



Franz Grünberger Straße 13
E-Mail: mario.schalko@gmx.at

3852 Gastern
Handy: 0664/3023910



Gastern, 23.05.2026

Bezirksgericht Korneuburg

Landesgerichtsplatz 1
2100 Korneuburg

9 E 35/25f

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Mit Beschlüssen des Bezirksamtes Korneuburg vom 21.11.2025, eingegangen am 27.11.2025 per Post und vom 02.01.2026, eingegangen am 07.01.2026 per Post, wurde ich als Sachverständiger in der Exekutionssache

betreibende Partei:

Ingeborg BOCHMANN
Mathias-Claudius Straße 19
47877 Willich
DEUTSCHLAND

vertreten durch:

Dr. Katharina BLECKMANN
Rechtsanwältin
Franz-Josef-Straße 15
5020 Salzburg

verpflichtete Partei:

Goran KLINKOVIC
Brückenstraße 6/45
2100 Korneuburg

bestellt und beauftragt, ein Bewertungsgutachten über den Verkehrswert der 1564/85020 Anteile an der Liegenschaft in 2100 Korneuburg, Brückenstraße 6, Wohnungseigentum an W 45, Parz. Nr. .742/3 und .742/8, EZ 1941, GB 11006 Korneuburg, BG Korneuburg, zu erstatten.

Grundlagen der Bewertung:

Befundaufnahme am 16.01.2026 in der Zeit von rd 11.45 Uhr bis 12.45 Uhr im Beisein von

- Herrn Predrag Milutinovic (Makler – für die verpflichtete Partei) und
- dem gefertigten Sachverständigen

Erhebungen bei der Stadtgemeinde Korneuburg

Erhebungen beim Bezirksgericht Korneuburg

Erhebungen beim Finanzamt

Erhebungen bei der Hausverwaltung

Erhebungen am Realitätenmarkt

Bewertungsstichtag:

Tag der Befundaufnahme, 16.01.2026

I. B E F U N D:

Zu bewertendes Objekt:

1564/85020 Anteile – Wohnungseigentum an W 45

Lage der Grundstücke:

In der KG Korneuburg. Die Erschließung erfolgt von der etwa südwestlich situierten Brückenstraße. Nordöstlich verläuft in eher geringer Entfernung die Bahnlinie bzw. Ist der Bahnhof dort situiert.

Aufschließungen auf öffentlichem Grund:

Kanal-, Wasser-, Strom-, Gas- und Telefonleitungen

Form und Niveau der Grundstücke:

Annähernd rechteckige Figuration mit einem grundsätzlich nur leicht geneigten Niveau.

Ausmaß der Grundstücke (laut Abfrage vom 21.11.2025; allfällige zwischenzeitig eingetretene Veränderungen sind daher nicht berücksichtigt):

Parzelle Nr. .742/3	4.638 m ²
Parzelle Nr. .742/8	<u>170 m²</u>
Gesamtfläche	4.808 m ²

Flächenwidmung:

Bauland Wohngebiet

40 % Bebauungsdichte; offene Bebauung; Bauklasse IX

Zusatzeintragung: Verdachtsfläche

Auf die beiliegende Flächenwidmungs- und Bebauungsplandarstellung, etc. ist zu verweisen.

Bebauung auf der Liegenschaft:

Wohnhausanlage mit einer Stiege, bestehend aus einem Kellergeschoss, einem Erd- und mehreren Obergeschossen

Die gegenständliche Wohnung (W 45) befindet sich im 9. Obergeschoss, wobei die Fenster etwa nordwest- und südwestseitig situiert sind.

Vom Bauakt zur Verfügung gestellte Unterlagen (auszugsweise Auflistung)

Baubescheid:	21.12.1967	(Errichtung eines Hochhauses)
Baubescheid:	10.12.1968	(Errichtung eines Hochhauses nach den vorgelegten Situationsplänen)
Baubescheid:	29.10.1969	(Errichtung einer Ölfeuerungsanlage)
Baubescheid:	27.02.1970	(Errichtung von 2 Selbstfahreraufzügen)
Benützungsbewilligungsbescheid:	01.09.1971	(Hochhaus)
Benützungsbewilligungsbescheid:	23.10.1971	(Ölfeuerungsanlage)

Baubescheid:	12.07.1990	(Abänderung der Hauskanalisation auf Mischwasserbetrieb)
Benutzungsbewilligungsbescheid:	20.02.1991	(abgeänderte Hauskanalisation auf Mischwasserbetrieb)
Baubescheid:	13.10.1993	(Umbau der bestehenden Ölzentralheizungsanlage)
Benutzungsbewilligungsbescheid:	18.07.1994	(Ölfeuerungsanlage)
Baubescheid:	16.10.2013	(Errichtung einer Fertigteilgarage)
Recht zur Benutzung:	07.01.2014	(Errichtung einer Fertigteilgarage)
Bescheid (nach Stichtag):	21.04.2026	(Abweisung des Ansuchens auf Erlassung eines Feststellungsbescheides)

Es beziehen sich die Ausführungen größtenteils nur auf den gegenständlichen Bereich. Die Daten wurden teilweise örtlich erhoben, den Unterlagen entnommen, genannt bzw. stellen mehrfach Annahmen dar (detaillierte Angaben konnten nicht getätigt werden bzw. bestand keine Anwesenheit einer örtlich genau informierten Person); die jeweils überwiegenden Ausstattungen sind beschrieben.

Geschosse:	
9. Obergeschoss	Raumhöhe ca. 2,62 m im Wohnzimmer und ca. 2,62 m im Zimmer 1

Fundierung:
Fundamentplatte

Kellergeschoss:	Ortbetonmauerwerk
Mittelmauern:	Ortbetonmauerwerk
Zwischenwände:	Zwischenwandsteine und Holzlatten

Erd- und Obergeschossaußenmauerwerk:	Mantelbetonmauerwerk
Mittelmauern:	Ortbeton- und ev. Mantelbetonmauerwerk
Zwischenwände:	Zwischenwandziegel

Kamin:
Unbekannt

Decke über Erd- und Obergeschoss:
Stahlbetonplattendecken

Dachform:
Größtenteils Flachdach

Dacheindeckung:
Größtenteils verm. Abdichtung

Wärmedämmung in/über oberster Geschossdecke bzw. in der Dachschräge:
Konnte nicht erhoben werden

Brandschutzmäßige Abschlüsse:
Konnte nicht erhoben werden

Die bei den Raumbeschreibungen verwendeten Abkürzungen bedeuten (die Raumwidmungen beziehen sich auf die vorliegende Plandarstellung):

D: Decken- und Schrägflächen

W: Wandflächen

B: Bodenflächen

9. Obergeschoss – Wohnung W 45:

Vorraum:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Parkett

Die in den allgemeinen Gang führende Wohnungseingangstüre kam zur Versetzung.

Abstellraum:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Parkett

Zimmer 1:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Parkett

Zimmer 2:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Parkett

Zimmer 3:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Parkett

Wohnzimmer:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Parkett

Ein Ausgang auf die Loggia (samt Balkonbereich) besteht.

Küche:

D: Anstrich

W: Anstrich und teilweise Fliesen

B: Parkett

Die Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen.

WC:

D: Anstrich

W: Anstrich und teilweise Fliesen

B: Fliesen

Ein WC und eine Lüftung sind angeordnet.

Bad:

D: Anstrich

W: Fliesen und Anstrich

B: Fliesen

Eine Brause, ein Boiler, ein Waschbecken und eine Lüftung sind vorhanden.

Fenster:

Kunststofffenster samt Aluschale mit zweifacher Isolierverglasung und Innenrollo (Wohnung, ein Fixelement ist gegeben)

Alu- bzw. Metallfenster samt einfacher Verglasung bzw. Drahtverglasung (Stiegenhaus sowie Keller, teilweise Fixelemente)

Hauseingangstüre:

Alutüre samt Verglasung

Loggientüre:

Kunststofftüre samt Aluschale mit zweifacher Isolierverglasung und Innenrollo

Türen:

Vollbautüren in Stahlzargen (Wohnung)

Stiege vom Erd- zu den Obergeschossen:

Terrazzostufen

Aufzugsanlagen sind installiert

Fassadenausbildung:

Plattenverkleidung

Verputz bzw. Anstrich

Außenanlagen auf der Liegenschaft:

Befestigungen wurden mittels Asphalt und geringfügig Beton sowie Waschbetonplatten ausgebildet. Die übrige Freifläche verfügt über einen Rasenbewuchs, Bäume und Sträucher sind gepflanzt. Einfriedungen sind teilweise vorhanden.

Wasserversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz

Abwasserbeseitigung:

Anschluss an den Kanal

Stromversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz

Gasversorgung:

Ein Anschluss an das Leitungsnetz ist vermutlich nicht gegeben

Warmwasserbereitung sowie Beheizung der Wohnräume:

Erfolgt laut Angabe von der Ölzentralheizungsanlage, welche sich im Kellergeschoss befindet, über Radiatoren. Ein Boiler (EHT 80) ist im Bad installiert.

Sonstiges:

Vom Wohnzimmer ist die Loggia (mit teilweisem Balkonbereich) zu erreichen. Diese verfügt über einen Betonplattenboden. Eine Brüstungswand ist ausgebildet.

Im Freien ist unter anderem der allgemein nutzbare (nicht überdachte) Müllplatz situiert.

Ein im Eigentum stehender Kfz Stellplatz existiert nicht. Es kann die Nutzung der im Allgemeingut befindlichen Stellplätze (je nach Verfügbarkeit) beantragt werden.

Betreffend der zu berücksichtigenden Räume bzw. Flächen ist grundsätzlich auf die beigelegten Unterlagen zu verweisen, wobei verschiedene Ausmaße erwähnt sind. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass eine genaue Naturmaßnahme sämtlicher Räumlichkeiten / Flächen bzw. eine Überprüfung nicht erfolgte. Anhand der überschlägigen Ermittlung wurden eine Wohnungsfläche von knapp 90 m² sowie eine etwas über 5 m² große Loggia (inkl. Balkonbereich) wahrgenommen.

Angaben zum Zubehör sowie Inventar:

Dieses ist auftragsgemäß als nicht gegenständlich zu bezeichnen.

Bau- und Instandhaltungszustand, etc. (es handelt sich um keine taxative Auflistung):

Grundsätzlich ist anzuführen, dass sowohl außen als auch raumseitig an mehreren Stellen Schadensbilder vorliegen bzw. Abnutzungserscheinungen, Beeinträchtigungen und unfachliche Ausführungen, etc. erhoben werden konnten. Betreffend dem Zustand ist auf die Fotodokumentation einzugehen (es wurden noch einzelne zusätzliche Fotos angefertigt, welche jedoch aus Kostengründen gleichlautend wie eine eingehende Textierung nicht beigelegt wurden).

Auf Lärmeinwirkungen wegen der in geringer Entfernung vorbeiführenden Bahnstrecke ist einzugehen.

Beeinträchtigungen bzw. Schäden zeigen sich an den Fassaden, den Außenanlagen, den Fenstern, den Türen, etc..

Ausreichend hochgezogene Spenglerarbeiten bzw. Abdichtungen existieren nicht (gänzlich).

In den Räumlichkeiten sind an einigen Stellen Abnutzungserscheinungen, mechanische Beschädigungen, Verfärbungen, Anstrichschäden, Feuchtigkeitseinwirkungen, Risse, offene Fugen, etc. wahrnehmbar.

Ob bei den bodennahen Elementen Sicherheitsgläser eingebaut sind wurde nicht geprüft.

Das vorgefundene Raumprogramm sowie die Raumanordnung und Ausstattung, die Bauweise, etc. sind nicht komplett den heutigen Bedürfnissen entsprechend bzw. lassen eine wirtschaftliche sowie zeitgemäße Nutzung nicht gänzlich zu. Auf die aktuell angespannte Marktsituation, etc. ist einzugehen.

Ein kompletter Bauakt inkl. gänzlich mit dem Naturstand korrespondierenden Baubewilligungen, Planunterlagen sowie einer Benützungsbewilligung bzw. Fertigstellungsmeldung vom gesamten Umfang liegt nicht vor. Es wurde fiktiv davon ausgegangen, dass hierfür keine größeren unwirtschaftlichen Investitionen notwendig werden (mit Ausnahme der ohnehin notwendigen Instandsetzungen, etc.). Sollte dies nicht der Fall sein würde eine entsprechende Wertminderung resultieren. Eine detaillierte Überprüfung betreffend Übereinstimmung mit dem Bewilligungsstand bzw. Bewilligungsfähigkeit wurde nicht durchgeführt (die im Bauakt vorliegenden nicht entsprechenden Planunterlagen sowie die von der Hausverwaltung übermittelten (letztere ohne Bewilligungsvermerk) sind auszugsweise beigelegt). Ob hinsichtlich der Problematik der Fassadenverkleidung (siehe Anhang) allenfalls ein neuerliches Ansuchen auf Erlassung eines Feststellungsbescheides erfolgen kann wäre zu prüfen.

Hinsichtlich der Funktionstüchtigkeit sämtlicher haustechnischer Anlagen, Installationen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen, etc. können keine Angaben getätigt werden, eine Prüfung erfolgte nicht. Ebenso wurden statische und bauphysikalische sowie geologische Untersuchungen, Objektsicherheitsprüfungen, Bauzustandsbegutachtungen, etc. nicht vorgenommen. Ein Energieausweis wurde angeschlossen.

Mehrfach waren aufgrund von Lagerungen, Einrichtungsgegenständen, mangelnder Aufstiegshilfen, nicht gegebener Zutrittsmöglichkeiten, etc. die Befundungen nicht bzw. nur in eingeschränktem Umfang gewährleistet.

Betreffend den Verlauf der Grundgrenzen sowie der Grundstücksfläche konnte keine Überprüfung erfolgen, eine Vermessung wurde nicht beauftragt (Erhebungen beim Vermessungsamt wurden nicht vorgenommen). Ob bzw. in welchem Umfang Grenzüberbauten bzw. „rechtmäßige Nutzungen“ vorliegen, kann nicht angeführt werden (auf solche wurde bei der Befundaufnahme nicht hingewiesen). Die Fläche gemäß Grundbuchsabfrage wird grundsätzlich zugrunde gelegt. Allfällige (insbesondere unentgeltliche) Abtretungen, Ersitzungen, etc. sind nicht berücksichtigt.

Bei der Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen bestehen; auf solche wurde bei der Befundaufnahme auch nicht verwiesen – diesbezügliche eingehende Befundungen erfolgten nicht. Gemäß beigefügter Abfrage vom Altlastenportal ist dieser Bereich alt Altstandort mit dem Status beurteilt – keine „Altlast“ ausgewiesen. Es wurde für diese Wertermittlung die besondere Annahme getätigt, dass keine diesbezüglichen Problemstellen existieren. Allfällige Beeinträchtigungen bzw. Wertminderungen, etc. wären ohnehin von einem speziellen Fachgutachter nach der Vornahme von entsprechenden Untersuchungen zu behandeln. Hochwassereinwirkungen bzw. hohe Grundwasserstände sowie größere Grundwasserschwankungen sollen nicht vorliegen bzw. konnten keine Angaben getätigt werden.

Allfällige Rückstandsbeträge, Pfandrechte sowie aushaftende Darlehen, etc. wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt (bei der Gemeinde sollen per 18.05.2026 keine Beträge aushaften). Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass Berechnungsflächen der Abgabenbescheide, etwaige Nachforderungen hinsichtlich Anschlussabgaben, Aufschließungen, Benützungsgebühren, etc. nicht geprüft wurden.

Es soll die Liegenschaft bzw. der jeweilige Anteil eigen genutzt sein. Auf das Vorliegen von zu berücksichtigenden Bestandsverhältnissen wurde nicht verwiesen, sodass bei der Bewertung von einem gänzlich bestandsfreien Zustand ausgegangen wurde (mit Ausnahme der im Grundbuch erwähnten Dienstbarkeit). Auf die beigefügten Unterlagen ist diesbezüglich einzugehen.

II. BEWERTUNG:

Die Bewertung der Wohnungseigentumsanteile erfolgt grundsätzlich weitgehend nach dem Vergleichswertverfahren.

Ausgangsbasis für die Bewertung bilden die Nutzflächen sowie insbesondere der daraus resultierende Nutzwert.

Unter Berücksichtigung von anderwertigen Immobilienveräußerungen (insbesondere auch in der gegenständlichen Anlage) sowie der Angebots- und Nachfragesituation kann ein durchschnittlicher Preis für derartige Wohnungen von rd € 130,-- je 85.020-tel Nutzwert zugrunde gelegt werden.

Die örtlich erhobenen Umstände, die Lage, der Zustand, die Ausstattung, die Beeinträchtigungen, die Größe, die zugeordneten Objekte, die verbücherte Dienstbarkeit, etc. wurden bei der Preisangabe berücksichtigt.

1.564 Nutzwerte a € 130,-- inkl. USt. =

rd € 203.300,--

Im Rahmen dieser Bewertung ist der Verkehrswert anzugeben.

Unter Verkehrswert im Sinne § 2 LBG versteht man jenen Preis, welcher bei der Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der allgemeinen Wirtschaftslage, der Situation auf dem Realitäten- und Kapitalmarkt erzielt werden kann.

Dabei wird nicht Bedacht auf allfällige subjektive Wertvorstellungen einzelner Personen genommen, sondern orientiert sich vielmehr ausschließlich nach dem nach objektiven Maßstäben erhobenen Befund aller den Wert beeinflussenden Umstände tatsächlicher, rechtlicher und wirtschaftlicher Art.

Die Anwendung einer Marktanpassung ist nicht erforderlich, sodass der vorstehende Betrag als Verkehrswert ausgewiesen wird

VERKEHRSWERT

1.564/85.020 Anteile, WE an Wohnung W 45

ohne Berücksichtigung allfälliger

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung **rd € 203.000,--**

Gemäß Rücksprache mit dem Bezirksgericht Korneuburg sind die aushaftenden Beträge (hinsichtlich der Vorschreibungen von der Hausverwaltung) nicht in Abzug zu bringen.

N.S.: Etwaige Kontaminationen (Belastungen des Bodens, der Bausubstanz, Radoneinwirkungen, etc.) sind im oben angeführten Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Die durchgeführte Datenbankabfrage vom Altlastenportal brachte das Ergebnis, dass die gegenständliche Liegenschaft in diesem Kataster eingetragen ist – siehe Anhang (weiterführende Erhebungen erfolgten nicht).

Das Zubehör sowie das Inventar samt Einbaumöbel, die Lagerungen, die Einrichtungsgegenstände, etc. sind (soweit nicht explizit anderslautend erwähnt) nicht Gegenstand der Bewertung.

Allfällige Rechte und Lasten, Rückstandsbeträge, Darlehen, Rücklagen, Kautionen, Rückforderungen, Bestandsverhältnisse, Superädifikate, Unterschützstellungen, etc. wurden bei der Bewertung nicht in Ansatz gebracht (soweit nicht explizit anderslautend erwähnt).

Der Vollständigkeit halber ist anzuführen, dass vor einer Transaktion unbedingt die Durchführung von Erhebungen/Überprüfungen in rechtlicher, steuerlicher, technischer Hinsicht, etc. zu empfehlen ist. Diese Wertermittlung ersetzt keine Analysen, Due-Diligence-Prüfung, etc.. Zugrunde gelegt wurden unter anderem der derzeitige Fakten- und Kenntnisstand sowie mehrfach besondere Annahmen, sodass bei etwaigen Änderungen ausdrücklich eine Adaptierung vorbehalten wird.

Grundsätzlich wird hinsichtlich der Höhe des Verkehrswertes auch auf folgende wesentliche Ausführungen verwiesen (Auszug aus der ÖNORM B 1802-1 vom 01.03.2022 „Liegenschaftsbewertung“):

Pkt. 4.4 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

Ansichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.

Auftraggeber sind insbesondere darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist und einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise unterliegt und nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes erzielt werden kann.

Gastern, 23.05.2026

Umseitig den Originalausfertigungen angeschlossen (die grafischen Darstellungen sind nicht maßstabsgetreu und teilweise nicht eingenordet):

Grundbuchsauszug
Landkartenausschnitt
Orthofotodarstellungen samt Hochwasserüberlagerung
DKM Auszug samt Orthofoto- und Fließwegeüberlagerung
DKM Auszug samt Orthofotoüberlagerung und Höheneintragungen
Bebauungsplan
Verordnungen
Lärminfoabfragen
Planausschnitte (vom Bauakt, auszugsweise)
Anfrage sowie diverse Unterlagen von der Hausverwaltung (auszugsweise)
Planausschnitte (von der Hausverwaltung, ohne Bewilligung, auszugsweise)
Auszüge aus der Urkundensammlung
Leitungsdarstellungen der Netz NÖ
Angaben hinsichtlich Förderungen
Einheitswertbescheid
Datenbankabfrage vom Altlastenportal betreffend etwaiger Bodenkontaminationen
Fotodokumentation (teilweise geben die Bilder auch nicht gegenständliche Bereiche wieder)
Weitere Unterlagen von der Hausverwaltung (auszugsweise)



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 11006 Korneuburg
BEZIRKSGERICHT Korneuburg

EINLAGEZAHL 1941

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 123 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 5805/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.742/3	GST-Fläche	4638	
	Bauf.(10)	525	
	Gärten(10)	4113	Brückenstraße 6
.742/8	Gärten(10)	170	
	GESAMTFLÄCHE	4808	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

123 ANTEIL: 1564/85020

Goran Klickovic

GEB: 1979-07-03 ADR: Brückenstraße 6/45, Korneuburg 2100

a 1580/1975 Wohnungseigentum an W 45

b 359/2023 IM RANG 4479/2022 Kaufvertrag 2022-08-03 Eigentumsrecht

c gelöscht

***** C *****

8 a 3535/1969

DIENSTBARKEIT einer elektrischen Leitung und einer
Transformatorstation auf Gst 742/3 für NEWAG
Niederösterreichische Elektrizitätswerke Aktiengesellschaft

141 auf Anteil B-LNR 123

a 3446/2025 Exekutionsbewilligung 2025-07-04

PFANDRECHT vollstr EUR 36.600,--
4 % Z aus EUR 36.600,-- ab 2024-12-13, Antragskosten EUR
2.034,40 für Ingeborg Bochmann geb 1951-08-05
(8 E 1898/25v)

b 5009/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens hins. b)
EUR 36.600,-- siehe Pfandrecht C-LNR 142

142 auf Anteil B-LNR 123

a 5009/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von

a) vollstr EUR 26.400,- samt 4 % Z ab 2022-08-04 sowie
b) vollstr EUR 36.600,- samt 4 % Z ab 2024-12-13;
Kosten EUR 2.034,40; Antragskosten EUR 1.617,32 für
Ingeborg Bochmann geb 1951-08-05 (9 E 35/25f)

b 5009/2025 hins. b) EUR 36.600,-- siehe Pfandrecht C-LNR 141

143 auf Anteil B-LNR 123

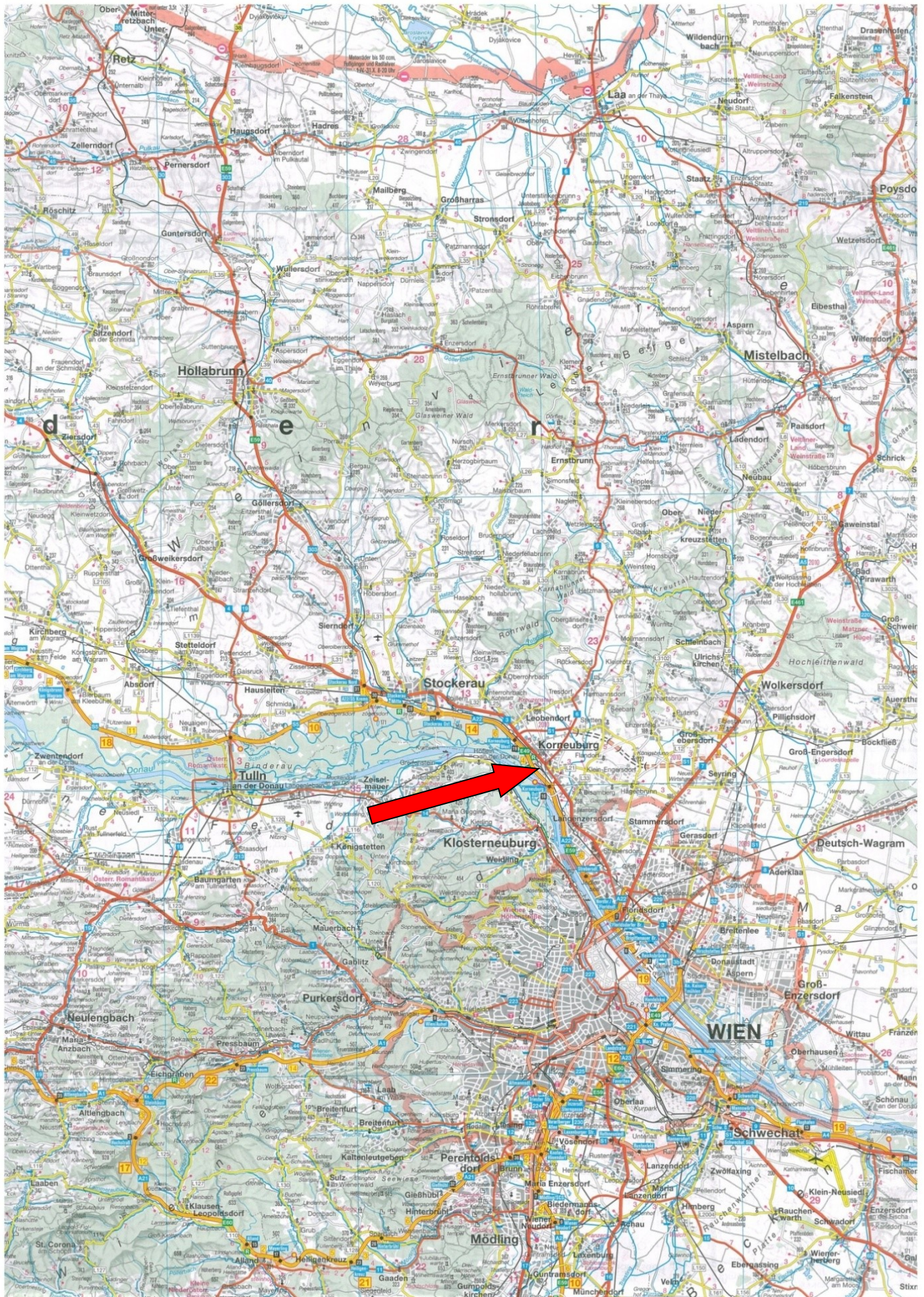
a 5203/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 178/25b)

