



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

3852 Gastern
Handy: 0664/3023910



Gastern, 04.06.2026

Bezirksgericht Korneuburg

Landesgerichtsplatz 1
2100 Korneuburg

9 E 45/25a

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Korneuburg vom 09.01.2026, eingegangen am 16.01.2026 per Post, wurde ich als Sachverständiger in der Exekutionssache

betreibende Partei:

RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG

Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1
1020 Wien

vertreten durch:

ZENS Rechtsanwalts GmbH

Esteplatz 5
1030 Wien

verpflichtete Partei:

Eric SAMUILOFF

Maulpertschstraße 12
2100 Korneuburg

bestellt und beauftragt, ein Bewertungsgutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft in 2100 Korneuburg, Maulpertschstraße 12, Parz. Nr. 107/13, EZ 2724, GB 11006 Korneuburg und über den Verkehrswert der 10/2153 Anteile an der Liegenschaft in 2100 Korneuburg, Zum Ganserfeld 1, Wohnungseigentum an KFZ – Abstellplatz 24, Parz. Nr. 1483, EZ 2890, GB 11006 Korneuburg, BG Korneuburg, zu erstatten.

Grundlagen der Bewertung:

1. Befundaufnahme am 20.02.2026 in der Zeit von rd 10.25 Uhr bis 11.35 Uhr im Beisein von

- Herrn Mag. Wolfgang Gartner
- Herrn Eric Samuiloff und
- dem gefertigten Sachverständigen

2. Befundaufnahme am 09.04.2026 in der Zeit von rd 17.10 Uhr bis 17.25 Uhr im Beisein von

- Herrn Eric Samuiloff und
- dem gefertigten Sachverständigen

Erhebungen bei der Stadtgemeinde Korneuburg

Erhebungen beim Finanzamt Korneuburg

Erhebungen bei der Netz Niederösterreich GmbH

Erhebungen bei der Hausverwaltung

Erhebungen am Realitätenmarkt

Bewertungstichtag:

Tag der 1. Befundaufnahme, 20.02.2026

I. B E F U N D:

A) 2100 Korneuburg, Maulpertschstraße 12, Parz. Nr. 107/13, EZ 2724:

Zu bewertendes Objekt:

Wohnhaus

Nebengebäude

Lage des Grundstückes:

In der KG Korneuburg. Die Erschließung erfolgt grundsätzlich von der etwa nordwestlich angrenzenden Maulpertschstraße.

Aufschließungen auf öffentlichem Grund:

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

Form und Niveau des Grundstückes:

Unregelmäßige (annähernd rechteckähnliche) Figuration mit einem grundsätzlich etwa horizontalen Niveau.

Ausmaß des Grundstückes (laut Abfrage vom 09.01.2026; allfällige zwischenzeitig eingetretene Veränderungen sind daher nicht berücksichtigt):

Parzelle Nr. 107/13 535 m²

Flächenwidmung:

Bauland Wohngebiet BW-3WE

25 % Bebauungsdichte; offene Bebauung; Bauklasse I, II

Auf die beiliegende Flächenwidmungs- und Bebauungsplandarstellung sowie die Verordnung ist zu verweisen.

Bebauung auf der Liegenschaft:

Wohnhaus, bestehend aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem nicht ausgebauten Dachboden

Nebengebäude

Vom Bauakt zur Verfügung gestellte Unterlagen (auszugsweise Auflistung)

Baubescheid:	10.11.2003	(Errichtung eines Wohnhauses mit Abstellraum)
Recht zur Benützung:	29.07.2004	(Errichtung eines Wohnhauses mit Abstellraum)
Aktenvermerk:	02.05.2016	(gewerbliche Nutzung der beiden Büros im Erd- und Obergeschoss)
Baubescheid:	25.05.2016	(Errichtung eines Carports)
Recht zur Benützung:	11.01.2018	(Errichtung eines Carports)

Ein kompletter Bauakt, welcher gänzlich dem Naturstand entsprechende Planunterlagen vom Gesamtumfang sowie Bau- und Benützungsbewilligungsbescheide bzw. Fertigstellungsmeldungen zum Inhalt hat, soll nicht vorhanden sein.

Es beziehen sich die Ausführungen ausschließlich auf das Wohnhaus. In einer separaten Beschreibung ist die übrige Substanz aufgelistet. 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:

Kellergeschoss	Raumhöhe ca. 2,33 m und ca. 2,50 m im Keller 4 und 5, ca. 2,55 m im Keller 8
Erdgeschoss	Raumhöhe ca. 2,67 m im Wohn-Esszimmer und ca. 2,59 m im Abstellraum
Obergeschoss	Raumhöhe ca. 2,60 m im Zimmer 2

Fundierung:

Fundamentplatte

Kellergeschossaußenmauerwerk:	Ortbetonmauerwerk
Mittelmauern:	Ortbetonmauerwerk
Zwischenwand:	Zwischenwandsteine

Erdgeschossaußenwände:	Fertigteilholzriegelkonstruktion
Zwischenwände:	Fertigteilholzriegelkonstruktion

Obergeschossaußenwände: Fertigteilholzriegelkonstruktion
Zwischenwände: Fertigteilholzriegelkonstruktion

Kaminmauerwerk:
Formsteinmauerwerk

Decke über Kellergeschoss:
Ortbetondecke

Decke über Erdgeschoss:
Fertigteilholzkonstruktion

Decke über Obergeschoss:
Fertigteilholzkonstruktion

Dachform:
Walmdach

Dacheindeckung:
Dachsteine

Dachrinnen und Abfallrohre sowie Spenglerarbeiten:
Alukonstruktionen

Wärmedämmung in/über oberster Geschossdecke:
Wurde eingebaut, jedoch ev. nicht in einer dem heutigen Stand entsprechenden Stärke

Brandschutzmäßige Abschlüsse:
Wurde vermutlich weitgehend ausgebildet

Die bei den Raumbeschreibungen verwendeten Abkürzungen bedeuten (die Raumwidmungen beziehen sich fallweise auf die vorgefundenen bzw. angegebenen Nutzungen – somit ev. abweichend von einer etwaig vorliegenden gänzlich identen Plandarstellung, einer allfälligen Bewilligung, etc.):

D: Decken- und Schrägflächen
W: Wandflächen
B: Bodenflächen

Kellergeschoss:

Vorkeller:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fliesen

Eine Stiege führt in das Erdgeschoss. Ein Ausgang zur Gartenaufgangsstiege wurde geschaffen.

Abstellraum:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fliesen

Keller 1:

D: Anstrich

W: Anstrich und teilweise Fliesen

B: Fliesen

Ein Waschbecken und zwei Brausen sind montiert. Ein Saunaeinbau ist gegeben.

WC:

D: Anstrich

W: Anstrich und Fliesen

B: Fliesen

Ein WC und eine Lüftung sind angeordnet.

Technikraum:

D: Ortbeton

W: Ortbeton und Anstrich

B: Fliesen

Eine Gaskombitherme, der Warmwasserspeicher, eine Hebeanlage, der Wasserzähler, der Waschmaschinenanschluss und die Enthärtungsanlage sind vorhanden.

Keller 2:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fliesen

Keller 3:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fliesen

Keller 4 und 5 (ein gemeinsamer Raum):

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fliesen

Keller 6:

D: Anstrich

W: Anstrich und geringfügig Fliesen

B: Fliesen

Ein Abgussbecken wurde vorgefunden.

Keller 7:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fliesen

Keller 8:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Ziegelpflaster

Die Erreichbarkeit ist von außen gewährleistet. Eine Klimatisierung ist gegeben.

Erdgeschoss:

Windfang/Garderobe:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Pflasterimitat und teilweise Fliesen

Die Eingangstüre ist versetzt.

Diele:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fliesen

Eine Stiege führt in das Kellergeschoss und in das Obergeschoss.

WC:

D: Anstrich

W: Fliesen und Anstrich

B: Fliesen

Ein Pissoir, ein WC und ein Waschbecken sind angeordnet.

Büro:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fliesen

Küche:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fliesen

Die Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen.

Wohn-Esszimmer:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fliesen

Ein Ausgang auf die Terrasse ist gegeben.

Abstellraum:

D: Ortbeton

W: Ortbeton

B: Fliesen

Der Zugang ist vom Carport bzw. dem Garten gewährleistet.

Obergeschoss:

Diele:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fliesen

Über eine Stiege gelangt man in das Erdgeschoss. Eine Einschubtreppe führt in den Dachboden.

Zimmer 1:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Parkett

Schrankraum:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Parkett

Arbeitsraum:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fliesen

WC:

D: Anstrich

W: Anstrich und Fliesen

B: Fliesen

Ein WC ist angeordnet.

Bad:

D: Anstrich

W: Fliesen und Anstrich

B: Fliesen

Zwei Waschbecken, zwei Brausen, eine Wanne und eine Lüftung sind vorhanden.

Zimmer 2:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Parkett

Ein Ausgang auf den Balkon wurde geschaffen.

Zimmer 3:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Parkett

Ein Ausgang auf den Balkon besteht.

Fenster:

Holzfenster mit zweifacher Isolierverglasung, Aluschale und teilweise Raffstores

Kunststofffenster mit zweifacher Isolierverglasung

Hauseingangstüren:

Alutür samt Glaslichte

Kunststofffüllungstüren (zwei „hintereinander“ angeordnet)

Terrassen- und Balkontüren:

Holztüren samt zweifacher Isolierverglasung und Aluschale sowie teilweise Raffstores

Türen:

Vollbautüren in Holzzargen

Vollbautüren in Stahlzargen

Stufe beim Hauseingang:
Natursteinplattenbelegung

Stiege vom Erd- in das Kellergeschoss:
Massivstiege mit Fliesenbelegung

Stiege vom Erd- in das Obergeschoss:
Holzstiege

Stiege vom Kellergeschoss auf das Gartenniveau:
Massivstiege samt Natursteinplattenbelegung (größtenteils im Freien)

Aufstieg in den Dachboden:
Einschubtreppe

Fassadenausbildung:
Wärmedämm-Verbundsystem (im Sockelbereich besteht teilweise nur die Spachtelung)

Einfriedungen (die als gegenständlich bezeichneten sind erwähnt; die Situierung erfolgte an bzw. im Bereich der Grenzen):

An der Nordwestseite:	Sockel und Doppelstabmattenzaun sowie offener Einfahrtsbereich
An der Nordostseite:	Mauerwerk bzw. Maschendraht- und Doppelstabmattenzaun
An der Südostseite:	Maschendrahtzaun
An der Südwestseite:	Maschendrahtzaun

Außenanlagen auf der Liegenschaft:
Befestigungen mittels Asphalt und Natursteinplatten sowie Riesel- und Schotteranordnungen sind vorhanden. Die Freifläche verfügt über einen Rasenbewuchs, Bäume und Sträucher sind gegeben.

Wasserversorgung:
Anschluss an das Leitungsnetz

Abwasserbeseitigung:
Anschluss an den Kanal
Sickergruben

Stromversorgung:
Anschluss an das Leitungsnetz

Gasversorgung:
Anschluss an das Leitungsnetz

Warmwasserbereitung sowie Beheizung der Wohnräume:
Erfolgt von der Gaskombitherme (Nova Florida, angeblich erst wenige Monate alt), welche sich im Technikraum befindet, über Radiatoren. Weiters wurde ein Warmwasserspeicher (Viessmann Vitocell 100) installiert. Im Wohn-Esszimmer ist ein Kaminofen positioniert.

Sonstiges:

Das zweigeschossige Nebengebäude (dieses beinhaltet den bereits im Raumprogramm beschriebenen Keller 8 sowie den darüber situierten Abstellraum) verfügt über Ortbetonaußenmauern und Ortbetondecken. Kunststofftüren gelangten zur Versetzung. Angeblich ist eine Blechdeckung am Pultdach gegeben.

Die Terrasse ist mit Natursteinplatten belegt.

Beim obergeschossigen Balkon wurden WPC Dielen angeordnet. Ein Alugeländer kam zur Ausführung.

Das dem Abstellraum sowie Wohnhaus vorgelagerte Carport besteht aus einer Stahl- bzw. Alukonstruktion. Mit einer Hohlkammerplattendeckung ist das flach geneigte Pultdach versehen.

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).

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

Ausreichende Absturzsicherungen sind nicht gänzlich gegeben.

Hochgezogene Spenglerarbeiten bzw. Abdichtungen sowie entsprechende Sockelhöhen wurden nicht wahrgenommen.

In den Räumlichkeiten sind an einigen Stellen Abnutzungserscheinungen, mechanische Beschädigungen, Verschmutzungen, Verfärbungen, Anstrichschäden, Feuchtigkeitseinwirkungen, Risse, Ausblühungen, Schimmelbildungen, etc. wahrnehmbar.

Frei geführte Installationen wurden vorgefunden.

Ob ein kompletter Bauakt inkl. gänzlich mit dem Naturstand korrespondierenden Baubewilligungen, Planunterlagen sowie einer Benützungsbewilligung bzw. Fertigstellungsmeldung vom gesamten Umfang vorliegt ist nicht bekannt (teilweise Abweichungen liegen jedenfalls vor). Es wurde fiktiv davon ausgegangen, dass für die allfällig notwendige Erlangung dieser 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 vorgenommen. Die erhobenen Planunterlagen werden auszugsweise ohne der Vornahme von Abänderungen/Ergänzungen beigelegt (eine komplette Bestandsplananfertigung vom Gesamtumfang erfolgte aus Kostengründen nicht).

Das vorgefundene Raumprogramm sowie die Raumanordnung und Ausrichtung, die Bauweise, etc. sind nicht komplett den heutigen Bedürfnissen entsprechend bzw. lassen eine wirtschaftliche sowie zeitgemäße Nutzung nicht gänzlich zu. Die nunmehrigen Anforderungen an Wärmeschutz, etc. werden nicht komplett erfüllt bzw. wurden keine genauen Angaben über die Aufbauten, etc. getätigt. Die laufenden Instandhaltungen/Instandsetzungen wurden nicht vollkommen erbracht. Mit entsprechenden wirtschaftlichen Aufwendungen werden diese vorzunehmen sein (naturgemäß abhängig vom jeweiligen Verwendungszweck und „individuellen Vorstellungen“). Als eingeschränkt kann die Interessensgruppe für derartige Liegenschaften angesehen werden. Den genannten Umständen wird auch durch die Anwendung eines Abschlages für Marktanpassung Rechnung getragen. Auf die aktuell angespannte Marktsituation, etc. ist einzugehen.

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. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass das Wohnhaus in Holzriegelfertigteilbauweise errichtet worden ist. Ein Energieausweis wurde nicht vorgezeigt. Mehrfach waren aufgrund von Lagerungen, Einrichtungsgegenständen, mangelnder Aufstiegshilfen, 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 auch nicht verwiesen – diesbezügliche eingehende Befundungen erfolgten nicht. Allfällige Beeinträchtigungen bzw. Wertminderungen, etc. wären ohnehin von einem speziellen Fachgutachter nach der Vornahme von entsprechenden Untersuchungen zu behandeln. Hochwassereinflüsse bzw. hohe Grundwasserstände sowie größere Grundwasserschwankungen sollen nicht vorliegen.

Allfällige weitere Rückstandsbeträge, Pfandrechte sowie aushaftende Darlehen, etc. wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt. Gemäß Rücksprache mit der Gemeinde bestehen per 12.05.2026 Abgabenrückstände. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass etwaige Berechnungsflächen der Abgabenbescheide, etwaige Nachforderungen hinsichtlich Anschlussabgaben, Aufschließungen, Benützungsgebühren, etc. nicht geprüft wurden.

Es soll die Liegenschaft eigen genutzt sein. Auf das Vorliegen von zu berücksichtigenden Bestandsverhältnissen wurde nicht verwiesen, sodass bei der Bewertung von einem gänzlich bestandsfreien Zustand ausgegangen wurde.

B) 2100 Korneuburg, Zum Ganserfeld 1, Parz. Nr. 1483, EZ 2890:

Zu bewertendes Objekt:

10/2153 Anteile – Wohnungseigentum an Kfz-Abstellplatz 24

Lage des Grundstückes:

In der KG Korneuburg. Die Erschließung erfolgt grundsätzlich von der etwa im östlichen Eckbereich angrenzenden Straße mit der Bezeichnung Zum Ganserfeld.

Aufschließungen auf öffentlichem Grund:

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

Form und Niveau des Grundstückes:

Annähernd rechteckige Figuration mit einem grundsätzlich etwa horizontalen Niveau.

Ausmaß des Grundstückes (laut Abfrage vom 09.01.2026; allfällige zwischenzeitig eingetretene Veränderungen sind daher nicht berücksichtigt):

Parzelle Nr. 1483 2.757 m²

Flächenwidmung:

Großteil der Liegenschaft:

Bauland Wohngebiet BW-3WE

40 % Bebauungsdichte; offene, gekuppelte Bebauung; Bauklasse I, II

Streifen entlang dem Großteil der Südostseite:

Grünland Grüngürtel Ggü-AS-10

Auf die beiliegende Flächenwidmungs- und Bebauungsplandarstellung ist zu verweisen.

Bebauung auf der Liegenschaft:

Mehrgeschossige Wohnhausanlage samt Tiefgarage

Der gegenständliche Kfz-Abstellplatz 24 ist in der Tiefgarage situiert.

Vom Bauakt zur Verfügung gestellte Unterlagen (auszugsweise Auflistung)

Baubescheid:	21.05.2014	(Errichtung einer Wohnhausanlage mit 24 Wohnungen und 36 Stellplätze)
Baubescheid:	07.10.2014	(Errichtung eines Personenaufzuges)
Recht zur Benützung:	14.03.2016	(Errichtung einer Wohnhausanlage mit 24 Wohnungen und 36 Stellplätze)
Recht zur Benützung:	14.03.2016	(Errichtung eines Personenaufzuges)

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.

Außenanlagen auf der Liegenschaft:

Befestigungen mittels Asphalt, Beton und Betonplatten sind vorhanden. Die Freifläche verfügt über einen Rasenbewuchs, Bäume und Sträucher sind gegeben. Der Liegenschaft zuzuordnende Einfriedungen sind teilweise ausgebildet.

Wasserversorgung:
Anschluss an das Leitungsnetz

Abwasserbeseitigung:
Anschluss an den Kanal
Sickerschächte

Stromversorgung:
Anschluss an das Leitungsnetz

Gasversorgung:
Ein Anschluss an das Leitungsnetz soll nicht existieren

Sonstiges:

Der gegenständliche Stellplatz ist in der Tiefgarage der Wohnhausanlage positioniert. Eine rampenartige Abfahrt ist dem Kellergeschoss vorgelagert.

Gemäß Bauakt wurde das Objekt auf einer Fundamentplatte in Massivbauweise errichtet. Die Umfassungsmauern von der Tiefgarage wurden in Ortbeton ausgeführt.

Unmittelbar neben der Liegenschaft ist ein Sendemast positioniert.

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 beigefügt wurden).

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

Hochgezogene Spenglerarbeiten bzw. Abdichtungen sowie entsprechende Sockelhöhen wurden nicht gänzlich wahrgenommen.

In den Räumlichkeiten sind an einigen Stellen Abnutzungserscheinungen, mechanische Beschädigungen, Verschmutzungen, Verfärbungen, Risse, etc. wahrnehmbar.

Frei geführte Installationen wurden vorgefunden.

Ob ein kompletter Bauakt inkl. gänzlich mit dem Naturstand korrespondierenden Baubewilligungen, Planunterlagen sowie einer Benützungsbewilligung bzw. Fertigstellungsmeldung vom gesamten Umfang vorliegt ist nicht bekannt. Es wurde fiktiv davon ausgegangen, dass für die allfällig notwendige Erlangung dieser 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 vorgenommen. Die erhobenen Planunterlagen werden auszugsweise ohne der Vornahme von Abänderungen/Ergänzungen beigelegt (eine allenfalls notwendig komplette Bestandsplananfertigung vom Gesamtumfang erfolgte aus Kostengründen nicht).

Die nunmehrigen Anforderungen an Wärmeschutz, etc. werden ev. nicht komplett erfüllt bzw. wurden keine genauen Angaben über die Aufbauten, etc. getätigt. Die laufenden Instandhaltungen/Instandsetzungen wurden nicht vollkommen erbracht. Mit entsprechenden wirtschaftlichen Aufwendungen werden diese vorzunehmen sein (naturgemäß abhängig vom jeweiligen Verwendungszweck und „individuellen Vorstellungen“). Als etwas eingeschränkt kann die Interessensgruppe für derartige Liegenschaften angesehen werden. Auf die aktuell angespannte Marktsituation, etc. ist einzugehen.

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 auszugsweise beigelegt. Mehrfach waren aufgrund von Lagerungen, nicht gegebenem Zutritt, mangelnder Aufstiegshilfen, 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 Grenzüerbauten 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 auch nicht verwiesen – diesbezügliche eingehende Befundungen erfolgten nicht. Allfällige Beeinträchtigungen bzw. Wertminderungen, etc. wären ohnehin von einem speziellen Fachgutachter nach der Vornahme von entsprechenden Untersuchungen zu behandeln. Hochwassereinflüsse bzw. hohe Grundwasserstände sowie größere Grundwasserschwankungen sollen nicht vorliegen.

Allfällige Rückstandsbeträge, Pfandrechte sowie aushaftende Darlehen, etc. wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt. Gemäß Rücksprache mit der Gemeinde bestehen per 12.05.2026 keine Abgabenrückstände. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass etwaige Berechnungsflächen der Abgabenbescheide, etwaige Nachforderungen hinsichtlich Anschlussabgaben, Anschlüsse, Benützungsgeldern, etc. nicht geprüft wurden.

Es soll die Liegenschaft bzw. der 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.

II. B E W E R T U N G:

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt aufgrund der überwiegend für derartige Objekte vorliegenden Eigennutzung grundsätzlich nach dem Sachwertverfahren. In den angeführten Preisen sind die anteiligen Werte für Fundierung und Dachkonstruktion, Terrasse, Balkon, etc. enthalten.

A) 2100 Korneuburg, Maulpertschstraße 12, Parz. Nr. 107/13, EZ 2724:

535 m² Grundfläche mit der Widmung „Bauland Wohngebiet“,
 bewertet auf Grund der Lage, der Figuration
 der Liegenschaft, etc. mit rd € 700,-- i.M. per m² rd € 374.500,--

Wert der Aufschließungsabgabe im Sinne
 der N.Ö. Bauordnung, Einheitssatz
 der Stadtgemeinde Korneuburg, € 1.570,--

Laut Auskunft gilt der Koeffizient 1,25 als bezahlt

$\sqrt{535 \text{ m}^2} = 23,1301 \text{ m} \times € 1.570,-- \times 1,25$ rd € 45.400,--

Verbaute Fläche (laut teilweisem Naturmaß, Plan sowie mehrere Annahmen):

Kellergeschoss sowie zweigeschossiges Nebengebäude:

9,10 x 15,05 m i.M. + 0,30 x 2,70 m i.M. +
 5,60 x 4,10 m i.M. + 5,55 x 4,05 m i.M. = rd 183 m²

Erdgeschoss:

9,15 x 12,0 m i.M. + 0,30 x 2,75 m i.M. = rd 111 m²

Obergeschoss:

9,15 x 12,0 m i.M. + 0,30 x 2,75 m i.M. = rd 111 m²
 222 m²

183 m² verbaute Fläche a € 1.600,-- i.M. inkl. Ust. = rd € 292.800,--
 222 m² verbaute Fläche a € 2.500,-- i.M. inkl. Ust. = rd € 555.000,--
 € 847.800,--

Abzüglich eines Abschlages für rückgestauten
 Erhaltungsaufwand (Behebung der Bauschäden –
 angenommener Pauschalbetrag –
 ohne Vornahme von Eingriffen, etc.) - rd € 18.000,--
 Gekürzter Herstellungswert € 829.800,--

Abzüglich mittlere Altersabwertung
 unter Berücksichtigung des Gebäudealters,
 der üblichen Nutzungsdauer, der
 vorliegenden Bauweise sowie dem
 Verwendungszweck der Substanz, etc.
 in der Höhe von i.M.
 rd 30 – 35 % von € 829.800,-- - rd € 269.700,-- € 560.100,--

Abzüglich der wirtschaftlichen Wertminderung
 zufolge des verlorenen Bauaufwandes.
 Jeder Ersterher eines Gebäudes, welcher
 dasselbe nicht selbst errichtet hat, würde
 sich einen Neubau nach seinen eigenen
 Vorstellungen herstellen und braucht nicht das
 Vorgegebene zur Kenntnis nehmen (Umfang,
 Baustoffe, Ausstattung, Größe, etc.)
 rd 10 – 15 % vom fiktiven Herstellungswert von € 847.800,-- - rd € 106.000,--

Wert der Außenanlagen, weitere Substanz, etc. rd € 26.000,--

Anschlussgebühren und –abgaben rd € 12.900,--

Sachwert € 912.900,--

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.

Abschlag für Marktanpassung (ebenso ist auf die bereits erwähnten „Umstände“ sowie Beeinträchtigungen zu verweisen)

rd 20 – 25 % von € 912.900,-- - rd € 205.900,--

VERKEHRSWERT

2100 Korneuburg, Maulpertschstraße 12, Parz. Nr. 107/13, EZ 2724

ohne Berücksichtigung der

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung rd € 707.000,--

Laut Vorschreibung der Stadtgemeinde Korneuburg vom 21.04.2026 haftet ein Betrag von € 357,52 aus. Es werden diese Beträge vom oben erwähnten Verkehrswert in Abzug gebracht (Rundung auf € 100,--). Ob diesen bzw. weiteren Beträgen dingliche Wirkung zukommt stellt eine rechtliche Thematik dar und wurde nicht geprüft.

VERKEHRSWERT

2100 Korneuburg, Maulpertschstraße 12, Parz. Nr. 107/13, EZ 2724

mit Berücksichtigung der zuvor erwähnten

Abgabenrückstände (mit angen. dinglicher Wirkung) **rd € 706.600,--**

B) 2100 Korneuburg, Zum Gansefeld 1, Parz. Nr. 1483, EZ 2890:

Unter Berücksichtigung von anderwertigen Immobilienveräußerungen (insbesondere in der gegenständlichen Anlage) sowie der Angebots- und Nachfragesituation kann nachstehender durchschnittlicher Preis für derartige Stellplätze zugrunde gelegt werden.

