

Mag. Karl Wiesflecker

Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen

Liechtensteinstraße 36
1090 Wien

Tel.: 01/317 54 31
Fax.: 01/310 15 69

Bezirksgericht Klosterneuburg

Tauchnergasse 3
3400 Klosterneuburg

GZ: 8 E 2589/22h

Sachverständigengutachten

über den Verkehrswert der Liegenschaft
KG 01706 Weidling, EZ 372, 1/2-Anteil (KANDIDA s.r.o)

mit der grundbücherlichen Grundstücksadresse:
3400 Klosterneuburg (Weidling), Kochgraben 13



Bewertungstichtag: 27.06.2023 (Tag der Befundaufnahme)

Verfahrensparteien

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

BKS Bank AG
St. Veiter Ring 43
9020 Klagenfurt am Wörthersee
Firmenbuchnummer 91810s

vertreten durch

AHP Rechtsanwälte OG
Neuer Platz 5/III
9020 Klagenfurt am Wörthersee
Akt:35370a EXE
Tel.: 0463/54155, Fax: 0463/54155-44
(Zeichen: EXS-000145)

Verpflichtete Partei

KANDIDA s.r.o.
Budatinska 55
851 06 Bratislava
SLOWAKEI

vertreten durch

.

Wegen:

EUR 106.796,91 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Inhaltsverzeichnis und Gutachtensaufbau

1. Auftrag	3
2. Bewertungsstichtag	3
3. Unterlagen.....	3
4. Befund	4
4.1. Lage der Liegenschaft (allg.)	5
4.1.1. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé	9
4.1.2. Öffentliche Verkehrsmöglichkeiten (Wohnumgebung)	10
4.2. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	11
4.3. Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster	12
4.4. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Gesamtliegenschaft	13
5. Gutachten/ Bewertung	14
5.1. Wahl des Bewertungsverfahrens	14
5.2. Vergleichswertverfahren iSd § 4 LBG	14
5.3. Erhebung des durchschnittlichen Vergleichswertes für die bgg Liegenschaft	14
5.4. Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft	16
5.5. Abbruchkosten für bestehende Baulichkeiten	17
5.6. Ermittlung des Verkehrswertes des bgg ½-Anteiles der Liegenschaft (Anteil BL-Nr. 8 = 50%)	19
6. Beilagen	20
6.1. Grundbuchsauszug	20
6.2. Fotodokumentation	21
6.3. Sonstige Unterlagen	25

1. Auftrag

Der Auftrag vom Bezirksgericht Klosterneuburg lautet Befund und Gutachten zum Verkehrswert (1/2-Anteil) der Liegenschaft EZ 372, KG 01706 Weidling, grundbücherliche Grundstücksadresse 3400 Klosterneuburg, Kochgraben 13, zu erstatten. Der Auftrag wurde schriftlich am 02.05.2023 erteilt.

2. Bewertungsstichtag

Die Befundaufnahme fand am 27.06.2023 unter Anwesenheit der Rechtsvertretung der betriebenen Partei um 08:00 Uhr statt; das ist auch der Bewertungsstichtag.

3. Unterlagen

Dieser Bewertung sind jene Kenntnisse, Informationen und Daten zu Grunde gelegt, die durch die Erhebungen des Sachverständigen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Liegenschaft und aus den Informationen und Auskünften der Parteien beziehungsweise deren Vertreter erlangt wurden. Die jeweiligen Informationsquellen sind in der Beschreibung angeführt.

Folgende Unterlagen sind demnach im Gutachten berücksichtigt:

- Befundaufnahme Vorort: 27.06.2023 um 8h
- Grundbuchsauszug vom 11.05.2023
- Fotodokumentation der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft
- Erhebungen Webservice IMMOUnited Immobilien- Preisvergleich
- Literatur:
„Liegenschaftsbewertung“, Heimo Kranewitter, in der aktuellen Ausgabe
„Immobilienbewertung Österreich“, Bienert/Funk, in der aktuellen Ausgabe
Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 150/92, ÖNORM B 1802 – 1;

Durch den vorgenommenen Befundungsvorgang sind die objektiven wertrelevanten Objekteigenschaften aus Sachverständigensicht in vollem Umfang berücksichtigt. Dennoch ist der Hinweis vorzunehmen, dass Abweichungen der tatsächlichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten zu den vorgelegten Unterlagen den berechneten Verkehrswert verändern können. Neue Unterlagen bzw. Änderung des Informationsstandes können ebenfalls zu einer Veränderung des Gutachtenergebnisses führen. Das vorliegende Gutachten hat ausschließlich in seiner Gesamtheit, und nicht auszugsweise, Gültigkeit.

Gemäß den Bestimmungen der Datenschutzgrundverordnung wird darauf hingewiesen, dass die im Zuge der Bewertung zu erfolgenden Verarbeitungen personenbezogene Daten vom Sachverständigen in der Funktion eines Auftragsverarbeiters auftragskonform und mit größter Sorgfalt erfolgen.

4. Befund

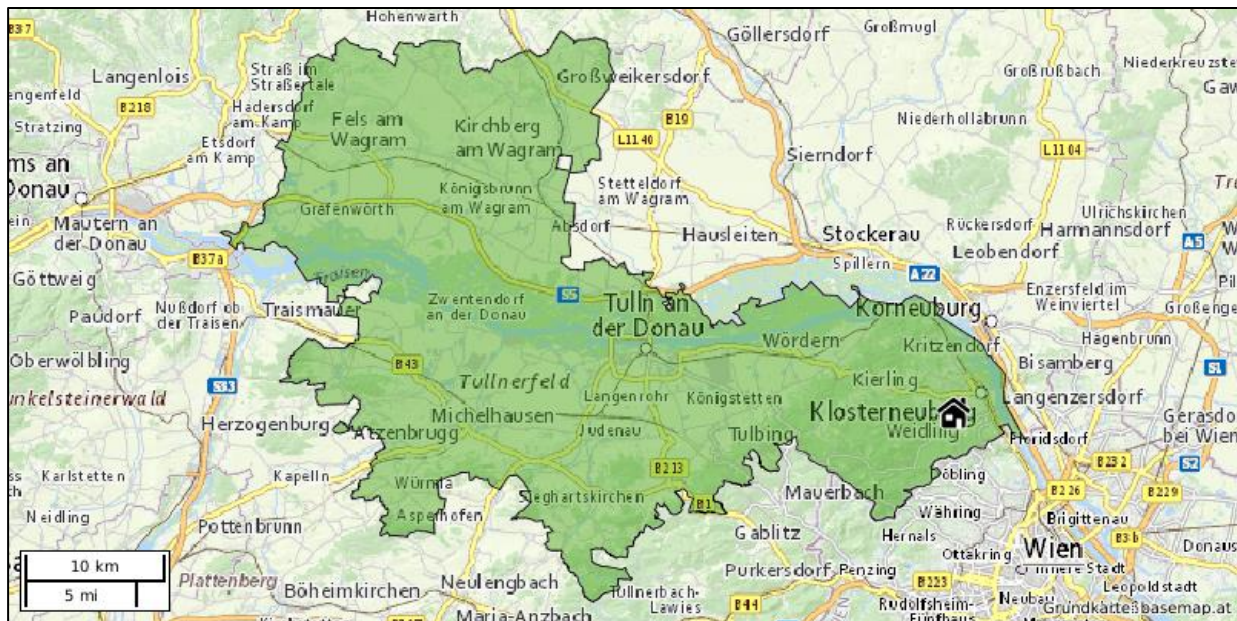
Bei der am 27.06.2023 stattgefundenen Befundaufnahme wurde das Grundstück besichtigt. Die zu diesem Zeitpunkt erhobenen Objekteigenschaften sowie die seitens der Verpflichteten vorgebrachten Informationen sind in dieser Bewertung zu Grunde gelegt.

Das bewertungsgegenständliche Grundstück KG 01706 Weidling, EZ 372, Kochgraben 13, bestehend aus dem Grundstück GST-Nr. 185 hat eine annähernd rechteckige schmale und in die Länge gezogene Grundstücksform, mit einer Grundstücksfläche von gesamt 8.696 m².

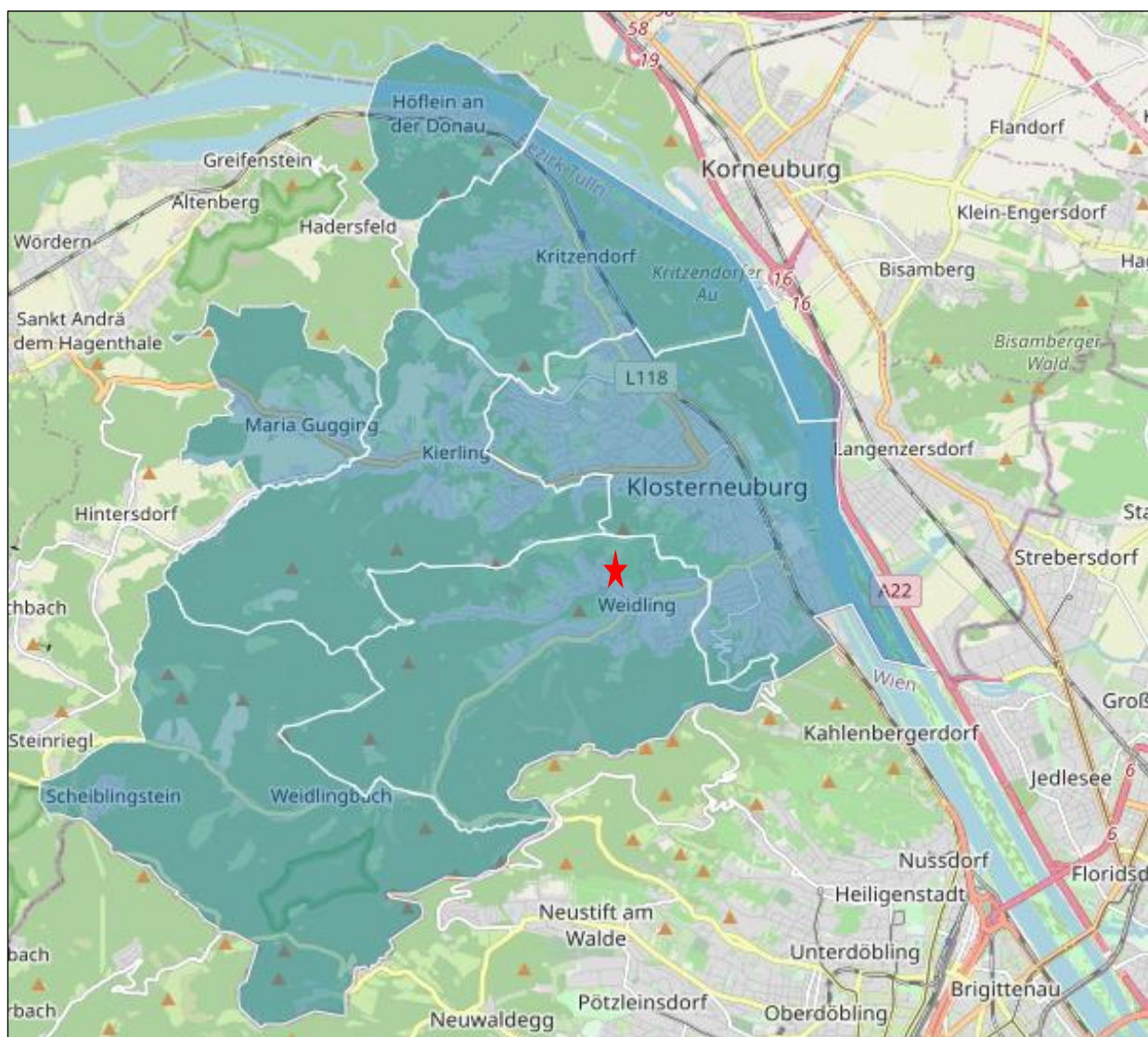
Kriterium	Beschreibung
Lage allgemein - verkehrstechnische Erreichbarkeit – „Individualverkehr“ „öffentlicher Verkehr“ Infrastrukturelle Einrichtungen/ Nahversorgung	<i>Lage allgemein</i> Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Stadtgemeinde Klosterneuburg (Katastralgemeinde Weidling). Der Stadtteil Weidling liegt am südlichen Rand von Klosterneuburg Richtung Wiener Stadtgrenze. Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern und mit großzügigen Grün- und Waldflächen aus. <i>Lage Individualverkehr</i> Die ggst. Liegenschaft ist unmittelbar über die Weidlinger Str. und in weiterer Folge über die Brandmayerstr., Hauptstr., Lenaugasse und Schwahappelgasse erreichbar. Über die Wiener Str./B14 und in weiterer Folge über die B227/Spittelauer Lände erreicht man das Wiener Stadtzentrum in rd. 30 – 35 Autofahrminuten. <i>Lage öffentlicher Verkehr</i> Die Anbindung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist mit der Autobuslinie 401 gegeben. Der Bahnhof von Weidling ist in 5 km-Entfernung bzw. in rd. 10 Fahrminuten erreichbar (Haltestelle für die ÖBB-Züge (S40/R40) und Regionalbusse (REX4/REX41). Die Regionalbuslinien 400, 401, 402, 403, 404 und 406 sowie die drei Stadtbus-Linien 1, 2 und 3 (im Halbstundentakt) verbinden die Bahnhöfe Klosterneuburg-Kierling und Klosterneuburg-Weidling mit großen Teilen des Gemeindegebiets und können als Zubringer zur Bahn genutzt werden. <i>Lage Nahversorgung</i> Die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen: Lebensmittel-Supermärkte/Einzelhandelsgeschäfte, Bildungseinrichtungen Gastronomie, Ärzte, Apotheken befinden sich im Umkreis von 1-5 km.

