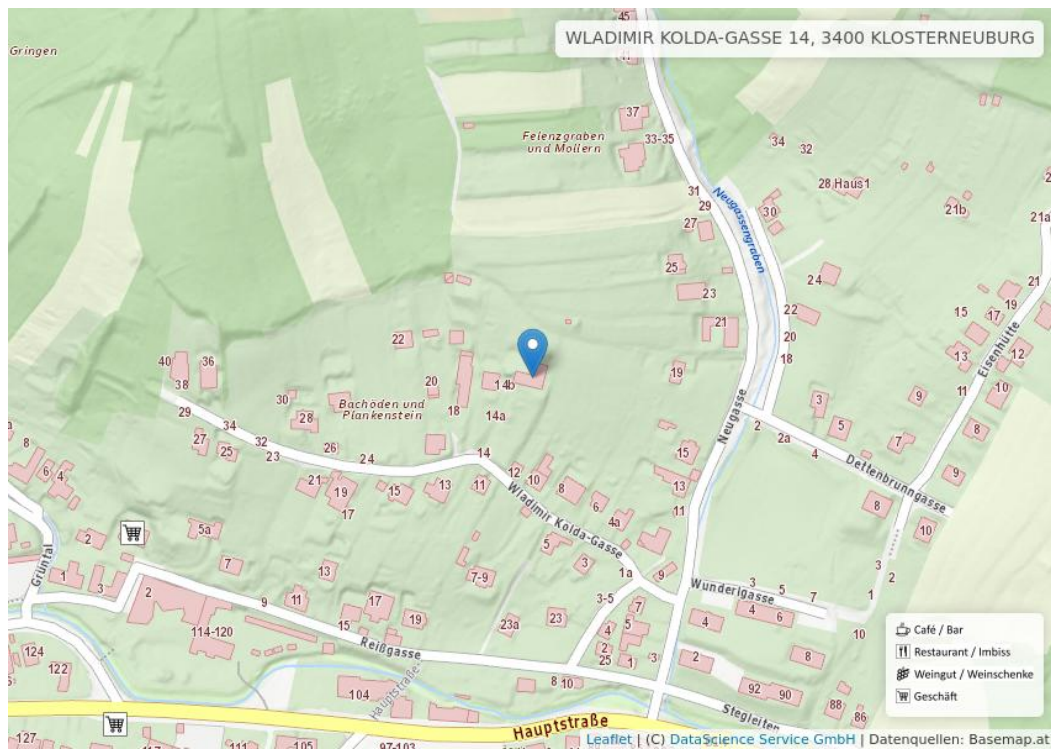
2.10 Erziehung und Bildung



2.11 Gesundheit



2.12 Shopping und Freizeit

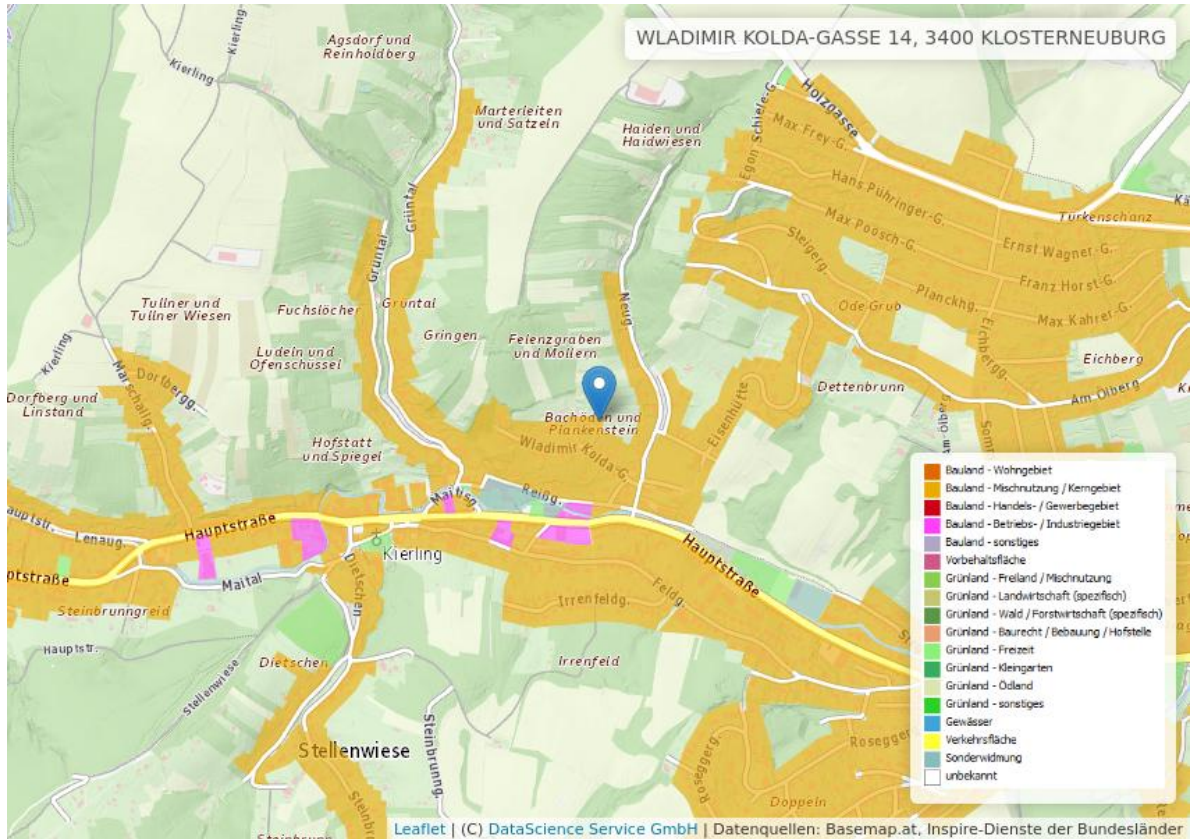


2.13 Tourismus

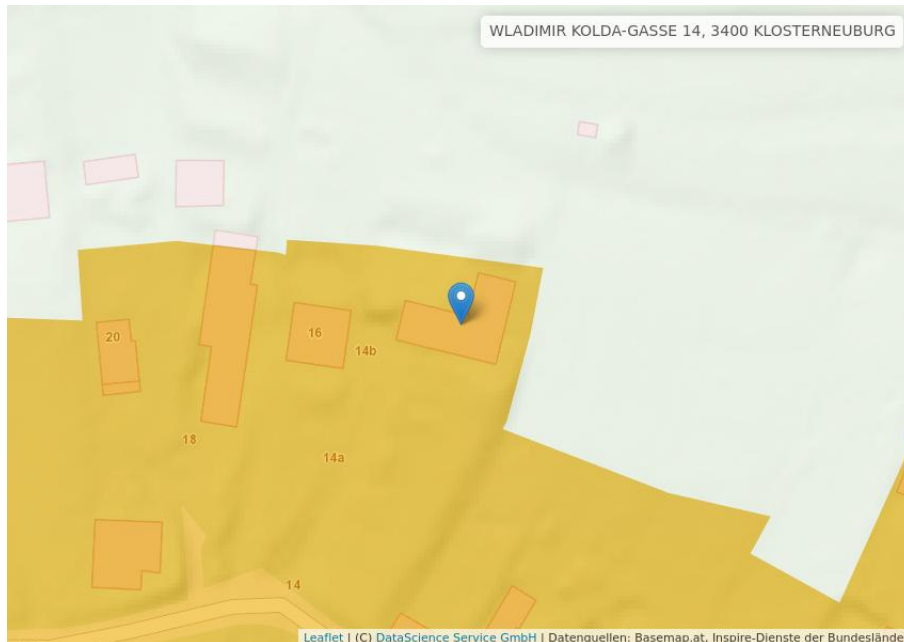
Keine Daten im Ausschnitt

2.14 Grundstücksgrenzen und Widmung

Übersichtskarte:



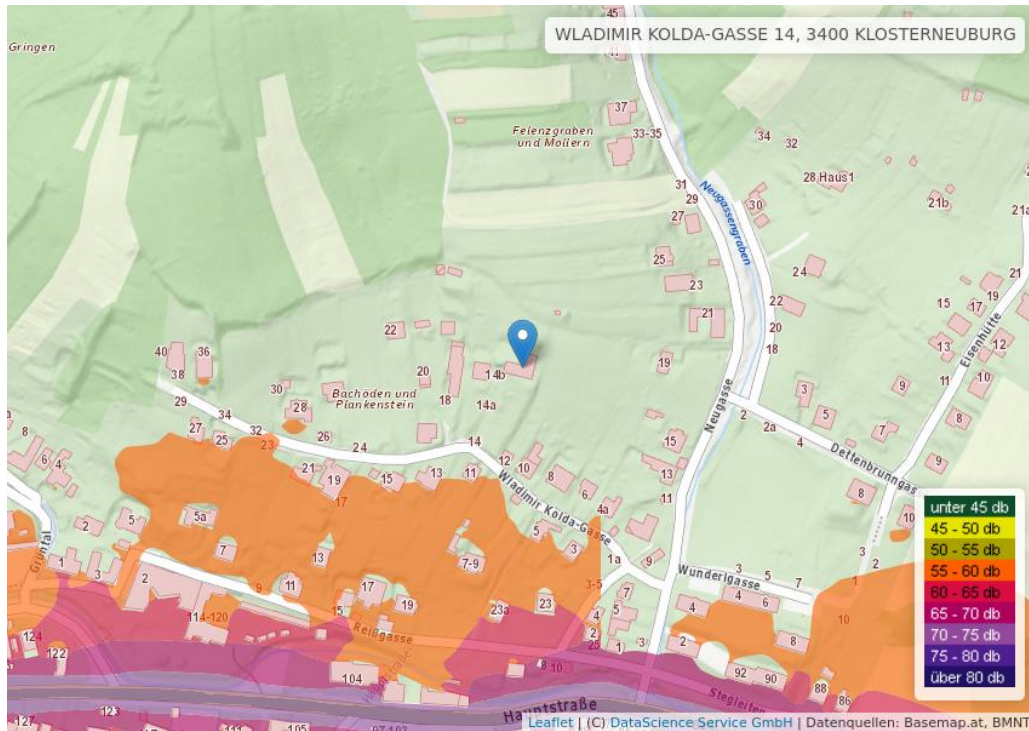
Detailansicht:



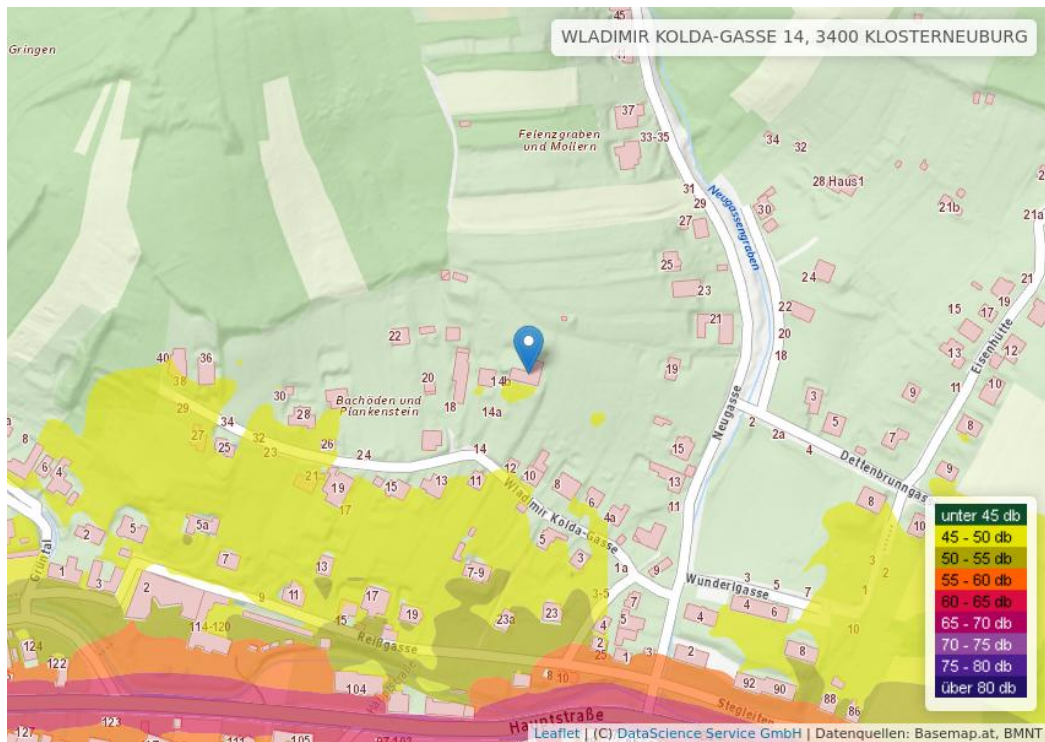
Widmungskategorie: Bauland Wohn- oder Mischnutzung

2.15 Lärm

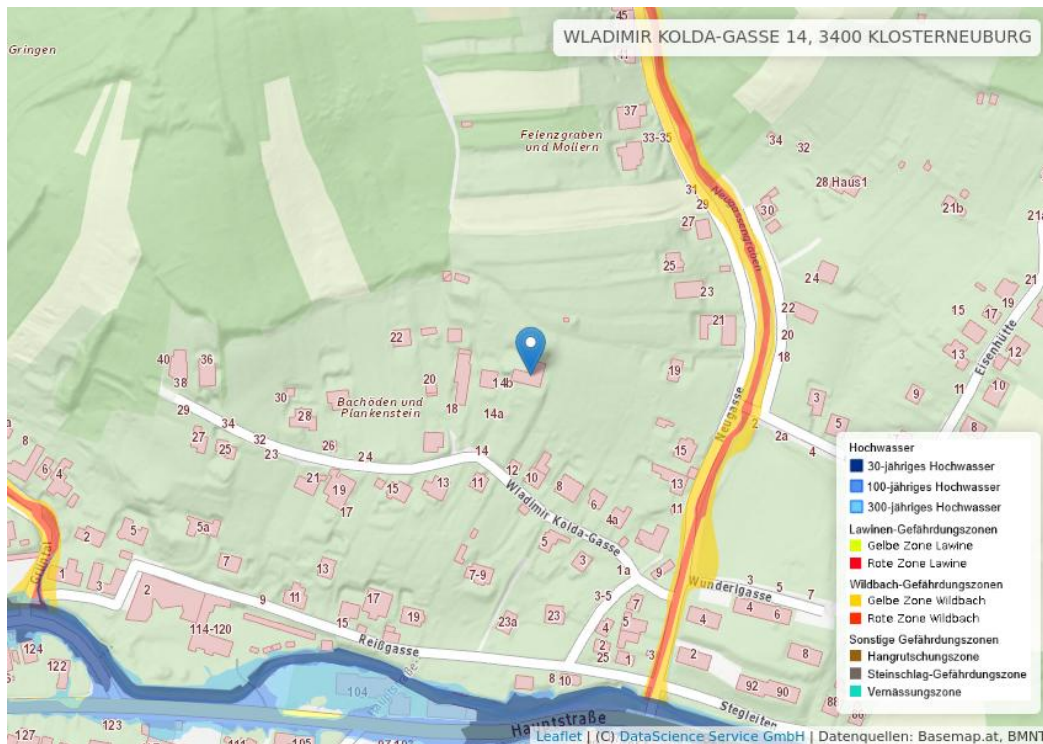
2.15.1 Lärmkarte 24h – gemittelt



2.15.2 Lärmkarte Nacht



2.16 Naturgefahren



2.17 Altlasten

Die durchgeführte Recherche zeigt, dass das befundgegenständliche Grundstück frei von Altlasten ist. Allerdings ist diese Auskunft freibleibend und bedeutet keineswegs, dass nicht trotzdem eine Kontaminierung auf dieser Liegenschaft vorliegen könnte. Eine genauere Überprüfung einer allfälligen Kontaminierung kann nur von einem entsprechenden Sachverständigen durchgeführt werden. Eine diesbezügliche Untersuchung des Bodens ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Es wird daher im Gutachten von einer nicht kontaminierten Liegenschaft ausgegangen.

