Mag. Karl Wiesflecker

Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen

Liechtensteinstraße 36
1090 Wien

Tel.: +43 (0)1 317 54 31
Fax.: +43 (0)1 310 15 69

An das
Bezirksgericht Klosterneuburg
zu Hdn. Frau Rat Purkyt

Tauchnergasse 3
3400 Klosterneuburg

GZ: 20 E 6/26z Liegenschaft 01705 Kritzendorf, Hauptstraße 87

Ergänzung der Befundergebnisse und Korrektur der Bewertung (Gerichtsgutachten vom 10.06.2026)

Aufgrund nach Gutachtenserstattung erhaltener Informationen zur Bebaubarkeit des bewertungsgegenständlichen Grundstücks, sind in Bezug auf die Ausführungen des Gutachtens vom 10.06.2026 im Befundteil Klarstellungen zu treffen und daraus resultierende Ergänzungen im Bewertungsteil vorzunehmen:

1. Beschreibung der Flächenwidmung und Bebaubarkeit der Liegenschaft im Vergleich zu den Ausführungen des Gutachtens

Die auf Seite 8 des Gutachtens vorgenommene Beschreibung der Flächenwidmung entspricht grundsätzlich der aktuellen Bekanntgabe der Baubehörde.

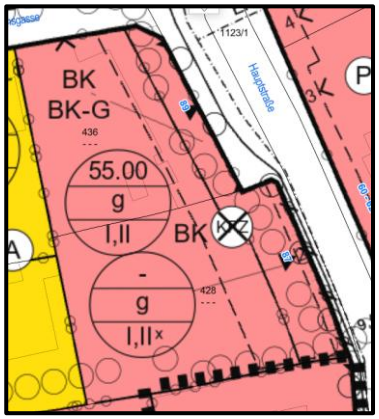
Exekutionssache Exekution 20 E 6/26z - 7
KLBG/3816BA-RO-ALV90

KG Kritzendorf
EZ 41, GSTNR 428

Sehr geehrte Frau Mag. Purkyt,

aufgrund Ihrer Anfrage vom 18.02.2026 wird gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015, bestätigt, dass die Liegenschaft in der KG Klosterneuburg wie folgt gewidmet ist:

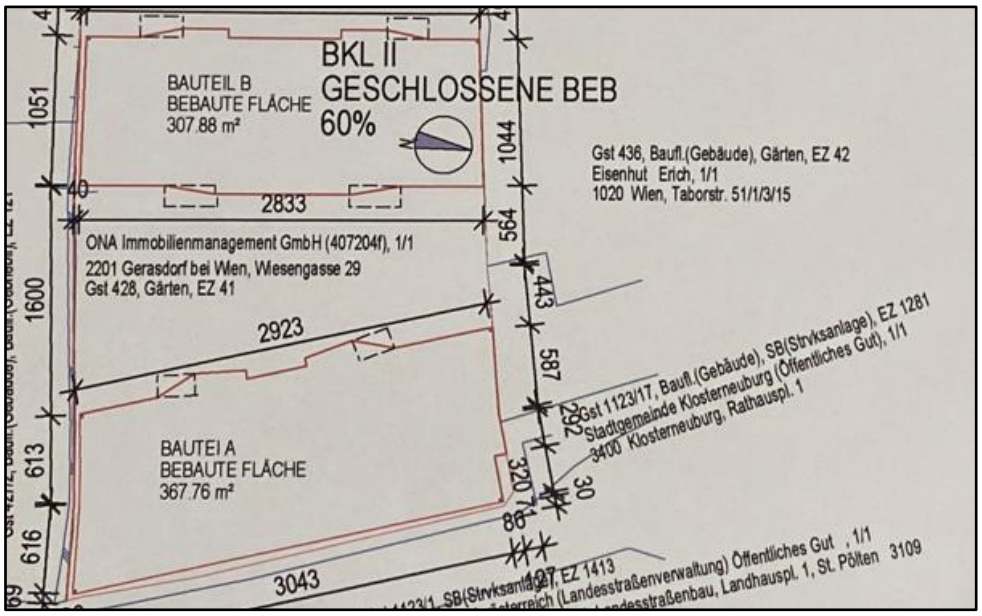
GSTNR 428 (EZ 41) zum größeren Teil als **Bauland-Kerngebiet** (ca. 928m²)
und zu einem kleineren Teil **als Bauland-Kerngebiet mit Zusatz Geschäftsgebiet** (BK-G ca. 260m²)