Die nachfolgenden Plan- und Kartendarstellungen bilden die Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft innerhalb des Stadtgebietes sowie der unmittelbaren Umgebung (Mikrostandort) ab. Ebenso werden die Einflusskriterien: Umwelt (Verdachtsflächenkataster, Lärm, usw.), die behördlichen Raumordnungsvorgaben (Flächenwidmung) sowie wirtschaftliche Kriterien (Infrastruktureinrichtungen, Verkehrsanbindung, Marktdaten zu Wohnqualitäten etc.) erhoben. Diese Recherchen bilden die Grundlage der vorgenommenen Lagebeurteilungen.

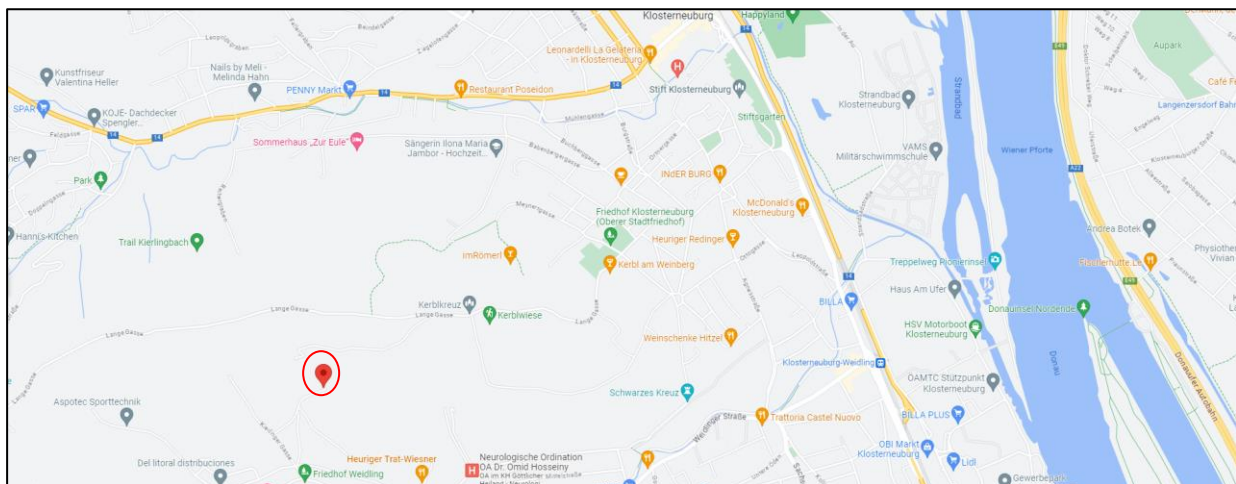
4.1. Lage der Liegenschaft (allg.)



Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Exposé



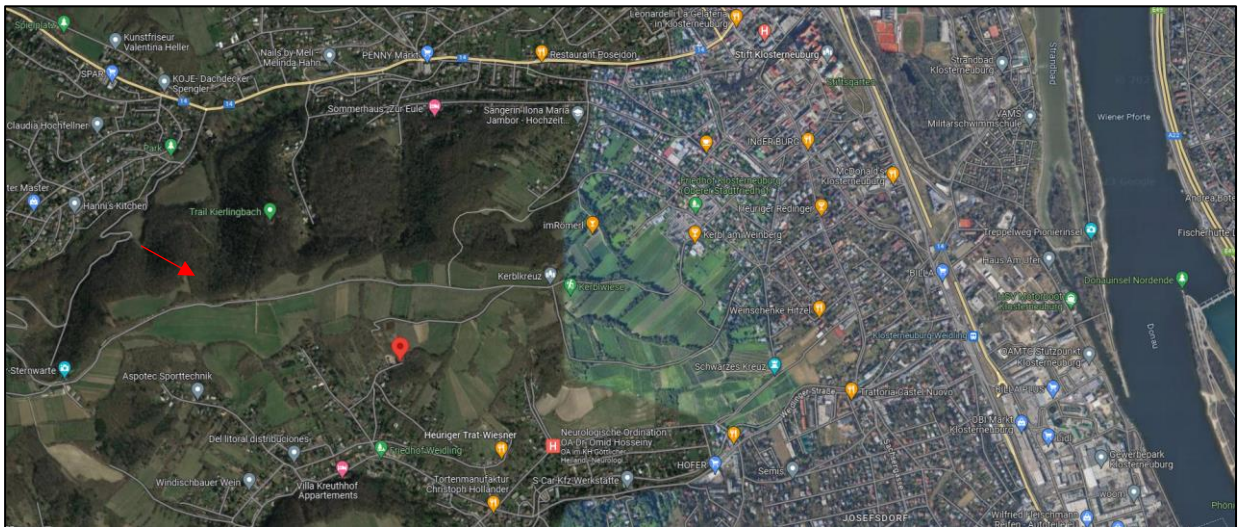
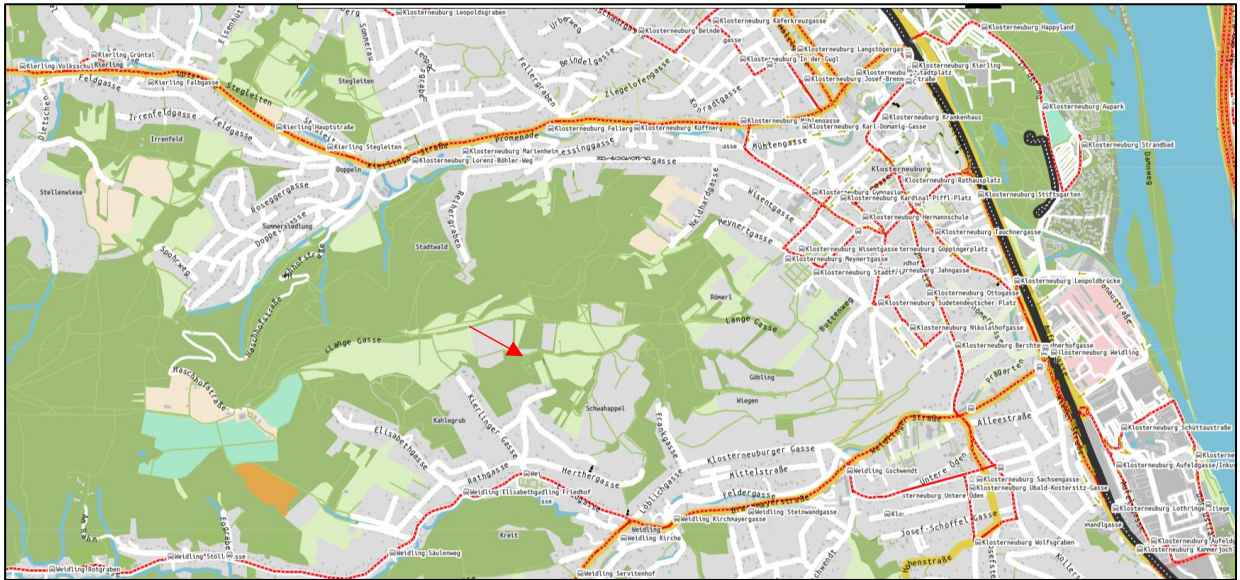
Quelle: <https://www.immowert123.at>



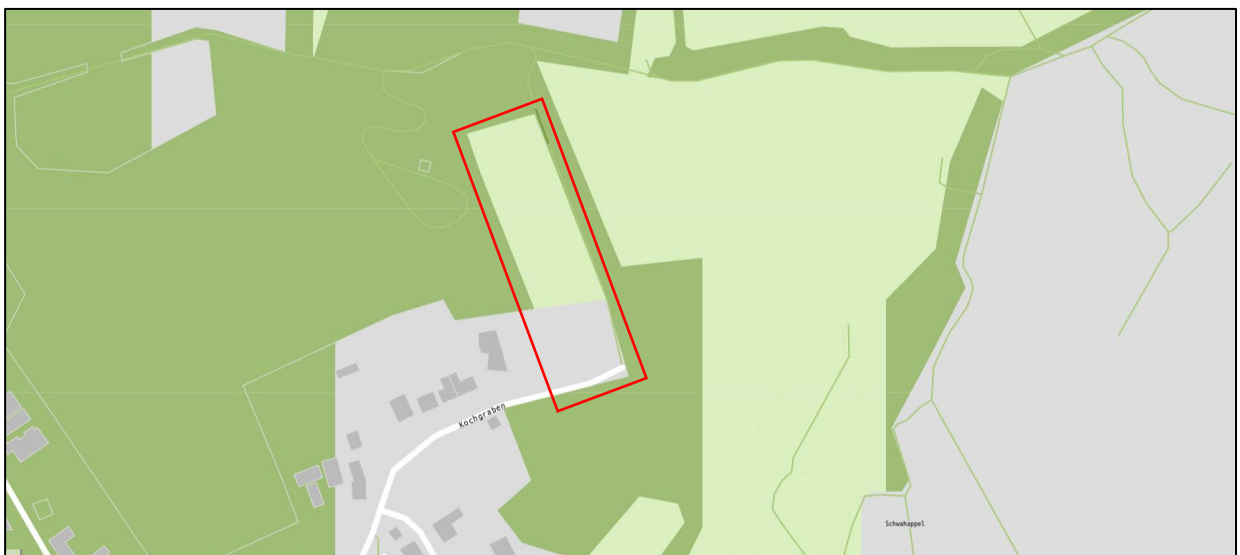
Quelle: www.google.at/maps - Lageplan/Straßenansicht inkl. Infrastruktur, objektbezogen/allgemein



Quelle: www.unser-stadtplan.at



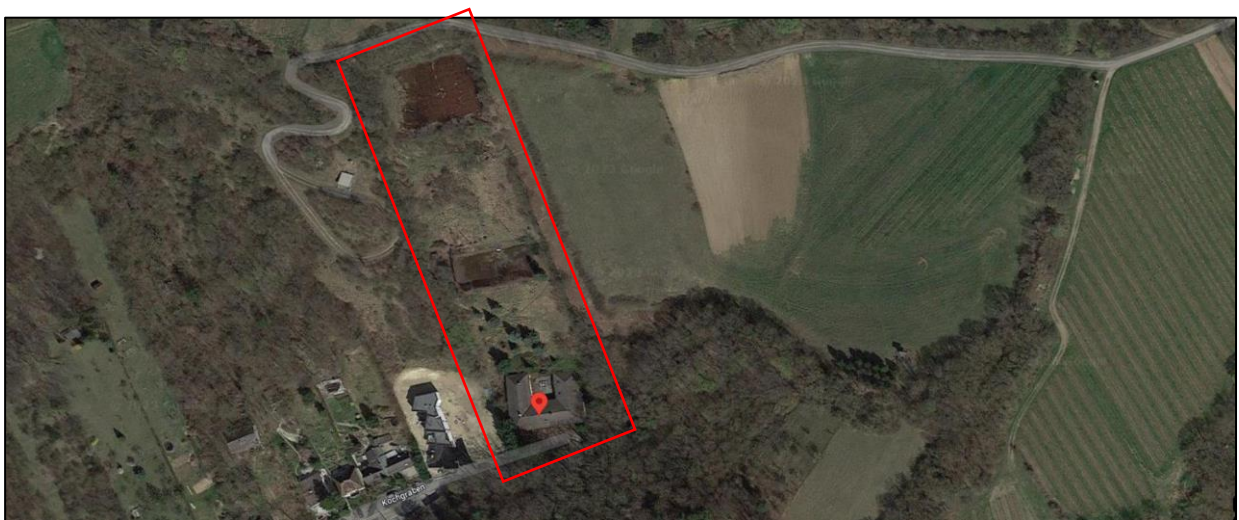
Quelle: www.google.at/maps - Vogelperspektive der zu bew. Liegenschaft



