

Mag. Karl Wiesflecker

Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien

Liechtensteinstraße 36
1090 Wien

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

Bezirksgericht Klosterneuburg

Tauchnergasse 3
3400 Klosterneuburg

GZ: 8 E 3120/22x

Sachverständigengutachten

Verkehrswert der jeweils 1/4 Anteile der Liegenschaften:
KG 01704 Klosterneuburg, EZ 267, BLNr. 7
KG 01704 Klosterneuburg, EZ 3004, BLNr. 5

mit der grundbücherlichen Grundstücksadresse:
3400 Klosterneuburg, Martinstr. 9



Verfahrensparteien und Beschlussgegenstand

BESCHLUSS

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Leyrer + Graf Baugesellschaft m.b.H.
Conrathstraße 6
3950 Gmünd
Firmenbuchnummer 32725a

vertreten durch

KWR Karasek Wietrzyk Rechtsanwälte
GmbH
Fleischmarkt 1/3. Stock
1010 Wien
Tel.: +43 1 24500
Firmenbuchnummer 246828h
(Zeichen: 2019/592)

Verpflichtete Partei

Mag. Georg Basalka
geb. 16.12.1968
Martinstraße 9
3400 Klosterneuburg

Wegen:

EUR 941.057,96 samt Anhang (Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)

Inhaltsverzeichnis vom Gutachtensaufbau

1. Allgemeines	3
1.1. Auftrag	3
1.2. Bewertungsstichtag	3
1.3. Unterlagen.....	3
2. Befund	4
2.1. Lagebeschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft	4
2.1.1. Lage der Liegenschaft (allg.)	5
2.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé	7
2.2. Öffentliche Verkehrsmöglichkeiten (Wohnumgebung)	8
2.3. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	10
2.4. Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster.....	12
2.5. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften und deren bauliche Anlagen	13
3. Bewertung	16
3.1. Wahl des Bewertungsverfahrens	16
3.2. Vergleichswertverfahren iSd § 4 LBG	17
3.3. Zusammenfassung der Ergebnisse	19
4. Anlage/ Unterlagendokumentation.....	20
4.1. Grundbuchsauszug	20
4.2. Pläne aus 1875	23
4.3. Fotodokumentation	27
4.4. Sonstige Unterlagen	35

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Der Auftrag des Bezirksgerichts Klosterneuburg lautet, Befund und Gutachten über den Verkehrswert der jeweils ideellen 1/4 Anteile der Liegenschaften KG 01704 Klosterneuburg **EZ 267 und EZ 3004** mit der grundbücherlichen Grundstücksadresse 3400 Klosterneuburg, Martinstraße 9 zu erstatten.

Der Auftrag wurde schriftlich am 22.09.2023 erteilt.

1.2. Bewertungstichtag

Der Bewertungstichtag ist der Tag der vollzogenen Befundaufnahme. Diese fand im Beisein des Verpflichteten und des Rechtsvertreters der Betreibenden Partei am 7.11.2023 um 09:00 Uhr statt. Im Rahmen der Befundaufnahme konnten nicht alle Wohnobjekte begangen werden. Die Einschätzung des jeweiligen Objektzustandes der nicht besichtigten Objekte erfolgt auf Basis der Informationen des Verpflichteten (Dauer der Befundaufnahme 1 Stunde).

1.3. 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 erlangt wurden.

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

- Befundaufnahme vom 07.11.2023, um 9 Uhr
- Grundbuchsauszüge
- Einsicht in den Bauakt: 05.06.2023
- Verkehrsinformationen, Lärm- und Immissionsbelastungen, Stadtstrukturplan (Kulturgüterkataster), Flächen- und Bebauungswidmung Klosterneuburg, u.v.m;
- Fotodokumentation des bewertungsgegenständlichen Bestandobjektes und der allgemeinen Teile der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Befundaufnahme
- *Literatur:*
„Liegenschaftsbewertung“, Heimo Kranewitter, in der aktuellen Auflage,
„Immobilienbewertung Österreich“, Bienert/Funk, in der aktuellen Auflage,
Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 150/92;
- *Statistiken:*
„Immobilienpreisspiegel“ – WKÖ; „Immobilienpreisatlas“ – Raiffeisen Bausparkasse;
„Standortexposé und Vgl-Wert-Erhebung“ – IMMOUNited GmbH

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

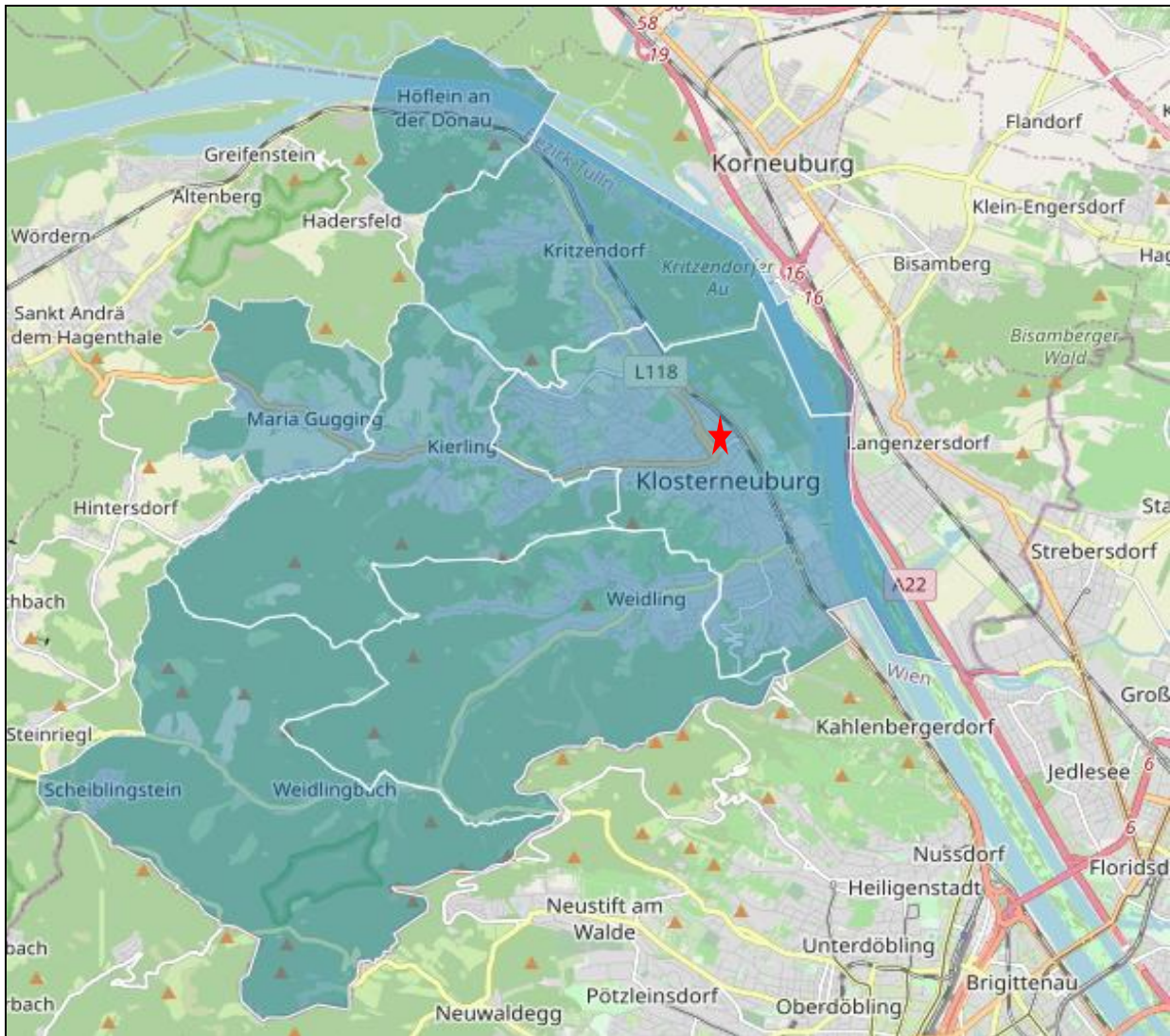
2. Befund

2.1. Lagebeschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft

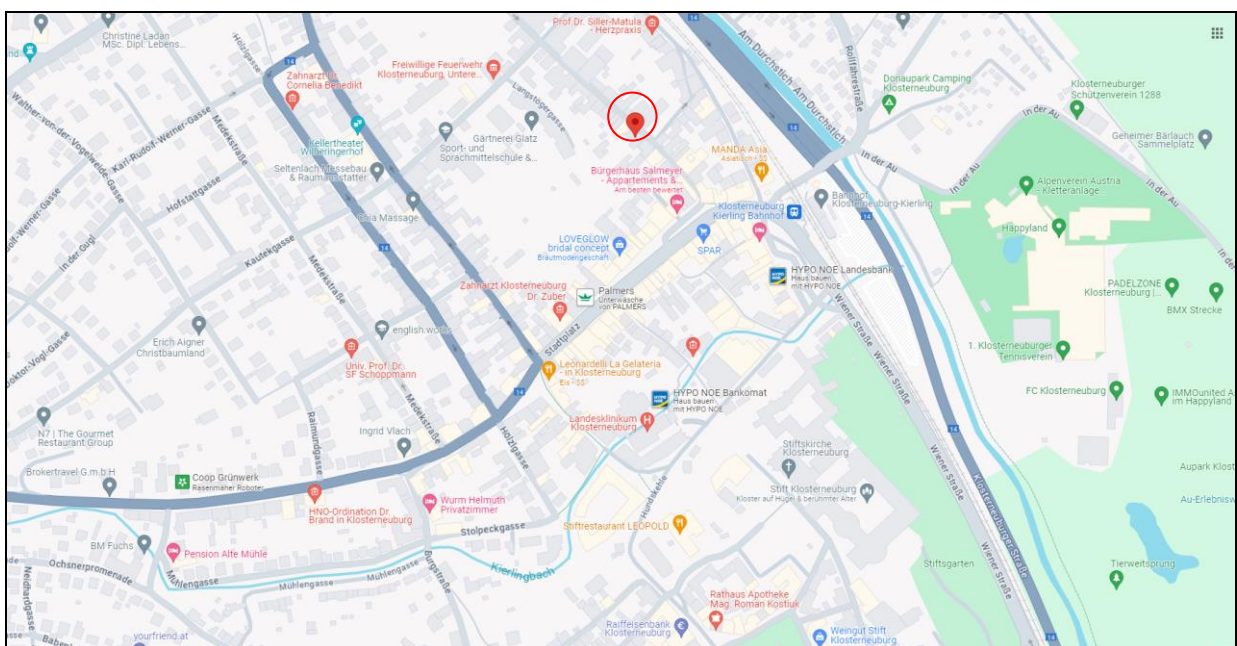
Kriterium	Beschreibung
Lage allgemein - verkehrstechnische Erreichbarkeit – „Individualverkehr“ „öffentlicher Verkehr“ Infrastrukturelle Einrichtungen/ Nahversorgung	<p><i>Lage allgemein (sehr gute Lage- Zentrumsnähe)</i> Beide bewertungsgegenständlichen Liegenschaften liegen im Stadtgebiet von Klosterneuburg, im Straßenverlauf der Martinstraße, in unmittelbarer Nähe zum Stadtplatz gelegen. Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine historisch gewachsene dichte Verbauung mit Mehrparteien Wohn- und Geschäftsgebäuden aus. Beide Liegenschaften sind unmittelbar aneinander angrenzend, die Liegenschaft EZ 3004 ist nicht an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden, der Zutritt erfolgt ausschließlich über die, ebenfalls bewertungsgegenständliche, Liegenschaft EZ 267 (siehe Abbildung Pkt. 2.3).</p> <p><i>Lage Individualverkehr (gute Lage)</i> Beide Liegenschaften sind über die Wiener Str./B14 bzw. über die Kierlinger Str./B14 kommend erreichbar. Die Martinstraße selbst ist in ihrem Verlauf als Einbahnstraße vom Stadtplatz Richtung Norden ausgerichtet. Die mit dem Individualverkehr verbundenen Parkmöglichkeiten sind in der unmittelbaren Umgebung (Verlauf Martinstraße) als eingeschränkt zu qualifizieren.</p> <p><i>Lage öffentlicher Verkehr (gute Lage)</i> Die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist mit den Stadtbussen Nr.1,2,3 (Stadtplatz) gegeben. Der Bahnhof Klosterneuburg/Kierling ist in rd. 450 m Entfernung bzw. in rd. 5 Gehminuten erreichbar (Haltestelle für die ÖBB-Züge und Regionalbusse (REX4/REX41). Die Regionalbuslinien 400, 401, 402, 403, 404 und 406 sowie die drei Stadtbus-Linien 1, 2 und 3 verbinden die Bahnhöfe Klosterneuburg-Kierling und Klosterneuburg-Weidling mit großen Teilen des Gemeindegebiets und können als Zubringer für weitere Bahnverbindungen genutzt werden.</p> <p><i>Lage Nahversorgung (sehr gute Lage)</i> Die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen: Lebensmittel-Supermärkte/Einzelhandelsgeschäfte, Bildungseinrichtungen Gastronomie, Ärzte, Apotheken befinden sich im Umkreis von 350 m.</p>