Demgemäß teilt sich die bestehende Widmung in zwei Bereiche. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche straßenseitig ist für eine Grundstücksfläche von 260 m² die Widmung Bauland Kerngebiet mit Zusatz Geschäftsgebiet ausgewiesen, für den hinteren Bereich des Grundstücks ist für eine Grundstücksfläche von 928 m² ist die keine Einschränkung auf Geschäftsgebiet vorhanden. Hinsichtlich er Bebauungsdichte ist überwiegend 55% vorgesehen, für den kleineren Teil entlang der öffentlichen Verkehrsfläche wird die die Dichte auf Grund der Geschäftsgebietsfeststellung eingeschränkt. In beiden Bereichen ist eine geschlossene Bauweise ausgewiesen, in beiden Widmungsbereichen ist unter Hinweis auf §16 NÖ ROG darauf zu achten , dass die Geschossflächenzahl 1 nicht überschritten werden darf.

2. Annahmen der möglichen Bebaubarkeit im Gutachten vom 10.06.2026

Im Gutachten wurde auf Seite 12 auf die vorgenommenen Recherchen bei der Baubehörde Bezug genommen und dabei auf eine ursprünglich behördlich bewilligte Planung (2017) hingewiesen, zu der auch eine Baubeginnanzeige vom September 2019 und eine Teilfertigstellung für Geländeänderungen vom Jänner 2020 zum Akt genommen wurden. Diese Unterlagen gehen von anderen Widmungsvoraussetzungen aus.



Die seitens der Verpflichteten Partei im Jahr 2024 stattgefundenen Bemühungen, eine neuerliche Bewilligung für ein Bauprojekt zu erlangen, erfolgten auf der Grundlage der zwischenzeitig geänderten Widmungsvorgaben, wurden allerdings auf Grund des Widerspruchs zu den Widmungsvorgaben in Bezug auf die Nutzung der Ebene EG als Geschäftsflächen versagt. Aus den diesem Bewilligungsverfahren zu Grunde liegenden Baubeschreibungen ist ersichtlich, dass gegenüber dem im Gutachten herangezogenen Nutzflächenpotential für Neubau eine erhebliche Abweichung besteht. Die Verpflichtete ist bei diesem Verfahren davon ausgegangen eine Nutzfläche von gesamt 878,33 m² realisieren zu können.
Dieses Ergebnis, lässt sich auch sich auch durch die vorgenommene Potentialflächen-Ermittlung grundsätzlich nachvollziehbar bestätigen.

GSt-Nr	Größe	Parameter Bebaubarkeit		Geschosse	mögliche Nutzbarkeit (Bruttogeschossfläche)	Einschränkung durch Geschossflächenzahl	Anteil Nebenflächen (allg.Teile) 20%	mögl. Bebaubarkeit (m² Nutzfläche)
428	928,00 m²	55%	510,40 m²	2	1 020,80 m²	928,00 m²		
	260,00 m²	75m² zuz 10%	101,00 m²	2	202,00 m²	260,00 m²		
Gesamt	1 188,00 m²		611,40 m²		1 222,80 m²	1 188,00 m²	917,10 m²	**920,00 m²**

3. Ermittlung des Verkehrswertes auf der Basis der nunmehr erhobenen Flächenangaben.

Ausgehend von den Ergebnissen der Flächenermittlungen wird ein Nutzflächenpotential in der Höhe von 920,00 m² als Basis der Wertermittlung herangezogen. Die im Gutachten herangezogenen Ergebnisse der Vergleichswerterhebungen werden für die Ergänzung gleichlautend herangezogen, sodass sich im Ergebnis nun der Verkehrswert der Liegenschaft wie folgt ermittelt.

