

Mag. Karl Wiesflecker

Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien

Liechtensteinstr. 36
1090 Wien

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

Bezirksgericht Klosterneuburg

Tauchnergasse 3
3400 Klosterneuburg

GZ: 8 E 2922/23f

Sachverständigengutachten

über den Verkehrswert der Liegenschaft
KG 01705 Kritzendorf, EZ 1590, GST-Nr.1/2 und 1/15
mit dem Anteil 1/6 (BLNr. 4)

Grundbücherliche Grundstücksadresse:
3420 Kritzendorf, Unterer Silbersee 11



Bewertungstichtag: 22.02.2024 (Tag der Befundaufnahme)

Verfahrensparteien

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

KATTUS-BORCO Vertriebs GmbH
Billrothstraße 51
1190 Wien
Firmenbuchnummer 35504m

vertreten durch

Sattler & Schanda Rechtsanwälte
Stallburggasse 4
1010 Wien
Tel.: 01 533 80 80
(Zeichen: Marihart - Lissa)

Verpflichtete Partei

Christian Lissa (vormals Marihart)
geb. 01.12.1966
Unterer Silbersee 11
3420 Klosterneuburg

Wegen:

EUR 606,65 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Inhaltsverzeichnis und Gutachtensaufbau

1. Auftrag	3
2. Bewertungsstichtag	3
3. Unterlagen.....	3
4. Befund	4
4.1. Lage der Liegenschaft (allg.)	5
4.2. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	8
4.3. Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster	9
4.4. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Gesamtliegenschaft	10
5. Gutachten/ Bewertung	11
5.1. Wahl des Bewertungsverfahrens	11
5.2. Ermittlung des Bodenwertes aus dem Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)	11
6. Beilagen	13
6.1. Grundbuchsauszug	13
6.2. Fotodokumentation	15
6.3. Plandokument.....	20
6.4. Sonstige Unterlagen	23

1. Auftrag

Der Auftrag vom Bezirksgericht Klosterneuburg lautet Befund und Gutachten zum Verkehrswert des 1/6-Anteils der Liegenschaft: KG 01705 Kritzendorf, EZ 1590 mit der Adressbezeichnung, 3420 Kritzendorf, Unterer Silbersee 11 zu erstatten.

Der Auftrag wurde schriftlich am 16.11.2023 erteilt.

2. Bewertungstichtag

Die Befundaufnahme fand am 22.02.2024 in Anwesenheit der Verpflichteten Partei und dessen Bruder (Miteigentümer der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft – 5/6Anteil) um 08:30 Uhr statt; das ist der Bewertungstichtag.

3. Unterlagen

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

Folgende Unterlagen sind demnach im Gutachten u.a. berücksichtigt:

- Befundaufnahme: 22.02.2024 um 8:30 Uhr
- Grundbuchsauszug vom 02.02.2024
- Bauamt-Unterlagen
- Fotodokumentation der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft
- Erhebungen Webservice IMMOUnited Immobilien- Preisvergleich
- Literatur:
„Liegenschaftsbewertung“, Heimo Kranewitter, in der aktuellen Fassung
„Immobilienbewertung Österreich“, Bienert/Funk, in der aktuellen Fassung
Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 150/92
ÖNORM B 1802 – 1: 2022.03.01

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

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

4. Befund

Bei der am 22.02.2024 stattgefundenen Befundaufnahme wurde das bebaute Grundstück besichtigt. Die zu diesem Zeitpunkt erhobenen Eigenschaften der Liegenschaft sowie die seitens der Verfahrensparteien zur Verfügung gestellten Informationen sind dieser Bewertung zu Grunde gelegt.

Kriterium	Beschreibung der Lage
<p>Lage allgemein - verkehrstechnische Erreichbarkeit – „Individualverkehr“ „öffentlicher Verkehr“</p> <p>Infrastrukturelle Einrichtungen/ Nahversorgung</p>	<p><i>Lage allgemein</i> Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in Kritzensdorf, einem Ortsteil der Stadt Klosterneuburg in NÖ, in rd. 25 km nordwestlich von Wien, am rechten (südlichen) Donauufer gelegen. Die unmittelbare Umgebung der Liegenschaft zeichnet sich durch eine, überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser bebaute Wohngegend aus. Der nahegelegene Silbersee wird als Badesee genutzt und bietet neben dem Verlauf des Donauufers ein ausreichendes Erholungs- und Freizeitangebot.</p> <p><i>Lage Individualverkehr</i> Die ggst. Liegenschaft ist gut an das Verkehrsnetz angebunden und über die Bundesstraße B14 mit Klosterneuburg und Wien verbunden.</p> <p><i>Lage öffentlicher Verkehr</i> Der Bahnhof Kritzensdorf ermöglicht eine direkte Bahnverbindung nach Wien und in andere Teile Niederösterreichs. Die Regionalbuslinien (403 und 413) verbinden Kritzensdorf öffentlich mit mehreren Bezirksteilen im Raum Klosterneuburg (Klosterneuburg Stadt, Kierling.....). Die S40 hält ebenfalls in Kritzensdorf an.</p> <p><i>Lage Nahversorgung</i> Das Infrastrukturnetz ist auf einen Umkreis von etwa 5 – 10 km (Richtung St. Andrä-Wördern bzw. Klosterneuburg) ausgerichtet. Für die Versorgung ist man auf Verkehrsmittel angewiesen.</p>