Quelle: www.kartogiraffe.de



Quelle: <https://atlas.noel.at/atlas/portal/noe-atlas/map/>



Quelle: www.google.at/maps - Vogelperspektive der zu bew. Liegenschaft

4.1.1. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé

Einrichtung	Name	Entfernung
Apotheke	Stadtapotheke, Albrechtstraße 39, 3400	1,91 km
Arzt	Dr. Markus Saleh, Löblichgasse 8, 3400 Klosterneuburg	710 m
Bäckerei	Dacho, Rathausplatz 14, 3400	1,86 km
Bank	Oberbank, Kierlinger Straße 1, 3400	1,86 km
Bar	UPTOWN	1,80 km
Café	Kranister, Leopoldstraße 4, 3400 Klosterneuburg	1,82 km
Car-Sharing	CarSharing.at, Gersthofer Straße 137, 1180 Wien	6,53 km
Club / Disco	Qube, Stockerauer Straße 19, Korneuburg	5,77 km
Drogerie	Bipa	2,03 km
Eissalon	Leonardelli la Gelateria	1,89 km
Fahrschule	driverspoint	4,99 km
Fahrzeugverleih	KIRCHHOFF Mobility Austria GmbH, Schuster Straße 1, 2111 Tresdorf-Gewerbegebiet	8,70 km
Fast-Food Restaurant	Pizza Hollywood	1,88 km
Fleischer	Berger	2,07 km
Friseur	Pako	1,59 km
Gemischtwaren	Reformhaus Klosterneuburg	2,13 km
Grünraum	Schubertpark	757 m
Kindergarten	Keine Namensinformation	658 m
Klinik	Rehabilitationszentrum Weißer Hof	3,81 km
Konditorei	Tortenmanufaktur Hollander	708 m
Krankenhaus	Landeskrankenhaus Klosterneuburg	1,94 km
Kulturinstitut	Gehbeat	2,22 km
Kulturzentrum	Essl Museum	2,24 km
Museum	Stadtmuseum Klosterneuburg, Kardinal Piffl Platz 8, 3400 Klosterneuburg	1,49 km
Musikschule	Music Workshop	7,01 km
Parkplatz / Parkgarage	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	1,87 km
Polizeidienststelle	Polizeiinspektion Klosterneuburg, Franz-Rumpler-Straße 10, 3400 Klosterneuburg	1,69 km
Postamt	post office 3400, Leopoldstraße 21, 3400 Klosterneuburg	1,87 km
Pub	Leopoldi	1,59 km
Rechtsanwalt	Staatsanwaltschaft Korneuburg	5,71 km
Restaurant	Trat-Wiesner	561 m
Rettungsstützpunkt	RK Klosterneuburg	2,03 km
Schule	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	677 m
Seniorenwohnheim	Marienheim	1,22 km
Supermarkt	Penny Markt	1,17 km
Süßwaren	Chocolate Bar	6,47 km
Theater	Kulisse, Rosensteingasse 39, 1170 Wien	8,94 km
Tierarzt	Vet4pet	1,92 km
Universität / Hochschule	Modul University Vienna	3,35 km
Vergnügungspark	Fossilienwelt Weinviertel	8,93 km
Versicherung	Uniq Insurance Group, Heiligenstädter Straße 1190 Wien	6,12 km
Zahnarzt	Alfred Zuber	1,95 km
Zoo	Kinderbauernhof - Landgut Wien Cobenzl	3,68 km

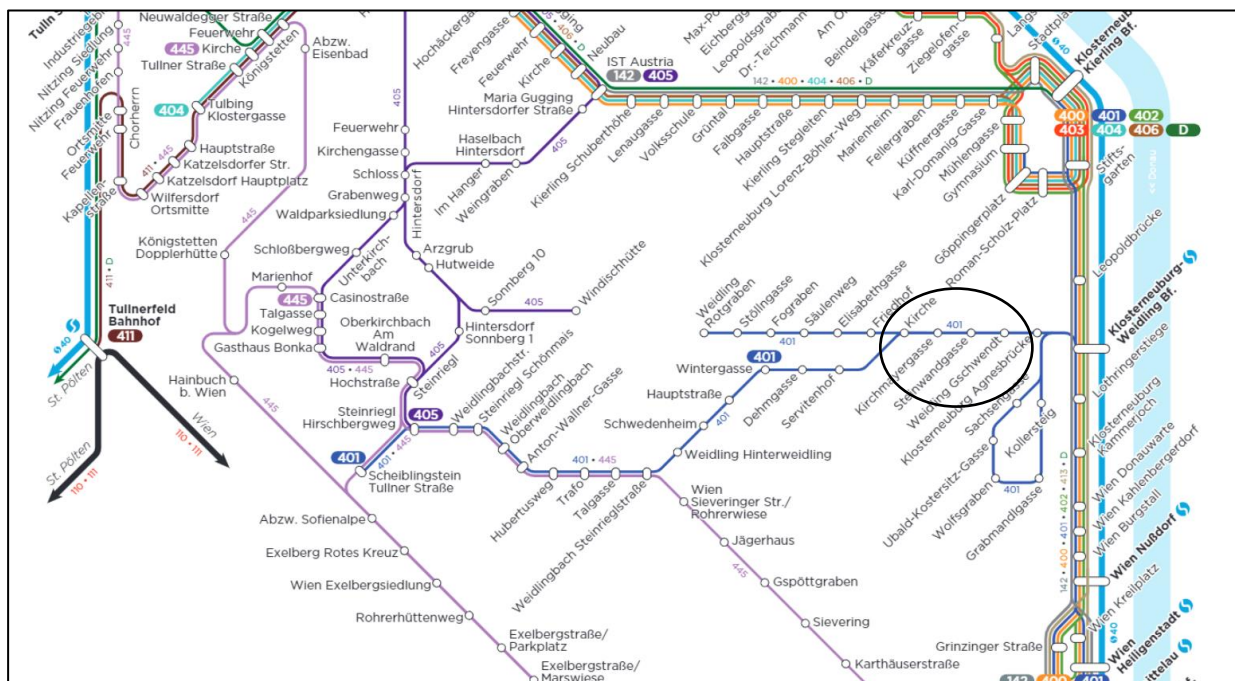
Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Standortexposé (Kurz-Auszug)

Die gesamte Studie (Standortexposé) liefert eine umfassende Beurteilung von Lagequalitäten (detaillierte Erhebung und Auswertung zu Infrastrukturdaten, zum öffentlichen Verkehr und Individualverkehr, Geoinformationen und sonstige Qualitäten; ergänzend zugleich um statistische Auswertungen zur Bewohnerstruktur der jeweiligen Lage etc.). Insofern kann aus dieser Grundlagenerhebung ein umfassendes Bild zu den Lagequalitäten erhoben werden. Dieses Datenmaterial ist von einer, nach objektiven Maßstäben ausgerichteten Institution erhoben und verweist auch auf die Verwendbarkeit der Daten für Sachverständigenzwecke.

4.1.2. Öffentliche Verkehrsmöglichkeiten (Wohnumgebung)

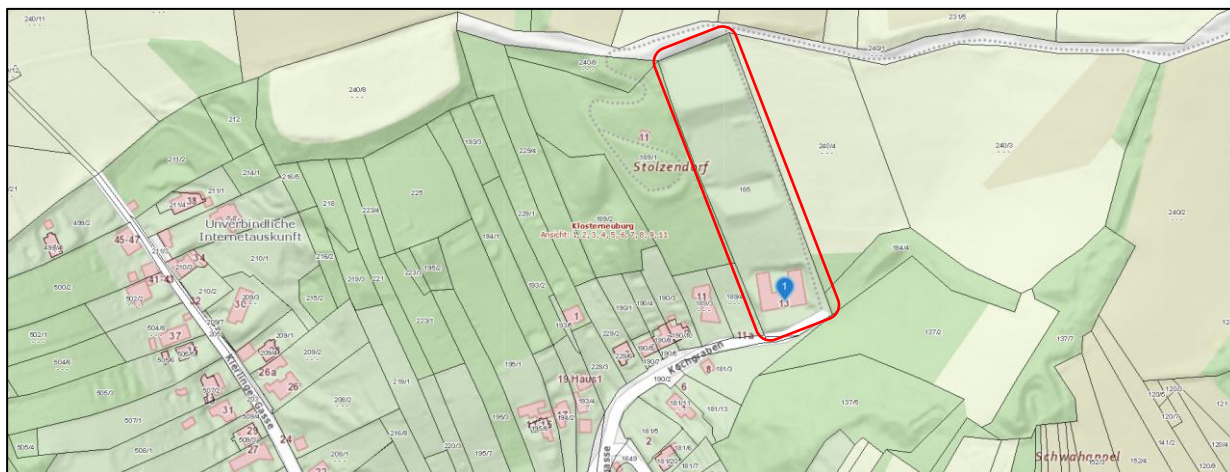


Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Exposé

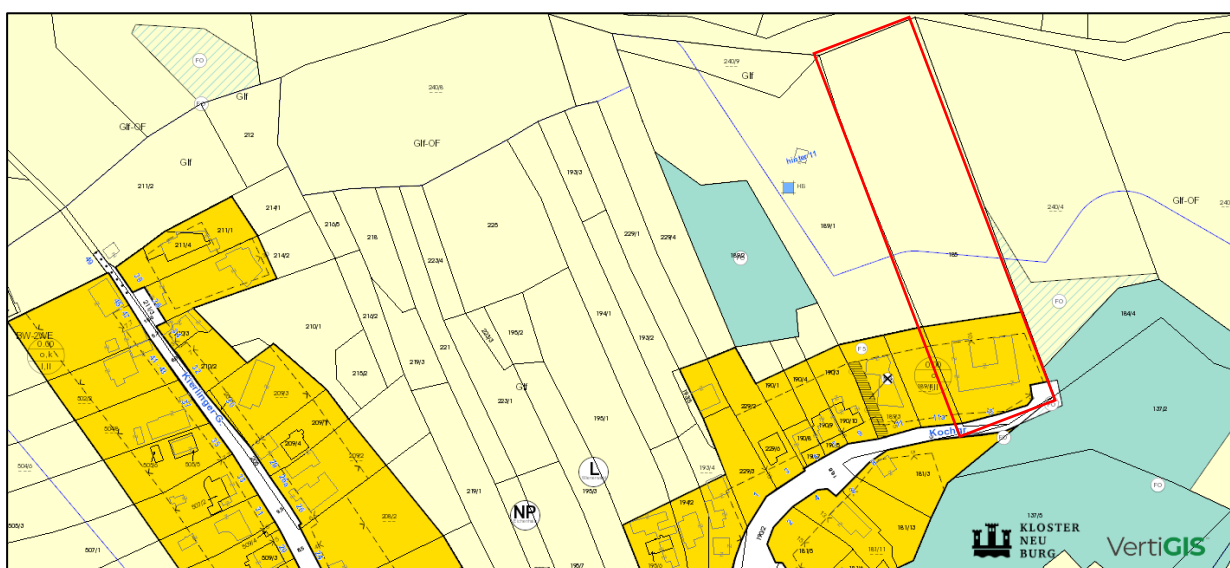


Quelle: www.klosterneuburg.at/de/Busfahrplaene_2022

4.2. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen



Quelle: <https://atlas.noel.gv.at/atlas/portal/noel-atlas/map/>



Quelle: https://www.klosterneuburg.at/Oertliche_Raumplanung

Auf der ggst. Liegenschaft (GST-Nr. 185) ist folg. aktuelle Widmung ausgewiesen:

BW-2WE und Bebauung 0,00 o I, II (siehe auch Pkt. 6/Beilagen -sonstige Unterlagen)

„Bauland Wohngebiet mit einer Beschränkung auf 2 Wohneinheiten pro Bauplatz, die Gebäude sind an oder mit einem Abstand zur Grundstücksgrenze zu entrichten; Bauklasse I oder II (d.h. 2 Vollgeschoße mit einer Beschränkung für zurückgesetzte Geschoße); offene Bauweise.“

	Wald, auf Grünland Land- und Forstwirtschaft
	Wald, auf anderen Widmungsflächen
	Landschaftsschutzgebiet
	Naturpark
	Hochbehälter
	Grünland
	Land- und Forstwirtschaft
	Offenlandflächen gem. § 20 Abs. 8 NÖ ROG

4.3. Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster

Verdachtsflächenkataster

Der Verdachtsflächenkataster beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist.

Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Tulln
Gemeinde	Klosterneuburg 32144
Katastralgemeinde *	Weidling 1706
Grundstücksnummer *	= 185

* = Pflichtfeld

Ergebnis
Information: Das Grundstück 185 in Weidling (1706) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Quelle: www.umweltbundesamt.at/umweltschutz/altlasten

Allfällige Kontaminationen der Liegenschaft wurden im Zuge der Befundaufnahme nicht überprüft oder bekannt gegeben und sind demnach in der gegenständlichen Bewertung nicht berücksichtigt. Es wurde keine gesonderte Untersuchung der Bodenbeschaffenheit durchgeführt. Im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes ist die Liegenschaft, unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung, nicht verzeichnet. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass eine Verunreinigung der Liegenschaft oder der benachbarten Grundstücke besteht oder die Liegenschaft in einer Weise genutzt wurde oder wird, die zu Verunreinigung führen könnte, so kann dies den festgelegten objektivierten Verkehrswert verändern. Diese Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass keine Kontaminationen, keine toxischen oder gefährlichen Substanzen beziehungsweise keine gesundheitlichen Schädigungen durch gefährliche Substanzen an der Immobilie vorliegen.