GSt-Nr	Größe	erzielbare Nutzfläche		Vergleichspreis je m² erzielbare Nutzfläche	Vergleichswert gesamt
428	1.188 m²	920,00 m²		€ 1 000,00	€ 920 000,00
	abzüglich	15%	Abschlag für Markterschwernis		-€ 138 000,00
Vergleichswert					€ 782 000,00
Verkehrswert gerundet					**€ 785 000,00**

Der Verkehrswert der Liegenschaft KG 01705 Kritzendorf, EZ 41, 3420 Kritzendorf, Hauptstraße 87 lautet gerundet € 785.000,00.



Wien, am 20.07.2026

Der Sachverständige
Mag. Karl Wiesflecker

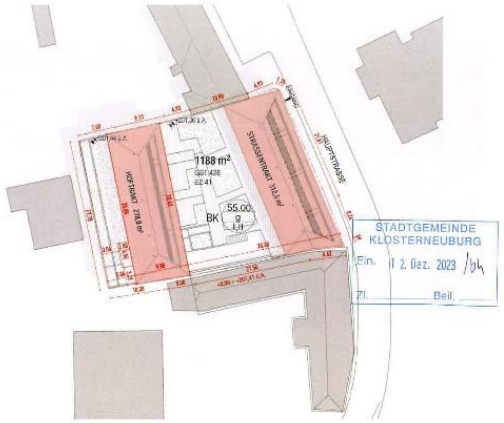
§19 (3) Baubeschreibung

Hierauf bezieht sich der Bescheid der Stadtgemeinde Klosterneuburg vom 21.12.2023
GZ.: KLBG/ 372/4-BT-2023
Für das Stadtamt
DI Hannes Pachmair Der Amtsleiter
Referatsleiter i.A.:

ABWEISUNG

1. Größe des Baugrundstücks und wenn dieses im Bauland liegt, ob es schon zum Bauplatz erklärt wurde **1188 m²**. Bauplatz

2. Grundrissfläche, die bebaute Fläche und sofern maßgeblich die Geschoßflächenzahl



BEBAUTE FLÄCHE
HAUPTSTRASSE 87

GRUNDSTÜCK 1188 m²
BEBAUTE FLÄCHE 591,3 m²

1188 m² x 50% = 653,4 m² > 591,3 m²

591,3 m² / 1188 m² = 0,498
BEBAUUNG 49,8% < 50%

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE
HAUPTSTRASSE 87

2x4 Reihenhäuser

EG Strassentrakt – 312,83 m²
EG Hoftrakt – 231,23 m²
EG GESAMT – 544,06 m²

OG 1 Strassentrakt – 312,83 m²
OG 1 Hoftrakt – 278,14 m²
OG 1 GESAMT – 591,97 m²

GESAMT – 1136,03 m²

GFZ (max) = 1
GFZ (ists.) = 1136,03 m² / 1188 m² = 0,96 < 1

UG Parkdeck – 348,36 m²

UG Strassentrakt – 85,94 m²
UG Hoftrakt – 231,23 m²
UG GESAMT – 317,17 m²

§19 (3) Baubeschreibung

3. Nutzfläche der Wohnungen und Betriebsräume

STRASSENTRAKT

TOP 1

Ebene	Name	NF
01_EG	WC	1,68 m²
01_EG	WOHNKÜCHE	42,08 m²
01_EG	BÜRO	10,41 m²
02_OG1	ZIMMER	14,02 m²
02_OG1	ZIMMER	13,04 m²
02_OG1	DIELE	4,91 m²
02_OG1	ZIMMER	12,10 m²
02_OG1	BAD	4,97 m²
03_DG	DIELE	1,19 m²
GESAMT: 9		104,40 m²

TOP 2

Ebene	Name	NF
01_EG	WOHNKÜCHE	45,72 m²
01_EG	WC	1,70 m²
01_EG	BÜRO	16,44 m²
02_OG1	ZIMMER	13,15 m²
02_OG1	ZIMMER	17,09 m²
02_OG1	BAD	8,09 m²
02_OG1	ZIMMER	13,15 m²
02_OG1	DIELE	11,36 m²
03_DG	DIELE	1,65 m²
GESAMT: 9		128,35 m²