Wert des Stellplatzes in der Tiefgarage rd € 17.000,--

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

2100 Korneuburg, Zum Gansefeld 1, Parz. Nr. 1483, EZ 2890

10/2153 Anteile, WE an Kfz-Abstellplatz 24

ohne Berücksichtigung allfälliger

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung **rd € 17.000,--**

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 nicht in diesem Kataster eingetragen ist (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, Unterschutzstellungen, 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

Angesichts 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, 04.06.2026

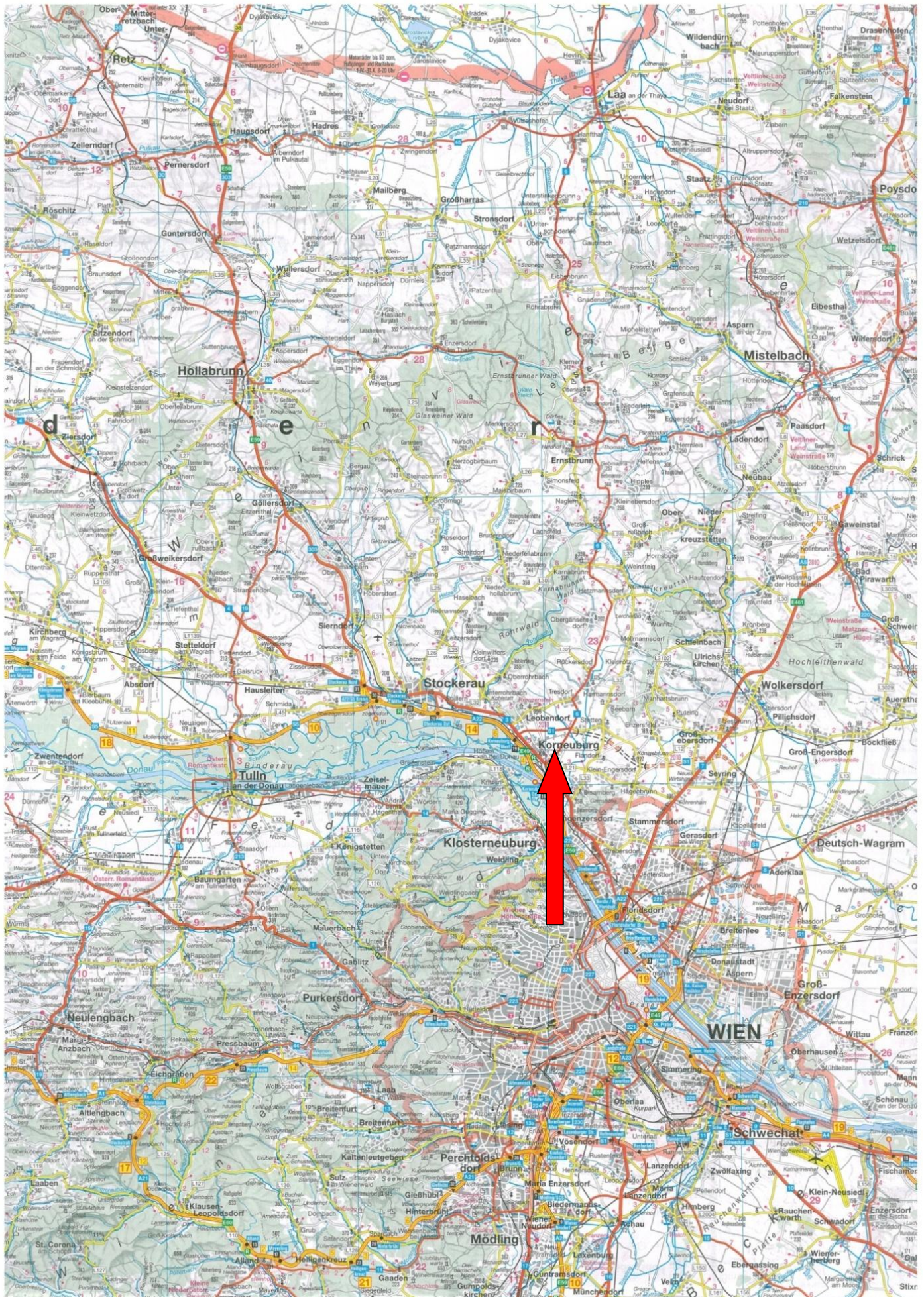
Umseitig den Originalausfertigungen angeschlossen (die grafischen Darstellungen sind nicht maßstabsgetreu und teilweise nicht eingenordet):

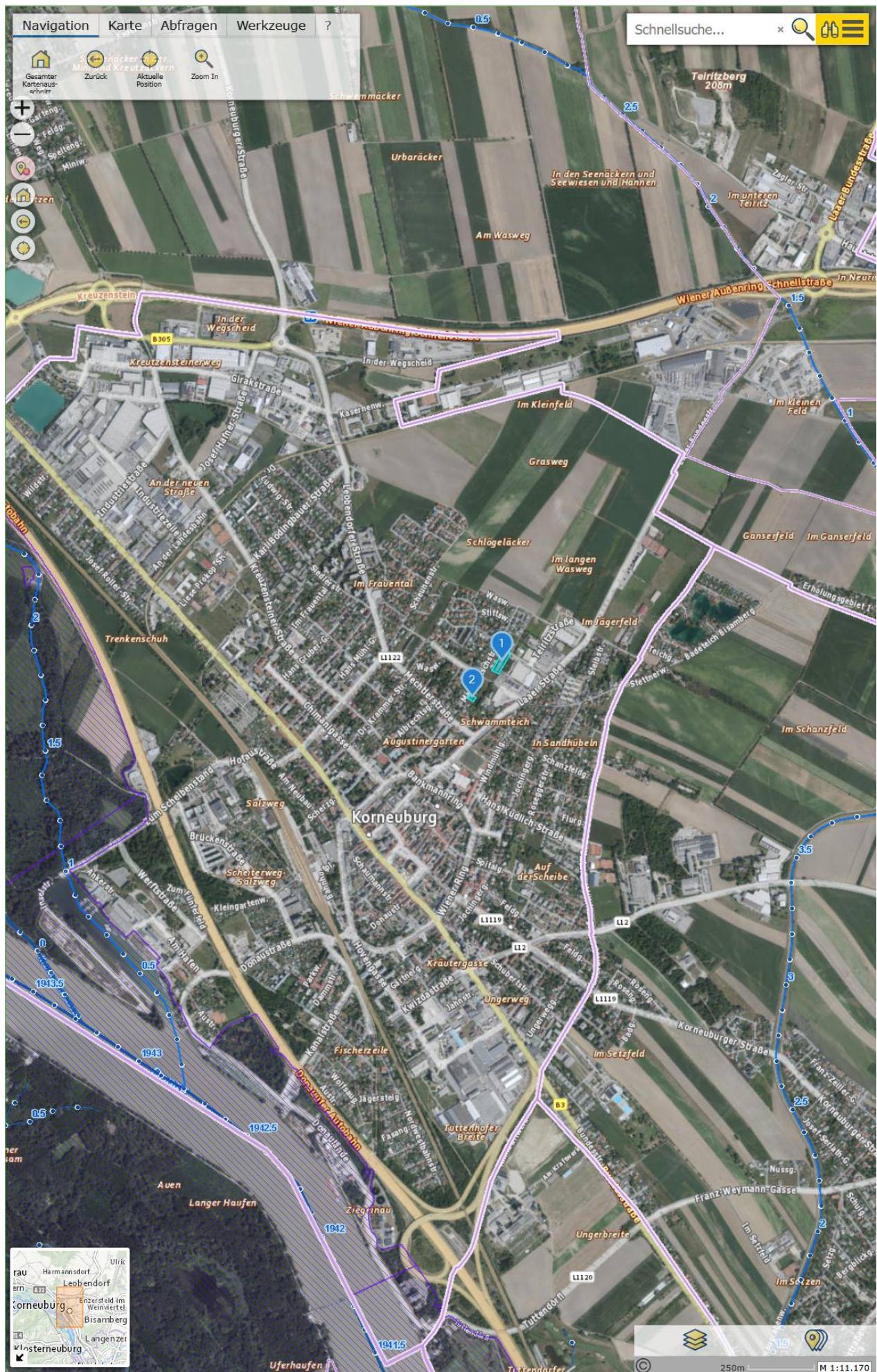
Landkartenausschnitt
Orthofotodarstellungen samt Hochwasserüberlagerung
Verordnungen
Senderkatasterabfrage
Datenbankabfrage vom Altlastenportal betreffend etwaiger Bodenkontaminationen

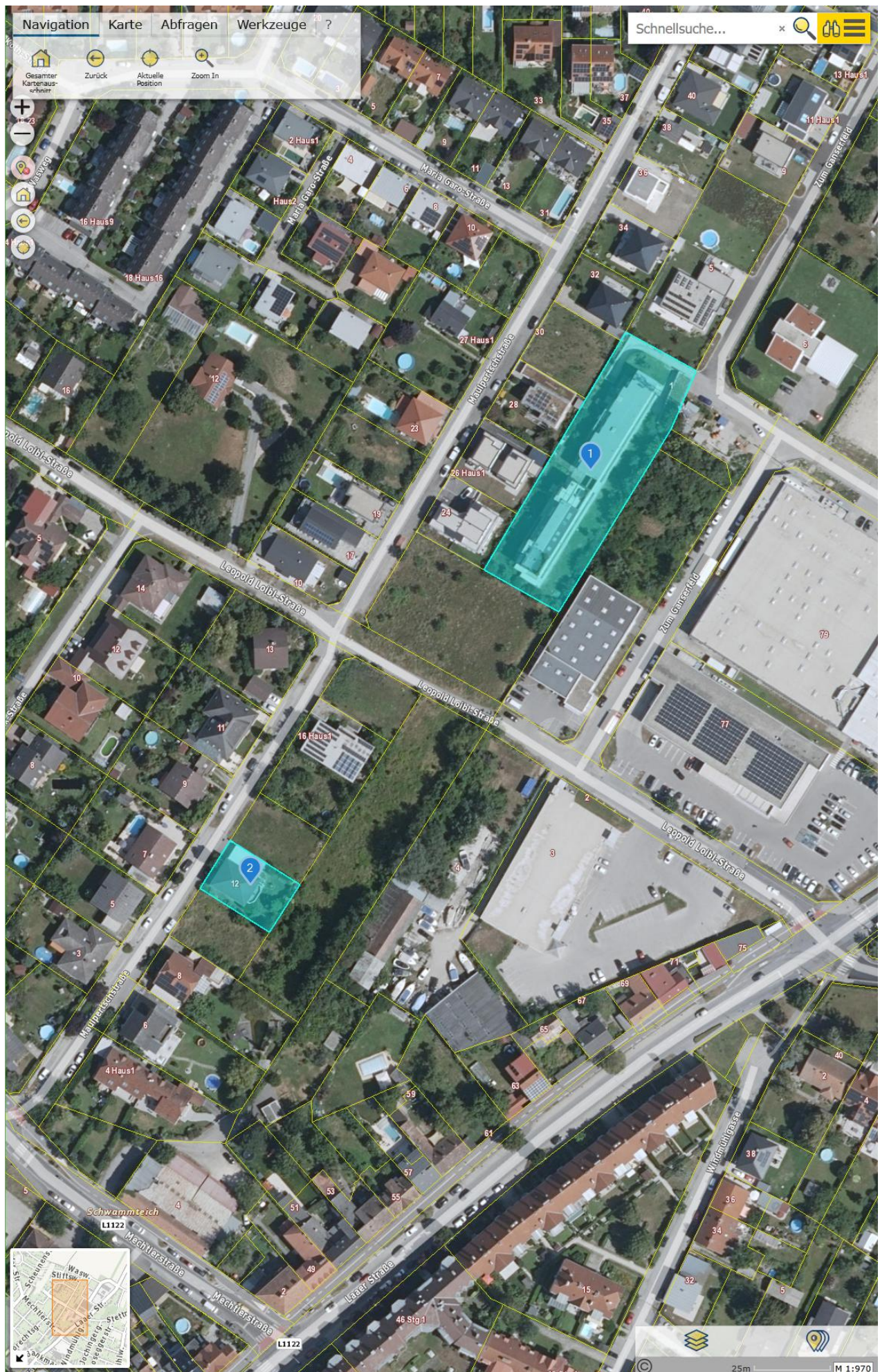
Grundbuchsauszug EZ 2724
DKM Auszug samt Orthofotoüberlagerung und Höheneintragungen
Bebauungsplan
Planausschnitte (auszugsweise, nicht genau dem Naturstand entsprechend)
Vorschreibung
Feststellungs- und Grundsteuermessbescheid

Grundbuchsauszug EZ 2890 (auszugsweise)
DKM Auszug samt Orthofotoüberlagerung und Höheneintragungen
Bebauungsplan
Planausschnitte (auszugsweise, ev. nicht genau dem Naturstand entsprechend)
Gutachten (auszugsweise)
Wohnungseigentumsstatut (auszugsweise)
Anfrage sowie Unterlagen von der Hausverwaltung (auszugsweise)
Angaben hinsichtlich Förderungen
Einheitswertbescheid

Fotodokumentation (teilweise geben die Bilder auch nicht gegenständliche Bereiche wieder)







VGESCHLAGEN AM:	25.11.2025
GENOMMEN 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 Schrifthöhe 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. Plakatafeln 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 Schaueiten 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 I 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.*

Erhaltenswürdige Bereiche der Stadtmauer: „Bereich 1, 2 und 3“:



§ 7 Besondere Bestimmungen

- (1) Für bestimmte in der Plandarstellung besonders bezeichnete Teilgebiete gelten zusätzlich „Besondere Bestimmungen“ (BB1, BB2, etc.). Diese in der Plandarstellung bzw. im Anhang näher ausgeführten „Besonderen Bestimmungen“ sind Bestandteil dieser Verordnung und im Sinne des §30 Abs. 2 und des §31 des NÖ Raumordnungsgesetz 03/2015, in der derzeit geltenden Fassung, einzuhalten.

§ 8 Freiflächen und Gelände

- (1) Für das gesamte Bauland werden prozentuelle Freiflächen festgelegt. Für diese Freiflächen gelten – sofern nicht durch eine Besondere Bestimmung abweichend festgelegt – die folgenden Prozentwerte:

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:

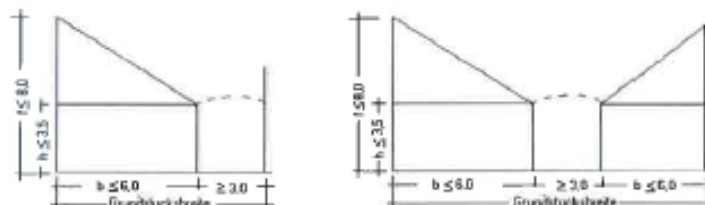
BB1: Hinter einem straßenseitigen Vordergebäude gemäß §5 Abs. (1) sind folgende Hofbauten möglich:

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

Breite b = maximal 6m
 Traufenhöhe h = maximal 3,5m
 Firsthöhe f = maximal 8,0m
 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.

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

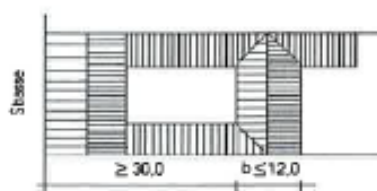


2. Im Bereich der Grundstücke ist höchstens ein Quertrakt ab einer Tiefe von 30m von der Straßenfluchtlinie als Verbindungselement zwischen den beiden Grundgrenzen möglich.

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).



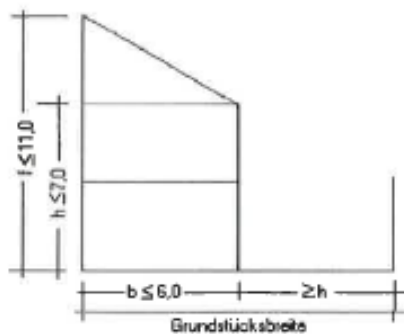
3. Hofüberbauung zur Erzielung einer Halle im Erdgeschoss sind nur als transparente Konstruktion möglich, die das Erscheinungsbild der Flügelbauten nicht verdecken.

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

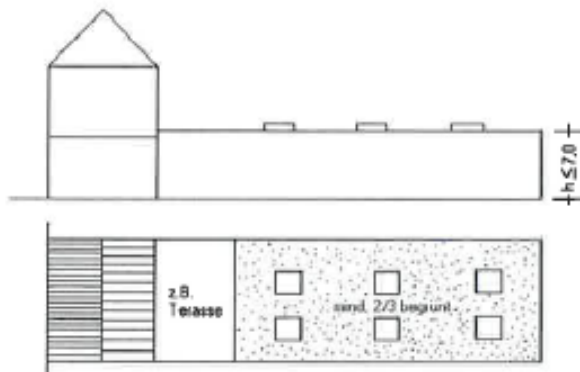
1. Flügelbauten an einer oder bei ausreichender Grundstücksbreite an beiden seitlichen Grundgrenzen. Die Flügelbauten müssen folgenden Auflagen entsprechen:

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 LGBI. 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 LGBI. 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 LGBI. 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 LGBI. 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.

entschlagen am: 28.01.2026
angeschlagen am: 23.01.2026
abgenommen am: 12.02.2026
abgenommen am: 17.2.2026

Die ordnungsgemäße Kundmachung
wird bestätigt.
Korneuburg am: 17.02.2026

Der Bürgermeister
Christian Gepp, MSc.

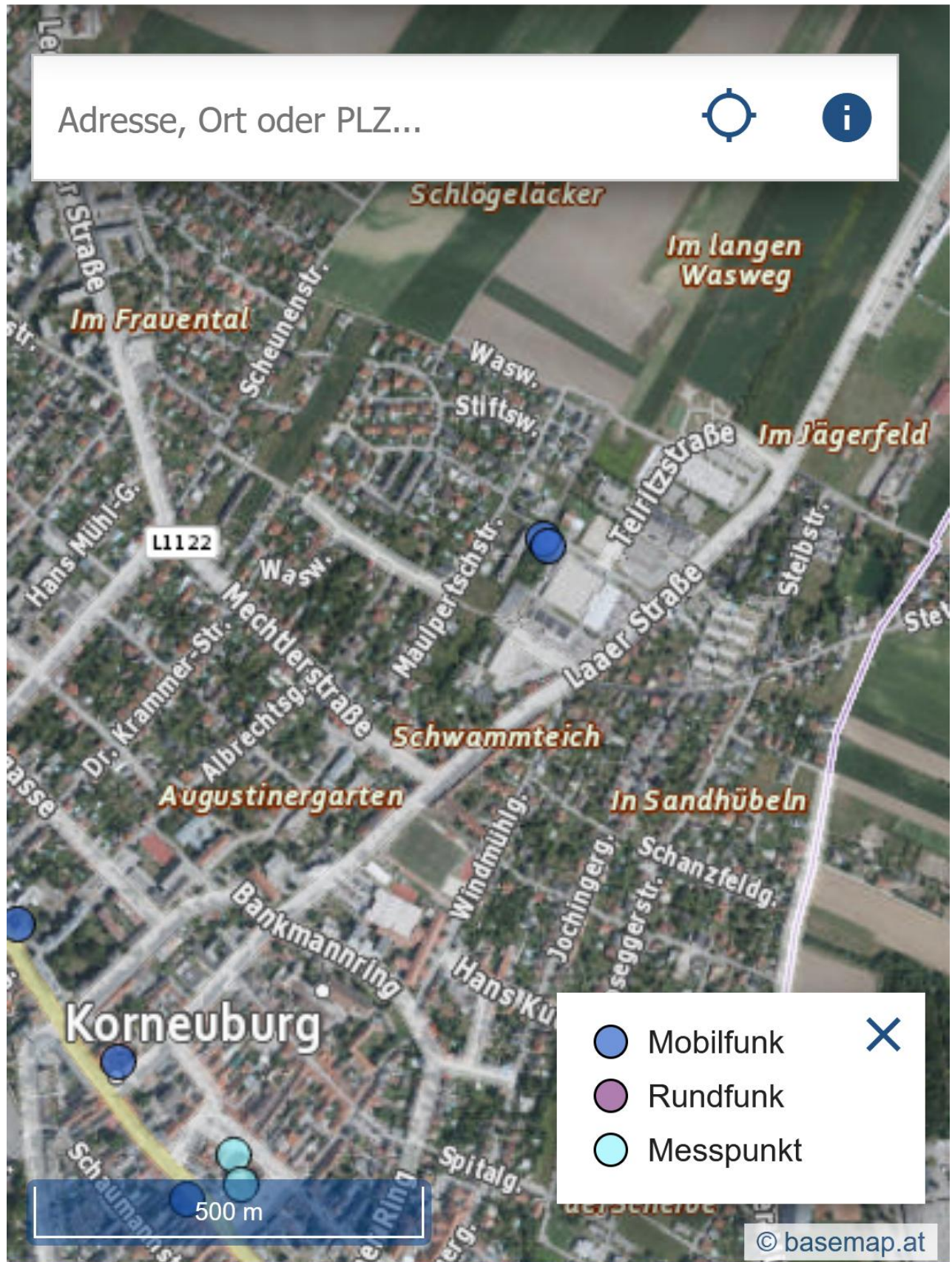


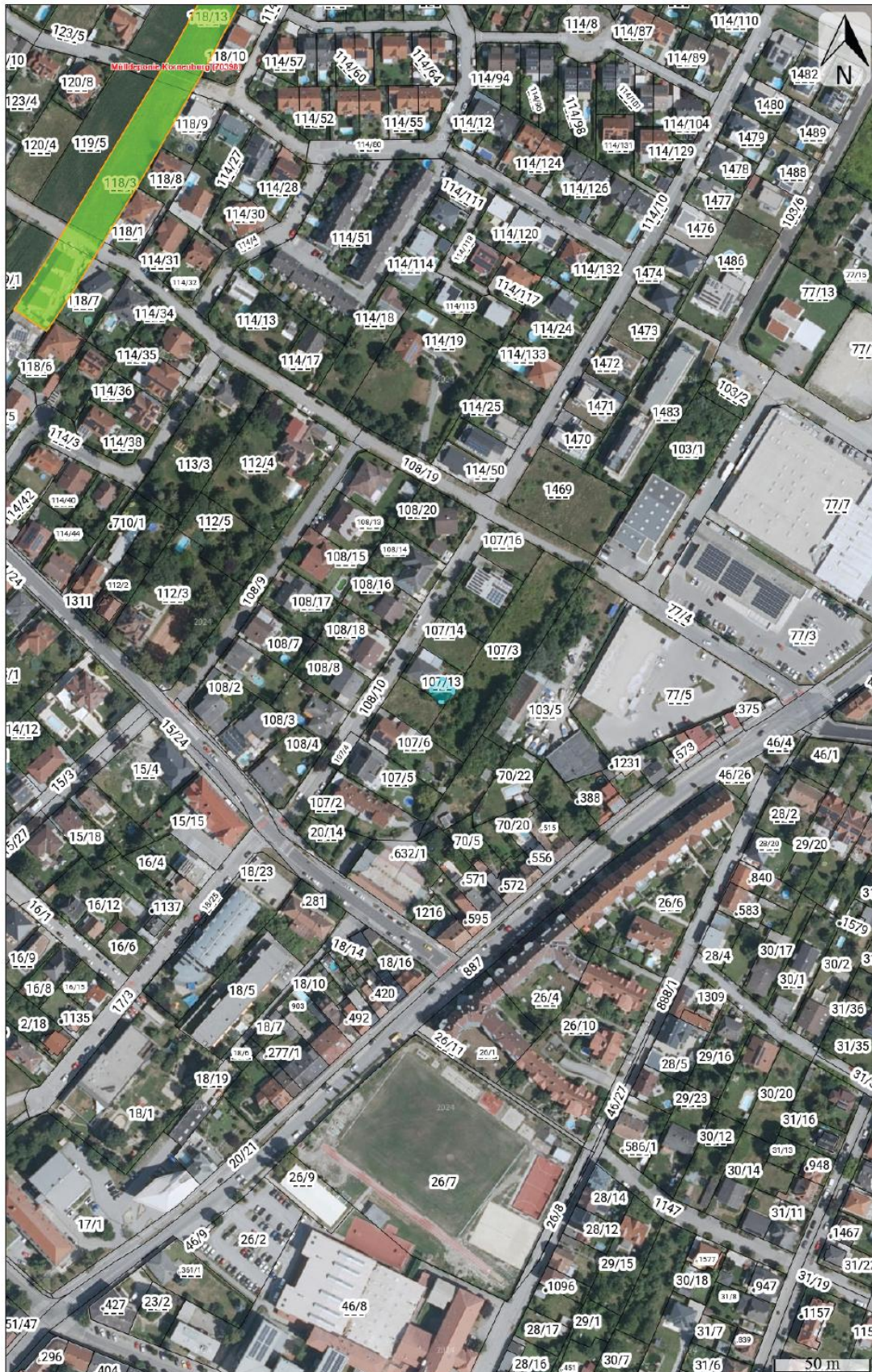
Geprüft gemäß
§ 88 NÖ Gemeindeordnung 1973

St. Pölten, am 18.2.2026

NÖ Landesregierung
im Auftrage







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 107/13 (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

Mülldeponie Korneuburg

ID	70398
Flächentyp	Altablagerung
Deponietyp	Kommunale Deponie
Art der Ablagerungen	Bauschutt, Hausmüll, Aushubmaterial/Abraum
Fläche [m ²]	7.300
Volumen [m ³]	25.000
Status	beurteilt - "keine Altlast"
Datum der Beurteilung	13.04.2017
Beschreibung	Bei der Altablagerung handelt es sich um die Verfüllung einer ehemaligen Kiesgrube. Auf einer Fläche von ca. 7.000 m ² wurden ab den 1950er Jahren bis zu Beginn der 1970er Jahren Aushubmaterial, Bauschutt und Hausmüll sowie vermutlich auch geringe Mengen an Gewerbemüll abgelagert. Die durchschnittliche Ablagerungsmächtigkeit beträgt rund 3 m. Das Ablagerungsvolumen kann mit ca. 25.000 m ³ abgeschätzt werden. Die Ablagerungen erfolgten ohne technische Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers. Die Ablagerungen reichen bereichsweise bis in den Grundwasserschwankungsbereich.
Beurteilung	Die aktuelle Deponiegasbildung ebenso wie das Reaktionspotenzial der Altablagerung sind gering. Bei den Raumluftmessungen konnte keine Ausbreitung von Deponiegas in unterirdische Gebäudeteile festgestellt werden. Die Feststoffuntersuchungen ergaben Belastungen durch Metalle und Kohlenwasserstoffe. Aufgrund der geringen Kubatur der Altablagerung kann davon ausgegangen werden, dass keine größeren Mengen an mit Schadstoffen kontaminierten Abfällen vorliegen. Ein Schadstoffeintrag in das Grundwasser ist aktuell kaum erkennbar.



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 11006 Korneuburg
BEZIRKSGERICHT Korneuburg

EINLAGEZAHL 2724

Letzte TZ 6858/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
107/13	G GST-Fläche *	535	
	Bauf.(10)	137	
	Gärten(10)	398	Maulpertschstraße 12

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 1045/2003 Eröffnung der Einlage für Gst 107/13 aus EZ 295
- 2 a 2971/2005 Aufschließungsabgabe hins Gst 107/13 entrichtet

***** B *****

- 1 ANTEIL: 1/1

Eric Samuiloff

GEB: 1963-09-24 ADR: Maulpertschstr 12, Korneuburg 2100

a 1045/2003 Kaufvertrag 2002-03-13 Eigentumsrecht

b 3450/2005 Anschrift

***** C *****

- 3 a 7036/2016 (Entscheidendes Gericht BG Josefstadt - 4693/2016)

Pfandurkunde 2016-11-24

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 500.000,--

für Raiffeisenbank am Bodensee registrierte Genossenschaft
mit beschränkter Haftung (FN 63256z)

- c 7036/2016 (Entscheidendes Gericht BG Josefstadt - 4693/2016)

2370/2022 (Entscheidendes Gericht BG Josefstadt -

1471/2022) 3774/2023 (Entscheidendes Gericht BG Liesing -

2143/2023) Simultan haftende Liegenschaften

EZ 213 KG 72133 Krumpendorf C-LNR 15

EZ 2724 KG 11006 Korneuburg C-LNR 3

- 4 a 5990/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollst EUR 58.500,--

Antragskosten EUR 1.619,54 für

RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH- WIEN AG (FN 203160s)

(9 E 45/25a)

- 5 a 6858/2025 (Entscheidendes Gericht BG Klagenfurt - 10546/2025)

Pfandurkunde 2016-11-24

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 150.000,--

für Raiffeisenbank Bodensee-Leiblachtal eGen (FN 63256z)

- b 6858/2025 (Entscheidendes Gericht BG Klagenfurt - 10546/2025)

Simultan haftende Liegenschaften

EZ 213 KG 72133 Krumpendorf C-LNR 27

EZ 2724 KG 11006 Korneuburg C-LNR 5

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

09.01.2026 11:42:03

Navigation

Karte

Abfragen

Werkzeuge

?

Identifizieren

Linie

Koordinaten

Strasse 12

/

Auswählen

Höhe

Schnellsuche...

×

🔍

☰

Aktives Werkzeug:

Koordinaten / Höhe

?

×

Koordinaten eingeben

Koordinaten hochladen (CSV)

Koordinaten herunterladen (CSV)

Web Mercator

#

Rechtswert

Hochwert

Höhe

1

1818580,37

6165266,04

167,10m Gelände

2

1818609,63

6165309,03

167,20m Gelände

3

1818616,5

6165245,29

167,10m Gelände

4

1818633,67

6165271,71

167,40m Gelände

5

1818663,08

6165280,52

167,30m Gelände

167,10m Oberfläche

167,20m Oberfläche

167,10m Oberfläche

167,40m Oberfläche

167,30m Oberfläche

Marker entfernen

Eingabe Tipp

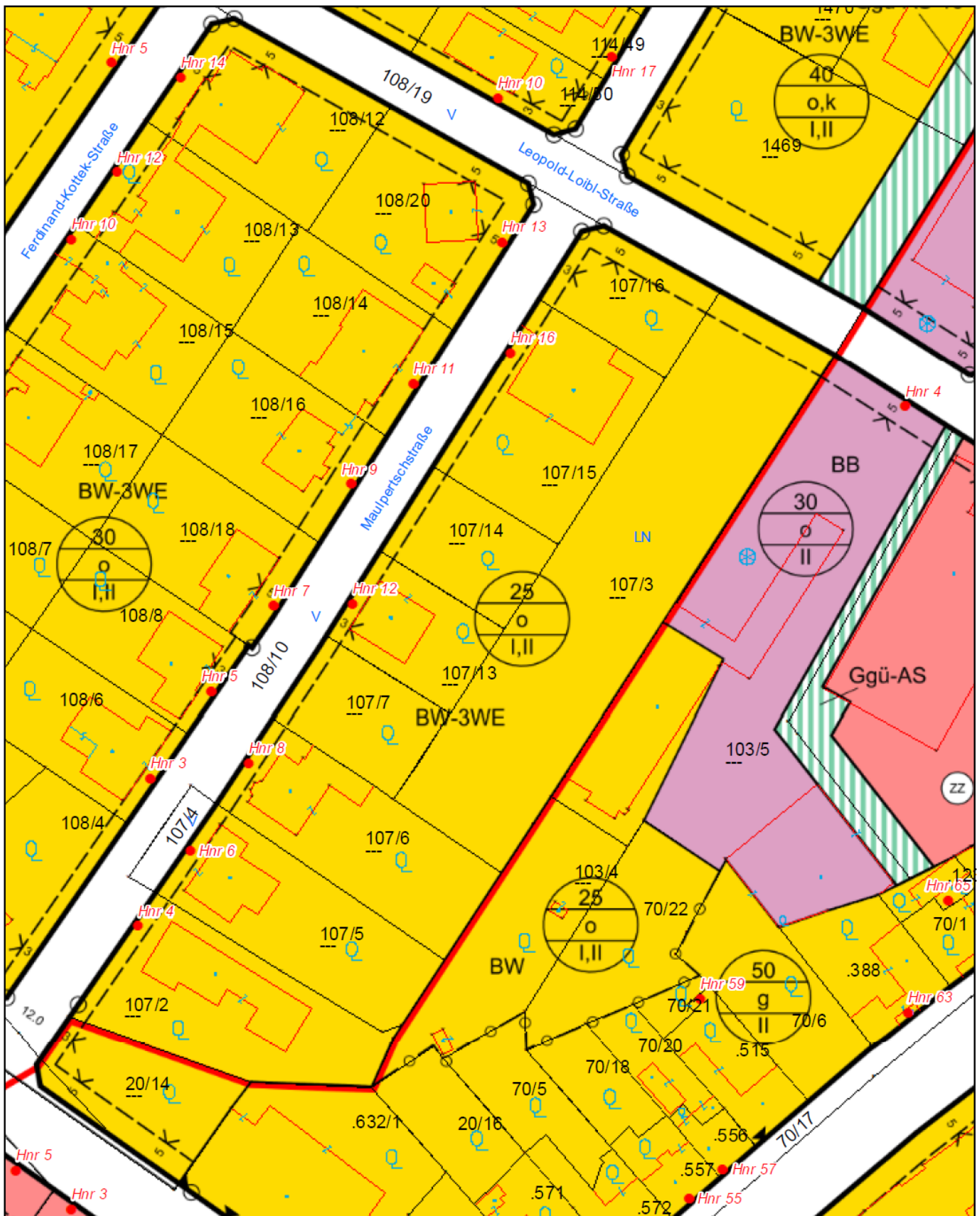
🗨

📍

📏

10m

M 1:380



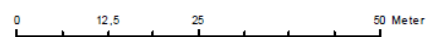
Lageplan

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



Plotdatum: 20.05.2026
 Maßstab (im Original): 1:1 000
 Erstellt durch Anwender:
 Petra Reinermann_Korneuburg

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



WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VertiGIS



ING. E. ROTH GMBH Holzbauwerke
A-9560 Feldkirchen Glan 8
Tel: 04277 / 2301-1 Fax: 04277 / 2301-100