4.4. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Gesamtliegenschaft

Kriterium	Beschreibung	Informations- quelle																									
Konfiguration des Grundstücks /Bauführung	Die zu bewertende Liegenschaft bestehend aus dem Grundstück GST-Nr. 185 verfügt, lt. Grundbuch, über eine Gesamtgrundstücksfläche von 8.696 m². Bezogen auf die aktuelle Widmung ergibt sich folgende Verteilung der grundbücherlichen Grundstücksfläche; die Erhebung erfolgt rechnerisch in Bezug zu den Planangaben; eine Vermessung hat im Zuge der Befundung nicht stattgefunden. <table><tr><th>Grundstückswert</th><th>GrSt. Nr</th><th>Wid- mung</th><th>m²</th><th>Flächen- anteil /%</th></tr><tr><td>Anteil Grundfläche <u>Bauland</u>, bebaubar</td><td>185</td><td>BL</td><td>1.950,00 m²</td><td>22,42%</td></tr><tr><td>Anteil Grundfläche/öffentliche Verkehrsfläche</td><td>185</td><td>ö VF</td><td>296,00 m²</td><td>3,40%</td></tr><tr><td>Anteil Grundfläche</td><td>185</td><td>GL</td><td>6.450,00 m²</td><td>74,17%</td></tr><tr><td>Gesamt</td><td></td><td></td><td>8.696,00 m²</td><td>100,00%</td></tr></table> Das Grundstück hat eine Richtung Norden aufsteigende Hanglage mit mehreren Geländeterrassen, teilweise durch Terrassenaufschüttung geschaffen; das nicht bewilligte Gebäude befindet sich, dem der öffentlichen Straße zugewandten, unteren Grundstücksteil; im Richtung Norden gelegenen hinteren Grundstücksteil wurden zwei Tennisplatzbereiche geschaffen. Der übrige Teil des Grundstücks ist mit Wiesen, Strauch und Baumbestand bepflanzt.	Grundstückswert	GrSt. Nr	Wid- mung	m²	Flächen- anteil /%	Anteil Grundfläche <u>Bauland</u> , bebaubar	185	BL	1.950,00 m²	22,42%	Anteil Grundfläche/öffentliche Verkehrsfläche	185	ö VF	296,00 m²	3,40%	Anteil Grundfläche	185	GL	6.450,00 m²	74,17%	Gesamt			8.696,00 m²	100,00%	GB/ Befund- aufnahme
Grundstückswert	GrSt. Nr	Wid- mung	m²	Flächen- anteil /%																							
Anteil Grundfläche <u>Bauland</u> , bebaubar	185	BL	1.950,00 m²	22,42%																							
Anteil Grundfläche/öffentliche Verkehrsfläche	185	ö VF	296,00 m²	3,40%																							
Anteil Grundfläche	185	GL	6.450,00 m²	74,17%																							
Gesamt			8.696,00 m²	100,00%																							
grundbücherl. Lasten	Die Bewertung bezieht sich auftragsgemäß auf eine lastenfreie Liegenschaft. Die im C-Blatt einverleibten Geldlasten sind nicht bewertungsgegenständlich.	Grundbuch																									
Informationen aus der Baueinlage	Auf der Liegenschaft befindet sich ein nicht bewilligtes Gebäude, welches mittels Abbruchbescheid der zuständigen Baubehörde zu vollziehen ist.	Planeinsicht/ Siehe auch Pkt. 6.3.																									
Informationen aus dem Bauakt/ aktuelle Bebauung	Auf der Liegenschaft befindet sich ein Gebäude, welches in die bestehende Hanglage errichtet wurde. Für dieses Gebäude existiert keine Baugenehmigung ; aktuell ist ein Abbruchauftrag bereits rechtskräftig. Die Umsetzung dieses Abbruchbescheides befindet sich bereits im Vollstreckungsstadium durch die BH Tulln (Aktenzahl TUA3-V-181/074) der mittels Ersatzvornahme durch die Behörde. Das Gebäude selbst befindet sich auch aus der Beurteilung des Erhaltungszustandes in einem abbruchreifen Zustand.	(siehe Beilage) Baueinlage																									

5. Gutachten/ Bewertung

5.1. Wahl des Bewertungsverfahrens

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein Grundstück mit drauf befindlichen, nicht genehmigten, baulichen Anlagen. Die Bewertung erfolgt somit unter der Berücksichtigung dieser Gegebenheit als unbebaute Liegenschaft; für die bestehenden baulichen Anlagen werden Abbruchkosten angesetzt. Es liegen mit diesen Objekteigenschaften die Rahmenbedingungen für die Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren vor.

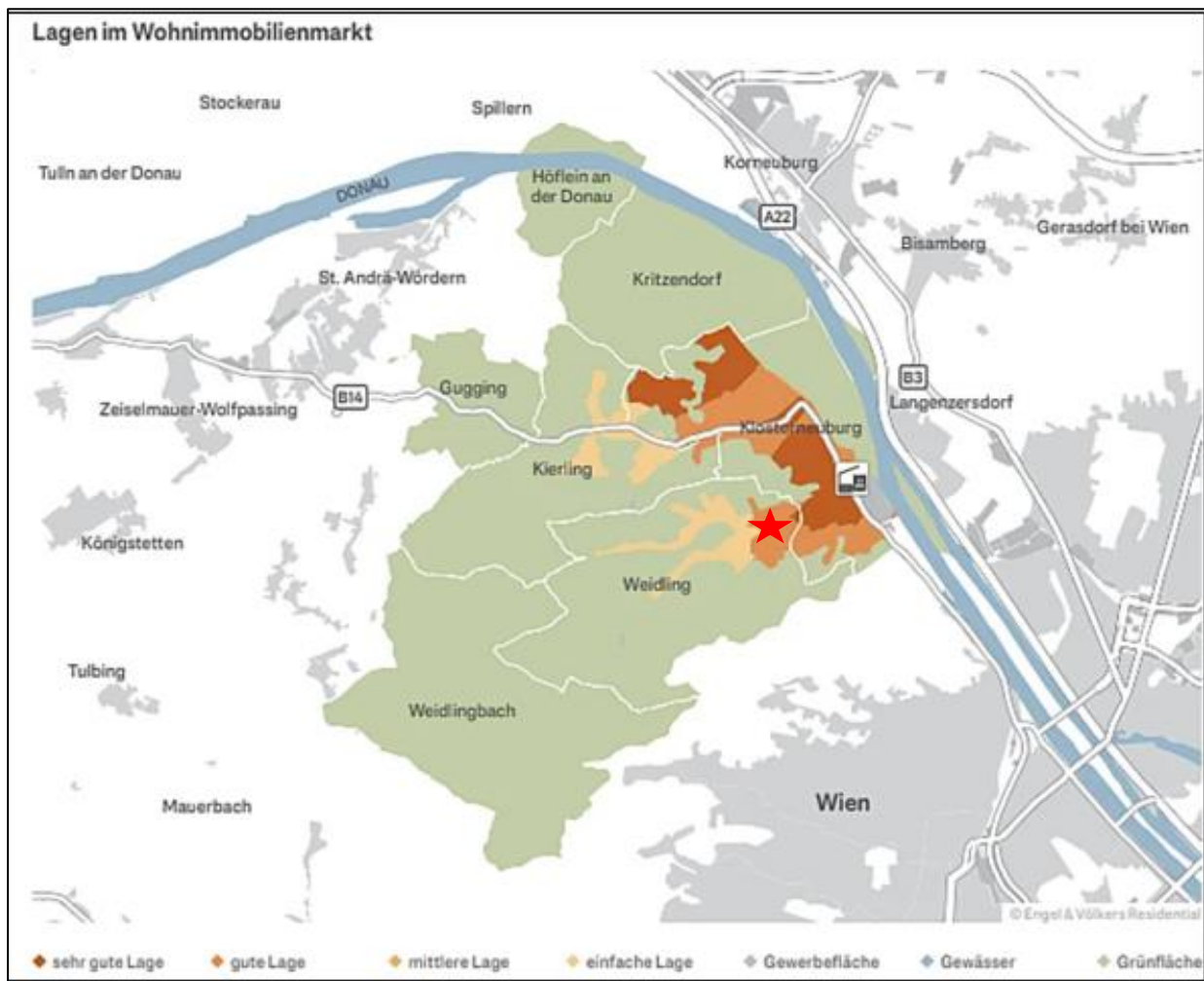
5.2. Vergleichswertverfahren iSd § 4 LBG

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

5.3. Erhebung des durchschnittlichen Vergleichswertes für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft

Im Rahmen der vorgenommenen Recherche vergleichbarer Kauftransaktionen wurden in unmittelbarer Umgebung im Zeitraum 2019-2023 gesamt 5 Kauftransaktionen unbebauter Grundstücke erhoben, die auf Grund der Lage für einen Vergleich mit dem bewertungsgegenständlichen Grundstück herangezogen werden können.

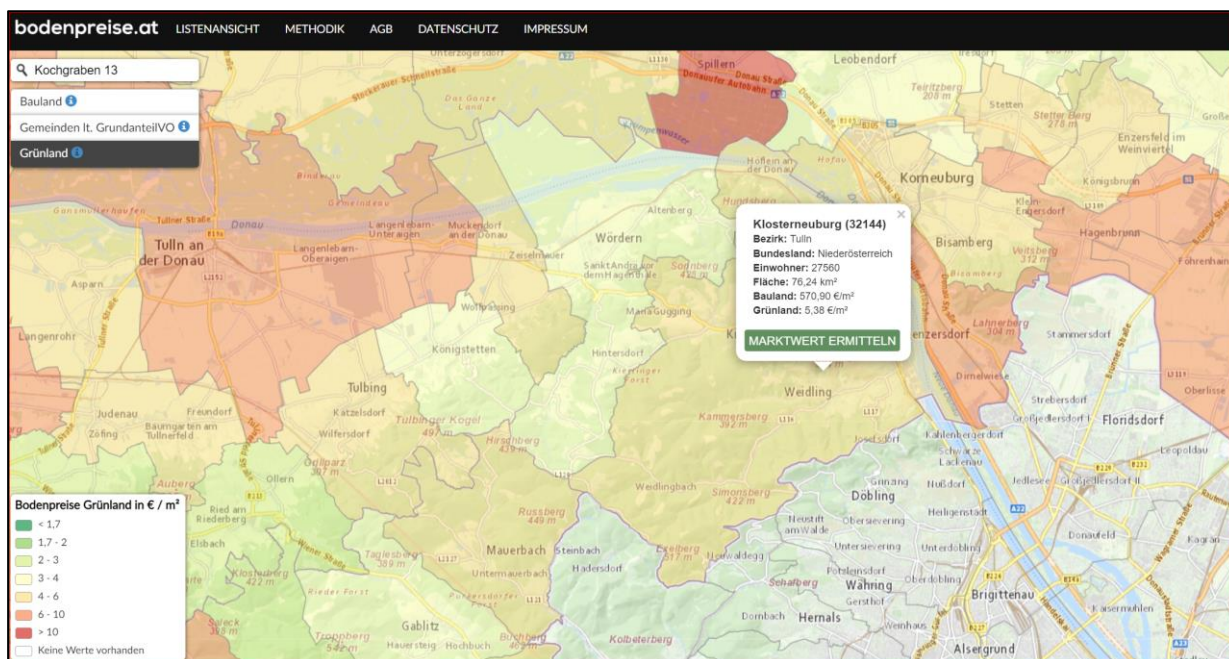
Lage < 200 m Umgebung	Kaufpreis	Gr Fl.	Anteil Bauland	KP-Anteil	€/m²	Datum	zeitl. Anpassung	Abweichungen zur bew. Gegenst. 'Liegenschaft'	Abschlag für abweichende Gegebenheiten zur bew. Gegenst. Liegenschaft	Anpassung /€	Verglwert zum Stichtag
Umgebung Kierlinger G.	€ 400.000,00	500,00 m²			€ 800,00	01.07.2019	15,00%	kleineres Grundstück gegenüber bewert. Liegenschaft	-10,00%	40,00 €	€ 840,00
Umgebung Gallerg.	€ 1.750.000,00	1.735,00 m²	1.735,00 m²		€ 1.008,65	17.09.2020	12,50%	Verkauf von drei Grundbuchskörpern (Einlagezahlen) mit jeweils bereits vorliegenden Baugenehmigungen	-25%	- 126,08 €	€ 882,56
Umgebung Kochgraben	€ 500.000,00	3.108,00 m²	893,00 m²	470.000,00	€ 526,32	15.07.2021	10,00%			52,63 €	€ 578,95
Umgebung Schwahappelg.	€ 400.000,00	805,00 m²			€ 496,89	15.07.2021	10,00%			49,69 €	€ 546,58
Umgebung Gallerg.	€ 450.000,00	673,00 m²			€ 668,65	03.04.2023	0,00%			- €	€ 668,65



Quelle: Internetrecherche – Engel und Völkers

Zu diesem Ergebnis ist festzustellen, dass die Grundstückspreise €/m² wesentlich von der Größe der Fläche des Gesamtgrundstücks und im Besonderen auch von der Größe der tatsächlich bebaubaren Fläche beeinflusst sind; größere Flächen im Widmungsgebiet erzielen geringere Preise €/m² als kleinere Grundstücke.