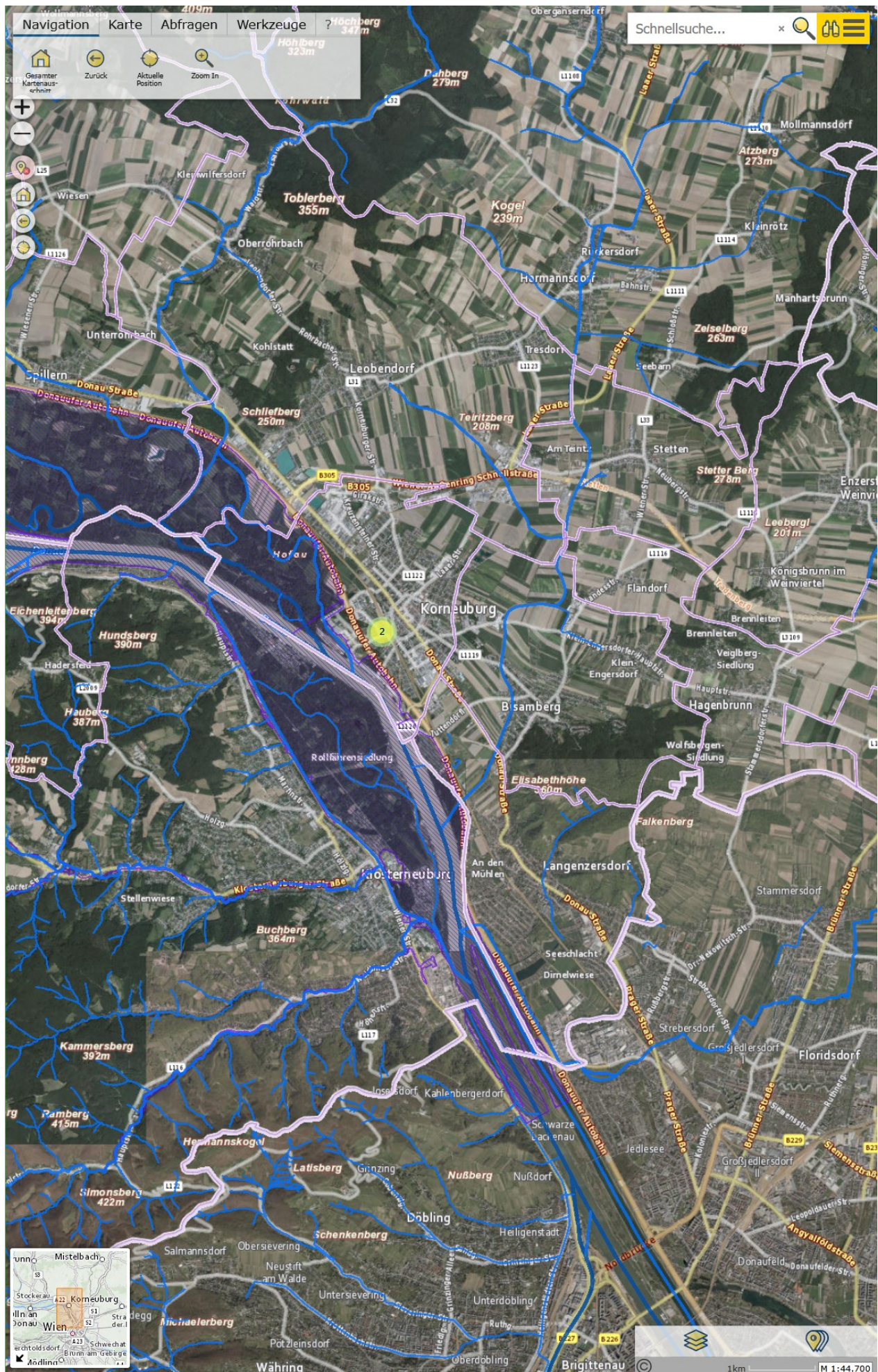
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** Für den Amtsgebrauch

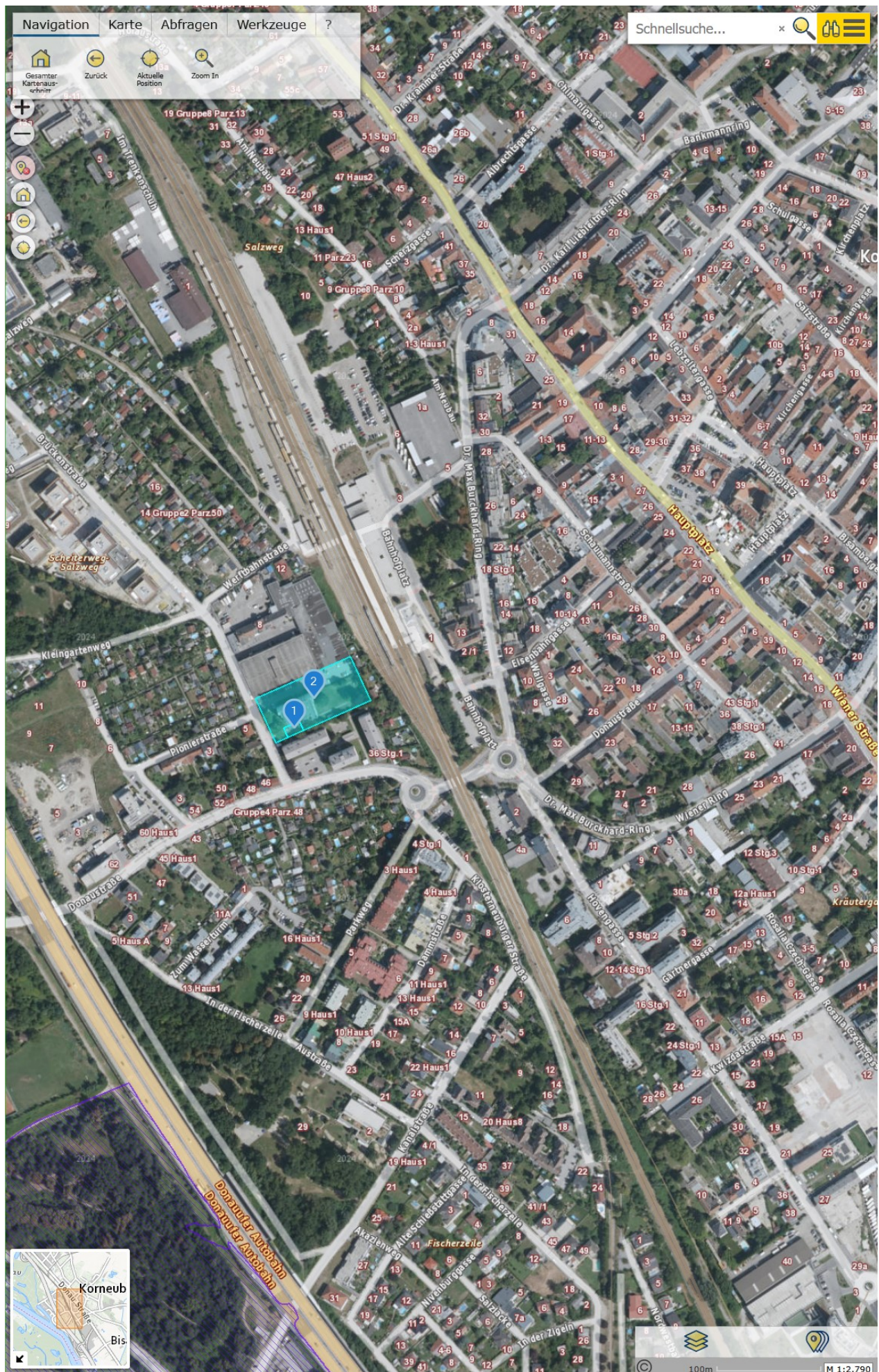
Grundbuch

21.11.2025 10:10:11











Navigation
Karte
Abfragen
Werkzeuge
?

Schnellsuche...

Identifizieren / Auswählen
Koordinaten / Höhe

+
-
Home
Previous
Next

Brückenstraße 8

Brückenstraße 6

Donaustadt 46

Donaustadt Gruppe 4 Parz. 50

Aktives Werkzeug:

Koordinaten / Höhe

Koordinaten eingeben
Koordinaten hochladen (CSV)
Koordinaten herunterladen (CSV)

Web Mercator

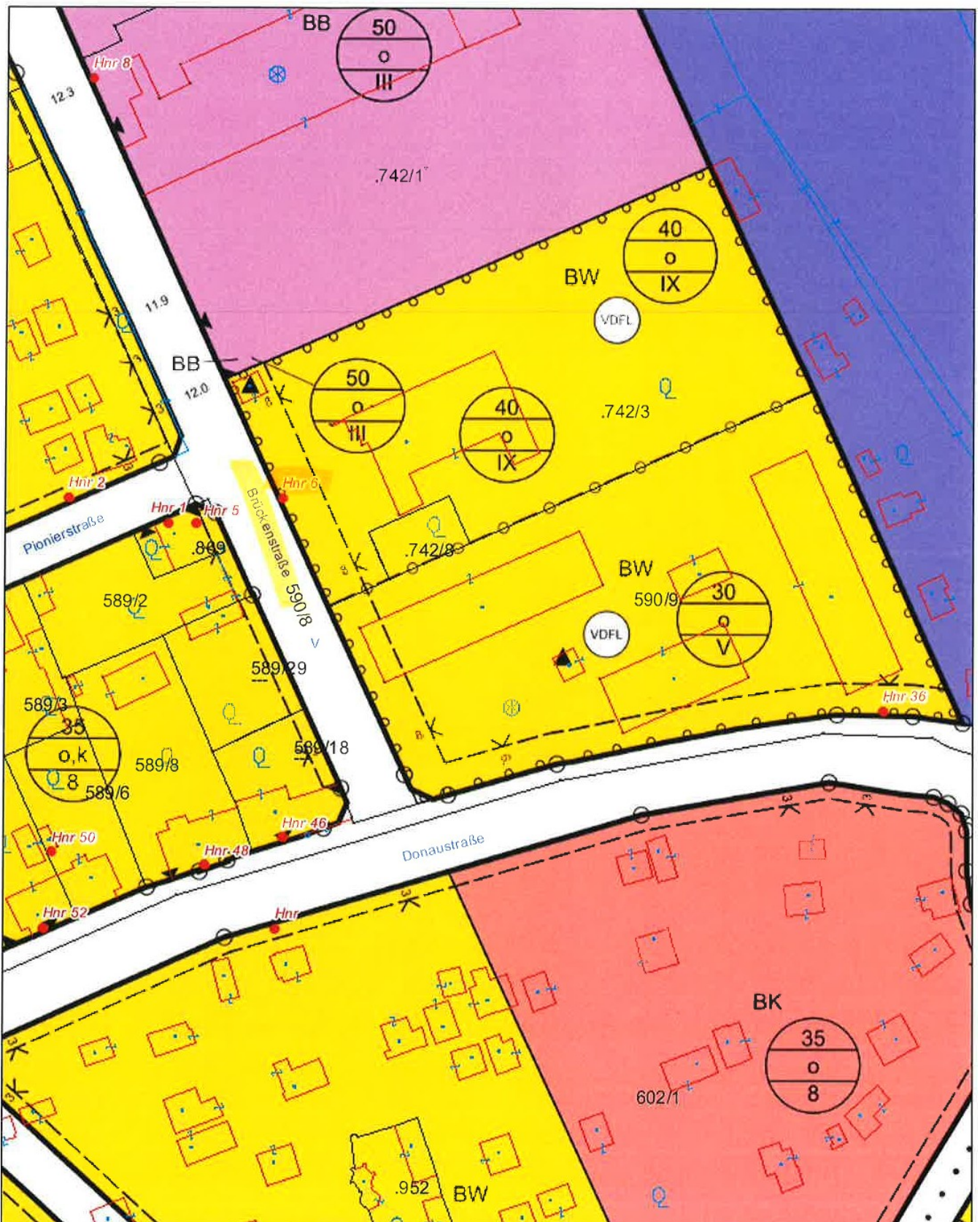
#	Rechtswert	Hochwert	Höhe
1	1817562,62	6163902,94	167,00m Gelände
2	1817534,22	6163971,64	167,20m Gelände
3	1817590,22	6164018,5	167,60m Gelände
4	1817608,88	6163998,44	167,20m Gelände
5	1817617,81	6163961,91	167,60m Gelände
6	1817634,29	6163922,6	167,10m Gelände
7	1817681,55	6163949,8	167,10m Gelände
8	1817660,11	6163983,15	167,70m Gelände
9	1817705,18	6164015,12	167,90m Gelände
10	1817713,91	6164057,61	169,50m Gelände
11	1817603,92	6163961,71	167,50m Gelände

Marker entfernen

Eingabe Tipp

Koordinaten eingeben
Koordinaten hochladen (CSV)
Koordinaten herunterladen (CSV)

Koordinaten / Höhe



Lageplan

Stadtgemeinde Korneuburg

2100 Korneuburg, Hauptplatz 39
Tel: 02262/770
e-Mail: stadttamt@korneuburg.gv.at

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!



Plotdatum: 01.12.2025
Maßstab (im Original): 1:1 000
Erstellt durch Anwender:
Petra Reinermann_Korneuburg



WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VertiGIS

VERGESCHLAGEN AM:	25.11.2025
ABGENOMMEN AM:	10.12.2025



STADTGEMEINDE KORNEUBURG | Hauptplatz 39, 2100 Korneuburg

Korneuburg, 24.11.2025

24. Änderung STADTGEMEINDE KORNEUBURG BEBAUUNGSPLAN VERORDNUNG

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Korneuburg beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung vom 12.11.2025, folgende

VERORDNUNG

I. Bebauungsplan

Auf Grund des § 33 und § 34 Abs. 1 und 2 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015 in der derzeit geltenden Fassung, wird hiermit der Bebauungsplan für die KG Korneuburg dahingehend abgeändert (24. Änderung), dass an Stelle der in der zugehörigen Plandarstellung kreuzweise rot durchgestrichenen Signaturen und Umrandungen, welche hiermit außer Kraft gesetzt werden, die durch rote Signaturen und Umrandungen dargestellten neuen Bebauungsbestimmungen bzw. Kenntlichmachungen treten. Auf Grund der § 33 und § 34 Abs. 1 und 2 LGBl. Nr. 03/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird ausgehend von den Ergebnissen der Grundlagenforschung gleichzeitig der Verordnungstext für die Stadtgemeinde Korneuburg abgeändert.

II. Allgemeine Einsichtnahme

Die in Punkt I. angeführte und von der Büro Dr. Paula, Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH unter Zl. G25089/B24 verfasste Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

III. Verordnungstext

Der Verordnungstext wird wie Folgt abgeändert:

§ 3 Ortsbildschutz

- (1) *Zur Sicherung des Ortsbildschutzes werden zur Erhaltung des prägenden Stadt- und Ortsbildes der Stadt Korneuburg ein erhaltungswürdiges Altortgebiet sowie Schutzzonen abgegrenzt.*

Wesentliche strukturelle Elemente und Merkmale dieser stadtbildprägenden Bereiche sind jene städtebaulichen Eigenschaften, die das Wesen der Raumaufteilung im Stadtgefüge bestimmen. Dazu

gehören beispielsweise die Fassadenfluchten, die Traufhöhe sowie die Art und Aufteilung des Straßenraums (öffentlich-privat).

- (2) *Zum Erscheinungsbild des Erhaltungswürdigen Altortgebiet gehören alle Elemente der historisch geprägten Bebauungsstruktur des Stadtkerns (z.Bsp.: Gebäudeproportion, Kubatur, Bauvolumen, Bauform, Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück und im Stadtgefüge).*
- (3) *Zum Erscheinungsbild der Schutzzone gehören alle gestaltungswirksamen Merkmale des Gebäudes wie z. Bsp.: Gebäudehöhe, Geschosshöhe, Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Fassaden einschließlich Gliederung, Portale, Tore, Fenster, Fensterumrahmungen und -laibungen, Gesimse, Balkone und Erker, sowie Durchgänge, Höfe und Einfriedungen.*
- (4) *Für denkmalgeschützte Gebäude, sind unabhängig von der Lage innerhalb eines erhaltungswürdigen Altortgebietes und/oder einer Schutzzone, zusätzlich in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt die Vorgaben des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.*

§ 4 Erhaltungswürdiges Altortgebiet

- (1) *Erhaltungswürdiges Altortgebiet – historischer Stadtkern (A)*
 1. *Liegenschaften innerhalb des „erhaltungswürdigen Altortgebiet – historischer Stadtkern“ besitzen aufgrund ihrer Lage, Bebauungsstruktur und ihrer hohen strukturellen Relevanz eine erhebliche Bedeutung für das historische Stadtbild des Stadtkerns.*
 2. *Liegenschaften innerhalb dieses Gebietes haben sich daher hinsichtlich der wesentlichen städtebaulichen Elemente (Proportionen und Kubatur) in die historische Siedlungsstruktur unter besonderer Rücksichtnahme auf die umgebenden Liegenschaften (Bebauung und Freiräume) einzufügen. Die Behebung bestehender stadträumlicher Störfaktoren und -elemente ist anzustreben.*
- (2) *Bebauungsbestimmungen „erhaltungswürdiges Altortgebiet – historischer Stadtkern“:*
 1. *Innerhalb des „erhaltungswürdigen Altortgebiet – historischer Stadtkern“ dürfen Neu-, Zu- und Umbauten nur derart errichtet werden, dass sie sich in Höhe und Erscheinungsbild in das Gesamtbild des historischen Straßenzuges bzw. der Umgebung harmonisch einfügen.*
 2. *Zur Beurteilung der Vereinbarkeit mit den Anforderungen des Ortsbildschutzes ist bei Neu- Zu- und Umbauten, sowie bei der Gestaltung und Möblierung des Straßenraumes der Gestaltungsbeirat einzubeziehen.*
 3. *Grundabteilungen sind im gesamten erhaltungswürdigen Altortgebiet danach zu beurteilen, ob dabei zukünftig die bereichstypische Bebauungsstruktur erhalten werden kann.*
 4. *Folgende Grundstücke dürfen im Falle einer Grundabteilung nur so geteilt werden, dass keine ausschließlich von Hauptplatz bzw. der Wiener- oder Stockerauerstraße aufgeschlossenen Grundparzellen entstehen: .229, .235, .240, .244, .231, .237, .241, 245, .233, .238, .242, .246, .234, .239, .243.*
- (3) *Werbeanlagen „erhaltungswürdige Altortgebiet – historischer Stadtkern“:*
 1. *Die Anbringung von Werbeanlagen, wie Geschäftsbeschriftungen, Steckschilder, Neonbeleuchtungen, Plakattafeln etc., ist unbedingt nach dem Gesichtspunkt der Anpassung an das Gesamtbild der alten Bausubstanz zu beurteilen.*
 2. *Beleuchtete Schriftzüge und Beleuchtungen müssen kontinuierlich, gleichmäßig leuchten und dürfen nicht blinken oder Bewegungen vortäuschen. Die Schriftgröße ist mit 35cm zu begrenzen. Bei Steckschildern ist die maximale Fläche des Schildes mit 0,5m², und seine größte Ausdehnung mit 1,0m zu beschränken.*

3. Plakattafeln größer als 1 Bogen (Din A0) jeder Art und Ausführung sind im Bereich des gesamten Altortgebietes verboten. Ausgenommen sind befristete Bewilligungen zur Baustellenabgrenzung o. ä..
4. Werbe- und Hinweistafeln auf Masten, Hausfassaden und -dächern, Stehern u. ä., ausgenommen für öffentliche Zwecke sind unzulässig.

§ 5 Schutzzonen

(1) Schutzzone 1 - Zone im Stadtkern mit historisch prägender Bebauungsstruktur (SZ1)

1. *Liegenschaften dieser Zone prägen das Erscheinungsbild des historischen Stadtkerns in wesentlichem Maße. Sie zeichnen sich über einen hohen Anteil ursprünglicher Substanz und eine hohe architektonisch-historische Eigenart aus. Sie sind sowohl als Einzelobjekte als auch in ihrer Gesamtheit höchst identitätsstiftend.*

2. *Liegenschaften der Schutzzone 1 sind in den wesentlichen stadträumlichen und städtebaulichen Elementen zu bewahren. Es gilt ein generelles Abbruchverbot.*

Die Liegenschaftseigentümer haben *Bauwerke*, die innerhalb der Schutzzone liegen, in ihrem Erscheinungsbild nach Maßgabe der Schutzwürdigkeit, ganz oder teilweise zu erhalten. *Die Zulässigkeit von Abbrüchen oder Teilabbrüchen ist vom Gestaltungsbeirat zu beurteilen.*

Der Abbruch von Gebäuden ist nur unter Vorliegen eines durch eine schriftliche Erklärung als verbindlich dokumentiertes, baubewilligtes Projekt zulässig. Neu- und Ersatzneubauten haben erhöhte gestalterische Vorgaben zu erfüllen und sind auf die stadträumliche Situation abzustimmen. Veränderungen am Erscheinungsbild müssen hohen Gestaltungsvorschriften gerecht werden. Veränderungen müssen durch den Gestaltungsbeirat beurteilt werden.

3. *Bebauungsbestimmungen „Schutzzone 1 - Zone im Stadtkern mit historisch prägender Bebauungsstruktur“*

- a) *Die stadtbildprägende Gebäudestruktur ist zu erhalten. Straßenseitige Fassaden und Dächer sind in ihrem stadtbildprägenden Erscheinungsbild zu erhalten, bzw. haben sich Fassaden und Dächer in ihrer Gestaltung und Materialität am historischen Umgebungsbestand zu orientieren.*

- b) *Die angegebene Bauklasse I und II gilt bis zu einer Tiefe von 12m, ab der Bauklasse III bis zu einer Tiefe von 15m ab der Straßenfluchtlinie.*

- c) *Bauklasse I** - Beschränkung der Traufenhöhe auf 4m. Die Traufenhöhe darf bei der Errichtung von Gaupen, an den von der Straßenfront abgewandten Bereichen, um 1m überschritten werden. (Definition Traufenhöhe = Schnittpunkt Wand/Dach). Die angegebene Bauklasse gilt für die straßenseitigen Gebäude bis zu einer Tiefe von 12m von der Straßenfluchtlinie.*

- d) *Bauklasse II* - Beschränkung der Traufenhöhe auf 6m. Die Traufenhöhe darf bei der Errichtung von Gaupen, an den von der Straßenfront abgewandten Bereichen, um 1m überschritten werden. (Definition Traufenhöhe = Schnittpunkt Wand/Dach). Die angegebene Bauklasse gilt für die straßenseitigen Gebäude innerhalb der Schutzzone bis zu einer Tiefe von 12m, ansonsten bis zu einer Tiefe von 15m von der Straßenfluchtlinie.*

- e) *Bei der Farbgebung der stadtbildprägenden Fassade ist auf den historischen Bestand aufzubauen. Die Farbgebung aller Schauseiten muss unter Bedachtnahme auf die Wirkung des gesamten Baublockes und des Ensembles vorgenommen werden.*

- f) *Die straßenseitige Fassadengestaltung hat sich in Material, Form und Proportion an den Gliederungselementen des historischen Stadtkerns zu orientieren. Fassaden sind grundsätzlich als Putzfassade auszuführen. Fassadenverkleidungen sind nur insoweit erlaubt, als sie das Gesamtbild nicht stören.*

- g) *Die Ausformung von Türen, Toren und Fenster hat sich in Gestaltung und Proportion am historischen Umgebungsbestand zu orientieren. Die Proportionen der Fensterflügel, sowie die gesamten Ausmaße der Fensteröffnungen, wie auch die Querschnitte der Flügel- und Stockprofile haben sich an den bestehenden Altbestandsfenstern des Ensembles zu orientieren.*
- h) *Geschäftsportale und Hauseingangstore sind grundsätzlich sinngemäß nach Punkt i) zu gestalten. Besonderer Bedacht ist auf das Verhältnis zwischen Mauerpfeiler und Maueröffnung zu legen. Der Rhythmus der Mauerpfeiler in den oberen Geschossen muss im Erdgeschoss übernommen werden. Als Geschäftsportal wirkende Gestaltungselemente müssen sich auf den Erdgeschossbereich des Hauses beschränken.*
- i) *Bei sämtlichen Maueröffnungen, wie Fenster, Portale, Tore u. ä., dürfen keine verspiegelten oder sonstigen reflektierend beschichteten Gläser verwendet werden.*
- j) *Die bestehenden Traufen- und Firsthöhen der stadtbildprägenden Gebäude sind entsprechend den stadtbildprägenden Bebauungsstrukturen der Umgebung zu erhalten oder harmonisch an diese anzupassen.*
- k) *Bei Anordnung der Firstrichtung, sowie der Dachneigung ist auf die Dachform der benachbarten Gebäudegruppen, bzw. auf die des Ensembles Rücksicht zu nehmen. Steildächer müssen eine Neigung von mindestens 30° aufweisen.*
- l) *Als Dachdeckung dürfen nur kleinformartige, keramische Dachziegel gleichende Deckungsmaterialien verwendet werden. Wellplatten oder ähnliche Materialien in jeglicher Art und Format dürfen für Dachflächen, auch für untergeordnete Flächen, nicht verwendet werden.*
- m) *Bei Neu- Zu und Umbauten haben sich die Dächer in ihrer Form, Dachneigung, Firsthöhe und Dachdeckung in ihrer Gestaltung und Materialität am historischen Umgebungsbestand zu orientieren. Straßenseitig als Flachdächer erkennbare Konstruktionen sind unzulässig.*
Straßenseitig als Flachdächer erkennbare Konstruktionen sind zulässig, sofern sie als kleinteilige, untergeordnete Bauteile in Erscheinung treten.
Flachdächer am Hauptplatz sind dann zulässig, wenn sie vom Hauptplatz nicht einsehbar sind und vom Gestaltungsbeirat freigegeben sind.
- n) *Geneigte Dachflächen zu Anrainergrenzen sind möglich, wenn auf dem betroffenen Nebengrundstück die dort erlaubte Gebäudehöhe an derselben Grundstücksgrenze die Traufenhöhe des Gebäudes nicht übersteigt.*
- o) *Straßenseitige Gaupen und Dachflächenfenster sind nur zulässig, wenn sie sich in die stadtbildprägende Dachlandschaft harmonisch einfügen.*
- p) *Dachterrassen, Balkone und Loggien sind ausschließlich in Bereichen zulässig, die von den öffentlichen Straßenräumen nicht einsehbar sind.*
- q) *Antennenanlagen, besonders auch Anlagen zum Empfang von Satellitenprogrammen sind nur dann zulässig, wenn sie das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht stören und an den der Straße abgewandten Seiten angebracht sind. In allen Fällen ist die Errichtung jeder Art von Antennenanlagen anzeigepflichtig.*
- r) *Im Bereich des überwiegend denkmalgeschützten Ensembles am Hauptplatz sind Solaranlagen und PV-Anlagen nur dann zulässig, wenn sie sich optisch in die Dachfläche integrieren (matt, nicht reflektierend) und an den der Straße abgewandten Seiten angebracht sind. Im restlichen Bereich der Schutzzone 1 sind Solaranlagen und PV-Anlagen nur dann zulässig, wenn sie sich optisch in die Dachfläche integrieren (matt, nicht reflektierend) und an den der Straße abgewandten Seiten angebracht sind. An der Straßenfront sind Solaranlagen und PV-Anlagen nur dann zulässig, wenn sie sich optisch in die Dachfläche integrieren und in ihrer Gestaltung vom Gestaltungsbeirat freigegeben*

werden. In allen Fällen ist die Errichtung jeder Art von Solaranlage in der Schutzzone I anzeigepflichtig.