4.1. Lage der Liegenschaft (allg.)

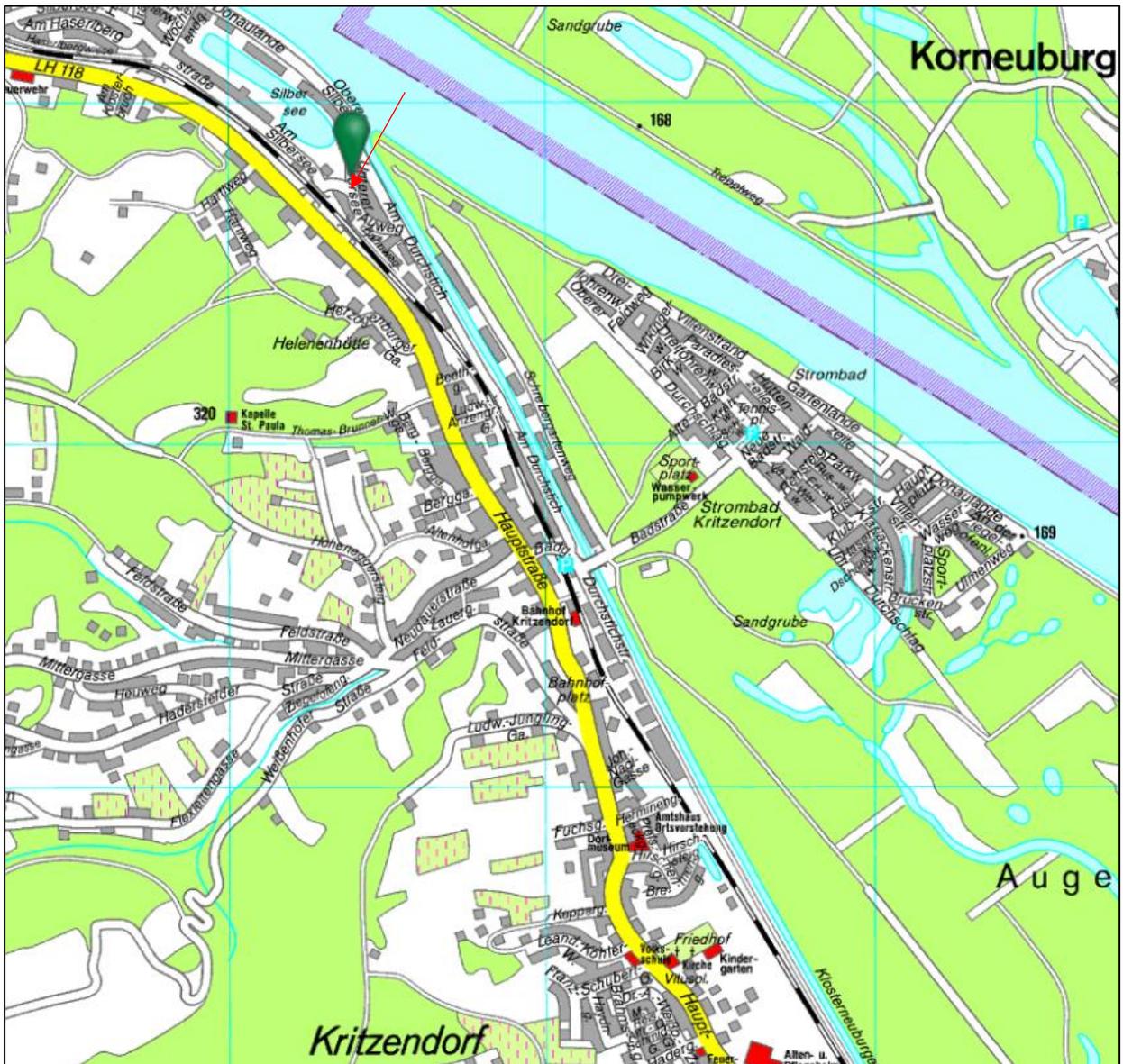
Die nachfolgenden Plan- und Kartendarstellungen bilden die Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft innerhalb des Stadtgebietes sowie der unmittelbaren Umgebung (Mikrostandort) ab. Ebenso werden die Einflusskriterien: Umwelt (Verdachtsflächenkataster, Lärm, usw.), die behördlichen Raumordnungsvorgaben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



Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Exposé



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



Quelle: www.unser-stadtplan.at

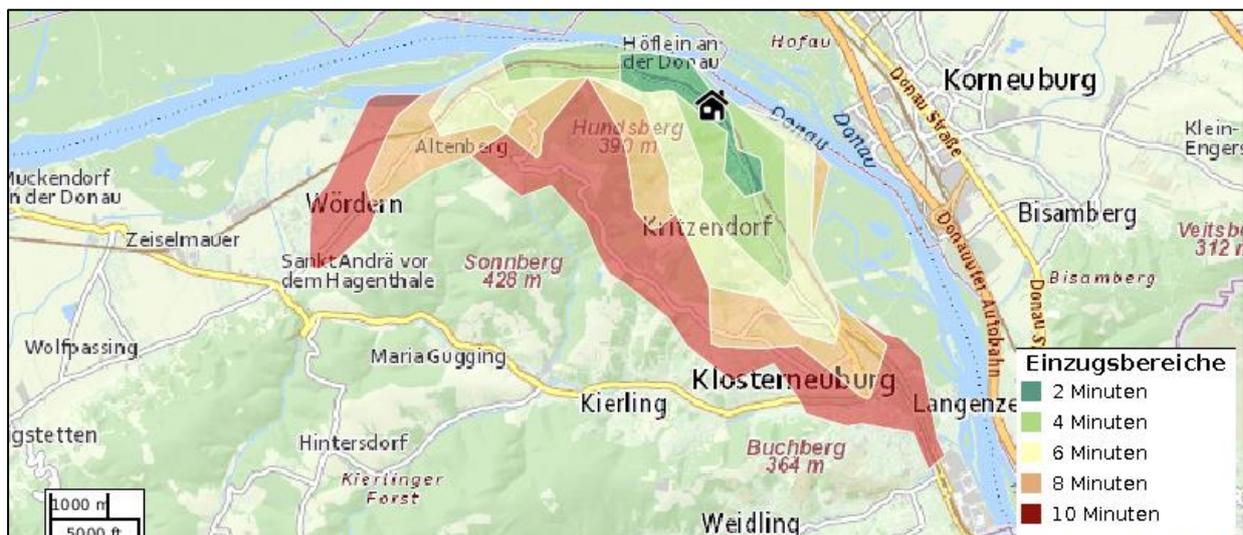


Quelle: <https://atlas.noe.gv.at/atlas/portal>

Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé (Umkreis < 5 km)