Unter Berücksichtigung der vorgenommenen Vergleichserhebungen in Abstimmung mit der Recherche aktueller Angebote wird der Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Grundstücksflächen im Widmungsbereich ‚Bauland‘ auf Basis des erhobenen durchschnittlichen Vergleichswertes von € 725,00/m² vorgenommen. Für den Anteil der im ‚Grünland‘ befindlichen Flächen der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, ist das Preisniveau wesentlich geringer anzusetzen; für Grünlandflächen liegt das Preisniveau abhängig von der Geländekonfiguration und Nutzbarkeit in Verbindung mit der Grundfläche im Widmungsbereich ‚Bauland‘, im Bereich von 5% der Baulandpreise, im Schnitt zwischen € 10,00/m² bis max. € 20,00/m².



Quelle: www.bodenpreise.at

Im gegenständlichen Bewertungsfall umfasst die Fläche in diesem Widmungsbereich nahezu 6.500,00 m², das entspricht im Verhältnis zur Gesamtfläche nahezu 75%. Aus der Marktbeobachtung ist für eine Grünlandfläche in dieser Größe, in Verbindung mit einer Bebaubarkeit des Baulandanteiles im Widmungsbereich „*Bauland Wohngebiet mit einer Beschränkung auf 2 Wohneinheiten pro Bauplatz*“, nicht zuletzt auch wegen der bestehenden Hanglage von einem Preisniveau von € 10,00/m² auszugehen. Die Fläche des Grundstücksteils Richtung öffentliches Gut wird bei der Bewertung außer Ansatz gelassen.

5.4. Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

Der Verkehrswert ermittelt sich unter Hinweis auf die dargelegten Grundstückseigenschaften wie folgt:

Grundstückswert	GrSt. Nr	Wid-mung	m ²	Flächen-anteil / %	VW/ m ²	Vergleichswert, gesamt
Anteil Grundfläche <u>Bauland</u> , bebaubar	185	BL	1.950,00 m ²	22,42%	725,00 €	1.413.750,00 €
Anteil Grundfläche/öffentliche Verkehrsfläche	185	ö VF	296,00 m ²	3,40%	- €	- €
Anteil Grundfläche	185	GL	6.450,00 m ²	74,17%	10,00 €	64.500,00 €
Gesamt			8.696,00 m²	100,00%	169,99 €	1.478.250,00 €
			8.696,00 m²			1.480.000,00 €

5.5. Abbruchkosten für bestehende Baulichkeiten

„Folgende Bauwerke und die vorgenommene Geländeänderung auf gegenständlicher Liegenschaft sind binnen einer Frist von 6 Monaten ab Rechtskraft dieses Bescheides abtragen zu lassen:

- 1) Das ebenerdige **Einfamilienhaus mit U-förmigem Grundriss** und einer bebauten Fläche von **482,9 m²**, welches teilweise unterkellert ist, wobei **der Keller** ein Ausmaß von **9,90 x 27,96 m**, somit **276,8 m²**, aufweist.
- 2) Die an der rechten vorderen Ecke des Hauses befindliche **Freitreppenanlage** mit **17 Stufen, Podest und weiteren 3 Stufen**.
- 3) Die an der linken vorderen Ecke befindliche **Freitreppenanlage** mit **20 Stufen**.
- 4) Die an der südlichen Ecke der linken Grundgrenze befindliche **Stützmauer**, welche eine **Länge von 17,82 m und eine Höhe, beginnend mit 4,00 m am Kochgraben und nach Norden auf 0,00 m auslaufend aufweist**, samt den 2 zugehörigen Stützpfählen, im Abstand von jeweils ca. 3 m bzw. 7,2 m vom Kochgraben entfernt, welche auf das Gst. Nr. 189/4 ragen.
- 5) Die an der südlichen Grundgrenze befindliche **Stützmauer**, welche von der westlichen Ecke beginnend eine **Länge von 18,48 m und eine Höhe von 4,00 m auf ca. 50 cm nach Osten auslaufend, aufweist**.
- 6) Den **Tennissandplatz** ca. 75 m nördlich des Kochgrabens.
- 7) Die **drei Tennissandplätze** im nördlichen hinteren Ecke der Liegenschaft, ca. 140 m nördlich des Kochgrabens.
- 8) Die Geländeänderung in Form der Anschüttung hinter den in Punkten 4.) und 5.) genannten Stützmauern bis auf das **ursprünglich vorhandene Niveau**.

Sollten die oben angeführten Arbeiten nicht bis 30. Juni 2022 erfüllt sein, werden die Arbeiten von einer Fachfirma durchgeführt.

Unter Hinweis auf die Befundergebnisse sind die Kosten des Abbruchs der bestehenden baulichen Anlagen unter Bezugnahme auf die Ausführungen des bezugshabenden Bescheides vom ermittelten Grundstückswert in Abzug zu bringen. Die Kosten für den Abbruch werden auf der Basis von Erfahrungswerten ermittelt. Folgende Kriterien sind dabei zu berücksichtigen:

Die Kosten für den Hausabriss ergeben sich aus zahlreichen Parametern, wie z.B.

- Größe des Bestandsgebäudes
- Materialien und Zusammensetzung des Bestandes: Baustoffe müssen getrennt werden, manche giftige Baumaterialien müssen gesondert entsorgt werden, wodurch hohe Zusatzkosten entstehen können.
- Integrierte Infrastruktur: Vorhandene Leitungen (Strom, Gas, Wasser, etc.) müssen professionell abgebaut werden, da später das neu errichtete Gebäude an neue Leitungen angeschlossen wird.
- Grundstückslage: Abhängig davon, wie einfach das Grundstück zugänglich ist (Zufahrtsbreite, Hanglage, etc.) entstehen unterschiedliche Kosten. Eventuell sind Rodungs- und Erdarbeiten nötig, für die zusätzliche Genehmigungen erforderlich sind.
- Zustand und Abtransport: Müssen sämtliche abgetragene Teile entsorgt werden oder gibt es Material, das in irgendeiner Form verwertet werden kann?

Kosten pro Quadratmeter

Grundsätzlich ist mit Kosten für den Hausabriss von etwa 50 bis 250 Euro pro Quadratmeter der bisherigen vorhandenen Wohnfläche zu rechnen. Im Durchschnitt liegen die Kosten bei 50 bis 100 Euro pro Quadratmeter. Die Kosten für den Hausabriss werden auch davon beeinflusst, welche Kosten für die Entsorgung der Materialien nach dem Abriss nötig ist. So sind große Schwankungen möglich. Doch im Durchschnitt ist mit Kosten von 10.000 bis 50.000 Euro zu kalkulieren. Selbstverständlich sollten Sie sich vorab für Ihr konkretes Vorhaben **mehrere Angebote spezialisierter Unternehmen einholen, um die Abrisskosten besser einplanen zu können**. Die Abrisskosten werden typischerweise als Pauschale angeboten, nicht pro Quadratmeter. (Quelle Infina)

Unter Berücksichtigung dieser Erhebungen werden die Abbruchkosten wie folgt ermittelt.

Abbruch			
Gebäudeteile (Pkt 1 des Bescheides)	760 m²	92,11 €	70.000,00 €
Außenanlagen (Pkt 2-5 des Bescheides)			30.000,00 €
			100.000,00 €

Der Grundstückswert abzüglich der ermittelten Abbruchkosten beläuft sich auf € 1.380.000,00.

5.6.Ermittlung des Verkehrswertes des bewertungsgegenständlichen ½-Anteiles der Liegenschaft (Anteil BL-Nr. 8 = 50%)

Im Ergebnis ermittelt sich ein Verkehrswert der Gesamtliegenschaft von € 1.380.000,00

Bewertungsgegenständlich ist in diesem Versteigerungsverfahren der ideelle Miteigentumsanteil (BLNr. 8; 1/2 Anteil). Rechnerisch ergibt sich dafür ein mathematisch errechenbarer Teilwert von € 690.000,00 ($€ 1.380.000,00 \times 50\%$).

Im Ergebnis ist aus Sachverständigensicht im Zuge der Ermittlung des Verkehrswertes eines ideellen Miteigentumsanteiles einzubeziehen, dass der rechnerisch ermittelbare Teilwert im Ausmaß des Miteigentumsanteiles in der vorliegenden Konstellation des Miteigentums in Verbindung mit den bestehenden Objekteigenschaften nicht dem Verkehrswert entspricht. Die Entwicklungsmöglichkeiten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft sind in Bezug zu den Rahmenbedingungen für ideelles Miteigentum eingeschränkt zu qualifizieren. Unter Berücksichtigung dieser Umstände ist aus der Sachverständigenbetrachtung auf das Ergebnis des rechnerisch ergebenden Anteilswertes ein Abschlag von 10% vorzunehmen.

$(€ 690.000,00 \times 0,9) = € 621.000,00$

Der ½-Anteil des Verkehrswertes der Liegenschaft KG 01706 Weidling, EZ 372 mit der grundbücherlichen Grundstücksadresse 3400 Klosterneuburg, Kochgraben 13 beträgt, gerundet

€ 621.000,00.