(2) „Schutzzone 2 - Zone im Stadtkern mit strukturell wertvoller Bebauungsstruktur (SZ2)

- 1. Aufgrund ihrer hohen strukturellen Bedeutung prägen Liegenschaften dieser Zone das Erscheinungsbild des historischen Stadtkerns in wesentlichem Maße. Diese für den Stadtkern wertvollen Liegenschaften zeichnen sich mit ihren wesentlichen strukturellen Elementen und Merkmalen prägend für das Stadtbild aus.*
- 2. Liegenschaften der Schutzzone 2 sind in den wesentlichen stadträumlichen und städtebaulichen Strukturelementen zu bewahren.*

Der Abbruch von Gebäuden ist nur unter Vorliegen eines durch eine schriftliche Erklärung als verbindlich dokumentiertes, baubewilligtes Projekt zulässig. Neu- und Ersatzneubauten haben erhöhte gestalterische Vorgaben zu erfüllen und sind auf die stadträumliche Situation abzustimmen. Veränderungen am Erscheinungsbild müssen hohen Gestaltungsvorschriften gerecht werden.

Wesentliche bauliche Veränderungen müssen durch den Gestaltungsbeirat beurteilt werden. Untergeordnete Maßnahmen sind auch ohne Einbeziehung des Gestaltungsbeirates möglich, sofern sie keine störende Wirkung für die Situation entfalten.

- 3. Bebauungsbestimmungen „Schutzzone 2 - Zone im Stadtkern mit strukturell wertvoller Bebauungsstruktur“*
 - a) Die stadtbildprägende Gebäudestruktur und Erscheinungsform sind zu berücksichtigen. Die Fassaden sind in ihrer Gestaltung und Materialität am Umgebungsbestand zu orientieren.*
 - b) Die angegebene Bauklasse I gilt bis zu einer Tiefe von 12m, ab der Bauklasse II bis zu einer Tiefe von 15m ab der Straßenfluchtlinie.*
 - c) Bauklasse I^{oo} - Beschränkung der Traufenhöhe auf 4m. Die Traufenhöhe darf bei der Errichtung von Gaupen, an den von der Straßenfront abgewandten Bereichen, um 1m überschritten werden. (Definition Traufenhöhe = Schnittpunkt Wand/Dach). Die angegebene Bauklasse gilt für die straßenseitigen Gebäude bis zu einer Tiefe von 12m von der Straßenfluchtlinie.*
 - d) Bauklasse II^o - Beschränkung der Traufenhöhe auf 6m. Die Traufenhöhe darf bei der Errichtung von Gaupen, an den von der Straßenfront abgewandten Bereichen, um 1m überschritten werden. (Definition Traufenhöhe = Schnittpunkt Wand/Dach). Die angegebene Bauklasse gilt für die straßenseitigen Gebäude innerhalb der Schutzzone bis zu einer Tiefe von 12m, ansonsten bis zu einer Tiefe von 15m von der Straßenfluchtlinie.*
 - e) Die Farbgebung der einsehbaren Schauseiten muss unter Bedachtnahme auf die Wirkung des gesamten Baublockes und des Ensembles vorgenommen werden.*
 - f) Die straßenseitige Fassadengestaltung hat sich in Material, Form und Proportion an den Gliederungselementen des Stadtkerns zu orientieren. Fassaden sind grundsätzlich als Putzfassade auszuführen. Fassadenverkleidungen sind nur insoweit erlaubt, als sie das Gesamtbild nicht stören.*
 - g) Die Ausformung von Türen, Toren und Fenster hat sich in Gestaltung und Proportion am Umgebungsbestand zu orientieren.*
 - h) Geschäftsportale und Hauseingangstore sind grundsätzlich sinngemäß nach Punkt i) zu gestalten. Besonderer Bedacht ist auf das Verhältnis zwischen Mauerpfeiler und Maueröffnung zu legen. Der Rhythmus der Mauerpfeiler in den oberen Geschossen muss im Erdgeschoss übernommen werden. Als Geschäftsportal wirkende Gestaltungselemente müssen sich auf den Erdgeschossbereich des Hauses beschränken.*

- i) Bei sämtlichen Maueröffnungen, wie Fenster, Portale, Tore u. ä., dürfen keine verspiegelten oder sonstigen reflektierend beschichteten Gläser verwendet werden.
- j) *Die Traufen- und Firsthöhen sind entsprechend den stadtbildprägenden Bebauungsstrukturen der Umgebung harmonisch an diese anzupassen.*
- k) Bei Anordnung der Firstrichtung, sowie der Dachneigung ist auf die Dachform der benachbarten Gebäudegruppen, bzw. auf die des Ensembles Rücksicht zu nehmen. Steildächer müssen eine Neigung von mindestens 30° aufweisen.
- l) Als Dachdeckung dürfen nur kleinformatische, keramische Dachziegel gleichende Deckungsmaterialien verwendet werden. Wellplatten oder ähnliche Materialien in jeglicher Art und Format dürfen für Dachflächen, auch für untergeordnete Flächen, nicht verwendet werden.
- m) *Bei Neu- Zu und Umbauten haben sich die Dächer in ihrer Form, Dachneigung, Firsthöhe und Dachdeckung in ihrer Gestaltung und Materialität am Umgebungsbestand zu orientieren.*
- n) Geneigte Dachflächen zu Anrainergrenzen sind möglich, wenn auf dem betroffenen Nebengrundstück die dort erlaubte Gebäudehöhe an derselben Grundstücksgrenze die Traufenhöhe des Gebäudes nicht übersteigt.
- o) *Straßenseitige Gaupen und Dachflächenfenster, sind zulässig, wenn sie sich in die stadtbildprägende Dachlandschaft harmonisch einfügen.*
- p) *Dachterrassen, Balkone und Loggien sind ausschließlich in Bereichen zulässig, die von den öffentlichen Straßenräumen nicht einsehbar sind. Ortsbilduntypische Dachterrassen und Loggien sind ausschließlich in Bereichen zulässig, die von öffentlichen Straßenräumen nicht einsehbar sind.*
- q) Antennenanlagen, besonders auch Anlagen zum Empfang von Satellitenprogrammen sind nur dann zulässig, wenn sie das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht stören und an den der Straße abgewandten Seiten angebracht sind. In allen Fällen ist die Errichtung jeder Art von Antennenanlagen anzeigepflichtig.
- r) *Solaranlagen und PV-Anlagen sind nur dann zulässig, wenn sie das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht stören und an den der Straße abgewandten Seiten angebracht sind. An der Straßenfront sind Solaranlagen und PV-Anlagen nur dann zulässig, wenn sie das Erscheinungsbild des Straßenraumes nicht stören und in ihrer Gestaltung vom Gestaltungsbeirat freigegeben werden. In allen Fällen ist die Errichtung jeder Art von Solaranlagen anzeigepflichtig.*

(3) Schutzzone 3 - Bedeutende Ensembles außerhalb des Stadtkerns (SZ3)

1. *Liegenschaften in der Schutzzone 3 haben aufgrund ihrer Entstehungsgeschichte sowie der in der Zone bestehenden Bebauung eine architektur-historische und stadträumliche Ensemblewirkung. Diese Liegenschaften zeichnen sich mit ihren wesentlichen strukturellen Elementen und Merkmalen prägend für das Stadtbild aus.*
2. *Liegenschaften der Schutzzone 3 sollen in den wesentlichen Elementen ihrer strukturell bewahrt werden. Es gilt ein Erhaltungsgebot. Die Zulässigkeit von Abbrüchen oder Teilabbrüchen in einsehbaren Bereichen ist vom Gestaltungsbeirat zu beurteilen.*

Der Abbruch oder Teilabbruch von Gebäuden ist nur unter Vorliegen eines durch eine schriftliche Erklärung als verbindlich dokumentiertes, baubewilligtes Projekt zulässig. Neu- und Ersatzneubauten haben erhöhte gestalterische Vorgaben zu erfüllen und sind auf die stadträumliche Situation abzustimmen. Veränderungen am Erscheinungsbild müssen hohen Gestaltungsvorschriften gerecht werden. Bei wesentlichen baulichen Veränderungen oder Neu- bzw. Umbauten kann der Gestaltungsbeirat angerufen werden. Untergeordnete Maßnahmen

sind auch ohne Einbeziehung des Gestaltungsbeirates möglich, sofern sie keine störende Wirkung für die Situation entfalten.

3. *Bebauungsbestimmungen „Schutzzone 3 - Bedeutende Ensembles außerhalb des Stadtkerns“*
- a) *Die stadtbildprägende Gebäudestruktur sowie allfällige identitätsstiftende Charakteristische Züge sind im jeweiligen Ensemble zu bewahren.*
 - b) *Antennenanlagen, besonders auch Anlagen zum Empfang von Satellitenprogrammen sind nur dann zulässig, wenn sie das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht stören und sich den wesentlichen Strukturelementen unterordnen. In allen Fällen ist die Errichtung jeder Art von Antennenanlagen anzeigepflichtig.*

§6 Stadtmauer

Für die erhaltenen Bereiche der Stadtmauer gilt:

- a) *Der denkmalgeschützte Bereich der Stadtmauer (Bereich 1) im Bereich des Grundstückes Nr.: .147 KG Korneuburg ist zu erhalten und in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt so in die Bebauung zu integrieren, dass nicht direkt an die Stadtmauer angebaut wird.*
- b) *Die weiteren unter Denkmalschutz stehenden Teile der Stadtmauer (Bereich 2) sind in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt zu erhalten und von einer Bebauung in unmittelbarer Umgebung freizuhalten. Es sind dies die Grundstücke .9/3, 751/62, 751/43, .17 sowie 751/52, KG Korneuburg.*
- c) *Die restlichen erhaltenen Bereiche der Stadtmauer (Bereich 3) sind in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt zu erhalten. In diesen Bereichen ist der Nahbereich der Stadtmauer in einem Abstand von 3m zur Stadtmauer von jeglichen oberirdischen Gebäuden sowie oberirdischen baulichen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, freizuhalten.*

1. Zur Sicherung eines ausreichenden Ausmaßes an unversiegelten Flächen für die Versickerung von Niederschlagswässern auf Eigengrund ist bei neuen Bauvorhaben im Bauland Wohngebiet – max. 3 Wohneinheiten (BW-3WE) 20% der Bauplatzfläche als Freifläche von einer Versiegelung freizuhalten.
 2. Zur Sicherung eines ausreichenden Ausmaßes an unversiegelten Flächen für die Versickerung von Niederschlagswässern auf Eigengrund ist bei neuen Bauvorhaben im Bauland Wohngebiet (BW), Bauland Wohngebiet Nachhaltige Bebauung (BWN), Bauland Kerngebiet (BK) und Bauland Kerngebiet nachhaltige Bebauung (BKN) 15% der Bauplatzfläche als Freifläche von einer Versiegelung freizuhalten.
 3. Zur Sicherung eines ausreichenden Ausmaßes an unversiegelten Flächen für die Versickerung von Niederschlagswässern auf Eigengrund ist bei neuen Bauvorhaben im Bauland Betriebsgebiet (BB), Bauland Verkehrsbeschränkte Betriebsgebiete (BVB), Bauland Betriebsgebiet – emissionsarmer Betrieb (BB-EAB) und Bauland Industriegebiet (BI), Bauland Verkehrsbeschränkte Industriegebiete (BVI) 10% der Bauplatzfläche als Freifläche von einer Versiegelung freizuhalten.
 4. Die konkrete Lage der Freifläche ist in den Einreichplänen zu kennzeichnen.
- (2) Für definierten prozentuellen Freiflächen gelten – sofern nicht durch eine Besondere Bestimmung abweichend festgelegt – die folgenden Bestimmungen:
1. Die Flächen sind für die Umsetzung von Maßnahmen zur Versickerung der Niederschlagswässer auf Eigengrund heranzuziehen und entsprechend den Anforderungen der notwendigen Versickerungsmaßnahmen auszugestalten. Die Umsetzung einer geordneten Ableitung der Niederschlagswässer auf Eigengrund ist dabei im Bauverfahren durch eine entsprechende Bezeichnung von Maßnahmen und eine entsprechende Planung nachzuweisen und deren Funktion sicherzustellen.
 2. Die Freiflächen sind von jeglicher Bebauung, Befestigung oder Versiegelung freizuhalten und als Versickerungsfläche zu nutzen. Die Errichtung von unterirdischen Bauwerken (Keller, Tiefgaragen u. dgl.) ist unzulässig. Die Nutzung der Freifläche als Stellplatz oder Lagerfläche ist ebenfalls unzulässig.
 3. In Bezug auf die Ausgestaltung der prozentuellen Freiflächen gilt: Es ist ein natürlicher Bodenaufbau beizubehalten oder durch geeignete Substrate ein zur Bepflanzung bzw. für das Regenwassermanagement geeigneter Bodenaufbau herzustellen. Die Freiflächen sind zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.
 4. Die Errichtung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie technischen Anlagen, die der Wasserversorgung, der Abwasserentsorgung oder dem Wasserabfluss dienen, ist in Freiflächen zulässig.
 5. Der Freiflächenanteil ist bei neuen Bauführungen einzuhalten. Wird im Bestand der vorgeschriebene Freiflächenanteil bereits unterschritten, ist bei einem Abbruch oder Teilabbruch von bebauten und/oder versiegelten Flächen die vorgeschriebene prozentuelle Freifläche auf diesem Teilbereich anteilig einzuhalten. Dies gilt auch im Fall, dass bei Umbauarbeiten der bisherige Belag abgebrochen wird, durch einen neuen ersetzt oder eine Tiefgarage oder ein Keller an dieser Stelle errichtet wird.
 6. Das Flächenausmaß für prozentuelle Freiflächen gem. Abs.1 ist auch auf Grundstücken einzuhalten, auf denen bereits eine Freifläche gem. Abs. 3 im Bebauungsplan verortet ist. Eine Überschneidung der Freiflächen (gem. Abs. 1 bzw. Abs. 3) ist zulässig.
- (3) Die in der Plandarstellung planlich gesondert ausgewiesenen und bezeichneten Freiflächen (F1, F2, ...) sind von jeglicher Bebauung (ausgenommen notwendige Einfriedungen, Stützmauern, Befestigungen, ...) freizuhalten. Bestimmungen zur Ausgestaltung dieser Freiflächen finden sich im Anhang.

§ 9 Anordnung der Gebäude

- (1) Im Bereich des Bauland Sondergebietes Badeteich ist im hinteren Bauwich zur Wasserfläche die Errichtung von Nebengebäuden oder oberirdischen baulichen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht verboten.

§ 10 Mindestmaße von Bauplätzen

- (1) Die Mindestgröße der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze darf im Bauland Wohngebiet – maximal 3 Wohneinheiten bei offener Bebauungsweise 450m² nicht unterschreiten. Bei Fahnengrundstücken gilt das Mindestmaß für die Grundstücksfläche ohne Fahnenzufahrt.
- (2) Die Mindestgröße der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze darf im Bauland Wohngebiet – maximal 3 Wohneinheiten bei einseitig offener und gekuppelter Bebauungsweise 350m² nicht unterschreiten. Bei Fahnengrundstücken gilt das Mindestmaß für die Grundstücksfläche ohne Fahnenzufahrt.
- (3) Die Mindestgröße der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze darf im Bauland Wohngebiet – maximal 3 Wohneinheiten bei geschlossener Bebauungsweise 300m² nicht unterschreiten. Bei Fahnengrundstücken gilt das Mindestmaß für die Grundstücksfläche ohne Fahnenzufahrt.
- (4) Die Mindestgröße der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze darf im Bauland Wohngebiet – maximal 3 Wohneinheiten bei der wahlweise offenen oder gekuppelten Bebauungsweise 450m² nicht unterschreiten. Bei Fahnengrundstücken gilt das Mindestmaß für die Grundstücksfläche ohne Fahnenzufahrt.

§ 11 Abstellanlagen

- (1) Eine Kleingarage an einer seitlichen Grundstücksgrenze, ist im Abstand von mindestens 5m hinter der vorderen Straßenfluchtlinie und bis zu einem Abstand von max. 3m zur seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten ausgenommen es wird der Mindestabstand einer bestehenden Kleingarage zur vorderen Straßenfluchtlinie an der gemeinsamen seitlichen Grundgrenze, auf dem Nachbargrundstück, eingehalten. Von der Festlegung ausgenommen sind Kleingaragen in der geschlossenen Bebauungsweise, Kleingaragen im Verband mit dem Hauptgebäude und Grundstücke mit einer Grundstücksfläche von unter 400m².
- (2) Vor jeder Abstellanlage, ausgenommen Carports und in Fällen nach Abs. 1, ist ein 5m tiefer Stellplatz zu errichten.
- (3) Bei Einfamilienhäusern kann die Stellplatzverpflichtung durch hintereinander liegende Stellplätze erfüllt werden.
- (4) Die Mindestanzahl der in § 11 NÖ Bautechnikverordnung 2014 vorgeschriebenen Pflichtstellplätze für Wohngebäude muss bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden bzw. der Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten den in der folgenden Tabelle dargestellten Faktor aufweisen.

Art der Wohneinheit	Faktor
Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von bis zu 55 m ²	1,0
Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von über 55 m ² bis zu 95 m ²	1,5
Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von über 95 m ²	2,0

Ergibt der Wert keine runde Zahl, so ist auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.

- (5) Im Wohnbauland ist bei der Schaffung oder Änderung von Grundstückszufahrten pro Bauplatz eine Ein- und Ausfahrt (Grundstückszufahrt) in einer maximalen Breite von 3,5m erlaubt. Ausgenommen sind Grundstücke, die an der Vorder- und Rückseite einen Anschluss an ein öffentliches Gut aufweisen, bei solchen sind, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, eine Ein- und Ausfahrt in einer maximalen Breite von 3,5m je Straßenfront zulässig. In begründeten Ausnahmefällen sind Ein- und Ausfahrten in einer Breite von max. 4,5m zulässig. Wenn die Bautechnikverordnung eine abweichende Breite verlangt, ist diese Bestimmung nicht anzuwenden.
- (6) Ein- und Ausfahrten sind soweit technisch möglich unter Berücksichtigung der Ein- und Ausfahrten der Nachbargrundstücke so nebeneinander liegend anzuordnen, dass im öffentlichen Straßenraum die Zahl der möglichen Stellplätze nicht über das erforderliche Ausmaß eingeschränkt wird.

Bebauungsplan Stadtgemeinde Korneuburg

Anhang zur Verordnung des Gemeinderates vom : 24.11.2025

„Besondere Bestimmungen“ zu Schutzzonen gemäß § 5:

BBSZ1: Schutzzone 1 (SZ1) - Zone im Stadtkern mit historisch prägender Bebauungsstruktur

BBSZ2: Schutzzone 2 (SZ2) - Zone im Stadtkern mit strukturell wertvoller Bebauungsstruktur

BBSZ3: Schutzzone 3 (SZ3) - Bedeutende Ensembles außerhalb des Stadtkerns im Siedlungsgefüge

„Besondere Bestimmungen“ gemäß § 7:

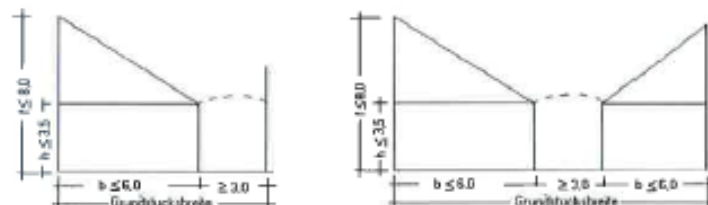
BBl: Hinter einem straßenseitigen Vordergebäude gemäß §5 Abs. (1) sind folgende Hofbauten möglich:

1. Flügelbauten an einer oder bei ausreichender Grundstücksbreite an beiden seitlichen Grundsgrenzen. Die Flügelbauten müssen folgenden Auflagen entsprechen:

Breite	b= maximal 6m
Traufenhöhe	h= maximal 3,5m
Firsthöhe	f= maximal 8,0m
Dachform	Pulldach mindestens 30°

Bei beidseitigen Flügelbauten muss der Abstand der beiden gegenüberliegenden Bauten, bei einseitiger Bebauung der Abstand bis zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze (Hofbreite), mindestens gleich der Höhe h sein, bzw. 3m betragen.

Die Traufenhöhe darf bei der Errichtung von Gaupen, an den von der Straßenfront abgewandten Bereichen, um 1m überschritten werden. (Definition Traufenhöhe = Schnittpunkt Wand/Dach).

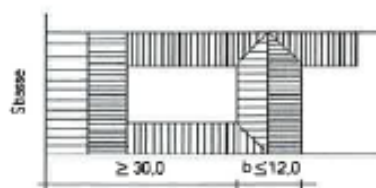


2. Im Bereich der Grundstücke ist höchstens ein Quertrakt ab einer Tiefe von 30m von der Straßenfluchtlinie als Verbindungselement zwischen den beiden Grundsgrenzen möglich.

Die Quertrakte müssen folgenden Auflagen entsprechen:

Breite	b= maximal 12m
Traufenhöhe	h= maximal 3,5m
Firsthöhe	f= maximal 9,0m
Dachform	Satteldach mindestens 30°

Die Traufenhöhe darf bei der Errichtung von Gaupen, an den von der Straßenfront abgewandten Bereichen, um 1m überschritten werden. (Definition Traufenhöhe = Schnittpunkt Wand/Dach).



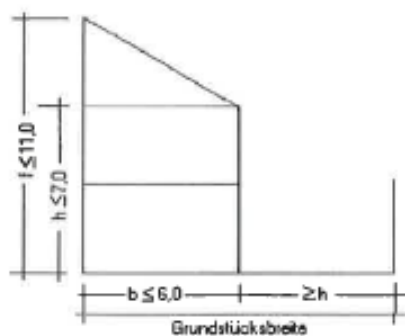
3. Hofüberbauung zur Erzielung einer Halle im Erdgeschoss sind nur als transparente Konstruktion möglich, die das Erscheinungsbild der Flügelbauten nicht verdecken.

BB2: Hinter einem straßenseitigen Vordergebäude gemäß §5 Abs. (1) sind folgende Hofbauten möglich:

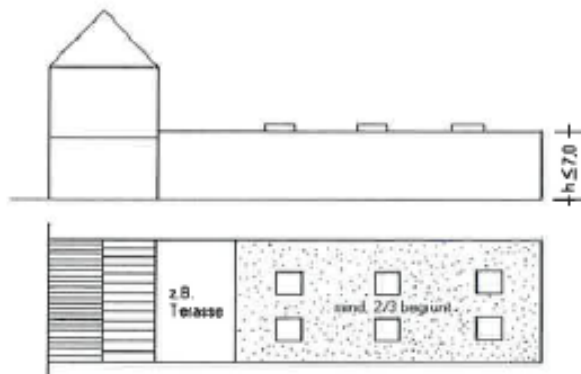
1. Flügelbauten an einer oder bei ausreichender Grundstücksbreite an beiden seitlichen Grundgrenzen. Die Flügelbauten müssen folgenden Auflagen entsprechen:

Breite b = maximal 6m
 Höhe h = maximal 7m
 Firsthöhe f = maximal 11,0m
 Dachform Pultdach mindestens 30°

Bei beidseitigen Flügelbauten muss der Abstand der beiden gegenüberliegenden Bauten, bei einseitiger Bebauung der Abstand bis zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze (Hofbreite), mindestens gleich der Höhe h sein, bzw. 3m betragen.



2. Hofüberbauung mit Flachdach:
 Höhe h = maximal 7m



BB3: Im Bereich der Verkehrsflächen Widmung ist im Erdgeschoss eine Durchfahrtshöhe von 3,5m vorzusehen.

BB4 Zur Erreichung eines entsprechenden Lärmschutzes gemäß §2 und 3 der Verordnung über die Bestimmungen des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen sind, sofern die vorgeschriebenen Werte nicht eingehalten werden, die zu schützenden Aufenthaltsräume von der A22 abgewendet anzuordnen.

Weiters müssen die Wandaufbauten in diesen Bereichen die Mindestanforderungen des Schallschutzes von Außenbauteilen mit Fenstern und Türen nach ÖNORM B 8115-2 erfüllen.

BB5: Der höchste Punkt der Gebäude (ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß § 53 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014 LGBl. Nr. 12/2018 in der derzeit geltenden Fassung) darf 10 m nicht überschreiten.