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.

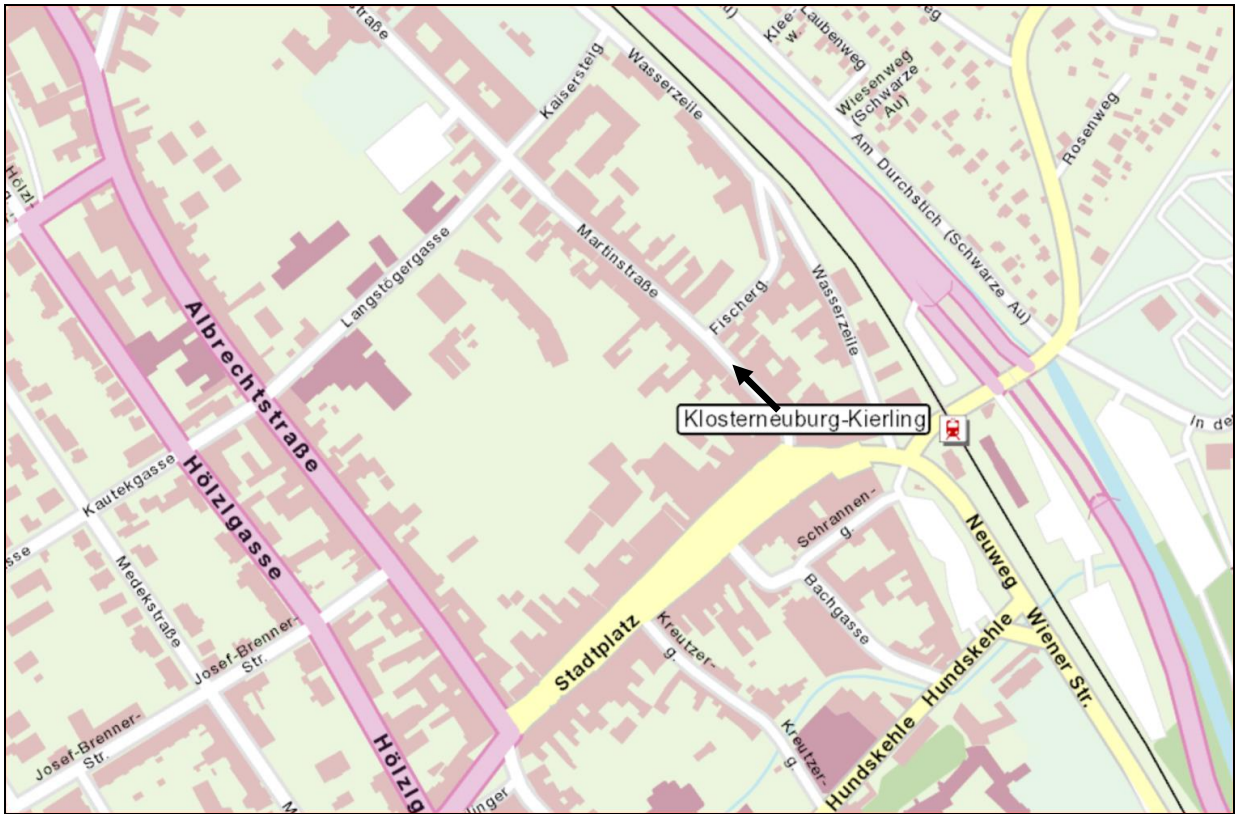
2.1.1. Lage der Liegenschaft (allg.)



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



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



Quelle: www.unser-stadtplan.at



Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Vogelperspektive der ggst. Liegenschaftsgrundstücke

2.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé

Einrichtung	Name	Entfernung
Apotheke	Apotheke zum heiligen Leopold, Stadtplatz 8, 3400 Klosterneuburg	176 m
Arzt	Yvonne Frühwirth, Kreuzergasse 1, 3400 Klosterneuburg	207 m
Bäckerei	Brötchen-Manufaktur, Martinstraße 2, 3400 Klosterneuburg	115 m
Bank	Volksbank	136 m
Bar	Manege	169 m
Bibliothek	Keine Namensinformation	1,24 km
Café	Cafe-Konditorei Eisvogel	216 m
Car-Sharing	CarSharing.at, Grinzinger Straße 112, 1190 Wien	7,15 km
Club / Disco	Qube, Stockerauer Straße 19, Korneuburg	3,84 km
Drogerie	dm, Stadtplatz 32, 3400 Klosterneuburg	171 m
Eissalon	Leonardelli la Gelateria	297 m
Fahrschule	driverspoint	2,93 km
Fast-Food Restaurant	Juri's Imbiss	180 m
Fleischer	Berger	160 m
Friseur	Schnitt-Stelle	223 m
Gemischtwaren	Reformhaus Klosterneuburg	103 m
Getränkerverkauf	Aras Getränke Shop	9,65 km
Grünraum	Donau	248 m
Kasino	Casino Wien, Kärntner Straße 41, 1010 Wien	12,32 km
Kindergarten	Montessori Kinderhaus	180 m
Kino	Hollywood Megaplex SCN, Ignaz-Köck-Straße 1, 1210 Wien	7,28 km
Klinik	Rehabilitationszentrum Weißer Hof	3,81 km
Konditorei	Ideenkonditorei Wurbs	418 m
Krankenhaus	Landesklinikum Klosterneuburg	318 m
Kulturinstitut	Gehbeat	214 m
Kulturzentrum	Essl Museum	1,21 km
Museum	Stadtmuseum Klosterneuburg, Kardinal Piffl Platz 8, 3400	825 m
Polizeidienststelle	Polizeiinspektion Klosterneuburg, Franz-Rumpler-Straße 10, 3400	887 m
Postamt	post office 3400, Leopoldstraße 21, 3400 Klosterneuburg	839 m
Pub	The Golden Harp Irish Pub, Rathausplatz 3, 3400 Klosterneuburg	664 m
Rechtsanwalt	Staatsanwaltschaft Korneuburg	3,91 km
Restaurant	Pacado	102 m
Rettungsstützpunkt	RK Klosterneuburg	282 m
Schule	Neue Niederösterreichische Mittelschule Langstögergasse	202 m
Seniorenwohnheim	Geriatrizentrum Klosterneuburg	292 m
Supermarkt	Spar	153 m
Süßwaren	Chocolate Bar	7,57 km
Tierarzt	Andreas Schnabl	180 m
Universität / Hochschule	Modul University Vienna, Kahlenberg	4,10 km
Vergnügungspark	Fossilienwelt Weinviertel	6,86 km
Zahnarzt	Bibi Guggenberger	147 m
Zoo	Kinderbauernhof - Landgut Wien Cobenzl	5,08 km

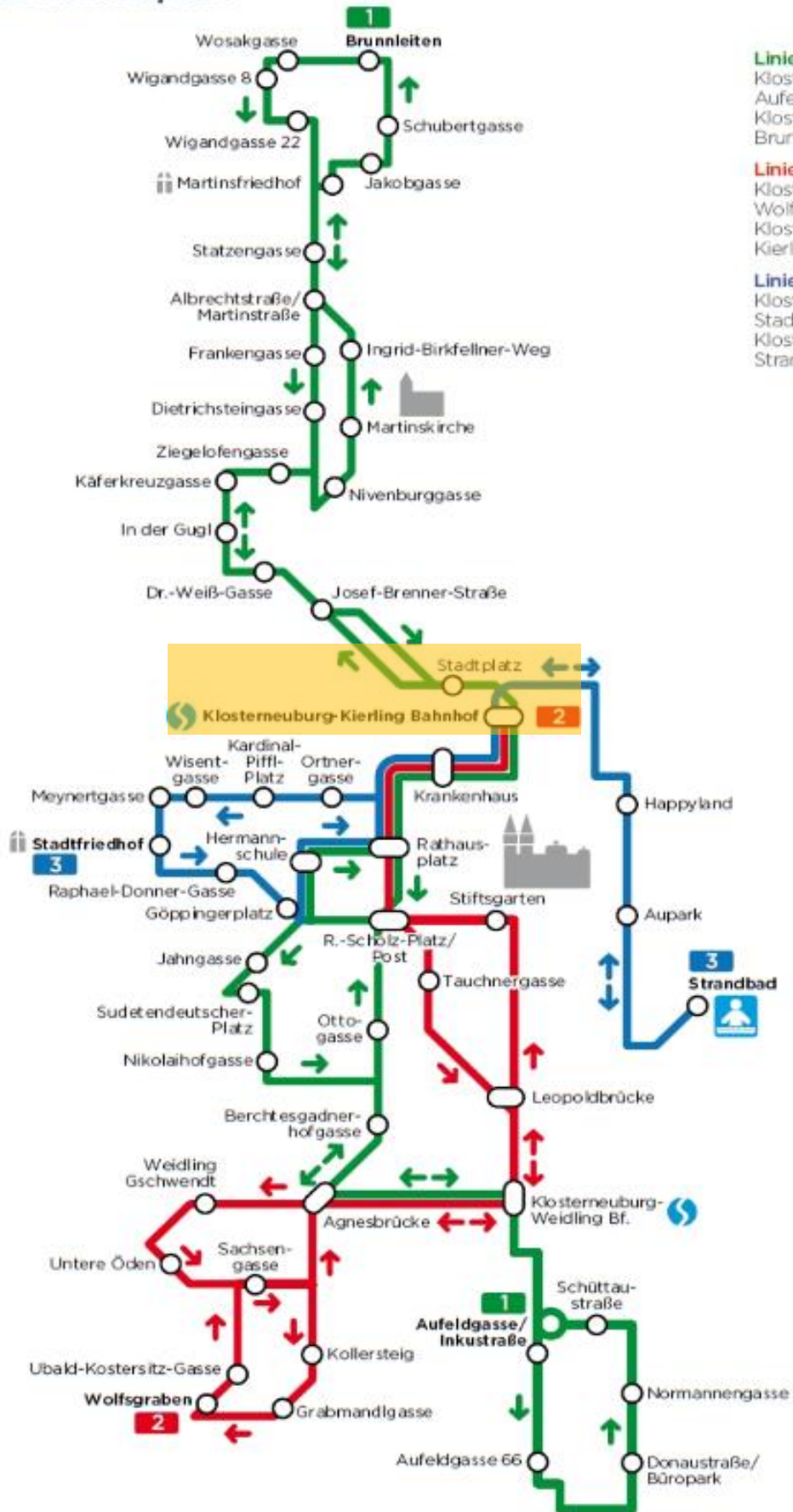
Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Standortexposé (Kurz-Auszug)