2.18 Grundstücke

Anmerkung: es wird der Anteil 1/1 von den Grundstücken bewertet, da die Verwertung der ganzen Anteile geplant ist.

Grundbuchstand

KATASTRALGEMEINDE 01703 Kierling
 BEZIRKSGERICHT Klosterneuburg

EINLAGEZAHL 1471

```

*****
Letzte TZ 1871/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
      GST-NR   G BA (NUTZUNG)           FLÄCHE   GST-ADRESSE
      549/4    G Gärten(10)              *       676   Wladimir Kolda-Gasse 14
    
```

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

5 a [1228/2022](#) Recht des Gehens und Fahrens hins. Gst 549/5 549/6 549/7 für
Gst 549/4

6 a [1228/2022](#) Recht der Führung von Leitungen hins. Gst 549/5 549/6 549/7
für Gst 549/4

7 a [2086/2022](#) Aufschließungsabgabe entrichtet hins. Gst 549/4

***** B *****

7 ANTEIL: 1/1
GCA W. Koldagasse 3400 Errichtung GmbH (FN 552027f)
ADR: Herrengasse 14/3038, Wien 1010

a [1899/2021](#) [Liegenschafts Kaufvertrag 2021-06-22](#) Eigentumsrecht

b [1871/2025](#) Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-07-23 (36 S 129/25z
- LG Korneuburg)

***** C *****

4 a [1899/2021](#) [Pfandurkunde 2021-06-18](#)
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.558.250,--
für HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG
(FN 99073x)

c [1228/2022](#) Simultan haftende Liegenschaften EZZ 1471 2210 2211
2212

5 a [1228/2022](#)
DIENSTBARKEIT der Fahr- und Leitungsrechte gem. Punkt IV a.
[Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-04-14](#) hins. Gst 549/4 für Gst
549/5 549/6

6 a [1228/2022](#)
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens gem. Punkt VII.
Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-04-14 hins. Gst 549/4 für Gst
549/5 549/6 549/7

7 a [1228/2022](#)
DIENSTBARKEIT der Führung von Leitungen gem. Punkt VIII.
Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-04-14 hins. Gst 549/4 für Gst
549/5 549/6 549/7

8 a [1228/2022](#)
DIENSTBARKEIT der Müllraumbenutzung gem. Punkt IX. Nachtrag
zum Kaufvertrag 2022-04-14 hins. Gst 549/4 für Gst 549/5
549/6 549/7

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

KATASTRALGEMEINDE 01703 Kierling
BEZIRKSGERICHT Klosterneuburg

EINLAGEZAHL 2210

Letzte TZ [1871/2025](#)
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
549/5	G Gärten(10)	* 676	Wladimir Kolda-Gasse 14a

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a [1228/2022](#) Fahr und Leitungsrecht hins. Gst 549/4 für Gst 549/5

3 a [1228/2022](#) Recht des Gehens und Fahrens hins. Gst 549/4 549/6 549/7 für
Gst 549/5

4 a [1228/2022](#) Recht der Führung von Leitungen hins. Gst 549/4 549/6 549/7
für Gst 549/5

5 a [1228/2022](#) Recht der Müllraumbenutzung hins. Gst 549/4 für Gst 549/5

6 a [2087/2022](#) Aufschließungsabgabe entrichtet hins. Gst 549/5

***** B *****

1 ANTEIL: 99/100

GCA W. Koldagasse 3400 Errichtung GmbH (FN 552027f)

ADR: Herrengasse 14/3038, Wien 1010

a 1899/2021 Liegenschafts Kaufvertrag 2021-06-22 Eigentumsrecht

b [1228/2022](#) Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1471

c [1871/2025](#) Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-07-23 (36 S 129/25z
- LG Korneuburg)

2 ANTEIL: 1/100

GCA Corporate GmbH (FN 471209f)

ADR: Herrengasse 14/Top 3038, Wien 1010

a [1228/2022 Kaufvertrag 2022-01-26](#) Eigentumsrecht

b [1174/2024](#) Eröffnung des Konkurses am 24.5.2024 (4 S 76/24i - HG Wien)

***** C *****

1 a 1899/2021 Pfandurkunde 2021-06-18

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 1.558.250,--

für HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG

(FN 99073x)

c [1228/2022](#) Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 1471

d [1228/2022](#) Simultan haftende Liegenschaften EZZ 1471 2210 2211
2212

2 a [1228/2022](#)

DIENSTBARKEIT der Fahr- und Leitungsrechte gem. Punkt IV b.
Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-04-14 hins. Gst 549/5 für Gst
549/6

3 a [1228/2022](#)

DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens gem. Punkt VII.
Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-04-14 hins. Gst 549/5 für Gst
549/4 549/6 549/7

4 a [1228/2022](#)

DIENSTBARKEIT der Führung von Leitungen gem. Punkt VIII.
Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-04-14 hins. Gst 549/5 für Gst
549/4 549/6 549/7

6 gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

KATASTRALGEMEINDE 01703 Kierling
BEZIRKSGERICHT Klosterneuburg

EINLAGEZAHL 2211

Letzte TZ [1871/2025](#)

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
549/6	G GST-Fläche	954	
	Bauf.(10)	203	
	Gärten(10)	751	Wladimir Kolda-Gasse 14b

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a [1228/2022](#) Fahr und Leitungsrecht hins. Gst 549/4 549/5 für Gst 549/6

3 a [1228/2022](#) Recht des Gehens und Fahrens hins. Gst 549/4 549/5 549/7 für
Gst 549/6

4 a [1228/2022](#) Recht der Führungen von Leitungen hins. Gst 549/4 549/5 549/7
für Gst 549/6

5 a [1228/2022](#) Recht der Müllraumbenutzung hins. Gst 549/4 für Gst 549/6
 6 a [2088/2022](#) Aufschließungsabgabe entrichtet hins. Gst 549/6
 ***** B *****
 1 ANTEIL: 99/100
 GCA W. Koldagasse 3400 Errichtung GmbH (FN 552027f)
 ADR: Herrengasse 14/3038, Wien 1010
 a 1899/2021 Liegenschafts Kaufvertrag 2021-06-22 Eigentumsrecht
 b [1228/2022](#) Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1471
 c [1871/2025](#) Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-07-23 (36 S 129/25z
 - LG Korneuburg)
 2 ANTEIL: 1/100
 Dr. Christian Gibler
 GEB: 1957-10-06 ADR: Herrengasse 14/Top 3038, Wien 1010
 a [1228/2022](#) Kaufvertrag 2022-01-26 Eigentumsrecht
 ***** C *****
 1 a 1899/2021 Pfandurkunde 2021-06-18
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.558.250,--
 für HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG
 (FN 99073x)
 c [1228/2022](#) Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
 aus EZ 1471
 d [1228/2022](#) Simultan haftende Liegenschaften EZZ 1471 2210 2211
 2212
 2 a [1228/2022](#)
 DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens gem. Punkt VII.
 Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-04-14 hins. Gst 549/6 für Gst
 549/4 549/5 549/7
 3 a [1228/2022](#)
 DIENSTBARKEIT der Führung von Leitungen gem. Punkt VIII.
 Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-04-14 hins. Gst 549/6 für Gst
 549/4 549/5 549/7
 4 gelöscht
 ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