Wien, am 20.10.2023

Der Sachverständige
Mag. Karl Wiesflecker

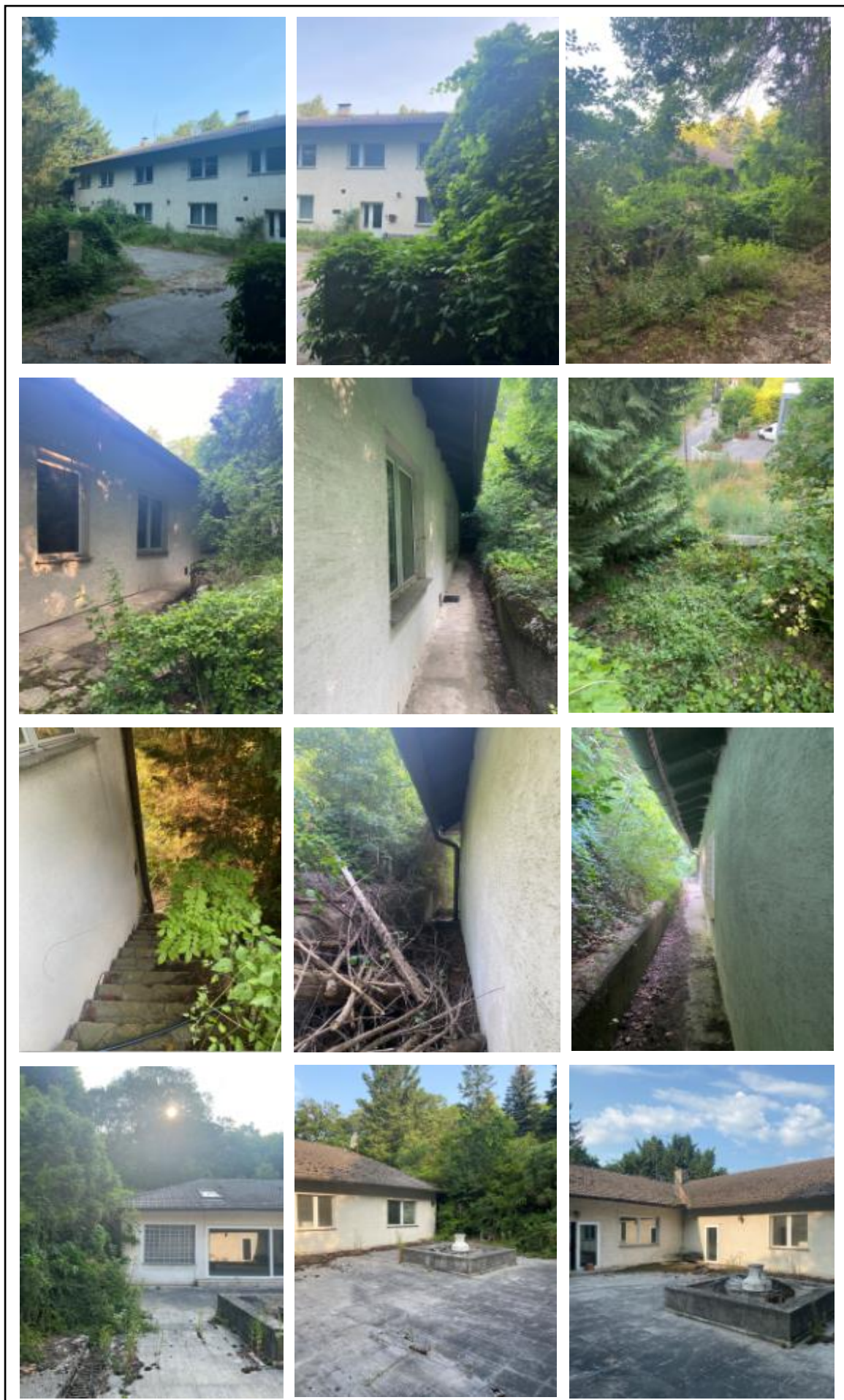
6. Beilagen

6.1. Grundbuchsauszug

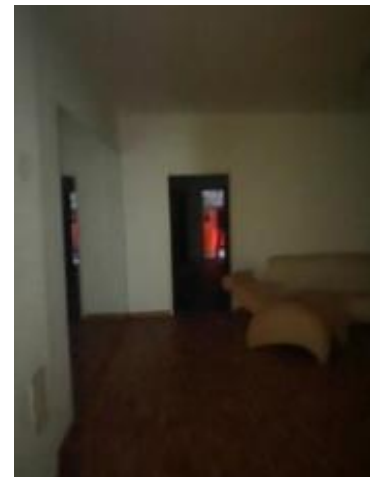
JUSTIZ		REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
Auszug aus dem Hauptbuch			
KATASTRALGEMEINDE 01706 Weidling		EINLAGEZAHL 372	
BEZIRKSGERICHT Klosterneuburg			

Letzte TZ 3461/2022			
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
185	GST-Fläche *	8696	
	Bauf.(10)	479	
	Gärten(10)	8217	Kochgraben 13
Legende:			
*: Fläche rechnerisch ermittelt			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			
***** A2 *****			
1 a gelöscht			
***** B *****			
8 ANTEIL: 1/2			
KANDIDA s.r.o. (Nr. 118798/B)			
ADR: Bancikovej 1/A, 82103 Bratislava, Slowakei			
d 2596/2017 IM RANG 3224/2016 Kaufvertrag 2017-10-05 Eigentumsrecht			
vorgemerkt			
e 531/2018 Rechtfertigung			
h gelöscht			
9 ANTEIL: 1/2			
Walter Bruckberger Privatstiftung (FN 170884a)			
ADR: Billrothstraße 39/4/2, Wien 1190			
a 2872/2019 Erteilung des Zuschlages 2018-08-09 Eigentumsrecht			
(8 E 2918/16g)			
***** C *****			
23 auf Anteil B-LNR 8			
b 2734/2004 IM RANG 1685/2004 Pfandurkunde 2004-10-05			
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1,170.000,--			
für Bank für Kärnten und Steiermark Aktiengesellschaft			
u. zwar hins EUR 670.000,-- im laufenden RANG			
e 1285/2019 Klage wegen EUR 586.088,45 s.A.			
(4 Cg 40/19a - LG Korneuburg)			
g 3007/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens			
siehe C-LNR 41			
24 auf Anteil B-LNR 8			
a 2735/2004 102/2005 Schuldschein und Pfandurkunde 2004-10-05			
PFANDRECHT EUR 215.345,--			
9,5 % Z für Walter Bruckberger Privatstiftung			
f 3154/2021 Hypothekarklage (11 Cg 38/21m - LG Korneuburg)			
39 auf Anteil B-LNR 9			
b 1963/2021 IM RANG 1549/2020 Pfandbestellungsurkunde			
2021-07-02			
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 670.000,--			
für BKS Bank AG (FN 91810s)			
41 auf Anteil B-LNR 8			
a 3007/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur			
Hereinbringung von vollstr. EUR 106.796,91, Antragskosten			
EUR 2.554,37 für BKS Bank AG (FN 91810s) (8 E 2589/22h)			
b 3007/2022 Pfandrecht bereits sichergestellt unter C-LNR 23			
Grundbuch		11.05.2023 11:21:11	

6.2. Fotodokumentation









6.3. Sonstige Unterlagen

Wahlen, Gemeinden, Kultur, Vollstreckungen
3430 Tulln an der Donau, Hauptplatz 33

Bezirkshauptmannschaft Tulln, 3430

Walter Bruckberger Privatstiftung
z.H. Aigner Rechtsanwalts GmbH
Rechtsanwalt
Eyerspergring 4
2700 Wr. Neustadt

Beilagen

TUA3-V-181/074
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Bezug

BearbeiterIn
Aloisia Hahn

Durchwahl
39166

Datum
07. März 2022

Betrifft
KANDIDA s.r.o., Walter Bruckberger Privatstiftung, 3400 Weidling, Kochgraben 13,
Grundstück Nr. 185, KG Weidling - Vollstreckungsverfahren

Sehr geehrter Herr Mag. Hikschi!

Zum Schreiben vom 16.12.2021 betreffend die Durchführung der nachstehend angeführten Arbeiten auf dem Grundstück Nr. 185, KG Weidling, 3400 Weidling, Kochgraben 13, wird mitgeteilt, dass die Frist für die Erfüllung des baupolizeilichen Auftrages des Bescheides des Stadtamtes der Stadtgemeinde Klosterneuburg als Baubehörde I. Instanz vom 02.08.2017, IV/1-131-0/20172754, unter Berücksichtigung des Bescheides des Stadtrates der Stadtgemeinde Klosterneuburg vom 16.05.2018, STD-FBR-20177695, 20178753, letztmalig bis **30. Juni 2022** verlängert wird.

„Folgende Bauwerke und die vorgenommene Geländeänderung auf gegenständlicher Liegenschaft sind binnen einer Frist von 6 Monaten ab Rechtskraft dieses Bescheides abtragen zu lassen:

1) Das ebenerdige Einfamilienhaus mit U-förmigem Grundriss und einer bebauten Fläche von 482,9 m², welches teilweise unterkellert ist, wobei der Keller ein Ausmaß von 9,90 x 27,96 m, somit 276,8 m², aufweist.

- 2) Die an der rechten vorderen Ecke des Hauses befindliche Freitreppenanlage mit 17 Stufen, Podest und weiteren 3 Stufen.
- 3) Die an der linken vorderen Ecke befindliche Freitreppenanlage mit 20 Stufen.
- 4) Die an der südlichen Ecke der linken Grundgrenze befindliche Stützmauer, welche eine Länge von 17,82 m und eine Höhe, beginnend mit 4,00 m am Kochgraben und nach Norden auf 0,00 m auslaufend aufweist, samt den 2 zugehörigen Stützpfeilern, im Abstand von jeweils ca. 3 m bzw. 7,2 m vom Kochgraben entfernt, welche auf das Gst. Nr. 189/4 ragen.
- 5) Die an der südlichen Grundgrenze befindliche Stützmauer, welche von der westlichen Ecke beginnend eine Länge von 18,48 m und eine Höhe von 4,00 m auf ca. 50 cm nach Osten auslaufend, aufweist.
- 6) Den Tennissandplatz ca. 75 m nördlich des Kochgrabens.
- 7) Die drei Tennissandplätze im nördlichen hinteren Ecke der Liegenschaft, ca. 140 m nördlich des Kochgrabens.
- 8) Die Geländeänderung in Form der Anschüttung hinter den in Punkten 4.) und 5.) genannten Stützmauern bis auf das ursprünglich vorhandene Niveau.

Sollten die oben angeführten Arbeiten nicht bis 30. Juni 2022 erfüllt sein, werden die Arbeiten von einer Fachfirma durchgeführt.

Ergeht an:

1. Stadtgemeinde Klosterneuburg, z. H. des Bürgermeisters, Rathausplatz 1, 3400 Klosterneuburg

Mit freundlichen Grüßen

Für den Bezirkshauptmann

Mag. iur. Giller-Schilk



Dieses Schriftstück wurde amtssigniert.
Hinweise finden Sie unter:

www.noe.gv.at/amtssignatur

Baubehörde



Stadtgemeinde Klosterneuburg, Rathausplatz 1, 3420 Klosterneuburg

KG Weidling
Kochgraben 13
Gdst.Nr. 185 (EZ 372)

Klosterneuburg, am 02.08.2017

SachbearbeiterIn
DI Stejskal Bernard

stadamt@klosterneuburg.at
02243 / 444 - 375

Geschäftszahl
IV/1-131-0/2017/2754

ABBRUCHBESCHEID

Quehenberger-Ollrom Doris
mm. EU DEVELOPMENT s.r.o.

BESCHEID

Auf gegenständlicher Liegenschaft befindet sich ein ebenerdiges Einfamilienhaus mit U-förmigem Grundriss und einer bebauten Fläche von 482,9m², welches teilweise unterkellert ist, wobei der Keller ein Ausmaß von 9,90 x 27,96m, somit 276,8m², aufweist. Sowohl der Keller als auch das Haus sind in Massivbauweise ausgeführt. Das Dach ist mit einer Ziegelerdeckung versehen. An der rechten vorderen Ecke des Hauses befindet sich eine Freitreppenanlage mit 17 Stufen, an der linken vorderen Ecke eine solche mit 20 Stufen. Entlang der linken Grundgrenze befindet sich beginnend von der südlichen Ecke nach Norden verlaufend eine Stützmauer, welche eine Länge von 17,82m und eine Höhe, beginnend mit 3,85m am Kochgraben und nach Norden auf 0,00m auslaufend, aufweist. Diese Stützmauer hat weiters 2 Stützpfeiler, im Abstand von jeweils ca. 3m bzw. 7,2m vom Kochgraben entfernt, welche auf das Gst. Nr. 189/4 ragen. Entlang der südlichen Grundgrenze befindet sich eine Stützmauer, welche von der westlichen Ecke beginnend eine Länge von 18,48m und eine Höhe von 3,85m auf ca. 50cm nach Osten auslaufend, aufweist. Hinter diesen beiden Stützmauern wurde das Gelände im Ausmaß deren Höhe angeschüttet. In der Mitte der Liegenschaft, ca. 75m nördlich des Kochgrabens befindet sich ein Tennissandplatz, welcher in Ost-West-Richtung angelegt ist. Im nördlichen hinteren Eck der Liegenschaft, ca. 140m nördlich des Kochgrabens befinden sich drei Tennissandplätze, welche in Nord-Süd-Richtung angelegt sind. Sämtliche beschriebenen Bauwerke weisen keine Baubewilligung auf.

Quelle: Gemeinde Klosterneuburg – Planeinsicht

Baubehörde



Stadtgemeinde Klosterneuburg, Rathausplatz 1, 3400 Klosterneuburg

KANDIDA s.r.o.
Billrothstraße 39/4/2
1190 Wien

Klosterneuburg, am 22.03.2021

SachbearbeiterIn
Ing. Rossmannith Simone

stadttamt@klosterneuburg.at
02243 / 444 - 477

Geschäftszahl
IV/1-131-0/20172754

Betreff: Abbruchauftrag vom 02.08.2017
KG Weidling
Kochgraben 13
Gdst.Nr. 185 (EZ 372)

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Abbruchbescheid vom 02.08.2017 ist rechtskräftig und der Einspruch vom 21.08.2017 wurde im Stadtratsbescheid vom 16.05.2018 als unbegründet abgewiesen. Der neuerliche Einspruch vom 25.06.2018 wurde in der Entscheidung vom LVWG am 27.07.2020 keine Folge gegeben. Der Abbruchauftrag ist somit vollstreckbar.

Ich fordere Sie mit diesem Schreiben auf, **eine Meldung sowie Fotos, über den Abbruch der im Abbruchbescheid genannten Bauwerke, innerhalb der nächsten 2 Wochen** ab Erhalt dieses Schreibens einzubringen.

Werden keine Fotos und keine Meldung abgegeben gelten die Gebäude als nicht abgebrochen und es wird ein Strafverfahren und ein Vollstreckungsverfahren bei der BH Tulln eingeleitet.