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

2.2. Öffentliche Verkehrsmöglichkeiten (Wohnumgebung)



Stadtbus Linienplan

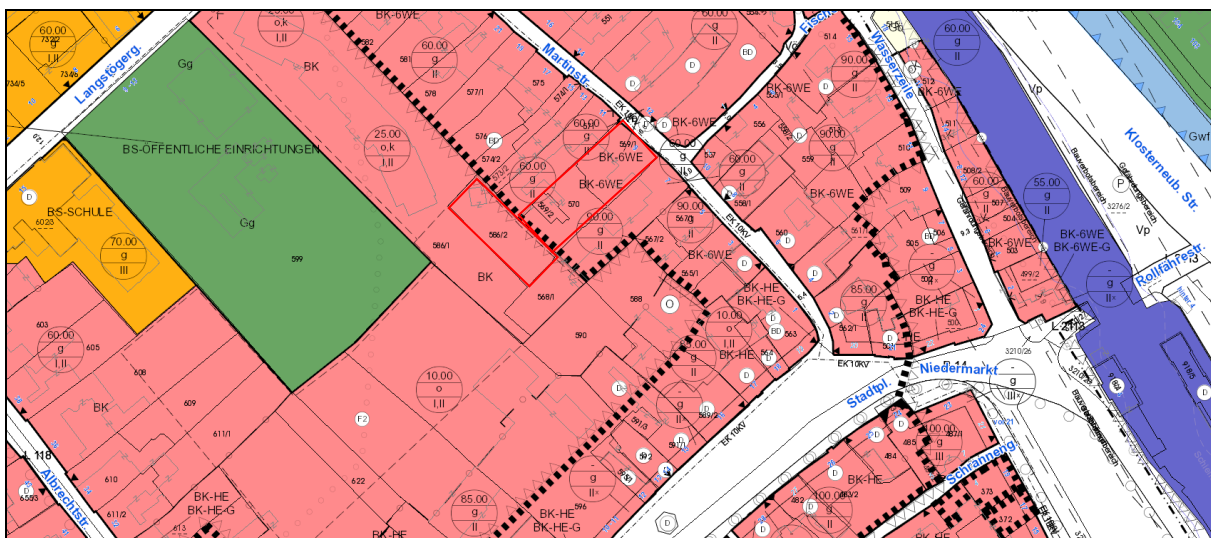


Quelle: https://www.klosterneuburg.at/de/Busfahrplaene_2022

EZ 3004
GST-Nr. 586/2



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



Quelle: www.klosterneuburg.at/Oertliche_Raumplanung



Auf der ggst. Liegenschaft EZ 267 ist folg. aktuelle Widmung ausgewiesen:

BW-6WE und die Bebauung 60.00, g, II.

„Bauland Wohngebiet in einer Schutzzone mit einer Beschränkung auf 6 Wohneinheiten pro Bauplatz, Bauklasse II, geschlossene Bauweise, Bebauungsdichte 60%.“

Auf der ggst. Liegenschaft EZ 3004 ist folg. aktuelle Widmung ausgewiesen:

„Bauland Kerngebiet Bebauungsdichte 10%, offene Bauweise, Bauklasse I,II“

2.4. 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 *	Klosterneuburg 1704

Ergebnis

Information: Das Grundstück 569/1 in Klosterneuburg (1704) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis

Information: Das Grundstück 569/2 in Klosterneuburg (1704) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis

Information: Das Grundstück 570 in Klosterneuburg (1704) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis

Information: Das Grundstück 586/2 in Klosterneuburg (1704) 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. Im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes sind beide Liegenschaften, 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.

2.5. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften und deren bauliche Anlagen

Kriterium	Beschreibung	Informationsquelle
Konfiguration des Grundstücks /Bauführung	<p><u>Liegenschaft EZ: 267</u> Das bewertungsgegenständliche Grundstück bestehend aus den drei Grundstücken 569/1, 569/2, 570 hat eine annähernd rechteckige Grundstücksform, mit einer grundbücherlich ausgewiesenen Grundstücksfläche von gesamt 1.018 m².</p> <p><u>Liegenschaft EZ: 3004</u> Das bewertungsgegenständliche Grundstück, bestehend aus dem Grundstück 586/2 hat eine Grundstücksfläche von 663m². Diese Liegenschaft ist nicht unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen angebunden, es sind grundbücherlich keine Servitutsrechte einverleibt, die Liegenschaft wird gemeinsam mit der Liegenschaft EZ 267 (identische Eigentümerstruktur) genutzt.</p>	Befundaufnahme
Bebauung Haustyp/ Baujahr	<p><u>Liegenschaft EZ: 267</u> Mehrparteienhaus: Hauptgebäude mit unmittelbar angebautem Seitentrakt (direkte Verbindung innerhalb der jeweiligen Wohneinheiten – 2-geschossig). Baujahr: um 1875</p> <p><u>Liegenschaft EZ: 3004</u> Gartenhaus (keine baubehördlichen Unterlagen)</p>	Bauakt
Bauamtsunterlagen	Im Bauakt sind die zum Zeitpunkt der Befundaufnahme bestehenden baulichen Gegebenheiten nicht vollständig erfasst.	Planeinsicht Klosterneuburg
Beschreibung der baulichen Anlagen (siehe Plandarstellungen, Pkt. 4.2 und Bilder, Pkt.4.3)	<p>Das <u>Mehrparteienhaus</u> verfügt über die Geschossebenen KG (teilunterkellert), EG, 1. und 2. OG, DG (Teilausbau). Alle Geschossebenen sind durch ein allg. Stiegenhaus verbunden. In jeder Geschossebene befinden sich jeweils 2 Wohnobjekte (siehe folgende Darstellung der Wohnobjekte samt Nutzflächenerhebung Pkt. 2.5.1.). Im Keller befindet sich ein Weinkeller; das Dachgeschoß ist teilweise ausgebaut.</p> <p>Unmittelbar an das Hauptgebäude schließt eine rd. 100 m² große Hoffläche an, die im Ausmaß von rd. 30 m² auch als, unmittelbar vom Wohnobjekt Top 2 begehbbare, Terrasse genutzt wird; der übrige Teil wird als allgemeiner Teil verwendet.</p> <p>Hinter dem Hofbereich schließt ein Garten an. Die Grenze zur Liegenschaft EZ 3004 ist nicht eingefriedet - von einer gemeinschaftlichen Nutzung mit Liegenschaft EZ 267 ist auszugehen.</p>	Befundaufnahme

Nutzflächen	Die Erhebung erfolgt durch Erhebung von Planmaßen aus dem Bauakt und erfüllen lediglich den Qualitätsmaßstab einer Kalkulation (siehe Pkt.2.5.1.). Eine Vermessung der Nutzflächen wurde nicht durchgeführt.	Befundaufnahme
Beheizung	Gasetagen- und Gaskonvektorheizungen.	Befundaufnahme
elektrische Einrichtungen	Teilweise mit FI-Schutzeinrichtungen vorhanden.	Befundaufnahme
Anschlüsse	Wasser, Strom, Kanal, Gas	Befundaufnahme
Fenster	Holzkastenfenster (Einfachverglasung)	Befundaufnahme
Innentüren	Einfache Holztüren, teilweise doppelflügelig, teilweise einflügelig	Befundaufnahme
Böden	Die Böden in den Haupträumen sind teilweise Holz-, Laminat- bzw. Teppichböden; im Sanitärbereich Fliesenbelag.	Befundaufnahme
Wände	Die Wände sind überwiegend gestrichen bzw. tapeziert; in den Sanitärbereichen teilweise verflieset.	Befundaufnahme
Energieausweis	Im Zuge der Befundung wurde kein Energieausweis übergeben.	
Erhaltungszustand der Baulichkeiten	<p>Die Gebäudesubstanz (allgemeinen Teile) befindet sich, im Bezug zum Gebäudealter (BJ um 1875), in einem maximal als durchschnittlich zu qualifizierenden, Ausstattungs- und Erhaltungszustand. Es sind teilweise Substanzbeschädigungen an Gebäudeteilen augenscheinlich wahrnehmbar. Es ist von einem Reparaturbedarf der Gebäudeteile auszugehen.</p> <p>Die bestehenden Wohneinheiten befinden sich, aus den Hinweisen bei der Befundaufnahme (Objekte konnten nur teilweise besichtigt werden), in einem unterschiedlichen Ausstattungs- und Erhaltungszustand. Für alle Objekte ist einheitlich davon auszugehen, dass sie über die erforderlichen Sanitär-Grundaustattungen verfügen; die tatsächlich von den Eigentümern zu Wohnzwecken genutzten Objekte befinden sich in einem durchschnittlichen Zustand; die Objekte, die aktuell nicht unmittelbar zur Befriedigung des Wohnbedürfnis genutzt werden, ist von einem Renovierungsbedarf auszugehen (siehe Fotodokumentation).</p>	Befundaufnahme
Nutzung	Die zu bewertenden Liegenschaften und deren Gebäudeteile werden von den Eigentümern im Familienverband selbst genutzt; es existieren über die faktischen Gegebenheiten keine schriftlichen Vereinbarungen, auch inhaltlich wurden keine Hinweise zur Kostentragung für Instandhaltungs- und	Befundaufnahme