Einrichtung	Name	Entfernung
Apotheke	Die Blaue Apotheke	4,25 km
Arzt	Dr. Gabriela Fidler-Straka	4,02 km
Bäckerei	Felber, Bahnhofplatz 2100 Korneuburg	2,82 km
Bank	Raika Kritzendorf	1,13 km
Bar	Caffe Bar Italia, Hans-Wilczek-Straße 2,	4,29 km
Bibliothek	Stadtbücherei	3,26 km
Café	Kaffeeeck	1,00 km
Club / Disco	Qube, Stockerauer Straße 19, Korneuburg	3,01 km
Drogerie	Bipa, Hammerschmied-Straße 4b, 2100 Leobendorf	2,22 km
Eissalon	Leonardelli la Gelateria	4,74 km
Fahrschule	driverspoint	3,54 km
Fast-Food Restaurant	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	153 m
Fleischer	Fleischerei Hofmann, Hauptplatz 13, 2100 Korneuburg	3,25 km
Friseur	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	3,19 km
Gemischtwaren	Strombad, Kiosk	1,23 km
Grünraum	Schelhammerpark	2,70 km
Kindergarten	Kindergarten Kritzendorf, Keine Adressinformation	2,32 km
Klinik	Rehabilitationszentrum Weißer Hof	2,45 km
Konditorei	Ideenkonditorei Wurbs	4,14 km
Krankenhaus	Landesklinikum Korneuburg	3,44 km
Kulturinstitut	Stadtsaal	3,11 km
Kulturzentrum	Essl Museum, Klosterneuburg	5,74 km
Museum	Burg Kreuzenstein	3,99 km
Musikschule	Musikschule, Klosterneuburg	6,43 km
Polizeidienststelle	Bezirkspolizeikommando Korneuburg	2,60 km
Postamt	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	1,00 km
Pub	XLARGE Treff	1,28 km
Rechtsanwalt	Staatsanwaltschaft Korneuburg	2,46 km
Restaurant	Gasthaus am Silbersee	73 m
Rettungstützpunkt	Rotes Kreuz Korneuburg	3,44 km
Schule	Volksschule Kritzendorf	2,05 km
Seniorenwohnheim	Marienheim	4,33 km
Supermarkt	ADEG	1,00 km
Süßwaren	Martha's süßes Eck, Josef-Wolfik-Straße 18, 2000 Stockerau	7,72 km
Tankstelle	Hofer	2,25 km
Tierarzt	Tierarztpraxis Kritzendorf, Hauptstraße 108/2, 3420 Klosterneuburg	1,08 km
Universität / Hochschule	IST Austria Lab Building	4,55 km
Vergnügungspark	Fossilienwelt Weinviertel	5,70 km
Versicherung	Wüstenrot	5,78 km
Zahnarzt	Dr. Ulrich Schmid	1,62 km
Zoo	Adlerwarte Kreuzenstein	3,96 km

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



4.2. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen



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

Auf der ggst. Liegenschaft (GST-Nr.320 und 550) ist folg. aktuelle Widmung ausgewiesen:

aufgrund Ihrer Anfrage vom 20.11.2023 wird gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015, bestätigt, dass die Liegenschaften in der KG Kritzendorf wie folgt gewidmet sind:

GSTNR 1/2 (EZ 1590) als Grünland - Kleingärten

GSTNR 1/15 (EZ 1590) als Grünland - Kleingärten

4.3. Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster

Verdachtsflächenkataster

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

Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Tulln
Gemeinde	Klosterneuburg 32144
Katastralgemeinde *	Kritzendorf 1705
Grundstücksnummer *	= 1/2

* = Pflichtfeld

Ergebnis

Information: Das Grundstück 1/2 in Kritzendorf (1705) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis

Information: Das Grundstück 1/15 in Kritzendorf (1705) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Quelle: www.umweltbundesamt.at/umweltschutz/altlasten

Allfällige Kontaminationen der Liegenschaft wurden im Zuge der Befundaufnahme nicht überprüft oder bekannt gegeben und sind demnach in der gegenständlichen Bewertung nicht berücksichtigt. Es wurde keine gesonderte Untersuchung der Bodenbeschaffenheit durchgeführt. Im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes ist die Liegenschaft, unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung, nicht verzeichnet. Diese Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass keine Kontaminationen, keine toxischen oder gefährlichen Substanzen beziehungsweise keine gesundheitlichen Schädigungen durch gefährliche Substanzen an der Immobilie vorliegen.

4.4. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Gesamtliegenschaft

Kriterium	Beschreibung	Informations- quelle
Konfiguration des Grundstücks	Beim bewertungsgegenständlichen Grundstück handelt es sich um ein ebenes annähernd rechteckiges Grundstück, welches nicht direkt an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden ist und daher entlang des Nachbargrundstücks GrstNr. 1/16 über einen Servituts-Weg (als Gehweg ausgeführt) erreicht werden kann. Eine Zufahrtsmöglichkeit besteht nicht. Die Grundstücksfläche ist lt. Grundbuch mit gesamt 327 m ² ausgewiesen.	GB-Auszug/ Befundaufnahme
Beschreibung der bebauten Fläche.	Auf der Liegenschaft befinden sich zwei, in einfacher Bauausführung, errichtete Wochenendhäuser, welche sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand befinden. Auf Grund der Erhebungen bei der Baubehörde konnten keine konkreten Feststellungen zu Baujahr, Größe, Bauweise erhoben werden. Im Bauakt konnte lediglich eine nachträgliche Genehmigung aus 1972 mit Hinweisen auf Objektgrößen von 62 m ² und 46 m ² recherchiert werden. Auf Grund des als, erheblich baufällig zu qualifizierenden Zustandes der Baulichkeiten, ist aus Sachverständigensicht von einem Abbruch der Baulichkeiten auszugehen, weshalb sich die detaillierteren Recherchen zu Art und Weise der Baulichkeiten erübrigen.	Befundaufnahme/ Planeinsicht
Außenbereiche der zu bew. Liegenschaft	Auf dem Grundstück befindet sich eine Senkgrube, sonst sind die Außenbereiche durch abgelagerte Gegenstände stark verunreinigt. Der übrige Teil der Gartenfläche hat Wiesen- und Strauchbepflanzung und teilweise Baumbestand. Die Außeneinfriedungen sind als Maschendrahtzaun ausgeführt.	Befundaufnahme
Anschlüsse	Wasser, Strom, Senkgrube;	Befundaufnahme
Nutzung	Aus dem Gerichtsakt entnommenen Stellungnahmen ergeben sich keine Hinweise auf bestehenden Bestandverhältnisse. Für die Bewertung ist von einem bestandsfreien Bewertungsobjekt auszugehen. Teile des rechten Gebäudes werden vom Verpflichteten selbst genutzt.	Befundaufnahme
grundbücherl. Lasten	Die Bewertung bezieht sich auftragsgemäß auf eine lastenfreie Liegenschaft. Die im C-Blatt einverleibten Geldlasten sind nicht bewertungsgegenständlich.	Grundbuch