EINREICHPLAN

WOHNHAUS ~~MIT GARAGE~~

Gst.Nr.: 107/13 EZ: KG: Korneuburg

Bauort : 2100 Korneuburg, Maulpertschstrasse

Bauherr:

Eric SAMUILOFF

Otto Probststrasse 36/6/9

1100 Wien

Grundeigentümer:

Eric SAMUILOFF

Otto Probststrasse 36/6/9

1100 Wien

Planverfasser:



Bauausführende Firma für das Fertighaus:



Bauführer:

Behörde:

Stadtgemeinde Korneuburg
Hierauf bezieht sich der h. a. Bescheid
Nr. 30-7412-03 vom 10.11.2003



Ing. E. ROTH Holzbaugesellschaft
Tel.: 04277 / 2301-1 Fax: 04277 / 2301-100
Homepage: www.wigo-haus.at
e-mail: office@wigo-haus.at



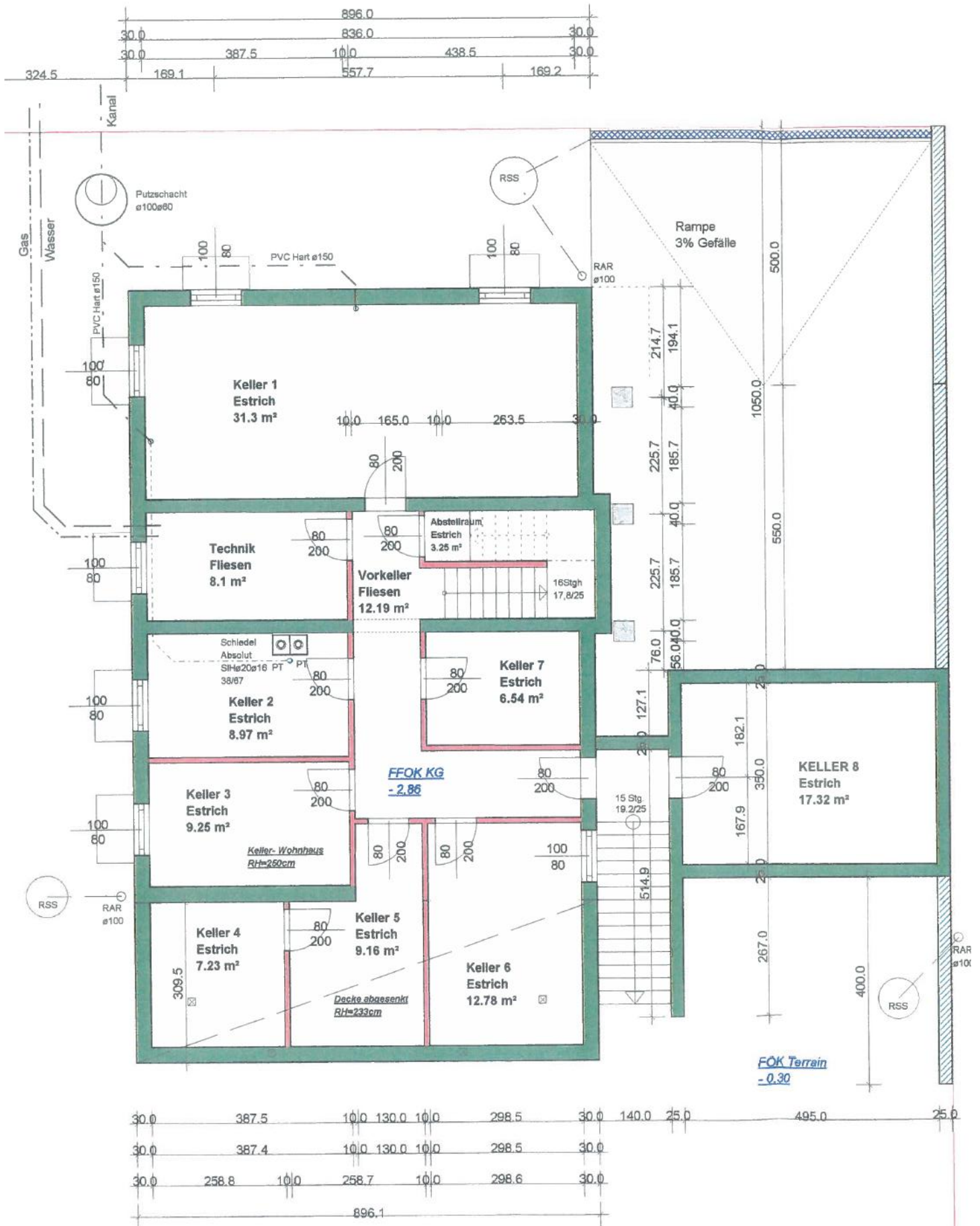
Plan - Nr.:

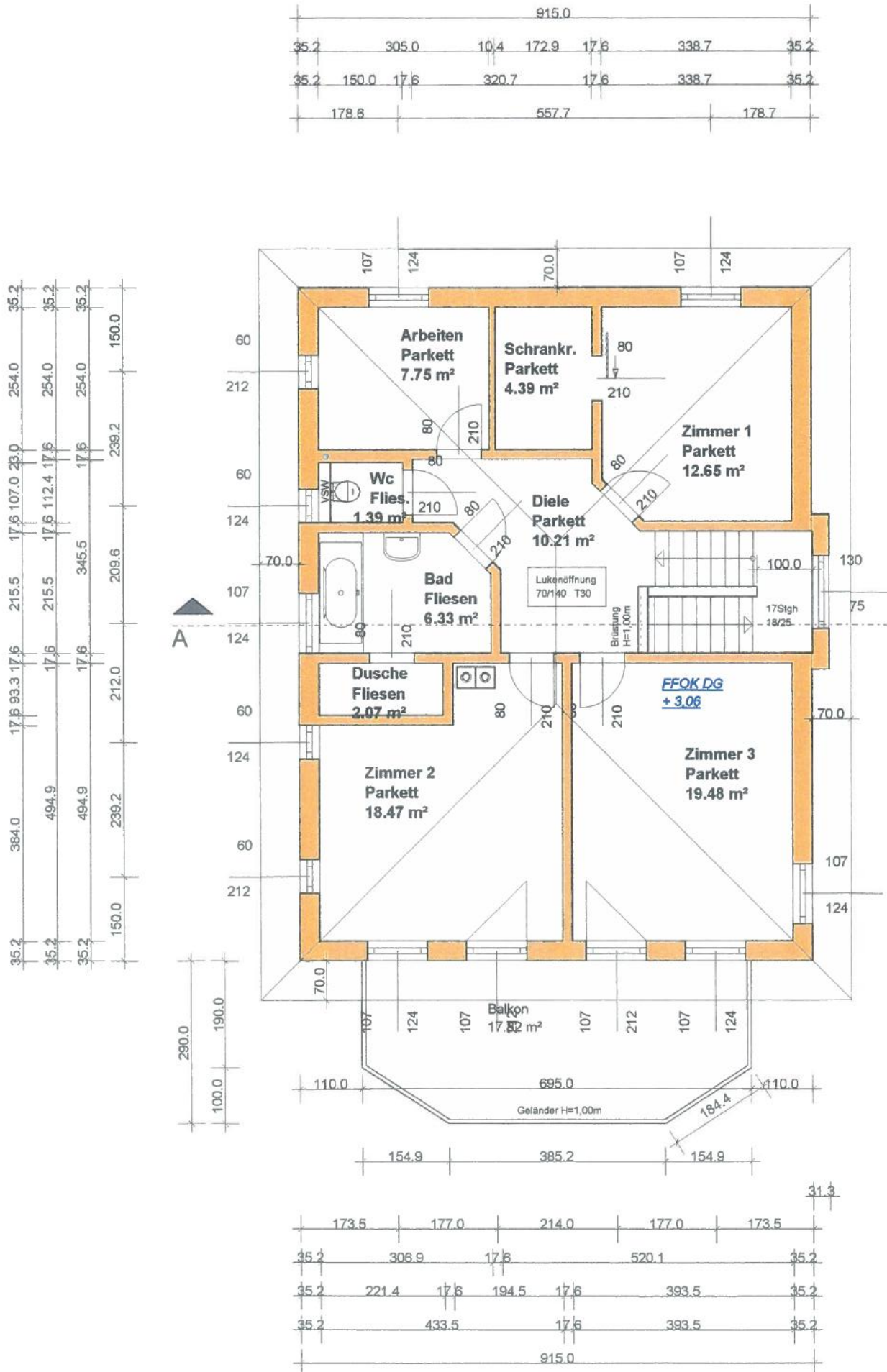
2003 / 129

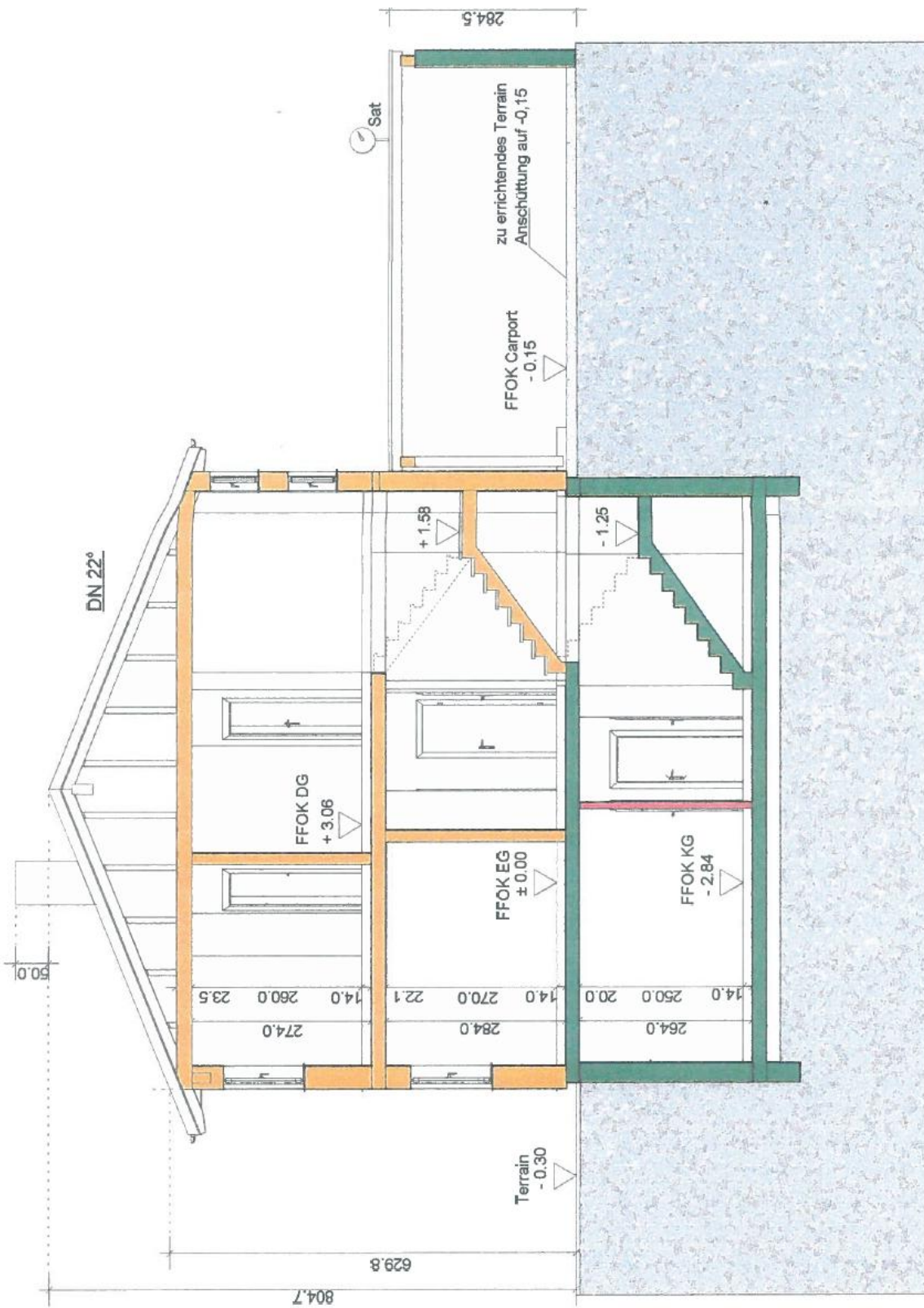
gez.: GRAIER
Datum: 18.09.2003

geändert:

Maßstab:
1:100 / 1:250







SNITT A--A

STATIK und BANDWIDERSTAND lt. TECHN. ZULASSUNG

AUSSENWANDKONSTRUKTION $U_{ges}=0,19$

70 mm	Kunstharzgebundener Reibputz
13 mm	EPS Schaumstoffplatten
180 mm	Holzfaserplatte
180 mm	Holzriegelkonstruktion
180 mm	Heralan - WP (Dämmplatte)
0,2 mm	Polyäthylen Folie
12 mm	Schichtholzplatte
12,5 mm	Gipskartonplatte

AUSSENWANDKONSTRUKTION $U_{ges}=0,13$

70 mm	Kunstharzgebundener Reibputz
13 mm	EPS Schaumstoffplatten
180 mm	Holzfaserplatte
180 mm	Holzriegelkonstruktion
180 mm	Heralan - WP (Dämmplatte)
0,2 mm	Polyäthylen Folie
60 mm	Installationsebene gedämmt
12 mm	Schichtholzplatte
12,5 mm	Gipskartonplatte

INNENWANDKONSTRUKTION

12,5 mm	Gipskartonplatte
12 mm	Schichtholzplatte
126 mm	Holzriegelkonstruktion
60 mm	Heralan - WP (Dämmplatte)
12 mm	Schichtholzplatte
12,5 mm	Gipskartonplatte

DECKE ÜBER EG $U_{ges}=0,18$

20 mm	Parkett
60 mm	Zementestrich
20 mm	Polyäthylen Folie
20 mm	EPST Trittschalldämmplatte
40 mm	Wärmedämmung PS 20
16 mm	Schichtholzplatte
180 mm	Holzramdecke
180 mm	Heralan - WP (Dämmfilz)
12 mm	Polyäthylen Folie
12,5 mm	Schichtholzplatte
12,5 mm	Gipskartonplatte

DECKE ÜBER DG $U_{ges}=0,23$

12,5 mm	Gipskartonplatte
20 mm	Sparschalung
195 mm	Holzriegelkonstruktion
200 mm	Heralan - WP (Dämmplatte)
20 mm	Sparschalung
0,2 mm	Polyäthylen Folie
18 mm	Gipskartonplatte

SATTELDACHKONSTRUKTION $U_{ges}=0,18$

50/44 mm	Dacheindeckung-Betondachsteine
80/50 mm	Dachlattung
20 mm	Konterlattung
180 mm	Holzfaserplatte
180 mm	Sparren
80 mm	Heralan - WP (Dämmplatte)
80 mm	Querstaffellage
80 mm	Wärmedämmung
20 mm	Sparschalung
18 mm	Gipskartonplatte

FENSTER

Sämtliche Fenster mit Wärmeschutzverglasung, Fensterstock und -rahmen aus Fichtenholz 70 mm
Dreh-Kipp-Fenster oder Fixverglasung
Dreh-Kipp-Beschlag ROTO Centro
 $U_{glas}=1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$

KELLERDECKE

20 mm	Parkett
60 mm	Zementestrich
0,2 mm	Polyäthylen Folie
20 mm	EPST Trittschalldämmplatte
40 mm	Wärmedämmung PS 20
200 mm	Stahlbetondecke
50 mm	Isolieranstrich

KELLERMAUERWERK

5 mm	Kunstharzgebundener Reibputz
100 mm	Isolierschutzmatte
300 mm	Isolieranstrich
15 mm	Mauerwerk
	Maschinenputz

FUNDAMENTPLATTE Keller

60 mm	Zementestrich
0,2 mm	Polyäthylen Folie
20 mm	EPST Trittschalldämmplatte
40 mm	Wärmedämmung PS 20
250 mm	Stahlbetondecke
100 mm	Wärmedämmung
200 mm	Baufolie
	Rollierung

FUNDAMENTPLATTE Garage

60 mm	Zementestrich - ödlicht
0,2 mm	Polyäthylen Folie
20 mm	EPST Trittschalldämmplatte
40 mm	Wärmedämmung PS 20
200 mm	Stahlbetondecke
	Baufolie
	Streifenfundament als Frostschrütze
100 mm	Wärmedämmung
200 mm	Rollierung

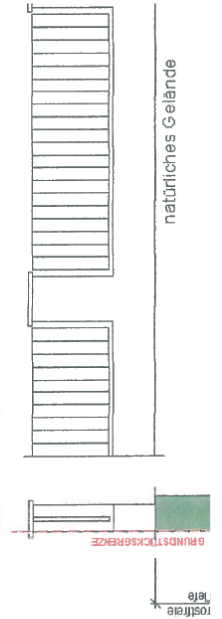
MAUERWERK Garage

10 mm	Edelputz
30 mm	Feinputz (Grob)
250 mm	Betonblockhohlsteine
30 mm	Feinputz (grob)

GARAGENDECKE

50/44	Dacheindeckung-Betondachstein
80/55	Dachlattung
20 mm	Konterlattung
180 mm	Holzfaserplatte
	Sparren

EINFRIEDUNG



Firma KOLLARITS Josef Gmbh
Alu-Zäune-Balkone-Edelstahl
Waldgasse 1a 7344 Stoob

Tel. 02612/459 95 FAX 0612/45995 10

EINREICHPLAN

Errichtung einer Überdachung

Gst.Nr.: 107/13 Korneuburg
Bauort: 2100 Korneuburg, Maulpertschstrasse 12

Bauherr

Grundeigentümer

Eric Samuiloff
Maulpertschstraße 12
2100 Korneuburg

Eric Samuiloff
Maulpertschstraße 12
2100 Korneuburg

Planverfasser

Bauausführende Firma für die Überdachung
Erzeuger und Errichter

KOLLARITS JOSEF GMBH
Alu-Zäune-Carports-Balkone-Edelstahl
Industrieschneise 7 2201 Hagenbrunn
Tel. 02246/27101 Fax 02246/27101-10
www.aluzaeune-kollarits.at

Behörde:

Stadtgemeinde Korneuburg

Hierauf bezieht sich der h. a. Bescheid

Zl: 30-285-16 vom 25.05.2016

CNr.: 2370/1

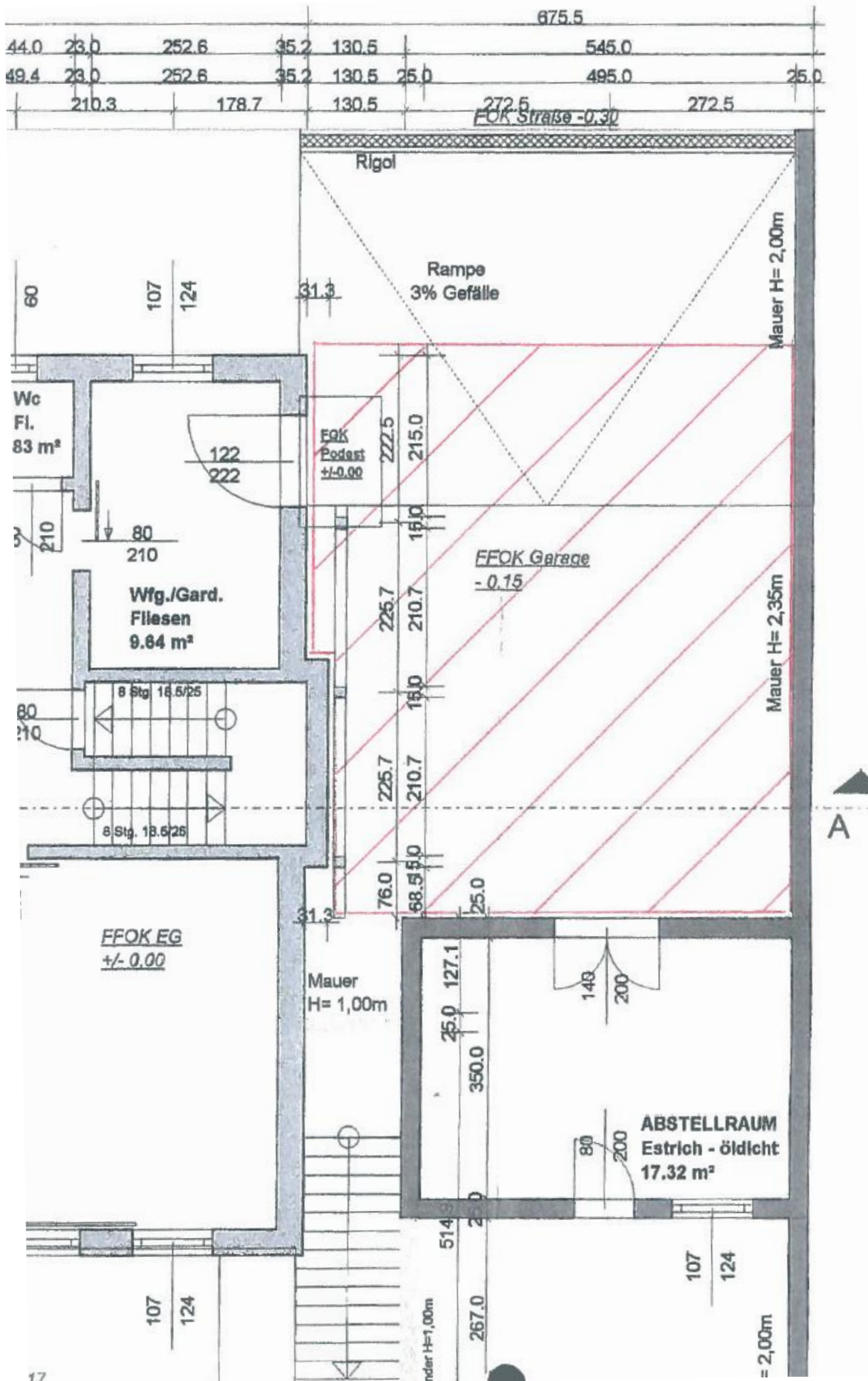
Plan Nr.: V15-06311 A001

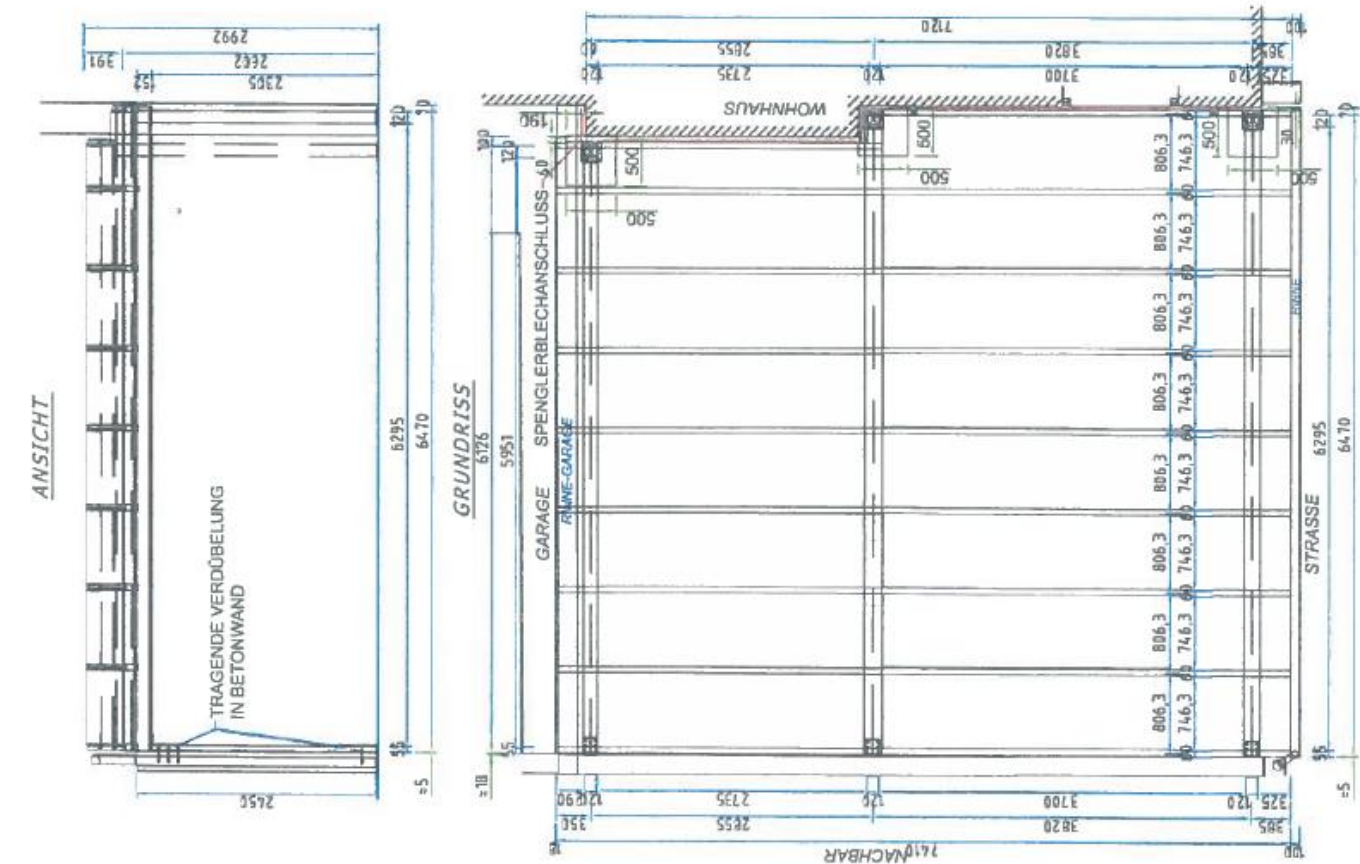
gez.:

Datum:

Maßstab:

1: 100





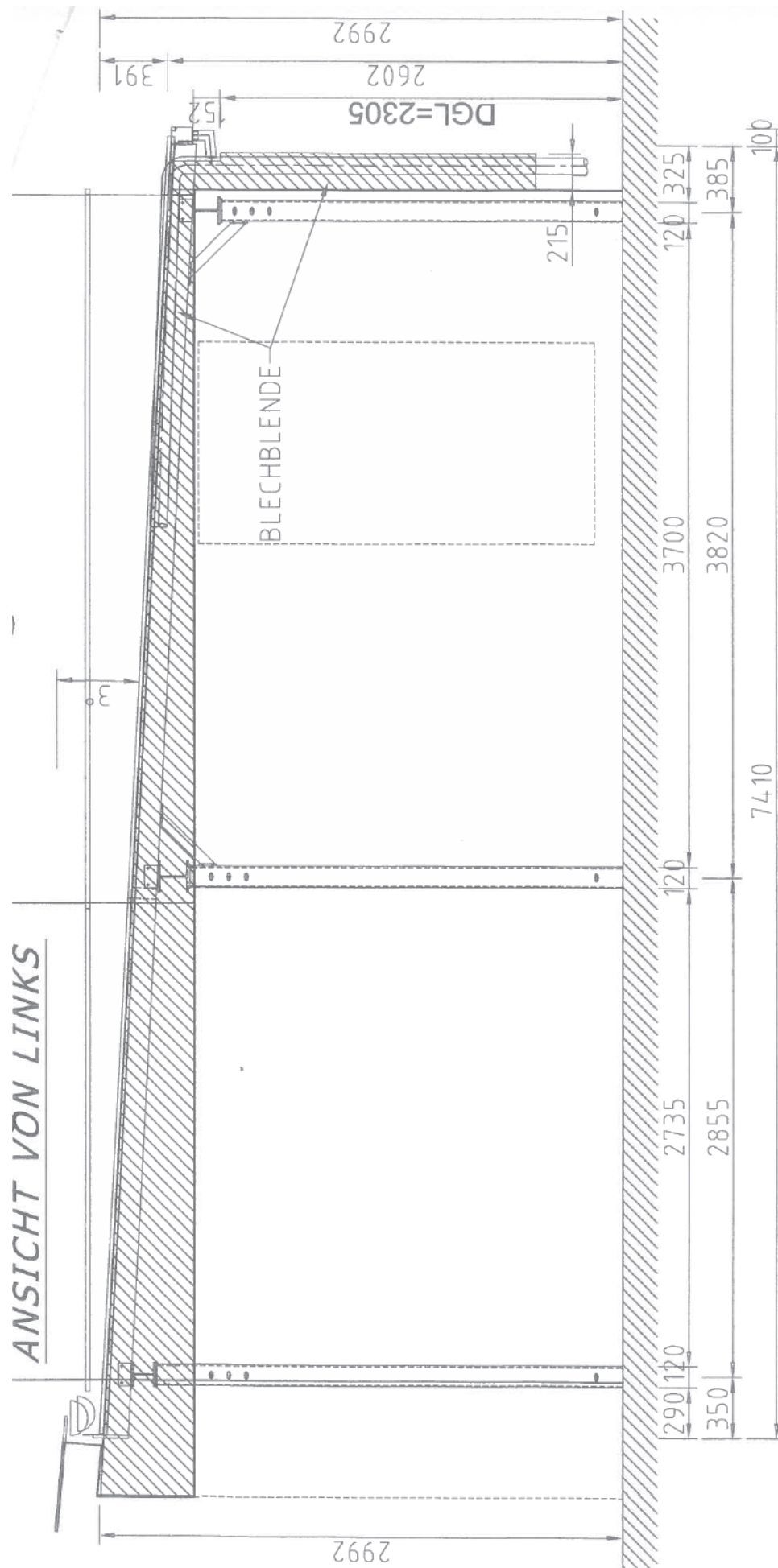
ALLE FUNDAMENTE SIND MIT WAAGRECHTEN OBERFLÄCHEN (500x500mm) UND IN FROSSTREIE TIEFE GEFÜHRT HERZUSTELLEN!! DIE FUNDAMENT-OK SOLLTE EBEN MIT DER ASPHALT-OK HERGESTELLT WERDEN!!