	<p>Bewirtschaftungskosten zur Verfügung gestellt. Dem Sachverständigen wurden keine Unterlagen, Hinweise oder Informationen über bestehende Bestandverhältnisse (weder an Dritte noch unter den Miteigentümern) übergeben. Aus der Betrachtung des bewertungsgegenständlichen ¼-Anteiles, ist von einer Eigennutzung des, im Hauptgebäude im EG befindlichen Wohnobjektes Top 2 auszugehen. Alle anderen Objekte werden lt. Information des Verpflichteten, von den anderen Miteigentümern (nahezu ausschließlich durch den ½ Miteigentümer selbst) genutzt. Hinsichtlich der Liegenschaft EZ 3004 existiert keine Zuordnungsvereinbarungen; der Garten wird von allen Miteigentümern gemeinschaftlich genutzt.</p> <p><u>Eine solche Nutzung ist für die Bewertung als Sonderregelung zu qualifizieren. Es muss davon ausgegangen werden, dass nach Versteigerung des gegenständlichen Miteigentumsanteiles an einen außenstehenden Dritten (nicht Familienmitglied), eine Änderung der aktuellen Bewirtschaftung vorzunehmen ist.</u></p>	
grundbücherl. Lasten	<p>Auf beiden Liegenschaften existieren die gleichen Miteigentumsverhältnisse innerhalb des bestehenden Familienverbandes. Dieser Umstand ist für die Bewertung insofern maßgeblich, als für die Anbindung der Liegenschaft EZ 3004 an die öffentliche Verkehrsfläche (Straßenverlauf Martinstrasse) eine privatrechtliche Vereinbarungsgrundlage bestehen muss. Eine Dienstbarkeit, welche eine Zugänglichkeit grundbücherlich sicherstellt, existiert nicht. Die auf der Liegenschaft EZ 267 einverlebte Dienstbarkeit (TZ 1207/1914) hat in Bezug zum bewertungsgegenständlichen ¼-Anteil keine wertrelevante Auswirkung.</p>	Grundbuch

Geschoss	Lage	Zustand	Nutzung	Befundung	berr. Nfl.	kalk. Nfl.
KG		Weinkeller/samt Nebenflächen	allg. Teil	wurde begangen		90,00
Top 1	EG rechts	guter Erhaltungs- u. Ausstattungszustand	durch 1/2 Miteigentümer	wurde nicht begangen		94,00 m²
Top 2	EG links	guter Erhaltungs- u. Ausstattungszustand	durch Verpflichteten	wurde begangen	125,05 m²	125,00 m²
EG						219,00 m²
Top 4	OG links	gebrauchter unsanierter Zustand	durch 1/2 Miteigentümer	wurde begangen		125,00 m²
Top 3 (6)	OG rechts	guter Erhaltungs- u. Ausstattungszustand	durch 1/2 Miteigentümer	wurde nicht begangen		94,00 m²
1. OG						219,00 m²
Top 6	OG links	gebrauchter unsanierter Zustand	durch 1/2 Miteigentümer	wurde begangen		94,00 m²
Top 7	OG rechts	gebrauchter unsanierter Zustand	durch 1/2 Miteigentümer	wurde nicht begangen	93,94 m²	94,00 m²
2. OG						188,00 m²
DG	teilweise ausgebaut		durch 1/2 Miteigentümer	wurde begangen		180,00 m²
Gesamt						708,00 m²

(Anmerkung: die Vorort befindlichen Top Bezeichnungen stimmen mit den behördlichen Bezeichnungen nicht überein).

3. Bewertung

3.1. Wahl des Bewertungsverfahrens

Bei der Liegenschaft (EZ 267) handelt es sich um eine Mehrparteienhausliegenschaft mit darin befindlichen 6 Wohnobjekten zuzüglich Rohdachboden (mit Teilausbau), Kellerflächen und angeschlossener Gartenfläche. Die bestehenden Wohnobjekte sind unter den Miteigentümern (Familienangehörige) durch faktische Nutzung ohne Zahlung von Mietentgelten zugeordnet. Dem Verpflichteten ist durch diese Regelung, die im EG befindliche Wohnung Top 2 zugeordnet. Diese Bewirtschaftungssituation ist aus Sachverständigensicht, dem bestehenden Miteigentumsverhältnis unter Familienmitgliedern geschuldet und stellt aus Bewertungssicht im Vergleich mit den üblichen Vorgängen einer Bewirtschaftung solcher Immobilien eine Sonderregelung dar. Es werden keine Erträge aus der Nutzung der Wohnobjekte erzielt und es existieren darüber hinaus auch inhaltlich keine klaren Regelungen zur Bestreitung von Instandhaltungs- und/oder Bewirtschaftungskosten. Eine Fortführung dieser „gelebten Praxis unter den Familienangehörigen“ ist aus objektiver Sicht für eine, durch eine Versteigerung zu erwartende geänderte Miteigentümerkonstellation mit Fremdbeteiligung, auch unter Beibehaltung der aktuellen Miteigentumsanteile, auszuschließen. Eine solche Ausgangslage schränkt den Interessentenkreis möglicher Ersteigerer erheblich ein.

Ideelle Miteigentumsanteile werden aus der Marktbeobachtung in Bezug auf die aktuelle Ausgangslage, ausschließlich mit der Überlegung erworben, durch Teilungsklage entweder Alleineigentum (durch Zivilteilung und Versteigerung) *oder* einen, dem Anteil entsprechenden, Wohnungseigentumsanteil (Realteilung) zu erlangen.

Im gegenständlichen Verfahren stellt die aktuell zwischen den Miteigentümern, auch ohne Prüfung sämtlicher Erfordernisse einer Wohnungseigentumsbegründung, getroffene Zuordnung zumindest ein Indiz für eine mögliche Wohnungseigentumsbegründung dar. Den bestehenden 3 Miteigentumsanteilen stehen mit den vorhanden mindestens 6 wohnungseigentumstauglichen Objekten, samt Kellerflächen und Garten eine ausreichende Anzahl von wohnungseigentumstauglichen Objekten zur Aufteilung zur Verfügung.

Unter Bezugnahme auf die dargestellte Ausgangssituation ist für die Bewertung von einer Wertermittlung eines Verkehrswertes für das, dem Verpflichteten zugeordnete Wohnungseigentumsobjekte (Top 2) auszugehen, samt Nebenfläche Gartenanteile, auszugehen.

Bei der Liegenschaft (EZ 3004) ist auf Grund der geographischen Lage (Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche ausschließlich über die Liegenschaft EZ 267 gewährleistet) eine eigenständige Bebaubarkeit im Umfang der aktuellen Widmungsvoraussetzungen (siehe Pkt. 2.3.), ungeachtet der bestehenden Miteigentümerstruktur, auszuschließen; die Voraussetzungen der Schaffung eines Bauplatzes sind nicht gegeben.

Die Ermittlung des Verkehrswertes dieser Liegenschaft ist daher ebenfalls durch Vergleich mit den Kaufpreisen für Gartenflächen (Zubehörflächen), in Verbindung mit Transaktionen von Wohnungseigentumsobjekten vorzunehmen. Entsprechende Vergleiche konnten im Zuge der Recherche von Vergleichspreisen von Wohnungseigentumsobjekten erhoben werden (siehe folgende Erhebung von Vergleichswerten Pkt. 3.2.). Für die Ermittlung des Verkehrswertes des bewertungsgegenständlichen 1/4- Anteiles ist ein Abschlag für die Einschränkung der Gestaltung infolge Minderheitsanteil vorzunehmen.

3.2. Vergleichswertverfahren iSd § 4 LBG

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

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

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

Im Rahmen der vorgenommenen Recherche von Vergleichstransaktionen aus der Urkundensammlung wurden im Kalenderjahr 2023 in der Umgebung 3 Kauftransaktionen erhoben, die für einen Vergleich herangezogen werden können.

Als Vergleichsobjekte wurden folgende Kaufverträge herangezogen, alle Preise sind netto:

Kaufgegenstand	Lage	Nutzfläche	Kaufpreis, netto	Stichtag	Ausstattung
Wohnobjekt	Stadtplatz	51,14 m ²	310.272,00 €	Nov 23	WO mit Terrasse und Garten
Wohnobjekt	Stadtplatz	104,98 m ²	961.078,00 €	Nov 23	WO mit Terrasse und Garten
Wohnobjekt	Albrechtsstr. 60	119,94 m ²	813.700,00 €	Feb 23	WO mit Garten

Auf Basis der Informationen aus den Kaufverträgen und der Anpassung an die gegenständlichen Objekteigenschaften und Bewertungsstichtag liegt der durchschnittliche Vergleichswert zum Bewertungsstichtag bei rd. € 6.650,00/m² Nutzfläche für ‚WE-Objekt‘ und € 725,00/m² für Grundfläche ‚Gartenanteil‘.

Kaufgegenstand	durchsch. Vergleichswert/m ²	Lage	Lage-anpassung	Anpassung, gesamt	Ergebnis Anpassung /€	Vergleichswert/m ²
Wohnobjekt	6.067,11 €	Stadtplatz (bessere Lage)	-5,00%	-5,00%	- 303,36 €	5.763,75 €
Wohnobjekt	8.302,33 €	Stadtplatz (bessere Lage)	-5,00%	-5,00%	- 415,12 €	7.887,22 €
Garten	830,23 €	Garten	0,00%	0,00%	- €	830,23 €
Wohnobjekt	6.360,01 €	vergleichbare Lage	0,00%	0,00%	- €	6.360,01 €
Garten	636,00 €	Garten	0,00%	0,00%	- €	636,00 €

Die statistisch erhebaren Datenquellen zu aktuellen Kaufpreisen von Eigentumswohnungen im Bereich Klosterneuburg in der Schwankungsbreite zwischen € 5.750,00/m² und € 7.550/m²; bestätigen das Ergebnis der Vergleichserhebung.

Immobilienpreisspiegel 2024			
Fläche	Klosterneuburg*	NÖ*	AT*
30 m ²	5.776,88 €	5.137,17 €	5.948,20 €
60 m ²	6.373,30 €	4.778,46 €	5.685,91 €
100 m ²	7.540,28 €	4.978,30 €	6.023,23 €

* Preise pro Quadratmeter; NÖ - Niederösterreich; AT - Österreich

Für die bewertungsgegenständliche Gebäudestruktur in einem Gebäude vor 1945 (Althaus) wird vom erhobenen Vergleichswert ein Abschlag von 15% berücksichtigt. Als Vergleichswert/m² werden daher € 5.650,00/m² angesetzt.

Objektbeschreibung	Fläche	Vergleichswert/m ²	Vergleichswert bezogen auf Bewertungsgegenstand
Wohnung	125,00 m ²	5.650,00 €	706.250,00 €
Terrasse (Kaufpreisanteil 20% von Wohnungspreis)	30,00 m ²	1.130,00 €	33.900,00 €
Gartenanteil Liegenschaft EZ 267 (Kaufpreisanteil, lt. Erhebung)	140,00 m ²	725,00 €	101.500,00 €
Gesamtwert	145,00 m²	5.804,48 €	841.650,00 €

Daraus ermittelt sich für das gegenständliche Wohnobjekt, samt Nebenflächen (Terrasse und Gartenanteil mit rd. 30 m²) unter der Voraussetzung, dass Wohnungseigentum begründet werden kann, ein Gesamtwert von € 841.650,00.