- BB6: Der höchste Punkt der Gebäude (ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß § 53 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014 LGBL. Nr. 12/2018 in der derzeit geltenden Fassung) darf 11 m nicht überschreiten.
- BB7: Der höchste Punkt der Gebäude (ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß § 53 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014 LGBL. Nr. 12/2018 in der derzeit geltenden Fassung) darf 24 m nicht überschreiten.
- BB8: Der höchste Punkt der Gebäude (ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß § 53 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014 LGBL. Nr. 12/2018 in der derzeit geltenden Fassung) darf 21 m nicht überschreiten.
- BB9: Die mit Hauptgebäuden und Nebengebäuden bebaute Fläche der einzelnen Pachtflächen im Bauland Sondergebiet Badeteich darf max. 80m² betragen. Ein allfälliger größerer Baubestand darf nicht erweitert werden. Auf jeder Pachtfläche darf nur ein Hauptgebäude errichtet werden.
- BB10: Der höchste Punkt der Gebäude (ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß § 53 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014 LGBL. Nr. 12/2018 in der derzeit geltenden Fassung) darf 9 m nicht überschreiten.
- BB11: Die Errichtung von oberirdischen Nebengebäuden und Teilen von Nebengebäuden sowie oberirdischen baulichen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, ist im Bereich des vorderen Bauwuchs zum Dr. Max Burckhard-Ring und zum Wiener Ring (Bereich vor der vorderen Baufluchtlinie) verboten. Die Errichtung von unterirdischen Bauwerken ist in diesem Bereich zulässig.
- BB12: Die Umsetzung der geschlossenen Bebauungsweise im Bereich der lärmschutzoptimierten Bebauung (LSB) ist in einer durchgehenden geschlossenen Flucht unter Berücksichtigung der vorgesehenen Anbauverpflichtung zu errichten. Im Bereich allfälliger Gebäudelücken ist die geschlossene Bebauungsweise durch Zwischenwände (Mauer, Glasfronten, etc.) in der festgelegten Gebäudehöhe zu schließen. Niedrigere Zwischenwände sind zur Erreichung der geschlossenen Gebäudefront nicht zulässig.
- BB13: Von der vorderen Baufluchtlinie in Richtung Bahnhof darf zur Sicherung der geschlossenen Bebauungsstruktur der lärmschutzoptimierten Bebauung mit den Hauptgebäuden max. 5m zurückgewichen werden.
- BB14: Hinter einem straßenseitigen Vordergebäude gemäß § 5 Abs. (1) sind folgende Hofbauten möglich:
1. Flügelbauten an einer oder bei ausreichender Grundstücksbreite an beiden seitlichen Grundgrenzen. Die Flügelbauten müssen folgenden Auflagen entsprechen:
 - Breite b= maximal 8m
 - Höhe h= maximal 7m
 - Firsthöhe f= maximal 11,0m
 - Dachform Pultdach mindestens 30°
 Bei beidseitigen Flügelbauten muss der Abstand der beiden gegenüberliegenden Bauten, bei einseitiger Bebauung der Abstand bis zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze (Hofbreite), mindestens gleich der Höhe h sein, bzw. 3m betragen.
 2. Im Bereich der Fläche BB14 ist weiters die Errichtung von Stiegenhäusern samt Aufzugsanlagen im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig. Weiters sind Verbindungsgänge zwischen den genannten, vertikalen Erschließungen, den Straßen- und den Flügeltrakten, ebenfalls im jeweils unbedingt erforderlichen Ausmaß, zulässig.

Bestimmungen über die Ausgestaltung von „Freiflächen“ gemäß § 8:

F1: Die in der Plandarstellung ausgewiesenen Freiflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
Erläuterung: Das gebietsspezifische Erscheinungsbild soll erhalten werden.

F2: Die in der Plandarstellung ausgewiesenen Freiflächen sind als Frei- und Erholungsraum auszugestalten

Erläuterung: Eine begrünte Hoffläche soll durch eine ausreichende Humusschicht gesichert werden. Die Errichtung von unterirdischen Gebäudeteilen, ist unter Berücksichtigung der notwendigen Humusschicht zulässig.

F3: Die in der Plandarstellung ausgewiesenen Freiflächen sind als innerörtliche Grün und Frei-räume begrünt auszugestalten. Einfriedungen und Überfahrten sind zulässig.

Erläuterung: Im Stadtkern und Bereich des Ringes befinden sich ortsbildprägende Grün- und Freiflächen, die als Grünfläche gestaltet und von Bebauung freigehalten werden sollen.

Bestimmungen über Gebäudehöhen

„Maximale Gebäudehöhe“ in Meter über Adria = Höchster Punkt des Gebäudes (Firsthöhe).
Untergeordneten Bauteilen gemäß §53 Abs. 5 sind über der „Maximalen Gebäudehöhe“ in Meter über Adria zulässig.

Max. Gebäudehöhe 190,6 * m.ü.A - Die Errichtung von Hauptgebäuden und Zwischenwänden ist in einer maximalen Gebäudehöhe von 190,6 Meter über Adria zulässig. Die minimale Gebäudehöhe darf 3m weniger betragen. Niedrigere Hauptgebäude und Zwischenwände sind nicht zulässig. Es ist die Errichtung von 6 oberirdischen Geschoßen zulässig.

Max. Gebäudehöhe 187,6 * m.ü.A - Die Errichtung von Hauptgebäuden und Zwischenwänden ist in einer maximalen Gebäudehöhe von 187,6 Meter über Adria zulässig. Die minimale Gebäudehöhe darf 2m weniger betragen. Niedrigere Hauptgebäude und Zwischenwände sind nicht zulässig. Es ist die Errichtung von 5 oberirdischen Geschoßen zulässig.

Max. Gebäudehöhe 184,6 * m.ü.A - Die Errichtung von Hauptgebäuden und Zwischenwänden ist in einer maximalen Gebäudehöhe von 184,6 Meter über Adria zulässig. Die minimale Gebäudehöhe darf 2m weniger betragen. Niedrigere Hauptgebäude und Zwischenwände sind nicht zulässig. Es ist die Errichtung von 4 oberirdischen Geschoßen zulässig.

Max. Gebäudehöhe 182,7 * m.ü.A - Die Errichtung von Hauptgebäuden und Zwischenwänden ist in einer maximalen Gebäudehöhe von 182,7 Meter über Adria zulässig. Die minimale Gebäudehöhe darf 2m weniger betragen. Niedrigere Hauptgebäude und Zwischenwände sind nicht zulässig. Es ist die Errichtung von 4 oberirdischen Geschoßen zulässig.

Max. Gebäudehöhe 174,6 * m.ü.A - Die Errichtung von Hauptgebäuden und Zwischenwänden ist in einer maximalen Gebäudehöhe von 174,6 Meter über Adria zulässig. Die minimale Gebäudehöhe darf 1m weniger betragen. Niedrigere Hauptgebäude und Zwischenwände sind nicht zulässig. Es ist die Errichtung von 1 oberirdischen Geschoß zulässig.

Gebäudehöhe 15-16 - Die Errichtung von Hauptgebäuden und Zwischenwänden ist in einer Bebauungshöhe (Gebäudehöhe) zwischen 15 und 16m zulässig. Niedrigere Hauptgebäude und Zwischenwände sind nicht zulässig. Es ist die Errichtung von 5 oberirdischen Geschoßen zulässig.

Gebäudehöhe 12-13 - Die Errichtung von Hauptgebäuden und Zwischenwänden ist in einer Bebauungshöhe (Gebäudehöhe) zwischen 12 und 13m zulässig. Niedrigere Hauptgebäude und Zwischenwände sind nicht zulässig. Es ist die Errichtung von 4 oberirdischen Geschoßen zulässig.

Gebäudehöhe 9-10 - Die Errichtung von Hauptgebäuden ist in einer Bebauungshöhe (Gebäudehöhe) zwischen 9 und 10m zulässig. Es ist die Errichtung von 3 oberirdischen Geschoßen zulässig.

IV Schlussbestimmung

Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem, auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag, in Kraft.

Stadtgemeinde Korneuburg, am 24. 11. 2025

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister



anzuschlagen am: 25. 11. 2025
angeschlagen am: 25. 11. 2025
abzunehmen am: 10. 12. 2025
abgenommen am: 10. 12. 2025

Die ordnungsgemäße Kundmachung
wird bestätigt.
Korneuburg am: 10. 12. 2025

Der Bürgermeister
Christian Gepp, MSc



Geprüft gemäß
§ 88 NÖ Gemeindeordnung 1973

St. Pölten, am 26. 01. 2026
NÖ Landesregierung
im Auftrage



STADTGEMEINDE KORNEUBURG BAUSPERRE BEBAUUNGSPLAN

GEBÄUDEHÖHEN & BAUSTRUKTUR

VERORDNUNG

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Korneuburg hat in seiner Sitzung vom 09.12.2025 die folgende Verordnung erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Gemäß § 35 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015 i.d.g.F. wird für folgendes Wohnbauland – Bauland Wohngebiet (BW), Bauland Wohngebiet 3 Wohneinheiten (BW-3WE) und Bauland Kerngebiet (BK) - in der Stadtgemeinde Korneuburg eine Bausperre erlassen.

§ 2 Ziel

Die Bausperre erfolgt zur Sicherung der Durchführung der beabsichtigten Überarbeitung des Bebauungsplanes.

Derzeit befinden sich von Seiten des Landes NÖ mehrere Änderungen der NÖ Bauordnung in Vorbereitung. Diese betreffen inhaltlich unter anderem auch die Definitionen zur Ermittlung der Gebäudehöhen und der zulässigen Anzahl der Geschosse. Diese Änderungen haben somit direkte Auswirkungen auf die zulässige Gebäudehöhe und Baustruktur in der Stadtgemeinde Korneuburg.

Ein Ziel des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Stadtgemeinde Korneuburg zum Thema Siedlungsentwicklung ist die *Sicherung/maßvolle Weiterentwicklung des strukturellen Charakters der bestehenden Bebauung im Stadtgebiet durch Maßnahmen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes.*

- *Erhaltung des historischen Stadtkerns*
- *Erhaltung von historischen Ensembles der Stadt*
- *Definition von unterschiedlichen Siedlungsbereichen für qualitätsvolle Innenentwicklung und verträgliche Nachverdichtungen unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungsstruktur des Stadtgebietes*

Ziel der Stadtgemeinde ist es dabei, die bestehenden Instrumente der Bebauungsplanung im Sinne einer steuernden Stadtentwicklung möglichst effizient zur Sicherung der angestrebten Bebauungsstrukturen einzusetzen.

Durch die geplanten Änderungen in der NÖ Bauordnung ergeben sich geänderte gesetzliche Rahmenbedingungen, die auf die bestehenden Bebauungsbestimmungen wirken.

Die Stadtgemeinde Korneuburg plant daher, zur Steuerung und zur Sicherstellung der siedlungsstrukturellen Entwicklung der Bebauung im Stadtgebiet von Korneuburg, eine Prüfung der neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen und bei Bedarf eine darauf aufbauende Überarbeitung der Festlegungen des Bebauungsplanes durchzuführen.

§ 3 Zweck

Die Bausperre verfolgt den Zweck, die Festlegungen des Bebauungsplanes dahingehend zu überarbeiten, dass zusätzlich zu den bisher festgelegten textlichen Bebauungsbestimmungen bei Bedarf ergänzende Festlegungen zu den zulässigen Gebäudehöhen, Anzahl der Geschosse und den zulässigen Baustrukturen definiert werden.

Für die Grundlagenforschung und für die Planungsmaßnahmen ist eine längere Bearbeitungszeit erforderlich. Um sicherzustellen, dass bis dahin keine Bebauung erfolgt, die den Intentionen der geplanten Überarbeitung widerspricht, wird die gegenständliche Verordnung erlassen.

Entsprechend dem oben definierten Ziel und Zweck der geplanten Überarbeitung sind während der Bausperre im BW, BW-3WE und BK folgende Einschränkungen gültig:

- Im Bereich der Widmung BW, BW-3WE und BK soll die Anzahl der oberirdischen Geschosse und die Bebauungshöhe entsprechend der Zugehörigkeit zu Bauklassen wie folgt eingeschränkt werden:
 - Bauklasse I – max. 2 oberirdische Geschosse
 - Bauklasse II – max. 3 oberirdische Geschosse
 - Bauklasse III – max. 4 oberirdische Geschosse
 - Bauklasse IV – max. 5 oberirdische Geschosse
 - Bauklasse V – max. 6 oberirdische Geschosse
- Der höchste Punkt der Gebäude (z. Bsp. First, Dach von zurückgesetztem Geschoss; ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß § 53 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014) darf maximal 1 Meter über der zulässigen Gebäudehöhe liegen.
- Ausgenommen davon ist der Ausbau bestehender Dachgeschosse im Bestand, ohne maßgebliche Veränderung der Baustruktur (Gebäudehöhe & Dachausformung).
- Bei Eckbauplätzen mit geschlossener Bebauungsweise, ist das Hauptgebäude so zu konzipieren, dass im Bereich des Baublockinneren ein unbebauter Hofbereich im Ausmaß von mind. 15% der Bauplatzfläche entsteht.
- Von den oben angeführten Einschränkungen hinsichtlich der Bebauungshöhe (und der Anzahl der oberirdischen Geschosse) kann begründet abgewichen werden, wenn es den Zielen der Bausperre nicht widerspricht und die Abweichung vom Gestaltungsbeirat positiv beurteilt wird.

§ 4 Rechtskraft

Die Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 NÖ Gemeindeordnung mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft.

Stadtgemeinde Korneuburg, am 26.01.2026

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister

.....
LAbg. Christian Gepp, MSc.

angebracht am: 28.01.2026
angeschlagen am: 28.01.2026 ~
abgenommen am: 12.02.2026
abgenommen am: 19.2.2026

Die ordnungsgemäße Kundmachung
wird bestätigt.
Korneuburg am: 17.02.2026

Der Bürgermeister
Christian Gepp, MSc.



Geprüft gemäß
§ 88 NÖ Gemeindeordnung 1973

St. Pölten, am 19.2.2026

NÖ Landesregierung
im Auftrage



STADTGEMEINDE KORNEUBURG

VERLÄNGERUNG BAUSPERRE ÖEK/FWP

VERORDNUNG

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Korneuburg hat in seiner Sitzung vom 09.10.2024, die folgende Verordnung erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Die vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Korneuburg am 09.11.2022 beschlossene Bausperre gemäß § 26 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015 für die Stadtgemeinde Korneuburg wird gemäß § 26 Abs. 3 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015 in der derzeit geltenden Fassung für ein Jahr (bis 10.11.2025) verlängert.

Die Bausperre gilt im gesamten Gemeindegebiet. Die Abgrenzung von unterschiedlichen Geltungsbereichen ist der beiliegenden Plandarstellung, die einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung darstellt, zu entnehmen.

§ 2 Zweck

Am 22. Oktober 2020 wurde von Seiten des Amtes der NÖ Landesregierung eine umfassende Änderung des NÖ Raumordnungsgesetzes beschlossen.

Diese Änderung beinhaltet wesentliche Änderungen in den Widmungsarten und eine Neudefinition der Rahmenbedingungen zu den Inhalten eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes, die eine Überarbeitung der Festlegungen des Flächenwidmungsplanes im Wohnbaugebiet und Betriebsbaugebiet der Stadtgemeinde Korneuburg notwendig machen.

Die Bausperre erfolgt zur Sicherung der Durchführung der rechtlich notwendigen Überarbeitung des örtlichen Raumordnungsprogrammes.

§ 3 Ziel

Die Stadtgemeinde Korneuburg plant aufbauend auf die geänderten Rahmenbedingungen des NÖ ROG zur Sicherstellung einer gesetzeskonformen, gesteuerten siedlungsstrukturellen Entwicklung im Stadtgebiet von Korneuburg:

1. eine Neuerstellung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes nach den neuen Vorgaben des NÖ ROG zu erarbeiten. Aufgrund der Vorgaben des Masterplanes und den neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen des NÖ ROG für die Erstellung eines ÖEK soll dabei der Innenentwicklung, der Sicherung von Grün- und Freiräumen Baulandreserven ein besonderes Augenmerk gewidmet werden.
2. Dazu sollen für die in der Plandarstellung ausgewiesenen Bereiche von großflächigen, zusammenhängenden Baulandreserven und Entwicklungsgebieten, in einem Örtlichen Entwicklungskonzept, neue Vorgaben für die weitere strukturelle Nutzung und Teilung der Flächen erarbeitet werden. Darauf aufbauend wird überlegt Aufschließungszonen zur Absicherung einer strukturierten, gezielten Nutzung der Flächen festzulegen.
3. Weiters soll aufbauend auf die zugehörige Grundlagenforschung zum Örtlichen Raumordnungsprogramm eine Überarbeitung der Festlegungen des Flächenwidmungsplanes im Hinblick auf die neuen Widmungskategorien (Bauland Wohngebiet

für nachhaltige Bebauung, Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung, Verkehrsbeschränkte Betriebsgebiete, Verkehrsbeschränkte Industriegebiete) durchgeführt werden.

Für die Grundlagenforschung und für die Planungsmaßnahmen ist eine längere Bearbeitungszeit erforderlich.

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

Regelungen für die in der Plandarstellung abgegrenzten zusammenhängende, unbebauten Baulandbereiche:

- In den in der Plandarstellung abgegrenzten Bereichen sind während der Bausperre keine Grundstücksteilungen und Bauvorhaben nach §14, §15 oder § 16 der NÖ Bauordnung zulässig.

Regelungen für die Bereiche außerhalb der in der Plandarstellung abgegrenzten zusammenhängenden, unbebauten Baulandbereiche:

- Einreichungen zur Bebauung und/oder Teilung des Baulandes, die während der Bausperre einlangen, sind danach zu beurteilen, ob sie im Widerspruch zu den in dieser Verordnung festgelegten Planungszielen stehen und in diesem Fall von der Bausperre betroffen sind oder ob sie andernfalls trotz Bausperre genehmigungsfähig sind.
- Bauvorhaben im Bauland Wohngebiet und Bauland Wohngebiet – max. drei Wohneinheiten widersprechen dem Zweck der Bausperre nicht, wenn sie eine GFZ von unter 1,0 aufweisen.
- Bauvorhaben im Bauland Kerngebiet widersprechen dem Zweck der Bausperre nicht, wenn sie eine GFZ von unter 1,5 aufweisen.
- Bauvorhaben im Betriebsgebiet und Industriegebiet sind nach den Vorgaben des NÖ ROG und den Übergangsbestimmungen zu beurteilen.
- Im Bauland Kerngebiet im Stadtkern sind zur Sicherung eines ausreichenden Ausmaßes an unversiegelten Flächen für die Versickerung von Niederschlagswässern auf Eigengrund bei neuen Bauvorhaben 10% der Bauplatzfläche als Freifläche von einer Versiegelung freizuhalten.
- Im restlichen Wohnbauland, Betriebsgebiet und Industriegebiet sind zur Sicherung eines ausreichenden Ausmaßes an unversiegelten Flächen für die Versickerung von Niederschlagswässern auf Eigengrund bei neuen Bauvorhaben 20% der Bauplatzfläche als Freifläche von einer Versiegelung freizuhalten.
- Ausgenommen von diesen Festlegungen der Bausperre sind Gebiete, für die im Zuge der 22. Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes und folgend bereits Festlegungen nach den aktuellen Vorgaben des NÖ ROG getroffen wurden.

§ 3 Rechtskraft

Die Verordnung tritt mit dem ersten Tag der zweiwöchigen Kundmachungsfrist in Kraft.

Stadtgemeinde Korneuburg, am 09.10.2024



Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister

C. G. P. H. S. C.

anzuschlagen am: 10.10.2024
angeschlagen am: 10.10.2024
abzunehmen am: 25.10.2024
abgenommen am: 25.10.24

Geprüft gemäß
§ 88 NÖ Gemeindeordnung 1973

St. Pölten, am 07.11.2024

NÖ Landesregierung
im Auftrage



Die ordnungsgemäße Kundmachung
wird bestätigt

Korneuburg am: 25.10.2024

Der Bürgermeister
Christoph H. S. C.





Lärmkarten



Lärmschutz für Österreich

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

Korneuburg, Brückenstraße 6



KARTENDETAILS

Straße 2022 - Summen-
karte - 24h



Legende

Infos

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



**Straßen-
verkehr**
Summenkarte



**Schienen-
verkehr**
Summenkarte



Flugverkehr



Industrie
(IPPC) -
Anlagen

< zurück zum Suchergebnis

Brückenstraße 6, 2100 Korneuburg

48,34218°N 16,32783°O

Seehöhe: 168 m

keine Detailinformationen zum gewählten Standort
gefunden

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer
© Kooperation Länder, Bund (BEV, BMLUK), 2022

Ausblenden



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



Lärmkarten



Lärmschutz für Österreich

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

☰ Korneuburg, Brückenstraße 6

KARTENDetails
Schiene 2022 - Summen-
karte - 24h

Legende Infos

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

☒

Straßen-
verkehr
Summenkarte
 Schienen-
verkehr
Summenkarte
 Flugverkehr
 Industrie
(IPPC) -
Anlagen

← zurück zum Suchergebnis

Brückenstraße 6, 2100 Korneuburg
48,34218°N 16,32783°O
Seehöhe: 168 m

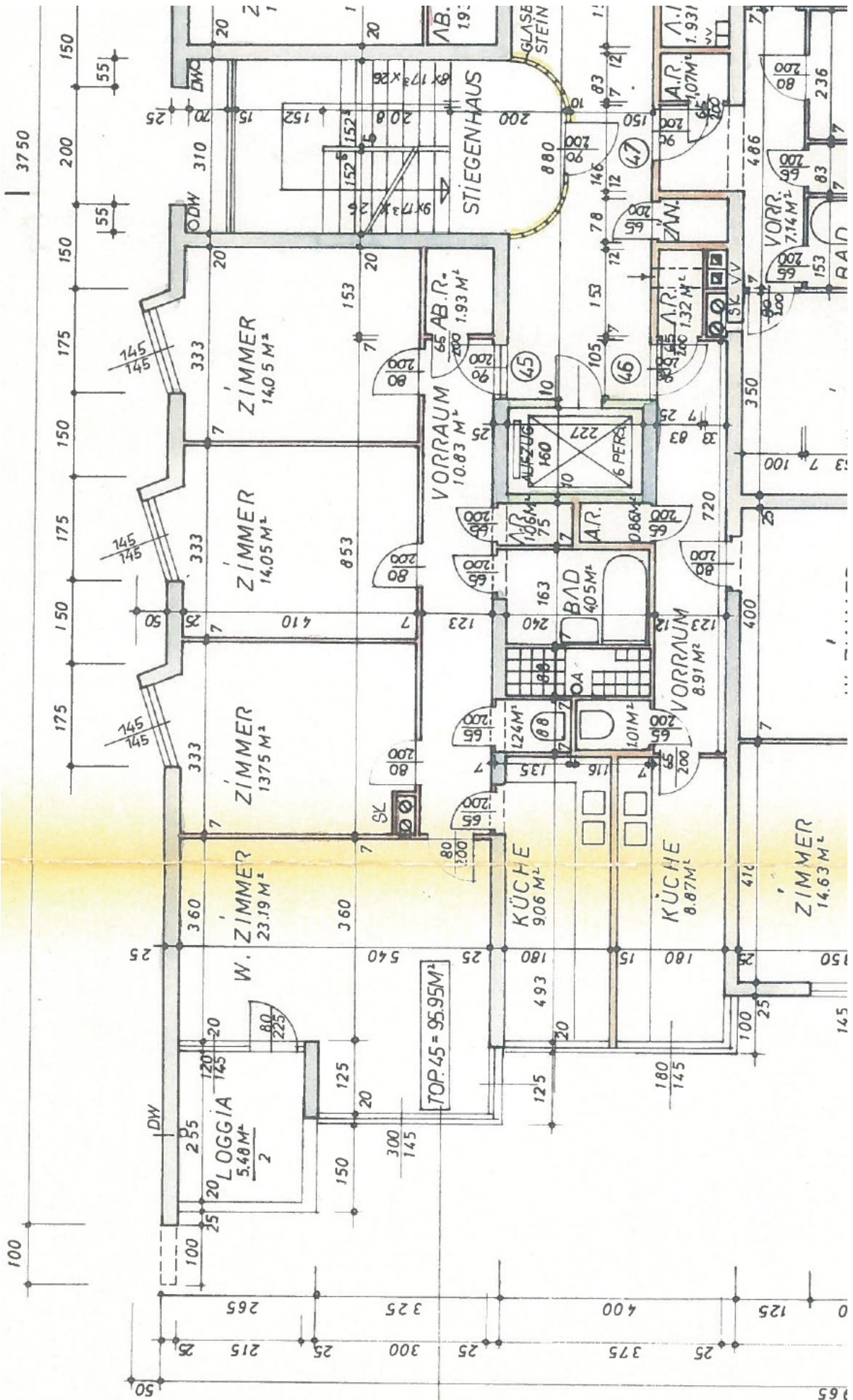
keine Detailinformationen zum gewählten Standort
gefunden

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer
© Kooperation Länder, Bund (BEV, BMLUK), 2022