5. Gutachten/ Bewertung

5.1. Wahl des Bewertungsverfahrens

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein Grundstück mit darauf befindlichen auffälligen Gebäudeteilen welche, den Erhebungen der Befundaufnahme folgend die wirtschaftliche Abbruchreife erreicht haben. Der Verkehrswert ermittelt sich auf Grund der im Befund erhobenen Objekteigenschaften aus dem Bodenwert einer unbebauten Liegenschaft, abzüglich der Abbruchkosten für die bestehenden Baulichkeiten.

5.2. Ermittlung des Bodenwertes aus dem Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)

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

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

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

Bodenwert

Der **Bodenwert** wird durch Erhebung tatsächlicher stattgefundener Kauftransaktionen vergleichbarer Liegenschaften unter Einbindung aktueller statistischer Auswertungen zu Grundstückspreisen erhoben.

Aus der Recherche der veröffentlichten Grundbuchsdaten konnten, bezogen auf die Umgebung (Umkreis rd. 750 m), gesamt 3 Kaufverträge aus dem Betrachtungszeitraum 2021-2023 erhoben werden, die bezogen auf die Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft und der Widmung *Gkg* grundsätzlich die Erfordernisse für einen direkten Vergleich erfüllen.

Lage	Grundstk.-größe	Widmung	Datum	Kaufpreis, netto	KP /m ²		Abschlag bestehende Bebauung	zeitliche Anpassung	Vgl.W/m ² Stichtag
Umgebung < 750 m Umkreis	448,00 m ²	Gkg	23.02.2021	190.000,00 €	424,11 €	bebaut	-15%	15%	414,56 €
Umgebung < 750 m Umkreis	359,00 m ²	Gkg	09.11.2021	192.000,00 €	534,82 €	bebaut	-15%	15%	522,79 €
Umgebung < 750 m Umkreis	353,00 m ²	Gkg	14.11.2023	215.000,00 €	609,07 €	bebaut	-15%	0%	517,71 €

Bezogen auf die die Lage, Größe, Konfiguration und Widmung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird in Abstimmung der Ergebnisse der Vergleichsdaten unter Berücksichtigung der zeitlichen Anpassung auf den Bewertungsstichtag (Veränderung im Zeitraum der Transaktionen bis Bewertungsstichtag rd. 15%) ein Freigrundwert in der Höhe von € 485,00/ m² herangezogen.

Dieses Ergebnis bestätigt sich auch aus den Erhebungen aktueller Angebote sowie dem statistisch erhebaren Marktniveau der Umgebung. Die im indirekten Vergleich erhobenen statistischen Auswertungen basieren auf der Grundlage tatsächlicher Verkaufstransaktionen (tw. Grundbuchsrecherche, teilweise Maklerinformationen) und sind daher für eine Abstimmung geeignet.

Wir stellen Ihnen die aktuellen Grundstückspreise von ganz Österreich (Bezirke, Gemeinden und teilweise einzelne Ortschaften) kostenlos zur Verfügung.

Bitte wählen Sie Ihr Gebiet aus:

NIEDERÖSTERREICH ▾
TULLN ▾
KLOSTERNEUBURG ▾
KRITZENDORF ▾

Niedrigster Grundstückspreis
€ 400,--

Höchster Grundstückspreis
€ 500,--

Quelle: www.immowert123.at/grundstueckspreise/niederoesterreich/tulln/klosterneuburg/

Vom ermittelten Vergleichswert/m² wird für die Erschwernisse der Zugänglichkeit über Servituts-Weg ein Abschlag von 20% vorgenommen. Der so ermittelte Vergleichswert von € 390,00/ m² wird mit der Gesamtgrundfläche, lt. GB (327m²) multipliziert. Für das Erfordernis des Abbruchs sämtlicher auf der Liegenschaft befindlicher Gebäudeteile werden geschätzte Kosten von € 25.000,00 in Abzug gebracht. Für den bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteil ist ein Abschlag für Einschränkung der Bewirtschaftung in der Höhe von 30% vorzunehmen.

Freigrundwert bezogen auf Gesamtliegenschaft (€ 390,00 x 327 m ²)	127.530,00 €
abzgl. Abbruchkosten bestehender Gebäudeteile	- 25.000,00 €
Ergebnis	102.530,00 €
bewertungsgegenständlicher Miteigentumsanteil (1/6)	17.088,33 €
Abschlag f. Einschränkung der Bewirtschaftung	- 5.126,50 €
Verkehrswert Anteil (1/6)	11.961,83 €
Verkehrswert für Miteigentumsanteil, gerundet	12.000,00 €

Der Verkehrswert der Liegenschaft KG 01705 Kritzendorf, EZ 1590 mit der grundbücherlichen Grundstücksadresse, 3420 Kritzendorf, Unterer Silbersee 11 beträgt, gerundet

€ 12.000,00



Wien, am 21.05.2024

Der Sachverständige
Mag. Karl Wiesflecker

6. Beilagen

6.1. Grundbuchsauszug

	REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	
---	----------------------------------	---

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01705 Kritzendorf EINLAGEZAHL 1590
BEZIRKSGERICHT Klosterneuburg