Von diesem Ergebnis sind Abschläge für den Kostenanteil Sanierung der allgemeinen Teile (anteilig), sowie Adaptierungsbedarf des WE-Objektes selbst zu berücksichtigen; diese ermitteln sich aus kalkulatorisch erhobenen Sanierungskosten/m² Nutzfläche.

Darüber hinaus ist auch ein Abschlag für das Risiko der Umsetzung der Wohnungseigentumsbegründung vorzunehmen. Dieses Risiko wird von den Marktteilnehmern als ‚erheblich‘ eingestuft und berücksichtigt kalkulatorisch mögliche Kosten der Rechtsdurchsetzung (Prozesskosten samt Gutachtenskosten), Kosten der Zwischenfinanzierung sowie den Umstand, bis zum Zeitpunkt der Umsetzung eines Teilungsanspruches keine anteiligen Erträge zu erhalten. Aus Sachverständigensicht ist dafür ein Abschlag von 30% vorzunehmen.

Verkehrswert unter Annahme WE Anteil			841.650,00 €
Abzug Sanierung allgemeine Teile (€ 700,00/m ² x 125 m ²)	-10,40%		- 87.500,00 €
Abzug Ausstattung und Erhaltungszustand (€ 750,00/m ² x 125 m ²)	-11,14%		- 93.750,00 €
Abzug Wagnis Rechtsbegründung (30%)	-30,00%		- 252.495,00 €
Ergebnis			407.905,00 €

Im Ergebnis ermittelt sich für den ideellen ¼ Miteigentumsanteil an der Liegenschaft EZ 267 ein Verkehrswert von gerundet € 410.000,00

Für den ideellen **Miteigentumsanteil EZ 3004** ermittelt sich der Verkehrswert, ausgehend vom ermittelten Vergleichswert für Gartenanteile bezogen auf die Grundstücksfläche von 663 m². Für die wirtschaftlichen Einschränkungen der Bewirtschaftung ideeller Miteigentumsanteile ist ein Abschlag von 25% vorzunehmen. Für das bestehende Gartenhaus wird auf Grund der bestehenden Bewirtschaftung kein gesonderter Gebäudewert ermittelt.

Grundstückswert: EZ 3004	Gesamtfläche	Vergleichswert/m ²	Vergleichswert
Gesamtfläche	663,00 m ²	725,00 €	480.675,00 €
bewertungsgegenständlicher 1/4-Anteil			120.168,75 €
Abschlag für Minderheitsanteil	-25%		- 30.042,19 €
Verkehrswert für 1/4-Anteil			90.126,56 €
Verkehrswert, gerundet			90.000,00 €

Im Ergebnis ermittelt sich ein Verkehrswert für den ideellen ¼ Miteigentumsanteil der Liegenschaft EZ 3004 von gerundet € 90.000,00.

3.3. Zusammenfassung der Ergebnisse

Der Verkehrswert des ideellen $\frac{1}{4}$ Anteiles der Liegenschaft KG 01704 Klosterneuburg, EZ 267 beträgt, gerundet € 410.000,00.

Der Verkehrswert des ideellen $\frac{1}{4}$ Anteiles der Liegenschaft KG 01704 Klosterneuburg, EZ 3004 beträgt, gerundet € 90.000,00.




Wien, am 26.04.2024

Der Sachverständige
Mag. Karl Wiesflecker

4. Anlage/ Unterlagendokumentation

4.1. Grundbuchsauszug

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

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01704 Klosterneuburg EINLAGEZAHL 267
BEZIRKSGERICHT Klosterneuburg

Letzte TZ 2778/2023
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
569/1	GST-Fläche	505	
	Bauf.(10)	279	
	Gärten(10)	226	Martinstraße 9
569/2	GST-Fläche	80	
	Bauf.(10)	6	
	Gärten(10)	74	
570	GST-Fläche	433	
	Bauf.(10)	20	
	Gärten(10)	413	
GESAMTFLÄCHE		1018	

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

***** A1 *****

1 a gelöscht

***** B *****

4 ANTEIL: 1/2
Dr. Heinrich Basalka
GEB: ADR: Martinstr. 9 3400
a 1368/1979 Beschluss 1979-05-18 Eigentumsrecht

6 ANTEIL: 1/4
Dipl.-Ing. Heinz Basalka
GEB: 1966-05-12 ADR: Martinstraße 9/6, Klosterneuburg 3400
a 3290/2021 Einantwortungsbeschluss 2021-09-16 Eigentumsrecht

7 ANTEIL: 1/4
Mag. Georg Basalka
GEB: 1968-12-16 ADR: Martinstraße 9/1, Klosterneuburg 3400
a 3290/2021 Einantwortungsbeschluss 2021-09-16 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 1207/1914 3956/1987
DIENSTBARKEIT der Dachrinnenausmündung und des
Wasserablaufes gem Abs XIII lit a Kaufvertrag 1914-07-20
für EZ 268 5901

6 auf Anteil B-LNR 4
a 2400/2021 Pfandurkunde 2021-08-11
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
für Raiffeisenbank Klosterneuburg eGen (FN 98295b)

c 2400/2021 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 267 KG 01704 Klosterneuburg C-LNR 6
EZ 3004 KG 01704 Klosterneuburg C-LNR 3

7 auf Anteil B-LNR 7
a 3597/2021 Notariats-Akt 2021-04-07

- PFANDRECHT vollstr. EUR 941.057,96
 Zinsbetrag EUR 30.400,25, zusätzlich EUR 221,21 Zinsen
 pro Tag ab 30.1.2021, Antragskosten EUR 4.387,08 für Leyrer
 und Graf Baugesellschaft m.b.H. (FN 32725a) (8 E 3165/21p)
- b 3597/2021 Simultan haftende Liegenschaften EZZ 267 3004
 c 3394/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe
 C-LNR 9
- 8 a 3769/2021 Pfandurkunde 2021-12-14
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
 für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
 (FN 286283f)
- c 3769/2021 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 267 KG 01704 Klosterneuburg C-LNR 8
 EZ 3004 KG 01704 Klosterneuburg C-LNR 5
- 9 auf Anteil B-LNR 7
- a 3394/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr. EUR 941.057,96, Kosten EUR
 4.387,08, Antragskosten EUR 4.414,58 für Leyrer und Graf
 Baugesellschaft m.b.H. (8 E 3120/22x)
- b 3394/2022 Abweisung Mehrbegehren zur Hereinbringung von 8,58
 % Z pro Jahr aus EUR 951.514,59 von 16.9.2020 bis 7.12.2020
 und aus EUR 941.057,96 seit 8.12.2020, und EUR 111,26 an
 restl. Zinsen aus dem Zeitraum seit 18.8.2020 bis 15.9.2020
 sowie weiterer Kosten dieses Antrages von EUR 13,--
 (8 E 3120/22x)
- c 3394/2022 Pfandrecht bereits sichergestellt unter C-LNR 7
- 10 auf Anteil B-LNR 7
- a 2778/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr. EUR 532.968,73 samt 11,080 % Z
 p.A. aus EUR 532.968,73 vom 14.5.2023 bis 30.6.2023 und
 12,58 % Z aus EUR 532.968,73 seit 1.7.2023, Kosten EUR
 14.218,02 samt 4 % Z seit 22.8.2023, Antragskosten EUR
 1.523,90 für Moser Immobilien Holding GmbH (FN 507097g)
 (8 E 3178/23b bei 8 E 3120/22x)

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



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01704 Klosterneuburg
BEZIRKSGERICHT Klosterneuburg

EINLAGEZAHL 3004

Letzte TZ 2778/2023

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
586/2	GST-Fläche	663	
	Bauf.(10)	35	
	Gärten(10)	628	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

2 ANTEIL: 1/2

Dr. Heinrich Basalka

GEB: ADR: Martinstr. 9 3400

a 1845/1979 Beschluss 1979-06-18 Eigentumsrecht (E 17/77)

4 ANTEIL: 1/4

Dipl.-Ing. Heinz Basalka

GEB: 1966-05-12 ADR: Martinstraße 9/6, Klosterneuburg 3400

a 3290/2021 Einantwortungsbeschluss 2021-09-16 Eigentumsrecht

5 ANTEIL: 1/4

Mag. Georg Basalka

GEB: 1968-12-16 ADR: Martinstraße 9/1, Klosterneuburg 3400

a 3290/2021 Einantwortungsbeschluss 2021-09-16 Eigentumsrecht

***** C *****

3 auf Anteil B-LNR 2

a 2400/2021 Pfandurkunde 2021-08-11

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
für Raiffeisenbank Klosterneuburg eGen (FN 98295b)

c 2400/2021 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 267 KG 01704 Klosterneuburg C-LNR 6

EZ 3004 KG 01704 Klosterneuburg C-LNR 3

4 auf Anteil B-LNR 5

a 3597/2021 Notariats-Akt 2021-04-07

PFANDRECHT vollstr. EUR 941.057,96

Zinsbetrag EUR 30.400,25, zusätzlich EUR 221,21 Zinsen

pro Tag ab 30.1.2021, Antragskosten EUR 4.387,08 für Leyrer

und Graf Baugesellschaft m.b.H. (FN 32725a) (8 E 3165/21p)

b 3597/2021 Simultan haftende Liegenschaften EZZ 267 3004

c 3394/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe

C-LNR 6

5 a 3769/2021 Pfandurkunde 2021-12-14

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--

für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG

(FN 286283f)

c 3769/2021 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 267 KG 01704 Klosterneuburg C-LNR 8
EZ 3004 KG 01704 Klosterneuburg C-LNR 5

- 6 auf Anteil B-LNR 5
- a 3394/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 941.057,96, Kosten EUR 4.387,08, Antagskosten EUR 4.414,58 für Leyrer und Graf Baugesellschaft m.b.H. (8 E 3120/22x)
 - b 3394/2022 Abweisung Mehrbegehren zur Hereinbringung von 8,58 % Z pro Jahr aus EUR 951.514,59 von 16.9.2020 bis 7.12.2020 und aus EUR 941.057,96 seit 8.12.2020, und EUR 111,26 an restl. Zinsen aus dem Zeitraum seit 18.8.2020 bis 15.9.2020 sowie weiterer Kosten dieses Antrages von EUR 13,-- (8 E 3120/22x)
 - c 3394/2022 Pfandrecht bereits sichergestellt unter C-LNR 4
- 7 auf Anteil B-LNR 5
- a 2778/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 532.968,73 samt 11,080 % Z p.A. aus EUR 532.968,73 vom 14.5.2023 bis 30.6.2023 und 12,58 % Z aus EUR 532.968,73 seit 1.7.2023, Kosten EUR 14.218,02 samt 4 % Z seit 22.8.2023, Antragskosten EUR 1.523,90 für Moser Immobilien Holding GmbH (FN 507097g) (8 E 3178/23b bei 8 E 3120/22x)