Ausblenden

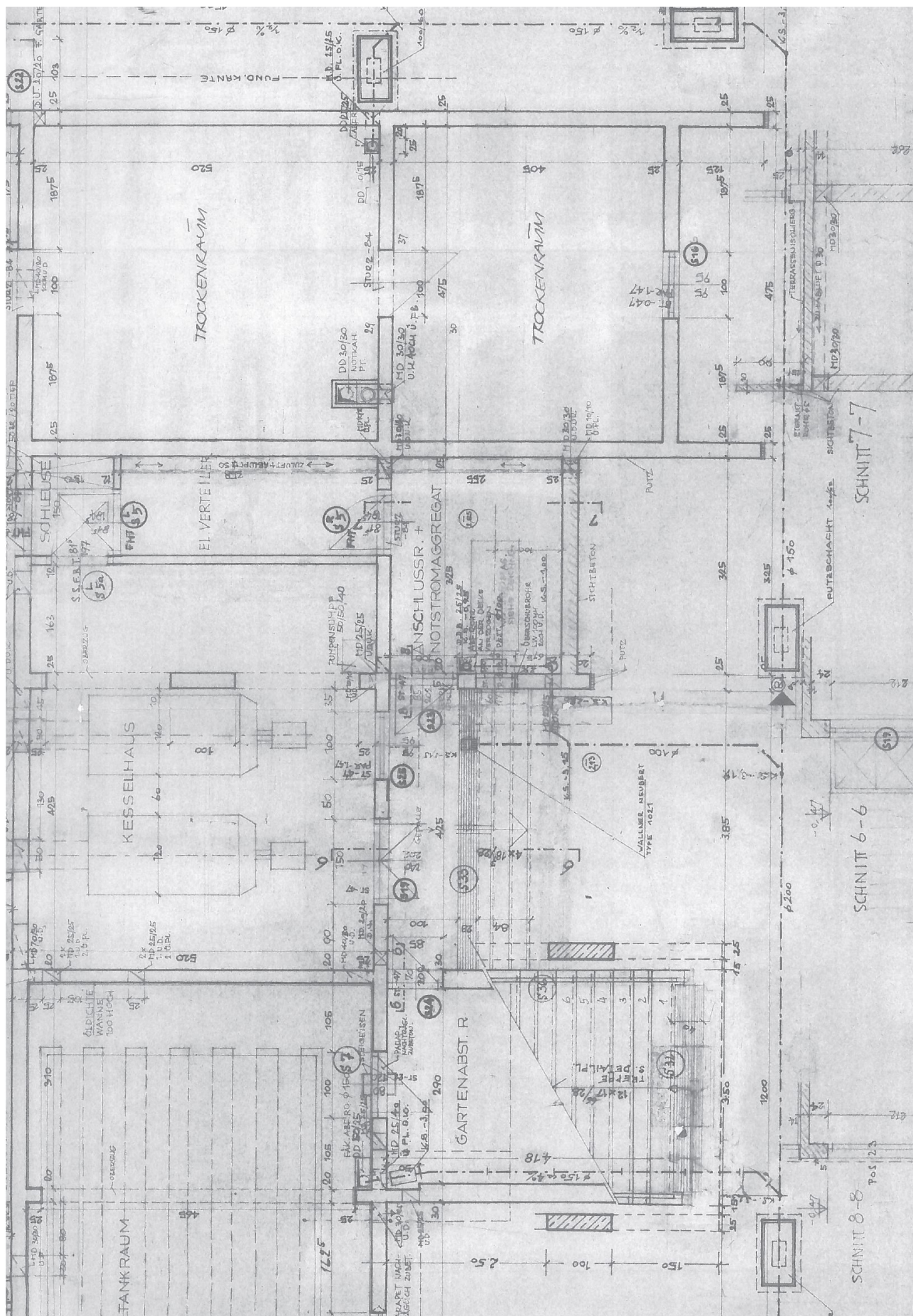


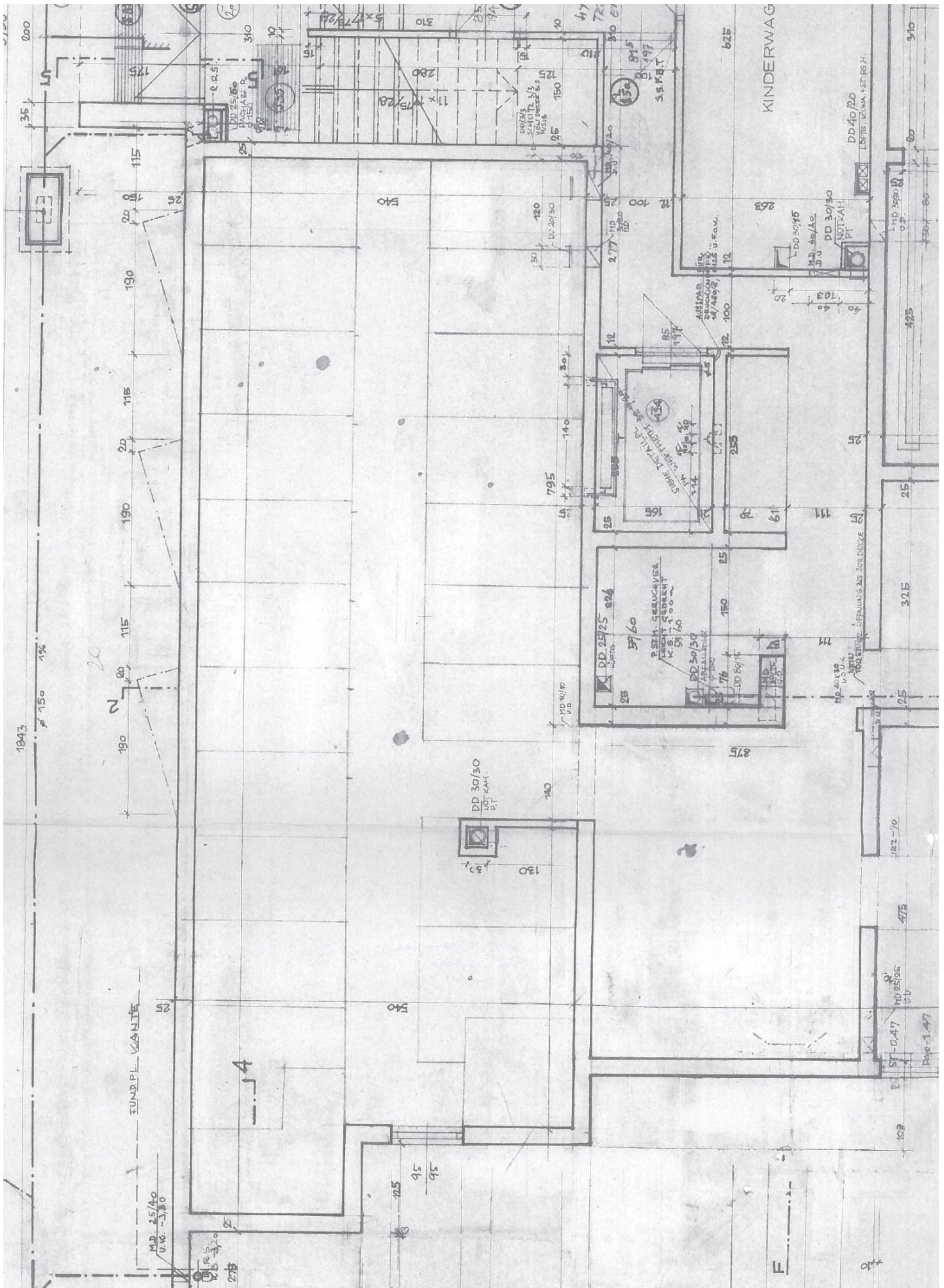
© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, Grundkarte: basemap.at,
© BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth





B





W O H N A N L A G E
K O R N E U B U R G 6
61 WOHNHEITEN
56 AUTOABSTELLPLÄTZE
BAU-, WOHN- U. SIEDL. GENOSSENSCHAFT
A L P E N L A N D R E G. G E N. M. B. H.
W I E N I I, D A M P F S C H I F F S T Ä S S E 6

61 WOHN-EINHEITEN
56 AUTOABSTELLPLÄTZE

BAU-, WOHN- U. SIEDL. GENOSSENSCHAFT
ALPENLAND REG. GEN. M.B.H.
WIEN III, DAMPSCHIFFSTASSE 6

BESTAND	ABBRUCH	NEUBAU
		

63, E. Z. 54
neinde
uburg

erstraße

174 Straße, E.Z. 923
Korneuburg

Gst. 590/8, St
Öff. Gut - Stadt

65t. 1300, AC, E.L. 161.

NEUERO
TRAFO

NOCH MEHR

Gst. 1233, BfL, E.Z. 1244
Prof. Dr. Viktor WEITHOFER
Korneuburg, Brückenstr. 8

$+0-EGFB = 12.00 \times ABSOLUT$

TIKA 2546

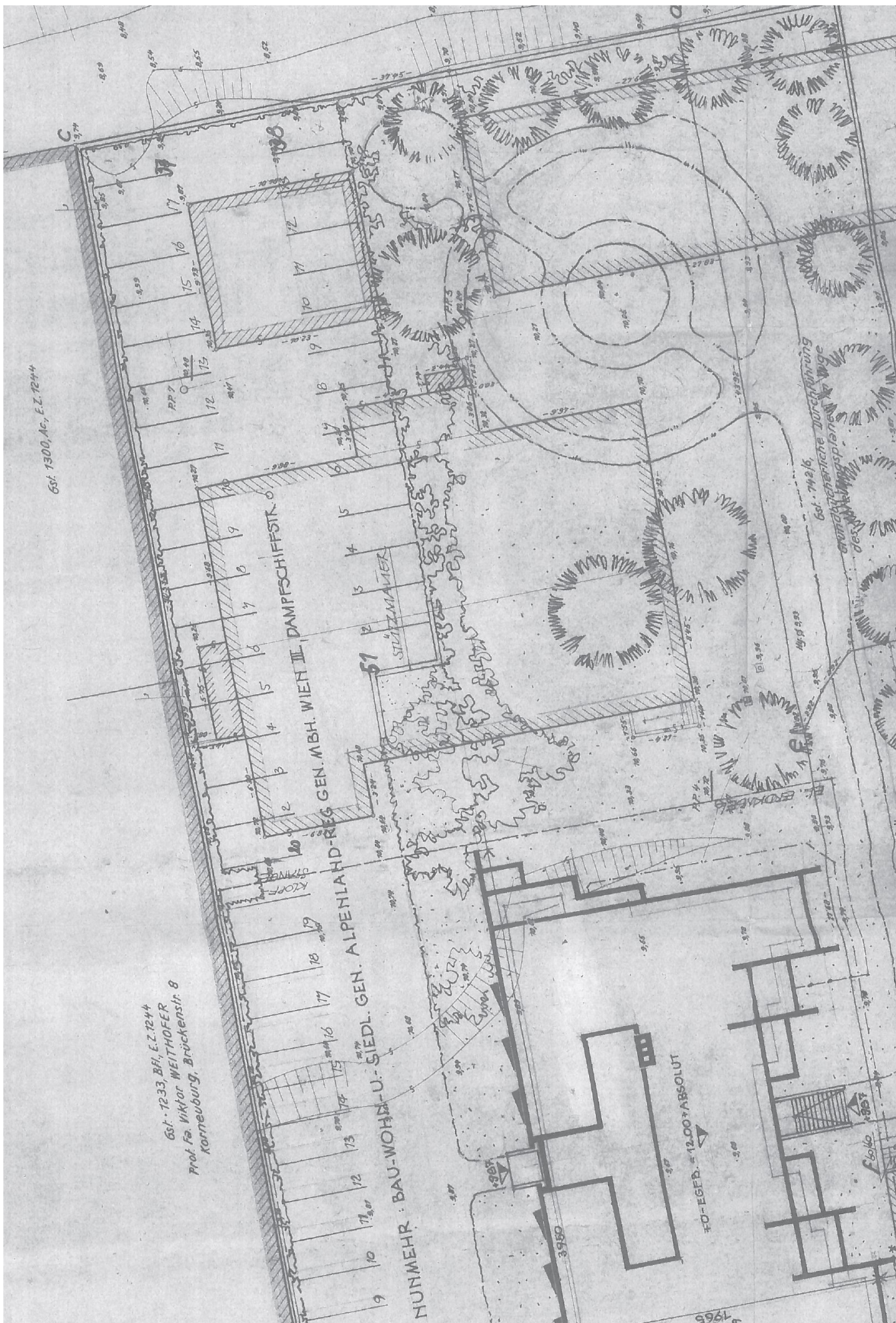
AUSWECHSLUNGS-LAGE-u. Höhenplan

betr. die Gst. 742/3, 742/5, 742/6, 7301

K.G. KÖRNEUBURG

1:200

Seite 54



Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Mario SCHALKO, M.A.

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Franz Grünberger Straße 13
E-Mail: mario.schalko@gmx.at

3852 Gastern
Handy: 0664/3023910



Gastern, 21.02.2026

Herrn
Otto BRUNNER
Immobilientreuhänder

Mauerbachstraße 24/9
1140 Wien

Betreff: Exekutionssache Goran KLICKOVIC, GZ 9 E 35/25f,
2100 Korneuburg, Brückenstraße 6,
Gst. Nr. .742/3 und .742/8, EZ 1941, WE an W 45 (1564/85020 Anteile)

Sehr geehrte Damen und Herren!

In obiger Sache wurde ich als Sachverständiger bestellt und beauftragt die erwähnten Anteile zu bewerten.

Ich ersuche um Übermittlung der Unterlagen bzw. Daten, damit das Bewertungsgutachten erstellt werden kann, wobei als **Stichtag für die Angaben der 16.01.2026** zu nennen wäre.

Es wird um die Vorlage nachstehender Unterlagen bzw. um Angaben gebeten:

1. Es muss bei den für die Verwaltung der Liegenschaft zuständigen Personen festgestellt werden, wie hoch die gemäß § 32 WEG entfallenden Anteile an den Aufwendungen für die Gesamtliegenschaft (in positionsweise „aufgeschlüsselter“ Form, einschließlich nicht aus dem Grundbuch zu entnehmender Darlehensrückzahlungen – samt Laufzeitangabe, etc.) sind.
2. Bekanntgabe des laufenden Abgaben- bzw. Vorschreibungsbetrages

3. Angabe eines allfälligen Abgaben- bzw. Verschreibungsrückstandes. Insbesondere wären die offenen Beträge mit dinglicher Wirkung (siehe Exekutionsordnung § 140, Abs. 2) bekannt zu geben.
4. Nennung der Rücklagenbeträge
5. Übermittlung der Vorausschau (inkl. geplanter Sanierungsarbeiten samt deren voraussichtlichen betragsmäßigen Aufwendungen)
6. Eigentümerversammlungsprotokolle, etc.
7. Energieausweis
8. Wurde das Gebäude mit Mittel des WWF errichtet oder teilweise neu hergestellt? Wenn ja, wann wurde das WWF – Darlehen begünstigt zurückbezahlt?
9. Sind Rechnungen (außer Kleinrechnungen) nicht bezahlt und sind Aufträge (außer Kleinaufträge) vergeben, aber noch nicht durchgeführt?
10. Welche Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen (mit Ausnahme von „kleineren“ Tätigkeiten) wurden in den letzten 10 Jahren durchgeführt?
11. Wurden Beschlüsse über kurz- oder mittelfristig zu erbringende Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen (mit Ausnahme von „kleineren“ Tätigkeiten) getroffen? Finden diese Leistungen in der Rücklage Deckung?
12. Vorentscheidungen, Bescheide, etc. der Schlichtungsstelle
13. Wird die gesamte Anlage als eine gemeinsame Abrechnungseinheit behandelt?
14. Existiert ein Hausbesorger bzw. eine Hausbesorgerdienstwohnung?
15. Vorlage von Planunterlagen (insbesondere von der gegenständlichen Wohnung sowie vom Kellergeschoss, da die bereits erhobenen nicht mit dem Bestand korrespondieren)
16. Nutzwertgutachten
17. Unterlagen hinsichtlich der Nutzung der Stellplätze?
18. Erfolgte eine Überprüfung gemäß ÖN B 1300? Wenn ja, Vorlage der Unterlage.
19. Sonstige wertrelevante Einflüsse (insbesondere auch „interne“ Vereinbarungen, Benützungsregelungen, Baumängel, Bauschäden, Bauaufträge, behördliche Auflagen, anhängige Verfahren, Abweichungen gegenüber dem Bewilligungsumfang, bauliche Problemstellen, Hinweise auf Kontaminationen, sonstige Baugrundproblematiken, Überflutungen, hohe Grundwasserstände, anhängige Gerichts- und Schlichtungsstellenverfahren, etc.)

Für Ihre Mühe danke ich im Vorhinein und verbleibe zwischenzeitig

mit freundlichen Grüßen

Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Mario SCHALKO, M.A.
Franz Grünberger Straße 13
3852 Gastern 
0664/3023910



Immobilientreuhänder,
Zertifizierter Sachverständiger für die ÖNORM B 1300/B1301
1140 Wien, Mauerbachstraße 24/9 Tel.-Nr.: 0664/9818558
E-Mail: otto.brunner1@gmail.com

Herrn
Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Mario SCHALKO, M.A.
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Franz Grünberger Straße 13
3852 Gastern

WIEN, am 8. Mai 2026

Betreff: Exekutionssache Goran KLIČKOVIC, GZ 9 E 35/25f,
2100 Korneuburg, Brückenstraße 6,
Gst. Nr. .742/3 und .742/8, EZ 1941, WE an W 45 (1564/85020 Anteile)

Sehr geehrter Herr Kollege!

Die untenstehenden Fragen haben wir soweit wie möglich beantwortet. Da hier genauere Unterlagen von Ihnen verlangt werden, müssen wir, da Ihre Anfragen einen erheblichen Mehraufwand für uns als Verwaltung darstellen, diesen Aufwand dementsprechend verrechnen. Wir verrechnen dafür einen Stundensatz von € 200,00 netto zuzüglich 20% Ust. pro Stunde, wobei wir pro 15 Minuten abrechnen. Der Aufwand hat dafür exakt 2 Stunden betragen. Eine entsprechende Kostennote liegt der Beantwortung bei. Nach Begleichung werden wir Ihnen umgehend und sofort den Link zu den Unterlagen gesondert übermitteln.

Beantwortung erfolgt in **roter** Schrift:

1. Es muss bei den für die Verwaltung der Liegenschaft zuständigen Personen festgestellt werden, wie hoch die gemäß § 32 WEG entfallenden Anteile an den Aufwendungen für die Gesamtliegenschaft (in positionsweise „aufgeschlüsselter“ Form, einschließlich nicht aus dem Grundbuch zu entnehmender Darlehensrückzahlungen – samt Laufzeitangabe, etc.) sind. **Aufteilung der Aufwendungen ohne Heizkosten erfolgt nach Nutzwerte, Heizkosten nach Nutzfläche gemäß Heizkostenabrechnungsgesetz (Ölzentralheizung)**
2. Bekanntgabe des laufenden Abgaben- bzw. Vorschreibungsbetrages: **Eine aktuelle Vorschreibung liegt bei.**
3. Angabe eines allfälligen Abgaben- bzw. Vorschreibungsrückstandes. Insbesondere wären die offenen Beträge mit dinglicher Wirkung (siehe Exekutionsordnung § 140, Abs. 2) bekannt zu geben. **Den aktuellen Rückstand ersehen Sie aus der beiliegenden Guthabens- und Rückstandsliste per 30.04.2026, der Monat Mai wäre entsprechend zu ergänzen. Weiterer Aufwand sind die angefallenen Rechtsanwalts- und Gerichtsgebühren so wie die Verzinsung der Rückstände gegenüber der Eigentümergemeinschaft. Die Aufwendungen für Rechtsanwaltskosten i.S. KLIČKOVIC können Sie aus den beiden Sachkontenlisten der Jahre 2025 und 2026 ersehen, die Verzinsung richtet sich nach den Bestimmungen des ABGB bzw. gemäß den eingebrachten Klagen nach § 27 WEG. Die genauen Summen dazu bitte bei unserer Rechtsvertretung Herrn Rechtsanwalt Dr. Eigner einholen.**
4. Nennung der Rücklagenbeträge **siehe aktuelle Vorschreibung**
5. Übermittlung der Vorausschau (inkl. geplanter Sanierungsarbeiten samt deren voraussichtlichen betragsmäßigen Aufwendungen) **Vorausschau 2026 siehe Beilage**
6. Eigentümerversammlungsprotokolle, etc. **Protokoll der Eigentümerversammlung vom 7.5.2025 liegt bei**
7. Energieausweis **liegt bei**

8. Wurde das Gebäude mit Mittel des WWF errichtet oder teilweise neu hergestellt? Wenn ja, wann wurde das WWF – Darlehen begünstigt zurückbezahlt? **Das Gebäude wurde in den Jahren 1967 bis 1971 mit Mitteln des WFG 1954 neu errichtet und sofort ins Wohnungseigentum übertragen. Ob es hier vorzeitige Rückzahlungen gab, dürfen wir Sie bitten, dies bei der Vorverwaltung zu erheben, da wir die Verwaltung erst mit 1.1.2025 übernommen haben. Dies ist die Gemeinnützige Bau-, Wohn-, und Siedlungsgenossenschaft „Alpenland“ in St. Pölten. Bei uns sind keine WWF-Darlehen mehr offen.**
9. Sind Rechnungen (außer Kleinrechnungen) nicht bezahlt und sind Aufträge (außer Kleinaufträge) vergeben, aber noch nicht durchgeführt? **Nein**
10. Welche Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen (mit Ausnahme von „kleineren“ Tätigkeiten) wurden in den letzten 10 Jahren durchgeführt? **Hier liegen uns keine vollständigen Unterlagen vor, diese bitte ebenfalls bei der Vorverwaltung erheben. Diese größeren Maßnahmen sind uns bekannt:**
 - a. **Einrichtung einer Brandmeldeanlage**
 - b. **Einrichtung einer Fluchtwegeorientierungsbeleuchtung-Anlage**
 - c. **Verbesserungen zum Brandschutz**
11. Wurden Beschlüsse über kurz- oder mittelfristig zu erbringende Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen (mit Ausnahme von „kleineren“ Tätigkeiten) getroffen? Finden diese Leistungen in der Rücklage Deckung? **Nein, derzeit noch nicht**
12. Vorentscheidungen, Bescheide, etc. der Schlichtungsstelle **In Korneuburg gibt es keine Schlichtungsstelle.**
13. Wird die gesamte Anlage als eine gemeinsame Abrechnungseinheit behandelt? **Ja**
14. Existiert ein Hausbesorger bzw. eine Hausbesorgerdienstwohnung? **Hausbesorger nein, Hausbesorgerdienstwohnung ja.**
15. Vorlage von Planunterlagen (insbesondere von der gegenständlichen Wohnung sowie vom Kellergeschoss, da die bereits erhobenen nicht mit dem Bestand korrespondieren) **siehe Beilage**
16. Nutzwertgutachten **siehe Beilage**
17. Unterlagen hinsichtlich der Nutzung der Stellplätze? **Die Stellplätze stehen im Allgemeineigentum, es gibt dazu Nutzungsvereinbarungen, wobei kein Nutzungsentgelt dafür verlangt wird. Vereinbarung zu Wohnung 45 für den von der Eigentümergemeinschaft zugeteilten Stellplatz 39 siehe Beilage. Diese ist dem Eigentümer übermittelt worden, eine Unterschrift dazu ist allerdings jedoch bis dato ausstehend.**
18. Erfolgte eine Überprüfung gemäß ÖN B 1300? Wenn ja, Vorlage der Unterlage. **Eine Erstevaluierung der Anlage nach der ÖNORM B 1300 ist per April 2026 durch den SV BRUNNER erfolgt, die GA-Ausarbeitung ist allerdings aufgrund des Rechercheumfangs noch nicht abgeschlossen.**
19. Sonstige wertrelevante Einflüsse (insbesondere auch „interne“ Vereinbarungen, Benützungsregelungen, Baumängel, Bauschäden, Bauaufträge, behördliche Auflagen, anhängige Verfahren, Abweichungen gegenüber dem Bewilligungsumfang, bauliche Problemstellen, Hinweise auf Kontaminationen, sonstige Baugrundproblematiken, Überflutungen, hohe Grundwasserstände, anhängige Gerichts- und Schlichtungsstellenverfahren, etc.) **Diese Frage ist sehr weitgehend und erfordert einen weiteren gesonderten Aufwand wie oben ausgeführt. Was konkret wollen Sie hier wissen? Hier verweisen wir auf das Hausversammlungsprotokoll vom 7.5.2025**

Mit kollegialen Grüßen
Für die Hausverwaltung

Otto BRUNNER
Immobilientreuhänder, zert. Sachverständiger
Mauerbachstraße 24/9
1140 WIEN
Tel.-Nr.: 0664/9818558
E-Mail: otto.brunner1@gmail.com

Mag. Stephan Seidelmann
Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger für Immobilien
Kahlenberger Straße 2c/3
1190 Wien
Tel.-Nr.: 0699/11189996
E-Mail: st.seidelmann@gmail.com

vertreten durch:
 Otto Brunner
 Immobilitentreuhänder, zert. SV

Mauerbachstraße 24/9
 A-1140 WIEN

Vorschreibung-Verständigung

Wohnungseigentumsgemeinschaft
 Brückenstraße 6
 2100 KORNEUBURG
 ATU59153409

Herrn
 KLICKOVIC Goran
 Liebigstraße 20
 D-47877 WILLICH

Re.Nr.: 210006 0450 01 05.26
 Datum: 05.05.2026
 Seite: 1

Vorschreibung-Verständigung 05.2026

Gilt als Dauerrechnung laut UStG ab 05.2026 bis zum Ergehen einer neuen Vorschreibung

für KLICKOVIC Goran

Wohnung Brückenstraße 6/9, Tür: 45, 2100 KORNEUBURG



Sehr geehrter Herr KLICKOVIC Goran,

Wir erlauben uns, Ihnen in der Beilage wie unten die Vorschreibung für Ihre Wohnungseigentumseinheit wie folgt bekanntzugeben:

Wir weisen weiters darauf hin, dass dieser Betrag bis spätestens 5. des Monats fällig wird.

Bei Vorliegen einer Abbuchungsermächtigung erlauben wir uns diesen Betrag bis spätestens 5. des Monats automatisch von Ihrem Bankkonto einzuziehen.