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 4 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2565/2023
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1/2	GST-Fläche	281	
	Bauf.(10)	44	
	Gärten(10)	237	Unterer Silbersee 11
1/15	Bauf.(10)	46	
GESAMTFLÄCHE		327	

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 2618/2020 RECHT des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gemäß Punkt
Zweitens Dienstbarkeitsbestellungsvertrag 2020-07-16 über Gst 1/16
für Gst 1/2 und 1/15

***** B *****

4 ANTEIL: 1/6
Christian Marihart
GEB: 1966-12-01 ADR: Stromsiedlung 75, Muckendorf 3424
a 151/1999 Einantwortungsurkunde 1998-03-05 Eigentumsrecht

***** C *****

5 auf Anteil B-LNR 4
a 223/2003 Urteil 2001-02-19
PFANDRECHT vollstr EUR 3.633,64
13,125 % Z seit 2000-11-13, Kosten EUR 2.276,82 samt 4 % Z
seit 2001-02-19, Kosten EUR 228,42 4,40 5,31 394,79 für
Bank Austria Creditanstalt AG (8 E 163/03s)

6 auf Anteil B-LNR 4
a 536/2003 Urkunde 1999-04-27
PFANDRECHT vollstr EUR 606,65
7,5 % Z seit 1998-11-05, Kosten EUR 124,27 29,83 3,63
109,73 7,01 136,14 für Kattus & Racke VertriebsgesmbH
(8 E 596/03t)

b 2565/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 606,65 samt 7,5 % Z p.a.
seit 1998-11-05, Kosten EUR 124,27 samt 4 % Z p.a. seit
1999-04-27, Kosten EUR 109,73, EUR 7,01, EUR 29,83, EUR
3,63, EUR 136,14, Antragskosten EUR 218,60 für KATTUS-BORCO
Vertriebs GmbH (FN 35504m) - (8 E 2922/23f) im Range des
Pfandrechtes CLNr. 6a

c 2565/2023 Abweisung des Gesuchs um Zwangsversteigerung

- vollstr EUR 13,-- für KATTUS-BORCO Vertriebs GmbH
(FN 35504m) - (8 E 2922/23f) im Range des Pfandrechtes
CLNr. 6a
- 7 auf Anteil B-LNR 4
a 1837/2005 Urkunde 2000-07-28
PFANDRECHT vollstr EUR 2.215,68
18,25 % Z ab 2000-07-09, Kosten EUR 254,49, samt 4 % Z seit
2000-07-09, Antragskosten EUR 239,12 für
Bank Austria Creditanstalt AG (8 E 2458/05v)
- 8 auf Anteil B-LNR 4
a 4162/2006 Urkunde 1998-04-14
PFANDRECHT vollstr EUR 1.605,92
16,75 % Z ab 1998-02-13, Kosten EUR 213,43 samt 4 % Z seit
1998-04-14, Kosten EUR 160,58 4,40 18,-- 4,29 20,38 26,35
20,35 234,07 für GE Money Bank GmbH (8 E 3040/06h)
- 9 auf Anteil B-LNR 4
a 4185/2006 Urkunde 2006-05-03
PFANDRECHT vollstr EUR 2.987,76
14 % Z aus EUR 739,44 ab 2006-03-01, aus EUR 6,-- ab
2006-03-02, aus EUR 6,-- ab 2006-03-16, aus EUR 739,44 ab
2006-04-01, aus EUR 6,-- ab 2006-04-04, Kosten EUR 217,07
samt 4 % Z seit 2006-05-03,
14 % Z aus EUR 739,44 ab 2006-05-01, aus EUR 6,-- ab
2006-05-03, aus EUR 739,44 ab 2006-06-01, aus EUR 6,-- ab
2006-06-06, Kosten EUR 220,91 samt 4 % Z seit 2006-06-28,
Kosten EUR 199,91 205,91 298,12 für Erste n.oe.
Brandschaden Versicherungs AG (8 E 3783/06y)
- 10 auf Anteil B-LNR 4
a 619/2007 Urkunde 2006-10-03
PFANDRECHT vollstr. EUR 4.518,48
je 14 % Z aus EUR 739,44 ab 2006-07-02, EUR 63,84 ab
2006-07-02, EUR 739,44 ab 2006-08-02, EUR 12,-- ab
2006-08-02, EUR 739,44 ab 2006-09-02, EUR 6,-- ab
2006-09-04, Kosten EUR 711,99, 4 % Z ab 2006-10-03,
14 % Z aus EUR 739,44 ab 2006-10-01, Kosten EUR 228,91 samt
4 % Z seit 2006-10-09, je 14 % Z aus EUR 739,44 ab
2006-11-01 ab 2006-11-01, EUR 739,44 ab 2006-12-01, Kosten
EUR 228,91, 4 % Z seit 2006-12-20, Kosten EUR 205,91,
Antragskosten EUR 404,74 für Erste n.oe. Brandschaden
Versicherungs AG (8 E 793/07v)
- 11 auf Anteil B-LNR 4
b 1538/2007 IM RANG 723/2007 Urkunde 2006-10-05
PFANDRECHT vollstr. EUR 29.261,68
samt 18,250 % Z aus EUR 1.473,68 seit 2006-09-08, 11,375 %
Z aus EUR 27.715,32 seit 2006-09-27, Kosten EUR 1.288,60, 4
% Z seit 2006-10-05, Kosten EUR 820,60 vom 2006-12-19, EUR
25,-- vom 2007-01-11, EUR 906,76 für
Bank Austria Creditanstalt AG (8 E 853/07t)
- 13 auf Anteil B-LNR 4
a 1382/2007 Abweisung des Gesuchs um Zwangsversteigerung hins
weiterer Kosten EUR 205,91, EUR 234,12 für
Erste n.oe. Brandschaden Versicherungs AG (8 E 1629/07k bei
8 E 853/07t)
b 1749/2007 Rekurs (8 E 1629/07k)
- 15 auf Anteil B-LNR 4
a 1538/2007 Urkunde 2006-10-05
PFANDRECHT vollstr. EUR 807,60
für
Bank Austria Creditanstalt AG (8 E 853/07t)