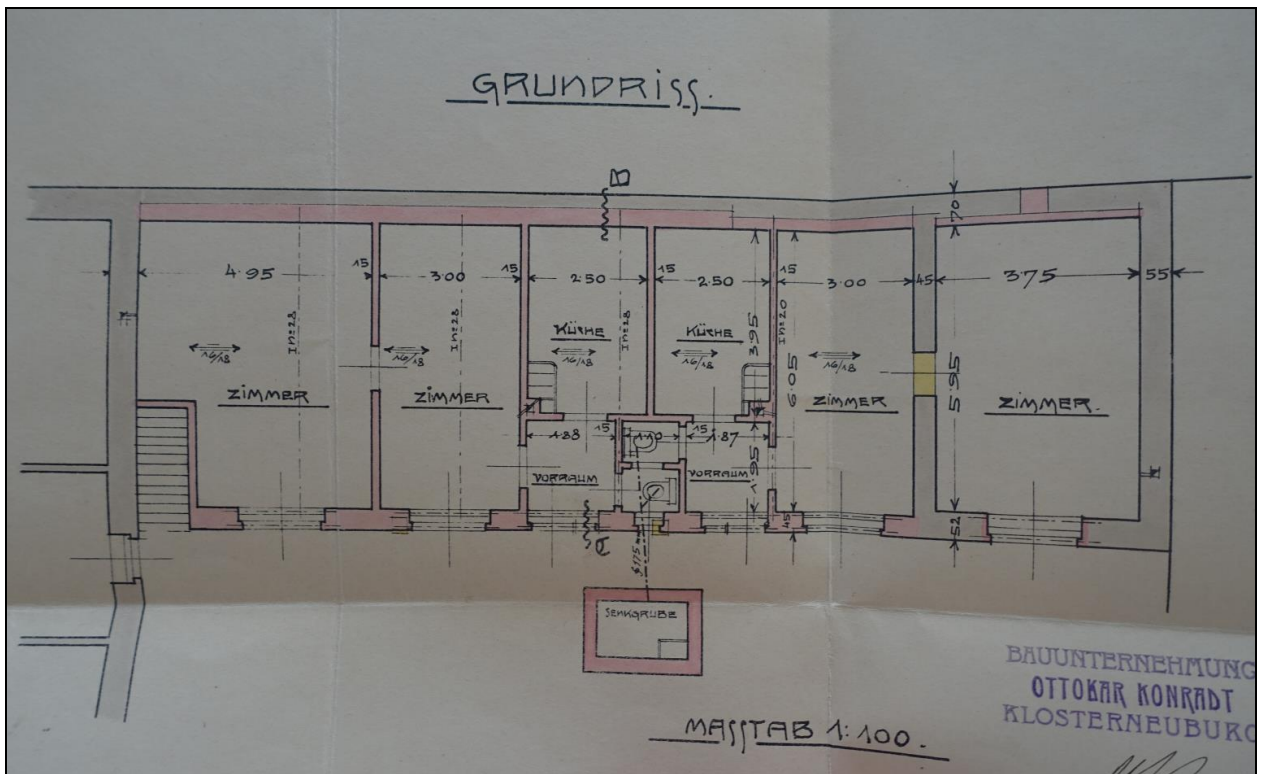
***** HINWEIS *****

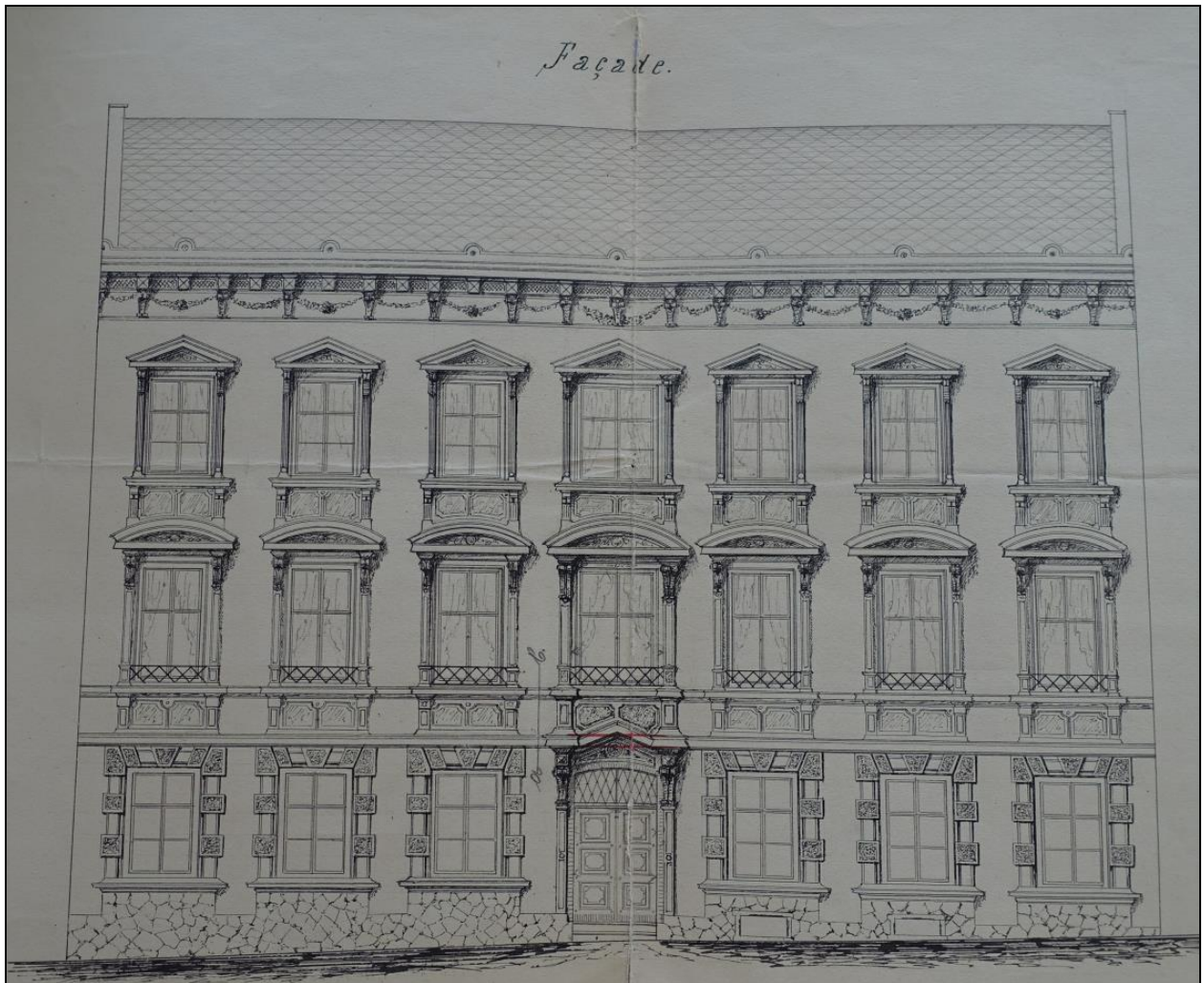
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