TOP 3

Ebene	Name	NF
01_EG	WOHNKÜCHE	45,72 m²
01_EG	WC	1,70 m²
01_EG	BÜRO	16,44 m²
02_OG1	DIELE	11,36 m²
02_OG1	ZIMMER	13,15 m²
02_OG1	ZIMMER	13,15 m²
02_OG1	ZIMMER	17,09 m²
02_OG1	BAD	8,09 m²
03_DG	DIELE	1,65 m²
GESAMT: 9		128,35 m²

TOP 4

Ebene	Name	NF
01_EG	WOHNKÜCHE	47,31 m²
01_EG	WC	1,70 m²
01_EG	BÜRO	16,44 m²
02_OG1	DIELE	11,80 m²
02_OG1	ZIMMER	18,85 m²
02_OG1	ZIMMER	12,82 m²
02_OG1	ZIMMER	13,16 m²
02_OG1	BAD	8,09 m²
03_DG	DIELE	1,68 m²
GESAMT: 9		131,85 m²

492,95 m²

HOFTRAKT

TOP 5

Ebene	Name	NF
00_EG	ZIMMER	11,67 m²
00_EG	BAD	5,37 m²
00_EG	DIELE	8,12 m²
01_OG1	ZIMMER	10,21 m²
01_OG1	ZIMMER	10,30 m²
01_OG1	WOHNKÜCHE	36,76 m²
01_OG1	BAD	4,85 m²
02_DG	DIELE	1,75 m²
GESAMT: 8		89,03 m²

TOP 6

Ebene	Name	NF
00_EG	WOHNKÜCHE	45,98 m²
00_EG	WC	2,26 m²
01_OG1	ZIMMER	11,04 m²
01_OG1	BAD	7,35 m²
01_OG1	ZIMMER	11,01 m²
01_OG1	ZIMMER	12,65 m²
01_OG1	DIELE	4,58 m²
01_OG1	AR	1,96 m²
02_DG	DIELE	1,95 m²
GESAMT: 9		98,78 m²

TOP 7

Ebene	Name	NF
00_EG	WOHNKÜCHE	45,93 m²
00_EG	WC	2,26 m²
01_OG1	BAD	7,35 m²
01_OG1	ZIMMER	11,05 m²
01_OG1	ZIMMER	11,00 m²
01_OG1	ZIMMER	12,65 m²
01_OG1	DIELE	4,58 m²
01_OG1	AR	1,96 m²
02_DG	DIELE	1,95 m²
GESAMT: 9		98,73 m²

TOP 8

Ebene	Name	NF
00_EG	WOHNKÜCHE	46,00 m²
00_EG	WC	2,26 m²
01_OG1	BAD	7,33 m²
01_OG1	ZIMMER	11,04 m²
01_OG1	ZIMMER	11,01 m²
01_OG1	ZIMMER	12,68 m²
01_OG1	DIELE	4,58 m²
01_OG1	AR	1,95 m²
02_DG	DIELE	1,98 m²
GESAMT: 9		98,84 m²

	385,38 m²
GESAMT	**492,95 m² + 385,38 m² = 878,33 m²**

3a. Gebäudeklasse und die Sicherheitskategorie
Gebäudeklasse: 1
Sicherheitskategorie: K 1

§19 (3) Baubeschreibung

4. Bauausführung, insbesondere der geplante Brand-, Schall- und Wärmeschutz
Schadensfolgeklasse CC1
Der Gebäudezugang erfüllt die Erfordernisse an Gewerglängen, Zufahrsmöglichkeiten und Aufstellflächen
Dimension tragender Bauteile lt. Statik
Bauwerke sind gegen das Eindringen und Aufsteigen von Wasser und Feuchtigkeit aus dem Boden geschützt
Müllbehälter: Müllraum 25,14 m² im UG.
Stellplätze: Parkdeck - 8 PKW Stellplätze zu je 12,5 m²
Haustechnik:
Heizung: Lust-Wärmepumpe, Wolf BWL-1-A, nicht Gegenstand der Einreichung
Strom: Anschluss an das örtl. Netz
Wasser: Anschluss an das örtl. Netz
Kanalisation: Anschluss an den örtl. Kanal
Regenwasser: Versickerung auf dem eigenen Grund
Rauchmelder: wird in allen Aufenthaltsräumen von Wohnungen, sowie Gängen und Nebenräumen, die zu Fluchtwegen führen, angeordnet

5. Verwendungszweck des neu geplanten oder vom Vorhaben betroffenen Bauwerks, bei Gebäuden jedes Raumes
2x4 Reihenhäuser, Wohnzwecke

6. Bauwerken im Grünland Angaben darüber, dass eine Nutzung nach § 20 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, vorliegt oder erfolgen wird (z. B. durch ein Betriebskonzept)
Diese Einreichung beinhaltet kein Bauwerk im Grünland.