Farbe:	SAND 14
Eindeckung:	10mm DS-Platte - opal
Tragende PROFILE	
STEHER-HAUS:	FRP 120/5mm
STEHER-WAND:	UNP 120mm (S235 JO)
PFETTEN:	HEA 140/160/180 (S235 JO)
SPARREN:	FRP 120/60/4mm
ABLAUF:	FRP 960/3mm

Vorgangs-Nr.:	V15-
Farbe:	LT. PLAN
Modell:	CPV
SCHRÄG:	SCHRÄG

ERZEUGER + ERRICHTER

KOLLARITS JOSEF GMBH



STADTGEMEINDE KORNEUBURG

Hauptplatz 39, 2100 Korneuburg | korneuburg.gv.at | stadttamt@korneuburg.gv.at
 T: +43 (0)2262 / 770 | F: +43 (0)2262 / 770 - 115 | UID: ATU 1622 39 04 | DVR: 0029319



Rechnungsnummer: 0 7949 3457
 Datum: 21.04.2026
 Kundennummer: 15125

Absender: Stadtgemeinde Korneuburg, 2100 Korneuburg

An
 Eric Samuiloff
 Maulpertschstraße 12
 2100 Korneuburg

Sachbearbeiterin: Christa Fischer
 E-Mail an: Finanzen@Korneuburg.gv.at
 Bei Überweisung im Feld "Verwendungszweck",
 bitte die Zahlungsreferenznummer eingeben.

Vorschreibung 2. Quartal 2026

Seite: 1 von 1

						Betrag	USt
Maulpertschstraße 12, 2100 Korneuburg (1)							
Grundsteuer B							
22/013-2-0148/0, EZ 2724, Grundstück 107/13, Maulpertschstraße 12				01.04.2026-30.06.2026		59,28	0 %
Messbetrag 47,42 x Hebesatz 500/100, davon 1/4							
Kanalbenützungsgebühr							
Kanalbenützungsgebühr Mischwas				01.04.2026-30.06.2026		132,68	10 %
224,88 m² x 2,36, davon 1/4							
Zählerbereitstellungsgebühr							
Bereitstellungsgeb. Nenngr.3				01.04.2026-30.06.2026		17,43	10 %
1 x 3 m³ x 23,24, davon 1/4							
Wasserverbrauch							
Akonto Zählernummer 82637171				01.04.2026-30.06.2026		58,82	10 %
Abfallwirtschaftsgebühr							
* 1 Abfallwirtsch.Gebühr 80 l (Nr. ab 01.7.04 0 Ma) x 26 Abfahren x 6,46, davon 1/4				01.04.2026-30.06.2026		41,99	10 %
Abfallwirtschaftsabgabe							
* 40 % von Abfallwirtschaftsgebühr, davon 1/4				01.04.2026-30.06.2026		16,80	10 %
NÖ Seuchenvorsorgeabgabe							
2.080 Liter, NÖ Seuchenvorsorgeabgabe				01.04.2026-30.06.2026		3,75	0 %
0,00 % netto	63,03	Ust-Betr.	0,00	Vorschreibungsbetrag - Netto		330,75	
10,00 % netto	267,72	Ust-Betr.	26,77	+ Vorschreibungsbetrag - Ust		26,77	
				Vorschreibungsbetrag - Brutto		357,52 EUR	

Bitte die ausgewiesene Gesamtsumme bis spätestens 15.05.2026 einzahlen.

Verwenden Sie dazu folgende Zahlungsreferenz **007949003457** oder nebenstehenden QR-Code!

Kontoinhaber/in: Stadtgemeinde Korneuburg

AT76 2022 7000 0000 0059 Sparkasse der Stadt Korneuburg



Finanzamt Hollabrunn Korneuburg Tulln
Laaerstr. 13
2100 Korneuburg
EW-AZ 22/013-2-0148/2

11. Oktober 2005
DVR 0009229
Tel.: (02262) 707

An
Samuiloff Eric

22/02

ab 1. Jänner 2005

Maulpertschstr 12
2100 Korneuburg

Betr.: Grundbesitz (Einfamilienhaus)
2100 Maulpertschstr 12
Gemeinde Korneuburg
Katastralgemeinde 11006 Korneuburg
Einlagezahl 2724 Grundstücksnummer 107/13

1. FESTSTELLUNGSBESCHEID zum 1. Jänner 2005 **Artfortschreibung (§ 21 (1) Z. 2 BewG)**

Für den im Betreff angeführten Grundbesitz wird auf Grund des Bewertungsgesetzes 1955 in der geltenden Fassung festgestellt:

a. Art des Steuergegenstandes: Einfamilienhaus

b. Einheitswert	22.300 Euro
gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhter Einheitswert	30.100 Euro

Die Anteile in Euro sind dem Anhang A zu entnehmen.

Begründung

Berechnung des Einheitswertes siehe Beilage.

Bei der Berechnung des nicht erhöhten Einheitswertes waren gemäß § 23 Bewertungsgesetz 1955 die Wertverhältnisse zum 1.1.1973 (Hauptfeststellungszeitpunkt) maßgeblich.

Die Erhöhung des Einheitswertes um 35 % ist auf Grund des Artikels II des AbgÄG 1982 durchzuführen. Der erhöhte Einheitswert ist die Basis für alle vom Einheitswert abgeleiteten Abgaben und Beiträge.

Die Fortschreibung war erforderlich, weil die Art des Bewertungsgegenstandes zu ändern war.
Die Fortschreibung war erforderlich, weil ein Neubau errichtet wurde.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Hollabrunn Korneuburg Tulln das Rechtsmittel der Berufung schriftlich oder telegrafisch eingebracht werden. Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid zu bezeichnen (zweckmäßigerweise EW-AZ 22/013-2-0148/2, Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2005 vom 11.10.2005) und ist zu begründen.

Durch die Einbringung einer Berufung wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung der Grundsteuer durch die Gemeinde nicht aufgehalten.

Bei einer Artfortschreibung können lediglich die Art des Grundbesitzes und die Höhe des Einheitswertes angefochten werden, nicht jedoch die Eigentumsverhältnisse.

Finanzamt Hollabrunn Korneuburg Tulln
Laaerstr. 13
2100 Korneuburg
EW-AZ 22/013-2-0148/2

11. Oktober 2005
DVR 0009229
Tel.: (02262) 707

2. GRUNDSTEUERMESSBESCHEID zum 1. Jänner 2005 Fortschreibungsveranlagung

Für den im Betreff angeführten (nach bundesgesetzlichen Vorschriften nicht grundsteuerbefreiten Teil des) Grundbesitz(es) und den (die) im Anhang A angeführten Eigentümer (Miteigentümer) wird auf Grund des Grundsteuergesetzes 1955 in der geltenden Fassung der **Grundsteuermessbetrag** festgesetzt mit

47,42 Euro

Begründung

Berechnung des Grundsteuermessbetrages in Euro:

Steuermesszahl	0,5 v.T. von	3.650,00	1,825	
Steuermesszahl	1,0 v.T. von	7.300,00	7,300	
Steuermesszahl	2,0 v.T. von	19.150,00	38,300	47,42
gerundet gemäß § 18 GrStG				47,42

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Hollabrunn Korneuburg Tulln das Rechtsmittel der Berufung schriftlich oder telegrafisch eingebracht werden. Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid zu bezeichnen (zweckmäßigerweise EW-AZ 22/013-2-0148/2, Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2005 vom 11.10.2005) und ist zu begründen.

Durch die Einbringung einer Berufung wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung der Grundsteuer durch die Gemeinde nicht aufgehalten.

Anhang A

Liste der Miteigentümer

Name	Anteil vom Einheitswert (in Euro)	Einheitswert	erhöhten EW	erh.bes.EW	Anteil
Samuiloff Eric		22.300,00	30.100,00		1/1

Abkürzungen

AbgÄG 1982	Abgabenänderungsgesetz 1982, BGBl. Nr. 570/1982
ATS	Österreichische Schilling
BAO	Bundesabgabenordnung
BewG	Bewertungsgesetz 1955
BGBI.	Bundesgesetzblatt
EW	Einheitswert
bes. EW	besonderer Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer gemäß § 53 Abs. 9 BewG
EW-AZ	Einheitswert-Aktenzeichen
GrStG	Grundsteuergesetz 1955

Erläuterungen

Unmittelbar aufgrund dieses Bescheides (dieser Bescheide) sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch dient der Einheitswert als Grundlage für die Berechnung der davon abgeleiteten Steuern und Abgaben, wie z.B. Grundsteuer, Erbschafts- und Schenkungssteuer.

Finanzamt Hollabrunn Korneuburg Tulln
Laaerstr. 13
2100 Korneuburg
EW-AZ 22/013-2-0148/2

11. Oktober 2005
DVR 0009229
Tel.: (02262) 707

Berechnung des Einheitswertes (Angaben in €):

Bauj.	Gt.	Beschreibung	Kub./Fläche	Bauklasse	€/m ³ o.m ²	Zu/Ab.	AfA	Restw.		
					in %		in %	in %		
2004	KG	Keller	364,5	13.3	18,1682		1,3	100,0	=	6.622,30
2004	KG	Keller	58,3	13.3	18,1682		1,3	100,0	=	1.059,20
2004	EG	Erdgeschoß	313,2	11.15	29,0691	5,0	1,3	100,0	=	9.559,66
2004	1	Obergeschoß	302,4	11.15	29,0691	5,0	1,3	100,0	=	9.230,01
2004	NG	Abstellraum	62,6	11.33	18,1682		1,3	100,0	=	1.137,32
Gebäudewert										27.608,49
Bodenwert: 535 m ² je 10,9009 €							5.831,98			
Bebaute Fläche: 156 m ²										
Wert bis zum 10-fachen d. bebauten Fläche:										5.831,98
davon 25 % Kürzung gemäß § 53 Abs. 2 BewG										- 1.457,9953
										31.982,4762
davon 30 % Kürzung gemäß § 53 Abs. 7 lit. b BewG										- 9.594,7428
										22.387,7334
Einheitswert										22.300 5)
Erhöht um 35 % gem AbgÄG 1982										30.100 5)

5) Gemäß § 25 BewG sind errechnete Einheitswerte auf volle 100 € nach unten abzurunden.



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 11006 Korneuburg
BEZIRKSGERICHT Korneuburg

EINLAGEZAHL 2890

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 151 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 6590/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1483	G GST-Fläche	* 2757	
	Bauf.(10)	767	
	Gärten(10)	1990	Zum Gansefeld 1

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

4 a 1609/2019 Aufschließungsabgabe hins Gst 1483 entrichtet

***** B *****

151 ANTEIL: 10/2153

Eric Samuiloff

GEB: 1963-09-24 ADR: Maulpertschstraße 12, Korneuburg 2100

a 855/2015 6208/2015 Wohnungseigentum an Kfz-Abstellpl. 24

b 116/2020 IM RANG 6577/2019 Kaufvertrag 2020-01-02 Eigentumsrecht

***** C *****

38 auf Anteil B-LNR 151

a 5990/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollst EUR 58.500,--

Antragskosten EUR 1.619,54 für

RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH- WIEN AG (FN 203160s)

(9 E 45/25a)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

09.01.2026 11:43:48

Navigation

Karte

Abfragen

Werkzeuge

?

Identifizieren / Auswählen

Koordinaten / Höhe

Schnellsuche...

×

🔍

☰

Aktives Werkzeug:

Koordinaten / Höhe

?

×

Koordinaten eingeben

Koordinaten hochladen (CSV)

Koordinaten herunterladen (CSV)

Web Mercator

#	Rechtswert	Hochwert	Höhe
1	1818854,62	6165532,22	167,50m Gelände 167,50m Oberfläche
2	1818820,58	6165558,65	167,20m Gelände 167,20m Oberfläche
3	1818804,61	6165536,4	167,10m Gelände 167,10m Oberfläche
4	1818784,3	6165535,66	167,30m Gelände 167,30m Oberfläche
5	1818778,18	6165490,87	167,00m Gelände 167,00m Oberfläche
6	1818745,19	6165473,7	167,30m Gelände 167,30m Oberfläche
7	1818746,38	6165418,46	167,20m Gelände 167,20m Oberfläche
8	1818784,75	6165449,37	166,90m Gelände 166,90m Oberfläche
9	1818822,07	6165455,64	168,40m Gelände 168,90m Oberfläche
10	1818829,84	6165531,78	167,10m Gelände 167,10m Oberfläche

Marker entfernen

Eingabe Tipp

📄

📍

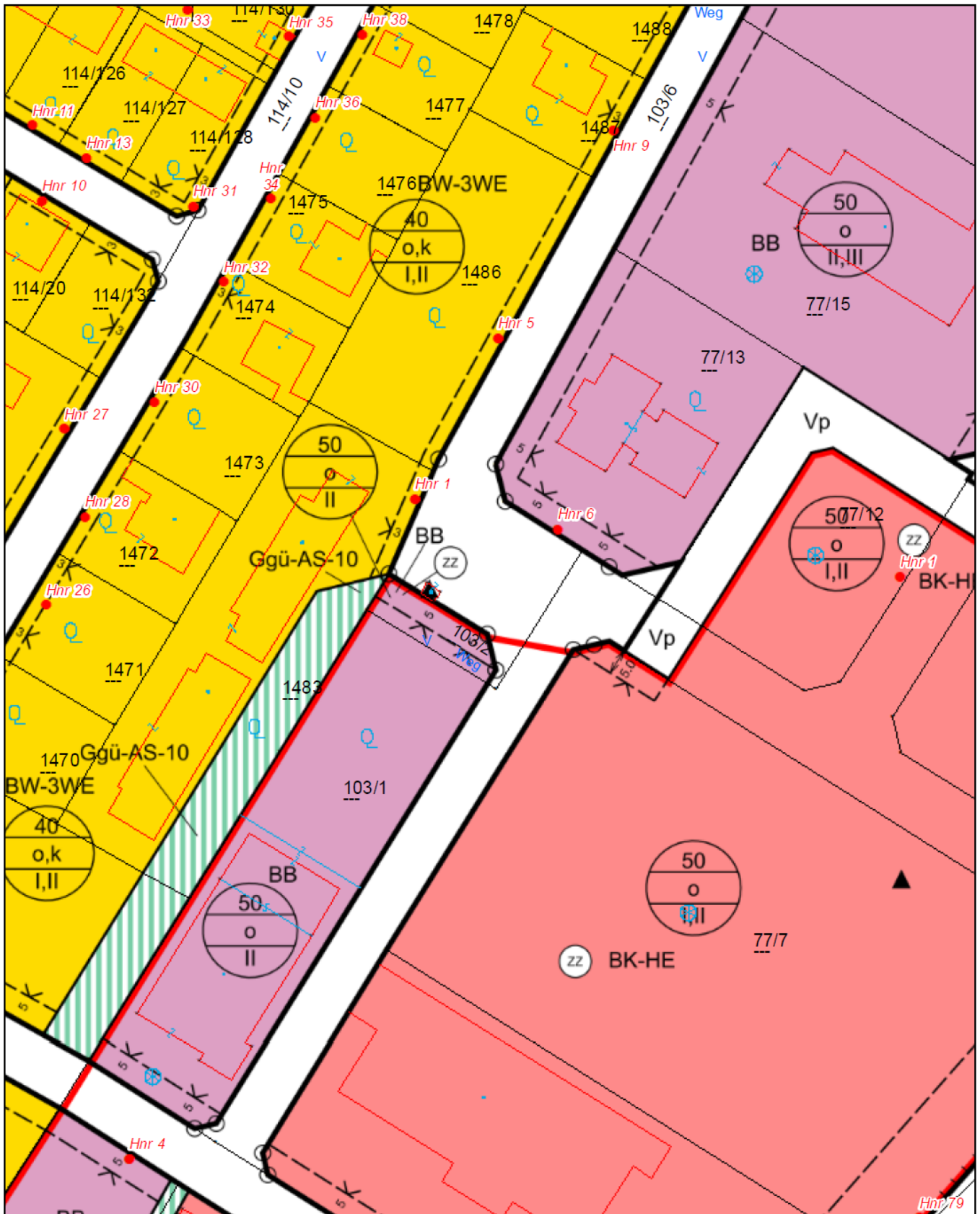
📏

×

10m

Koordinaten / Höhe

M 1:380



Lageplan

Stadtgemeinde Korneuburg

2100 Korneuburg, Hauptplatz 39

Tel: 02262/770

e-Mail: stadamt@korneuburg.gv.at



Plotdatum: 20.05.2026

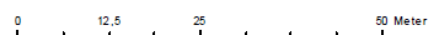
Maßstab (im Original): 1:1 000

Erstellt durch Anwender:

Petra Reinemann_Korneuburg

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich-und Vermessungswesen

HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!



WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VertiGIS

Einreichplan

V1

BAUVORHABEN:

Wohnanlage 2100 Korneuburg
beim Mauthaus Parz. Nr. 1483
24 Wohnungen + 36 Stellplätze

C2

BAUWERBER + ausserordentlicher Grundeigentümer

fortuna Bauerrichtungsgesellschaft m.b.H.
2000 Stockerau Rathausplatz 14

fortuna
Bauerrichtungsgesellschaft m.b.H.
2000 Stockerau Rathausplatz 14
02266 65878 www.fortunabau.at

Planverfasser:

GCE CONSULTANTS
GESELLSCHAFT MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG
A-1020 Wien, Obere Donaustrasse 15/4
office@gce-consultants.at www.gce-consultants.at

BAUFÜHRER:

BAUBEHÖRDE:

Stadtgemeinde Korneuburg
Hierauf bezieht sich der k.a. Besche
Zl: 30-851/1-14 vom 21.05.2014
CNr.: 2637



PLANINHALT:

Grundrisse M= 1:100
Lageplan M=1:500

+0,00=167,40 über Adria

LEGENDE:

ZIEGEL	
STAHLBETON	
BETON	
HOLZ	
STAHL	
DÄMMUNG	
WDVS EPS/XPS	
TROCKENBAU	

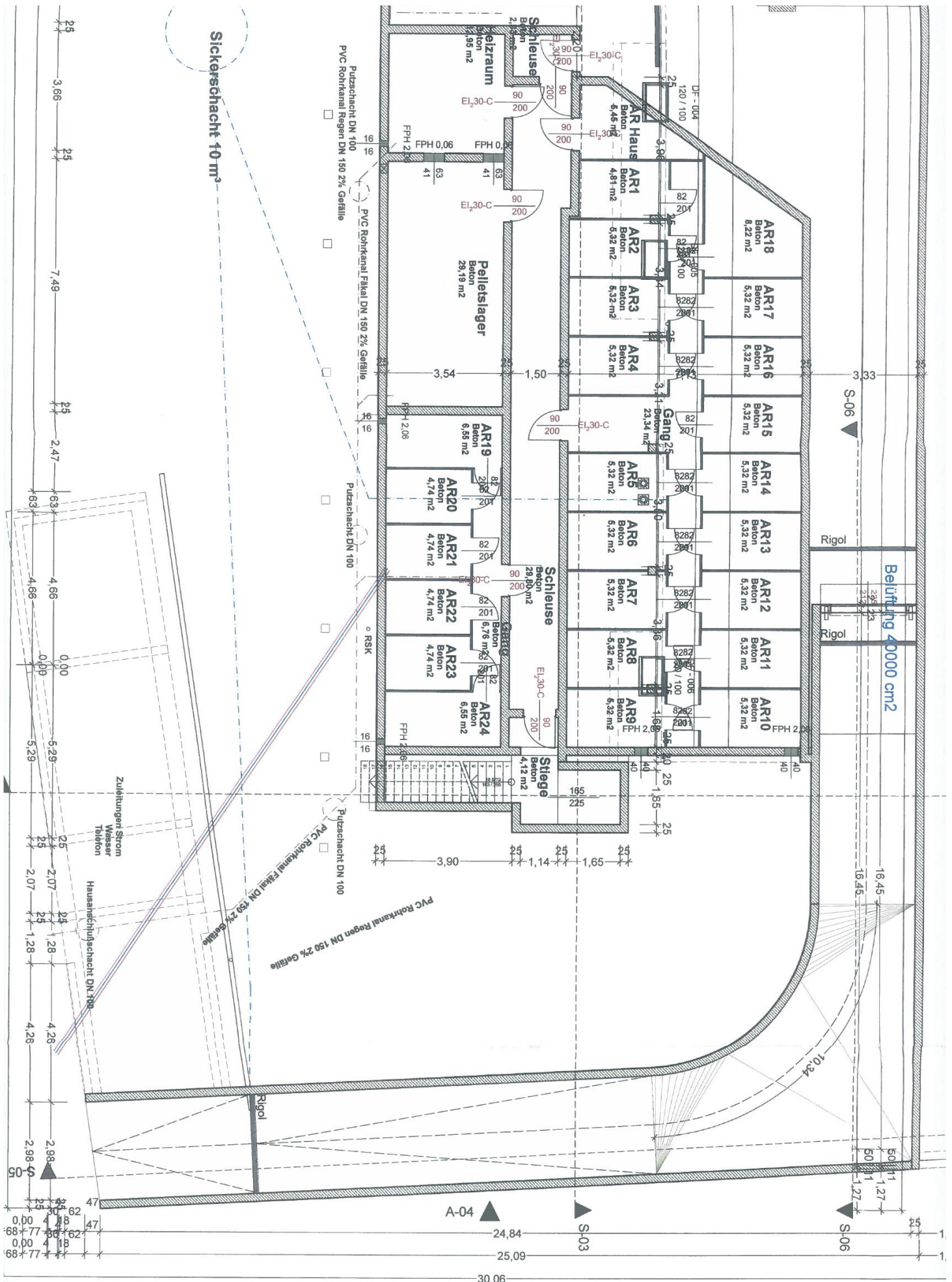
TECHNISCHE DATEN:

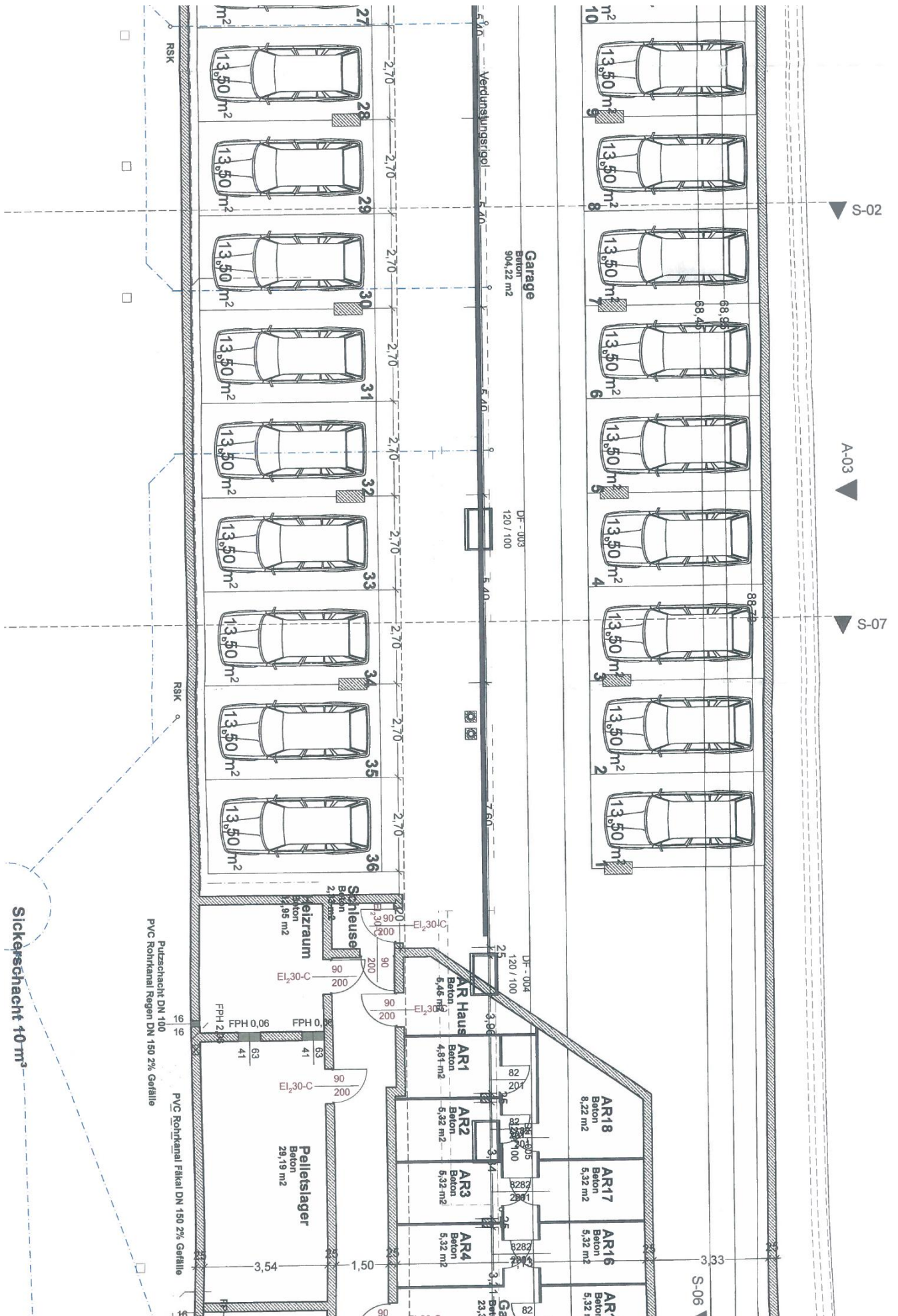
GRUNDGRÖSSE: 2757,00 m²
Fläche im Bauland: 2079,13 m²
VERBAUTE FLÄCHE: 828,08m² =39,82%
WOHNNUTZFLÄCHE: 1670,90 m²
WOHNUNGEN: 24
UMBAUTER RAUM: 11600,00 m³
PARZELLENUMMER: 1483
EINLAGEZAHL: 2890

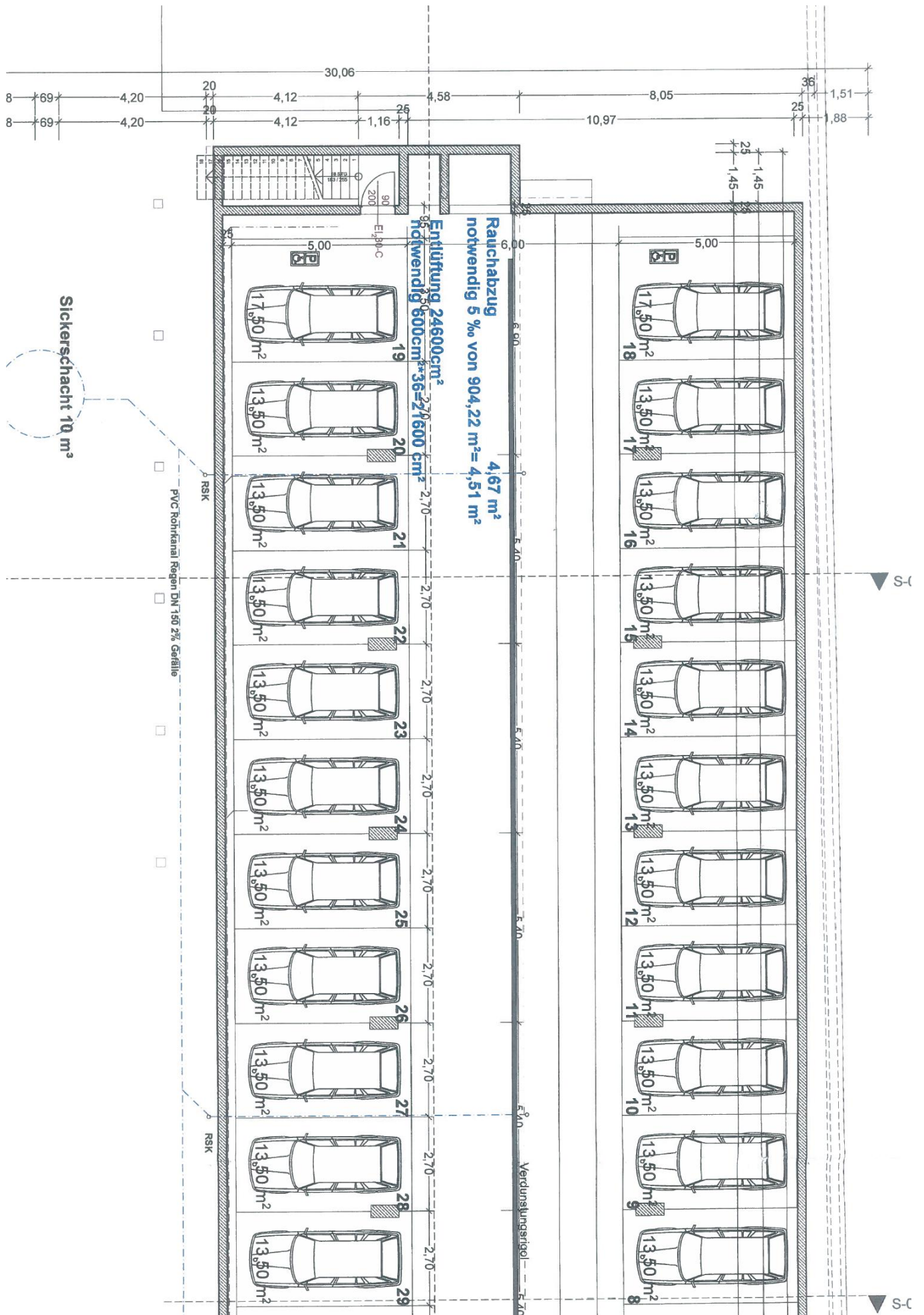
ORT und DATUM:

Stockerau, am 07.11.2013
geändert am 17.02.2014
geändert am 03.04.2014
geändert am 07.05.2014

Original übernommen
am: 13. Mai 2014







Einreichplan

V1

BAUVORHABEN:

Wohnanlage 2100 Korneuburg
beim Mauthaus Parz. Nr. 1483
24 Wohnungen + 36 Stellplätze

C₁

BAUWERBER + ausserordentlicher Grundeigentümer

fortuna Bauerrichtungs- und
2000 Stockerau Rathausplatz 14

BAUERRICHTUNGS-
GESAMTGESELLSCHAFT M.B.H.
2000 Stockerau Rathausplatz 14
02266/65878, www.fortuna.at

Planverfasser:



A-1020 Wien Obere Donaustrasse 15/4
office@gce-consultants.at www.gce-consultants.at

BAUFÜHRER:

BAUBEHÖRDE:

Stadtgemeinde Korneuburg

Hierauf bezieht sich der h.a. Besche
Zl: 30-851/1-14 vom 21.05.2014
CNr.: 2637



PLANINHALT:

Schnitte und Ansichten M= 1:100
Berechnungen Gebäudefront
sowie verbaute Fläche

+0,00=167,40 über Adria

LEGENDE:

ZIEGEL
STAHLBETON
BETON
HOLZ
STAHL
DÄMMUNG
WDVS EPS/XPS
TROCKENBAU



TECHNISCHE DATEN:

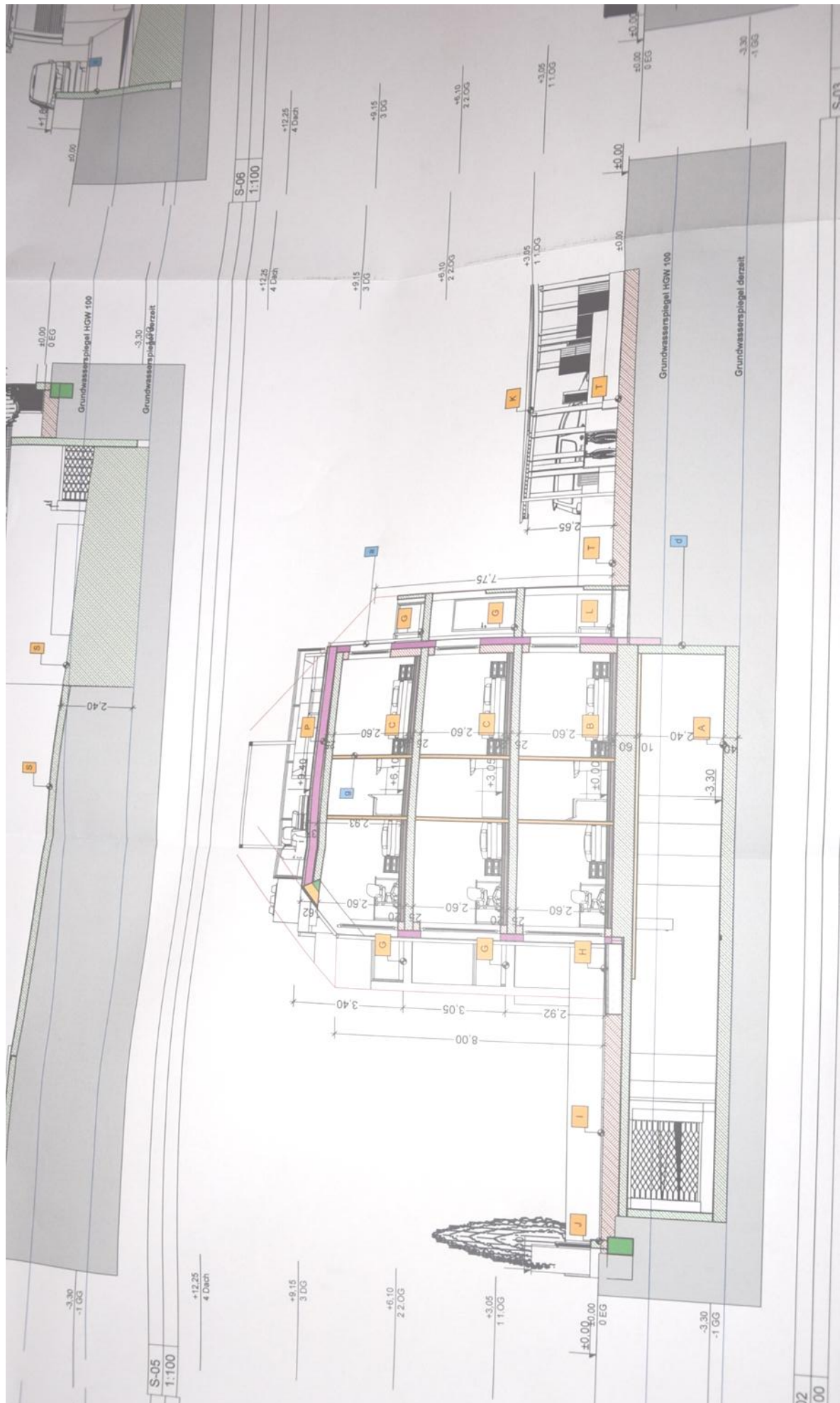
GRUNDGRÖSSE: 2757,00 m²
Fläche im Bauland: 2079,13 m²
VERBAUTE FLÄCHE: 828,08 m² = 39,82%
WOHNNUTZFLÄCHE: 1670,90 m²
WOHNUNGEN: 24
UMBAUTER RAUM: 11600,00 m³
PARZELLENUMMER: 1483
EINLAGEZAHL: 2890

ORT und DATUM:

Stockerau, am 07.11.2013
geändert am 17.02.2014
geändert am 03.04.2014
geändert am 07.05.2014

Original übernommen
am: 13. MAI 2014





FUSSBODEN- und WANDAUFBAUTEN		
A	Bodenplatte Tiefgarage	K nach bauliche Anlagen
	40 cm Fundamentplatte geglättet 8 cm Sauberkeitsschicht	10 cm extensive Begrünung 02 cm Drainageplatte 01 cm Bitumenbahnen geflänmt Oberlage w Sichtschalung Sparren
B	Decke über Tiefgarage bewohnt	L Laubengänge über Tiefgarage
	02 cm Belag Estrich 6,5 cm PE-Folie 03 cm Trittschalldämmung 03 cm Dampfsperre-Folie dicht verklebt 03 cm Wied-WDLB plus Leichtbeton 03 cm Ortbetondecke 10 cm Tektalan	
C	Geschossdecken über EG, 1. OG und 2. OG	M Steildach BT 1
	02 cm Belag Estrich 6,5 cm PE-Folie 03 cm Trittschalldämmung 03 cm Dampfsperre dicht verklebt 03 cm EPS-Granulat zementgebunden 25 cm Elementdecke mit malfertiger Untersicht	
D	Terrassen Dachgeschoss	N Geschossdecken mit Heizestrich
	04 cm Estrichplatte 04 cm Feinkiesbett (Körnung 2/5, 4/8 oder 2/8 mm) 01 cm Vlies 01 cm Bitumenbahnen geflänmt 26 cm EPS W20 Dampfsperre dicht verklebt Gefällsbeton 20 cm Elementdecke mit malfertiger Untersicht	
E	Flachdach	P Terrassen DG über unbeheizten Allgemeinbereich
	10 cm Rollkies 01 cm Vlies 01 cm Elastomerbahnen flämmbar 26 cm EPS W20 Dampfsperre Gefällsbeton 20 cm Elementdecke mit malfertiger Untersicht	
F	Steildach BT 2	Q Fertigteilstiegen im Allgemeinbereich
	01 cm Faserzementplatte 40/60cm 03 cm Lattung 30/50 05 cm Konterlattung 02 cm Vordeckung dampfdiffusionsoffen winddicht 02 cm Vollschalung 26 cm Sparren mit MW-WL Dämmung 12+14 cm Dampfsperre Ortbetondecke mit malfertiger Untersicht	
G	Laubengänge und Balkone 1. OG u. 2. OG	S Abfahrt hinterfällt
	0,5 cm rutschhemmende Kunstharzbeschichtung 22-20 cm Ortbetondecke mit Gefälle nach außen Sichtbeton S2	
H	Terrassen über Tiefgarage	T Wege
	04 cm Estrichplatte 03-06 cm Splittbett (Körnung 2/5, 4/8 oder 2/8 mm) Geotextilvlies 40 cm Frostschutz 01 cm Drainageplatte 01 cm Bitumenbahnen geflänmt 10 cm Tektalan Ortbetondecke mit Gefälleausbildung	
I	Gärten über Tiefgarage	a
	02 cm Humus auf Erdniveau gerichtet, beson 02 cm Drainageplatte 01 cm Bitumenbahnen geflänmt 0-4 cm Gefällebeton 03 cm Ortbetonplatte 10 cm Tektalan	
J	Gärten	b
	02 cm Humus unverdichtet, auf Erdniveau	
		c
		d
		e
		f
		g

Polierplan

A B C

Baumeister
Dipl. Ing. Heinrich Lester
Allgem. gerichtlich beeideter u. zertifizierter
Sachverständiger
2130 Mistelbach, Winzerschulgasse 59

Gutachten

über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der
Wohnungen und der sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten und
über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für
Kraftfahrzeuge

der Liegenschaft
Gst. Nr. 1483, EZ 2890,
Grundbuch 11006 Korneuburg,
Bezirksgericht Korneuburg,
Gst-Adresse 2100 Korneuburg, Zum Gansefeld 1
GZ 062/2014.

zum

Zweck der Begründung von Wohnungseigentum

Im Sinne des § 9 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes -
WEG 2002 - BGBl.Nr. 70/2002 u. WRN 2006 - BGBl.Nr. 124/2006.

Mistelbach, am 12.12.2014



KFZ-Abstellplatz 19

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Stellplatz in Garage	KG	+Stellplatz (Rechteck)	$a \cdot b$ $3,50 \cdot 5$	17,50 m ²	17,50 m ²

Nutzfläche: 17,50 m²**KFZ-Abstellplatz 20**

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Stellplatz in Garage	KG	+Stellplatz (Rechteck)	$a \cdot b$ $2,70 \cdot 5$	13,50 m ²	13,50 m ²

Nutzfläche: 13,50 m²**KFZ-Abstellplatz 21**

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Stellplatz in Garage	KG	+Stellplatz (Rechteck)	$a \cdot b$ $2,70 \cdot 5$	13,50 m ²	13,50 m ²

Nutzfläche: 13,50 m²**KFZ-Abstellplatz 22**

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Stellplatz in Garage	KG	+Stellplatz (Rechteck)	$a \cdot b$ $2,70 \cdot 5$	13,50 m ²	13,50 m ²

Nutzfläche: 13,50 m²**KFZ-Abstellplatz 23**

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Stellplatz in Garage	KG	+Stellplatz (Rechteck)	$a \cdot b$ $2,70 \cdot 5$	13,50 m ²	13,50 m ²

Nutzfläche: 13,50 m²**KFZ-Abstellplatz 24**

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Stellplatz in Garage	KG	+Stellplatz (Rechteck)	$a \cdot b$ $2,70 \cdot 5$	13,50 m ²	13,50 m ²

Nutzfläche: 13,50 m²**KFZ-Abstellplatz 25**

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Stellplatz in Garage	KG	+Stellplatz (Rechteck)	$a \cdot b$ $2,70 \cdot 5$	13,50 m ²	13,50 m ²

Nutzfläche: 13,50 m²**KFZ-Abstellplatz 26**

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Stellplatz in Garage	KG	+Stellplatz (Rechteck)	$a \cdot b$ $2,70 \cdot 5$	13,50 m ²	13,50 m ²

Nutzfläche: 13,50 m²

KFZ-Abstellplatz 24

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz in Garage	KG	13,50	0,750	10,00	10
Mindestanteil: 10 von 2.153 (20 von 4.306)					

KFZ-Abstellplatz 25

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz in Garage	KG	13,50	0,750	10,00	10
Mindestanteil: 10 von 2.153 (20 von 4.306)					

KFZ-Abstellplatz 26

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz in Garage	KG	13,50	0,750	10,00	10
Mindestanteil: 10 von 2.153 (20 von 4.306)					

KFZ-Abstellplatz 27

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz in Garage	KG	13,50	0,750	10,00	10
Mindestanteil: 10 von 2.153 (20 von 4.306)					

KFZ-Abstellplatz 28

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz in Garage	KG	13,50	0,750	10,00	10
Mindestanteil: 10 von 2.153 (20 von 4.306)					

KFZ-Abstellplatz 29

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz in Garage	KG	13,50	0,750	10,00	10
Mindestanteil: 10 von 2.153 (20 von 4.306)					

KFZ-Abstellplatz 30

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz in Garage	KG	13,50	0,750	10,00	10
Mindestanteil: 10 von 2.153 (20 von 4.306)					

KFZ-Abstellplatz 31

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz in Garage	KG	13,50	0,750	10,00	10
Mindestanteil: 10 von 2.153 (20 von 4.306)					

KFZ-Abstellplatz 32

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz in Garage	KG	13,50	0,750	10,00	10
Mindestanteil: 10 von 2.153 (20 von 4.306)					

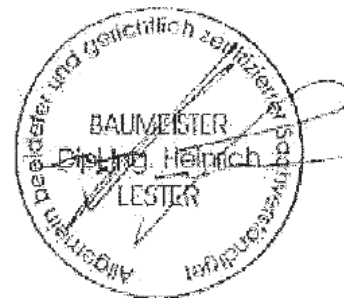
Zusammenfassung

Wohnhausanlage

Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Zubehör AR (m2)	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
Top 1	EG	59,06	AR1 (4,98)	70 / 2.153	140 / 4.306	3,251
Top 2	EG	70,65	AR2 (4,97)	80 / 2.153	160 / 4.306	3,716
Top 3	EG	70,66	AR3 (4,97)	85 / 2.153	170 / 4.306	3,948
Top 4	EG	58,78	AR4 (4,98)	72 / 2.153	144 / 4.306	3,344
Top 5	EG	58,54	AR5 (5,00)	72 / 2.153	144 / 4.306	3,344
Top 6	EG	59,84	AR6 (4,98)	70 / 2.153	140 / 4.306	3,251
Top 7	EG	71,63	AR7 (4,97)	85 / 2.153	170 / 4.306	3,948
Top 8	EG	59,05	AR8 (4,98)	77 / 2.153	154 / 4.306	3,576
Top 9	1.OG	58,90	AR9 (5,09)	62 / 2.153	124 / 4.306	2,880
Top 10	1.OG	70,52	AR10 (5,72)	76 / 2.153	152 / 4.306	3,530
Top 11	1.OG	70,28	AR11 (5,60)	75 / 2.153	150 / 4.306	3,484
Top 12	1.OG	58,65	AR12 (5,18)	62 / 2.153	124 / 4.306	2,880
Top 13	1.OG	59,25	AR13 (5,01)	62 / 2.153	124 / 4.306	2,880
Top 14	1.OG	59,32	AR14 (5,01)	63 / 2.153	126 / 4.306	2,926
Top 15	1.OG	70,84	AR15 (5,01)	76 / 2.153	152 / 4.306	3,530
Top 16	1.OG	58,92	AR16 (5,01)	62 / 2.153	124 / 4.306	2,880
Top 17	2.OG	58,78	AR17 (5,01)	59 / 2.153	118 / 4.306	2,740
Top 18	2.OG	70,46	AR18 (7,56)	76 / 2.153	152 / 4.306	3,530
Top 19	2.OG	70,11	AR19 (6,06)	72 / 2.153	144 / 4.306	3,344
Top 20	2.OG	58,53	AR20 (4,48)	59 / 2.153	118 / 4.306	2,740
Top 21	2.OG	59,06	AR21 (4,34)	56 / 2.153	112 / 4.306	2,601
Top 22	2.OG, DG	103,42	AR22 (5,20)	117 / 2.153	234 / 4.306	5,434
Top 23	2.OG, DG	128,90	AR23 (5,31)	143 / 2.153	286 / 4.306	6,642
Top 24	2.OG	58,80	AR24 (4,34)	56 / 2.153	112 / 4.306	2,601
KFZ-Abstellplatz 1	KG	13,50		10 / 2.153	20 / 4.306	0,464
KFZ-Abstellplatz 2	KG	13,50		10 / 2.153	20 / 4.306	0,464
KFZ-Abstellplatz 3	KG	13,50		10 / 2.153	20 / 4.306	0,464
KFZ-Abstellplatz 4	KG	13,50		10 / 2.153	20 / 4.306	0,464
KFZ-Abstellplatz 5	KG	13,50		10 / 2.153	20 / 4.306	0,464
KFZ-Abstellplatz 6	KG	13,50		10 / 2.153	20 / 4.306	0,464
KFZ-Abstellplatz 7	KG	13,50		10 / 2.153	20 / 4.306	0,464
KFZ-Abstellplatz 8	KG	13,50		10 / 2.153	20 / 4.306	0,464
KFZ-Abstellplatz 9	KG	13,50		10 / 2.153	20 / 4.306	0,464
KFZ-Abstellplatz 10	KG	13,50		10 / 2.153	20 / 4.306	0,464
KFZ-Abstellplatz 11	KG	13,50		10 / 2.153	20 / 4.306	0,464
KFZ-Abstellplatz 12	KG	13,50		10 / 2.153	20 / 4.306	0,464
KFZ-Abstellplatz 13	KG	13,50		10 / 2.153	20 / 4.306	0,464
KFZ-Abstellplatz 14	KG	13,50		10 / 2.153	20 / 4.306	0,464
KFZ-Abstellplatz 15	KG	13,50		10 / 2.153	20 / 4.306	0,464
KFZ-Abstellplatz 16	KG	13,50		10 / 2.153	20 / 4.306	0,464
KFZ-Abstellplatz 17	KG	13,50		10 / 2.153	20 / 4.306	0,464
KFZ-Abstellplatz 18	KG	17,50		13 / 2.153	26 / 4.306	0,604
KFZ-Abstellplatz 19	KG	17,50		13 / 2.153	26 / 4.306	0,604
KFZ-Abstellplatz 20	KG	13,50		10 / 2.153	20 / 4.306	0,464
KFZ-Abstellplatz 21	KG	13,50		10 / 2.153	20 / 4.306	0,464
KFZ-Abstellplatz 22	KG	13,50		10 / 2.153	20 / 4.306	0,464
KFZ-Abstellplatz 23	KG	13,50		10 / 2.153	20 / 4.306	0,464
KFZ-Abstellplatz 24	KG	13,50		10 / 2.153	20 / 4.306	0,464
KFZ-Abstellplatz 25	KG	13,50		10 / 2.153	20 / 4.306	0,464

KFZ-Abstellplatz 26	KG	13,50	10 / 2.153	20 / 4.306	0,464
KFZ-Abstellplatz 27	KG	13,50	10 / 2.153	20 / 4.306	0,464
KFZ-Abstellplatz 28	KG	13,50	10 / 2.153	20 / 4.306	0,464
KFZ-Abstellplatz 29	KG	13,50	10 / 2.153	20 / 4.306	0,464
KFZ-Abstellplatz 30	KG	13,50	10 / 2.153	20 / 4.306	0,464
KFZ-Abstellplatz 31	KG	13,50	10 / 2.153	20 / 4.306	0,464
KFZ-Abstellplatz 32	KG	13,50	10 / 2.153	20 / 4.306	0,464
KFZ-Abstellplatz 33	KG	13,50	10 / 2.153	20 / 4.306	0,464
KFZ-Abstellplatz 34	KG	13,50	10 / 2.153	20 / 4.306	0,464
KFZ-Abstellplatz 35	KG	13,50	10 / 2.153	20 / 4.306	0,464
KFZ-Abstellplatz 36	KG	13,50	10 / 2.153	20 / 4.306	0,464

Summe: 2.153 / 2.153 (4.306 / 4.306)



I. WOHNUNGSEIGENTUMSSTATUT

I. RECHTSVERHÄLTNISSE

Die fortuna Bauerrichtungsges.m.b.H. mit dem Sitz in der politischen Gemeinde Stockerau, FN 279904 z, ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 2890 des Grundbuches der Katastralgemeinde 11006 Korneuburg, Bezirksgericht Korneuburg, bestehend aus Grundstück Nr. 1483 Gärten (10).

II. WOHNUNGSEIGENTUMSTAUGLICHE OBJEKTE UND NUTZWERTE

Auf der Liegenschaft werden folgende Wohneinheiten sowie Kfz-Stellplätze errichtet, deren Lage aus dem als Beilage ./I angeschlossenen Lageplan ersichtlich ist und deren Nutzwerte anhand des vorliegenden Gutachtens wie folgt ermittelt wurden:

Top	Bezeichnung	Nutzfläche (m ²)	Nutzwert
Top 1/EG+AR1	selbständige Wohnung + AR	59,06 + 4,98	70
Top 2/EG+AR2	selbständige Wohnung + AR	70,65 + 4,97	80
Top 3/EG+AR3	selbständige Wohnung + AR	70,66 + 4,97	85
Top 4/EG+AR4	selbständige Wohnung + AR	58,78 + 4,98	72
Top 5/EG+AR5	selbständige Wohnung + AR	58,54 + 5,00	72
Top 6/EG+AR6	selbständige Wohnung + AR	59,84 + 4,98	70
Top 7/EG+AR7	selbständige Wohnung + AR	71,63 + 4,97	85
Top 8/EG+AR8	selbständige Wohnung + AR	59,05 + 4,98	77
Top 9/1.OG+AR9	selbständige Wohnung + AR	58,90 + 5,09	62
Top 10/1.OG+AR10	selbständige Wohnung + AR	70,52 + 5,72	76
Top 11/1.OG+AR11	selbständige Wohnung + AR	70,28 + 5,60	75
Top 12/1.OG+AR12	selbständige Wohnung + AR	58,65 + 5,18	62
Top 13/1.OG+AR13	selbständige Wohnung + AR	59,25 + 5,01	62
Top 14/1.OG+AR14	selbständige Wohnung + AR	59,32 + 5,01	63
Top 15/1.OG+AR15	selbständige Wohnung + AR	70,84 + 5,01	76
Top 16/1.OG+AR16	selbständige Wohnung + AR	58,92 + 5,01	62
Top 17/2.OG+AR17	selbständige Wohnung + AR	58,78 + 5,01	59

Top 18/2.OG+AR18	selbständige Wohnung + AR	70,46 + 7,56	76
Top 19/2.OG+AR19	selbständige Wohnung + AR	70,11 + 6,06	72
Top 20/2.OG+AR20	selbständige Wohnung + AR	58,53 + 4,48	59
Top 21/2.OG+AR21	selbständige Wohnung + AR	59,06 + 4,34	56
Top 22/2.OG,DG+AR22	selbständige Wohnung + AR	103,42 + 5,20	117
Top 23/2.OG,DG+AR23	selbständige Wohnung + AR	128,90 + 5,31	143
Top 24./2.OG+AR24	selbständige Wohnung + AR	58,80 + 4,34	56
Kfz-Abstellplatz 1, KG	Kfz-Abstellplatz	13,50	10
Kfz-Abstellplatz 2, KG	Kfz-Abstellplatz	13,50	10
Kfz-Abstellplatz 3, KG	Kfz-Abstellplatz	13,50	10
Kfz-Abstellplatz 4, KG	Kfz-Abstellplatz	13,50	10
Kfz-Abstellplatz 5, KG	Kfz-Abstellplatz	13,50	10
Kfz-Abstellplatz 6, KG	Kfz-Abstellplatz	13,50	10
Kfz-Abstellplatz 7, KG	Kfz-Abstellplatz	13,50	10
Kfz-Abstellplatz 8, KG	Kfz-Abstellplatz	13,50	10
Kfz-Abstellplatz 9, KG	Kfz-Abstellplatz	13,50	10
Kfz-Abstellplatz 10, KG	Kfz-Abstellplatz	13,50	10
Kfz-Abstellplatz 11, KG	Kfz-Abstellplatz	13,50	10
Kfz-Abstellplatz 12, KG	Kfz-Abstellplatz	13,50	10
Kfz-Abstellplatz 13, KG	Kfz-Abstellplatz	13,50	10
Kfz-Abstellplatz 14, KG	Kfz-Abstellplatz	13,50	10
Kfz-Abstellplatz 15, KG	Kfz-Abstellplatz	13,50	10
Kfz-Abstellplatz 16, KG	Kfz-Abstellplatz	13,50	10
Kfz-Abstellplatz 17, KG	Kfz-Abstellplatz	13,50	10
Kfz-Abstellplatz 18, KG	Kfz-Abstellplatz	17,50	13
Kfz-Abstellplatz 19, KG	Kfz-Abstellplatz	17,50	13
Kfz-Abstellplatz 20, KG	Kfz-Abstellplatz	13,50	10
Kfz-Abstellplatz 21, KG	Kfz-Abstellplatz	13,50	10
Kfz-Abstellplatz 22, KG	Kfz-Abstellplatz	13,50	10
Kfz-Abstellplatz 23, KG	Kfz-Abstellplatz	13,50	10
Kfz-Abstellplatz 24, KG	Kfz-Abstellplatz	13,50	10
Kfz-Abstellplatz 25, KG	Kfz-Abstellplatz	13,50	10
Kfz-Abstellplatz 26, KG	Kfz-Abstellplatz	13,50	10
Kfz-Abstellplatz 27, KG	Kfz-Abstellplatz	13,50	10
Kfz-Abstellplatz 28, KG	Kfz-Abstellplatz	13,50	10
Kfz-Abstellplatz 29, KG	Kfz-Abstellplatz	13,50	10
Kfz-Abstellplatz 30, KG	Kfz-Abstellplatz	13,50	10

bpv HÜGEL

Kfz-Abstellplatz 31, KG	Kfz-Abstellplatz	13,50	10
Kfz-Abstellplatz 32, KG	Kfz-Abstellplatz	13,50	10
Kfz-Abstellplatz 33, KG	Kfz-Abstellplatz	13,50	10
Kfz-Abstellplatz 34, KG	Kfz-Abstellplatz	13,50	10
Kfz-Abstellplatz 35, KG	Kfz-Abstellplatz	13,50	10
Kfz-Abstellplatz 36, KG	Kfz-Abstellplatz	13,50	10

III. BEGRÜNDUNG VON VORLÄUFIGEM WOHNUNGSEIGENTUM

Die fortuna Bauerrichtungsges.m.b.H. begründet an den in Pkt. 2. genannten Wohnungseigentumsobjekten der in Pkt. 1. angeführten Liegenschaft vorläufiges Wohnungseigentum. Gemäß den Bestimmungen des 10. Abschnittes des WEG 2002 kann an der Liegenschaft durch den Alleineigentümer nur „vorläufiges Wohnungseigentum“ begründet werden. Sobald eine andere Person als Miteigentümer Miteigentum an der Liegenschaft erwirbt, geht das „vorläufige Wohnungseigentum“ in „Wohnungseigentum“ über.

IV. EINVERLEIBUNGSBEWILLIGUNG

Die fortuna Bauerrichtungsges.m.b.H. erteilt somit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Wohnungseigentumsstatutes im Grundbuch der Katastralgemeinde 11006 Korneuburg ob der oben näher bezeichneten Liegenschaft EZ 2890 nachstehende Eintragungen vorgenommen werden können:

1. Im Gutsbestandsblatt:

In der Aufschrift des Gutsbestandsblattes die Ersichtlichmachung „vorläufiges Wohnungseigentum“.

2. Im Eigentumsblatt:

Die Unterteilung des fortuna Bauerrichtungsges.m.b.H. gehörigen Alleineigentums in:

- (1) 70/2153-Anteile und ob diesen Anteilen die Einverleibung des vorläufigen Wohnungseigentums an Wohnung Top 1/EG+AR1
- (2) 80/2153-Anteile und ob diesen Anteilen die Einverleibung des vorläufigen Wohnungseigentums an Wohnung Top 2/EG+AR2
- (3) 85/2153-Anteile und ob diesen Anteilen die Einverleibung des vorläufigen Wohnungseigentums an Wohnung Top 3/EG+AR3

- (42) 13/2153-Anteile und ob diesen Anteilen die Einverleibung des vorläufigen Wohnungseigentums an Kfz-Abstellplatz 18, KG
- (43) 13/2153-Anteile und ob diesen Anteilen die Einverleibung des vorläufigen Wohnungseigentums an Kfz-Abstellplatz 19, KG
- (44) 10/2153-Anteile und ob diesen Anteilen die Einverleibung des vorläufigen Wohnungseigentums an Kfz-Abstellplatz 20, KG
- (45) 10/2153-Anteile und ob diesen Anteilen die Einverleibung des vorläufigen Wohnungseigentums an Kfz-Abstellplatz 21, KG
- (46) 10/2153-Anteile und ob diesen Anteilen die Einverleibung des vorläufigen Wohnungseigentums an Kfz-Abstellplatz 22, KG
- (47) 10/2153-Anteile und ob diesen Anteilen die Einverleibung des vorläufigen Wohnungseigentums an Kfz-Abstellplatz 23, KG
- (48) 10/2153-Anteile und ob diesen Anteilen die Einverleibung des vorläufigen Wohnungseigentums an Kfz-Abstellplatz 24, KG
- (49) 10/2153-Anteile und ob diesen Anteilen die Einverleibung des vorläufigen Wohnungseigentums an Kfz-Abstellplatz 25, KG
- (50) 10/2153-Anteile und ob diesen Anteilen die Einverleibung des vorläufigen Wohnungseigentums an Kfz-Abstellplatz 26, KG
- (51) 10/2153-Anteile und ob diesen Anteilen die Einverleibung des vorläufigen Wohnungseigentums an Kfz-Abstellplatz 27, KG
- (52) 10/2153-Anteile und ob diesen Anteilen die Einverleibung des vorläufigen Wohnungseigentums an Kfz-Abstellplatz 28, KG
- (53) 10/2153-Anteile und ob diesen Anteilen die Einverleibung des vorläufigen Wohnungseigentums an Kfz-Abstellplatz 29, KG
- (54) 10/2153-Anteile und ob diesen Anteilen die Einverleibung des vorläufigen Wohnungseigentums an Kfz-Abstellplatz 30, KG
- (55) 10/2153-Anteile und ob diesen Anteilen die Einverleibung des vorläufigen Wohnungseigentums an Kfz-Abstellplatz 31, KG
- (56) 10/2153-Anteile und ob diesen Anteilen die Einverleibung des vorläufigen Wohnungseigentums an Kfz-Abstellplatz 32, KG
- (57) 10/2153-Anteile und ob diesen Anteilen die Einverleibung des vorläufigen Wohnungseigentums an Kfz-Abstellplatz 33, KG
- (58) 10/2153-Anteile und ob diesen Anteilen die Einverleibung des vorläufigen Wohnungseigentums an Kfz-Abstellplatz 34, KG
- (59) 10/2153-Anteile und ob diesen Anteilen die Einverleibung des vorläufigen Wohnungseigentums an Kfz-Abstellplatz 35, KG
- (60) 10/2153-Anteile und ob diesen Anteilen die Einverleibung des vorläufigen Wohnungseigentums an Kfz-Abstellplatz 36, KG

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, 30.04.2026

Franz PUM
Immobilienverwaltungs GmbH

Stockerauer Straße 37
2104 Spillern

Betreff: Exekutionssache Eric SAMUILOFF, GZ 9 E 45/25a,
2100 Korneuburg, Zum Gansefeld 1,
Gst. Nr. 1483, EZ 2890, WE an Kfz-Abstellplatz 24 (10/2153 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 20.02.2026** 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. Nutzwertgutachten
16. Erfolgte eine Überprüfung gemäß ÖN B 1300? Wenn ja, Vorlage der Unterlage.
17. 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

Franz Pum Immobilienverwaltungs GmbH
2104 Spillern, Stockerauer Str. 37
Tel.: 02266-80876 Email: office@hv-pum.at

DVR 0653218

Herrn
Eric SAMUILOFF
Maulpertschstr. 12
2100 Korneuburg

WEG Zum Gansefeld 1 2100
z.Hd. Franz Pum Immobilien
Liegenschaft **3066** UID: ATU70253726
Zum Gansefeld 1
2100 Korneuburg
Nutzung **124**
Eric SAMUILOFF
Parkplatz
(regelbesteuert)

Rechnung 26/3066/VS00053 15.12.2025

Monatsvorschreibung ab 1/2026

Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung
einer neuen Vorschreibung bzw bis zum
Ende des Vertragsverhältnisses

Betriebskosten1	21,37	20%
Instandhaltung	10,42	0%
Netto gesamt	31,79	
20% USt	4,27	

Summe	EUR	36,06
=====		

Ihre Zahlungsreferenz für e-banking: 230660660000



An die
Eigentümer der Liegenschaft
Zum Ganserfeld 1
2100 Korneuburg

Spillern, am 15.12.2025

Betrifft: Zum Ganserfeld 1, 2100 Korneuburg

Sehr geehrte Eigentümer,

in der Beilage übermitteln wir Ihnen die Dauerrechnung ab Jänner 2026, zur gefälligen weiteren Verwendung.