KATASTRALGEMEINDE 01703 Kierling EINLAGEZAHL 2212
 BEZIRKSGERICHT Klosterneuburg

 Letzte TZ [2118/2025](#)
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
549/7	G Gärten(10)	* 520	

 Legende:
 G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Gärten(10): Gärten (Gärten)
 ***** A2 *****
 2 a [1228/2022](#) Recht des Gehens und Fahrens hins. Gst 549/4 549/5 549/6 für
 Gst 549/7
 3 a [1228/2022](#) Recht der Führung von Leitungen hins. Gst 549/4 549/5 549/6
 für Gst 549/7
 4 a [1228/2022](#) Recht der Müllraumbenutzung hins. Gst 549/4 für Gst 549/7
 ***** B *****
 1 ANTEIL: 99/100
 GCA W. Koldagasse 3400 Errichtung GmbH (FN 552027f)
 ADR: Herrengasse 14/3038, Wien 1010
 a 1899/2021 Liegenschafts Kaufvertrag 2021-06-22 Eigentumsrecht
 b [1228/2022](#) Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1471

c [1871/2025](#) Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-07-23 (36 S 129/25z
- LG Korneuburg)

2 ANTEIL: 1/100
GCA Klosterneuburg I Errichtung GmbH (FN 491109w)
ADR: Herrengasse 14/Top 3038, Wien 1010

a [1228/2022](#) Kaufvertrag 2022-01-26 Eigentumsrecht

b [2118/2025](#) Eröffnung des Konkurses am 21.8.2025
(36 S 135/25g - LG Korneuburg)

***** C *****

1 a 1899/2021 Pfandurkunde 2021-06-18
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.558.250,--
für HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG
(FN 99073x)

c [1228/2022](#) Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 1471

d [1228/2022](#) Simultan haftende Liegenschaften EZZ 1471 2210 2211
2212

2 a [1228/2022](#)
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens gem. Punkt VII.
Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-04-14 hins. Gst 549/7 für Gst
549/4 549/5 549/6

3 a [1228/2022](#)
DIENSTBARKEIT der Führung von Leitungen gem. Punkt VIII.
Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-04-14 hins. Gst 549/7 für Gst
549/4 549/5 549/6

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

2.19 Rechte und Pflichten

- Die Pfandrechte für die Hypo Noe EZ 1471 C-LNR 4 und EZ 2210, EZ 2211, EZ 2212 jeweils C-LNR 1 wird in der Verkehrswertfeststellung nicht berücksichtigt, es wird der geldlastenfreie Wert festgestellt.
- Die Eintragungen im A2- bzw C-Blättern aus der TZ 1228/2022 dienen der Erschließung der Grundstücke im Sinn der Projektentwicklung (3 Doppelhäuser und gemeinsame Grün-/Poolfläche im Norden; wechselseitige Geh und Leitungsrechte). Die Planung kann als eine verkehrsübliche „bestmögliche“ Verwertung betrachtet werden (Schaffung von Bauplätzen zur guten Ausnutzung der Anzahl der Wohneinheiten je Bauplatz). Die Rechte und Pflichten sind daher nicht als Lasten, sondern als notwendige Voraussetzung für eine verkehrsmäßige bestmögliche Nutzung zu sehen.
- Die öffentlich rechtlichen Aufschließungsabgaben (Ergänzungsabgaben) sind für alle Bauplätze bezahlt (EZ 1471, EZ 2210, EZ 2211)

Auszug aus TZ 1228/2022:

VI. Servitutsvereinbarung

a.) Gemäß dem Bescheid der Stadtgemeinde Klosterneuburg als Baubehörde vom 15.12.2021, GZ KLBG/7980BA-BV-GT233 werden die in dem zu bewilligenden Plan der Vermessung DI Paul Thurner, GZ 11852-2021 vom 27.09.2021 genannten Fahr- und Leitungsrechte mit einer Breite von 3,5m für die Sicherung der Freihaltung von einer späteren Bebauung vereinbart und sind diese gleichzeitig mit der Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland im Grundbuch einzutragen:

für die jeweiligen Eigentümer des Grundstückes 549/5 (inneliegend in EZ NEU1, GB 01703 Kierling) ob dem Grundstück 549/4 sowie
für die jeweiligen Eigentümer des Grundstückes 549/6 (inneliegend in EZ NEU2, GB 01703 Kierling) ob den Grundstücken 549/4 und 549/5 sowie
für die jeweiligen Eigentümer des Grundstückes 549/7 (inneliegend in EZ NEU3, GB 01703 Kierling) ob den Grundstücken 549/4, 549/5 und 549/6

b.) Die Vertragsteile schließen nachstehende Servitutsvereinbarung:

Sämtliche Vertragsteile sind als Eigentümer der herrschenden Grundstücke 549/5, 549/6 und 549/7 berechtigt, den Zufahrtsweg (Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens) gemäß beiliegende Planskizze./1 auf den Liegenschaften 549/4,

4

BG 017 TZ 1228/2022

549/5 und 549/6 als dienende Grundstücke zu nutzen, und zwar als Geh- und Fahrweg, dies zur Erschließung des Zugangs zu eigenen Wohnungseigentumsobjekten (Wohnungen und Stellplätze) sowie zum Poolbereich, der ebenfalls in Beilage./1 eingezeichnet ist.

Die Verkäuferin hat neben dem Geh- und Fahrrecht, dass sie auf die Erwerber der anderen Liegenschaft überbinden wird und das Recht, Leitungen aller Art in dem auf *Beilage./2* ersichtlichen Bereich bis zu den Grundstücksgrenzen der einzelnen teilungsgegenständlichen Liegenschaften (Bauplatz 1, 2 und 3) zu verlegen, wobei sämtliche Leitungsführungen (Wasser, Abwasser, Strom, Glasfaserkabel, sonstige Elektrokabel) berechtigterweise in diesem Bereich verlegt und erhalten werden können.

c.) Sämtliche Vertragsteile sind als Eigentümer der herrschenden Grundstücke 549/5, 549/6 und 549/7 berechtigt, den auf dem Grundstück 549/4 errichteten Müllraum zu nutzen (gemäß Beilage./3).

Gegenständlich ist auch die Errichtung des Swimmingpools samt Zu- und Ableitungen, Einrichtungen (wie etwa Filteranlagen) und Nebengebäuden.

- Das Grünlandgrundstück GSt 549/7 ist alleine nicht sinnvoll verkehrsfähig (sondern verkehrsüblich nur in Verbindung mit den geschaffenen Bauplätzen wirtschaftlich sinnvoll nutzbar)

Die Grundstücke gelten als unbebaut.

2.21 Anschlüsse, Versorgungs- und Entsorgungsleitungen

Es ist davon auszugehen, dass alle Ver- und Entsorgungsleitungen am Grundstück neu zu verlegen sind.

2.22 Bebauung

Die Grundstücke gelten als unbebaut, eine Beschreibung erübrigt sich daher.

2.23 Bestandsrechte und Belastungen

Zu den Rechten und Pflichten aus dem Grundbuch wird auf das Kapitel Grundbuchstand verwiesen.