16 auf Anteil B-LNR 4
a 3880/2015 Rückstandsausweis 2015-12-09
PFANDRECHT vollstr. EUR 9.031,35
Antragskosten EUR 365,-- für Stadtgemeinde Klosterneuburg
(8 E 3873/15x)

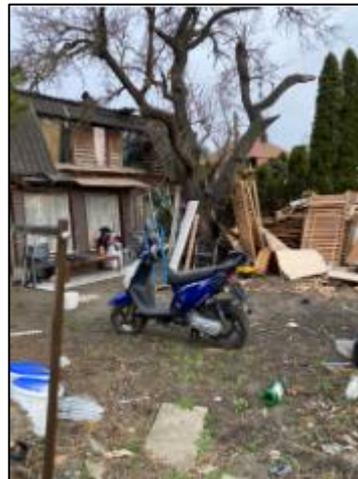
17 auf Anteil B-LNR 4
a 895/2017 Rückstandsausweis 2017-04-05
PFANDRECHT vollstr. EUR 799,20
Antragskosten EUR 99,-- für Stadtgemeinde Klosterneuburg
(8 E 1056/17k)

20 auf Anteil B-LNR 4
a 791/2021 Zahlungsauftrag 2020-07-16
PFANDRECHT vollstr. EUR 419,--
Kosten EUR 68,70, Antragskosten EUR 75,80 für Republik
Österreich (Einbringungsstelle) (8 E 687/21a)

21 auf Anteil B-LNR 4
a 3317/2021 Zahlungsauftrag 2021-06-25
PFANDRECHT vollstr. EUR 333,--
Kosten EUR 76,90, Antragskosten EUR 78,40 für Republik
Österreich (Einbringungsstelle) (8 E 2929/21g)

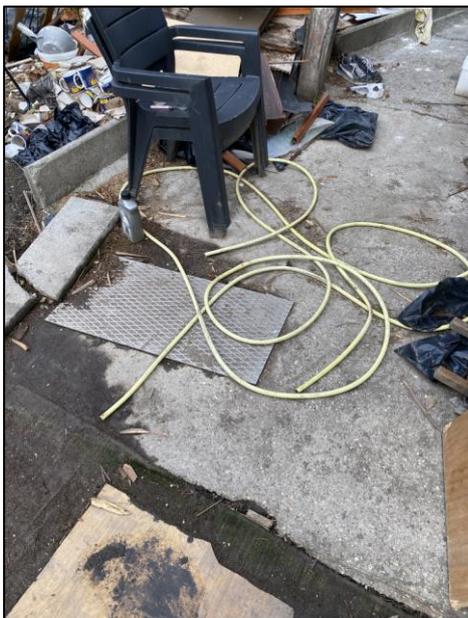
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

6.2. Fotodokumentation

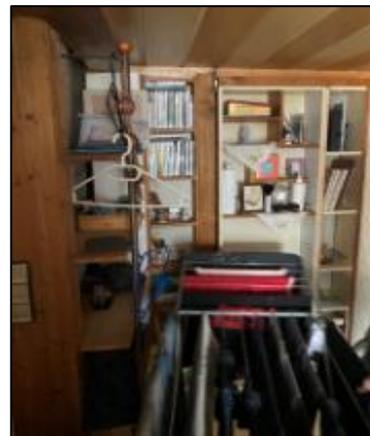
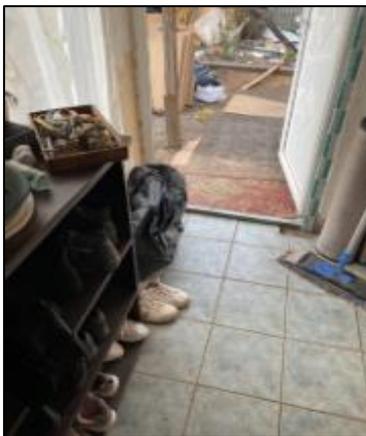




Senkgrubenschacht:



Gebäude 1



Küche



Bad



Zimmer



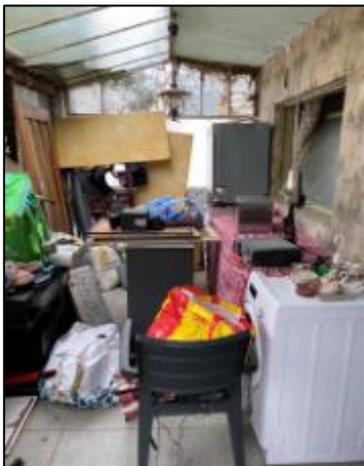
Zimmer



Zimmer



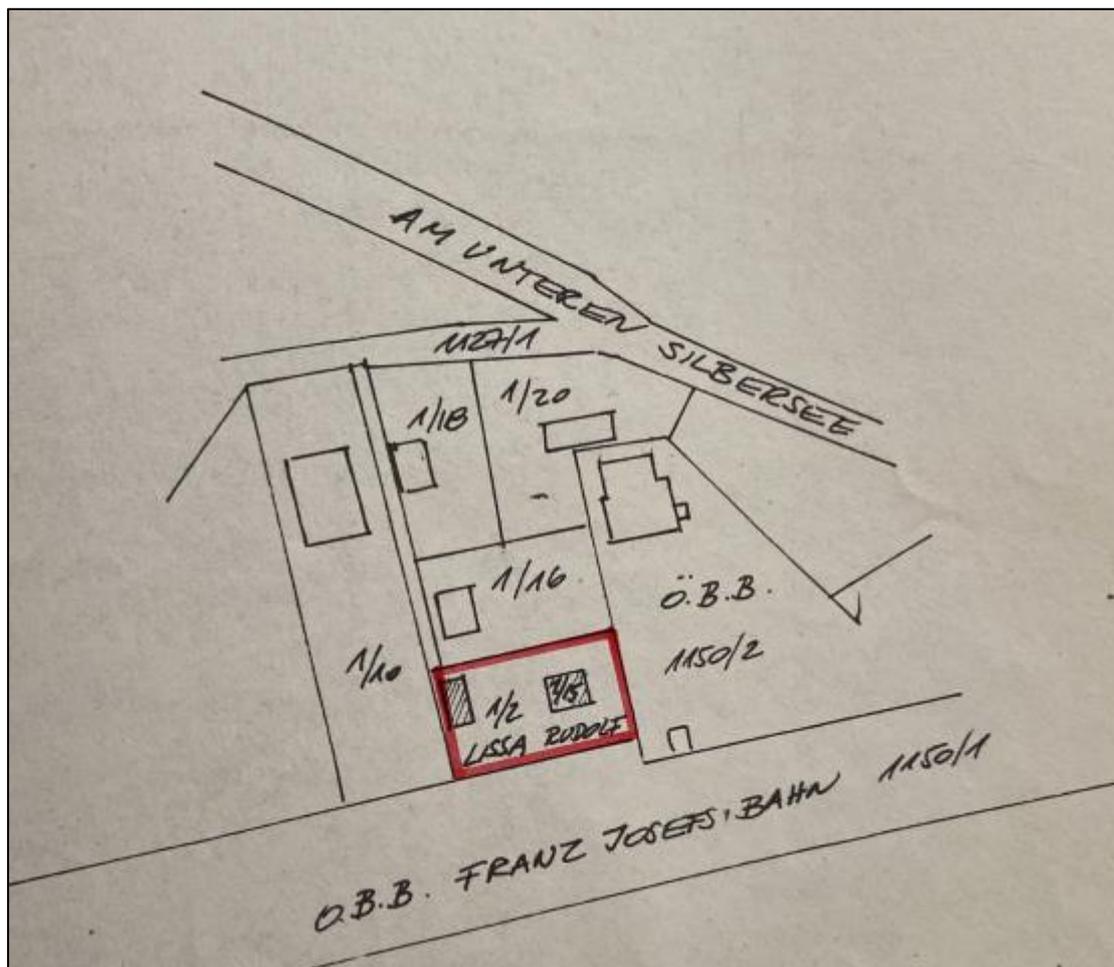
Gebäude 2:



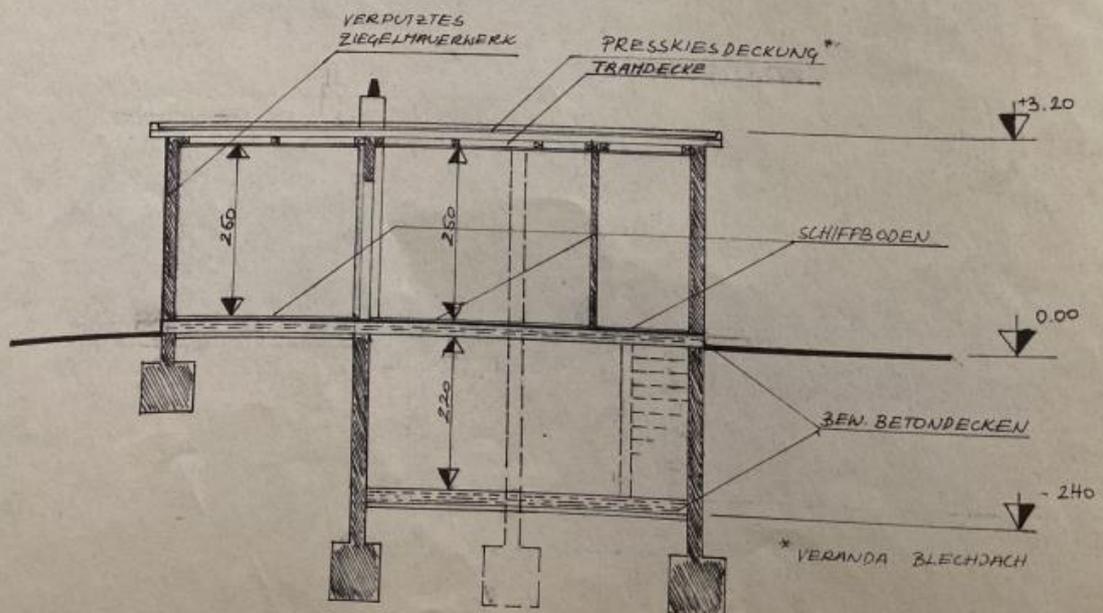
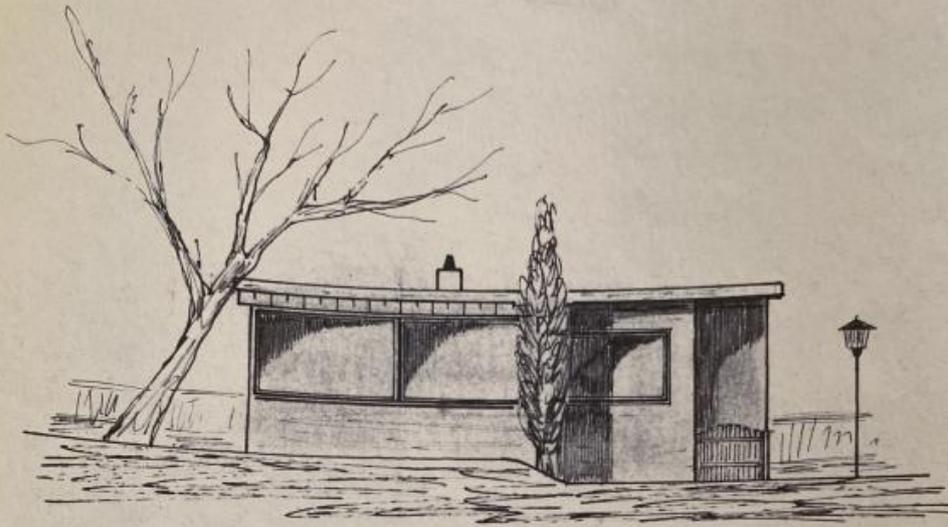
6.3. Plandokument