7. Betrieben die Art, der Umfang und die voraussichtlichen Emissionen (§ 48)
Diese Einreichung beinhaltet keine Bewilligung von Betrieben.

8. Bauvorhaben in den Baulandwidmungsarten Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet und Verkehrsbeschränktes Industriegebiet die Höchstzahl der Fahrten pro Hektar und Tag
Für diese Einreichung irrelevant.

DIPL.-ING. OTMAR FRITZ

Datum, Unterschrift Ziviltechniker

EINGEGANGEN AM 29. FEB. 2024
(EINSCHREIBEN)

Stadtgemeinde
Klosterneuburg

Das Stadtamt

Betreff:
KG Kritzendorf
Hauptstraße 87
Gdst.Nr. 428 (EZ 41)

Baubehörde
Sachbearbeiter: DI Goosmann-Ruckenbauer Astrid
Rathausplatz 1, 3400 Klosterneuburg
stadtamt@klosterneuburg.at / 02243 444 - 395
Klosterneuburg, am 20.02.2024

Baubewilligungsantrag gem. §14 - Abweisung, GZ KLBG/372BA-BV-BB3
Laura Bauträger GmbH

BESCHEID

SPRUCH

Das Stadtamt der Stadtgemeinde Klosterneuburg als Baubehörde I. Instanz weist den Antrag von Laura Bauträger GmbH vom 12.12.2023, um Errichtung von zwei mal vier Reihenhäusern, ohne Durchführung einer mündlichen Verhandlung wegen Widerspruchs zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadtgemeinde Klosterneuburg, ab (Änderung des Flächenwidmungsplan und Bebauungsplanes der Stadtgemeinde: GZ: 22-54/BBPL/301-01/2023, GR-Beschluss vom 29.06.2023).

Rechtsgrundlage:
§ 20 NÖ Bauordnung 2014 idgF
NÖ Bautechnikverordnung 2014 idgF
NÖ ROG 2014 idgF

BEGRÜNDUNG

Der Bauwerber, Laura Bauträger GmbH, hat am 12.12.2023 einen Antrag zur Bewilligung der Errichtung von zwei mal vier Reihenhäusern ha. eingebracht.

Bei Anträgen nach § 14 NÖ Bauordnung 2014 idgF (NÖ BO 2014) hat die Baubehörde nach § 20 leg cit vorerst zu prüfen, ob dem Vorhaben die im Flächenwidmungsplan festgelegte Widmungsart des Baugrundstückes, seine Erklärung zur Vorbehaltsfläche oder Aufschließungszone, der Bebauungsplan, eine Bausperre, die Unzulässigkeit der Erklärung des betroffenen Grundstücks im Bauland zum Bauplatz, ein Bauverbot nach § 13 dieses Gesetzes oder § 42 Abs 6 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF, bei Hochhäusern, sofern deren Raumverträglichkeit nicht bereits im Widmungsverfahren geprüft wurde, das Unterbleiben der Raumverträglichkeitsprüfung oder deren negatives Ergebnis, oder eine Bestimmung dieses Gesetzes, ausgenommen § 18 Abs 4, des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF, der NÖ

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird generell auf eine geschlechtsspezifische Differenzierung verzichtet. Personenbezogene Ausdrücke umfassen daher jedes Geschlecht gleichermaßen. Die Datenschutzerklärung ist auf der Webseite zu finden.
www.klosterneuburg.at Amtstafel GEM2GO App Newsletter

Aufzugsordnung 2016 idgF, des NÖ Kleingartengesetzes, LGBl. 8210, des NÖ Kanalgesetzes oder einer Durchführungsverordnung zu einem dieser Gesetze entgegensteht.