Die Liegenschaften sind augenscheinlich brach liegend.

Die Liegenschaften werden ohne Bestandsrechte angenommen.

Sollten doch Bestandsrechte vorliegen, so behält sich der Sachverständige explizit vor, sein Gutachten anzupassen.

2.24 Baubescheide

Es liegen umfangreiche Planungsunterlagen für die Häuser 1 – Häuser 3 vor und jeweils für die einzelnen EZ wurden Baubewilligungen am 08.11.2022 erteilt (GZ KLBG/8773BA-BV-BB1, GZ KLBG/10667BA-BV-BB1 und GZ KLBG/10669BA-BV-BB1).

Die Baubewilligungen wurden nicht konsumiert. Ein Antrag auf Fristverlängerung wurde am 16.05.2025 zurückgewiesen, die Rechtsmittelfrist ist abgelaufen.

Es liegt kein genehmigtes Bauprojekt vor.

Ein neuer Eigentümer wird daher eine Neueinreichung vornehmen müssen.

Die Widmung hat sich nicht verändert. Lt. Baubehörde sind Änderungen in den Bebauungsbestimmungen von Klosterneuburg und Nö Bauordnungsnovelle 2022 zu prüfen bzw anzupassen. Lt. mündlicher Aussage im Bauamt sind eher nur geringe Änderungen notwendig (Wasserversickerungen,...).

2.25 Fotodokumentation

(1)



962.jpeg Blick von Straße zum Grundstück (ehem Einfahrt)

(2)



965.jpeg Blick aufs Grundstück (Befestigung zur Straße)

(3)



963.jpeg Grundstück, verwildert

(4)



964.jpeg Blick Straße Richtung Westen

2.26 Entwicklungsmöglichkeit

Die geplante Entwicklung zur Nutzung für 3 Doppelhäuser mit gemeinsamen Poolbereich im Norden ist eine für die Lage und Widmung gute Lösung.

Es ist nicht anzunehmen, dass das Grundstück als Einfamilienwohnhaus genutzt werden wird (zu hohe Kosten aufgrund der Größe).

3 Bewertung

Nach dem LBG (Liegenschaftsbewertungsgesetz) und der ÖNORM B 1802 ist – sofern vom Gesetz oder Auftrag nicht anders vorgesehen - der Verkehrswert der Liegenschaft zu bestimmen.

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

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen laut gesetzlicher Anordnung insbesondere das

- Vergleichswertverfahren, das
- Ertragswertverfahren und das
- Sachwertverfahren in Betracht.

3.1 Festlegung des Bewertungsverfahrens

Für das Gutachten ist ein Wertermittlungsverfahren auszuwählen und zu begründen. Der Gutachter hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Freigrundstück (unbebautes Grundstück). Es liegt eine detaillierte Projektplanung vor aber keine gültige Baubewilligung.

Im näheren Umfeld wurden mehrere Freigrundstücke verkauft. Es wird daher primär das Vergleichswertverfahren zur Bestimmung des Verkehrswerts herangezogen.

Ein Residualverfahren aus verkauften Doppelhaushälften wird nicht durchgeführt, da im näheren Umfeld zu wenige Transaktionen vorliegen und zu viele Annahmen/Anpassungen vorzunehmen gewesen wären.

3.2 Vergleichswertverfahren

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

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

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

Das Vergleichswertverfahren ist das einzige Immobilienbewertungsverfahren das direkt aus dem Immobilienmarkt abgeleitet wird. **Statistischen Methoden** sind bei der Anwendung des Vergleichswertverfahren eine außerordentliche Hilfe. Mit Hilfe der Mittelwertbildung, Regressions/Korrelationsanalysen, mit der Bildung des Varianzkoeffizienten können möglichst sichere Aussagen getroffen werden (bzw erlaubt, dass „unsichere“ Vergleichswerte auszuschneiden sind).

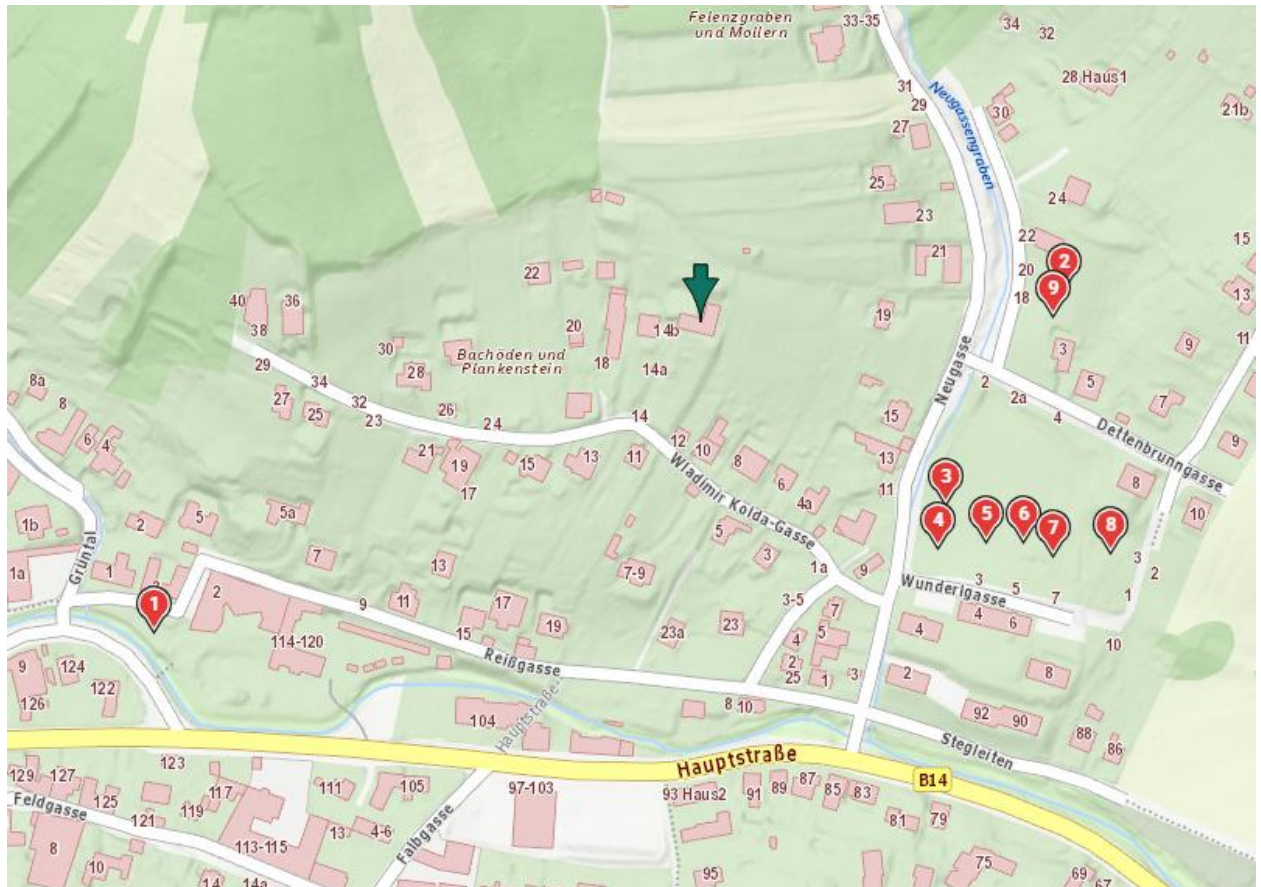
3.3 Feststellen des Freigrundwerts

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich im redlichen Geschäftsverkehr erzielten Transaktionspreisen mit vergleichbaren Grundstücken.