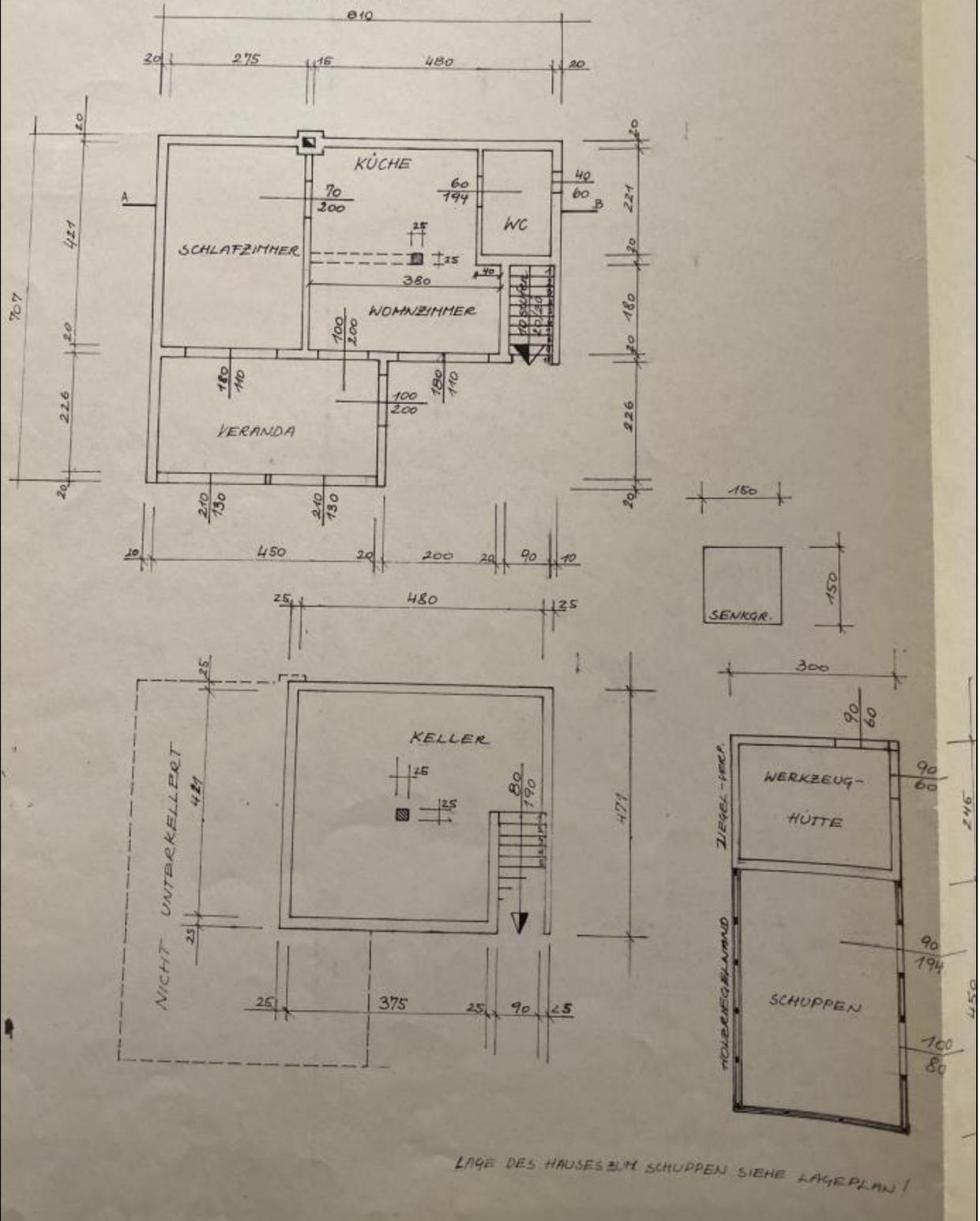
Vom Jänner 1972



ANSICHT, SCHNITT



GRUNDRISSSE



6.4. Sonstige Unterlagen

Stadtgemeinde  **Klosterneuburg**

STADTAMT
GA IV/1 BAUBEHÖRDE - STADTENTWICKLUNG
Parteienverkehr: Dienstag und Freitag 8-12 Uhr sowie Dienstag 14-18 Uhr
Klosterneuburg, Rathausplatz 26 Telefon 02243 / 444 / 266 DW Fax 350 DW - DVR 0092096 UID: ATU 16231600

An die
Bundespolizeidirektion Wien
Polizeikommissariat Döbling
[REDACTED]

Hohe Warte 32
1190 Wien

Klosterneuburg, 4.12.2006
Ing. Zahm/Bl.
IV/1-8987-031/2006

Lissa Christian, 1.12.1966g
Ihre Zahl: S 18792/D/06 EX

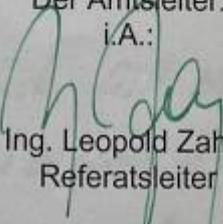
Sehr geehrte [REDACTED]

Beiliegend darf ein entsprechender Auszug aus dem Flächenwidmungsplan sowie ein Grundbuchsauszug übermittelt werden.

Das betreffende Grundstück, Gst.Nr. 1/2, EZ 1590, KG Kritzendorf ist als Grünland-Kleingarten gewidmet.
Die Liegenschaft weist eine Größe von 327 m² auf und ist mit zwei Bauwerken mit Größen von 62 m² und 46 m² bebaut.

Ein ortsüblicher Quadratmeterpreis ist schwer anzugeben, da die überwiegende Anzahl der Kleingärtenparzellen nur verpachtet werden.
Als Richtwert kann eventuell ein Betrag von 30,- bis 40,- €/m² angenommen werden, welcher aufgrund einer Hochrechnung der dzt. üblichen Jahrespacht von 2,- €/m² a. auf 20 Jahre erfolgte.

Mit freundlichen Grüßen!
Der Amtsleiter:
i.A.:


Ing. Leopold Zahm
Referatsleiter

05.12.2006

Beilage:
Auszug Grundbuch
Auszug Flächenwidmungsplan

Quelle: Gemeinde Klosterneuburg