25.03.2024 12:31:35

4.2. Pläne aus 1875

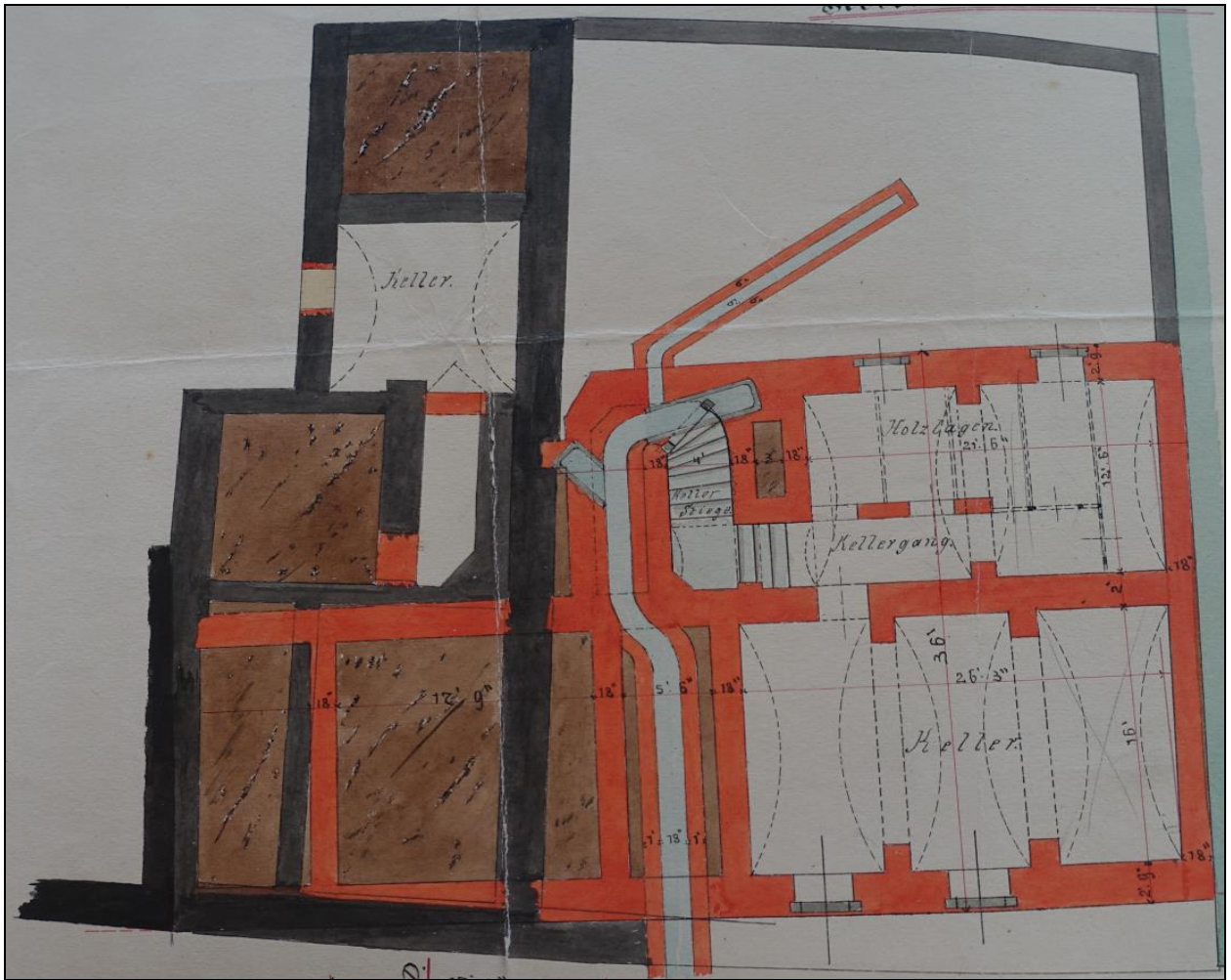




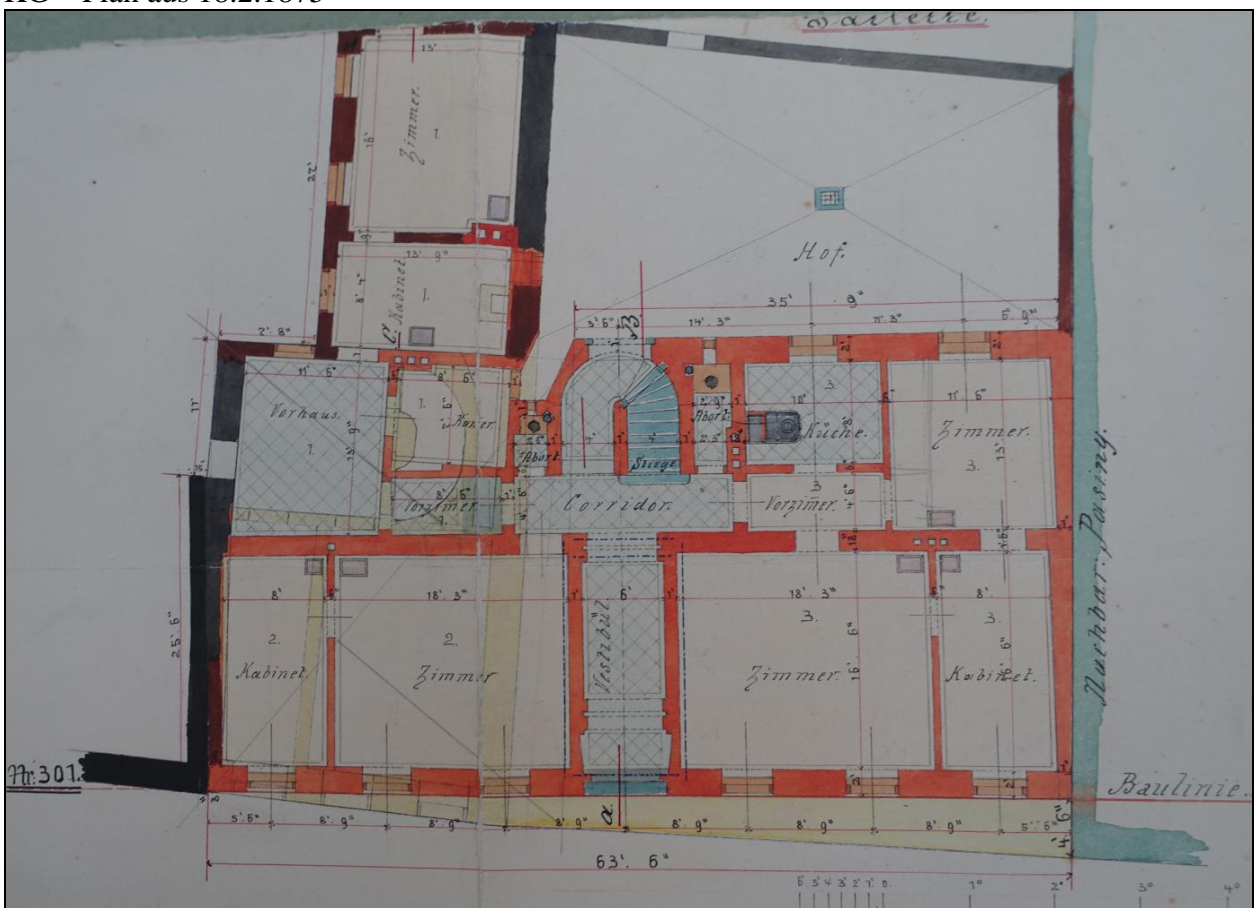
– Plan aus 18.2.1875



– Plan aus 18.2.1875



KG – Plan aus 18.2.1875



EG – Plan aus 18.2.1875



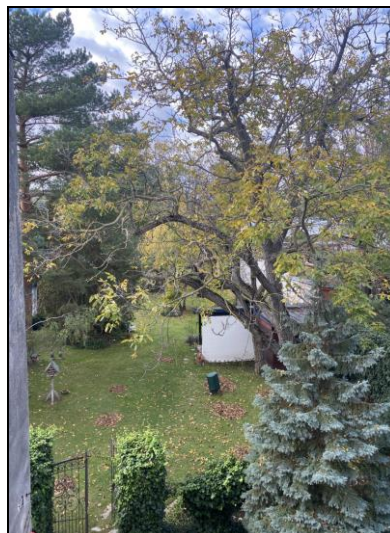
1+2 OG – Plan aus 18.2.1875

4.3. Fotodokumentation

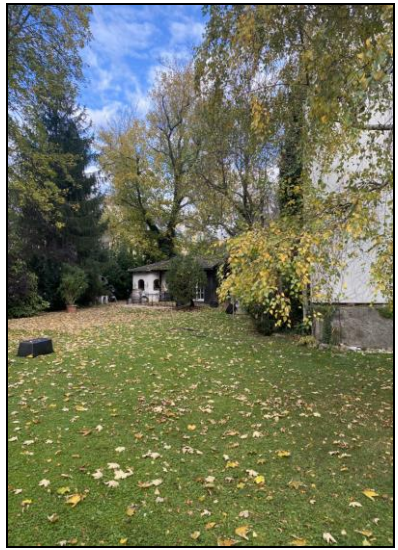
Außen Ansichten / Straßenfassade



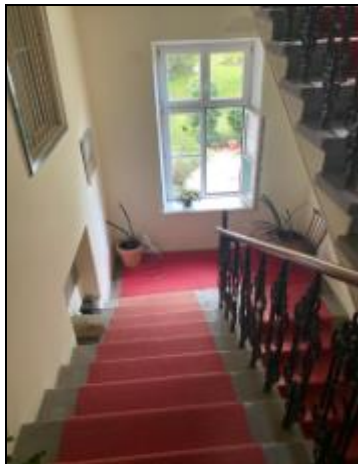
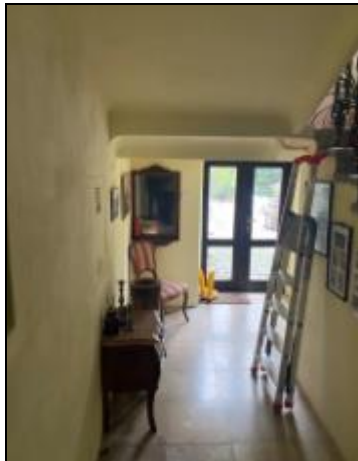
Außen Ansichten / Innenhoffassade inkl. Garten **EZ 267 / Haus und Garten**



EZ 3004 / Garten



Stiegenhaus



Kellerraum

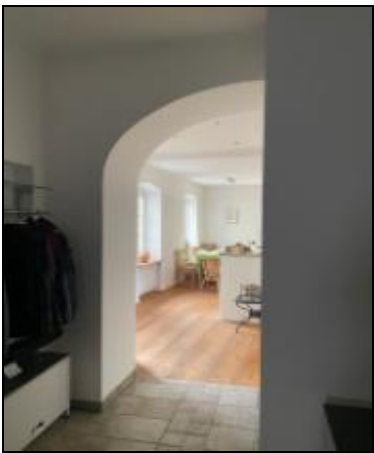


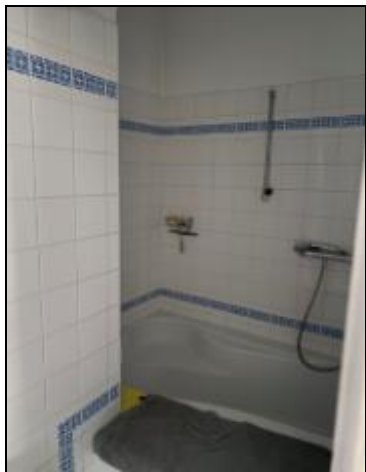
Dachgeschoß





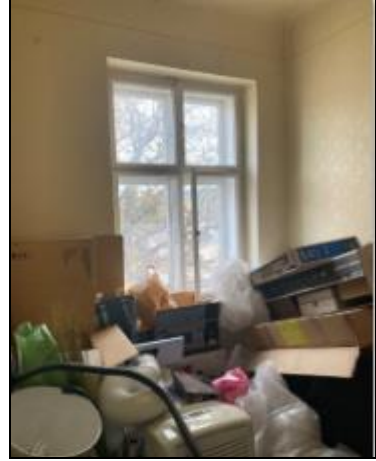
Top 2



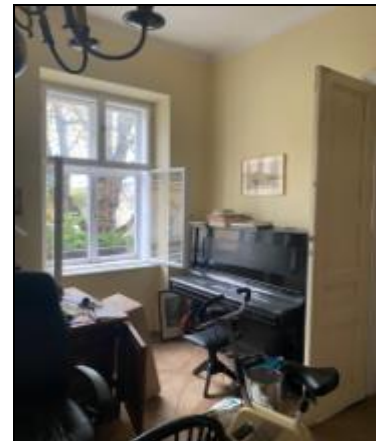
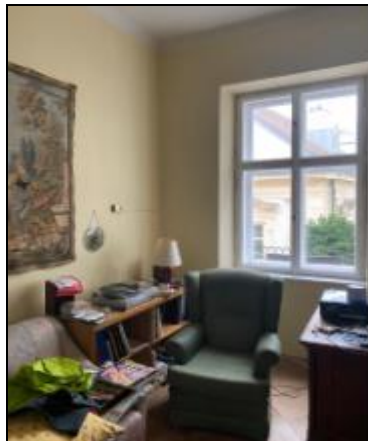
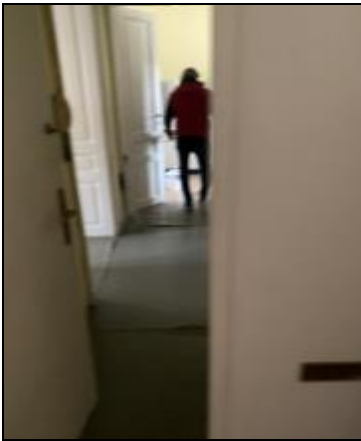


Top 5





Top 6








4.4. Sonstige Unterlagen

Bauanzeige Top 7

K22638.DOC

Stadtgemeinde  Klosterneuburg

STADTAMT
GA IV/1 – BAUBEHÖRDE

Parteienverkehr: Dienstag und Freitag 8-12 Uhr sowie Dienstag 13.30 -18 Uhr
Klosterneuburg, Rathausplatz 26, Telefon 02243 / 444 / 266 DW Fax 350 DW - DVR 0092096 UID: ATU 16231600
E-Mail: stadttamt@klosterneuburg.at

K.G. Klosterneuburg
Martinstraße 9
Gst.Nr. 569/1, 569/2, 570 (EZ 267, KG
Klosterneuburg)

Klbg., am 01.09.2009
Bearb.: Leitzinger
Kl. DW: 349
K22638.DOC
bw_knbe.doc
GZ IV/1-131-0/20096217

Bei Antwort bitte GZ – Zahl angeben

Betreff: Kenntnisnahme der Bauanzeige

Sehr geehrter Bauwerber!