Damit Grundstücke vergleichbar sind, müssen diese in einem zeitlichen Kontext zum Stichtag stehen, eine räumliche Nähe aufweisen, sowie die weiteren allgemein wertbestimmenden Parameter der Liegenschaften müssen übereinstimmen bzw. vergleichbar sein.

Abweichungen hinsichtlich wertbestimmender Faktoren sind durch das Einpreisen von Zu- und Abschlägen zu berücksichtigen.

Folgende Liegenschaften wurden zu Vergleichszwecken ausgehoben:



Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Gesamtpreis Kaufvertrag
1	Bauland	585/2021	10.02.2021	400,00	240.000,00 €
2	Bauland	1824/2021	02.06.2021	903,00	541.000,00 €
3	Bauland	3284/2021	12.07.2021	611,00	275.000,00 €
4	Bauland	3285/2021	07.09.2021	793,00	475.000,00 €
5	Bauland	3286/2021	07.09.2021	884,00	595.000,00 €
6	Bauland	3287/2021	07.09.2021	822,00	545.000,00 €
7	Bauland	3288/2021	07.09.2021	940,00	696.000,00 €

8	 Bauland	3573/2021	19.08.2021	1.234,00	988.000,00 €
9	 Bauland	1804/2021	09.06.2021	791,00	450.200,00 €

Die Details der Abfrage sind im Anhang zu entnehmen.

NR	V-Datum	Fläche	Kaufpreis	Preis/Fläche	Adresse
1/	10.02.2021	400 m ²	€ 240.000	€ 600	Reißgasse
2/	02.06.2021	903 m ²	€ 541.000	€ 599	Neugasse 20
3/	12.07.2021	611 m ²	€ 275.000	€ 450	Neugasse/Wunderlgasse privat
4/	07.09.2021	793 m ²	€ 475.000	€ 599	Wunderglasse 15 Proj
5/	07.09.2021	884 m ²	€ 595.000	€ 673	Wunderglasse 15 Proj
6/	07.09.2021	822 m ²	€ 545.000	€ 663	Wunderglasse 15 Proj
7/	07.09.2021	940 m ²	€ 696.000	€ 740	Wunderglasse 15 Proj
8/	19.08.2021	1.234 m ²	€ 988.000	€ 801	Wunderglasse 15 Proj
9/	09.06.2021	791 m ²	€ 450.200	€ 569	Neugasse 20

Sample 1 wird nicht weiter berücksichtigt, da dort von der Grundfläche 60% bebaut werden dürfen und 6 Wohneinheiten errichtet werden dürfen und somit nicht direkt vergleichbar ist. Die restlichen Liegenschaften verfügen über sehr ähnliche Widmung.

Die Aufschließung ist lt. Kaufvertrag überwiegend zu Lasten des Käufers durchzuführen. Diese wird daher den Quadratmeterpreisen zugeschlagen (objektspezifische Anpassung).

Die Preise werden vom Verkaufszeitpunkt zum Bewertungsstichtag linear angepasst (Index: ÖNB Wohnimmobilien Einfamilienhaus Wien¹)

Ausreißertest: es werden bei einer weiteren Mittelwertbildung nur Einzelwerte berücksichtigt, die um nicht mehr als +/-35% vom ersten Mittelwert abweichen. Dadurch sollten untypische Werte ausgeschieden werden. Im konkreten Fall war kein Wert auszuscheiden.

NR	Preis/m ²	objektspezifische Anpassung	zeitliche Anpassung	angepasster Preis	berücksichtigt	Anmerkung
1/		10,11%	6,86%			ausgeschieden, höhere Bauklasse
2/	€ 599	6,74%	4,47%	€ 666,29	€ 666,29	
3/	€ 450	10,91%	5,94%	€ 525,91	€ 525,91	
4/	€ 599	7,20%	5,94%	€ 677,66	€ 677,66	
5/	€ 673	6,07%	5,94%	€ 753,87	€ 753,87	
6/	€ 663	6,39%	5,94%	€ 744,72	€ 744,72	
7/	€ 740	5,35%	5,94%	€ 823,98	€ 823,98	

¹ Der Markt in Klosterneuburg folgt aufgrund der Nähe zu Wien eher dem Wiener Immobilienmarkt und nicht dem allgemeinen Österreichdurchschnitt.

8/	€ 801	4,32%	5,94%	€ 882,75	€ 882,75	
9/	€ 569	7,58%	4,47%	€ 637,75	€ 637,75	

Mittelwert	€ 714,12	€ 714,12
Ausreißertest min	€ 464,18	
Ausreißertest max	€ 964,06	
Stichdatum	Q2 25	

Es wird auch auf die nächst größere Umgebung (Stadt) zurückgegriffen, um die Durchschnittspreise für Baugründe für Einfamilienhäuser festzustellen.

Klosterneuburg

1703 Wohnbauland 2025

Anzahl We... 113

Minimum 210,21 €/m²

Variationsk... 0,46

Stichtag 30.06.2025

Maximum 1.340,37 €/m²

Standarda... 316,50 €/m²

628,79 €/m²

mittlerer Wert (aktuelles Jahr)

-0,8 % p.a. »

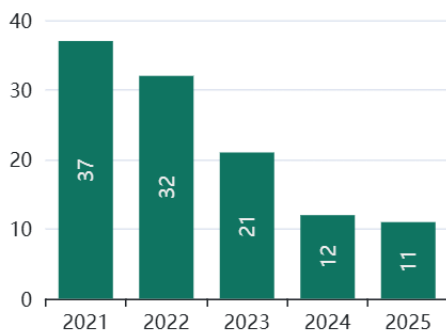
Veränderung 2021 / 2025

11,5 % p.a. »

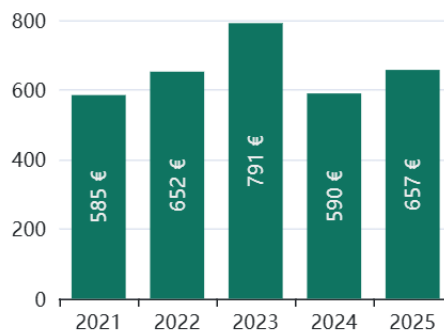
Veränderung 2024 / 2025

Die Kennzahlen werden aus Berechnungen (Regressionsanalysen) über den aktuellen Datenbestand von immonet.ZT der letzten 5 Jahre ab Stichtag gewonnen.

Transaktionen



Jahresmittel



Preise nach Wohnlage

	mäßig	gut	sehr gut
Minimum	210 €	444 €	921 €
Mittel	323 €	660 €	1.138 €
Maximum	429 €	920 €	1.340 €

Der durchschnittliche Preis von Bauland im Bezirk ist nach der Statistik Austria Immobilien Durchschnittspreisen 2024 mit 643,3 Eur/m² angegeben.

Der Sachverständige legt daher den Freigrundwert, wie nachgewiesen, mit rund 714 Eur/m² fest.

3.4 Verkehrswertfeststellung

Anmerkung: es wird der Anteil 1/1 an allen EZ bestimmt, da die Verwertung nur so erfolgen wird.

Aufgrund der Konzeption mit den Servituten (ua Kanalführung) und den Gemeinschaftsflächen im Grundstück 549/7 (Grünland) ist nach Ansicht des SV nur eine gemeinschaftliche Verwertung sinnvoll.

Zumindest das Grünland kann alleine wirtschaftlich nicht sinnvoll verwertet werden (echtes Grünland in der Lage wird zum Teil um 1 Eur/m² verkauft); die Fläche ist nur sinnvoll für die direkten Nachbarn verwertbar – und eben wirtschaftlich am besten durch Nutzung im Gesamtkonzept.