Wir bitten Sie, die Zahlungen bis zum Fünften des jeweiligen Monats zu leisten, um unnötige Mahnbriefe zu vermeiden.

Vorschau für 2026:

Gemäß den Bestimmungen des § 20 Abs. 2 WEG 2002 geben wir Ihnen die für 2026 voraussichtlichen Aufwendungen für die Wohnhausanlage wie folgt bekannt:

1. Betriebskostenaufwand	netto	€ 55.200,00	erhöht
mtl. Vorschreibung daher	€ 4.600,00		
2. Heizkostenaufwand	netto	€ 13.200,00	unverändert
mtl. Vorschreibung daher	€ 1.100,00		
3. Wasserkosten	netto	€ 3.000,00	unverändert
mtl. Vorschreibung daher	€ 250,00		
3. Instandhaltungseinhebung		€ 26.932,92	unverändert
mtl. Vorschreibung daher	€ 2.244,41		

Aufgrund der angefallenen Betriebskosten ist es notwendig die Vorschreibung zu erhöhen, um Nachzahlungen zu vermeiden.

Wir bitten daher bei einem erteilten Dauerauftrag den neuen Vorschreibungsbetrag rechtzeitig zu ändern. Bei Einziehungsaufträgen erfolgt dies automatisch.

Verwalten heißt erhalten!

Franz Pum Immobilienverwaltungs GmbH | A-2104 Spillern | Stockerauer Straße 37
Telefon: 02266/808 76 | Mobil: 0664/142 75 51 | E-Mail: office@hv-pum.at | www.hv-pum.at
Gerichtsstand: Korneuburg | Firmenbuch-Nr.: FN 389004 s | UID-Nr.: ATU 67609439

Der Radabstellplatz wurde entrümpelt und beliefen sich die Kosten auf netto € 100,00.

Die Beschriftung des Sprechantagentableaus wurde wie gewünscht erneuert und beliefen sich die Kosten auf netto € 200,--

Ein Kostenvoranschlag für die Installation von 24 Langsam-Ladestationen wurde bei der Firma hm-electric angefragt. Dazu gibt es Mitte Jänner 2026 einen Termin mit dem Elektriker und einem Fachmann bei Tiefgaragen vor Ort, um abzuklären, wie und ob das technisch umsetzbar bzw. wie das abrechnungstechnisch möglich ist.

Für das Jahr 2026 sind derzeit keine vorhersehbaren Instandhaltungsarbeiten geplant, solange das Gerichtsverfahren nicht abgeschlossen ist.

Wir möchten nochmals auf nachstehende Punkte hinweisen:

Wartungsfugen

Silikonfugen sind sogenannte Wartungsfugen und regelmäßig zu überprüfen bzw. fachgerecht erneuern zu lassen, um Wasserschäden vorzubeugen.

Gemäß § 16 Abs. 7 hat jeder Wohnungseigentümer sein Wohnungseigentumsobjekt und die dafür bestimmten Einrichtungen, insbesondere Strom- Gas- und Wasserleitungen, sowie die Beheizungs- und sanitären Anlagen auf eigene Kosten zu warten und in Stand zu halten, sodass den anderen Wohnungseigentümern kein Nachteil erwächst.

Brandschutz

Das Abstellen von Gegenständen im allgemeinen Bereich der Liegenschaft ist aus feuerpolizeilichen Gründen untersagt. Wir bitten Sie daher die allgemeinen Flächen freizuhalten, damit im Ernstfall die Fluchtwege uneingeschränkt nutzbar sind.

Regensinkkasten

Die Regensinkkästen im privaten Gartenbereich müssen regelmäßig (2-3 mal jährlich) gereinigt werden, um Verstopfungen der Dachrinnen zu vermeiden.

Legionellen Vorbeugung

Um der Legionellen Bildung vorzubeugen, ist es wichtig, **alle Wasserauslässe** regelmäßig mit heißen- und kaltem Wasser zu spülen. Es wird auch empfohlen die Perlatoren (Sieb) der Armaturen, sowie die Brauseschläuche samt Duschkopf in regelmäßigen Abständen zu tauschen.

Mülltrennung

Wir bitten Sie, im Sinne des gemeinschaftlichen Zusammenlebens, die Mülltrennung zu beachten. Kein Plastik und Restmüll in den Biomüll, keine Gläser oder Kartonagen in den Restmüll, kleinere Kartonagen nur zerkleinert in den Papiermüll. Plastikflaschen bitte in zerdrücktem Zustand entsorgen. Große Kartonagen, Verpackungsmaterial, Sperrmüll, Sondermüll etc. sind beim Altstoffsammelzentrum abzugeben. Eigentümer, die vermietet haben, werden gebeten, diese Information auch an Ihre Mieter weiterzugeben.

Verwalten heißt erhalten!

Objekt: 2100 Korneuburg, Zum Ganserfeld 1

PROTOKOLL

zur Eigentümerversammlung am 17.11.2021

Beginn: 17.30 Uhr

anwesend waren 69,72 % der Eigentümer bzw. von Miteigentümern vertreten, Frau Petra und Sabine Danzinger von der Hausverwaltung Pum.

1. Finanzielle Gebarung der Liegenschaft

Die Instandhaltungsrücklage beträgt per 31.12.2021 ca. € 14.500,--.

Es wird derzeit ein monatlicher Betrag von € 1.722,40 eingehoben. Das entspricht € 0,80 pro Nutzwertanteil und ergibt einen jährlichen Zuwachs von € 20.668,80.

2. Statusbericht seit der letzten Eigentümerversammlung

2018 – Spiegel im Lift getauscht

Schloss bei der Pelletstüre getauscht

2019 – Rigolgitterabdeckungen bei Garagenabfahrt getauscht

Abfallrohr in Garage neu befestigt

2020 – Türbänder bei der Eingangstüre getauscht

Eckverschneidung am Hauptdach abgedichtet

2021 – Schutzhauben für Feuerlöscher angeschafft.

Zivilverfahren – Klage gegen den Bauträger – Wir haben Sie laufend nach Erhalt neuer Informationen in dieser Angelegenheit per Mail informiert. Nachstehend daher nur eine kurze Zusammenfassung der wichtigsten Punkte.

Dezember 2018: Befundaufnahme des gerichtlich beeideten SV DI Dr. Fuld

Ablauf des Verjährungsverzichts der Firma Fortuna Bau mit 31.12.2019

November 2019: Klagseinbringung auf € 150.000,-- + € 10.000,-- Feststellungskosten

Hier möchten wir auf das Schreiben von Herrn Dr. Thum vom 04.11.2019 verweisen, der die Kosten der Ersatzvornahme mit € 150.000,-- empfohlen hat. Er hat weiters darauf hingewiesen, sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt herausstellen, dass die Mängelbehebungskosten höher sein, auch eine Klagsausdehnung erfolgen kann.

Mai 2020: 1. Gerichtsverhandlung bei dieser wurde die Aktivlegitimation der Hausverwaltung hinterfragt. Daraufhin wurde ergänzend zur Abtretungserklärung von den meisten Eigentümern eine Zessionserklärung unterfertigt.

September 2020: Klagsausdehnung auf € 437.066,81 über Schadenersatz eingebracht.

Oktober 2020: Replik der Gegenseite

November 2020: Duplik von RA Dr. Thum

Verwalten heißt erhalten!

Franz Pum Immobilienverwaltungs GmbH | A-2104 Spillern | Stockerauer Straße 37

Telefon: 02266/808 76 | Mobil: 0664/142 75 51 | E-Mail: office@hv-pum.at | www.hv-pum.at

Seite 1 von 6

Jänner 2021: Herr Sperger hat für das Gericht eine Aufstellung erstellt, in der die Summe der eingeklagten Kosten mit Bezug auf festgestellte Mängel in den Gutachten des gerichtlich beeideten Sachverständigen DI Dr. Fuld und auf die eingeholten Kostenvoranschläge verwiesen wurde.

Februar 2021: 2. Verhandlung – Thema war wieder die Aktivlegitimation der Hausverwaltung.

April 2021: Urteil des Landesgerichts Korneuburg - Die Klage sei mangels Aktivlegitimation und auch mangels Schlüssigkeit abzuweisen.

Mai 2021: Berufung gegen das Urteil durch Herr RA Dr. Thum

August 2021: Der Berufung wurde stattgegeben und das klagsabweisende Urteil wurde aufgehoben.

17. Februar 2022: 3. Verhandlungstermin. Als Zeugen sind geladen: Herr DI Richard Zemann, Herr Christian Sperger, Herr Bmst. Hackl, Sabine Danzinger von der HV-Pum.

In der **Beilage** senden wir Ihnen auch eine Aufstellung der bisher angefallenen **Kosten zur Klage** des Bauträgers zur gefälligen Kenntnisnahme.

3. Wünsche und Anliegen der Eigentümer

Hausbetreuung:

Da die Reinigung des vertraglich vereinbarten Leistungsumfanges nicht zur Zufriedenheit der Eigentümer gemacht wird, wurde im Zuge der Eigentümerversammlung der Leistungsumfang neu definiert und die meisten Arbeiten auf eine quartalsmäßige Durchführung umgestellt.

Der Leistungsumfang wird ab 1.1.2022 umgestellt werden. Die Arbeiten sollen immer zu Beginn des letzten Monats des Quartals (3/6/9/12) durchgeführt werden. Nach Abschluss der quartalsmäßigen Arbeiten soll jeweils ein Kontrollrundgang mit der Firma Smolka gemacht werden.

Betreffend der Schneeräumung wurde gewünscht, dass die Hausverwaltung auch die Kosten zur Abrechnung je Räumeeinsatz erfragen.

Gartenbetreuung:

Der Rasenschnitt soll zukünftig entsorgt und nicht wie bisher rund um die Sträucher und Bäume verteilt werden.

Die Gebäudeverwaltung soll einen Kostenvoranschlag für eine automatische Bewässerungsanlage mit Zeitschaltuhr und einen Rasenmäroboter einholen.

Außenlampen:

Da die Zugangsbeleuchtung leider nicht für außen geeignet ist und bei der letzten Lampenreinigung festgestellt wurde, dass die Gehäuse der Lampen schon sehr brüchig sind, sollen alle Lampen im obersten Stockwerk die nicht überdacht sind gegen neue UV-beständige und wasserdichte Lampen getauscht werden. Es sollen auch zusätzlich 5 Reservelampen angeschafft werden. Die demontierten intakten Lampen des 2. Obergeschosses sollen dann als Reservelampen im restlichen Bereich verwendet und im Hausbetreuungsraum gelagert werden.

Verwalten heißt erhalten!

Franz Pum Immobilienverwaltungs GmbH | A-2104 Spillern | Stockerauer Straße 37

Telefon: 02266/808 76 | Mobil: 0664/142 75 51 | E-Mail: office@hv-pum.at | www.hv-pum.at

Garagensor Funkempfang:

Da die Firma Remont zu keinem klärenden Gespräch bereit war, soll ein Termin mit der Firma Tobias vereinbart werden, bei dem die Möglichkeiten betreffend Verbesserung des Funkempfanges besprochen werden. Herr Sperger, Herr Scholz und Herr Dr. Rattensperger haben sich bereit erklärt an diesem Termin teilzunehmen.

Bäume im Privatgärten:

Die Eigentümer werden darauf hingewiesen, keine Bäume in den Privatgärten zu pflanzen bzw. nur Flachwurzler, damit die Garagendeckenisolierung durch die Wurzeln keinen Schaden nehmen kann. Eine von Frau Sumann angesprochene Hausordnung in der darauf hingewiesen wurde, ist uns nicht bekannt. Ob Eigentümer mit einer Erdgeschosswohnung im Kaufvertrag darauf hingewiesen wurden, entzieht sich unserer Kenntnis.

E-Ladestationen:

Nachdem die geplante Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes 2022 eine Erleichterung im Zustimmungsverfahren durch die Miteigentümer für den einzelnen Eigentümer bringen soll, wurde die Hausverwaltung gebeten bei der EVN zu erfragen, wie viele langsam Ladestationen bei der derzeitige Hausstromzuleitung möglich wären.

Verkehrsspiegel:

Die Eigentümer wünschen, dass in der Kurve der Garagenabfahrt ein Verkehrsspiegel montiert wird. Weiters soll bei der Gemeinde Korneuburg erfragt werden, ob auf der gegenüberliegenden Seite der Garagenausfahrt ein Verkehrsspiegel aufgestellt werden kann, damit man beim Ausfahren die von links kommenden Fahrzeuge besser sehen kann und wie die Straße Zum Ganserfeld gestaltet wird.

Heizungsbetreuung - Solarfocus:

Bei der Firma Solarfocus soll angefragt werden, wieso trotz Anlagenfernüberwachung meist erst dann reagiert wird, wenn die ersten Meldungen über Warmwasser- oder Heizungsausfall durch die Bewohner gemeldet werden. Welche Reaktionszeit ab Störungsmeldung ist üblich/vereinbart. Da über die kleinen Sichtfenster im Pelletsraum nur schwer der Pelletsstand erkennbar ist, soll die Firma Solarfocus gebeten werden, mit dem monatlichen Servicebericht auch den Pelletsverbrauch bekannt zu geben, damit die Hausverwaltung rechtzeitig eine Lieferung bestellen kann.

Von Herrn Sperger wurde gemeldet, dass der Eigentümer von Top 23 in der Heizperiode ca. alle 14 Tage seine Heizkörper entlüften muss. Nachdem es schon in einigen Wohnungen Probleme mit undichten Wärmetauschern gegeben hat, soll bei der Firma Solarfocus erfragt werden, ob dies die Ursache für den Wasserverlust in der Heizungsanlage ist, bzw. der dazu führt, dass in der obersten Wohnung immer wieder die Heizkörper entlüftet werden müssen.

4. Allfälliges

Eigentümer und Mieter werden gebeten verursachte Schäden an allgemeinen Teilen des Hauses selbst direkt an die Hausverwaltung zu melden, da anfallende Reparaturkosten sonst nur über die Instandhaltungsrücklage und somit von allen Eigentümern, bezahlt werden können. In der Regel werden solche Kosten aber von der Haftpflichtversicherung des Verursachers übernommen.

Verwalten heißt erhalten!

Franz Pum Immobilienverwaltungs GmbH | A-2104 Spillern | Stockerauer Straße 37
Telefon: 02266/808 76 | Mobil: 0664/142 75 51 | E-Mail: office@hv-pum.at | www.hv-pum.at

Folgende Arbeiten wurden beanstandet bzw. soll die Durchführung beauftragt werden:

- Die Türbänder bei der Eingangstüre wurden zwar getauscht, aber die Türe fällt trotzdem nicht ganzjährig ins Schloss. Die Scharniere sollten verstellbar sein. Welche Möglichkeiten gibt es? Derzeit schließt die Türe und soll dies im Frühjahr beim nächsten Auftreten überprüft bzw. geklärt werden.
- Die Gummidichtung der Pelletstüre soll entfernt werden.
- Beim Rigol auf der Garagenabfahrt wurde beim Tausch der Gitter der Rest von ca. 4 cm nicht belegt und soll das vom Schlosser nachgebessert werden.



- Von Herrn Sperger wurde eine mangelhafte Dachrinnenreinigung beanstandet und soll dies nochmals mit der neu beauftragten Firma besprochen werden.
- Die Einfüllstutzen für die Pellets sollen bei der nächsten Lieferung beschriftet werden
- Die Mängel an den Brandschutztüren und den Deckendurchführungen sollen aus Sicherheitsgründen trotz laufendem Gerichtsverfahren behoben werden.
- Die Fugen am Zugangsweg und entlang der Fassade sind Wartungsfugen sollen aber aufgrund des laufenden Verfahrens auf Wunsch der Eigentümer derzeit nicht erneuert werden.
- Es soll die Kanalleitung der Schmutzpumpe neben dem Garagentor isoliert werden, um Frostschäden zu vermeiden.
- Bei der Müllraumtüre kann man von außen zur Türschnalle greifen und soll dort auch ein Eingriffschutz angebracht werden.



Schlosserarbeiten:

Bezugnehmend auf das Mail von Herrn Sperger vom 11.11.2021 dürfen wir Sie nachstehend über die bis Dato angefallenen Kosten an der Pellets- und Eingangstüre sowie bei der Dachkontrolle und Rinnenreinigung informieren:

Pelletstüre:

2018 wurde der Drücker auf einen Knauf getauscht, aufgrund der hohen Staubentwicklung bei der Pelletsnachfüllung wurde der Zylinder auf einen Halbzylinder getauscht. Kosten netto € 595,--

Verwalten heißt erhalten!

Franz Pum Immobilienverwaltungs GmbH | A-2104 Spillern | Stockerauer Straße 37
Telefon: 02266/808 76 | Mobil: 0664/142 75 51 | E-Mail: office@hv-pum.at | www.hv-pum.at

Seite 4 von 6

2019 konnte die Türe nicht mehr geöffnet werden und musste der Schlosskasten getauscht werden. Kosten netto € 291,--

Eingangstüre:

2018 wurde die Eingangstüre eingestellt und serviciert. Kosten netto € 102,--

2020 mussten die Türbänder getauscht werden, da ein nachstellen nicht möglich war. Kosten netto € 541,--

Dachkontrolle/Rinnenreinigung:

2017: netto € 336,80 Fa. Maurer

2019: netto € 345,74 Fa. Maurer

2020: netto € 450,80 Fa. Maurer

2021: netto € 772,70 Fa. MSK Rechnung wegen Beanstandung noch nicht bezahlt!

Wasserschaden an einem Auto:

Durch einen Wasserschaden in der Wohnung Top 5 kam es in der Garage zu einem Schaden am darunter geparkten Auto.

Es sind Schäden an eingestellten Fahrzeugen in der Garage leider in keiner Sparte der Gebäudeversicherung gedeckt. Die Haushaltsversicherung der Eigentümerin in dessen Wohnung der Wasserschaden war, hat den Schaden glücklicher weise abgelöst.

Es gibt in der Garage 6 Stellplätze (Nr. 20, 22, 27, 30, 32, 36) bei denen der senkrecht kommende Kanalstrang in der Garage entlang der Decke verlegt ist. Um diese Autos vor Wasserschäden über die Gebäudeversicherung zu schützen, müsste dieses Risiko separat versichert werden. Bei einem angenommenen maximalen Versicherungswert von € 200.000,- - würde die Jahresprämie € 300,-- betragen. Es wären dann nur die Autos der genannten Parkplätze auf Kosten aller Eigentümer auf die Risiken Feuer, Sturm und Leitungswasser versichert. (LW- alleine kann nicht versichert werden!)

Es soll daher jeder Eigentümer selbst mit seiner KFZ-Versicherung klären, wie er sein Auto gegen Schäden in der Tiefgarage versichern kann.

Abdeckung des Garagenschachtes der Verdunstungsrinne:

Die Schachtabdeckung ist bereits stark verrostet.



Es wäre derzeit im Bedarfsfall nicht möglich den Schacht auszupumpen. Da es bis dato laut Auskunft der Eigentümer noch nie zu einer größeren Lackenbildung gekommen ist, soll derzeit der Deckel nicht von einem Schlosser geöffnet werden.

Verwalten heißt erhalten!

Franz Pum Immobilienverwaltungs GmbH | A-2104 Spillern | Stockerauer Straße 37

Telefon: 02266/808 76 | Mobil: 0664/142 75 51 | E-Mail: office@hv-pum.at | www.hv-pum.at

Seite 5 von 6

Code für Schlüsselsafe:

Jene Eigentümer die den Code für den Schlüsselsafe neben den Postkästen wissen möchten, dürfen wir bitten, dies schriftlich bekannt zu geben. Sollte der Schlüssel einmal fehlen, kann der Kreis der möglichen Nutzer eingeschränkt werden.

Schriftverkehr:

Die Hausverwaltung hat den Vorschlag gemacht, in Zukunft den gesamten Schriftverkehr per Mail zu übermitteln. Alle anwesenden Eigentümer haben dem Vorschlag die Post per Mail zu erhalten bereits befürwortet und zur Kenntnis genommen. Eigentümer die nicht bei der Eigentümerversammlung anwesend waren, erhalten daher ein Kontaktdatenblatt mit der Bitte dieses, wenn möglich, ausgefüllt bis 21.01.2022 per Post oder Mail office@hv-pum.at zur retournieren.

Die Hausverwaltung möchte darauf hinweisen, dass es jederzeit möglich ist, Firmenempfehlungen seitens der Eigentümer auszusprechen.

Ende: 21.20 Uhr

Spillern, am 15.12.2021



Verwalten heißt erhalten!

Franz Pum Immobilienverwaltungs GmbH | A-2104 Spillern | Stockerauer Straße 37
Telefon: 02266/808 76 | Mobil: 0664/142 75 51 | E-Mail: office@hv-pum.at | www.hv-pum.at

Seite 6 von 6

Objekt: 2100 Korneuburg, Zum Ganserfeld 1

PROTOKOLL

zur Eigentümerversammlung am 23.05.2023

Beginn: 17.30 Uhr

anwesend waren 76,41 % der Eigentümer bzw. von Miteigentümern vertreten, Frau Petra und Sabine Danzinger von der Hausverwaltung Pum.

1. Finanzielle Gebarung der Liegenschaft

Die Instandhaltungsrücklage beträgt per 30.04.2023 ca. € 13.400,--.

Es wird derzeit ein monatlicher Betrag von € 1.722,40 eingehoben. Das entspricht € 0,80 pro Nutzwertanteil und ergibt einen jährlichen Zuwachs von € 20.668,80.

2. Statusbericht seit der letzten Eigentümerversammlung

2022 – Tobias Garagentor – Funkempfang verbessert + neue Handsender

Pellets abgesaugt für Rep. Ansaugstutzen

Durchgreifschutz bei Müllraumtüre

Spiegelmontage bei Garagenausfahrt

Türbänder bei Eingangstor und Müllplatztüre getauscht

Lampentausch im 2.OG

Austausch der Feuerlöscher

Fassadenprüfung – Putzstärke für Gerichtsverhandlung

Sachverständigenkosten

2023 – Blitzschutzreparatur

Sumpfpumpe (Fäkalien-schacht) erneuert

Honorar RA Dr. Thum

Sumpfpumpe bei Garagentor getauscht

3. Wünsche und Anliegen der Eigentümer

Die Eigentümer von **Top 23** haben gemeldet, dass sie **in den Wintermonaten fast täglich die Heizkörper entlüften müssen**. Nach einem gemeinsamen Besichtigungstermin mit dem Heizungsbetreuer der Firma Solarfocus und Herrn Patrick Nimmerrichter (Installateur) **sollte der Einbau eines Entlüftungsventils das Problem beheben**. Die Kosten belaufen sich auf netto € 1.199,26 und wird die Hausverwaltung den Einbau im Rahmen der ordentlichen Verwaltung beauftragen.

Die **Eigentümer wünschen**, dass auch heuer wieder ein **Sträucherschnitt** erfolgt und wird dieser zukünftig ohnedies 1 bis 2 x jährlich, je nach Bedarf durchgeführt. Auch die Sträucher die von der Nachbarliegenschaft herüberhängen werden bis zur Grundgrenze zurückgeschnitten.

Verwalten heißt erhalten!

Franz Pum Immobilienverwaltungs GmbH | A-2104 Spillern | Stockerauer Straße 37

Telefon: 02266/808 76 | Mobil: 0664/142 75 51 | E-Mail: office@hv-pum.at | www.hv-pum.at

Seite 1 von 4

Bis vor einem Jahr waren die Sträucher noch so klein, dass kein Bedarf bestand diese zurückzuschneiden.

Die Eigentümer wünschen, dass auch **in der Kurve der Garagenabfahrt ein etwas größerer Spiegel angebracht wird.**

Beim letzten Ausfall des Garagentores konnten die Eigentümer das Tor nicht mit der Notkurbel öffnen, da der **Anschluss für die Kurbel nicht gefunden** wurde. Wir werden dies bei der Firma Tobias in Erfahrung bringen.

Der erste Bauteil der Liegenschaft hat ein Flachdach, das mit einer Teerpappe abgedichtet wurde. Aufgrund der Witterung lösen sich immer wieder Kleinstteile der rauen Oberfläche der Teerpappe und landen auf den Balkonen der darunterliegenden Wohnungen. Die Hausverwaltung wird bei einer Fachfirma erfragen, ob es eine Möglichkeit gibt, das zu verhindern.



Der Eigentümer von Top 7 hat der Hausverwaltung mitgeteilt, dass der Außenzaun seines Gartens beschädigt ist. Im untersten Bereich fehlt eine Sprosse und eine ist verbogen.

Da nicht nachvollzogen werden kann, wie der Schaden verursacht wurde, ein Einbruchversuch unwahrscheinlich ist, Miteigentümer dort keinen Zugang haben und keine Notwendigkeit der Reparatur besteht, soll diese auf Wunsch der anwesenden Eigentümer auch nicht veranlasst werden.



Verwalten heißt erhalten!

Franz Pum Immobilienverwaltungs GmbH | A-2104 Spillern | Stockerauer Straße 37
Telefon: 02266/808 76 | Mobil: 0664/142 75 51 | E-Mail: office@hv-pum.at | www.hv-pum.at

Seite 2 von 4

4. Allfälliges

Übergabestation-Wärmetauscher

Die Übergabestation liegt in der Wohnung, daher sind die Eigentümer selbst für die Wartung und Reparaturen verantwortlich. Herr Dr. Weissenhofer wollte den Schaden in seiner Wohnung über die Gebäudeversicherung abwickeln – leider wurden die Schäden schon mehrfach von der Versicherung mangels Deckung abgewiesen. Man könnte eine Maschinenbruchversicherung abschließen, aber auch diese würde die bisher aufgetretenen Schäden nicht bezahlen, da Verschleiß, Abnutzung, Alterung und Korrosionsschäden (Verkalkung) auch bei dieser nicht mitversichert wären. (Nur in unmittelbarem Zusammenhang mit einem Rohrbruch) Jahresprämie für 24 Stück € 1.000,--, Selbstbehalt € 75,-- je Schaden.

Eine Kulanzlösung wurde abgelehnt, da schon ähnliche Schadensfälle abgelehnt wurden.

Es soll daher bei der Versicherung angefragt werden, ob der Abschluss einer Maschinenbruchversicherung nicht vielleicht für andere Maschinen im Haus (Lift, Heizung, Hebewerke, Garagentor etc.) sinnvoll wäre.

Information zum Gerichtsverfahren

Von Herrn Dr. Thum wurde uns leider noch nicht die zugesagte Zusammenfassung der Gerichtsverhandlung vom 04.05.2023 übermittelt.

Mit Mail vom 23.12.2022 haben wir Ihnen die Kostenaufstellung von Herrn DI Dr. Fuld übermittelt. In dieser hat er die Mängel mit einem Betrag von brutto € 414.536,23 bewertet. Das Gericht ist auf die Frageliste der Gegenseite nicht eingegangen.

Da in der Kostenaufstellung einige Positionen enthalten sind, die gestrichen oder eingekürzt werden müssten bzw. neuerliche SV-Gutachten erforderlich wären, wurde der gerichtlich beidete Sachverständige Herrn DI Dr. Fuld bei der Verhandlung gebeten, einen Ablösebetrag für die Behebung der Mängel zu nennen, den er als gerechtfertigt ansieht.

Herr DI Dr. Fuld nannte den Betrag von € 350.000,--.

Nach Beratung mit Herrn Dr. Thum und den Eigentümern Herrn Sperger und Herrn DI Zemmann hat die Hausverwaltung, in Vertretung der Eigentümergemeinschaft, das Angebot angenommen.

Gleichzeitig hat die Gegenseite bestätigt, die Gerichtskosten samt Barauslagen in Höhe von insgesamt € 57.611,80 zu übernehmen.

Somit wurde darüber ein Vergleich geschlossen, mit dem alle abgetretenen Ansprüche für die Vergangenheit und Zukunft bereinigt und verglichen sind.

Dieser Vergleich wird rechtswirksam, wenn er nicht von einer der Parteien bis zum 30.06.2023 schriftlich widerrufen wird. Der Betrag muss dann innerhalb von 14 Tagen, ab Rechtswirksamkeit dieses Vergleiches, von der Gegenseite ausgezahlt werden.

Verwalten heißt erhalten!