Otto BRUNNER
 Immobilitentreuhänder, zert. Sachverständiger
 Mauerbachstraße 24/9
 1140 WIEN
 Tel.-Nr.: 0664/9818558

Entgelt	Netto	MWST%	MWST-Betrag	Brutto	Schl.Bez.	Schlüssel
REP.-F. AK	101,20	0	0,00	101,20	INST	1,84
BK-AKONTO	220,80	10	22,08	242,88	BK	1,84
HK-AKTO. WE	112,98	20	22,60	135,58	HEIZ	1,88
Gesamt:	434,98		44,68	479,66		

Für Telebanking: EmpfängerIn: AK 2100, Brückenstraße 6, Giro, E
 IBAN: AT53 3228 6000 0003 4074 BIC: RLNWATW1286
Zahlungsreferenz: 0021000645001 bitte unbedingt angeben

Otto Brunner
Immobilientreuhänder, zert. SV

Mauerbachstraße 24/9
A-1140 WIEN

Herrn
KLICKOVIC Goran
Liebigstraße 20
47877 WILLICH

EDV-Nr: 210006 0450 01

DVR:

Datum:05.05.2026

Kontoauszug vom 05.05.2026

Wohnung Brückenstraße 6 / 9 / Tür: 45, A-2100 KORNEUBURG

Datum	Beleg	J-Nr	Text	Vorschreibung	Zahlung	Saldo
01.01.25	0	15	*Wohnbeitrag 01.25	436,82		-436,82
01.01.25	0	313	BN-Saldo 31.12.2024	2218,10		-2654,92
03.01.25	0	25	Gutschrift 03.01.2025		436,84	-2218,08
01.02.25	0	44	*Wohnbeitrag 02.25	436,82		-2654,90
01.03.25	0	79	*Wohnbeitrag 03.25	436,82		-3091,72
01.04.25	0	128	*Wohnbeitrag 04.25	436,82		-3528,54
01.05.25	0	161	*Wohnbeitrag 05.25	436,82		-3965,36
01.06.25	0	188	*Wohnbeitrag 06.25	436,82		-4402,18
01.07.25	0	228	*Wohnbeitrag 07.25	436,82		-4839,00
01.08.25	0	248	*Wohnbeitrag 08.25	436,82		-5275,82
01.09.25	0	278	*Wohnbeitrag 09.25	436,82		-5712,64
01.10.25	0	327	*Wohnbeitrag 10.25	741,15		-6453,79
01.11.25	0	369	*Wohnbeitrag 11.25	436,82		-6890,61
01.12.25	0	397	*Wohnbeitrag 12.25	436,82		-7327,43
01.01.26	0	15	*Wohnbeitrag 01.26	479,66		-7807,09
01.02.26	0	33	*Wohnbeitrag 02.26	479,66		-8286,75
01.03.26	0	65	*Wohnbeitrag 03.26	479,66		-8766,41
01.04.26	0	93	*Wohnbeitrag 04.26	479,66		-9246,07
Summen				9 682,91	436,84	- 9 246,07

Rückstand per 30.04.2026

- 9 246,07

Sachkonto Kontenblatt

01.2025 - 12.2025

Datum: 05.05.2026

Seite: 1

Otto Brunner
Immobilientreuhänder, zert. SV

Mauerbachstraße 24/9
A-1140 WIEN

210006 Brückenstraße 6**Konto-Nr: 630001 RECHTSANWALTSKOSTEN (20%)**

Datum	Beleg	J-Nr	Text	Soll	Haben	Gebuchte Ust	Saldo	Gkto
21.03.25	6166	95	RA Mag. BITTNER (Honorarnote Nr. 25/27) - i.S. Eigentümergemeinschaft gg. WE MARZUCH-SALDOW	720,92	0,00	- 144,18	720,92	200001
11.06.25	6821	215	RA Mag. BITTNER (Honorarnote Nr. 25/100) - i.S. Eigentümergemeinschaft gg. WE MARZUCH-SALDOW	1 416,44	0,00	- 219,09	2 137,36	200001
29.09.25	7245	314	RA Dr. Bernhard EIGNER (Honorarnote Nr. 215/2025) - Kosten i.S. EG Brückenstraße 6 - WE Goran KLIKOVIC	658,16	0,00	- 86,83	2 795,52	200001
06.11.25	7400	337	RA Dr. Christoph JEANNÉE (Honorarnote Nr. 11-25/2) - i.S. Eigentümergemeinschaft gg. WE MARZUCH-SALDOW	4 310,55	0,00	- 862,11	7 106,07	200001
27.11.25	7573	381	RA Dr. Bernhard EIGNER (Honorarnote Nr. 259/2025) - Kosten i.S. EG Brückenstraße 6 - WE Goran KLIKOVIC	403,60	0,00	- 44,02	7 509,67	200001
22.12.25	7791	411	NUSTERER & MAYER Rechtsanwälte OG - Kosten i.S. Verfahren 5 MSch 10/24v (MARZUCH-SALDOW - WEG)	2 077,79	0,00	- 398,16	9 587,46	200001
31.12.25	0	414	*Abschlußbuchung	0,00	9 587,46	0,00	0,00	997200
Kontosummen / Kontosaldo				9 587,46	9 587,46	- 1 754,39	0,00	
Objektsummen				9 587,46	9 587,46	- 1 754,39	0,00	

Sachkonto Kontenblatt

01.2026 - 04.2026

Datum: 05.05.2026

Seite: 1

Otto Brunner
Immobilientreuhänder, zert. SV

Mauerbachstraße 24/9
A-1140 WIEN

210006 Brückenstraße 6**Konto-Nr: 630001 RECHTSANWALTSKOSTEN (20%)**

Datum	Beleg	J-Nr	Text	Soll	Haben	Gebuchte Ust	Saldo	Gkto
12.01.26	8130	76	RA Dr. Bernhard EIGNER (Honorarnote Nr. 07/2026) - Kosten i.S. EG Brückenstraße 6 - WE Goran KLINKOVIC	476,97	0,00	- 57,19	476,97	200001
16.01.26	8132	76	RA Dr. Bernhard EIGNER (Honorarnote Nr. 09/2026) - Kosten i.S. EG Brückenstraße 6 - WE Goran KLINKOVIC	550,94	0,00	- 82,19	1 027,91	200001
04.02.26	8139	76	RA Dr. Bernhard EIGNER (Honorarnote Nr. 30/2026) - Kosten i.S. EG Brückenstraße 6 - WE Goran KLINKOVIC	390,70	0,00	- 48,04	1 418,61	200001
27.02.26	8210	96	RA Dr. Christoph JEANNÉE (Honorarnote Nr. 2-26/45) - i.S. Eigentümergemeinschaft gg. WE MARZOCH-SALDOW	1 155,60	0,00	- 231,12	2 574,21	789898
03.03.26	8163	76	RA Mag. BITTNER (Refundierung gerichtl. Pauschalgebühr) - i.S. Eigentümergemeinschaft gg. WE MARZOCH-SALDOW	0,00	107,00	0,00	2 467,21	200001
23.03.26	0	76	RA Dr. Christoph JEANNÉE (Rückzahlung 23.03.2026) - i.S. Eigentümergemeinschaft gg. WE MARZOCH-SALDOW	0,00	546,02	109,20	1 921,19	200001
23.03.26	0	96	RA Dr. Christoph JEANNÉE (Rückzahlung 23.03.2026) - Stornobuchung	546,02	0,00	- 109,20	2 467,21	200001
23.03.26	8211	96	Kostengutschrift lt. Sachbeschuß 5 MSch 8/25a - 12 - i.S. Eigentümergemeinschaft gg. WE MARZOCH-SALDOW	0,00	1 701,62	340,32	765,59	789898
Kontosummen / Kontosaldo				3 120,23	2 354,64	- 78,22	765,59	S
Objektsummen				3 120,23	2 354,64	- 78,22	765,59	S

Gemeinnützige Bau-, Wohn- und
Siedlungsgenossenschaft
Registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
3100 St. Pölten, Siegfried Ludwig-Platz 1
Tel. 02742/204-0, Fax 02742/204-240
E-Mail: office@alpenland.ag, internet: www.alpenland.ag



JAHRESABRECHNUNG 2024

Herrn
Goran KLIČKOVIC
Brückenstraße 6/45
2100 Korneuburg

Druckdatum 26.06.2025
Kundennr.: 233951
Rechnungsnr.: 2024/302060104505
Vertrag: 6052/2060104505
Wohnhausanlage: KORNEUBURG VI
Verwalter: Gruppe IV 1 Wien-Umgebung / DW
E-Mail: 232
iv.wienumgebung@alpenland.ag

St. Pölten, 26.06.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage übersenden wir Ihnen die Abrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024.

Abrechnungsergebnis (alle Beträge in EUR) - Eigentümerabrechnung

Vorauszahlung / Kosten	Brutto
Betriebskosten	109,29
HK-Heizkosten	195,04
Nachzahlung	304,33

Hieraus ergibt sich eine Nachforderung von 304,33EUR.

Bitte überweisen Sie den Betrag auf das Bankkonto IBAN: **AT70 2025 6000 0065 2735**, BIC: SPSPAT21 bis spätestens Anfang August. Im Feld Zahlungsreferenz tragen Sie bitte Ihre Kundennummer **233951** ein.

Zahlen mit Code:



Geben Sie bei Rückfragen bitte immer Ihre Kundennummer an.

Wohnung 6052/2060/1045 Stg. 1/ TOP 45

Umlegungseinheit	Gesamteinheiten	Aufteilungsschlüssel	Teilnahmegruppe	
(2) Parifizierte Fläche	42.510,0000	782,0000	A002	ALLE
(3) Nutzfläche	5.200,2500m2	97,9200m2	A001	ALLE

Betriebskosten

	Zeitraum	Netto	Steuer	Brutto
Ihre Vorschreibung	01.01.2024 - 31.12.2024	-2.097,36	-209,74	-2.307,10
Ihre Kosten	01.01.2024 - 31.12.2024	2.196,71	219,67	2.416,38
Saldo		99,35	9,94	109,29

Aufschlüsselung Nettokosten

Kostenart	Gesamtkosten	Uml.	Ihre Kosten
Wasser	6.873,92	(2) =	126,45
Strom	7.145,28	(2) =	131,44
Grundsteuer	7.599,04	(2) =	139,79
Kanalgebühr	16.177,52	(2) =	297,60
Müllabfuhr/Kehricht	12.082,96	(2) =	222,27
Wasserenthärtung	655,61	(2) =	12,06
Versicherungsprämie	25.671,80	(2) =	472,25
Aufzug	11.567,23	(2) =	212,79
Rauchfangkehrer	858,56	(2) =	15,79
Mat. u. Kleingeräte	45,35	(2) =	0,83
Aussenanl./Grünflächen	5.091,67	(2) =	93,66
Wartung/Servicekosten	6.457,53	(2) =	118,79
Hausreinigung	12.040,45	(2) =	221,49
Winterbetreuung	5.091,77	(2) =	93,67
Brandschutz	2.056,40	(2) =	37,83
Summe Kosten	119.415,09		2.196,71

HK-Heizkosten

	Zeitraum	Netto	Steuer	Brutto
Ihre Vorschreibung	01.01.2024 - 31.12.2024	-1.159,08	-231,82	-1.390,90
Ihre Kosten	01.01.2024 - 31.12.2024	1.321,61	264,32	1.585,93
Saldo		162,53	32,51	195,04

Aufschlüsselung Nettokosten

Kostenart	Gesamtkosten	Uml.	Ihre Kosten
Heizöl	62.596,93	(3) =	1.178,69
Strom	6.544,41	(3) =	123,23
Servicekosten	942,29	(3) =	17,74
Störungsbeheb./Reperatur	103,68	(3) =	1,95
Summe Kosten	70.187,31		1.321,61

Abrechnungsergebnis für Wohnung 6052/2060/1045	261,88	42,45	304,33
---	---------------	--------------	---------------

Rücklage per Ende 2024

Kostenart	Gesamtkosten	Uml.	Ihre Kosten
Baumeisterarbeiten	1.012,00		
Spenglerarbeiten	2.272,11		
Gewichtsschlosserarbeiten	1.931,27		
Elektroinstallationsarbeiten	3.918,70		
Aufzüge	19.013,52		
Aussenanlage	652,71		
Brandmeldeanlage	392,00		
Feuerlöscher	905,76		
Schadensfälle/Aufw.+Rückverg	2.972,49		
Sonstige Kosten	208,33		
Zinsenaufwand u. Bankspesen	431,64		
Kapitalertragsteuer	1.529,17		
Waschmaschine	629,28		
Zinsenerträge	-6.116,63		
Kosten f.sonst.Befunde/Gutacht	1.164,00		
Ust-Aufw. Instandhaltung	3.111,63		
Summe Kosten	34.027,98		
Stand zum 1.1.	-283.186,47		
Summe Kosten	34.027,98		
Rücklagen - Einnahmen	-66.961,92		
Guthaben per 31.12.	-316.120,41		

Bitte beachten Sie, dass die Einnahmen mit Minus und die Aufwände mit Plus dargestellt werden.

Verwaltungskosten

Kosten/Vorschreibung	Gesamt	Ihr Anteil
Ihre Kosten	20.598,08	349,12
Ihre Vorschreibung	20.598,08	349,12
Saldo	0,00	0,00

Ihr Anteil zur Umsatzsteuer Nachverustung

Gesamtbetrag der Wirtschaftseinheit: 3.111,63
 Ihr Anteil: 782,0000 / 42.510,0000
 ergibt Ihre Nachverustung: 57,24



Immobilientreuhänder,
Zertifizierter Sachverständiger für die ÖNORM B 1300/B1301
1140 Wien, Mauerbachstraße 24/9 Tel.-Nr.: 0664/9818558
E-Mail: otto.brunner1@gmail.com

An die
P.T. Wohnungseigentümerinnen und
Wohnungseigentümer der Liegenschaft
Brückenstraße 6
2100 KORNEUBURG

Datum: 19.12.2025
Bearbeiter: Otto BRUNNER
Anschrift: 1140 Wien, Mauerbachstr. 24/9
Telefon: +43/664/981 85 58
Telefax:
E-Mail: otto.brunner1@gmail.com

JAHRESVORAUSSCHAU 2026

für die Eigentümergemeinschaft in 2100 Korneuburg, Brückenstraße 6

Gemäß § 20 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG) erlauben wir uns Ihnen hiermit die jährliche Vorausschau zu übermitteln.

RÜCKLAGE

	Voraussichtlich Stand per 31.12.2025 ca.	Pauschale 2025	Pauschale 2026
Allgemein	+ € 321.023,79	€ 66.000,00	€ 66.000,00

Der Gesetzgeber sieht die Dotierung einer angemessenen Rücklage vor, wobei auf die künftig zu erwartenden Aufwendungen Bedacht zu nehmen ist. In Anbetracht des Alters- und Erhaltungszustands der Liegenschaft, sind deshalb die Beiträge an die Rücklage Allgemein, Garage etc. in eventu neu zu dotieren.

Für das kommende Jahr sind im Rahmen der ordentlichen Verwaltung folgende Instandhaltungsarbeiten geplant:

- Planung Gebäudeinstandsetzung und Ausarbeitung eines Sanierungskonzeptes für die Wohnhausanlage nach Urteil des Landesverwaltungsgerichtes für NÖ vom 15.01.2024 als Grundlage mit dazugehöriger Finanzierungsvorbereitung und Ausnutzung der möglichen Fördermittel

Wir dürfen daran erinnern, etwaige in den Verantwortungsbereich des jeweiligen Wohnungseigentümers fallende Wartungsfugen (Sanitär, Balkone, Terrassen, etc.) überprüfen bzw. erneuern zu lassen sowie Regensinkkästen (z.B. in Eigengärten) regelmäßig zu reinigen.

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN 2026

Der voraussichtliche Gesamtaufwand für 2025 wurde auf Basis der Ausgaben bis zum 30.11.2025 hochgerechnet und in den für das Jahr 2026 geschätzten Kosten wurden die zu erwartenden Preissteigerungen bereits berücksichtigt.

	Aufwand 2025	Pauschale 2025	Pauschale 2026
Betriebskosten Allgemein	€ 141.494,53	€ 132.000,00	€ 144.000,00
Heizkosten	€ 68.515,56	€ 60.000,00	€ 72.000,00

Aufgrund der zu erwartenden Kostensteigerungen müssen die monatlichen Vorauszahlungen für die **allgemeinen Betriebskosten** für 2026 wie oben ersichtlich pro Monat um € 1.000,00 für die Gesamtliegenschaft angehoben werden.

Aufgrund der zu erwartenden Kostensteigerungen müssen die monatlichen Vorauszahlungen für die **Heizkosten** für 2026 wie oben ersichtlich pro Monat ebenfalls um € 1.000,00 für die Gesamtliegenschaft angehoben werden.

Die Vorschreibungen erhalten Sie zeitgerecht vor dem Jahreswechsel, bitte beachten Sie, dass allfällige Daueraufträge geändert werden müssen. Sollten Sie ein SEPA-Lastschrift-Mandat (Ermächtigung) erteilt haben, werden die Änderungen von uns berücksichtigt.

Sofern noch nicht durchgeführt bzw. innerhalb der Gewährleistung: INFORMATION Haftung für Gebäudesicherheit ÖNORM B 1300

Wir dürfen Sie darüber informieren, dass die Verantwortung der Eigentümergemeinschaft (und damit auch jener Personen, die im Auftrag der Miteigentümer die Liegenschaft verwalten) für die Sicherheit des auf dem Grundstück errichteten Gebäudes, sowie dessen Einrichtungen und Anlagen angesichts der immer strenger werdenden rechtlichen Anforderungen mehr und mehr in den Blickpunkt des Schadensrechts, und gelegentlich sogar des Strafrechts rückt.

Maßgeblich ist die Erkenntnis, dass es keine ausreichende haftungsrechtliche Absicherung darstellt, wenn für ein Gebäude entsprechende Bau- und Benutzungsbewilligungen vorliegen. Ein einmal vorliegender baugesetzlicher Konsens zum Zeitpunkt der Errichtung bzw. Inbetriebnahme entbindet nämlich die Eigentümergemeinschaft nicht von der Verantwortung, die Liegenschaft im jeweils ortsüblichen Standard zu erhalten. Gerade dort, wo erhebliche Abweichungen von erwarteten Sicherheitsstandards und damit potenzielle Gesundheitsgefährdungen bestehen, ist jedenfalls von einer entsprechenden Verkehrssicherungs- und Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft auszugehen.

Um dieser Verpflichtung nachzukommen, werden wir im Rahmen der ordentlichen Verwaltung die Erstellung einer wiederkehrenden Objektsicherheitsprüfung nach der ÖNORM B 1300 veranlassen.

Zur ordentlichen Verwaltung zählen insbesondere die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile und Anlagen der Liegenschaft, einschließlich baulicher Veränderungen, die über den Erhaltungszweck des Hauses nicht hinausgehen sowie die Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt.

ALLFÄLLIGES

Die Übersendungen von Monatsvorschreibungen, Beschlüssen, Einladungen und Protokollen von Eigentümerversammlungen, Vorschauen und Abrechnungen und sonstige Informationen erfolgt grundsätzlich an die Objektschrift oder an eine andere, vom Wohnungseigentümer bekannt gegebene inländische Zustelladresse.

Um Sie schneller informieren zu können und die Umwelt zu schonen, würden wir sehr gerne weiterhin auf kurzem Weg per E-Mail mit Ihnen korrespondieren und freuen uns deshalb über Ihre Zustimmung zum elektronischen Versand. Das elektronische Dokument hat die gleichen Inhalte und Rechtsfolgen wie auf Papier, es handelt sich lediglich um eine andere Art der Zustellung.

Es steht Ihnen natürlich frei eine einmal erteilte Zustimmung zum elektronischen Versand jederzeit zu widerrufen und wiederum auf die Zustellung per Post umzusteigen.

Sollte das Wohnungseigentumsobjekt vermietet werden, ersuchen wir um Bekanntgabe der Mieterdaten (Name und Telefonnummer, E-Mail-Adresse), damit wir notfalls den Nutzer der Wohnung schneller erreichen können.

Abschließend erlauben wir uns noch, alle Bewohner des Hauses höflich zu ersuchen, aktiv mitzuhelfen die Betriebskosten so niedrig wie möglich zu halten.

Sparsamkeit beim Wasserverbrauch, genaue Mülltrennung, sowie Ablagerungen in den allgemeinen Teilen der Liegenschaft zu vermeiden kann helfen, die allgemeinen Betriebskosten zu senken!

Wir bedanken uns herzlich für Ihr Vertrauen und wünschen Ihnen besinnliche Feiertage und alles Gute für das Jahr 2026!

Mit freundlichen Grüßen



Otto BRUNNER
Immobilientreuhänder, zert. Sachverständiger
1140 WIEN, Mauerbachstraße 24/9
Telefon 0664/981 85 58

Otto BRUNNER

Wohnungseigentümergeinschaft
2100 Korneuburg,
Brückenstraße 6

Hausverwaltung Otto Brunner
Mauerbachstraße 24/9
1140 Wien

Benützungsvereinbarung

Die Eigentümergeinschaft 2100 Korneuburg, Brückenstraße 6 - vertreten durch
Hausverwaltung Otto Brunner - überlässt

Goran Klickovic, geb. am 1979-07-03, wohnhaft in 2100 Korneuburg, Brückenstraße 6/45 - in
der Folge Benützer genannt - den Abstellplatz Nr. 39 in dieser Wohnanlage zur Benützung als
KFZ-Abstellplatz.

Diese Benützungsvereinbarung wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Die Vertragsteile
vereinbaren ausdrücklich, dass sie jederzeit ohne Kündigungsgrund und ohne Kündigungsfrist
aufgekündigt werden kann. Die Aufkündigung muss dem Gegner der aufkündigenden Partei
mittels eingeschriebenen Briefes zugestellt werden. Verkauft ein Wohnungseigentümer, der
gleichzeitig Benützer dieses Abstellplatzes ist, seine Wohnung bzw. scheidet dieser aus welchen
Gründen auch immer aus der Wohnungseigentümergeinschaft aus, gilt diese
Benützungsvereinbarung mit gleichem Datum als aufgelöst. Im Todesfall gilt die Vereinbarung
gleichfalls als aufgelöst.

Bei Beendigung des Benützungsverhältnisses ist der Benützer verpflichtet, den KFZ-
Abstellplatz gereinigt und sauber ordnungsgemäß zu übergeben und allfällige Schäden auf eigene
Kosten zu beseitigen. Im Falle des Vorhandenseins von Beschädigungen, die durch den
bisherigen Benützer nicht behoben wurden, ist die Eigentümergeinschaft berechtigt, diese
Schäden beheben zu lassen und die entsprechenden Kosten dem bisherigen Benützer zum
sofortigen Rückersatz in Rechnung zu stellen.

I. Entgelt

Es wird derzeit bis auf Widerruf kein monatliches Benützungsentgelt entrichtet.

II. Haftungen

Die Wohnungseigentümergeinschaft übernimmt keine wie immer geartete Haftung für Per-
sonen- oder Sachschäden jeglicher Art. Für Schäden, die an Mauern, Wänden, Zufahrtsflächen,
Einfassungen der Grünanlagen etc. durch den Benützer verursacht werden, haften, falls der
Verursacher nicht eruiert werden kann, alle KFZ-Abstellplatzbenützer solidarisch.

III. Benützung

Der Abstellplatz darf nur zum Abstellen eines zum Verkehr zugelassenen Kraftfahrzeuges
benutzt werden. Im Falle eines Wechselkennzeichens ist beim abgestellten KFZ ohne
Kennzeichentafel ein Hinweis auf die Zulassung wie ein Zettel mit dem Kennzeichen oder
ähnliches sichtbar hinter der Windschutzscheibe im KFZ zu hinterlegen. Das Abstellen des KFZ
ist nur innerhalb der Parkplatzmarkierung erlaubt. Dem Benützer ist es untersagt, seinen
Abstellplatz entgeltlich oder unentgeltlich dritten Personen zur Verfügung zu stellen.

IV. Reinhaltung

Der Benützer hat für die ordnungsgemäße Reinigung, Reinhaltung und Schneeräumung des
Abstellplatzes zu sorgen. Er übernimmt weiters die Verpflichtung, die Zufahrtsflächen nicht zu
verschmutzen. Der Benützer darf sein Fahrzeug weder am Abstellplatz noch innerhalb der
Wohnhausanlage waschen.

V. Ölwechsel

Der Ölwechsel oder mit Ölausfluss verbundene Reparaturen sind sowohl am KFZ-Abstellplatz als auch auf den Zufahrtsflächen und innerhalb der Wohnhausanlage ausnahmslos verboten.

VI. Störung der Bewohner

Der Benützer ist verpflichtet, den KFZ-Abstellplatz so zu benützen, dass die Bewohner der Wohnhausanlage nicht durch Lärm (insbesondere zur Nachtzeit) oder durch Abgase beeinträchtigt werden.

VII. Kosten

Sämtliche Abgaben, Kosten und Gebühren aus dieser Vereinbarung trägt der Benützer allein.

VIII. Anfechtung

Beide Vertragsteile verzichten auf das Rechtsmittel, diese Vereinbarung wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes anzufechten.

IX. Gerichtsstand

Für Streitigkeiten aus dieser Benützungsvereinbarung ist das Bezirksgericht Korneuburg zuständig.

X. Vertragsausfertigung

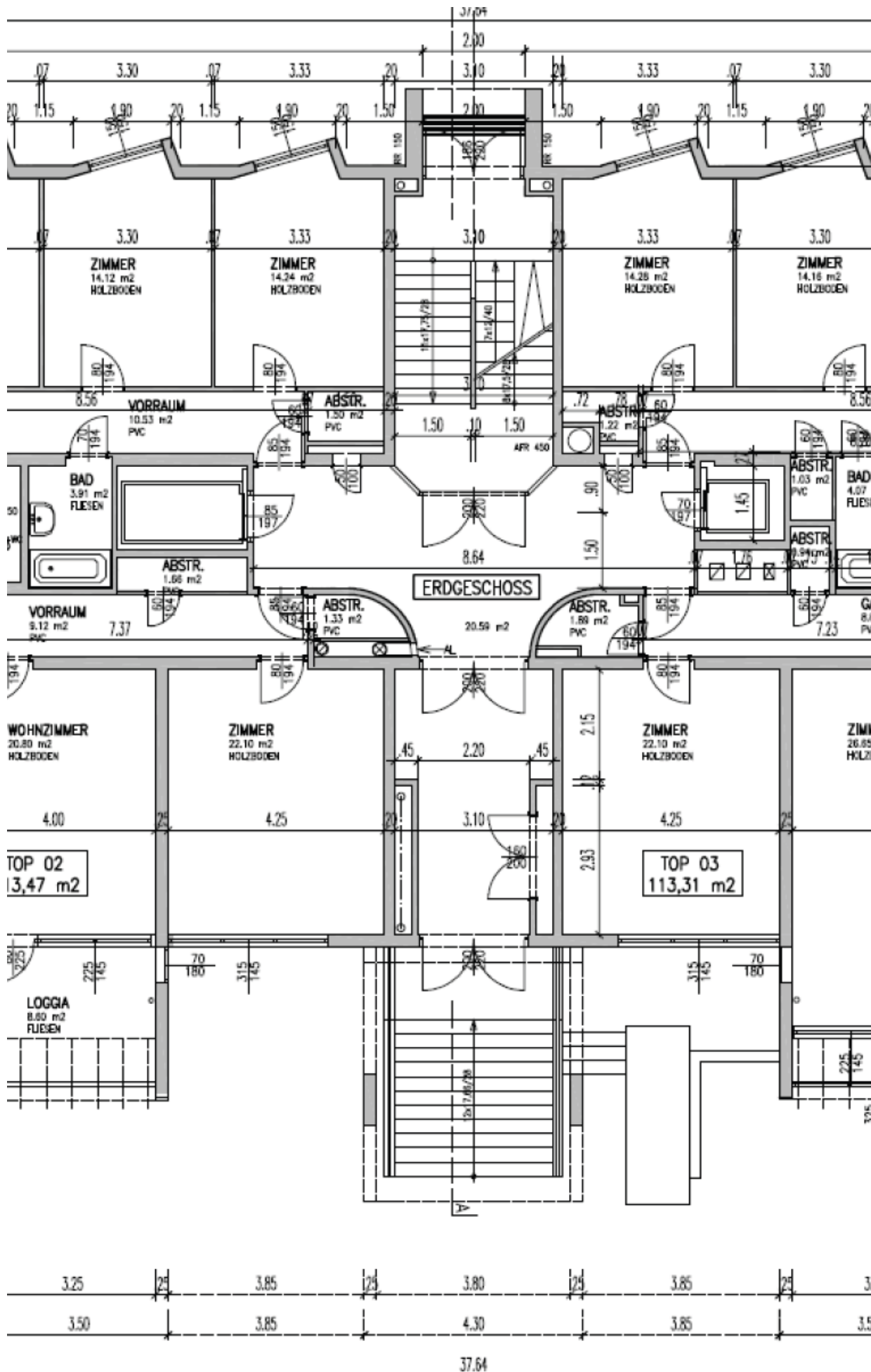
Die Benützungsvereinbarung wird in zwei Gleichschriften errichtet, wovon je eine den Vertragspartnern gehört.