Es werden folgende Zu- und Abschläge vorgenommen:

- A1 -2,50% Müllgefäße am Grundstück
- A2 0,00% Fahne 1 (Entfernung von öffentlichem Verkehrswert)
- A3 -5,00% Fahne 2 (Entfernung von öffentlichem Verkehrswert)

- Z1 2,50% direkt von Straße
- Z2 5,00% direkt an Gemeinschaftsfläche

Die Grünlandflächen werden als „höherwertiges Grünland“ mit 10% vom Baulandpreis angesetzt.

Nr	GSt	Fläche	Widmung	Bebaubar	Zu/Abschläge	Summe	Vergleichswert
1	549/4	676 m ²	0.00/o,k/l,II	166,77 m ²	A1,Z1	0%	482.743,04 €
2	549/5	676 m ²	0.00/o,k/l,II	166,77 m ²	A2	0%	482.743,04 €
3	549/6	954 m ²	751m ² Bauland Rest Glf	174,89 m ²	A3, Z2	0%	550.798,38 €
4	549/7	520 m ²	Glf				37.134,08 €
		2.826 m ²					€ 1.553.418,54

Zum Vergleichspreis werden folgende Anpassungen durchgeführt:

Vergleichswert	€ 1.553.418,54	
Wert der Projektplanung	€ 77.670,93	5% Anpassungen nötig
offene Abgaben	€ 0,00	lt Stadt
Zwischensumme	€ 1.631.089,47	
Marktanpassung	-€ 163.108,95	geringere Nachfrage Bauprojekte -10% aufgrund Marktunsicherheiten
Verkehrswert	€ 1.467.980,52	
Verkehrswert gerundet	€ 1.468.000,00	

Plausibilisierung	519,5 Eur/m ²	Freigrundpreis
	1.449,2 Eur/m ²	Grundkostenanteil

Der Verkehrswert entspricht dem gemeinen Wert und ist gerundet 1.468.000 Eur.

Der Wert bezieht sich auf 1/1 Anteile; eine getrennte Vermarktung wird aus wirtschaftlichen Gründen nicht angestrebt.

Aufgrund der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, inklusive der Notwendigkeit der Verwendung von Erfahrungswerten und der getroffenen Annahmen, ist das Ergebnis der Bewertung nicht als mathematisch exakt feststehende Größe zu verstehen. Der ermittelte Wert bedeutet nicht, dass im Einzelfall dieser am Markt insbesondere kurzfristig jederzeit realisierbar ist.



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to read 'Ing. Mag. Martin Oliva'. The signature is written over a blue circular stamp. The stamp contains the text 'allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger' around the top edge and 'Oliva' in the center.

Wien, am 06.10.2025

4 Methode und allgemeine Bemerkungen

- Es wird der Verkehrswert im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und nach den darin genannten Methoden ermittelt.
- Der gemeine Wert wird nach Bewertungsordnung und der Grundstückswert wird nach Grundstückswertverordnung ermittelt.
- Der „gemeine Wert“, „Marktwert“ oder „Verkehrswert“ wird durch Vergleich mit Liegenschaftstransaktionen in unmittelbarer Umgebung und zeitlichem Zusammenhang „glaubhaft gemacht“. Die nächstgelegenen 5-10 vergleichbaren Liegenschaften werden zur Durchschnittsbildung herangezogen. Im Fall von nicht ausreichend vorhandenen direkten Vergleichsliegenschaften wird auf die Bezirksdurchschnitte (Immobilienpreisspiegel bzw Kaufpreissammlung) zurückgegriffen.
- Aus den angepassten Preisen werden Ausreißer ausgeschieden (Abweichung mehr als 35% des Durchschnitts)
- Festgehalten wird, dass der ermittelte „gemeine Wert“ nicht notwendigerweise mit dem Verkehrswert im Sinn des Liegenschaftsbewertungsgesetzes übereinstimmen muss.
- Alle Preise bzw Währungsangaben sind in Euro, Flächenmaße in Quadratmetern
- Der Bau- und Erhaltungszustand der Immobilie wurde nur durch äußeren Augenschein befundet und kategorisiert. Es fanden auftragsgemäß keine weitergehenden bautechnische und insbesondere keine zerstörenden Untersuchungen statt. Detaillierte Untersuchungen fanden nicht statt, sodass Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffen auf Annahme beruhen. Es handelt sich hierbei um kein bautechnisches Gutachten und auch nicht um eine Untersuchung nach ÖNORM 1300 („Objektsicherheit“) oder ÖNORM B/EN 1998-1 und Eorocde8 („Erdbebensicherheit“).
- Es fanden keine Überprüfung auf behördliche Genehmigungen (Baubescheide etc) statt, außer diese sind explizit erwähnt.
- Fahrnisse (Einrichtungsgegenstände) sind grundsätzlich nicht Bestandteil der Befundaufnahme und der Bewertung.
- Nach Altlasten oder Kontaminationen wurde nicht untersucht, da das auch nicht das Fachgebiet des Sachverständigen ist. Die Bewertung erfolgt auf der Basis des Verdachtsflächenkatasters. Auch Flächen, die nicht im Kataster aufscheinen sind nicht notwendigerweise frei von Altlasten oder Kontaminationen
- Die konkret angesetzten Herstellkosten, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (Sanierungskosten) werden vom SV unter der Annahme von marktkonformer Durchführung aus Erfahrungssätzen für den entsprechenden Gebäudetyp, Nutzung und Nutzungsdauer angesetzt
- Bei der Befundaufnahme und insbesondere bei der örtlichen Besichtigung werden die Fakten in einer üblichen ordnungsgemäßen und angemessenen Weise aufgenommen.
- Haftungsausschluss: Die Stellungnahme erfolgte im Auftrag des Auftraggebers. Eine Haftung gegenüber Dritten wird explizit ausgeschlossen, außer diese wurden bei der Auftragserteilung schriftlich bekanntgegeben.
- Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt geldlastenfrei. Allfällig begründete Pfandrechte, vorhandene Mietzinsreserven oder Rücklagen aus Erhaltungsbeiträgen sowie eventuell geleistete Mietzinsvorauszahlungen und erlegte Kauttionen bleiben, sofern nicht im Detail darauf eingegangen wird, in der Bewertung außer Ansatz, da sie bei einer Veräußerung mit dem Käufer direkt zu verrechnen sind.
- Das Gutachten wurde mit großer Sorgfalt und erhöhten Haftungsmaßstäben durchgeführt (Sachverständigenhaftung nach ABGB). Aufgrund des Charakters des Gutachtens werden Haftungen und Gewährleistungsansprüche, unabhängig aus welchem rechtlichen Grund, mit dem Auftragswert des Gutachtens begrenzt. Ansprüche oder Mängel sind innerhalb von 14 Tagen nach Entdeckung gegenüber dem Sachverständigen anzuzeigen.
- Es wird jegliche Haftung des Sachverständigen für die tatsächliche Widmung sowie die sich dar-aus ergebenden Bebauungsmöglichkeiten, die tatsächlich erzielbaren Bruttogrundflächen/Nettogrundflächen bzw. Bruttogeschosflächen/Nettonutzflächen sowie die Anzahl der möglichen bzw. sicherzustellenden KFZ-Stellplätze, welche sich aus einer konkreten Projektentwicklung ergeben, ausgeschlossen.
- Werden weitere Fakten oder Information bekannt, behält sich der Sachverständige vor, sein Gutachten anzupassen.
- Literatur:
 - o Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG, in der Fassung BGBl Nr. 150/1992