Mit freundlichen Grüßen



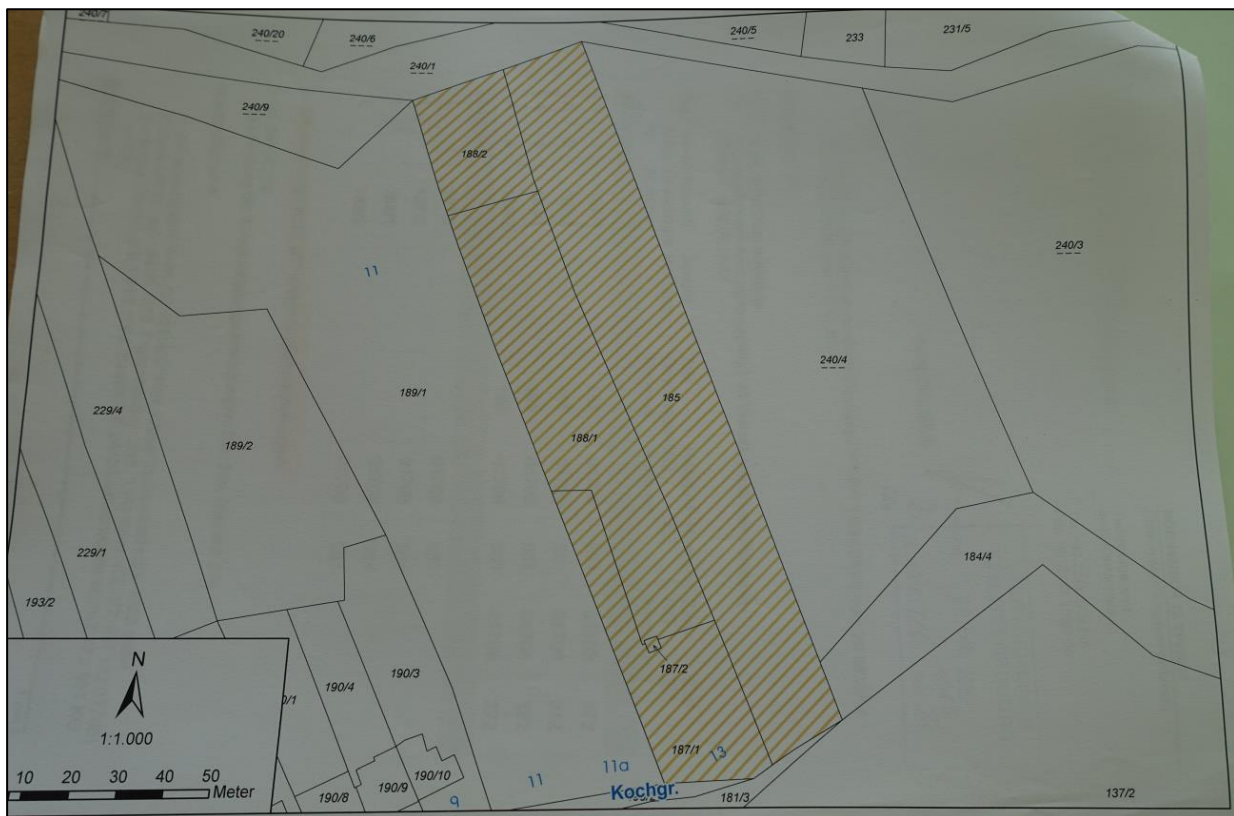
Für das Stadttamt:

Der Amtsleiter:

i.A.:

Ing. Rossmannith Simone

Abgel. 23.03.2021



Vor der Zusammenlegung der Grundstücke

REPUBLIK ÖSTERREICH
BEZIRKSGERICHT KLOSTERNEUBURG

Tauchnergasse 3
3400 Klosterneuburg
Tel. +43 2243 37582 0
Fax: +43 2243 37582 35

STADTGEMEINDE
KLOSTERNEUBURG

Ein. 03. Feb. 2015
Zl. 018-716 1065
Bett. 10

BESCHLUSS

Urkunden

- Schreiben der Stadtgemeinde Klosterneuburg (IV/1-6171-031/2014) vom 20.08.2014
- Trennstücktafel vom 19.12.2014

Angeordnet wird

01.01. in der **KG 01706 Weidling**
15 Grundstücksveränderungen gemäß § 12 VermG gemäß der Plandaten
BEV-GZ 2280/2014/01

Typ	Trennstück Nr	Herkunft Grundstück Nummer	Abschr. im Rang	Ziel Grundstück Nummer	Herkunft KG Nummer	Herkunft EZ	Ziel KG Nummer	Ziel EZ
Änderung								
A	1	187/1		185	01706	551	01706	372
A	2	187/2		185	01706	551	01706	372
A	3	188/1		185	01706	551	01706	372
A	4	188/2		185	01706	551	01706	372

Beschluss per 20.08.2014

KG Weidling
Gdst.Nr. 187/1, 187/2, 188/1, 188/2 (EZ 551)Klosterneuburg, am 20.08.2014
Bearb.: Dip.-Ing. Zupcan Gabriel
K.DW.: 372

Bei Antwort bitte GZ-Zahl angeben

GZ IV/1-6171-031/2014

Frau
Magda Maitz
Kaasgrabengasse 54
1190 Wienin Vollmachtsnamen für:
Doris Quehenberger-Ollrom
2380 Schweglergasse 25

Grundstückszusammenlegung

Aufgrund des Ansuchens wird zur Vorlage beim **Vermessungsamt Wien, Schiffamtsgasse 1-3, 1020 Wien** bestätigt, dass die gemeinsam einen Bauplatz bildenden

Gdst. Nr. 187/1, 187/2, 188/1 + 188/2, inneliegend in der EZ 551
KG Weidling

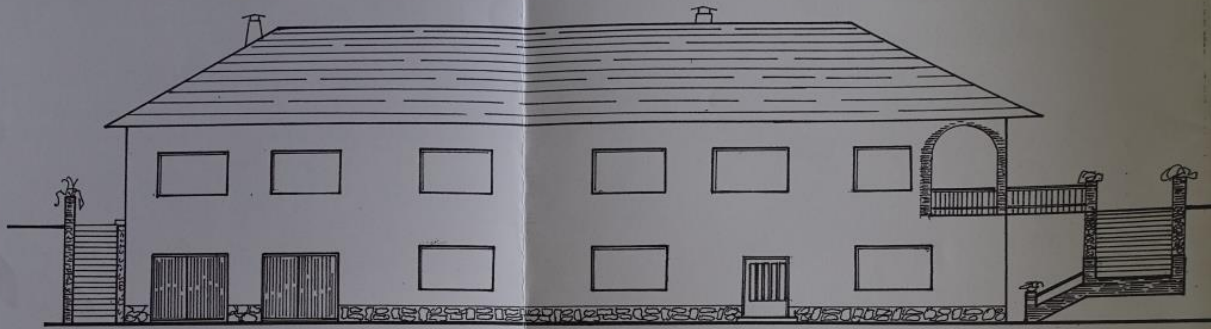
gemäß § 10 Abs. (2) und § 49 Abs. (1) der Bauordnung für NÖ 1996, LGBl. 8200 i.d.g.F., zu einem Grundstück, zu vereinigen sind.

An Verwaltungsabgaben lt. GVVVO Tarif A 3 und für Bundesabgaben ist der Betrag von € 17,50 binnen 8 Tagen nach Erhalt der Bestätigung mittels Zahlschein an die Stadtgemeinde Klosterneuburg einzuzahlen.

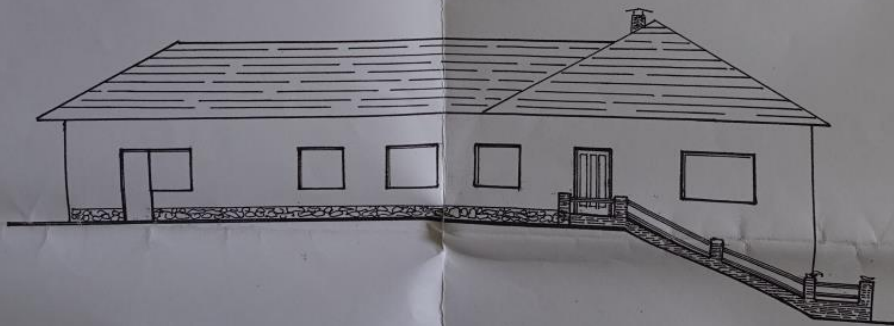
Hinweis: Die Durchführung der ggst. Vereinigung ist vom Antragsteller beim **Vermessungsamt Wien selbst zu veranlassen.**