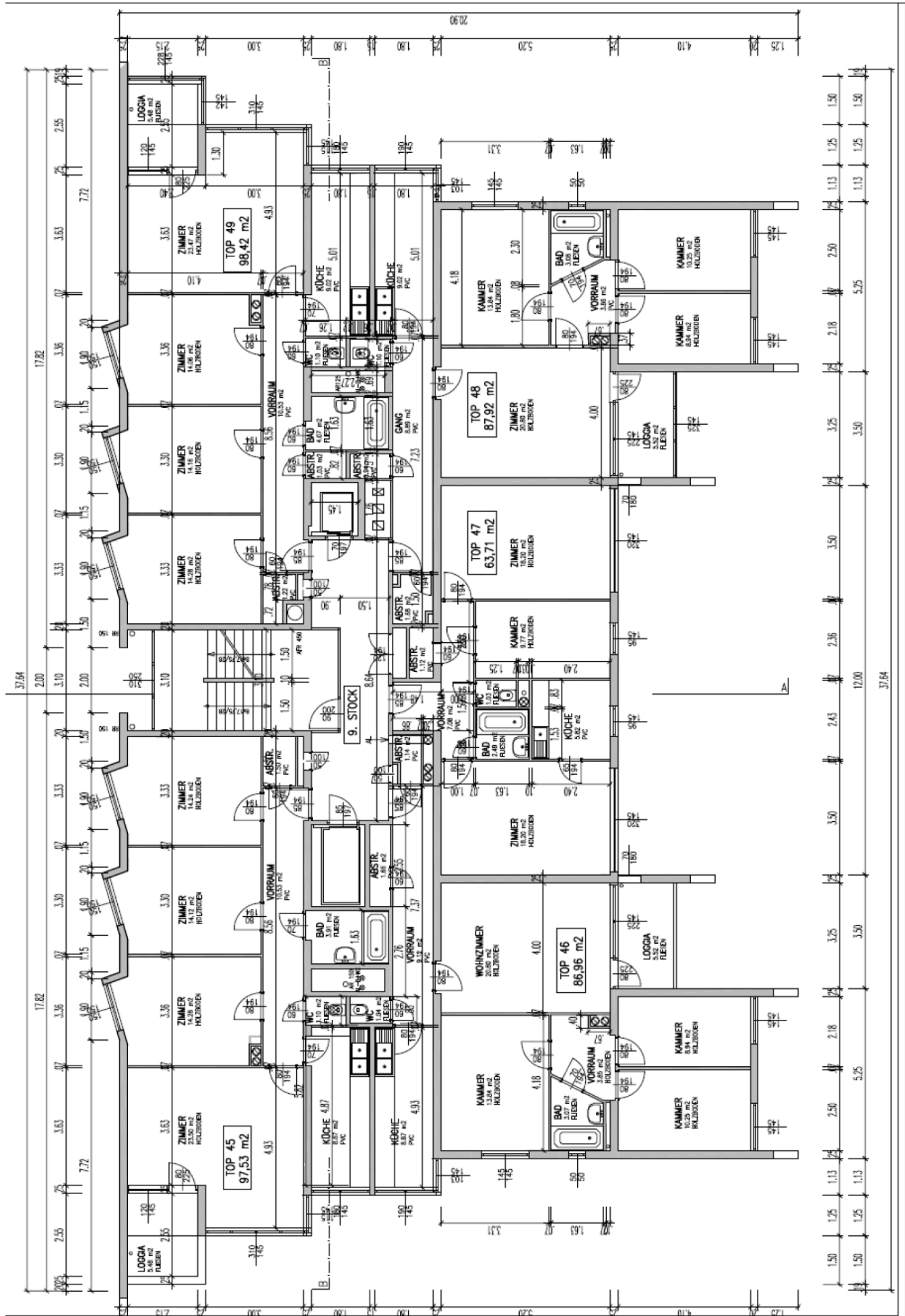
Korneuburg,

Wien,

Benützer:

Für die Eigentümergemeinschaft





Abh. 161
E 7 1941
Korneuburg
25. 11. 71
RK
nach 3/71
27/70
Platz 17
Alpenland

B e s c h l u s s

Mietensache:
 Antragsteller: Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft "Alpenland", reg. Gen.-m.b.H.,
 Dampfschiffstraße 6/1, 1050 Wien
 Haus: Korneuburg, Brückenstraße

Im Hause Korneuburg, Brückenstraße 31 werden gemäß dem § 3 WEG die Jahresfriedenszinswerte wie folgt festgesetzt:

1.) Erdgeschoss:					%
Top.Nr. 1	94,56 m ²	785 EK	✓		1,81
Top.Nr. 2	109,52 m ²	909 "	✓		2,11
" " 3	108,47 m ²	900 "	✓		2,1
" " 4	95,31 m ²	791 "	✓		1,8
2.) 1. Obergeschoss:					%
Top.Nr. 5	94,56 m ²	832 EK	✓		1,81
" " 6	85,93 m ²	756 "	✓		1,7
" " 7	63,75 m ²	Hausbesorgerwohnung	✓		-
" " 8	85,27 m ²	750 "	✓		1,7
" " 9	95,31 m ²	839 "	✓		1,8
3.) 2. Obergeschoss:					%
Top.Nr. 10	94,56 m ²	832 EK	✓		1,81
" " 11	85,93 m ²	756 "	✓		1,7
" " 12	63,75 m ²	561 "	✓		1,1
" " 13	85,27 m ²	750 "	✓		1,7
" " 14	95,31 m ²	839 "	✓		1,8
4.) 3. Obergeschoss:					%
Top.Nr. 15	94,56 m ²	815 EK	✓		1,8
" " 16	85,93 m ²	741 "	✓		1,7
" " 17	63,75 m ²	550 "	✓		1,2
" " 18	85,27 m ²	735 "	✓		1,7
" " 19	95,31 m ²	822 "	✓		1,8

corr. 510

5.) 4. Obergeschoß:					
Top.Nr.	20	94.56	m ²	815	FK ✓ 1,12
"	21	85.93	"	741	" ✓ 1,74
"	22	63.75	"	550	" ✓ 1,28
"	23	85.27	"	735	" ✓ 1,73
"	24	95.31	"	822	" ✓ 1,83
6.) 5. Obergeschoß:					
Top.Nr.	25	94.56	m ²	799	FK ✓ 1,88
"	26	85.93	"	726	" ✓ 1,71
"	27	63.75	"	539	" ✓ 1,27
"	28	85.27	"	721	" ✓ 1,68
"	29	95.31	"	805	" ✓ 1,88
7.) 6. Obergeschoß:					
Top.Nr.	30	94.56	m ²	799	FK ✓ 1,88
"	31	85.93	"	726	" ✓ 1,71
"	32	63.75	"	539	" ✓ 1,27
"	33	85.27	"	721	" ✓ 1,68
"	34	95.31	"	805	" ✓ 1,88
8.) 7. Obergeschoß:					
Top.Nr.	35	94.56	m ²	782	FK ✓ 1,84
"	36	85.93	"	711	" ✓ 1,67
"	37	63.75	"	527	" ✓ 1,24
"	38	85.27	"	705	" ✓ 1,66
"	39	95.31	"	788	" ✓ 1,85
9.) 8. Obergeschoß:					
Top.Nr.	40	94.56	m ²	882	FK ✓ 1,84
"	41	85.93	"	711	" ✓ 1,67
"	42	63.75	"	527	" ✓ 1,24
"	43	85.27	"	705	" ✓ 1,66
"	44	95.31	"	788	" ✓ 1,85
10.) 9. Obergeschoß:					
Top.Nr.	45	94.56	m ²	782	FK ✓ 1,84
"	46	85.93	"	711	" ✓ 1,67
"	47	63.75	"	527	" ✓ 1,24
"	48	85.27	"	705	" ✓ 1,66
"	49	95.31	"	788	" ✓ 1,85

- 3 -

11.) 10. Obergeschoß:

Top.Nr.	50	94.56	m ²	782	FK	1,84
"	51	85.93	"	711	"	1,67
"	52	47.23	"	391	"	0,82
"	53	entfällt	"			
"	54	108.02	"	893	"	2,10
"	55	95.31	"	391	"	1,85
				788		

12.) 11. Obergeschoß:

Top.Nr.	56	94.46	m ²	781	FK	1,84
"	57	85.61	"	718	"	1,67
"	58	37.39	"	309	"	0,73
"	59	37.84	"	313	"	0,74
"	60	83.62	"	692	"	1,63
"	61	95.21	"	787	"	1,85

Summe: ~~42.510~~ 42.510

42.510

42.510

FK

Begründung:

100%
taufteigt am 6.12.1973

berichtigt

Kbg, am 28.3.1973

Schalko

Die Festsetzung der Jahresfriedensmiete erfolgt auf Grund des schlüssigen Gutachten des Sachverständigen Ing. Franz Bernesch, dem sich das Gericht vollinhaltlich anschließt. Nach diesem Gutachten beträgt der Vergleichsmietwert per 1.8.1914 per m² 8,3 FK.

Dieser Wert gilt für das Erdgeschoß. Nach dem genannten Gutachten sind für das 1. und 2. Obergeschoß zu diesem Wert je 6 % dazuzurechnen, sodaß hier 8,8 FK pro m² gerechnet werden müssen. Beim 3. und 4. Obergeschoß sind von den 8,8 FK 2 & abzuziehen, sodaß hier mit 8,62 FK zu rechnen ist. Beim 5. und 6. Obergeschoß sind von dem Wert für das 1. und 2. Obergeschoß 4 % abzuziehen, was 8,45 FK ergibt. Beim 7. bis 11. Obergeschoß sind von dem beim 1. und 2. Obergeschoß ermittelten Wert jeweils 6 % Zins abzuziehen, was einen Wert von 8,27 FK ergibt.

Im Hinblick auf die obgenannten Ausmasse der Wohnungen ergeben sich auf. bzw. abgerundet die im Spruche genannten Jahresfriedenszinsmietwerte. Die Balkone wurden hierbei zu 50 % der Nutzfläche angerechnet.

KOPIE

1580/75

1A

Angezeigt am 21. Juni 1974 u. unter
B.R.P. 85865 verbucht. Finanzamt für Ge-
bühren und Verkehrsteuern in Wien Unterschrift eh.
Gründerwerbsteuerbefreit gemäß § 4 (1) Zif. 3 lit. b GrEStG
1955. Gebührenfrei gemäß § 3 der VO. v. 18.03.1940, RGBL. I Seite 543

K A U F - und W O H N U N G S E I G E N T U M S V E R T R A G

abgeschlossen am unten bezeichneten Tag zwischen - - - - -

- 1.) der Gemeinnützigen Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft
" A l p e m l a n d " registrierte Genossenschaft mit be-
schränkter Haftung, 1030 Wien 3., Dampfschiffstraße 6 als
Verkäuferin einerseits und - - - - -
- 2.) den unter Punkt XIV (Tabelle) Spalte 3 genannten - - -
Personen als Käufern andererseits wie folgt: - - - - -

I

Gegenstand dieses Kaufvertrages sind insgesamt 40.211/42.510-tel
Anteile an der der Verkäuferin allein gehörigen Liegenschaft
E.Z. 1941 der Katastralgemeinde Korneuburg mit dem Gutsbestand
Grdst. Nr. 742/3 Baufläche im Ausmaß von - - - - - 4.641 m²
und Grdst. Nr. 742/8 Baufläche im Ausmaß von - - - - - 170 m²
auf welchen beiden Bauflächen das im Grundbuch noch nicht aus-
gezeichnete Wohnhaus in 2100 Korneuburg, Brückenstraße 6, -
CNr. 1519 samt Gartenanlage und Autoabstellplätzen errichtet
ist. - - - - -

II

Diese in Punkt I dieses Vertrages näher bezeichnete Liegen-
schaft ist bürgerlich so belastet, wie aus dem diesem Ver-
trag beigeschlossenen Grundbuchsatzug hervorgeht. - - - - -

III

Die vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile übergibt die
Verkäuferin an die Käufer zu den in der Spalte 4 der Tabelle

XIV

Seite 6

2 TOP Nr.	3 Käufer	Tabelle	4 Liegenschafts- anteil = FK 1914/42.510	5 Ausmaß der Wohnung in m2
--------------	-------------	---------	---	-------------------------------------

1	Weithofer Thomas ✓		785/42.510 ✓	97,92
2	Dr.Frey Ingo ✓		909/42.510 ✓	114,50
3	Dr.Lindenthal Martin ✓		900/42.510 ✓	113,44
4	Hödl Ilse ✓		791/42.510 ✓	98,67
5	Dkfm.Gruber Erich ✓		832/42.510 ✓	97,92
6	Weithofer Viktor ✓ <i>30.24</i>		756/42.510	89,10
8	Oppel Hans Jürgen ✓		750/42.510 ✓	88,59
9	Mag.pharm.Poppen Karin ✓		839/42.510 ✓	98,67
10	Riefenthaler Johann ✓		832/42.510 ✓	97,92
11	Mag.Kronberger Manfred ✓		756/42.510 ✓	89,10
12	Scheibbreithner Stefan		561/42.510 ✓	64,15
13	Burger Josef ✓		750/42.510 ✓	88,59
14	Butschalek Christine ✓		839/42.510 ✓	98,67
15	Stücklschwaiger Johann ✓		815/42.510 ✓	97,92
16	Parth Helmut ✓		741/42.510 ✓	89,10
17	Dolezal Julius ✓		550/42.510 ✓	64,15
18	Illek Rosemarie ✓		735/42.510 ✓	88,59
19	Schwab Reinhard ✓		822/42.510 ✓	98,67
20	Petschnikar Karl Heinz ✓		815/42.510 ✓	97,92
21	Zeilerbauer Paul ✓		741/42.510 ✓	89,10
22	Schuster Helmuth ✓		550/42.510 ✓	64,15
23	Fingerhut Annemarie ✓		735/42.510 ✓	88,59
24	Langhammer Peter Jürgen ✓		822/42.510 ✓	98,67
26	Prager Hermine ✓		726/42.510	89,10
27	Holzinger Gertrude ✓		539/42.510	64,15
28	Fleischmann Joachim ✓		721/42.510	88,59
29	Benes Walter ✓		805/42.510	98,67

XIV				Seite 8
2 TOP Nr.	3 Käufer	4 Liegenschafts - anteil = FK 1914/42.510	5 Ausmaß der Wohnung in m2	
30 ✓	Dr. Wunderl Manfred	799/42.510 ✓	97,92	
31 ✓	Schricker Walter	726/42.510 ✓	89,10	
32 ✓	Homolka Alfred	539/42.510 ✓	64,15	
33 ✓	Böhmer Hermann	721/42.510 ✓	88,59	
34 ✓	Ritschka Walter	805/42.510 ✓	98,67	
35 ✓	Österreicher Ingeborg	782/42.510 ✓	97,92	
36 ✓	Masurka Richard	711/42.510 ✓	89,10	
37 ✓	Würzl Rudolf	527/42.510 ✓	64,15	
38 ✓	Schodt Hans	705/42.510 ✓	88,59	
39 ✓	Müller Franz	788/42.510 ✓	98,67	
40 ✓	Dkfm. Dr. Zehmann Helmut	782/42.510 ✓	97,92	
41 ✓	Dungel Friedrich	711/42.510 ✓	89,10	
42 ✓	Glatt Dietmar	527/42.510 ✓	64,15	
43 ✓	Buchta Eleonora	705/42.510 ✓	88,59	
44 ✓	Mag. pharm. Ibi Elfriede	788/42.510 ✓	98,67	
45 ✓	Scherrer Helmut	782/42.510 ✓	97,92	
46 ✓	OLGR. Dr. Prinz Franz	711/42.510 ✓	89,10	
47 ✓	Koller Eduard	527/42.510 ✓	64,15	
48 ✓	Steffen Ehrentraud	705/42.510 ✓	88,59	
49 ✓	Häring Dorit	788/42.510 ✓	98,67	
51 ✓	Gerstenecker Helene	711/42.510 ✓	87,80	
52 ✓	Bican Ingrid	391/42.510 ✓	48,83	
53 ✓	Dr. Schwach Richard	893/42.510 ✓	111,48	
54	Dr. Kremnitzer Alois	788/42.510	98,67	
55	Neuwirth Ernst	781/42.510	97,87	
57	Wirzlberger Sophie	309/42.510	37,63	
58	Gube Martha	313/42.510	38,08	
59	Dkfm. Eckhart Horst- Dieter	692/42.510	86,93	
60	Dipl. Ing. Gruber Bernhard	787/42.510	98,57	
	zusammen	40.211/42.510	4914,19	

XIV

Seite 9

6	7	8	9
Eigenmittel(Grund- + Baukostenanteil)	Darlehen Spar - kasse Korneuburg	WBF 1968 Land NÖ	Gesamtkaufpreis (6+ 7 + 8)
129.758,--	79.000,--	214.113,--	422.871,--
117.919,--	72.000,--	194.827,--	384.746,--
84.752,--	52.000,--	140.271,--	277.023,--
116.834,--	72.000,--	193.712,--	382.546,--
210.346,--	-----	215.753,--	426.099,--
129.758,--	79.000,--	214.113,--	422.871,--
117.919,--	72.000,--	194.827,--	384.746,--
134.752,--	2.000,--	140.271,--	277.023,--
188.834,--	-----	193.712,--	382.546,--
210.346,--	-----	215.753,--	426.099,--
129.758,--	79.000,--	214.113,--	422.871,--
117.919,--	72.000,--	194.827,--	384.746,--
84.752,--	52.000,--	140.271,--	277.023,--
63.834,--	125.000,--	193.712,--	382.546,--
70.346,--	140.000,--	215.753,--	426.099,--
68.758,--	140.000,--	214.113,--	422.871,--
103.919,--	86.000,--	194.827,--	384.746,--
45.752,--	91.000,--	140.271,--	277.023,--
63.834,--	125.000,--	193.712,--	382.546,--
210.346,--	-----	215.753,--	426.099,--
115.263,--	72.000,--	191.985,--	379.248,--
36.296,--	68.000,--	106.772,--	211.068,--
174.782,--	63.000,--	243.764,--	481.546,--
70.346,--	140.000,--	215.753,--	426.099,--
132.553,--	76.000,--	213.895,--	422.448,--
50.255,--	30.000,--	82.282,--	162.537,--
51.237,--	30.000,--	83.266,--	164.503,--
70.443,--	115.000,--	190.083,--	375.526,--
70.140,--	140.000,--	215.535,--	425.675,--
093.657,--	4,382.000,--	10745.318,--	21,220.975,--

XX

Die Vertragsteile nehmen Grunderwerbsteuerbefreiung nach § 4 (1) Zif.3 lit.b GrEStG 1955 in Anspruch , ebenso Gerichtsgebührenbefreiung gemäß § 3 der VO.vom 18.03.1940, RGBl.I, Seite 543. - - - - -

Die Benützungsbewilligung für das Haus 2100 Korneuburg , Brückenstraße 6 , welches auf der Kaufliegenschaft von der Verkäuferin errichtet wurde , wurde laut Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Korneuburg vom 1.9.1971, Zl.1531/1519-821/1 erteilt . - - - - -

XXI

Die Käufer unterwerfen sich der Hausordnung in ihrer jeweils gültigen Form und verpflichten sich zur Mitgliedschaft bei der Verkäuferin und Erfüllung aller Mitgliedspflichten für den im Punkt XIII genannten Zeitraum , also so lange , als die Verkäuferin die Kaufliegenschaft verwaltet . - - - - -

XXII

Alle von den Käufern in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen sind von den Käufern auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden und diese ihrerseits zu verpflichten , diese Verbindlichkeiten auch auf alle weiteren Rechtsnachfolger zu übertragen . - - - - -

XXIII

Die Käufer erklären an Eides statt , österreichische Staatsbürger und Deviseninländer im Sinne des Devisengesetzes zu sein . - - - - -

XXV

Die Wohnung TOP Nr.7 ist für den Hausbesorger bestimmt und bildet im Verhältnis ihrer Liegenschaftsanteile ein gemeinsames Eigentum aller Miteigentümer . - - - - -

XXVI

Auf der Vertragsliegenschaft wurden auch 51 Autoabstellplätze errichtet , vermarktet und nummeriert. Diese Abstellplätze sind bereits teilweise an einzelne Käufer vermietet worden und können - sofern sie noch frei sind - von den Käufern gemietet werden . Der Mietzins für diese Abstellplätze wird zur Deckung der Betriebskosten der Gesamtliegenschaft verwendet . - - - - -

XXVII

Der Keller des Hauses Brückenstraße 6 in Korneuburg wird von den Miteigentümern gemeinsam benützt und zwar in der Weise , daß-abgesehen von den für Gemeinschaftsanlagen verwendeten Räumen wie Heizung , Waschküche , Trockenräume , Kinderwagen- und Fahrradabstellräume etc.- im Keller durch Holzlattenverschlüsse 59 Abteile abgeteilt sind , von denen jedes durch eine der jeweiligen Wohnungs-Türnummer entsprechende Nummerierung der ausschließlichen Benützung durch den jeweiligen Wohnungseigentümer bzw. Miteigentümer vorbehalten ist. - - - - -

XXVIII

Dieser Vertrag wird auf Seiten der Käufer von Herrn RA Dr. Richard Schwach jun., welcher von allen übrigen Käufern

Seite 87

als dienenden Grundstücken zugunsten der NEWAG Niederösterreichische Elektrizitätswerke Aktiengesellschaft und deren Rechtsnachfolger im Eigentume der elektrischen Anlagen grundbücherlich einverleibt werden.

7. Der Grundeigentümer ist verpflichtet, die zur grundbücherlichen Einverleibung allenfalls noch weiters notwendigen Urkunden ordnungsgemäß zu unterfertigen bzw. zur Verfügung zu stellen.

8. Dieser Vertrag wird in einer Urschrift ausgefertigt, welche in der Verwahrung der NEWAG verbleibt.

9. Der Wert der vereinbarten Dienstbarkeit gemäß Punkt 2 und 3 wird einvernehmlich mit S 50.-- (in Worten: Schilling fünfzig - - - - -) für Zwecke der Gebührenbemessung festgesetzt.

Wien, am 4. Dezember 1969



BRZ. 1413/1969

[Handwritten signature]
 Gemeindefiskus der Gemeinde
 Maria Enzersdorf-Süd
 Siedlungs- und
 Wohnbauamt
 17. Dezember 1969

Die Echtheit der Unterschriften der Herren: Hofrat Doktor Walter E d h o f e r, Obmann und Oberregierungsrat Doktor Anton S c h m i d, Vorstandsmitglied der Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft "A l p e n l a n d" registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, in Wien, 3., Dampfschiffstraße Nummer 6/1, wird hiemit beglaubigt.-----
 Wien, am 4. (vierten) Dezember 1969 (eintausendneunhundertsechzig - neun).-----

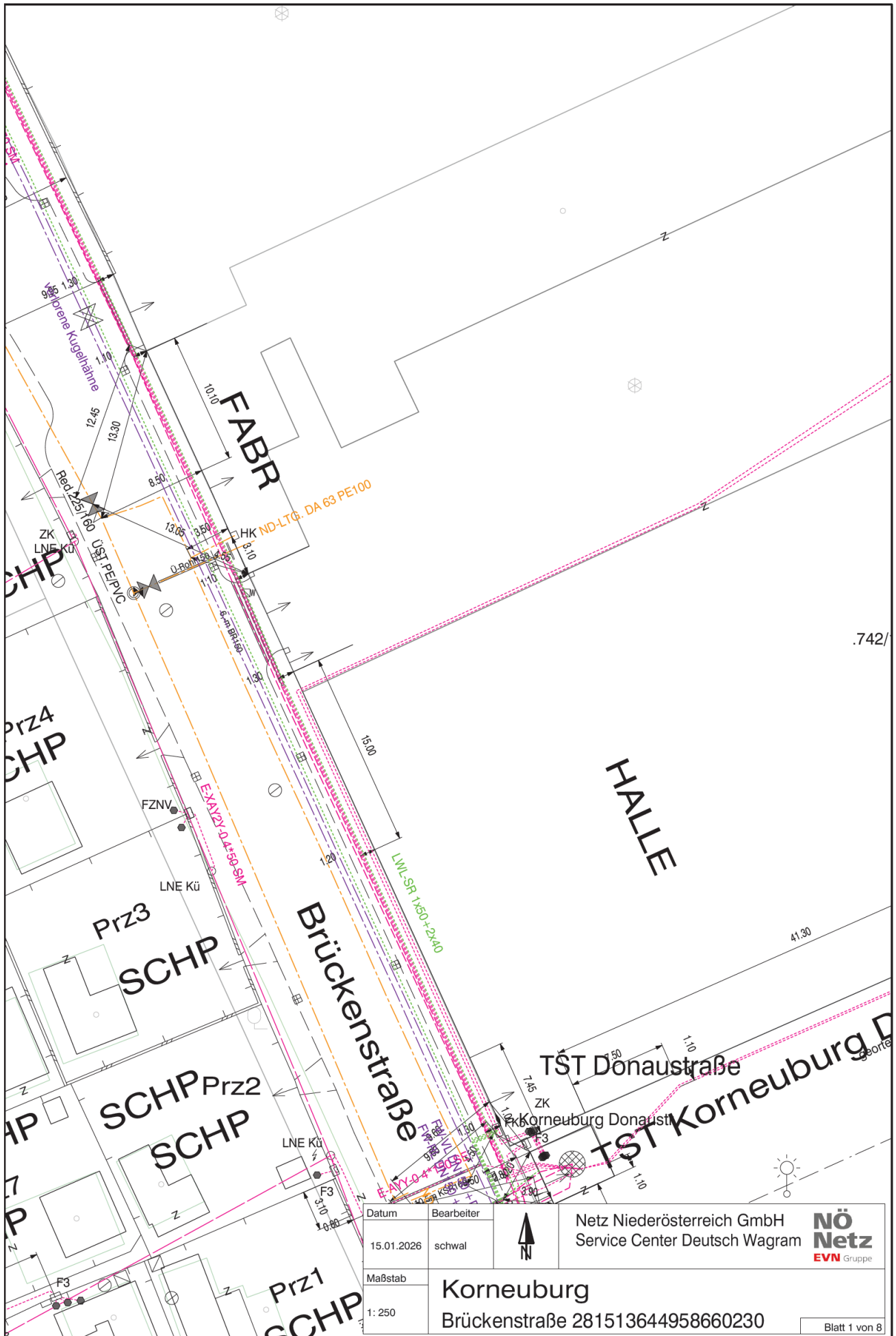
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