- Bewertungsgesetz – BewG, in der Fassung BGBl Nr. 148/1955
- Grundstückswertverordnung – GrWV in der Fassung von BGI II Nr. 442/2015
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung, in der Fassung 3-2022
- Bienert / Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 3.Auflage, 2014
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage, 2010
- Kothbauer/Reithofer: Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7.Auflage, 2017
- Seiser / Kainz: Der Wert von Immobilien, 2009
- Landesverband Steiermark und Kärnten: Nutzungsdauerkatalog 2020
- Die Nutzungsdauer von Gebäuden, Seiser+Seiser, 2020
- Die Bewertung von Wohnimmobilien, Schwirley/Dickersbach 3. Auflage
- Grundeinlöse und Enteignung, Probst 2017
- Ross-Brachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage

5 Anlage: nachgewiesene Transaktionen

Nr. 1: Bauland *

Vertragsdatum	10.02.2021
Tagebuchzahl	585/2021
Grundbuch	1703 Kierling
EZ	1708
Adresse	
Grundstück (KG - GNR)	1703 - 515/2
Widmung	Bauland Kerngebiet
Verkäufer	Frieser
Käufer	Waldner
Grundstücksfläche	400,00 m ²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	240.000,00 €
Grundstücksfläche	400,00 m ²
Preis/m ²	600,00 €
Valorisierungsfaktor	
Gesamtpreis korr.	240.000,00 €
Aus dem Kaufvertrag	Widmung: Bauland Kerngebiet;

Nr. 2: Bauland *

Vertragsdatum	02.06.2021
Tagebuchzahl	1824/2021
Grundbuch	1704 Klosterneuburg
EZ	5219
Adresse	Neugasse 20 3400 Klosterneuburg
Grundstück (KG - GNr)	1704 - 1295/14
Widmung	
Verkäufer	Kerbl
Käufer	Stadtwerke Immobilien GmbH
Grundstücksfläche	903,00 m ²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	541.000,00 €
Grundstücksfläche	903,00 m ²
Preis/m ²	599,11 €
Valorisierungsfaktor	
Gesamtpreis korr.	541.000,00 €

Aus dem Kaufvertrag

Nr. 3: Bauland *

Vertragsdatum	12.07.2021
Tagebuchzahl	3284/2021
Grundbuch	1704 Klosterneuburg
EZ	6483
Adresse	
Grundstück (KG - GNR)	1704 - 1295/1
Widmung	Bauland-Wohngebiet, Bauland-Kerngebiet
Verkäufer	Kerbl
Käufer	Weber
Grundstücksfläche	611,00 m ²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	275.000,00 €
Grundstücksfläche	611,00 m ²
Preis/m ²	450,08 €
Valorisierungsfaktor	
Gesamtpreis korr.	275.000,00 €
Aus dem Kaufvertrag	Widmung: Bauland-Wohngebiet, Bauland-Kerngebiet; neu gebildetes Gst aus Gst 1295/1 und 1295/27, befindet sich teilweise in der gelben Gefahrenzone (WLV)

Nr. 4: Bauland *

Vertragsdatum	07.09.2021
Tagebuchzahl	3285/2021
Grundbuch	1704 Klosterneuburg
EZ	6483
Adresse	
Grundstück (KG - GNR)	1704 - 1295/32
Widmung	Bauland-Wohngebiet, Bauland-Kerngebiet
Verkäufer	Kerbl
Käufer	Wunderlgasse 15 Projektentwicklungs GmbH
Grundstücksfläche	793,00 m ²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	475.000,00 €
Grundstücksfläche	793,00 m ²
Preis/m ²	598,99 €
Valorisierungsfaktor	
Gesamtpreis korr.	475.000,00 €
Aus dem Kaufvertrag	Widmung: Bauland-Wohngebiet, Bauland-Kerngebiet; neu gebildetes Gst aus Gst 1295/1 und 1295/27, befindet sich teilweise in der gelben Gefahrenzone (WLV)

Nr. 5: Bauland *

Vertragsdatum	07.09.2021
Tagebuchzahl	3286/2021
Grundbuch	1704 Klosterneuburg
EZ	6483
Adresse	
Grundstück (KG - GNr)	1704 - 1295/33
Widmung	Bauland, Freifläche
Verkäufer	Kerbl
Käufer	Wunderlgasse 15 Projektentwicklungs GmbH
Grundstücksfläche	884,00 m ²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	595.000,00 €
Grundstücksfläche	884,00 m ²
Preis/m ²	673,08 €
Valorisierungsfaktor	
Gesamtpreis korr.	595.000,00 €
Aus dem Kaufvertrag	Widmung: Bauland, Freifläche; neu gebildetes Gst aus Gst 1295/1 und 1295/27, hinterer Teil des Gst ist Freifläche (Gartenzonen)

Nr. 6: Bauland *

Vertragsdatum	07.09.2021
Tagebuchzahl	3287/2021
Grundbuch	1704 Klosterneuburg
EZ	6483
Adresse	
Grundstück (KG - GNR)	1704 - 1295/34
Widmung	Bauland, Freifläche
Verkäufer	Kerbl
Käufer	Wunderlgasse 15 Projektentwicklungs GmbH
Grundstücksfläche	822,00 m ²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	545.000,00 €
Grundstücksfläche	822,00 m ²
Preis/m ²	663,02 €
Valorisierungsfaktor	
Gesamtpreis korr.	545.000,00 €
Aus dem Kaufvertrag	Widmung: Bauland, Freifläche; neu gebildetes Gst aus Gst 1295/1 und 1295/27, hinterer Teil des Gst ist Freifläche (Gartenzonen)

Nr. 7: Bauland *

Vertragsdatum	07.09.2021
Tagebuchzahl	3288/2021
Grundbuch	1704 Klosterneuburg
EZ	6483
Adresse	
Grundstück (KG - GNr)	1704 - 1295/27
Widmung	Bauland, Freifläche
Verkäufer	Kerbl
Käufer	Wunderlgasse 15 Projektentwicklungs GmbH
Grundstücksfläche	940,00 m ²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	696.000,00 €
Grundstücksfläche	940,00 m ²
Preis/m ²	740,43 €
Valorisierungsfaktor	
Gesamtpreis korr.	696.000,00 €
Aus dem Kaufvertrag	Widmung: Bauland, Freifläche; neu gebildetes Gst aus Gst 1295/1 und 1295/27, hinterer Teil des Gst ist Freifläche (Gartenzonen)

Nr. 8: Bauland *

Vertragsdatum	19.08.2021
Tagebuchzahl	3573/2021
Grundbuch	1704 Klosterneuburg
EZ	6796
Adresse	
Grundstück (KG - GNr)	1704 - 1354/14 1704 - 1354/2
Widmung	
Verkäufer	Krippel
Käufer	Wunderlgasse 15 Projektentwicklungs GmbH
Grundstücksfläche	1.234,00 m ²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	988.000,00 €
Grundstücksfläche	1.234,00 m ²
Preis/m ²	800,65 €
Valorisierungsfaktor	
Gesamtpreis korr.	988.000,00 €
Aus dem Kaufvertrag	

Nr. 9: Bauland *

Vertragsdatum	09.06.2021
Tagebuchzahl	1804/2021
Grundbuch	1704 Klosterneuburg
EZ	5221
Adresse	
Grundstück (KG - GNr)	1704 - 1295/13
Widmung	
Verkäufer	Kerbl
Käufer	Anastassova
Grundstücksfläche	791,00 m ²
Bebaute Fläche	645,00 m ²
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	450.200,00 €
Grundstücksfläche	791,00 m ²
Preis/m ²	569,15 €
Valorisierungsfaktor	
Gesamtpreis korr.	450.200,00 €
Aus dem Kaufvertrag	BauFlGeb: 645 m ² ;

6 Anlage: Übersicht über die geplante Anlage