Für das Stadtamt:
Der Amtsleiter:DI Bernard Stejskal
Referatsleiter

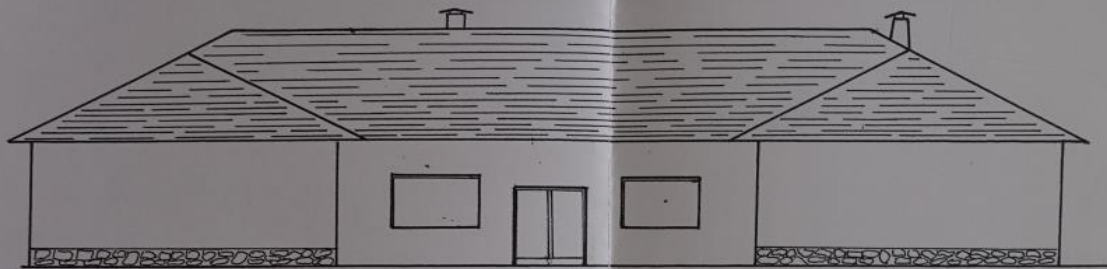
SÜD-ANSICHT



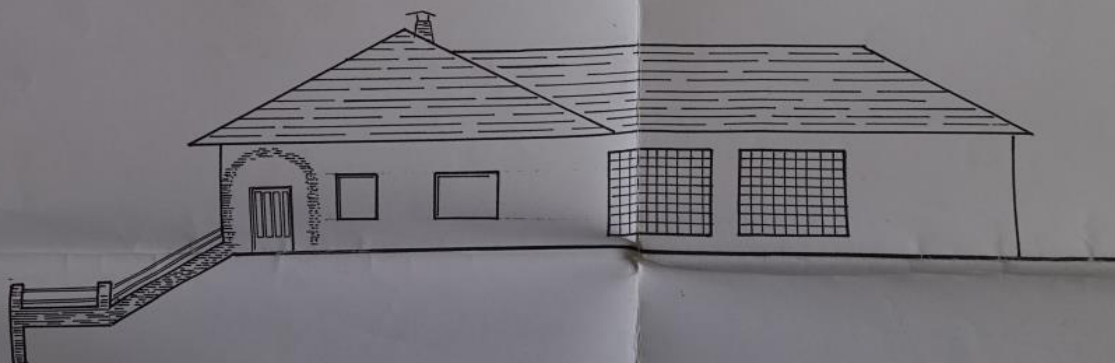
WEST-ANSICHT

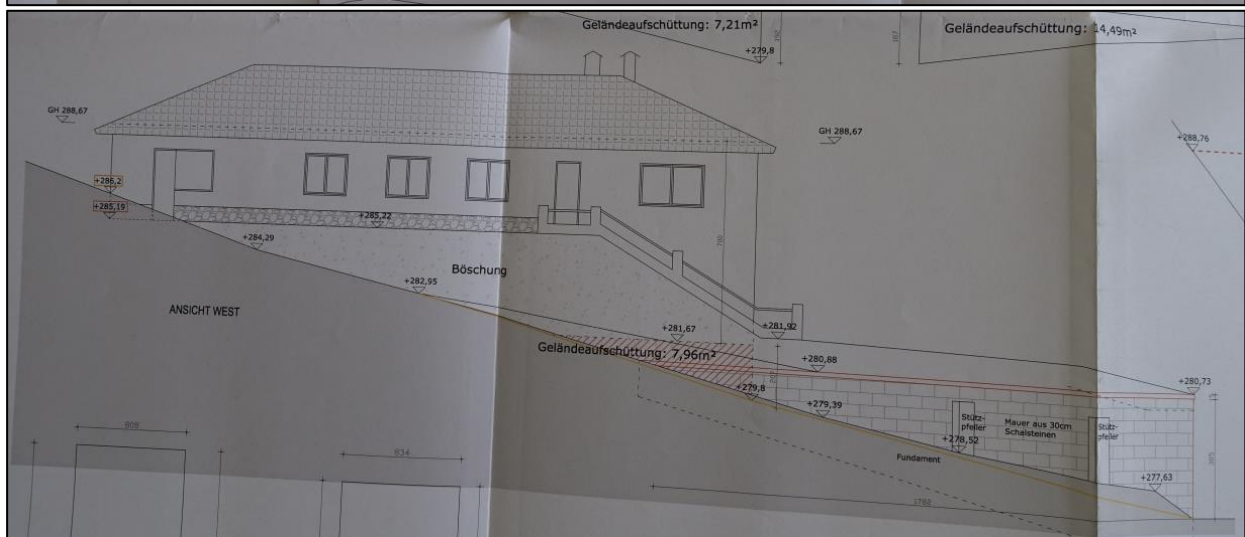
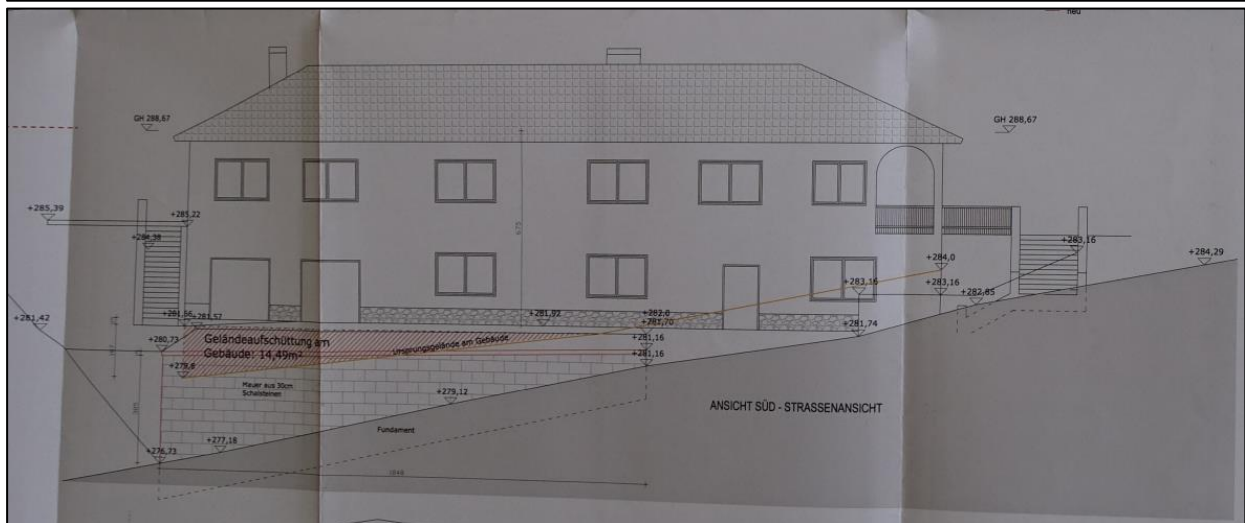
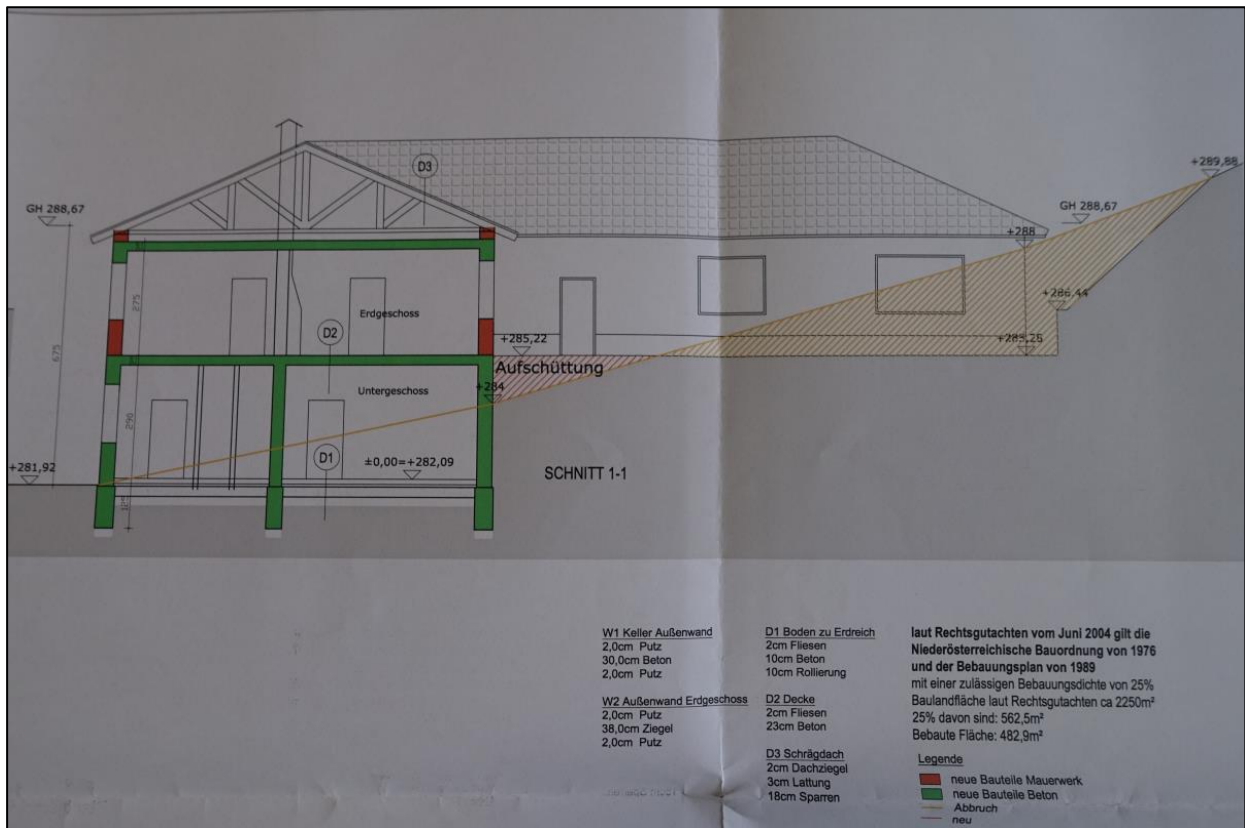


NORD ANSICHT

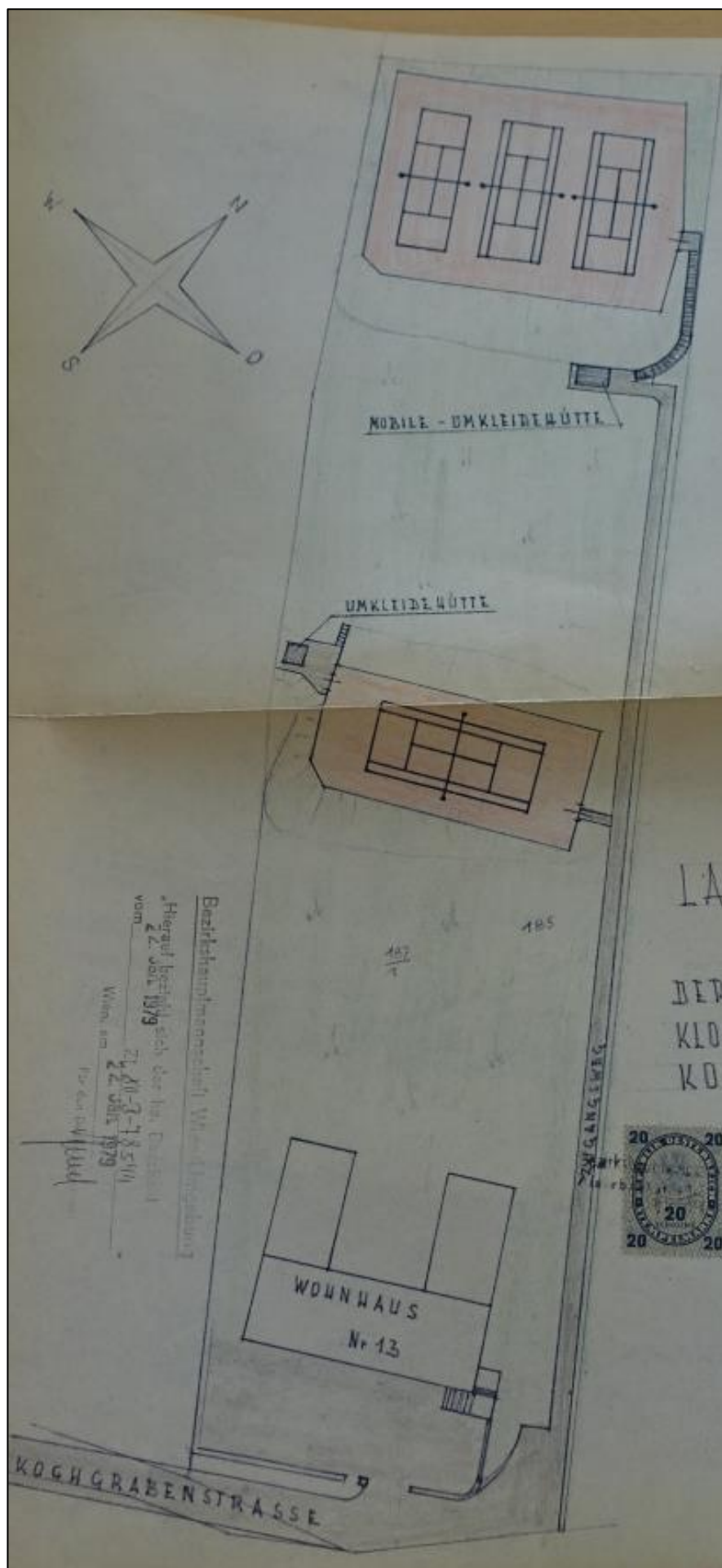


OST ANSICHT

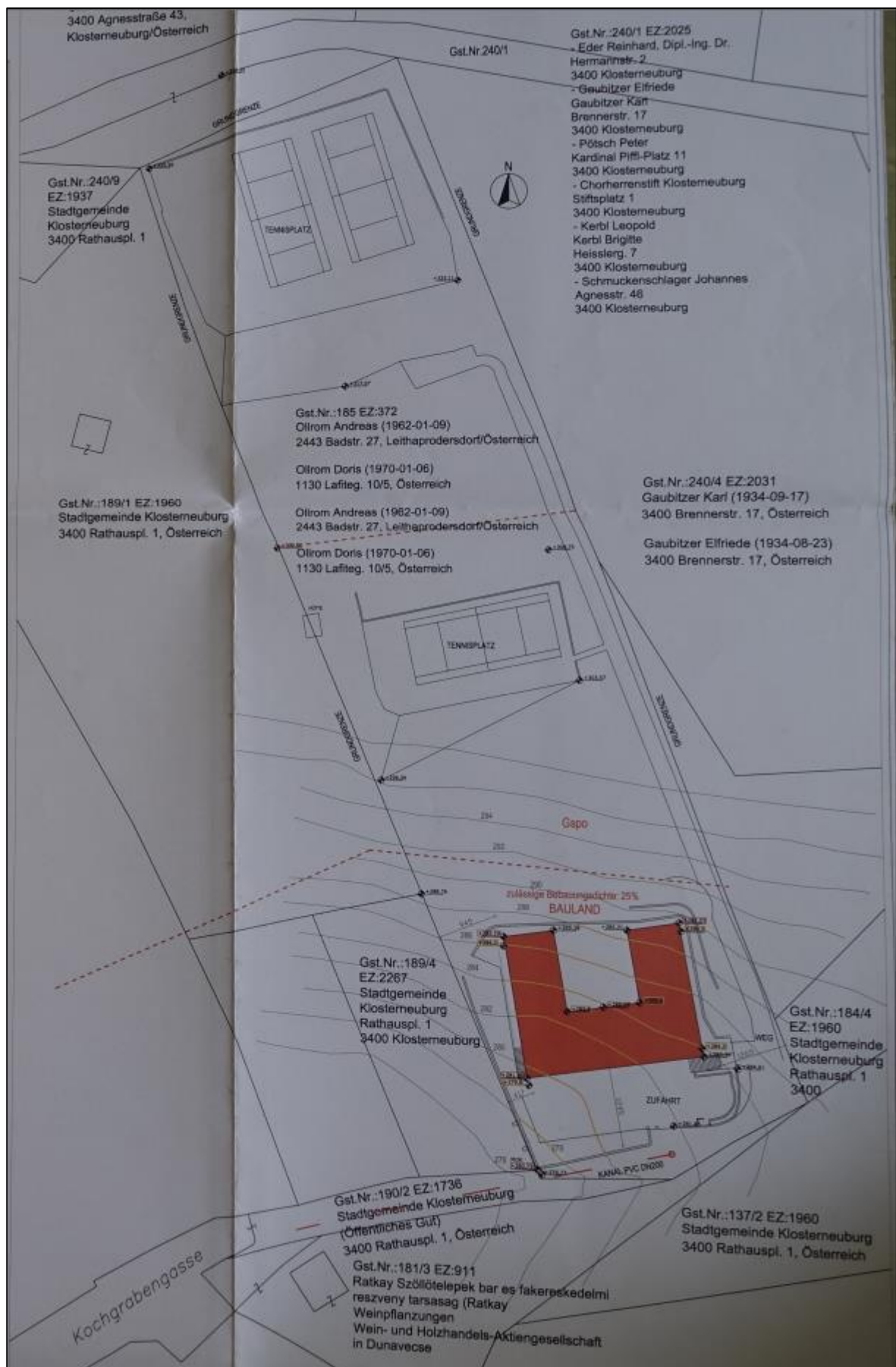




Einreichpläne: 9.9.2015



Lageplan 22.01.1979



Quelle: Einreichplan 9.9.2015