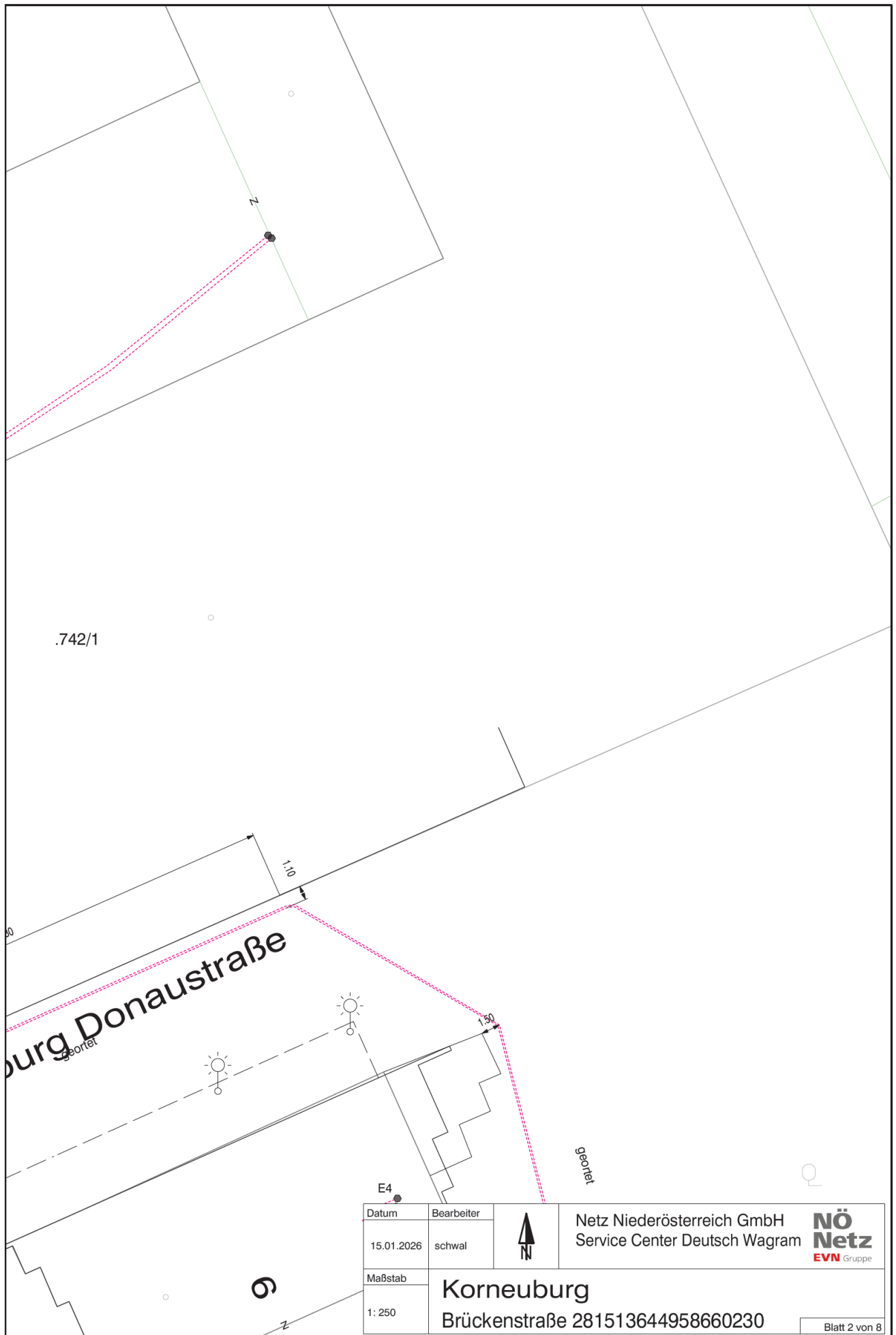
Maria Enzersdorf-Südstadt, am 17. Dezember 1969

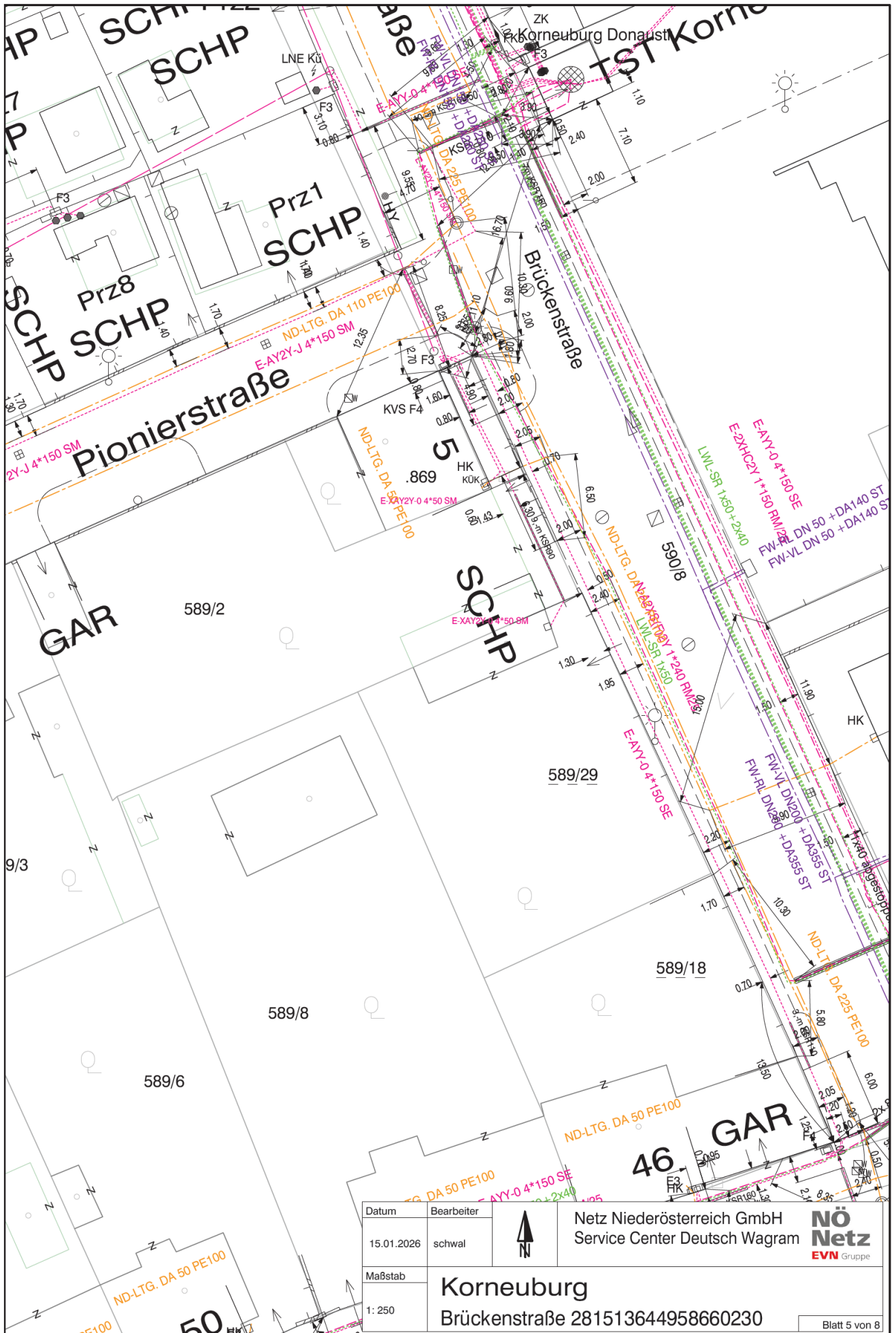


NEWAG
 Niederösterreichische Elektrizitätswerke
 Aktiengesellschaft

[Handwritten signature]









AW: F2-MHRZ-8/301.130 - [EXTERN] Förderungsinanspruchnahme Korneuburg - Na...



Datei

Nachricht

Hilfe

Was möchten Sie tun?



Löschen Archivieren



Antworten
Allen antworten
Weiterleiten



QuickSteps



Verschieben



Markierungen



Bearbeiten



Plastischer
Reader



Zoom



Löschen



Antworten



QuickSteps



Verschieben



Markierungen



Bearbeiten



Plastisch



Zoom

AW: F2-MHRZ-8/301.130 - [EXTERN] Förderungsinanspruchnahme Korneuburg



Löffelmann Bithja (F2) <Bithja.Loeffelmann@noel.gv.at>
An mario.schalko@gmx.at

 Antworten  Allen antworten  Weiterleiten 

Di. 20.01.2026 08:19

Sehr geehrter Herr Schalko!

Das Objekt Brückenstraße 6 Top 45 wurde mit öffentlichen Mittel gefördert, jedoch sind keine sonderbegünstigten Rückzahlungen erfolgt.

Mit freundlichen Grüßen
Bithja Löffelmann

—
Bithja Löffelmann

Amt der NÖ Landesregierung
Abteilung Wohnungsförderung
Landhausplatz 1
3109 St. Pölten

Telefon: +43 (0)2742 / 9005 - 14833
Mail: post.f2mhrueckzahl@noel.gv.at
Web: <http://www.noel.gv.at>
<http://www.noel.gv.at/datenschutz>

Folgen Sie uns auf [Facebook](#) und [Instagram](#)!



Von: Mario Schalko <mario.schalko@gmx.at>
Gesendet: Samstag, 17. Jänner 2026 12:58
An: iris.braier@bmwet.gv.at; Fertl Christoph (F2) <Christoph.Fertl@noel.gv.at>
Betreff: [EXTERN] Förderungsinanspruchnahme Korneuburg

Sehr geehrte Damen und Herren!

Hiermit ersuche ich höflichst um Bekanntgabe ob bei der erwähnten Liegenschaft öffentliche Mittel bzw. Förderungen in Anspruch genommen worden sind und begünstigte Rückzahlungen erfolgten.

Für Ihre Mühe danke ich im Vorhinein und verbleibe zwischenzeitig

mit freundlichen Grüßen
Mario Schalko

 **Bundesministerium
Wirtschaft, Energie
und Tourismus**

bmwet.gv.at

BMWET - IV/6 (Grundsätzliche Angelegenheiten,
Bundeswohnbaufonds)
post.IV6-25@bmwet.gv.at

Herrn
Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Mario SCHALKO, M.A.
Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger
Franz Grünberger Straße 13
3852 Gastern

David Brandstetter
Sachbearbeiter

david.brandstetter@bmwet.gv.at
+43 1 71100 805502
Stubenring 1, 1010 Wien

E-Mail-Antworten sind bitte unter Anführung der
Geschäftszahl an das Abteilungspostfach zu
richten.

Geschäftszahl: 2026-0.097.090

**Mitteilung wegen nicht geförderter Liegenschaft:
EZ 1941, KG 11006 Korneuburg, 2100 Korneuburg, Brückenstraße 6**

Guten Tag,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage teilen Ihnen die Bundeswohnbaufonds (= Wohnhaus-
Wiederaufbaufonds und Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds) mit, dass für die oben
angeführte Liegenschaft **keine Bundeswohnbauförderungen** gewährt wurden.

Hinsichtlich einer eventuellen Landeswohnbauförderung setzen Sie sich bitte mit der
zuständigen Stelle in Ihrem jeweiligen Bundesland in Verbindung.

Um Kenntnisnahme wird ersucht.

Wien, am 2. Februar 2026

Für den Bundesminister:

Iris Braier

Elektronisch gefertigt

	Unterzeichner	Bundesministerium für Wirtschaft, Energie und Tourismus
	Datum/Zeit	2026-02-04T12:37:59+01:00
	Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-07,OU=a-sign-corporate-07,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT
	Serien-Nr.	2082304761
	Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: http://www.signaturpruefung.gv.at

Finanzamt Österreich
1000 Wien, Postfach 260

08. November 2023

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 22

Einheitswertaktenzeichen

22 013-2-0646/5

Dipl.-Kfm. Erich Norbert Gruber und Miteigentümer
z.H. GEM BAU WOHN U SIEDLG ALPENLAND
Siegfried Ludwig-Platz 1
3100 St.Pölten

Einheitswertbescheid zum 01.01.2023 Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG

Auf Grund des § 21 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit §§ 186 und 193 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz
Mietwohngrundstück

Katastralgemeinde: 11006 Korneuburg
Lageadresse: Brückenstrasse 6, 2100 Korneuburg

GB 11006 Korneuburg, EZ 1941

KG	GSt-Nr	Fläche (m²)
11006 Korneuburg	.742/3	4.638
11006 Korneuburg	.742/8	170

festgestellt:

1) Zurechnung des Einheitswertes:

Die Zurechnung an den (die) mit 1) gekennzeichneten Miteigentümer ist Teil des Bescheidspruches. Die nicht gekennzeichneten Eigentümer werden lediglich informativ mitgeteilt.

Dipl.-Kfm. Gruber Erich Norbert, geb. 30. Mai 1947

Anteil: 756/42510	in Höhe von	13.562,57 Euro
Brüger Dominik, geb. 24. September 1993		
Anteil: 785/85020	in Höhe von	7.041,44 Euro
Neuwirth Christian, geb. 08. Jänner 1967		
Anteil: 781/42510	in Höhe von	14.011,13 Euro
Schodt Markus Hans, geb. 08. Dezember 1979		
Anteil: 705/85020	in Höhe von	6.323,84 Euro
Mag. Huber Daniela, geb. 04. Jänner 1988		
Anteil: 822/42510	in Höhe von	14.746,67 Euro
Dipl.-Kfm. Gruber Erich Norbert, geb. 30. Mai 1947		
Anteil: 832/42510	in Höhe von	14.926,07 Euro
Caithaml Gertrude, geb. 16. März 1951		
Anteil: 750/42510	in Höhe von	13.454,99 Euro
Mag. Hauer Walter, geb. 20. März 1960		
Anteil: 839/42510	in Höhe von	15.051,65 Euro
Ing. Riefenthaler Johann Joachim, geb. 01. Mai 1948		
Anteil: 832/42510	in Höhe von	14.926,07 Euro
Mag. Heinzlmaier Bernhard, geb. 19. Jänner 1960		
Anteil: 756/42510	in Höhe von	13.562,63 Euro
Glanz-Scheibreithner Gertraud Josefa, geb. 20. Mai 1951		
Anteil: 561/42510	in Höhe von	10.064,33 Euro
Schodt Andrea Elisabeth, geb. 27. März 1985		
Anteil: 705/85020	in Höhe von	6.323,84 Euro
Siegel Reinhard, geb. 26. Oktober 1979		
Anteil: 839/42510	in Höhe von	15.051,65 Euro

Stücklschwaiger Herta Elisabeth, geb. 07. August 1942 Anteil: 815/42510	in Höhe von	14.621,09 Euro
Dipl.-Ing. Ableidinger Anton, geb. 25. Februar 1973 Anteil: 741/42510	in Höhe von	13.293,53 Euro
Schricker Stefan Peter, geb. 12. August 1981 Anteil: 726/42510	in Höhe von	13.024,43 Euro
Tötzl Rosemarie, geb. 15. Jänner 1949 Anteil: 735/42510	in Höhe von	13.185,89 Euro
Schwab Christian, geb. 23. Dezember 1986 Anteil: 822/42510	in Höhe von	14.746,67 Euro
Reichert Ulrike, geb. 02. Oktober 1967 Anteil: 815/42510	in Höhe von	14.621,09 Euro
Korntheil Silvia Christine, geb. 20. März 1969 Anteil: 741/85020	in Höhe von	6.646,76 Euro
Weber Claudia Edith, geb. 04. Dezember 1968 Anteil: 550/42510	in Höhe von	9.866,99 Euro
Harrer Sabine, geb. 04. Juni 1973 Anteil: 750/42510	in Höhe von	13.454,99 Euro
Marzoch-Saldow Monika Alexandra, geb. 13. November 1954 Anteil: 791/42510	in Höhe von	14.190,53 Euro
Somodi Péter, geb. 29. Juli 1976 Anteil: 799/85020	in Höhe von	7.167,02 Euro
Holzinger Gertrude, geb. 27. Juni 1938 Anteil: 539/42510	in Höhe von	9.669,65 Euro
Mayer Herbert Josef, geb. 20. Oktober 1946 Anteil: 721/85020	in Höhe von	6.467,36 Euro

Mag. Beneš Walter, geb. 29. Oktober 1967 Anteil: 805/42510	in Höhe von	14.441,69 Euro
Joldic Jadran, geb. 10. Dezember 1958 Anteil: 799/85020	in Höhe von	7.167,02 Euro
Huber Simone, geb. 16. Juni 1988 Anteil: 313/42510	in Höhe von	5.615,21 Euro
Homolka Alfred Kamillo, geb. 16. September 1947 Anteil: 539/85020	in Höhe von	4.834,83 Euro
Jechlinger-Straka Karin Franziska, geb. 04. März 1963 Anteil: 550/85020	in Höhe von	4.933,50 Euro
Liebisch Monika Susanne, geb. 15. Jänner 1949 Anteil: 805/42510	in Höhe von	14.441,69 Euro
Straka Wolfgang, geb. 24. Jänner 1967 Anteil: 550/85020	in Höhe von	4.933,50 Euro
Wunderlich Michaela, geb. 06. März 1968 Anteil: 711/42510	in Höhe von	12.755,33 Euro
Krejić Velibor, geb. 14. Februar 1976 Anteil: 527/85020	in Höhe von	4.727,19 Euro
Somodi Angela Timea, geb. 15. April 1964 Anteil: 799/85020	in Höhe von	7.167,02 Euro
Coffey Hildegard Anna, geb. 28. April 1968 Anteil: 788/42510	in Höhe von	14.136,71 Euro
Dr. Zehmann Helmut Emil, geb. 25. November 1944 Anteil: 782/42510	in Höhe von	14.029,07 Euro
Emminger Iris, geb. 24. September 1996 Anteil: 785/85020	in Höhe von	7.041,44 Euro

Dr. Zehmann Helmut Emil, geb. 25. November 1944 Anteil: 527/85020	in Höhe von	4.727,19 Euro
Buchta Gabriele, geb. 27. Juni 1964 Anteil: 705/42510	in Höhe von	12.647,69 Euro
Greiner Sigrid, geb. 28. März 1944 Anteil: 788/42510	in Höhe von	14.136,71 Euro
Mag. Tamele Klaus, geb. 28. August 1965 Anteil: 741/85020	in Höhe von	6.646,76 Euro
Kličković Goran, geb. 03. Juli 1979 1) Anteil: 1564/85020	in Höhe von	14.029,07 Euro
Koller Maria Anna, geb. 01. November 1955 Anteil: 527/42510	in Höhe von	9.454,37 Euro
Ing. Taferner Johann, geb. 29. Oktober 1955 Anteil: 705/85020	in Höhe von	6.323,84 Euro
Mag. Martin Mayer Steuerberatungs- holding GmbH Anteil: 788/42510	in Höhe von	14.136,71 Euro
Gerstenecker Helene, geb. 05. August 1941 Anteil: 711/42510	in Höhe von	12.755,33 Euro
Verl. n. Wiener Harald, geb. 14. September 1951 Anteil: 391/42510	in Höhe von	7.014,53 Euro
Mag. Schwach Ute Ragnhild Ingeborg, geb. 17. Juni 1967 Anteil: 893/42510	in Höhe von	16.020,41 Euro
Ing. Binder Bernd, geb. 23. März 1982 Anteil: 394/42510	in Höhe von	7.068,35 Euro
Butz Wolfgang Otto Herbert, geb. 11. August 1958 Anteil: 309/42510	in Höhe von	5.543,46 Euro

Frey-Habernigg Ingrid, geb. 02. Juli 1941 Anteil: 692/42510	in Höhe von	12.414,47 Euro
Aubrunner Anne Marie, MSc, geb. 30. Juli 1966 Anteil: 782/42510	in Höhe von	14.029,07 Euro
Dr. Beer Georg Othmar, geb. 31. März 1959 Anteil: 718/42510	in Höhe von	12.880,91 Euro
Dipl.-Ing. Joldic Maksida, geb. 02. Februar 1958 Anteil: 799/85020	in Höhe von	7.167,02 Euro
Huber Claudia, geb. 30. November 1966 Anteil: 726/42510	in Höhe von	13.024,43 Euro
Mayer Irmgard, geb. 04. Dezember 1952 Anteil: 721/85020	in Höhe von	6.467,36 Euro
Taferner Elisabeth, geb. 05. Juni 1960 Anteil: 705/85020	in Höhe von	6.323,84 Euro
Homolka Hedwig, geb. 12. Oktober 1940 Anteil: 539/85020	in Höhe von	4.834,83 Euro
Zehmann Monika Ilona Aloisia, geb. 08. August 1945 Anteil: 527/85020	in Höhe von	4.727,19 Euro
Krejić Dragana, geb. 10. Dezember 1983 Anteil: 527/85020	in Höhe von	4.727,19 Euro
Frey-Habernigg Ingrid, geb. 02. Juli 1941 Anteil: 909/42510	in Höhe von	16.307,45 Euro
Staudigl Elisabeth, geb. 23. Mai 1955 Anteil: 735/42510	in Höhe von	13.185,89 Euro
Mag. Rettenbacher Richard Johann, geb. 12. September 1946 Anteil: 787/42510	in Höhe von	14.118,77 Euro

Blatnig Erwin, geb. 24. September 1950 Anteil: 782/42510	in Höhe von	14.029,07 Euro
Kafka Beatrix, geb. 15. Februar 1965 Anteil: 900/42510	in Höhe von	16.145,99 Euro
Bläsche Bettina, geb. 11. August 1964 Anteil: 711/42510	in Höhe von	12.755,33 Euro
Dr. Dungel Peter Manfred Willibald, geb. 10. Dezember 1975 Anteil: 711/42510	in Höhe von	12.755,33 Euro
Binder Verena, geb. 19. März 1984 Anteil: 394/42510	in Höhe von	7.068,35 Euro
Laber Peter Heinz Wilhelm, geb. 05. Jänner 1943 Anteil: 721/42510	in Höhe von	12.934,73 Euro

Anmerkung:

1) Der Eigentümer ist von der Zurechnung betroffen.

Begründung:

Die Feststellung war wegen Änderung in der steuerlichen Zurechnung (Änderung der Eigentumsverhältnisse) erforderlich.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Österreich das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht werden. Enthält der Bescheid die Ankündigung einer gesonderten Begründung, dann beginnt die Rechtsmittelfrist nicht vor Bekanntgabe der Begründung oder der Mitteilung, dass die Ankündigung als gegenstandslos zu betrachten ist, zu laufen. Dies gilt auch, wenn ein Bescheid auf einen Bericht verweist.

In der Beschwerde sind der Bescheid zu bezeichnen (z.B. Einheitswertbescheid zum 01. Jänner 2023 vom 08. November 2023 zu EWAZ 22 013-2-0646/5) sowie die gewünschten Änderungen anzuführen und zu begründen.

Durch Einbringung einer Beschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides gemäß § 254 Bundesabgabenordnung (BAO) nicht gehemmt.

Bei einer Zurechnungsfortschreibung können nur die festgestellten Eigentumsverhältnisse und die damit verbundene Zurechnung angefochten werden, nicht jedoch die Art des Grundbesitzes und die Höhe des Einheitswertes.

Information:

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt unverändert 762.628,72 Euro, der zu Grunde liegende Einheitswert unverändert 564.958,61 Euro.

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 1.519,78 Euro.

Dieser Bescheid ändert nicht die bisherige Höhe des (jeweiligen) Einheitswertes und des zugehörigen Grundsteuermessbetrages.

Hinweis:

Unmittelbar auf Grund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch dient der Einheitswert als Grundlage für die Berechnung der davon abgeleiteten Steuern und Abgaben. Der Bescheid wirkt auch gegen den Rechtsnachfolger, auf den der Gegenstand der Feststellung nach dem Stichtag 01. Jänner 2023 übergegangen ist oder übergeht. Dies gilt auch bei Nachfolge im Besitz.

Dieser Bescheid wirkt gegen alle, die am Gegenstand der Feststellung beteiligt sind (§ 191 Abs. 3 BAO). Mit der Zustellung dieses Bescheides an die nach § 81 BAO vertretungsbefugte Person oder einen Zustellungsbevollmächtigten nach § 9 Abs. 1 ZustG gilt die Zustellung an alle als vollzogen (§ 101 Abs. 3 und 4 BAO).

Der bewertungsrechtliche Begriff „Mietwohngrundstück“ umfasst Wohngebäude, die mehr als eine Wohnung enthalten, unabhängig davon, ob diese Wohnungen von den Eigentümern selbst genutzt werden oder vermietet sind. Beispiele: Zwei- und Mehrfamilienwohnhaus, Reihenhausanlage, Wohnhausanlage

Abkürzungen:

AbgÄG 1982	Abgabenänderungsgesetz 1982, BGBl. Nr. 570/1982
ATS	Österreichische Schilling
BAO	Bundesabgabenordnung
BewG	Bewertungsgesetz 1955
BGBI.	Bundesgesetzblatt
EWAZ	Einheitswertaktenzeichen
GB	Grundbuchnummer (Katastralgemeinde der EZ) und Bezeichnung
EZ	Einlagezahl
KG	Nummer und Bezeichnung der Katastralgemeinde
GSt-Nr	Grundstücksnummer
m ²	Quadratmeter
bes. EW	besonderer Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer gemäß § 53 Abs. 9 BewG

Berechnung:

Gt.	Gebäudeteil
Bauj.	Baujahr
Kub.	Kubatur
€/m ³ oder €/m ²	
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
Zu/Ab	Zu- bzw. Abschlag
AfA	Abschreibung für Abnutzung
Restw.	Restwert

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



Die aufgelisteten Flächen im sichtbaren Kartenausschnitt sind gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG zu veröffentlichen.
Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt:
"Korneuburg .742/3 (Grundstück)"

Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert vorgeschlagen



dekontaminiert



gesichert vorgeschlagen



gesichert



Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen



Beobachtung abgeschlossen

Flächeninformationen

Diesellochwerk Korneuburg

ID	62121
Flächentyp	Altstandort
Branche	123 Ölkraftwerk
Fläche [m²]	10.000
Status	beurteilt - "keine Altlast"
Datum der Beurteilung	09.12.2024
Beschreibung	Am Altstandort war im Zeitraum von 1907 bis 1954 ein Diesellochwerk zur Stromerzeugung für die Stadt Korneuburg und später auch für die Schiffswerft Korneuburg in Betrieb. Die Fläche des Altstandortes kann mit rund 10.000 m² angegeben werden. Ab 1969 wurde am Altstandort eine unterkellerte Wohnhausanlage errichtet und die Betriebsgebäude des Diesellochwerkes bis 1971 abgetragen.
Beurteilung	Im Bereich des Altstandortes sind kleinräumig Verunreinigungen des Untergrunds vorhanden. Das Ausmaß der festgestellten Verunreinigungen ist insgesamt gering. Auch die Belastungen des Bodens am Altstandort sind insgesamt als gering zu beurteilen und es ergeben sich keine Einschränkungen hinsichtlich der aktuellen Nutzung. Ein erheblicher Schadstoffeintrag in das Grundwasser wurde nicht festgestellt und ist auch in Zukunft nicht anzunehmen.