Die Widmung und Bebauungsbestimmungen auf dem **Grundstück Nr. 428 (EZ 41),** Hauptstraße 87, KG Kritzendorf, gemäß Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadtgemeinde Klosterneuburg lautet:
Im Grundstücksteil parallel zur Hauptstraße auf einer Tiefe von 8 Metern: **BK/BK-G, g, I,II** *bzw.
im hinteren Grundstücksteil 55, g, I,II.

Die Widmung **BK/BK-G** stellt eine Widmung in mehreren Ebenen dar. Die Widmung Bauland-Kerngebiet mit Zusatzbezeichnung **„Geschäftsgebiet" bzw. "G"** (dabei handelt es sich um die **Erdgeschoßzone**) darf ausschließlich **folgende Nutzungen** aufweisen:

- *Gaststätten*
- *Büro- und Geschäftsräume,*
- *Versammlungs- und Vergnügungsstätten,*
- *Werkstätten*
- *Räumlichkeiten für kulturelle oder soziale Zwecke*
- *öffentliche Einrichtungen*

Diese Nutzungen müssen den Vorgaben des § 16 Abs. 1 Z 2 NÖ ROG 2014 für Bauland-Kerngebiet entsprechen. ***Wohnen*** *ist mit Ausnahme von erforderlichen Hauseingängen, Garagentoren bzw. Ein- & Ausfahrten und Zugängen zu Müllräumen* ***in dieser Widmung nicht zulässig***

§16 NÖ ROG idgF:
Kerngebiete, die für öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen. Die Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) darf nicht über 1 betragen.

Bauklasse bzw. maximale Gebäudehöhe mit Zusatz "x":
Die **Mindestgeschoßhöhe** für das Erdgeschoß hat **3,5 m**, ausgehend vom jeweiligen Bezugsniveau des angrenzenden öffentlichen Straßenguts, zu betragen.

Im eingereichten Verfahren beträgt das Erdgeschoßniveau +201,41m ü. Adria. Die Höhenkoten der anschließenden Straße, die das Bezugsniveau des angrenzenden öffentlichen Straßenguts darstellt, betragen +199,90m ü. Adria bzw. +198,43m ü. Adria. Die **"Geschoßhöhen",** die sich daraus ergeben betragen zwischen **1,51m und 2,98m**.

Wenn man als Erdgeschoßzone jenen Bereich annimmt, der 3,5m über dem Bezugsniveau des angrenzenden öffentlichen Straßenguts zu liegen kommt, so wären in diesem Bereich im eingereichten Verfahren auf der Widmung **BK-G „Geschäftsgebiet" bzw. "G"** (dabei handelt es sich um die **Erdgeschoßzone**) PKW-Abstellplätze bzw. Wohnungen geplant. Die Widmung erlaubt jedoch weder eine Wohnutzung noch die Nutzung für Abstellplätze in diesem Bereich.
Eine Verbesserung des eingereichten Projekts im Sinne des § 20 Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014 idgF., erscheint durch die widmungswidrige Planung auf der Widmung **BK-G** nicht möglich ohne von einem anderen (neuen) Projektgenehmigungsverfahren ausgehen zu müssen.

Das Vorhaben steht im Widerspruch zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadtgemeinde Klosterneuburg, welcher mit Verordnung des Gemeinderates vom 17.12.1987 beschlossen und nach Verordnungsprüfung durch das Amt der NÖ Landesregierung am 13.7.1989 rechtskräftig wurde.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

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

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

Für das Stadtamt:
Der Amtsleiter:
i.A.:

Dr. Hannes Bachmair
Referatsleiter

Beilagen f. d. Bauwerber:
Baubeschreibung Parie B,C
Bauplan Parie B,C
Energieausweis Parie B,C

Ergeht an:

Bauwerber/Eigentümer	Laura Bauträger GmbH	Filmteichstraße 1/Haus 1, 1100 Wien
Planverfasser	Fritz Otmar Arch.Dipl.Ing.	Weidhofnerstr 1, 3800 Schwarzenau

GA IV/1 - Baubehörde zum Akt