Franz Pum Immobilienverwaltungs GmbH | A-2104 Spillern | Stockerauer Straße 37
Telefon: 02266/808 76 | Mobil: 0664/142 75 51 | E-Mail: office@hv-pum.at | www.hv-pum.at

Seite 3 von 4

Herr Dr. Thum hat nunmehr nachträglich noch die Kostenübernahme des Beweissicherungsverfahrens und die Kosten für den gerichtlich beeideten Sachverständigen bei der Gegenseite eingefordert. Sollte die Gegenseite die Übernahme der Kosten nicht zumindest zu ca. 80% zusagen, wird Herr Dr. Thum den Vergleich nochmals beeinspruchen. Sobald wir dazu eine Rückmeldung haben, werden wir Sie informieren.

Ende: 18.50 Uhr

Spillern, am 01.06.2023



Verwalten heißt erhalten!

Franz Pum Immobilienverwaltungs GmbH | A-2104 Spillern | Stockerauer Straße 37

Telefon: 02266/808 76 | Mobil: 0664/142 75 51 | E-Mail: office@hv-pum.at | www.hv-pum.at

Seite 4 von 4

Objekt: 2100 Korneuburg, Zum Ganserfeld 1

PROTOKOLL

zur Eigentümerversammlung am 22.10.2025

Beginn: 17.30 Uhr

anwesend waren 53,99 % der Eigentümer bzw. von Miteigentümern vertreten sowie Frau Petra und Sabine Danzinger von der Hausverwaltung Pum.

1. Begrüßung und Protokollierung der Anwesenden

Die anwesenden Eigentümer werden von Frau Danzinger begrüßt, unterschreiben die Anwesenheitsliste und übergeben im Anlassfall eine Vertretungsvollmacht.

2. Finanzielle Gebarung der Liegenschaft

Die Instandhaltungsrücklage weist per 30.09.2025 ein Guthaben von rund € 41.570,-- auf. Es wird derzeit ein monatlicher Betrag von € 2.244,25 eingehoben. Das entspricht € 1,06 pro Nutzfläche aufgeteilt nach Nutzwertanteil. Das ergibt einen jährlichen Zuwachs von € 26.931,- sofern keine Reparaturkosten anfallen.

3. Statusbericht seit der letzten Eigentümerversammlung

2024 – Fa. Nimmerrichter - Heizungswassertausch

Fa. Nimmerrichter - Aufsatz für Befüll- und Abgasrohr (Pellets) getauscht

Sachverständigenkosten

Div. Kleinreparaturen

2025 – Fa. Tobias Garagentorreparatur

Aktualisierung der beiden Energieausweise (sind mit 2/2025 abgelaufen)

Fa. MSK 12 Stk. lockere Kaminhüte befestigt

Fa. hm-electric Fluchtwegbeleuchtung umgerüstet u. im Kellergang erweitert

Div. Kleinreparaturen

Gutschrift BG-Kbg. Verg. Überzahlung Kostenvorschuss SV € 925,--

4. Wünsche und Anliegen der Eigentümer

Grundreinigung

Die Hausverwaltung wird die Firma Smolka informieren, dass zukünftig bei der Grundreinigung darauf geachtet wird, dass auch die Ecken gereinigt werden. Durch die maschinelle Reinigung mit den Rundbürsten sind die Ecken immer schmutzig, vor allem im Keller.

Radabstellplatz

Die Eigentümer wünschen, dass kaputte Fahrräder bzw. Räder ausgezogener Bewohner entfernt werden.

Die Eigentümer und Mieter werden daher gebeten, ihre Räder spätestens in der Kalenderwoche 47 (17.-23. November 2025) mit der Topnummer zu beschriften.

Alle Räder, Roller etc., die nicht beschriftet sind, werden in der darauffolgenden Woche (KW 48) von der Firma Smolka kostenpflichtig entsorgt.

Verwalten heißt erhalten!

Franz Pum Immobilienverwaltungs GmbH | A-2104 Spillern | Stockerauer Straße 37

Telefon: 02266/808 76 | Mobil: 0664/142 75 51 | E-Mail: office@hv-pum.at | www.hv-pum.at

Seite 1 von 4

Zusätzlich wird ein separater Aushang im Schaukasten angebracht, damit auch die Mieter informiert sind. Und soll auch der Aushang in jeden Postkasten eingeworfen werden.

Eigentümer, die ihre Wohnung vermietet haben, werden gebeten, trotzdem zusätzlich ihre Mieter zu informieren.

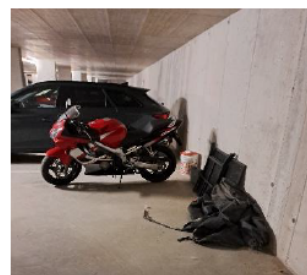
Gegensprechanlage

Aufgrund von Eigentümer- und Mieterwechsel in den letzten Jahren ist die Beschriftung der Sprechanlage nicht mehr sehr schön, da die Namen immer wieder überklebt werden. Die Eigentümer wünschen, dass die Beschriftung an der Gegensprechanlage nur mehr mit Topnummer erfolgen und einmalig erneuert werden soll. Die Kosten sollten netto € 500,00 nicht übersteigen.



Motorrad im Einfahrtsbereich

Herr Krautschneider von Top 21 wurde darauf hingewiesen, dass sein Motorrad nicht auf einer allgemeinen Fläche in der Garage abgestellt werden darf. Frau Halat hat Herrn Krautschneider zwischenzeitlich ihren Stellplatz zur Nutzung angeboten.



Weiters weist die Hausverwaltung darauf hin, dass aus feuerpolizeilichen Gründen keine privaten Gegenstände auf den Parkplätzen oder Allgemeinflächen abgestellt werden dürfen. Bitte diese umgehend zu entfernen.

E-Ladestationen

Aufgrund des Betonbaues ist es für jeden einzelnen Eigentümer nur sehr schwer (arbeits- und kostenintensiv) möglich, eine Leitung vom Wohnungsstromzähler zum jeweiligen Garagenplatz zu legen.

Für eine Wallbox (11 kWh) ist die schriftliche Zustimmung aller Eigentümer erforderlich, da dies nur für eine sehr beschränkte Anzahl an Ladestationen möglich wäre.

Für eine Langsam-Ladestation (3,7 kWh) ist ebenfalls die Zustimmung aller Eigentümer erforderlich, aber wird innerhalb von 2 Monaten nicht geantwortet, wurde automatisch zugestimmt.

Die Hausverwaltung soll bei der Firma hm-electric, Hr. Haiderer, die Möglichkeiten und Kosten für eine Gesamtlösung von Langsam-Ladestationen je Wohnung eruieren.

Garagenreinigung

Die Garagenreinigung wird derzeit 2x jährlich im Frühjahr und Herbst durchgeführt.

Nach längerer Diskussion soll die Garage nur mehr 1x jährlich im April/Mai gereinigt werden. Im Herbst soll nur die Abfahrt bzw. der Einfahrtsbereich bis zur Ampel in der Garage sowie das Rigol beim Garagentor gereinigt und vom Laub befreit werden.

Die Eigentümer werden gebeten, bei der Garagenreinigung die Autos aus der Garage zu entfernen. Der Termin soll zukünftig per Mail an alle Eigentümer ausgesendet, mittels Aushang an der Tür zur Schleuse bzw. dem Keller angebracht sowie bisher im Schaukasten angekündigt werden.

Wilder Wein

Die Eigentümer wollen den Wilden Wein an der Betonmauer der Garagenabfahrt in Eigenregie zurückschneiden und das Laub entfernen.

Verwalten heißt erhalten!

Franz Pum Immobilienverwaltungs GmbH | A-2104 Spillern | Stockerauer Straße 37

Telefon: 02266/808 76 | Mobil: 0664/142 75 51 | E-Mail: office@hv-pum.at | www.hv-pum.at

Wohnraumlüftung

Eine Eigentümerin hat gefragt, ob und bei welcher Firma schon jemand seine Wohnraumlüftung überprüfen ließ.

Frau Brunner, Top 17, hat die Firma Johann Wernig KG

A-9163 Unterbergen 40

E-Mail: office@wernig.at

empfohlen.

Die Wartung im September 2025 hat mir € 272,40 € inkl. Anfahrt und 0,5 Std. Arbeitszeit und neuem Filter gekostet. Die Firma war bei mir zuverlässig.

Der Ablauf:

- 1. Anfrage per E-Mail (Gerätenummer angeben)*
- 2. Man bekommt ein Anbot*
- 3. Vorkasse*
- 4. Nach Überweisung meldet sich der Servicetechniker wegen des Termins*
- 5. Nach der Wartung bekommt man die Endabrechnung*

Beleuchtung Haupteingangstüre

Die Eigentümer teilen mit, dass die Lampe (Neonröhre) bei der Haupteingangstüre/den Postkästen nicht funktioniert. Die Hausverwaltung wird die Firma hm-electric mit der Reparatur beauftragen.

Garagenplatz Nr. 9 steht zum Verkauf

Die Eigentümerin Frau Dr. Angelina Nadalini möchte ihren Stellplatz Nr. 9 verkaufen. Anfragen bitte direkt an sie richten. Frau Dr. Nadalini ist unter der Nummer 0664/414 41 62 oder per Mail unter an@nadalini.at erreichbar.

5. Allfälliges

Information zum Gerichtsverfahren

Herr Dr. Thum hat uns aufgrund unserer Anfrage am 29.09.2025 mitgeteilt, dass es leider eine Erfahrungstatsache ist, dass die Instanzen immer lange Zeit für eine Berufungsentscheidung brauchen. Eine Urgenz oder Nachfrage ist nicht nur unüblich, sondern auch absolut sinnlos. Es muss abgewartet werden, bis die Entscheidung des Gerichtes zugestellt wird.

Rückschnitt Weide

Die Fa. Smolka hat angefragt, ob die Weide neben dem überdachten Radabstellplatz eingekürzt werden kann, da diese aufgrund des Daches sehr schräg wächst.

Die Eigentümer wünschen, dass die Weide stark eingekürzt wird.



Objektsicherheitsprüfung ÖNORM B1300

Vorab möchten wir Sie informieren, dass wir nach Abschluss des Gerichtsverfahrens die laut ÖNORM B1300 empfohlene Objektsicherheitsprüfung beauftragen werden. Das ist eine Sichtkontrolle und zerstörungsfreie Begutachtung. Diese darf nur von qualifizierten und befugten Personen, also zertifizierten Objektsicherheitsprüfern, durchgeführt werden. Diese Fachleute sind speziell ausgebildet, um die Sicherheit eines Objektes zu beurteilen und mögliche Gefahrenquellen zu erkennen.

Die ÖNORM B1300 ist keine gesetzlich verpflichtende Norm, sondern eine qualifizierte Empfehlung für die Durchführung einer Objektsicherheitsprüfung bei Wohnhausanlagen. Sie wird durchgeführt, um die Verkehrssicherheit zu prüfen und die Eigentümer im Schadensfall vor der Haftung zu schützen.

Verwalten heißt erhalten!

Franz Pum Immobilienverwaltungs GmbH | A-2104 Spillern | Stockerauer Straße 37

Telefon: 02266/808 76 | Mobil: 0664/142 75 51 | E-Mail: office@hv-pum.at | www.hv-pum.at

Seite 3 von 4

Wir haben bereits Angebote für andere Liegenschaften eingeholt und mit dem Bestbieter ausverhandelt, dass der Mehraufwand bei der Erstaufnahme der Liegenschaft aufgrund der Anzahl der Beauftragungen über die Hausverwaltung nicht verrechnet wird.

Die ÖNORM B1300 Überprüfung wird dann im Rahmen der ordentlichen Verwaltung bei der Firma ImmoPuls Baumanagement GmbH, Kwizdastr. 20, 2100 Korneuburg beauftragt und sollte zukünftig 1x jährlich durchgeführt werden, wie auch im Verwaltungsvertrag, Seite 7 vereinbart.

Die Kosten werden sich auf rund netto ca. € 1.300,-- belaufen.

Hinweise:

Wartungsfugen

Silikonfugen sind sogenannte Wartungsfugen und regelmäßig zu überprüfen bzw. fachgerecht erneuern zu lassen, um Wasserschäden vorzubeugen.

Gemäß § 16 Abs. 7 hat jeder Wohnungseigentümer sein Wohnungseigentumsobjekt und die dafür bestimmten Einrichtungen, insbesondere Strom- Gas- und Wasserleitungen, sowie die Beheizungs- und sanitären Anlagen auf eigene Kosten zu warten und in Stand zu halten, sodass den anderen Wohnungseigentümern kein Nachteil erwächst.

Brandschutz

Das Abstellen von Gegenständen im allgemeinen Bereich der Liegenschaft ist aus feuerpolizeilichen Gründen untersagt. Wir bitten Sie daher, die allgemeinen Flächen freizuhalten, damit im Ernstfall die Fluchtwege uneingeschränkt nutzbar sind.

Regensinkkasten

Die Regensinkkästen im privaten Gartenbereich müssen regelmäßig (2–3-mal jährlich) gereinigt werden, um Verstopfungen der Dachrinnen zu vermeiden.

Mülltrennung

Wir bitten Sie, im Sinne des gemeinschaftlichen Zusammenlebens, die Mülltrennung zu beachten. Kein Plastik und Restmüll in den Biomüll, keine Gläser oder Kartonagen in den Restmüll, kleinere Kartonagen nur zerkleinert in den Papiermüll. Plastikflaschen bitte in zerdrücktem Zustand entsorgen. Große Kartonagen, Verpackungsmaterial, Sperrmüll, Sondermüll etc. sind beim Altstoffsammelzentrum abzugeben. Eigentümer, die vermietet haben, werden gebeten, diese Information auch an ihre Mieter weiterzugeben.

Ende: 18.35 Uhr

Spillern, am 04.11.2025



Verwalten heißt erhalten!

Franz Pum Immobilienverwaltungs GmbH | A-2104 Spillern | Stockerauer Straße 37
Telefon: 02266/808 76 | Mobil: 0664/142 75 51 | E-Mail: office@hv-pum.at | www.hv-pum.at

Seite 4 von 4

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
 ÖSTERREICHISCHES
 INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

 OIB-Richtlinie 6
 Ausgabe: Mai 2023

**Architekturbüro
Waltner-Cap GmbH**
 2042 Guntersdorf, Betriebsgebiet 11
 ATU74645235

BEZEICHNUNG	WA Korneuburg Gansefeld 1 Block B	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2014
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	zum Gansefeld 1	Katastralgemeinde	Korneuburg
PLZ/Ort	2100 Korneuburg	KG-Nr.	11006
Grundstücksnr.	1483	Seehöhe	165 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq,SK}	f _{GEE,SK}
A++			A++	
A+				A+
A				
B	B	B		
C				
D				
E				
F				
G				

HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{en}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nen}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2018-01 – 2021-12, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

 AW: [EXTERN] Förderungsanspruchnahme Korneuburg - Nachricht (HTML) — □ ×

Datei **Nachricht** Hilfe  Was möchten Sie tun?

  Alle Apps    Suchen  Zoom ⋮

AW: [EXTERN] Förderungsanspruchnahme Korneuburg

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

 Antworten  Allen antworten  Weiterleiten ⋮

Do 05.03.2026 07:16

Sehr geehrter Herr Schalko!

Zu den Objekt KG 11006 EZ 2890 sind keine Förderungsunterlagen vorhanden.

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: Mittwoch, 4. März 2026 20:51
An: iris.braier@bmwet.gv.at; Fertl Christoph (F2) <Christoph.Fertl@noel.gv.at>
Betreff: [EXTERN] Förderungsanspruchnahme 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



WG: Förderungsinspruchnahme Korneuburg - Nachricht (HTML)

Datei

Nachricht

Hilfe

 Was möchten Sie tun?





 Alle Apps



 Suchen

 Zoom



WG: Förderungsinspruchnahme Korneuburg

 Braier, Iris <Iris.Braier@bmwet.gv.at>
An Mario Schalko
Cc Röblreiter, Kurt

 Antworten  Allen antworten  Weiterleiten 

Mo 30.03.2026 11:51

 Grundbuch_Dokument - 2026-01-09T114348.296.pdf
388 KB

 Anordnung Schaetzung.cleaned.pdf
188 KB

Mitteilung wegen nicht geförderter Liegenschaft:
EZ 2890, KG 11006 Korneuburg, 2100 Korneuburg, Zum Gansefeld 1

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.

Um Kenntnisnahme wird ersucht.

Diese Mitteilung ist nicht amtssigniert. Sollten Sie eine amtssignierte Mitteilung erhalten wollen, setzen Sie sich bitte mit uns in Verbindung.

Mit freundlichen Grüßen

**Bundesministerium für
Wirtschaft, Energie und Tourismus**
Sektion IV– Kulturelles Erbe
Abteilung 6 - Verwaltungsstelle Bundeswohnbaufonds

Iris BRAIER
Regierungsrätin

+43 1 711 00-805978
Mobil +43 664 88648331
Stubenring 1, 1010 Wien, Österreich
iris.braier@bmwet.gv.at
bmwet.gv.at

Von: Mario Schalko <mario.schalko@gmx.at>
Gesendet: Mittwoch, 4. März 2026 20:51
An: Braier, Iris <Iris.Braier@bmwet.gv.at>; 'Fertl Christoph (F2)' <Christoph.Fertl@noel.gv.at>
Betreff: Förderungsinspruchnahme Korneuburg

Ein potentiell gefährlicher Anhang wurde von Sicherheitssystemen automatisiert aus diesem E-Mail entfernt!

Falls Sie Zugriff zur Originaldatei benötigen, klicken Sie bitte [hier](#).

Referenz: 904BD9A8

Seite 114

Finanzamt Österreich
1000 Wien, Postfach 260

17. Juni 2023

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 22

Einheitswertaktenzeichen

22 513-2-9506/7

fortuna Bauerrichtungsges.m.b.H. und Miteigentümer
z.H. Franz Pum Immobilienverwaltungs GmbH
z.H. Danzinger Sabine
Stockerauer Straße 37
2104 Spillern

Einheitswertbescheid zum 01.01.2022 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: Zum Ganserfeld 1, 2100 Korneuburg

GB 11006 Korneuburg, EZ 2890

KG	GSt-Nr	Fläche (m²)
11006 Korneuburg	1483	2.757

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.

fortuna Bauerrichtungsges.m.b.H.

Anteil: 10/2153

in Höhe von

1.280,08 Euro

Dr. Nadalini Angelina, geb. 15. September 1959 Anteil: 10/2153	in Höhe von	1.280,07 Euro
Blauensteiner Sabine Maria, geb. 31. März 1982 Anteil: 45/2153	in Höhe von	5.760,33 Euro
Samuiloff Eric Viktor Manfred, geb. 24. September 1963 Anteil: 10/2153	in Höhe von	1.280,07 Euro
Mag. Schwanzer Petra Christina, geb. 18. Jänner 1980 Anteil: 132/2153	in Höhe von	16.896,98 Euro
Oberweger Philipp, geb. 28. Mai 1985 Anteil: 13/2153	in Höhe von	1.664,10 Euro
Pinter Thomas, geb. 11. Juni 1981 1) Anteil: 82/2153	in Höhe von	10.496,61 Euro
Mag. Brunner Bianca, geb. 14. November 1975 1) Anteil: 69/2153	in Höhe von	8.832,51 Euro
Mag. Fahrnberger Martina, geb. 17. März 1967 1) Anteil: 249/4306	in Höhe von	15.936,93 Euro
Weissenhofer Anton Michael, geb. 25. Februar 1967 1) Anteil: 279/4306	in Höhe von	17.857,04 Euro
Dipl.-Ing. Krämer Michaela Eva Maria, geb. 23. Jänner 1971 Anteil: 95/2153	in Höhe von	12.160,71 Euro
Blauensteiner Sabine Maria, geb. 31. März 1982 Anteil: 45/2153	in Höhe von	5.760,33 Euro
Sperger Christian, geb. 01. Dezember 1980 Anteil: 127/4306	in Höhe von	8.128,47 Euro
Sperger Jaroslava, geb. 26. März 1980		

Anteil: 127/4306	in Höhe von	8.128,47 Euro
Sumann Melanie, geb. 12. April 1990		
Anteil: 82/2153	in Höhe von	10.496,61 Euro
Pöllmann Harald Gabriel, geb. 30. August 1965		
Anteil: 69/2153	in Höhe von	8.832,51 Euro
Halat Sylvia, geb. 01. Mai 1962		
Anteil: 86/2153	in Höhe von	11.008,64 Euro
Zehetner Michaela, geb. 09. Februar 1986		
Anteil: 72/2153	in Höhe von	9.216,54 Euro
Krautschneider Daniel, geb. 31. März 1987		
Anteil: 66/2153	in Höhe von	8.448,49 Euro
Mag. Rattensperger Petra, geb. 12. Mai 1973		
Anteil: 36/2153	in Höhe von	4.608,27 Euro
Dr. Rattensperger Herbert, geb. 29. Mai 1966		
Anteil: 36/2153	in Höhe von	4.608,27 Euro
Auferbauer Susanne Elisabeth, geb. 05. Jänner 1969		
Anteil: 31/2153	in Höhe von	3.968,23 Euro
Auferbauer Roman, geb. 11. Februar 1966		
Anteil: 31/2153	in Höhe von	3.968,23 Euro
Starkbaum Sabine, geb. 10. September 1987		
Anteil: 83/2153	in Höhe von	10.624,62 Euro
Dipl.-Ing. Zemmann Richard, geb. 14. Dezember 1983		
Anteil: 86/2153	in Höhe von	11.008,64 Euro
Wagerer Hedwig Cäcilia, geb. 21. Mai 1958		
Anteil: 86/2153	in Höhe von	11.008,64 Euro

Glatt Katharina Sofie, geb. 24. Mai 1993 Anteil: 45/2153	in Höhe von	5.760,33 Euro
Scholz Andreas Leonhard, geb. 14. März 1991 Anteil: 45/2153	in Höhe von	5.760,33 Euro
Strobl Maria, geb. 11. Juli 1959 Anteil: 66/2153	in Höhe von	8.448,49 Euro
Robben-Baldauf Aad, geb. 20. September 1980 Anteil: 153/4306	in Höhe von	9.792,57 Euro
Baldauf-Robben Joachim, geb. 09. September 1981 Anteil: 153/4306	in Höhe von	9.792,57 Euro
Arlt Bernhard, geb. 03. Oktober 1983 Anteil: 85/2153	in Höhe von	10.880,63 Euro
Mag. Benischek Maria, geb. 02. Jänner 1976 Anteil: 80/2153	in Höhe von	10.240,59 Euro
Kehle Nicole Simone Christiana, geb. 04. Februar 1966 Anteil: 13/2153	in Höhe von	1.664,10 Euro

Anmerkung:

1) Der Eigentümer ist von der Zurechnung betroffen.

Begründung:

Die Feststellung erfolgte auf Grund der Aktenlage.

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 2022 vom 17. Juni 2023 zu EWAZ 22 513-2-9506/7) 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 275.600,00 Euro, der zu Grunde liegende Einheitswert unverändert 204.200,00 Euro.

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 545,72 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 2022 übergegangen ist oder übergeht. Dies gilt auch bei Nachfolge im Besitz.

Der Bescheid hat Wirkung gegenüber allen oben genannten beteiligten Personen bzw. Personengemeinschaften (§ 191 iVm § 190 Abs. 1 BAO).

Mit der Zustellung dieses Bescheides an eine nach § 81 BAO vertretungsbefugte Person gilt die Zustellung an alle Beteiligten als vollzogen (§ 101 iVm § 190 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

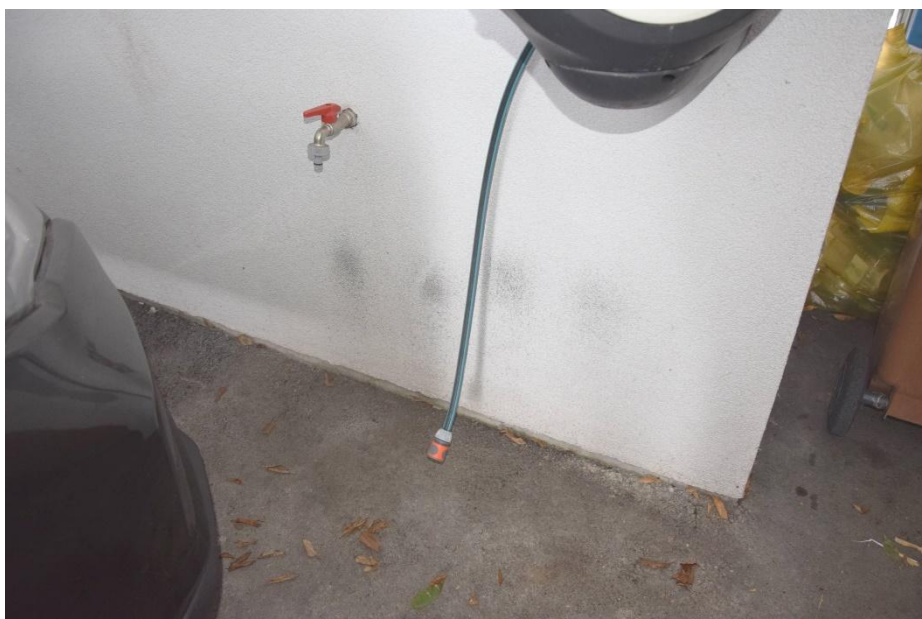
Berechnung:

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

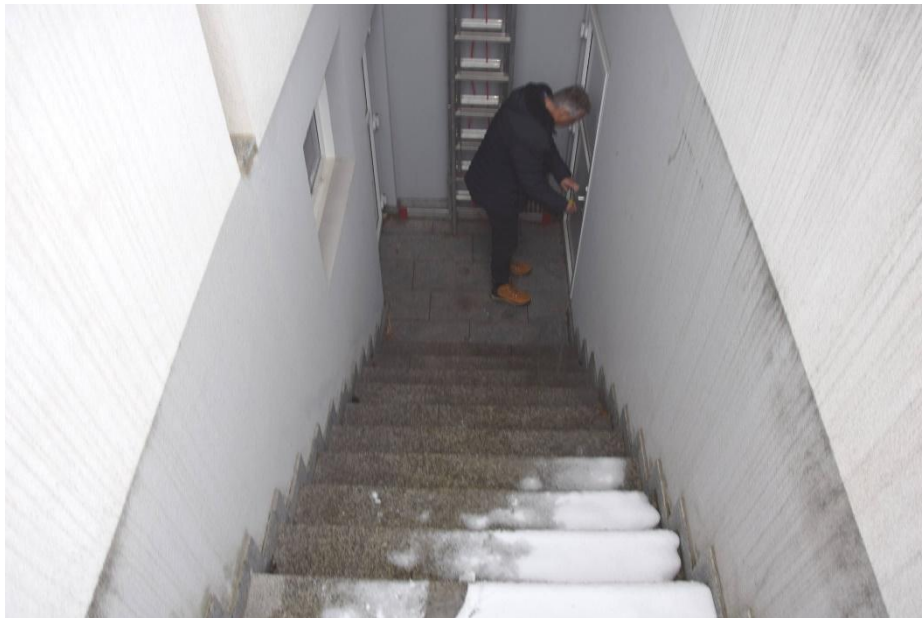
A) 2100 Korneuburg, Maulpertschstraße 12, Parz. Nr. 107/13, EZ 2724:

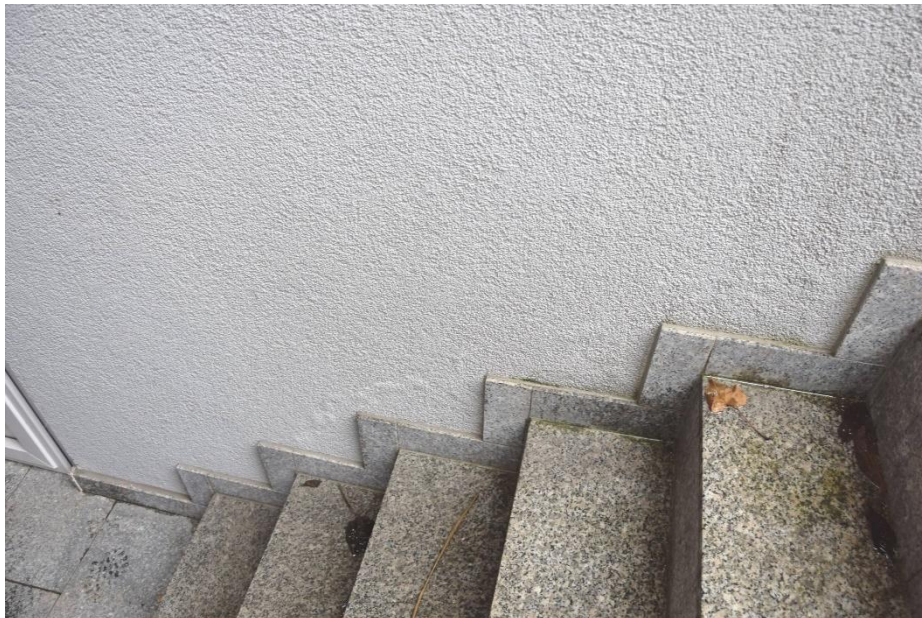
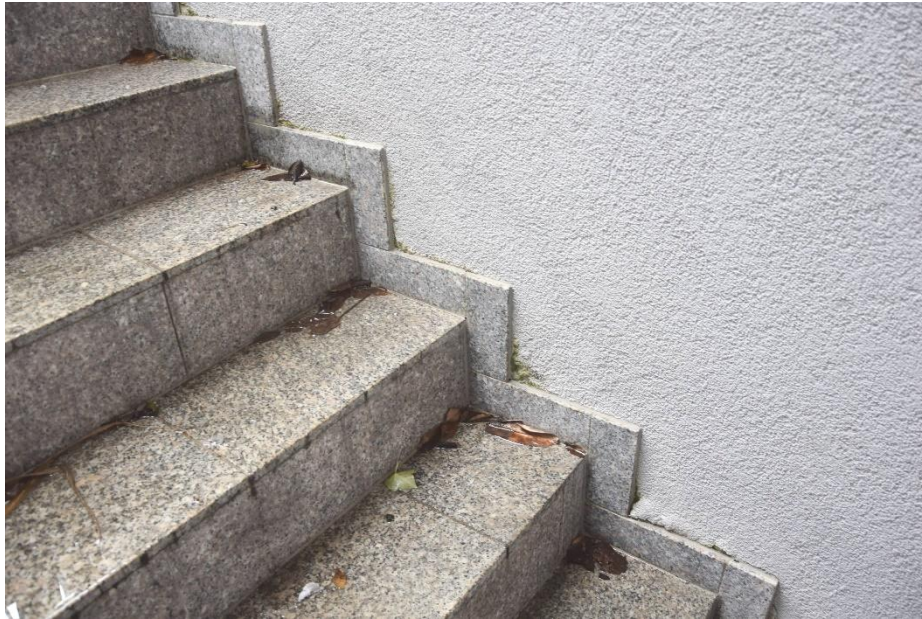