Das Stadtamt der Stadtgemeinde Klosterneuburg als Baubehörde I. Instanz bezieht sich auf Ihre Bauanzeige eingelangt am 18.08.2009 betreffend Bauvorhaben Umbau Top 7 mit der GZ IV/1-131-0/20096217.


Die Prüfung des Vorhabens ergab keinen Widerspruch zu den örtlichen Bebauungsvorschriften sowie der NÖ. Bautechnikverordnung und entspricht den Bestimmungen des § 15 NÖ Bauordnung 1996, sodass gegen die Ausführung kein Einwand besteht.

Wir dürfen Sie jedoch darauf hinweisen, dass dabei die dafür geltenden technischen Richtlinien und Ö-Normen einzuhalten sind.

Hinweis:
Für den Bauantrag und die Beilagen ist eine Stempelgebühr von EURO 27,60 angefallen. Diese ist mittels beiliegenden Erlagscheines umgehend einzubezahlen. Falls diese nicht einbezahlt wird, erfolgt eine Meldung an das Finanzamt.

Mit freundlichen Grüßen

02.09.09

 Für das Stadtamt:
Der Amtsleiter:
i.A.:
Ing. Leopold Zahn
Referatsleiter

Beilage:
Skizze + Zahlschein

Erght an:

Bauwerber / Basalka Heinrich Dr. und Margaretha Martinstr. 9, 3400 Klosterneuburg
Grundstückseigentümer

GA IV/1 – Baubehörde zum Akt.

S.Nr 7282 ab. 03.09.09

Dr Heinrich und Margareta Basalka
Marzinstrasse 9

3400 Klosterneuburg



Betrifft: Anzeige eines Umbaus.

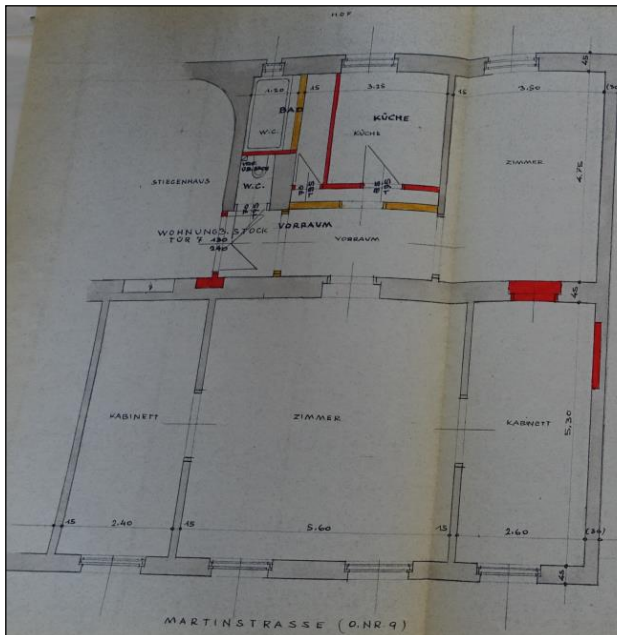
Als Eigentümer der Liegenschaft und des Hauses Martinstrasse 9 erlauben wir uns,
die im beigegeführten Plan angeführten Änderungen hinsichtlich Top 7 anzuzeigen.

Mit freundlichen Grüßen

Heinrich Basalka
Dr Heinrich und Margareta Basalka

Margareta Basalka

DER ANZEIGE GEM. § 15 NÜB096
VOM 18.08.2009 ZUGRUNDE
GEPÜFT GELEGEN REFERENT
01.09.2009



WOHNHAUS IN KLOSTERNEUBURG
MARTINSTRASSE 9; WOHNUNG IM
3. STÖCK TÜR 7; IM MASST.:
1:50

BEILAGE ZUM ANSUCHEN UM KENN-
NISNAHME!

BAUWERBER:

GRUNDEIGENTÜMER:

BAULEITER UND
PLANVERFASSER:

H. Krauss

Heinz Bodenseer
INGENIEUR
HEINZ BODENSEER
STADTBÄUWERKER
102 KUTZENBERG, HAUFSTR. 144
TEL. 02243 / 41 03

Versetzen der Eingangstüre zum Stiegenhaus um damit die W.C. An-
lage in den Wohnungsverband einzugliedern, verschieben des bestehenden W.C.
und Einbau eines Badezimmers.

Wohnngsteilung Jahr 1960

STADT KLOSTERNEUBURG
Stadtbauamt, Rathausplatz 1, Tel. 29-75

Zl.: 6 - 2144/60. Klosterneuburg, am 17. M a i 1960.
BD/P

Klosterneuburg,
Martinstraße, Gnr. 9,
Gdst.Nr. Bfl. 569/1 u. 569/2,
E.Z. 267 des Grund-
buches Klosterneuburg,
KNr. 300.

Baubewilligung
K r a m e s .

B E S C H E I D .

Gemäß den §§ 16 und 26 der Bauordnung für N.Ö. wird
nach dem mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Bauplan

Frau Margarete K r a m e s ,
Klosterneuburg, Mühlengasse, Gnr. 20,

die

B e w i l l i g u n g

erteilt, auf der Liegenschaft Klosterneuburg, Martinstraße,
Gnr. 9, Gdst.Nr. Bfl. 569/1 und 569/2, E.Z. 267 des Grund-
buches Klosterneuburg, KNr. 300,

die Teilung der Erdgeschoßwohnung links des
Einganges für zwei selbständige Wohnungsein-
heiten durch Errichtung von zwei Trennwänden
und Herstellung von zwei Türrdurchbrüchen u. Widmung
d. hofseitigen Einheit als Hauswartwohnung
auszuführen.

Baulinie und Niveau sind durch den Bestand gegeben,
die Raumteilung und die sonstigen Einzelheiten sind aus bei-
liegendem Plan ersichtlich.

Da diese Umbauarbeiten bauordnungsgemäß fertiggestellt
sind, wird gleichzeitig die Bewohnungs- und Benützungsbewilli-
gung gemäß § 111 der B.O.f.N.Ö. erteilt.

B e g r ü n d u n g :

Der Bescheid entspricht dem Ergebnis der baubehördlichen
Verhandlung vom 13. Mai 1960 und trägt dem Gutachten der Amtsab-
ordnung sowie dem Begehren der Beteiligten Rechnung, weshalb eine
weitere Begründung entfällt.

Betrifft: Martinstraße 9

In Ergänzung zu meinem Ansuchen vom 1. April 1960, um
nachträgliche Genehmigung der Abteilung Wohnung Steingruber und
Widmungsänderung für Hausbesorgerwohnung erlaube ich mir in
der Beilage 2 Pläne vorzulegen.

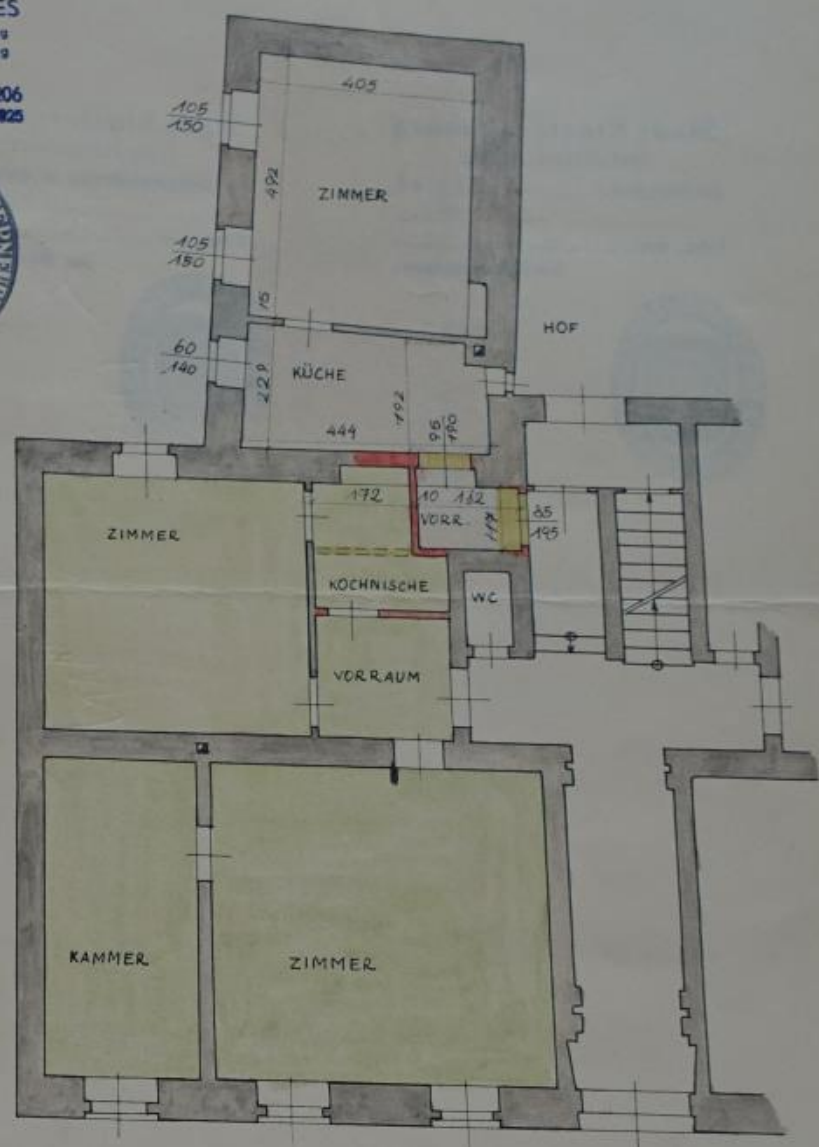
Betrifft: Martinstraße 9, Klosterneuburg,

Ich ersuche höflichst um nachträgliche Bewilligung
der kleinen baulichen Veränderungen, die an der Parterre-
wohnung links vom Hauseingang vorgenommen wurden und ferner
um Bewilligung der Widmungsänderung nach:

- Mietwohnung straßenseits gelegen.
- Dienstwohnung (Hausbesorgerwohnung) bestehend aus: 1 Zimmer,
1 Küche, 1 Vorraum, gartenseits gelegen.

Plan für die Wohnungsteilung im Hause Klosterneuburg,
 Martinstraße Nr. 9. Maßstab 1:100

MARGARETE KRAMES
 konz. Gebäudeverwaltung
 und Realitätenvermittlung
 KLOSTERNEUBURG
 Büro: Leopoldstr. 5 - Ruf 2206
 Wohnung: Mühlengasse 20 - Ruf 825



MARTINSTRASSE

Legende:

- ALTBESTAND
- WOHNUNG STEINGRUBER
- NEUE WOHNUNG
- NEUHERSTELLUNG
- ABTRAGUNG

Baumeister
 Franz Fuchs jun.
 Klosterneuburg, Dr. Holzknöchel

Top Nr. 9, per 17.5.1960