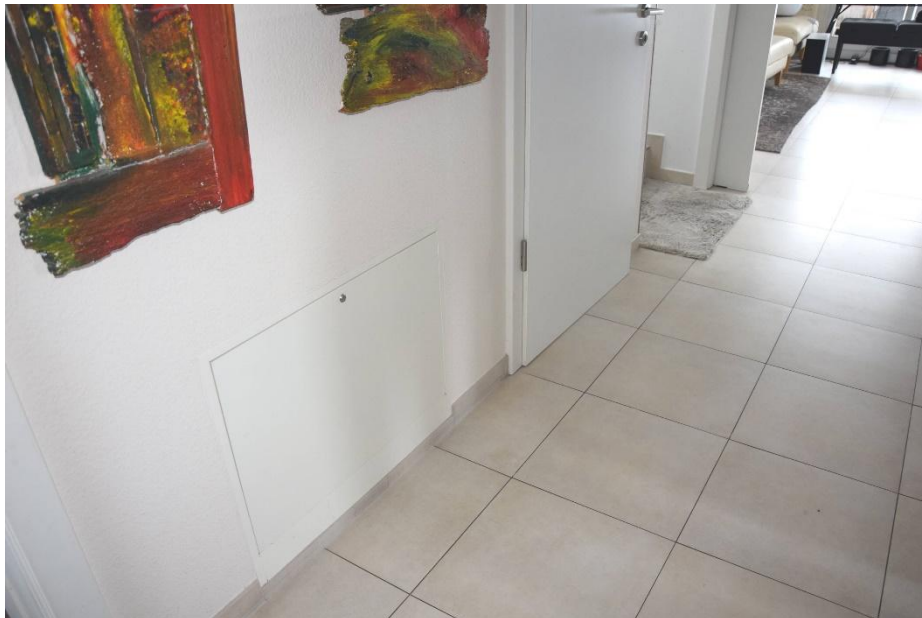








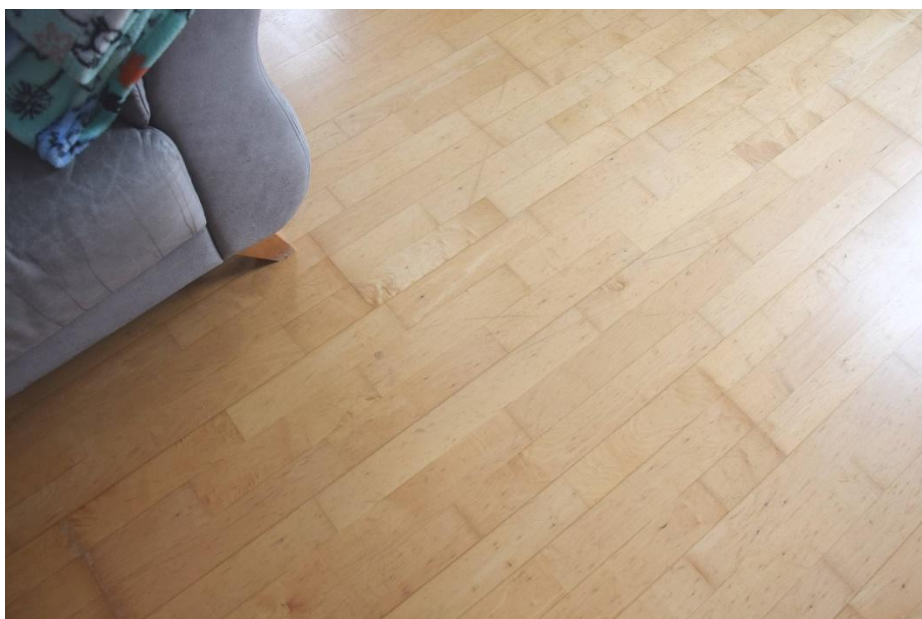










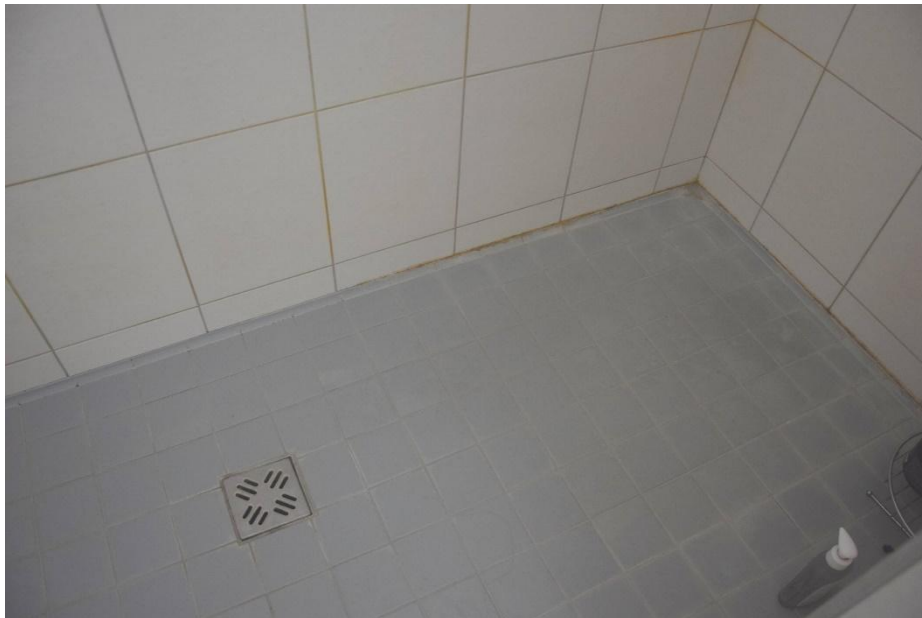




















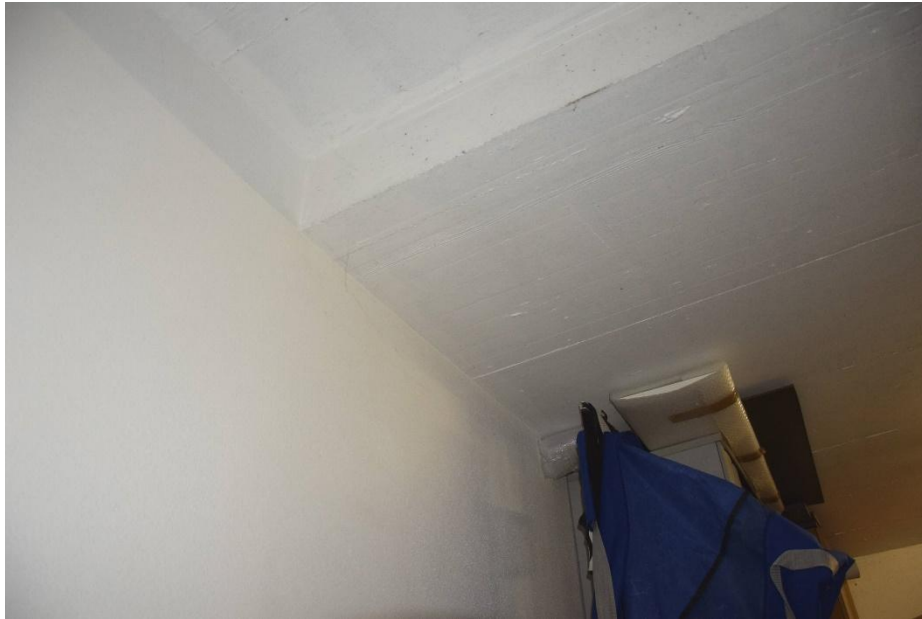


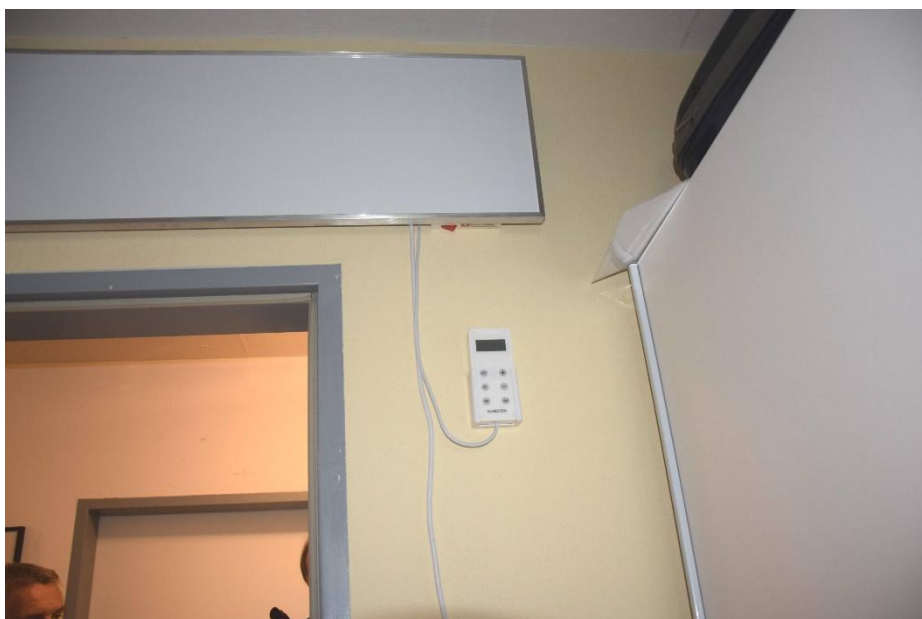
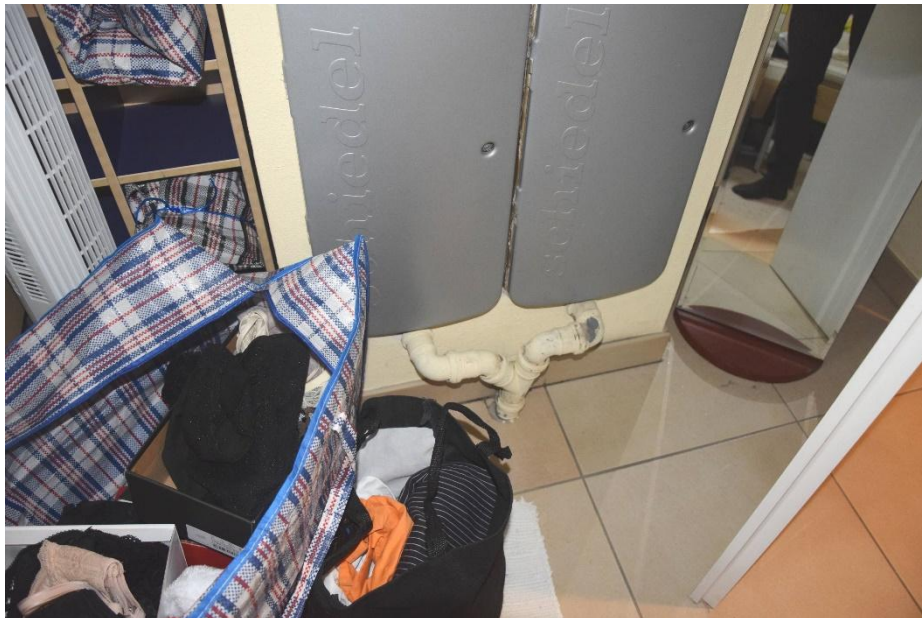


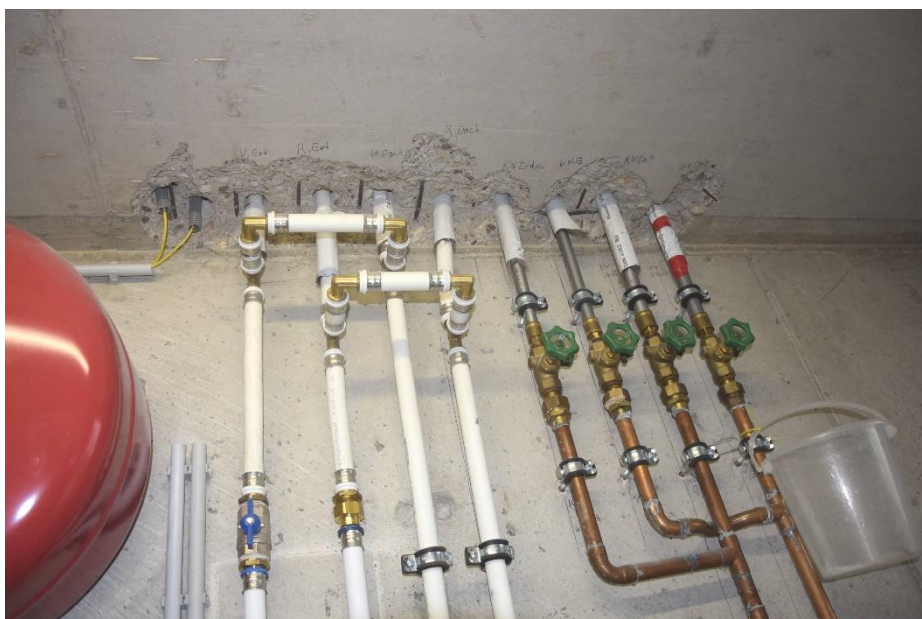


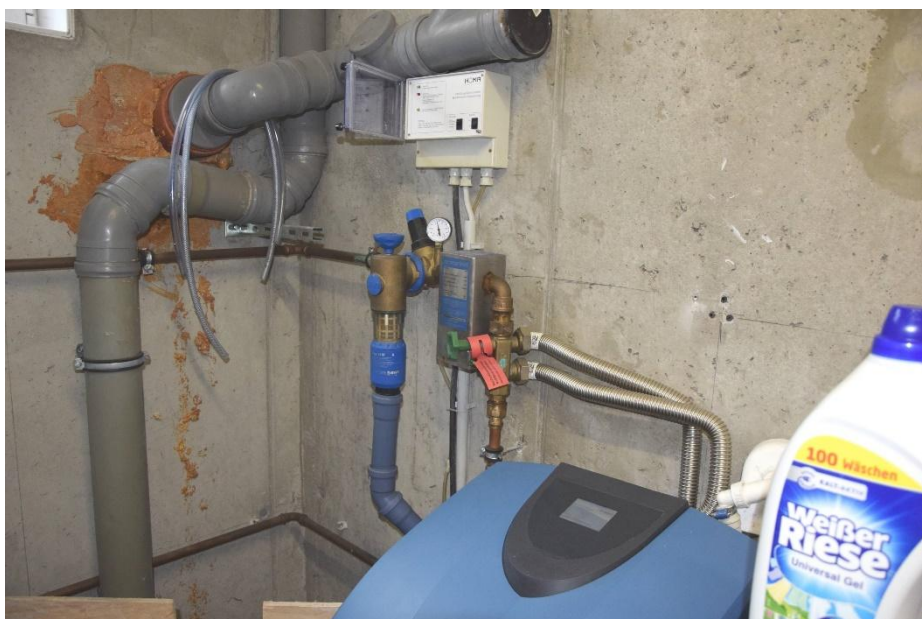
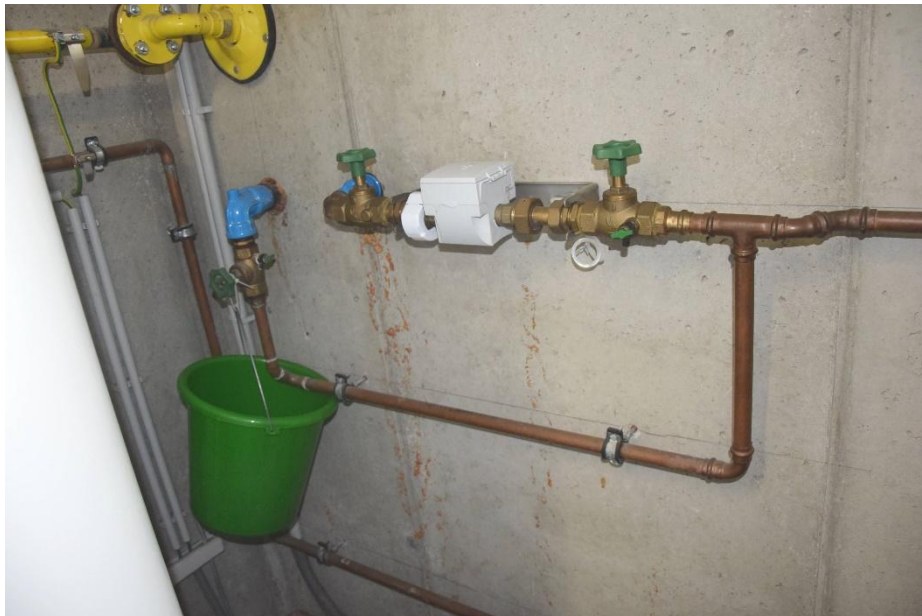




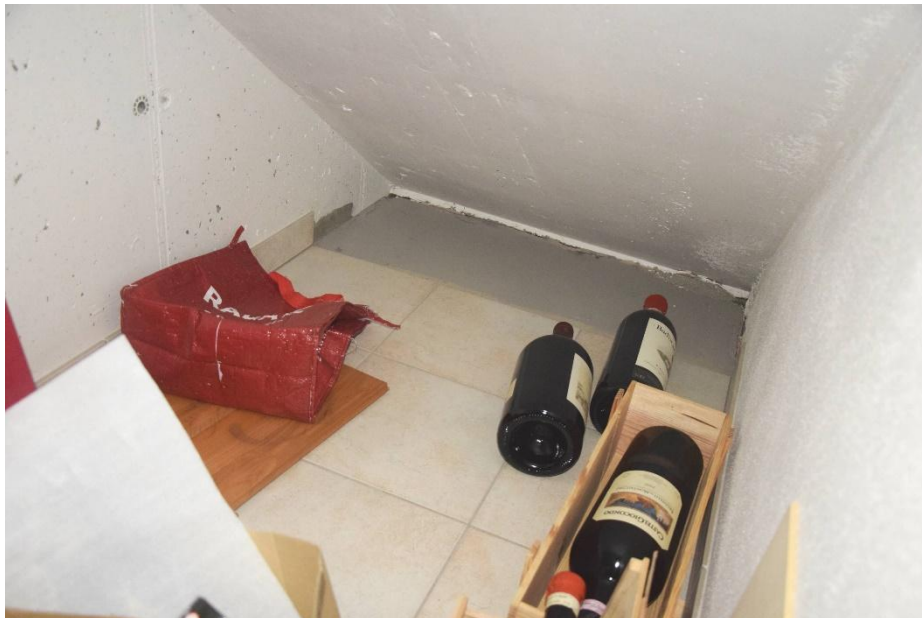




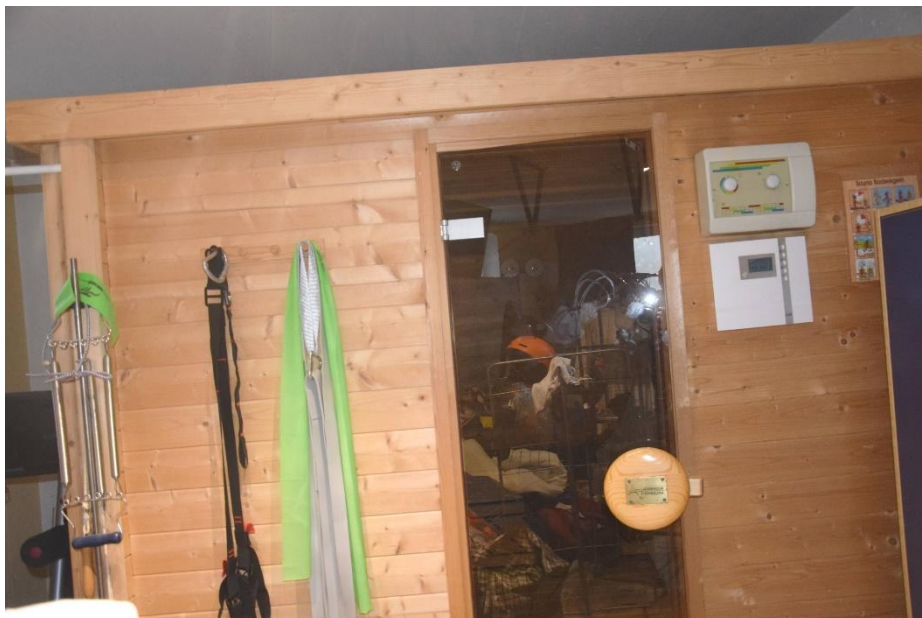


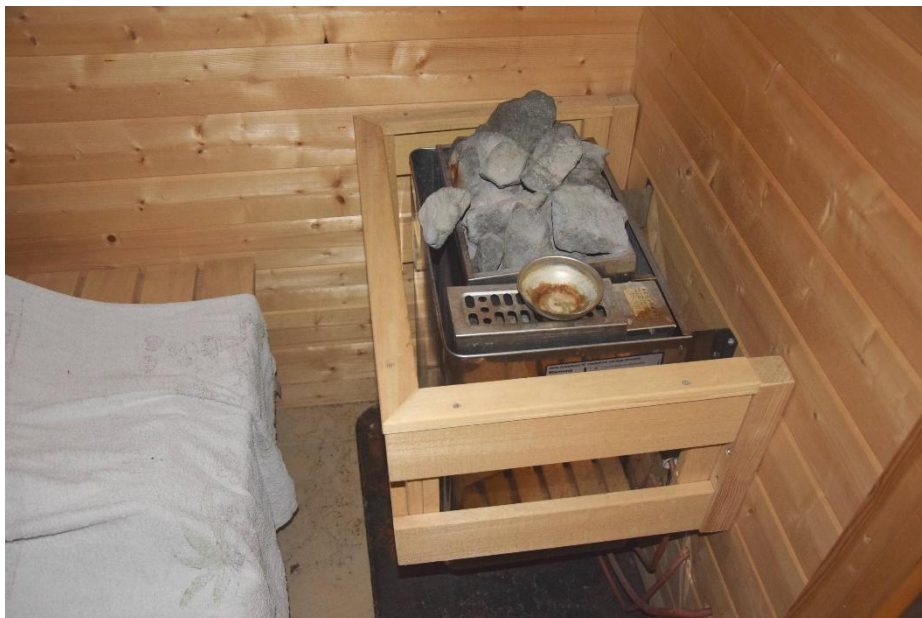


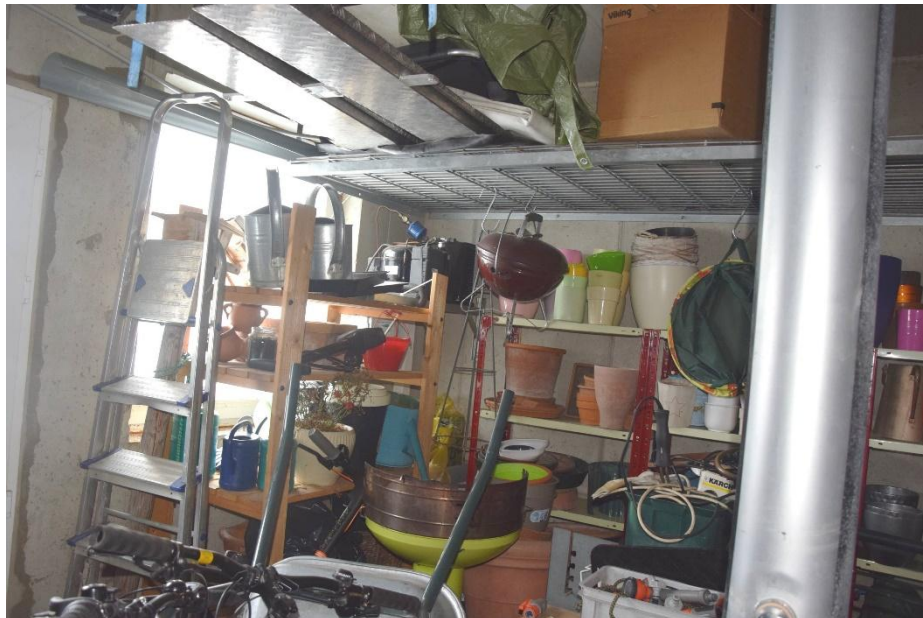


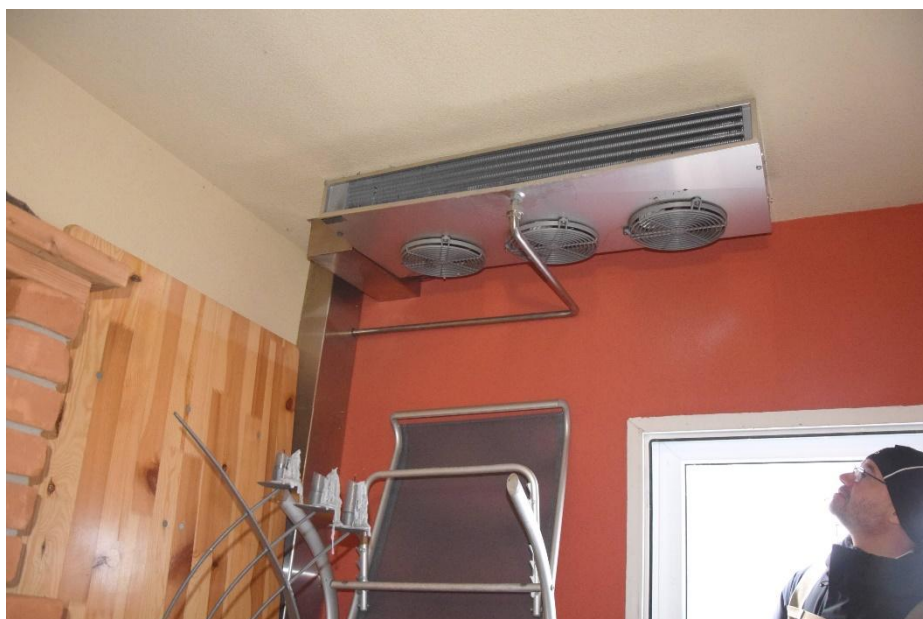












Nachfolgende Fotos wurden bei der 2. Befundaufnahme angefertigt:

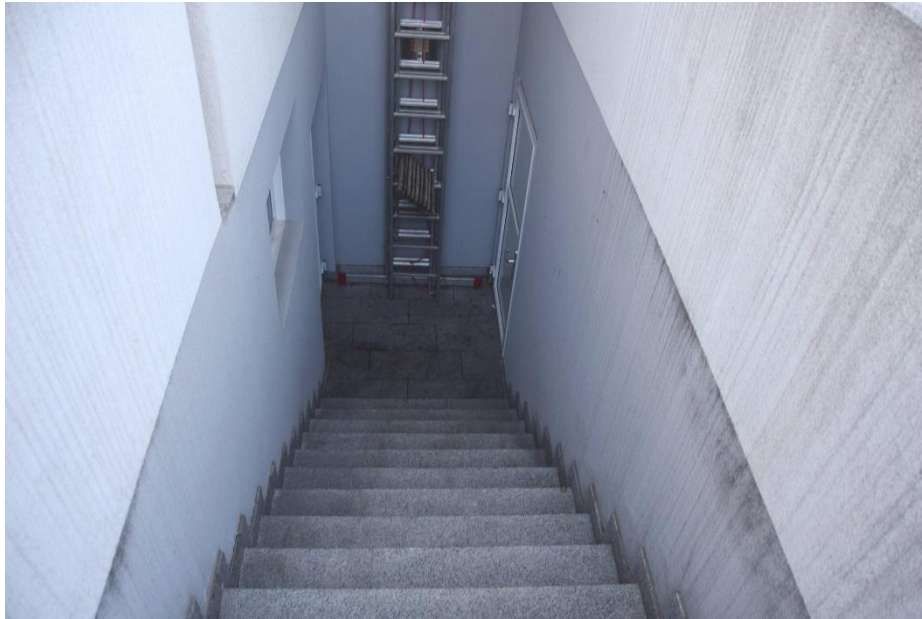




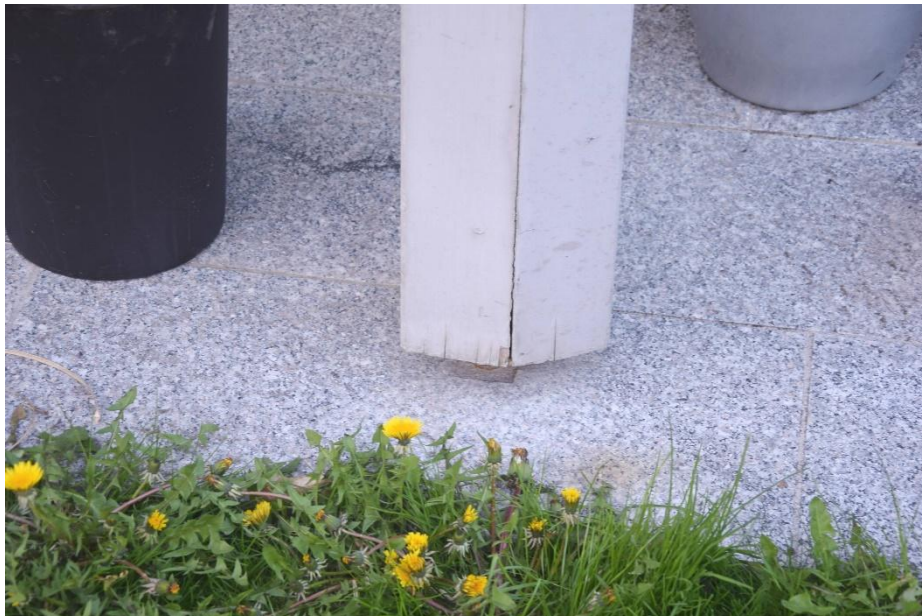






















B) 2100 Korneuburg, Zum Gansefeld 1, Parz. Nr. 1483, EZ 2890:













