



Konkursverfahren  
„VIE Wohnimmobilien Maital 23 Entwicklung GmbH“  
GZ: 4 S 91/23v HG Wien

# Schätzungsgutachten

über den **Verkehrswert**  
der Liegenschaft samt Reihenhausanlage in



KG (Katastralgemeinde)  
EZ (Grundbucheinlagezahl)

01703 (Kierling)  
2056

in digitaler Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis:

<b>1</b>	<b><u>ALLGEMEINES UND AUFGABENSTELLUNG:.....</u></b>	<b>4</b>
1.1	VORAUSSETZUNG:.....	4
1.2	AUFTRAGGEBER: .....	4
1.3	AUFTRAG:.....	4
1.4	OBJEKT:.....	4
1.5	ZWECK: .....	5
1.6	RECHTLICHE GRUNDLAGEN: .....	5
1.7	DEFINITION „VERKEHRSWERT“:.....	5
1.8	DEFINITION „MARKTWERT: .....	6
1.9	GEGENÜBERSTELLUNG „VERKEHRSWERT – MARKTWERT“: .....	6
1.10	DEFINITION „RESTNUTZUNGSDAUER“: .....	6
1.11	GRUNDSTÜCKSRERBE: .....	7
1.12	WERT DER EINRICHTUNG:.....	7
1.13	UMSATZSTEUER:.....	7
1.14	DEFINITION - HERSTELLUNGSWERT, HERSTELLUNGSKOSTEN: .....	7
1.15	RENDITE – KENNGRÖÖE UND ZIELGRÖÖE (TARGET): .....	8
1.15.1	DEFINITION:.....	8
1.15.2	WERTIGKEIT DER AUSSAGE:.....	8
1.16	RECHENMODUS:.....	8
1.17	ABKÜRZUNGEN:.....	9
<b>2</b>	<b><u>BEFUND:.....</u></b>	<b>10</b>
2.1	ALLGEMEINES:.....	10
2.1.1	STICHTAG DER SCHÄTZUNG: .....	10
2.1.2	TAG DER BESICHTIGUNG: .....	10
2.1.3	BEI DER BESICHTIGUNG ANWESENDE PERSONEN: .....	10
2.1.4	UNTERLAGEN: .....	10
2.2	LAGE UND ALLGEMEINE OBJEKTBESEHREIBUNG: .....	11
2.2.1	LAGEBESEHREIBUNG: .....	11
2.2.2	GRUNDSTÜCKSFORM: .....	12
2.3	RECHTLICHE ERHEBUNGEN: .....	12
2.3.1	GUTSBESTAND: .....	12
2.3.2	EIGENTÜMER:.....	12
2.3.3	WIDMUNG: .....	13
2.3.4	NUTZUNG:.....	13
2.3.5	TITEL DER NUTZUNG:.....	13
2.3.6	BELASTUNGEN:.....	13
2.4	TECHNISCHE GEBÄUDEBESEHREIBUNG: .....	16
2.4.1	ENERGIEKLASSE:.....	16
2.4.2	BAUJAHR:.....	16
2.4.3	KONZEPTIONELLE BESEHREIBUNG: .....	16
2.4.4	TECHNISCHE BESEHREIBUNG, AUSSTATTUNG: .....	17
2.4.5	SCHÄDEN UND MÄNGEL: .....	18



---

2.4.6	PLANABWEICHUNGEN:.....	18
2.4.7	TECHNISCHER ZUSTAND: .....	19
2.4.8	NUTZFLÄCHEN:.....	19
<b>2.5</b>	<b>VERGLEICH AM IMMOBILIENMARKT:.....</b>	<b>27</b>
2.5.1	ERHEBUNGEN AM GRUNDBUCHSGERICHT (URKUNDENSAMMLUNG):.....	28
2.5.2	ANGEBOTE: .....	31
<b>3</b>	<b><u>BEWERTUNG:.....</u></b>	<b>34</b>
3.1	METHODE: .....	34
3.2	BAUWERT:.....	34
3.3	VERGLEICHSWERT: .....	34
3.4	MARKTGÄNGIGKEIT:.....	35
3.5	VERKEHRSWERT: .....	35
<b>4</b>	<b><u>ZUSAMMENFASSUNG: .....</u></b>	<b>37</b>
<b>5</b>	<b><u>BEILAGEN NACH DER LETZTEN SEITE: .....</u></b>	<b>38</b>

# 1 Allgemeines und Aufgabenstellung:

## 1.1 Voraussetzung:

Das Schätzgutachten ist in seiner Gänze für die Aussagekraft des Schätzwertes zu lesen. Die Schätzung ist nur im Rahmen des vereinbarten Zwecks zu verwenden.

## 1.2 Auftraggeber:

Ecolaw Rechtsanwälte  
Frau RA Dr. Andrea Fruhstorfer  
Rotenturmstraße 5-9/7. OG  
1010 Wien

Als Masseverwalter im Schuldenregulierungsverfahren der „VIE Wohnimmobilien Maital 23 Entwicklung GmbH“ GZ 4 S 91/23v anhängig beim Handelsgericht Wien

## 1.3 Auftrag:

Erstattung von Befund und Gutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft mit der Adresse Maital 23, 3400 Kierling, mit der Grundbucheinlagezahl 2056, inneliegend der Katastralgemeinde 01703 (Kierling).

## 1.4 Objekt:

Grundstück mit Reihenhausanlage

## 1.5 Zweck:

Wertermittlung als Grundlage im Rahmen des Konkursverfahrens „VIE Wohnimmobilien Maital 23 Entwicklung GmbH“ (4 S 91/23v)

## 1.6 Rechtliche Grundlagen:

Das Gutachten ist im Sinne der entsprechenden Gesetze, Normen, Empfehlungen und in Anlehnung an diverse Literatur erstellt. Bei der Gutachtenserstellung fanden die Inhalte und Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes – LBG 1992 (BGBl 150), jene der ÖNORM B1802 v. Juli 2019, die des Buches „Liegenschaftsbewertung“ von Heimo Kranewitter sowie des Buches „Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen“ von Seiser + Seiser, ebenso wie anderer Fachliteratur Berücksichtigung. Die angeführten Definitionen sind eine Darstellung aus diesen Schriftwerken.

## 1.7 Definition „Verkehrswert“:

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben. I.S.d. §2 Abs.2 u 3 Art.I LBG (Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. Nr. 150/1992)

Laut ÖNORM wird der Verkehrswert definiert als:  
Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann.  
Der Verkehrswert entspricht inhaltlich und per Definition dem Marktwert.

## 1.8 Definition „Marktwert“:

Als Marktwert (§ 103 Z. 10 lit. F BWG) gilt „der Preis, zu dem die Immobilie im Rahmen eines privaten Vertrages zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem unabhängigen Käufer zum Zeitpunkt der Schätzung verkauft werden könnte, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.“ (BGBl. I Nr. 2/2001)

Der Marktwert entspricht inhaltlich und per Definition dem Verkehrswert.

### **1.9 Gegenüberstellung „Verkehrswert – Marktwert“:**

Die Bezeichnungen Marktwert und Verkehrswert bedeuten inhaltlich eine idente Wertbeimessung der Sache Immobilie.

### **1.10 Definition „Restnutzungsdauer“:**

Bei der Einschätzung der Restnutzungsdauer ist zu berücksichtigen, dass, neben dem reinen technischen Verschleiß, der Konstruktionsstil, die Auslegung, die Versorgungseinrichtungen sowie die Raumeinteilungen für den Benutzer im Verhältnis zu modernen Strukturen ebenso an Wert verlieren. Die Restnutzungsdauer ist die nach Ablauf einer bestimmten Zeit noch verbleibende Nutzungsdauer eines Anlagegutes. Dabei ist die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer eines Wirtschaftsgutes zu berücksichtigen, welche im Allgemeinen der Zeitraum ist, in dem dieses Wirtschaftsgut voraussichtlich seiner Zweckbestimmung nach genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird ab dem Stichtag gezählt. Auf der Einschätzung der Restnutzungsdauer beruhen die Abschläge zur Ermittlung des Bauzeitwertes.

### **1.11 Grundstücksreserve:**

Eventuelle Grundstücksreserven wären definiert durch Dachgeschoßausbau, Aufstockung, Zu- und Vorbauten sind nur mit ungefähren Ausmaßen angegeben und sind nicht unbedingt, sondern nur mit hoher Wahrscheinlichkeit, realisierbar. Exakte Angaben und daraus resultierende Ansätze sind nur durch eine entsprechende Studie, einer baurechtlichen Abklärung, sowie dem Ausschließen sonstiger vereitelnder Bestands- oder Nutzungsrechte zu tätigen. Eine derart qualitative Prüfung (Machbarkeitsstudie mit Rechts- und Negativprüfung) wurde nicht in Auftrag gegeben und auch nicht durchgeführt. Ein Schadenersatzanspruch wird aus diesem Titel ausgeschlossen.

### 1.12 Wert der Einrichtung:

Als Einrichtungen werden nur die mit dem Mauerwerk fest verbundenen Sanitärgegenstände, sowie die Haustechnik berücksichtigt. Einbaumöbel und spezielle Ausstattungen sind in der Bewertung nicht berücksichtigt.

Die Kücheneinrichtung ist keine mit dem Gebäude fest verbundene Einrichtung. Diese kann jedoch im Verkaufsfalle, wenn sie dem Geschmack des Käufers entspricht, einen Wert darstellen.

Die Höhe dieses Wertes ist im Verhältnis zum Gesamtwert der Liegenschaft gering und meistens in der Bandbreite des Schätzwertes enthalten.

### 1.13 Umsatzsteuer:

In den angesetzten Bauwerten ist die Umsatzsteuer bei einem Endverbraucherobjekt (Eigentümer für die Befriedigung der persönlichen Wohnbedürfnisse) enthalten und bei gewerblich genutzten Objekten nicht enthalten.

Es kann bei Abverkäufen zu Vorsteuerkorrekturen führen. Dies ist in den Ansätzen und Werteinschätzungen nicht beinhaltet.

### 1.14 Definition - Herstellungswert, Herstellungskosten:

Der Herstellungswert ist jener Betrag zu dem ein gleichartiges Bauwerk errichtet werden kann, welches von jedermann zur gleichen Nutzung wie das zu Bewertende oder zu einem äquivalenten Gebrauch verwendet werden kann. Der Herstellungswert muss daher nicht den Kosten entsprechen, mit denen das Gebäude in kongruenter Weise nochmals errichtet werden kann. Der Herstellungswert ist aber ein Neuwert (=Neubauwert) und wird mit aktuellen Kostensätzen berechnet.

## 1.15 Rendite – Kenngröße und Zielgröße (Target):

### 1.15.1 Definition:

Die Rendite (Bruttoanfangsrendite) ist definiert als jener Prozentsatz, welchen der Nettoertrag (Nettomiete, Nettomietzins) im Verhältnis zum Marktwert (Basis mit 100%) hat.

### 1.15.2 Wertigkeit der Aussage:

Für neue Ertragsobjekte:

Für neue Ertragsobjekte ist dies eine wichtige Kenngröße. Die Voraussetzung ist eine Bebauung mit einem neuen, annähernd optimalen Gebäude mit annähernder Vollvermietung.

Für alle anderen Objekte:

Für alle anderen Objekte hat die Angabe der Rendite nur eine bedingte Aussage. Auf jeden Fall hat der entscheidungstheoretische Ansatz „Rendite“ für eine Investition nur eine bedingte Aussage.

Zur Erklärung: Die Rendite berücksichtigt nur tatsächliche und fiktiv angesetzte Einnahmen. Entwicklungspotentiale, wie Grundreserve und unter dem Marktniveau vermietete (underrented) Objekte, sind in der angegebenen Rendite nicht berücksichtigt. Sämtliche Renditen aus Marktvergleichen beziehen sich auf neue Objekte, oder Objekte mit ausreichender Nutzungs- bzw. Restnutzungsdauer. Grundreserven könnten mit einer Marktwertschätzung in Form des Residualverfahrens gerechnet werden. Dabei können Imponderabilien aus Nutzungsrechten, dem Mietrechtsgesetz, Anrainerstellungen etc. nach wie vor nur in geschätzter Form aufgenommen werden.

## 1.16 Rechenmodus:

Die Berechnungen erfolgen auf mehrere Dezimalstellen genau. Im Wesen einer Schätzung ist es begründet, dass die Angaben von Ergebnissen auch in gerundeter Form erfolgen. Bei der Verwendung von Zwischenergebnissen zur weiteren Berechnung werden jeweils die genauen Werte (inklusive aller Dezimalen) herangezogen. Die Angaben in den Rechen tabellen werden auf zwei Dezimalstellen gerundet. Daher können beim händischen Nachrechnen von einzelnen Re-

chenschritten (mit den so gerundeten Werten) sich Rundungsfehler ergeben. Diese sind in ihrer Wertigkeit vernachlässigbar und beeinflussen den zu ermittelnden Wert nicht.

## 1.17 Abkürzungen:

Auflistungen von Abkürzungen, welche im Gutachten vorkommen können und fachspezifische Ausdrücke darstellen.

A2 LNR	Grundbuchabteilung A2 laufende Nummer
B LNR	Grundbuchabteilung B laufende Nummer
BGBL	Bundesgesetzblatt
BGF	Brutto-Grundfläche
BGFL	Bruttogeschossfläche
BRI	Brutto-Rauminhalt
BWG	Bankwesengesetz
C LNR	Grundbuchabteilung C laufende Nummer
DKM	Digitale Katastermappe
EZ	(Grundbuch) Einlagezahl
FF	Funktionsfläche
GB	Grundbuch
Gew. ND	Gewöhnliche Nutzungsdauer
GRST-NR	Grundstücksnummer
HNF	Hauptnutzfläche
HSL	Heizung Sanitär Lüftung
ImmolInvFG	Immobilien-Investmentfondsgesetz
iVm	in Verbindung mit
KG	Katastralgemeinde
KGf	Konstruktions-Grundfläche
KRI	Konstruktions-Rauminhalt
LBG 1992	Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992
MRG	Mietrechtsgesetz
NF	Nutzfläche
NGF	Netto-Grundfläche
NNF	Nebennutzfläche
NRI	Netto-Rauminhalt
Stb.	Stahlbeton
VF	Verkehrsfläche
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WWFSG	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz
Z	Ziffer

## 2 Befund:

Erhebung der objektbezogenen Daten, Beschreibung der Bausubstanz, der Lage und Topografie des Baugrundes. Erfragung der Marktsituation.

### 2.1 Allgemeines:

#### 2.1.1 Stichtag der Schätzung:

21.01.2024

#### 2.1.2 Tag der Besichtigung:

21.01.2024

#### 2.1.3 Bei der Besichtigung anwesende Personen:

Bei der Besichtigung waren außer dem Verfasser keine Personen anwesend.

#### 2.1.4 Unterlagen:

- ◇ Besichtigung am 21.01.2024
- ◇ Grundbuchausdruck vom 09.01.2024
- ◇ Ausdruck der digitalen Katastermappe vom 09.01.2024
- ◇ Baubewilligungsbescheid vom 30.07.2018
- ◇ Nachträgliche baubehördliche Bewilligung vom 13.12.2021
- ◇ Hochwasserzonierung erhoben am
- ◇ Lärmkarte erhoben am 09.01.2024
- ◇ Radonkarte erhoben am 19.02.2024
- ◇ Gefahrenzonenplan erhoben am 20.02.2024
- ◇ Baubeginnanzeige vom 9.6.2020
- ◇ Einreichplan vom 19.12.2017
- ◇ Einreichplan vom August 2021
- ◇ Baubeschreibung
- ◇ Informationen von Maklern
- ◇ Besprechung in Fachkreisen
- ◇ Ein Projekt der M&N Immobilienverwertungsgesellschaft (Biberhaufenweg 12, 1220 Wien) mit Plan vom August

1997 liegt im Baurechtsakt. Dies wird jedoch nicht näher betrachtet.

- ◇ Energieausweis liegt keiner vor. Für einen allfälligen Verkauf wäre ein aktueller Energieausweis zu erstellen. Die Kosten hierfür sind nicht beinhaltet und bei einem allenfalls schlechten Ergebnis ist der Schätzwert zu überprüfen.

## 2.2 Lage und allgemeine Objektbeschreibung:

### 2.2.1 Lagebeschreibung:

Lage / Ortsverband: Die Reihenhauanlage liegt in Kierling einer Katastralgemeinde von Klosterneuburg. Kierling befindet sich 4 km im Westen von Klosterneuburg und ca. 12 km von Wien entfernt.

Fläche: 11,48 km<sup>2</sup>

Einwohner: 3.158 (Stand 1. Jän. 2023)

Infrastrukturelle Versorgung: Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Gas, Kanal, Wasser, Strom, Müllabfuhr) sind vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten von Gütern des täglichen Bedarfs sind in ca. 270 m vorhanden.

Lärmbeeinflussung: Lärmbeeinflussung durch Straßenverkehr gegeben.

Individualverkehr: S5 Stockerauer Schnellstraße: ca. 20 km  
A22 Donauufer Autobahn (Knoten Nußdorf): ca. 12 km  
A1 Wiener Außenring Autobahn (Auhof): ca. 20 km

Öffentliche Verkehrsmittel: Bushaltestelle (Linie 400, 404, 406): direkt vorm Objekt  
Bahnhof Klosterneuburg-Kierling: ca. 4,8 km

### 2.2.2 Grundstücksform:

Lage im Straßenverlauf: Mittelbauplatz  
 Straßenfronten: Maital  
 Konfiguration: Annähernd rechteckig  
 Terrainverlauf: Hang ansteigend von der Straße weg

## 2.3 Rechtliche Erhebungen:

### 2.3.1 Gutsbestand:

EZ	Grst. Nr.	Einzelflächen	Bemerkungen
2056	1016/1	1.507,00 m <sup>2</sup>	Grundstück noch nicht im Grenzkataster eingetragen;
	1016/5	1.960,00 m <sup>2</sup>	Grundstück bereits im Grenzkataster eingetragen;
<b>Gesamtfläche</b>		<b>3.467,00 m<sup>2</sup></b>	

Das Grundstück 1016/5 ist bereits im Grenzkataster eingetragen, das Grundstück 1016/1 ist noch nicht im Grenzkataster eingetragen.

Wenn Grundstücke noch nicht im Grenzkataster erfasst sind, könnten sich beim Nachmessen Änderungen ergeben. Allfällige Änderungen könnten zu Wertanpassungen führen. Augenscheinlich konnte keine zu berücksichtigende Flächendifferenz zwischen gesehenem Ausmaß und dem Katasterbestand festgestellt werden. Aus einer grundflächenmäßig notwendigen Anpassung des Schätzwertes kann kein Schadenersatz abgeleitet werden.

### 2.3.2 Eigentümer:

B lfd. Nr.	Anteile	Eigentümer	rechn. Anteil an der gesamten Grundstücksfläche	
2	1 / 1	VIE Wohnimmobilien Maital 23 Entwicklung GmbH	3.467,00 m <sup>2</sup>	100,00 %
<b>gesamt</b>			<b>3.467,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>

**2.3.3 Widmung:**

Glf	Land- und Forstwirtschaft
BK – 12 WE	Bauland Kerngebiet – 12 Wohneinheiten
25.00	Bebauungsdichte 25%
o	offene Bauungsweise
II	Bauklasse II

Baufluchtlinie mit Anbaupflicht

**2.3.4 Nutzung:**

zu Wohnzwecken

**2.3.5 Titel der Nutzung:**

Eigennutzung

**2.3.6 Belastungen:**

**2.3.6.1 Rechtlich:**

Bücherliche:	<p>A2-LNR 2 a 1508/1998 Gst 1016/5 ist Bauplatz "B" b 53/1999 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 834</p> <p>A2-LNR 3 a 2748/1998 AUFSCHLIESSUNGSABGABE hins Gst 1016/5 entrichtet b 53/1999 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 834</p> <p>A2-LNR7 a 2975/2017 Zuschreibung Gst 1016/1 aus EZ 834 (Antrag des Eigentümers)</p> <p>C-LNR 6 a 182/2018 Pfandurkunde 2017-12-04 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.400.000,-- für Raiffeisen Regionalbank Mödling e-Gen (FN 99100k)</p>
--------------	--

	<p>C-LNR 7 a 2151/2022 Zahlungsbefehl 2022-05-17 PFANDRECHT vollstr. EUR 50.000,-- 8,58 % Z aus EUR 2.000,-- seit 1.4.2022, 8,58 % Z aus EUR 48.000,-- seit 1.5.2022, Kosten EUR 3.548,36 samt 4 % Z seit 17.5.2022, Antragskosten EUR 1.982,02 für M&amp;R Globalbau GmbH (FN 276732i) (8 E 1850/22g)</p> <p>C-LNR 8 a 2443/2022 Pfandurkunde 2017-12-04 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,-- für Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen (FN 99100k)</p> <p>C-LNR 9 a 2963/2022 Versäumungsurteil 2022-08-05 PFANDRECHT vollstr. EUR 323.035,09 8,58 % Z aus EUR 323.035,09 ab 4.6.2022 bis 30.6.2022, 8,58 % Z aus EUR 323.035,09 ab 1.7.2022, Kosten EUR 10.773,76 samt 4 % Z ab 5.8.2022, Antragskosten EUR 6.409,62 für M&amp;R Globalbau GmbH (FN 276732i) (8 E 2555/22h)</p> <p>siehe Grundbuchausdruck</p>
<p>Außerbüchliche:</p>	<p>Konkursverfahren</p> <p>Es konnten keine weiteren offensichtlichen wertrelevanten Belastungen wahrgenommen werden. Es wurden keine weiteren Belastungen bekannt gegeben.</p> <p>Öffentliche Abgaben/dingliche Lasten. Aktuelle dingliche Lasten sind offene Forderungen der Stadtgemeinde per 16.2.2024 in Höhe von 881,19 €.</p> <p>Anmerkung: laut Telefonat mit der Stadtplanung sind die Aufschließungsabgaben voll entrichtet.</p> <p><b>Öffentliche Abgaben, bzw. nicht entrichtete Abgabenschulden stellen dingliche Lasten</b></p>

	dar, welche an der Immobilie verbleiben und nur den Forderungstitel mit vollständiger Bezahlung verlieren. Abgabenschulden sind zum Stichtag der Veräußerung vom Kaufpreis abzuziehen!
--	--

Pfandrechtliche Belastungen haben keine Auswirkungen auf den ermittelten Verkehrswert und werden im Rahmen einer Verwertung in ihrer tatsächlich aushaftenden Summe in Abzug gebracht.

### 2.3.6.2 Kontaminierung:

Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Tulln
Gemeinde	Klosterneuburg 32144
Katastralgemeinde *	Kierling 1703
Grundstücksnummer *	1016/1

\* = Pflichtfeld

[Filter löschen](#) [PDF Ansicht](#)

Ergebnis:

Information: Das Grundstück 1016/1 in Kierling (1703) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Tulln
Gemeinde	Klosterneuburg 32144
Katastralgemeinde *	Kierling 1703
Grundstücksnummer *	1016/5

\* = Pflichtfeld

[Filter löschen](#) [PDF Ansicht](#)

Ergebnis:

Information: Das Grundstück 1016/5 in Kierling (1703) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Die Grundstücke 1016/1 und 1016/5 sind nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

Eine Kontaminierung von Grundflächen oder Gebäudeteilen konnte augenscheinlich nicht festgestellt werden. Aus der Art der bisherigen Nutzung des Wohngebäudes ergeben sich keine Verdachtsmomente einer Kontamination.

Dem Auftraggeber sind keine Kontaminationen bekannt. Es wurden keine Verunreinigungen von Grund und Boden mitgeteilt. Eine zielgerichtete Untersuchung erfolgte nicht.

**2.3.6.3 Radonmessung:**

Radonvorsorgegebiet, kein Radonschutzgebiet

**2.3.6.4 Gefahrensituation:**

In der eHORA-Datenbank (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) liegen keine Daten zur Hochwassersituation vor.

Die weiteren Gefahren sind aus dem HORA-Pass (siehe Anhang) zu entnehmen. Die dort ausgewiesenen Gefahren betreffen auch die verwendeten Vergleiche. Hinsichtlich Bausubstanzen muss unterstellt werden, dass diese fachgerecht unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten ausgeführt wurden.

**2.4 Technische Gebäudebeschreibung:**

**2.4.1 Energieklasse:**

Es liegt kein Energieausweis vor. Für die Verwertung ist ein solcher noch zu erstellen. Augenscheinlich zeigt sich die Bausubstanz in einem energietechnisch aktuellen Bestand.

**2.4.2 Baujahr:**

Einreichplan vom Juni 2017, Einreichung 2020, Einreichplan für geringfügige Abänderung während der Bauführung von August 2021. Die Gebäude erscheinen in einem fertigen Zustand. Abnahmeprotokolle liegen nicht vor.

**2.4.3 Konzeptionelle Beschreibung:**

Reihenhausanlage bestehend aus 8 Reihenhäusern. Die erste Hausreihe ist von der Straße weg in einer senkrechten Linie angeordnet. Die Häuser stehen zueinander leicht versetzt. Die zweite Hausreihe ist parallel zum Straßenzug angeordnet, die Häuser ebenfalls leicht versetzt.

Ab dem 1. Obergeschoß sind die Fassaden mit Holzplatten verkleidet.

Die rückwärtigen Gärten sind nach oben gezogen.

**2.4.3.1 Wohnhaus:**

**2.4.3.1.1 Wohnhaus Typ A:**

Untergeschoß: Technikraum, Flur, Abstellraum, WC  
 Erdgeschoß: Vorraum, Wohnküche  
 1. Obergeschoß: 2 Zimmer, Bad/WC, Flur, Balkon  
 2. Obergeschoß: Flur, Zimmer, Studio, Bad / WC

Gebäude: Untergeschoß, Erdgeschoß, 2 Obergeschoße

Einfahrt: Hauptstraße

vertikale Erschließung: Stiegen

#### 2.4.3.1.2 Wohnhaus Typ B:

Untergeschoß: Zimmer, Flur, WC, Keller  
 Erdgeschoß: Abstellraum, Wohnküche  
 1. Obergeschoß: 3 Zimmer, Bad/WC, Flur, Balkon

Gebäude: Untergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß

Einfahrt: Hauptstraße

vertikale Erschließung: Stiegen

#### 2.4.3.2 Außenanlagen:

Asphaltierte Zufahrts- und Zugangswege sowie Stiegen, Abstellplatz (geplante Carports wurden nicht ausgeführt) und Terrassen mit Betonplatten bzw. Betonkleinsteinen, Tröge

#### 2.4.4 Technische Beschreibung, Ausstattung:

siehe Baubeschreibung im Anhang

**Konstruktion:** massiv

**Außenwände, Fassade:** Vollwärmeschutz und Verkleidungen

**Innenwände:** Verbundsystem und Leichtbauwände

**Dachdeckung:** Blech

<b>Decken, Deckenuntersichten:</b>	Massiv, glatte Untersichten
<b>Boden- und Wandbeläge:</b>	Eichenparkettfußboden, Stiege in den Keller und KG mit Steinzeugplatten belegt, Stiege ins OG mit Eichenparkett belegt Loggia mit Steinzeugplatten Belegt
<b>Fenster:</b>	Kombikonstruktion mit außen Alu-Beklipung, dreischiebig isolierverglast Fenster sind mit Lamellenrollos versehen
<b>Türen, Tore:</b>	DG: glatte Türen in Stahlzargen gehängt
<b>Stiege:</b>	Stiege ins OG gewendelt
<b>Elektroinstallationen:</b>	Sicherungskasten im Keller untergebracht, Kippsicherung und FI
<b>Sanitäreinrichtung:</b>	Steinzeugplatten belegt, teilweise verflies (verschiedene Höhen) Ausstattungen siehe Pläne und Beschreibungen. Handtuchradiator (elektrisch betrieben)
<b>Heizung, Klima, Warmwasseraufbereitung:</b>	Luft-Wärme-Pumpen, Heizwärmeverteilung über Fußböden, vermutlich gesamte Fläche im KG fußbodenbeheizt; Klimatisierung
<b>Terrasse/Loggia:</b>	Loggia: verzinktes Geländer/Brüstung
<b>Sonstiges und Zubehör:</b>	Gegensprechanlage, KFZ Stellplätze

#### 2.4.5 Schäden und Mängel:

Leichte Ausbesserungsarbeiten der Malerei wären noch zu erledigen (kleine Risse bei Wand- und Deckenübergängen).

#### 2.4.6 Planabweichungen:

Augenscheinlich bestehen keine wertbestimmenden Abweichungen von den Plänen zu den Baulichkeiten. Die eingezeichneten Carports wurden nicht ausgeführt.

#### 2.4.7 Technischer Zustand:

Die Gebäude sind in einem dem Baualter entsprechenden neuen Zustand.

Es bestehen Einheiten, welche aktiv mit Strom versorgt werden, und andere, welche stromlos erscheinen.

Funktionsprüfungen der Haustechnik erfolgten im Rahmen der Schätzung nicht. Es erfolgten keine technischen Überprüfungen.

#### 2.4.8 Nutzflächen:

Es wird die Nettogrundfläche (Siehe Kranewitter Seite 307) im adäquaten Verständnis der Nutzflächenaufstellung für die Nutzwertermittlung angegeben. (Hierbei ist zwischen Einfamilienhäusern und dem mehrgeschoßigen Wohnbau zu unterscheiden).

Die Nutzflächen wurden aus den verschiedenen Unterlagen zusammengestellt. Aufgrund der Besichtigung vor Ort wird festgehalten, dass Differenzen zu den Beständen vorhanden sind, z. B. sind eingezeichnete Carports nicht errichtet. Das gesamte Objekt wäre hinsichtlich Abverkaufs ins Wohnungseigentum bestandsmäßig noch zu erfassen. Aufgrund der augenscheinlichen Besichtigung sind die Differenzen bzw. qualitativen Festhaltungen aus dieser Schätzung zur Natur (Bestand) in einem vertretbaren Ausmaß vorhanden. Ein Schadenersatz aus notwendigen Anpassungen durch Flächenkorrekturen wird ausgeschlossen.

Da es keinen Bestandsplan gibt, welcher sämtliche validen Informationen und Daten enthält (z. B. werden auf dem neuesten Einreichplan „Carports“ angegeben, sind aber nicht umgesetzt), wurden die Werte aus verschiedenen Plänen (dem Einreichplan 2017 sowie dem Einreichplan 2021) entnommen und in der Form zusammengestellt, wie sie augenscheinlich der Realität am nächsten kommen.

Da die Baubewilligung ausgelaufen ist, ist eine Neueinreichung bei der Behörde notwendig. Kosten für die Neueinreichung werden mit einem Abschlag von 5% berücksichtigt. Die Kosten für allfällige von der Baubehörde bei der Neueinreichung verlangte Änderungen zum Bestand mit einzuberechnen, ist im Auftrag zur Erstellung des Schätzgutachtens nicht enthalten. Sollten die Kosten für solche Änderungen den abgeschlagenen Prozentsatz von 5% übersteigen, ist hieraus kein Schadenersatz abzuleiten.

Abweichungen zu den tatsächlichen Ausmaßen sind möglich, wirken sich jedoch auf den Gesamtwert nur sehr minimal aus und sind vernachlässigbar. Es erfolgte keine gesonderte technische Aufnahme.

### Haus 1A

Bezeichnung	Länge	Breite	Nutzfläche	Bemerkung
AR			13,31 m <sup>2</sup>	
WC			5,67 m <sup>2</sup>	entnommen dem Einreichplan 2021
Flur			5,17 m <sup>2</sup>	
Technikraum			11,12 m <sup>2</sup>	
<b>UG</b>			<b>35,27 m<sup>2</sup></b>	

Bezeichnung	Länge	Breite	Nutzfläche	Bemerkung
Wohnküche			30,65 m <sup>2</sup>	entnommen dem Einreichplan 2021
Vorraum			3,77 m <sup>2</sup>	
<b>EG</b>			<b>34,42 m<sup>2</sup></b>	

Bezeichnung	Länge	Breite	Nutzfläche	Bemerkung
Zimmer 1			11,04 m <sup>2</sup>	entnommen dem Einreichplan 2021
Bad / WC			6,73 m <sup>2</sup>	
Flur			2,21 m <sup>2</sup>	
Zimmer 2			14,54 m <sup>2</sup>	
<b>1. OG</b>			<b>34,52 m<sup>2</sup></b>	

Bezeichnung	Länge	Breite	Nutzfläche	Bemerkung
Zimmer 3			11,34 m <sup>2</sup>	entnommen dem Einreichplan 2021
Bad / WC			6,83 m <sup>2</sup>	
Flur			2,29 m <sup>2</sup>	
Studio			13,98 m <sup>2</sup>	
<b>2. OG</b>			<b>34,44 m<sup>2</sup></b>	

Balkon	7,80 m <sup>2</sup>	
Terrasse	13,55 m <sup>2</sup>	
Terrasse	6,57 m <sup>2</sup>	entnommen dem Einreichplan 2017
Trog	0,56 m <sup>2</sup>	
Zugang	8,95 m <sup>2</sup>	
Garten	25,07 m <sup>2</sup>	
Garten	118,86 m <sup>2</sup>	



Carport	20,05 m <sup>2</sup>
Zugang/Carport	6,00 m <sup>2</sup>
Stiege	3,17 m <sup>2</sup>

#### Haus 2A

Bezeichnung	Länge	Breite	Nutzfläche	Bemerkung
AR			13,38 m <sup>2</sup>	
WC			5,67 m <sup>2</sup>	entnommen dem Einreichplan 2021
Flur			5,17 m <sup>2</sup>	
Technikraum			11,12 m <sup>2</sup>	
<b>UG</b>			<b>35,34 m<sup>2</sup></b>	

Bezeichnung	Länge	Breite	Nutzfläche	Bemerkung
Wohnküche			30,77 m <sup>2</sup>	entnommen dem Einreichplan 2021
Vorraum			3,77 m <sup>2</sup>	
<b>EG</b>			<b>34,54 m<sup>2</sup></b>	

Bezeichnung	Länge	Breite	Nutzfläche	Bemerkung
Zimmer 1			10,83 m <sup>2</sup>	
Bad / WC			6,73 m <sup>2</sup>	entnommen dem Einreichplan 2021
Flur			2,21 m <sup>2</sup>	
Zimmer 2			14,39 m <sup>2</sup>	
<b>1. OG</b>			<b>34,16 m<sup>2</sup></b>	

Bezeichnung	Länge	Breite	Nutzfläche	Bemerkung
Zimmer 3			11,12 m <sup>2</sup>	
Bad / WC			6,83 m <sup>2</sup>	entnommen dem Einreichplan 2021
Flur			2,29 m <sup>2</sup>	
Studio			13,84 m <sup>2</sup>	
<b>2. OG</b>			<b>34,08 m<sup>2</sup></b>	

Balkon	7,80 m <sup>2</sup>
Terrasse	13,55 m <sup>2</sup>
Terrasse	5,81 m <sup>2</sup>
Trog	0,56 m <sup>2</sup>
Zugang	8,33 m <sup>2</sup>
Garten	23,29 m <sup>2</sup>
Garten	29,82 m <sup>2</sup>
Carport	33,54 m <sup>2</sup>



Zugang/Carport	8,77 m <sup>2</sup>
Stiege	3,17 m <sup>2</sup>

### Haus 3A

Bezeichnung	Länge	Breite	Nutzfläche	Bemerkung
AR			13,38 m <sup>2</sup>	
WC			5,88 m <sup>2</sup>	entnommen dem Einreichplan 2021
Flur			5,17 m <sup>2</sup>	
Technikraum			11,12 m <sup>2</sup>	
<b>UG</b>			<b>35,55 m<sup>2</sup></b>	

Bezeichnung	Länge	Breite	Nutzfläche	Bemerkung
Wohnküche			30,77 m <sup>2</sup>	entnommen dem Einreichplan 2021
Vorraum			3,77 m <sup>2</sup>	
<b>EG</b>			<b>34,54 m<sup>2</sup></b>	

Bezeichnung	Länge	Breite	Nutzfläche	Bemerkung
Zimmer 1			10,83 m <sup>2</sup>	
Bad / WC			6,73 m <sup>2</sup>	entnommen dem Einreichplan 2021
Flur			2,21 m <sup>2</sup>	
Zimmer 2			14,39 m <sup>2</sup>	
<b>1. OG</b>			<b>34,16 m<sup>2</sup></b>	

Bezeichnung	Länge	Breite	Nutzfläche	Bemerkung
Zimmer 3			11,12 m <sup>2</sup>	
Bad / WC			6,82 m <sup>2</sup>	entnommen dem Einreichplan 2021
Flur			2,29 m <sup>2</sup>	
Studio			13,84 m <sup>2</sup>	
<b>2. OG</b>			<b>34,07 m<sup>2</sup></b>	

Balkon	7,80 m <sup>2</sup>	
Terrasse	13,55 m <sup>2</sup>	
Terrasse	5,82 m <sup>2</sup>	
Trog	0,56 m <sup>2</sup>	
Zugang	6,84 m <sup>2</sup>	entnommen dem Einreichplan 2017
Garten	21,44 m <sup>2</sup>	
Garten	30,30 m <sup>2</sup>	
Carport	33,56 m <sup>2</sup>	
Zugang/Carport	8,77 m <sup>2</sup>	

Stiege 3,90 m<sup>2</sup>

Haus 4A

Bezeichnung	Länge	Breite	Nutzfläche	Bemerkung
AR			13,38 m <sup>2</sup>	
WC			5,75 m <sup>2</sup>	entnommen dem Einreichplan 2021
Flur			5,17 m <sup>2</sup>	
Technikraum			11,12 m <sup>2</sup>	
<b>UG</b>			<b>35,42 m<sup>2</sup></b>	

Bezeichnung	Länge	Breite	Nutzfläche	Bemerkung
Wohnküche			30,73 m <sup>2</sup>	entnommen dem Einreichplan 2021
Vorraum			3,70 m <sup>2</sup>	
<b>EG</b>			<b>34,43 m<sup>2</sup></b>	

Bezeichnung	Länge	Breite	Nutzfläche	Bemerkung
Zimmer 1			10,38 m <sup>2</sup>	entnommen dem Einreichplan 2021
Bad / WC			6,73 m <sup>2</sup>	
Flur			2,21 m <sup>2</sup>	
Zimmer 2			14,50 m <sup>2</sup>	
<b>1. OG</b>			<b>33,82 m<sup>2</sup></b>	

Bezeichnung	Länge	Breite	Nutzfläche	Bemerkung
Zimmer 3			11,12 m <sup>2</sup>	entnommen dem Einreichplan 2021
Bad / WC			6,82 m <sup>2</sup>	
Flur			2,29 m <sup>2</sup>	
Studio			13,94 m <sup>2</sup>	
<b>2. OG</b>			<b>34,17 m<sup>2</sup></b>	

Balkon	8,34 m <sup>2</sup>	
Terrasse	13,35 m <sup>2</sup>	
Terrasse	5,81 m <sup>2</sup>	
Trog	0,00 m <sup>2</sup>	
Zugang	6,76 m <sup>2</sup>	entnommen dem Einreichplan 2017
Garten	19,24 m <sup>2</sup>	
Garten	88,15 m <sup>2</sup>	
Carport	27,50 m <sup>2</sup>	
Zugang/Carport	4,53 m <sup>2</sup>	
Stiege	5,46 m <sup>2</sup>	

### Haus 1B

Bezeichnung	Länge	Breite	Nutzfläche	Bemerkung
Zimmer			11,98 m <sup>2</sup>	
Flur			7,55 m <sup>2</sup>	entnommen dem Einreichplan 2021
WC			2,50 m <sup>2</sup>	
Keller			17,16 m <sup>2</sup>	
<b>UG</b>			<b>39,19 m<sup>2</sup></b>	

Bezeichnung	Länge	Breite	Nutzfläche	Bemerkung
AR			2,92 m <sup>2</sup>	
Wohnküche			37,93 m <sup>2</sup>	entnommen dem Einreichplan 2021
<b>EG</b>			<b>40,85 m<sup>2</sup></b>	

Bezeichnung	Länge	Breite	Nutzfläche	Bemerkung
Zimmer 1			10,56 m <sup>2</sup>	
Bad / WC			5,48 m <sup>2</sup>	entnommen dem Einreichplan 2021
Flur			3,45 m <sup>2</sup>	
Zimmer 2			11,29 m <sup>2</sup>	
Zimmer 3			10,26 m <sup>2</sup>	
<b>1. OG</b>			<b>41,04 m<sup>2</sup></b>	

Balkon			8,20 m <sup>2</sup>	
Trog			3,17 m <sup>2</sup>	
Trog			1,84 m <sup>2</sup>	
Garten			343,62 m <sup>2</sup>	entnommen dem Einreichplan 2017
Carport			27,25 m <sup>2</sup>	
Zugang/Carport			3,43 m <sup>2</sup>	
Stiege			1,65 m <sup>2</sup>	
Terrasse			16,55 m <sup>2</sup>	entnommen Einreichplan 2021

### Haus 2B

Bezeichnung	Länge	Breite	Nutzfläche	Bemerkung
Zimmer			11,98 m <sup>2</sup>	
Flur			7,55 m <sup>2</sup>	entnommen dem Einreichplan 2021
WC			2,50 m <sup>2</sup>	
Keller			17,16 m <sup>2</sup>	
<b>UG</b>			<b>39,19 m<sup>2</sup></b>	

Bezeichnung	Länge	Breite	Nutzfläche	Bemerkung
AR			2,92 m <sup>2</sup>	entnommen dem Einreichplan 2021
Wohnküche			38,23 m <sup>2</sup>	
<b>EG</b>			<b>41,15 m<sup>2</sup></b>	

Bezeichnung	Länge	Breite	Nutzfläche	Bemerkung
Zimmer 1			10,33 m <sup>2</sup>	entnommen dem Einreichplan 2021
Bad / WC			5,47 m <sup>2</sup>	
Flur			3,45 m <sup>2</sup>	
Zimmer 2			11,23 m <sup>2</sup>	
Zimmer 3			10,09 m <sup>2</sup>	
<b>1. OG</b>			<b>40,57 m<sup>2</sup></b>	

Balkon			7,64 m <sup>2</sup>	entnommen dem Einreichplan 2017
Trog			3,48 m <sup>2</sup>	
Trog			1,84 m <sup>2</sup>	
Garten			235,28 m <sup>2</sup>	
Carport			28,17 m <sup>2</sup>	
Zugang/Carport			3,73 m <sup>2</sup>	
Stiege			1,65 m <sup>2</sup>	
Terrasse			16,16 m <sup>2</sup>	entnommen Einreichplan 2021

### Haus 3B

Bezeichnung	Länge	Breite	Nutzfläche	Bemerkung
Zimmer			11,98 m <sup>2</sup>	entnommen dem Einreichplan 2021
Flur			7,55 m <sup>2</sup>	
WC			2,50 m <sup>2</sup>	
Keller			17,16 m <sup>2</sup>	
<b>UG</b>			<b>39,19 m<sup>2</sup></b>	

Bezeichnung	Länge	Breite	Nutzfläche	Bemerkung
AR			2,92 m <sup>2</sup>	entnommen dem Einreichplan 2021
Wohnküche			38,23 m <sup>2</sup>	
<b>EG</b>			<b>41,15 m<sup>2</sup></b>	

Bezeichnung	Länge	Breite	Nutzfläche	Bemerkung
-------------	-------	--------	------------	-----------



Zimmer 1	10,35 m <sup>2</sup>	
Bad / WC	5,47 m <sup>2</sup>	
Flur	3,45 m <sup>2</sup>	entnommen dem Einreichplan 2021
Zimmer 2	11,23 m <sup>2</sup>	
Zimmer 3	10,09 m <sup>2</sup>	
<b>1. OG</b>	<b>40,59 m<sup>2</sup></b>	

Balkon	7,63 m <sup>2</sup>	
Trog	3,48 m <sup>2</sup>	
Trog	1,84 m <sup>2</sup>	
Garten	241,99 m <sup>2</sup>	entnommen dem Einreichplan 2017
Carport	28,41 m <sup>2</sup>	
Zugang/Carport	3,74 m <sup>2</sup>	
Stiege	1,65 m <sup>2</sup>	
Terrasse	16,19 m <sup>2</sup>	entnommen Einreichplan 2021

#### Haus 4B

Bezeichnung	Länge	Breite	Nutzfläche	Bemerkung
Zimmer			11,98 m <sup>2</sup>	
Flur			7,55 m <sup>2</sup>	entnommen dem Einreichplan 2021
WC			2,50 m <sup>2</sup>	
Keller			17,16 m <sup>2</sup>	
<b>UG</b>			<b>39,19 m<sup>2</sup></b>	

Bezeichnung	Länge	Breite	Nutzfläche	Bemerkung
AR			2,92 m <sup>2</sup>	entnommen dem Einreichplan 2021
Wohnküche			37,93 m <sup>2</sup>	
<b>EG</b>			<b>40,85 m<sup>2</sup></b>	

Bezeichnung	Länge	Breite	Nutzfläche	Bemerkung
Zimmer 1			10,56 m <sup>2</sup>	
Bad / WC			5,47 m <sup>2</sup>	
Flur			3,45 m <sup>2</sup>	entnommen dem Einreichplan 2021
Zimmer 2			11,29 m <sup>2</sup>	
Zimmer 3			10,26 m <sup>2</sup>	
<b>1. OG</b>			<b>41,03 m<sup>2</sup></b>	

Balkon	7,64 m <sup>2</sup>	entnommen dem Einreichplan 2017
Trog	2,40 m <sup>2</sup>	

Trog	3,17 m <sup>2</sup>	
Garten	411,68 m <sup>2</sup>	
Carport	29,18 m <sup>2</sup>	
Zugang/Carport	3,82 m <sup>2</sup>	
Stiege	1,65 m <sup>2</sup>	
Terrasse	15,99 m <sup>2</sup>	entnommen Einreichplan 2021

Bezeichnung	(W)NFL	KFZ-Freistellplatz	Keller	Terrasse, Wege etc.	Balkon / Loggia	Garten	Gesamtfläche	
	Whg.	Werteinfluss zu 1/5	Werteinfluss zu 1/3	Werteinfluss zu 1/6	Werteinfluss zu 1/3	Werteinfluss zu 1/10	Summe	Summe gewichtet
Haus 1A	103,38 m <sup>2</sup>	20,05 m <sup>2</sup>	35,27 m <sup>2</sup>	38,80 m <sup>2</sup>	7,80 m <sup>2</sup>	143,93 m <sup>2</sup>	349,23 m <sup>2</sup>	142,61 m <sup>2</sup>
Haus 2A	102,78 m <sup>2</sup>	33,54 m <sup>2</sup>	35,34 m <sup>2</sup>	40,19 m <sup>2</sup>	7,80 m <sup>2</sup>	53,11 m <sup>2</sup>	272,76 m <sup>2</sup>	135,88 m <sup>2</sup>
Haus 3A	102,77 m <sup>2</sup>	33,56 m <sup>2</sup>	35,55 m <sup>2</sup>	39,44 m <sup>2</sup>	7,80 m <sup>2</sup>	51,74 m <sup>2</sup>	270,86 m <sup>2</sup>	135,68 m <sup>2</sup>
Haus 4A	102,42 m <sup>2</sup>	27,50 m <sup>2</sup>	35,42 m <sup>2</sup>	35,91 m <sup>2</sup>	8,34 m <sup>2</sup>	107,39 m <sup>2</sup>	316,98 m <sup>2</sup>	139,23 m <sup>2</sup>
Haus 1B	81,89 m <sup>2</sup>	27,25 m <sup>2</sup>	39,19 m <sup>2</sup>	26,64 m <sup>2</sup>	8,20 m <sup>2</sup>	343,62 m <sup>2</sup>	526,79 m <sup>2</sup>	141,94 m <sup>2</sup>
Haus 2B	81,72 m <sup>2</sup>	28,17 m <sup>2</sup>	39,19 m <sup>2</sup>	26,86 m <sup>2</sup>	7,64 m <sup>2</sup>	235,28 m <sup>2</sup>	418,86 m <sup>2</sup>	130,97 m <sup>2</sup>
Haus 3B	81,74 m <sup>2</sup>	28,41 m <sup>2</sup>	39,19 m <sup>2</sup>	26,90 m <sup>2</sup>	7,63 m <sup>2</sup>	241,99 m <sup>2</sup>	425,86 m <sup>2</sup>	131,71 m <sup>2</sup>
Haus 4B	81,88 m <sup>2</sup>	29,18 m <sup>2</sup>	39,19 m <sup>2</sup>	27,03 m <sup>2</sup>	7,64 m <sup>2</sup>	411,68 m <sup>2</sup>	596,60 m <sup>2</sup>	149,00 m <sup>2</sup>

## 2.5 Vergleich am Immobilienmarkt:

Ein direkter Vergleich (identische Lage, identische Größe, identische innere Struktur, etc.) kann nicht getätigt werden: Die erhobenen Vergleichswerte können nur in Relation zum bestehenden Objekt angesetzt werden. Die Basis dieser Vergleiche beruht auf durchschnittlichen Herstellkosten, erhobenen Miet- und Verkaufspreisen pro Einheit (m<sup>2</sup> Nutzfläche; gewichteter Fläche). Der Vergleich ist somit ein indirekter.

Der aus den erhobenen Daten und Informationen eingeschätzte Mittelwert ist kein statistisches Mittel, sondern ein plausibler gewogener Mittelwert. Dabei werden ausreißende Werte geringer gewichtet oder gar nicht verwendet.

Bei den Einzelverkäufen herrscht eine große Bandbreite. Es wird aus den Vergleichen ein Durchschnitt gebildet.

Beim Ansatz der Werte wurden die Informationen des aktuellen Kaufpreisspiegels und die Erfahrungen von Maklern für die Einschätzung herangezogen.

Anmerkung: Bei Verkäufen mit Parkplätzen ohne m<sup>2</sup>-Angabe wurde ein Durchschnittswert von 12,5 m<sup>2</sup>/Parkplatz angenommen und mit einberechnet (siehe Tabelle Vergleiche im Anhang).

Die Vergleiche erfolgen mit gewichteten Flächen; siehe dazu die Tabelle im Anhang.

## 2.5.1 Erhebungen am Grundbuchsgericht (Urkundensammlung):

### 2.5.1.1 TZ 2797/2018, Reihengraben 26, TOP 2:

Die Liegenschaft befindet sich etwa 2,5 km südöstlich der zu bewertenden Liegenschaft.

Verkauf von privat an privat

Datum: 18.09.2018

Nutzfläche: 189,52 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche gewichtet: 192,02 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 720.000,00 €

Das entspricht harmonisiert 4.467,77 €/m<sup>2</sup>

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

### 2.5.1.2 TZ 254/2016, Kierlinger Straße 118-122, Stg. 2, TOP 13:

Die Liegenschaft befindet sich etwa 2,6 km östlich der zu bewertenden Liegenschaft.

Verkauf von GmbH an privat

Datum: 04.12.2015

Nutzfläche: 54,93 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche gewichtet: 56,35 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 166.000,00 €

Das entspricht harmonisiert 3.625,54 €/m<sup>2</sup>

Wohnung im Vergleich zu Reihenhaus prozentual eingeschätzte Differenz, weshalb 20% beim Grundpreis aufgeschlagen werden; als indirekter Vergleich;

**2.5.1.3 TZ 1966/2021, Hans-Kmeth-Gasse 5, TOP 2:**

Die Liegenschaft befindet sich etwa 2,1 km östlich der zu bewertenden Liegenschaft.  
Verkauf von GmbH & Co OG an GmbH  
Datum: 10.06.2021  
Nutzfläche: 195,06 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche gewichtet: 245,08 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.350.000,00 €  
Das entspricht harmonisiert 6.345,39 €/m<sup>2</sup>  
Verkehrsrühigere Lage, bessere interne Zufahrt (flacher), weshalb 10% beim Grundpreis abgezogen werden; als indirekter Vergleich;

**2.5.1.4 TZ 143/2017, Fellergraben 4, TOP 7:**

Die Liegenschaft befindet sich etwa 2,8 km östlich der zu bewertenden Liegenschaft.  
Verkauf von privat an privat  
Datum: 21.07.2016  
Nutzfläche: 101,00 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche gewichtet: 116,17 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 480.000,00 €  
Das entspricht harmonisiert 5.162,31 €/m<sup>2</sup>  
Verkehrsrühigere Lage, weshalb 5% beim Grundpreis abgezogen werden; als indirekter Vergleich;

**2.5.1.5 TZ 2865/2017, Holzgasse 175, TOP 1:**

Die Liegenschaft befindet sich etwa 2 km nordöstlich der zu bewertenden Liegenschaft.  
Verkauf von GmbH an privat  
Datum: 29.08.2017  
Nutzfläche: 120,38 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche gewichtet: 158,41 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 470.000,00 €  
Das entspricht harmonisiert 3.595,46 €/m<sup>2</sup>  
Verkehrsrühigere Lage, jedoch wahrscheinlich ungünstigere Entwässerungssituation; als indirekter Vergleich;

**2.5.1.6 TZ 2565/2016, Hans Pühringer-Gasse 6, TOP 2:**

Die Liegenschaft befindet sich etwa 2,1 km nordöstlich der zu bewertenden Liegenschaft.  
Verkauf von Privatstiftung an privat  
Datum: 05.07.2016  
Nutzfläche: 135,26 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche gewichtet: 159,44 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 400.000,00 €

Das entspricht harmonisiert 3.134,33 €/m<sup>2</sup>  
Es könnte sich um ein Geschäftsmodell exklusive Umsatzsteuer handeln; wird nicht als Vergleich herangezogen; unter Hinzurechnung eines Umsatzsteuersatzes würden sich die Einheitspreise im Bereich des Durchschnittsansatzes handeln;

**2.5.1.7 TZ 2565/2016, Hans Pühringer-Gasse 6, TOP 2:**

Die Liegenschaft befindet sich etwa 2,1 km nordöstlich der zu bewertenden Liegenschaft.  
Verkauf von GmbH an Privatstiftung  
Datum: 20.10.2015  
Nutzfläche: 135,26 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche gewichtet: 159,44 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 365.000,00 €  
Das entspricht harmonisiert 2.817,18 €/m<sup>2</sup>  
Es könnte sich um ein Geschäftsmodell exklusive Umsatzsteuer handeln; wird nicht als Vergleich herangezogen; unter Hinzurechnung eines Umsatzsteuersatzes würden sich die Einheitspreise im Bereich des Durchschnittsansatzes handeln;

**2.5.1.8 TZ 43/2016, Hans Pühringer-Gasse 6, TOP 1:**

Die Liegenschaft befindet sich etwa 2,1 km nordöstlich der zu bewertenden Liegenschaft.  
Verkauf von GmbH an privat  
Datum: 15.12.2015  
Nutzfläche: 128,38 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche gewichtet: 146,84 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 380.000,00 €  
Das entspricht harmonisiert 3.184,53 €/m<sup>2</sup>  
Im Kaufpreis waren zwei PKW-Stellplätze um jeweils 10.000 € inkludiert, diese wurden vom Gesamtkaufpreis von 400.000 € abgezogen; es könnte sich um ein Geschäftsmodell exklusive Umsatzsteuer handeln; wird nicht als Vergleich herangezogen; unter Hinzurechnung eines Umsatzsteuersatzes würden sich die Einheitspreise im Bereich des Durchschnittsansatzes handeln;

**2.5.1.9 TZ 2120/2021, Holzgasse 121A, TOP 2:**

Die Liegenschaft befindet sich etwa 2,3 km nordöstlich der zu bewertenden Liegenschaft.  
Verkauf von GmbH an privat  
Datum: 25.06.2021  
Nutzfläche: 127,87 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche gewichtet: 155,74 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 747.825,00 €  
 Das entspricht harmonisiert 5.531,31 €/m<sup>2</sup>  
 Näher dem Einfamilienhaus, weshalb 10% beim Grundpreis  
 abgezogen werden;

**2.5.1.10 TZ 3142/2022, Holzgasse 121, TOP 1:**

Die Liegenschaft befindet sich etwa 2,3 km nordöstlich der  
 zu bewertenden Liegenschaft.  
 Verkauf von GmbH an privat  
 Datum: 29.09.2022  
 Nutzfläche: 120,03 m<sup>2</sup>  
 Gesamtfläche gewichtet: 145,90 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 735.000,00 €  
 Das entspricht harmonisiert 5.344,06 €/m<sup>2</sup>  
 Näher dem Einfamilienhaus, weshalb 10% beim Grundpreis  
 abgezogen werden;

**2.5.2 Angebote:**

Es wurden Angebote aus dem Internet erhoben. Diese liegen  
 üblicherweise über dem tatsächlichen Kaufpreis.

**2.5.2.1 Steinbrunnngasse 26-30, TOP 1A:**

Die Liegenschaft befindet sich etwa 770 m südöstlich der zu  
 bewertenden Liegenschaft.  
 Nutzfläche: 170,49 m<sup>2</sup>  
 Gesamtfläche gewichtet: 218,24 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 1.079.000,00 €  
 Das entspricht 4.944,03 €/m<sup>2</sup>  
 Intensiver bebaut mit Schwimmbiotop und Sonnenterrasse,  
 bessere Zufahrtsmöglichkeit, verkehrslärm-ruhige Lage; zur  
 Plausibilisierung

**2.5.2.2 Steinbrunnngasse 26-30, TOP 1B:**

Die Liegenschaft befindet sich etwa 770 m südöstlich der zu  
 bewertenden Liegenschaft.  
 Nutzfläche: 173,45 m<sup>2</sup>  
 Gesamtfläche gewichtet: 213,18 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 990.000,00 €  
 Das entspricht 4.643,88 €/m<sup>2</sup>

Intensiver bebaut mit Schwimmbiotop und Sonnenterrasse, bessere Zufahrtsmöglichkeit, verkehrslärm-ruhige Lage; zur Plausibilisierung

**2.5.2.3 Steinbrunnngasse 26-30, TOP 2A:**

Die Liegenschaft befindet sich etwa 770 m südöstlich der zu bewertenden Liegenschaft.

Nutzfläche: 173,49 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche gewichtet: 224,10 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 1.059.000,00 €

Das entspricht 4.725,51 €/m<sup>2</sup>

Intensiver bebaut mit Schwimmbiotop und Sonnenterrasse, bessere Zufahrtsmöglichkeit, verkehrslärm-ruhige Lage; zur Plausibilisierung

**2.5.2.4 Steinbrunnngasse 26-30, TOP 2B:**

Die Liegenschaft befindet sich etwa 770 m südöstlich der zu bewertenden Liegenschaft.

Nutzfläche: 168,20 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche gewichtet: 221,05 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 1.039.000,00 €

Das entspricht 4.700,00 €/m<sup>2</sup>

Intensiver bebaut mit Schwimmbiotop und Sonnenterrasse, bessere Zufahrtsmöglichkeit, verkehrslärm-ruhige Lage; zur Plausibilisierung

**2.5.2.5 Steinbrunnngasse 26-30, TOP 3A:**

Die Liegenschaft befindet sich etwa 770 m südöstlich der zu bewertenden Liegenschaft.

Nutzfläche: 170,93 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche gewichtet: 218,77 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 1.039.000,00 €

Das entspricht 4.749,21 €/m<sup>2</sup>

Intensiver bebaut mit Schwimmbiotop und Sonnenterrasse, bessere Zufahrtsmöglichkeit, verkehrslärm-ruhige Lage; zur Plausibilisierung

**2.5.2.6 Steinbrunnngasse 26-30, TOP 3B:**

Die Liegenschaft befindet sich etwa 770 m südöstlich der zu bewertenden Liegenschaft.

Nutzfläche: 163,30 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche gewichtet: 212,57 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 1.019.000,00 €

Das entspricht 4.793,78 €/m<sup>2</sup>

Intensiver bebaut mit Schwimmbiotop und Sonnenterrasse, bessere Zufahrtsmöglichkeit, verkehrslärm-ruhige Lage; zur Plausibilisierung

**2.5.2.7 Steinbrunnngasse 26-30, TOP 4A:**

Die Liegenschaft befindet sich etwa 770 m südöstlich der zu bewertenden Liegenschaft.

Nutzfläche: 173,45 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche gewichtet: 218,18 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 1.049.000,00 €

Das entspricht 4.807,87 €/m<sup>2</sup>

Intensiver bebaut mit Schwimmbiotop und Sonnenterrasse, bessere Zufahrtsmöglichkeit, verkehrslärm-ruhige Lage; zur Plausibilisierung

### **3 Bewertung:**

In die Bewertung flossen alle vorstehenden Beschreibungen in ihrer wertrelevanten Weise ein.

Die allgemeine Lage am Realitätenmarkt wurde erfragt und bildet mit eine Grundlage der Bewertung. Dabei wurden Kaufpreise erfragt, welche für ähnliche Objekte allgemein bezahlt werden. Für die Anpassung des Verkehrswertes wurden die so erhobenen Preise aufgrund der wertbeeinflussenden Differenzfaktoren gewichtet. Die Werte wurden somit nach indirekten Vergleichspreisen ermittelt.

#### **3.1 Methode:**

Es wurden ortsübliche Kaufpreise erhoben und dem zu bewertenden Objekt angepasst. Die Bewertungsmethode kann als indirektes Vergleichswertverfahren bezeichnet werden, wobei dies direkt aus dem Vergleich abgeleitet wird.

#### **3.2 Bauwert:**

Der Verkehrswert wird aus Vergleichen abgeleitet, weshalb der Bauwert (Neubauwert, Bauzeitwert) nicht ermittelt wird.

#### **3.3 Vergleichswert:**

Der Vergleichswertansatz wurde aus den erhobenen Vergleichen heraus eingeschätzt. Dabei erfolgt keine rechnerische Mittelung. Vielmehr sind die Trends, welche aus den Preisen sich vermuten lassen zu berücksichtigen. Ausreißende Werte nach unten sowie nach oben werden allenfalls ausgeschieden. Die erhobenen Werte werden mittels der Angaben aus dem Immobilien-Preisspiegel der WKO hinsichtlich der zeitlichen Abgleichung mit den dort angegebenen Veränderungs-raten harmonisiert.

Auch wenn Wohnungen gemäß ihren spezifischen Bedingungen (Lage, Konfiguration, Größe etc.) einen anderen Einzelwert zulassen, wird ein Durchschnittswert verwendet. In der

Gesamtbewertung im Durchschnitt gleichen sich solchermaßen spezifischen Werte aus.

Bezeichnung	gewichtete Nutzfläche	Wertansatz	Vergleichswert
Haus 1A	142,61 m <sup>2</sup>	á EUR 4.700,00	670.249,77 EUR
Haus 2A	135,88 m <sup>2</sup>	á EUR 4.700,00	638.623,47 EUR
Haus 3A	135,68 m <sup>2</sup>	á EUR 4.700,00	637.692,87 EUR
Haus 4A	139,23 m <sup>2</sup>	á EUR 4.700,00	654.384,13 EUR
Haus 1B	141,94 m <sup>2</sup>	á EUR 4.700,00	667.111,73 EUR
Haus 2B	130,97 m <sup>2</sup>	á EUR 4.700,00	615.552,73 EUR
Haus 3B	131,71 m <sup>2</sup>	á EUR 4.700,00	619.041,70 EUR
Haus 4B	149,00 m <sup>2</sup>	á EUR 4.700,00	700.295,30 EUR
<b>Vergleichswert</b>			<b>5.202.951,70 EUR</b>

### 3.4 Marktgängigkeit:

Die Marktgängigkeit für das gesamte Objekt wird grundsätzlich als gut eingeschätzt. Wegen der aktuellen Umstände (hohe Inflation, hohe Kreditzinsen, strenge Kreditvergaberichtlinien etc.) wird die Marktgängigkeit als schlecht eingeschätzt. Ein solcher Abschlag wird in einer ersten Phase mit 10% angesetzt.

Falls sich ein kurz- bis mittelfristiger Verkaufserfolg nicht einstellt, so muss mit weiteren deutlichen Preisabschlägen aufgrund der aktuellen Marktsituation gerechnet werden.

Es liegt daher in der zeitnahen Beobachtung des Marktes, ob dies allenfalls ein Erfordernis sein wird.

### 3.5 Verkehrswert:

Der Verkehrswert entspricht dem Vergleichswert abzüglich eines Marktanpassungsabschlages und eines Abschlages für die baubehördliche Neueinreichung.

Vergleichswert

5.202.951,70 EUR

---

Neueinreichung Baubewilligung *)	-5,00 %	-260.147,59 EUR
Marktanpassungsabschlag	-10,00 %	-520.295,17 EUR
Verkehrswert		4.422.508,95 EUR
<b>Verkehrswert gerundet:</b>		<b>4.400.000,00 EUR</b>

---

\*) neuerliche baurechtliche Abhandlung samt sämtlichen Abnahmeprotokollen, Bestätigungen, Befunden etc.; Erstellung eines Bestandsplanes als Basis für eine Nutzwertfestsetzung, Erstellung der Unterlagen und Durchführung der Nutzwertfestsetzung samt eines Wohnungseigentumsvertrages

Es handelt sich um einen Schätzwert, welcher mit einer Bandbreite zu interpretieren ist. Ein tatsächlicher Verkaufserfolg hängt auch von der Professionalität der maklermäßigen Bearbeitung ab. Aus dem nicht Erreichen des Schätzwertes kann somit kein Schadenersatz abgeleitet werden.

Ferner gilt zu beachten, dass, je dynamischer sich der Immobilienmarkt verändert, der Schätzwert nur für immer kürzere Dauer seine Aktualität behält.

Der gefertigte Sachverständige weist darauf hin, dass der tatsächliche Kaufpreis in einer üblichen Schwankungsbreite zum ermittelten Verkehrswert liegen kann.

Die Schätzung erfolgte auf Grundlage konkreter Annahmen, der angegebenen Fakten, übergebenen Unterlagen und Informationen über die Liegenschaft. Sollten sich diese Grundlagen ändern, so ist auch aus diesem Grund eine neuerliche Schätzung durchzuführen.

## 4 Zusammenfassung:

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der Adresse Maital 23, 3400 Kierling, mit der Grundbucheinlagezahl 2056, innewiegend der Katastralgemeinde 01703 (Kierling) kann somit per 21.01.2024 im auftragsgemäßen und sonstigen geldlastenfreien Zustand mit

**zirka 4.400.000,00 EUR** eingeschätzt werden  
>in Worten **Viermillionenvierhunderttausend EURO**<

Bad Vöslau am 02.03.2024

Hinweis: Die Schätzung unterstellt die Gewinnmaximierung durch Einzelverkäufe. Für die Gesamtumsetzung wird daher ein längerer Zeitraum einzukalkulieren sein.

*„Sämtliche Daten dieses Gutachtens dürfen nur im vereinbarten Rahmen des Auftrages verwendet werden. Sie dienen nur für dieses Gutachten als Beleg und Information.*

*Bei jeder darüber hinausgehenden Verwendung müssen sämtliche betroffene Personen über die Weiterverwendung ihrer Daten informiert werden.“*

## 5 Beilagen :

- ✔ Grundbuchausdruck
- ✔ DKM-Auszug
- ✔ Flächenwidmungsplan
- ✔ Lärmkarten
- ✔ Kopie des Ortsplanes mit Markierung des Standortes
- ✔ Plankopien
- ✔ Baubeschreibung
- ✔ Anlagenbeschreibung Klima
- ✔ Tabelle Vergleiche
- ✔ Fotodokumentation

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01703 Kierling  
BEZIRKSGERICHT Klosterneuburg

EINLAGEZAHL 2056

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 1976/2023

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1016/1	Gärten(10)	1507	
1016/5	G GST-Fläche * Bauf.(10)	1960 469	
	Gärten(10)	1491	Maital 23
GESAMIFLÄCHE		3467	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 2 a 1508/1998 Gst 1016/5 ist Bauplatz "B"  
b 53/1999 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 834
- 3 a 2748/1998 AUFSCHLIESSUNGSABGABE hins Gst 1016/5 entrichtet  
b 53/1999 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 834
- 7 a 2975/2017 Zuschreibung Gst 1016/1 aus EZ 834 (Antrag des Eigentümers)
- 8 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

- 2 ANTEIL: 1/1  
VIE Wohnimmobilien Maital 23 Entwicklung GmbH (FN 475810x)  
ADR: Hahngasse 3/9, Wien 1090  
a 182/2018 IM RANG 3161/2017 Kaufvertrag 2017-12-07 Eigentumsrecht  
b 1976/2023 Eröffnung des Konkursverfahrens am 21.7.2023  
(4 S 91/23v - HG Wien)

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

- 6 a 182/2018 Pfandurkunde 2017-12-04  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.400.000,--  
für Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen (FN 99100k)
- 7 a 2151/2022 Zahlungsbefehl 2022-05-17  
PFANDRECHT vollstr. EUR 50.000,--  
8,58 % Z aus EUR 2.000,-- seit 1.4.2022, 8,58 % Z aus EUR  
48.000,-- seit 1.5.2022, Kosten EUR 3.548,36 samt 4 % Z  
seit 17.5.2022, Antragskosten EUR 1.982,02 für M&R  
Globalbau GmbH (FN 276732i) (8 E 1850/22g)
- 8 a 2443/2022 Pfandurkunde 2017-12-04  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--  
für Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen (FN 99100k)
- 9 a 2963/2022 Versäumungsurteil 2022-08-05  
PFANDRECHT vollstr. EUR 323.035,09  
8,58 % Z aus EUR 323.035,09 ab 4.6.2022 bis 30.6.2022, 8,58  
% Z aus EUR 323.035,09 ab 1.7.2022, Kosten EUR 10.773,76  
samt 4 % Z ab 5.8.2022, Antragskosten EUR 6.409,62 für M&R

Globalbau GmbH (FN 276732i) (8 E 2555/22h)

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

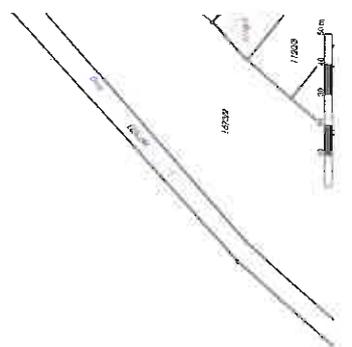
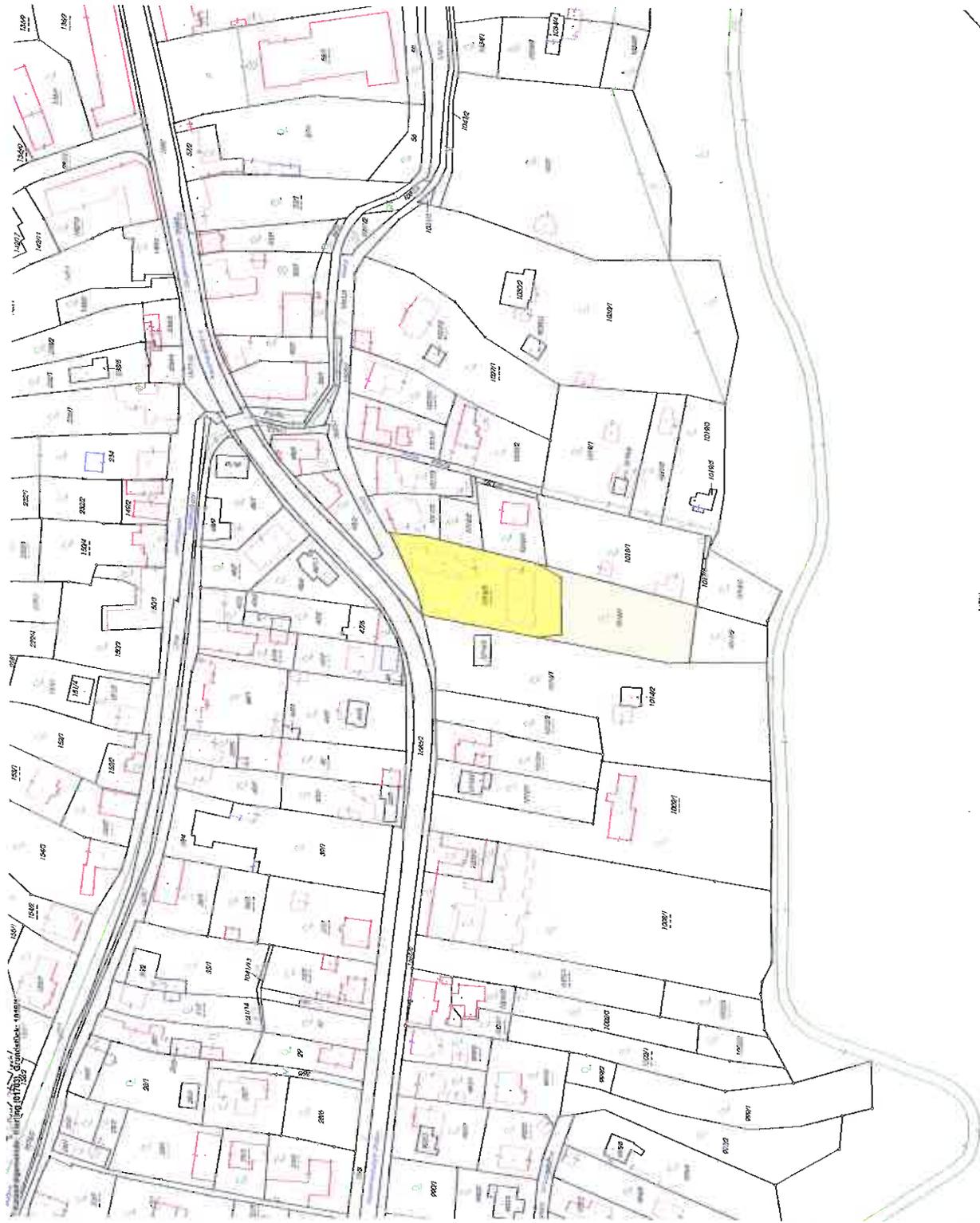
---

Grundbuch

09.01.2024 09:05:32

---

	<b>Datum/Zeit</b>	2024-01-09T09:05:32+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
	<b>Prüfinformation</b>	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: <a href="http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur">http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur</a>

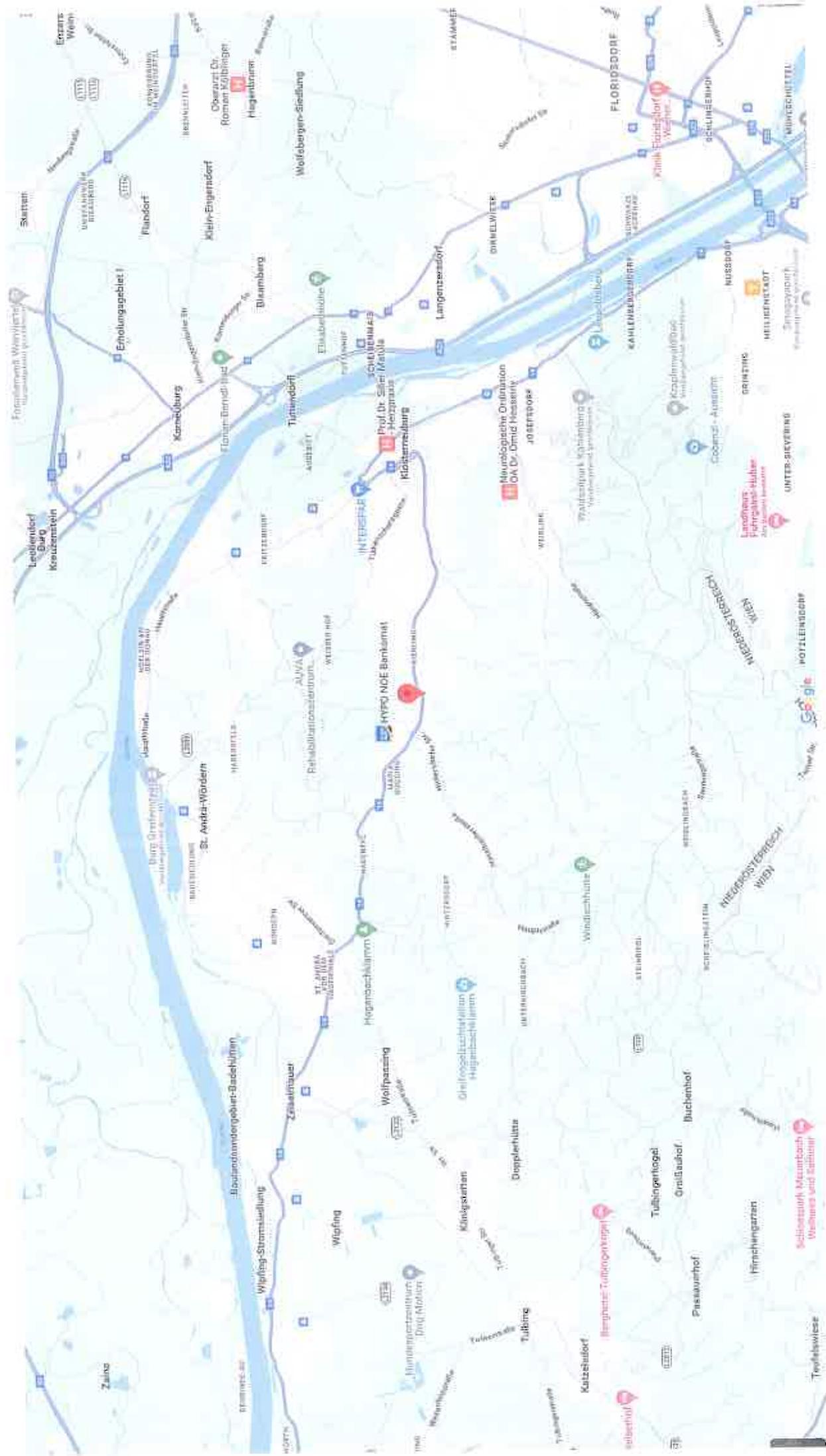


10721









Google

© 2023 Google





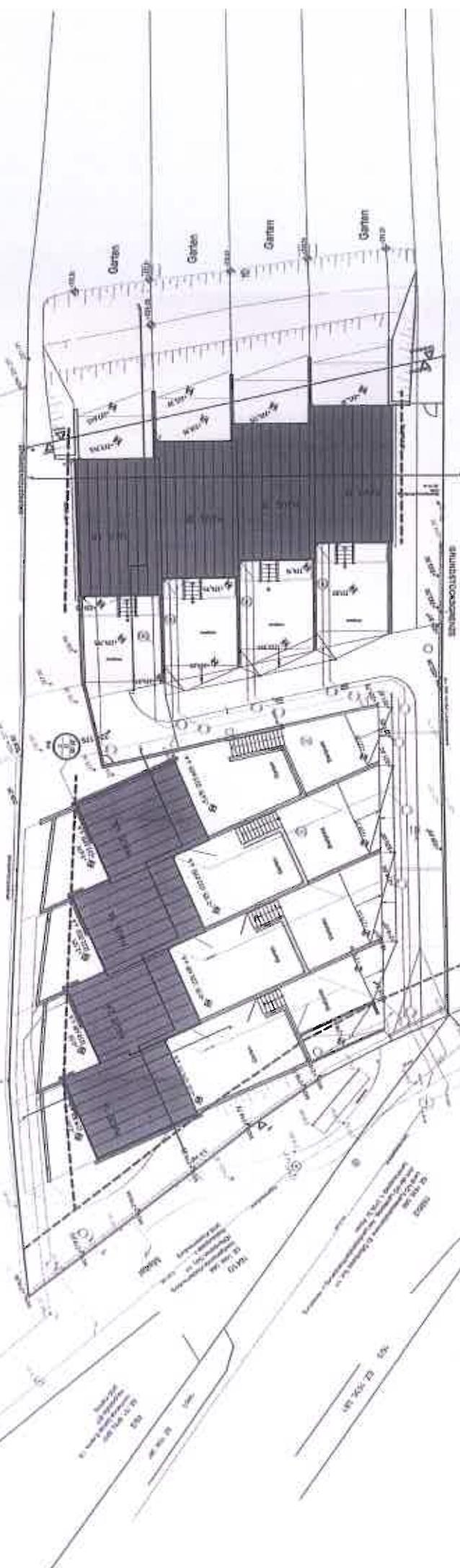




10182  
EZ 141, 8723, 8721  
Körper 20/100, Maß 20, 17  
Hohl 21  
3403 Wohnung

10184  
EZ 104, 8723, 8721  
Wohnblock Flur, 11  
Flurstraße 20  
3411 Wohnung

10172  
EZ 141, 8723, 8721  
Körper 20/100, Maß 20, 17  
Hohl 21  
3403 Wohnung



10143  
EZ 115, 8721  
Flurstraße 10/100  
Körper 20/100

10147  
EZ 115, 8723, 8721  
Flurstraße 10/100, 11  
Körper 20/100

10143  
EZ 115, 8721  
Flurstraße 10/100  
Körper 20/100

10143  
EZ 115, 8721  
Flurstraße 10/100  
Körper 20/100

10143  
EZ 115, 8721  
Flurstraße 10/100  
Körper 20/100











# BAUBESCHREIBUNG

STADTGEMEINDE  
KLOSTERNEUBURG

Ein. 12. Sep. 2017

Zl. \_\_\_\_\_ Beil. \_\_\_\_\_

8238



Hierauf bezieht sich der Bescheid  
der Stadtgemeinde Klosterneuburg

vom 30.7.2018

Zl. IV/1-131-0/ 20175338

Für das Stadtamt  
Der Amtsleiter

  
Dl Karin Mitterecker  
Referatsleiterin

STADTGEMEINDE  
KLOSTERNEUBURG

Ein. 28. Juni 2017

Zl. \_\_\_\_\_ Beil. \_\_\_\_\_

5338

NEUBAU VON 8 REIHENHÄUSER

IN A-3412 KIERLING

MAITAL 23,

STAND: 19.06.2017

Grundlage für das Gutachten

vom 9/9/2017

GZ.: 47/2017



# INHALTSVERZEICHNIS:

INHALTSVERZEICHNIS.....	
<b>1</b> EINHEITLICHER GEGENSTAND.....	
1.1 STANDORT.....	
1.2 AUSSERBÜCHERLICHER GRUNDEIGENTÜMER.....	
1.3 BAUWERBER.....	
1.4 PLANVERFASSER.....	
<b>2</b> GRUNDSTÜCKSANGABEN.....	
2.1 LAGE DES GRUNDSTÜCKES.....	
2.2 FLÄCHENWIDMUNG.....	
2.3 GRUNDBUCHSAUSZUG.....	
2.4 ANRAINERLISTE.....	
<b>3</b> STATISTISCHE KENNWERTE.....	
3.1 GRUNDSTÜCKSGRÖSSE.....	
3.2 BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE.....	
3.3 BEBAUTE FLÄCHE.....	
3.4 WOHNNUTZFLÄCHE.....	
3.5 NUTZFLÄCHE.....	
3.6 STELLPLÄTZE.....	
3.7 SONSTIGE FLÄCHEN.....	
<b>4</b> BAUBESCHREIBUNG.....	
4.1 KURZBESCHREIBUNG.....	
4.2 KURZBESCHREIBUNG.....	
4.3 PKW – STELLPLÄTZE.....	
4.4 BESCHREIBUNG DER AUSFÜHRUNG.....	
4.4.1 GRÜNDUNG.....	
4.4.2 AUFGEHENDES MAUERWERK.....	
4.4.3 DACH.....	
4.4.4 BODENBELÄGE.....	
4.4.5 FENSTER.....	
4.4.6 TÜREN.....	
4.4.7 STIEGEN.....	
4.4.8 LÜFTUNG.....	
4.4.9 HEIZUNG und WARMWASSER.....	
4.4.10 MÜLLPLATZ UND ABFALLENTSORGUNG.....	
4.4.11 ABWASSERBESEITIGUNG.....	
4.4.12 STROMVERSORGUNG.....	
4.4.13 WASSERVERSORGUNG.....	
4.4.14 EINFRIEDUNG.....	



BAUBESCHREIBUNG

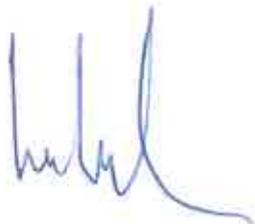
5	BRANDSCHUTZKONZEPT.....	11
5.1	BRANDABSCHNITTE.....	11
5.2	ABSPERRVORRICHTUNGEN.....	11
5.3	BLITZSCHUTZANLAGE.....	11
6	BELICHTUNGSNACHWEIS.....	13

1 EINREICHGEGENSTAND  
Errichtung von 8 Reihenhäuser

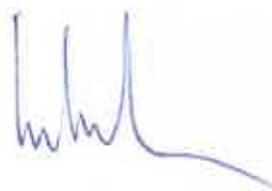
1

1.1 STANDORT  
Maital 23, 23a  
A- 3412 Kierling  
KG.: 01703 Kierling  
Gst.Nr.: 1016 / 1, EZ.: 834  
Gst.Nr.: 1016 / 5, EZ.: 2056

1.2 GRUNDEIGENTÜMER  
CPI Immobilien AG  
Hahngasse 3  
1090 Wien



1.3 BAUWERBER  
CPI Immobilien AG  
Hahngasse 3  
1090 Wien



1.4 PLANVERFASSER  
Urban architektur ZT-OG  
Franzengasse 14/3  
1050 Wien

## BAUBESCHREIBUNG

2 GRUNDSTÜCKSANGABEN2.1 LAGE DES GRUNDSTÜCKES

Maital 23, 23a  
 A-3412 Kierling  
 KG.: 01703 Kierling  
 Gst. Nr.: 1016/1, EZ.: 834  
 Gst.Nr.:1016/5, EZ.: 2056

**Grundlage für den Lageplan:**

LAGE- und HÖHENPLAN

Lt. Geometerplan

2.2 FLÄCHENWIDMUNG

Das Grundstück mit Gst. Nr.: 1016/1, EZ.: 834 befindet sich im GI (Grünland)  
 Das Grundstück mit Gst. Nr.: 1016/ 5 EZ.: 2056 befindet sich im Bauland- Wohngebiet (BW)

2.3 GRUNDBUCHSAUSZUG

Lt. Beilage

2.4 ANRAINERLISTE

Lt. Beilage

3 STATISTISCHE KENNWERTE3.1 GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

Gst. Nr.: 1016/1, EZ.: 834	1.788,00 m <sup>2</sup> (GI)
Gst. Nr.: 1016/ 5 EZ.: 2056	1.689,00 m <sup>2</sup> (BW)

3.2 BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE

HAUS 1A	198,10m <sup>2</sup>
UG+EG+1.OG+2.OG (49,22+49,22+49,83+49,83)	
HAUS 2A	194,20m <sup>2</sup>
UG+EG+1.OG+2.OG (48,34+48,34+48,76+48,76)	
HAUS 3A	194,20m <sup>2</sup>
UG+EG+1.OG+2.OG (48,34+48,34+48,76+48,76)	
HAUS 4A	198,10m <sup>2</sup>
UG+EG+1.OG+2.OG (49,22+49,22+49,83+49,83)	

gesamt (1A+2A+3A+4A)  $198,10+194,20+194,20+198,10 = 784,60m^2$

HAUS 1B	170,72m <sup>2</sup>
UG+EG+1.OG (56,53+57,07+57,12)	
HAUS 2B	165,49m <sup>2</sup>
UG+EG+1.OG (54,99+55,23+55,27)	
HAUS 3B	165,49m <sup>2</sup>
UG+EG+1.OG (54,99+55,23+55,27)	
HAUS 4B	170,76m <sup>2</sup>
UG+EG+1.OG (56,53+57,11+57,12)	

gesamt (1B+2B+3B+4B)  $170,72+165,49+165,49+170,76 = 672,46m^2$

gesamt (A+B)  $784,60+672,46 = 1.457,06m^2$

3.3 BEBAUTE FLÄCHE

Bebaute Fläche lt.CAD :	
Haus Typ A	197,18m <sup>2</sup>
Haus TYP B	224,78m <sup>2</sup>
gesamt	421,96m <sup>2</sup>
Bebaubare Fläche:	<
25% von 1.689,00m <sup>2</sup>	422,25m <sup>2</sup>

## 3.4 WOHNNUTZFLÄCHE

HAUS 1A (UG+EG+1.OG+2.OG)	25,57+35,30+34,32+34,37		129,56m <sup>2</sup>
HAUS 2A (UG+EG+1.OG+2.OG)	25,57+35,30+34,33+34,38		129,58m <sup>2</sup>
HAUS 3A (UG+EG+1.OG+2.OG)	25,57+35,30+34,35+34,36	1	29,55m <sup>2</sup>
HAUS 4A (UG+EG+1.OG+2.OG)	25,57+35,30+34,35+34,36		129,58m <sup>2</sup>
			<u>518,27m<sup>2</sup></u>
HAUS 1B (UG+EG+1.OG)	26,22+41,94+40,68		108,84m <sup>2</sup>
HAUS 2B (UG+EG+1.OG)	26,22+41,94+40,68		108,84m <sup>2</sup>
HAUS 3B (UG+EG+1.OG)	25,22+41,94+40,68		108,84m <sup>2</sup>
HAUS 4B (UG+EG+1.OG)	25,22+41,94+40,68		108,84m <sup>2</sup>
			<u>435,36m<sup>2</sup></u>
gesamt WNFL ( A+B)			518,27+435,36 = 953,63m <sup>2</sup>

## 3.5 NUTZFLÄCHE UG (KELLER)

UG (1A+2A+3A+4A) 11,09 x 4		44,36m <sup>2</sup>
UG (1B+2B+3B+4B) 17,16 x 4		68,64m <sup>2</sup>
gesamt NFL (A+B)		<u>113,00m<sup>2</sup></u>

## 3.6 STELLPLÄTZE

PKW- STELLPLÄTZE

PKW- Pflichtstellplätze

8 PKW

### 3.7 SONSTIGE FLÄCHEN

Grundanteile:

- 1A
- 2A
- 3A
- 4A
- 1B
- 2B
- 3B
- 4B

- 267,41m<sup>2</sup>
- 178,98m<sup>2</sup>
- 176,81m<sup>2</sup>
- 228,50m<sup>2</sup>
- 442,17m<sup>2</sup>
- 331,44m<sup>2</sup>
- 338,03m<sup>2</sup>
- 512,33m<sup>2</sup>

Allgemeine Flächen:

Zufahrt, Müllplatz, Kinderspielplatz, Zugangsweg Kinderspielplatz und die Wiese

1.024,29m<sup>2</sup>

Befestigte Flächen:

Zufahrt, Aussenstiegen, Müllplatz

274,43m<sup>2</sup>

## 4 BAUBESCHREIBUNG

### 4.1 KURZBESCHREIBUNG

Auf dem Grundstück Nr.1016/1 EZ.: 834 und Nr.1016/5 EZ.: 2056 der Katastralgemeinde 01703 Kierling soll eine Anlage mit 8 Reihenhäuser aufgeteilt auf 2 Blöcke errichtet werden.

Ergänzend zur Anlage sind geplant: 8 Carports und 1 Müllplatz. Im Süden (Grünlandbereich) wird der erf. Kinderspielplatz geschaffen.

Die Häuser erhalten zugeordnete Gartenflächen. Die ersten Obergeschosse erhalten Balkone. Die Häuser vom Typ A haben im EG Bereich noch zusätzliche je 2 Terrassen und die Häuser Typ B je 1 Gartenausgang im EG.

Die Erschließung der Anlage erfolgt mittels neu hergestellten Asphaltfahrbahn (Zufahrt) auf der westlichen Seite des Grundstückes mit eine Gefälle von 15%.

Die Bebauung erfolgt entsprechen den Vorgaben des Bebauungsplanes der Gemeinde Klosterneuburg.

Lt. Bebauungsplan der Stadtgemeinde Klosterneuburg:

Flächenwidmung: BW

max. mögl. Bebauung 25%

Bebaungsweise: o

Bauklasse: II

### 4.2 KURZBESCHREIBUNG

Das Haus Typ A besteht aus einem Untergeschoss-, Erd- und zwei Obergeschosse.

Untergeschoss: befinden sich der Technikraum, AR, Flur und ein WC

Erdgeschoss: befinden sich die Wohnküche und VR (Eingangsbereich)

1.Obergeschoss: befinden sich die Zimmer 1, Zimmer 2, Flur und Bad / WC.

2.Obergeschoss: befinden sich die Zimmer 3, Studio, Flur und Bad / WC.

Die Erschließung erfolgt über den westlich gelegenen Eingang und weiteres über eine innenliegende Stiege gelangt man in die Obergeschosse bzw. in das Untergeschoss.

Das Haus Typ B besteht aus einem Untergeschoss-, Erd- und einem Obergeschoss

Untergeschoss: befinden sich der Abstellraum, Keller, Flur, Garderobe und WC

Erdgeschoss: befinden sich die Wohnküche und AR

1.Obergeschoss: befinden sich Zimmer 1, Zimmer 2, Zimmer 3, Flur und Bad/ WC

Die Erschließung erfolgt über einen zentral gelegenen Eingang und weiteres über eine innenliegende Stiege gelangt man ins Erdgeschoss bzw. ins Obergeschoss.

Alle tragende Teile lt. statischer Berechnung, Massivbau Beton und

Holzmassivwände.  
Im Einreichplan angegebenen Lichten sind Architekturlichter.  
Absturzsicherungen vor französischen Fenster im VSG-Glas, Höhe mind. 100cm  
FBOK.  
Geländer bei alle Balkone und Stützmauer Höhe 100cm in Stahlkonstruktion

pulverbeschichtet.  
Alle Innenräume werden mechanisch be- und entlüftet.  
Es sind in allen Aufenthaltsräumen Rauchwarnmelder gemäss OIB –Richtlinie 2  
Punkt 3.11 vorgesehen, ausgenommen sind bei Wohnküchen den Rauchmelder  
nicht in unmittelbare Nähe zur Kochstelle vorsehen!  
Türen zwischen Flur und Keller / Technikraum EI<sub>2</sub>-30c.  
Je ein Anschluss für Waschmaschine und Trockner in jedem Haus.

#### 4.3 PKW – STELLPLÄTZE

Für jedes Haus werden PKW Stellplätze auf Eigengrund errichtet.

#### 4.4 BESCHREIBUNG DER AUSFÜHRUNG

##### 4.4.1 GRÜNDUNG

Stahlbetonfundamentplatte (Stärke nach statischem Erfordernis).

##### 4.4.2 WÄNDE

###### Außenwand (Untergeschoss):

Perimeterdämmung + Abdichtung + Kelleraußenwand Hohlwand 20cm + Spachtelung

###### Tragende Whg. Trennwand (UG):

Spachtelung + Hohlwand 20cm + WD 6cm + Hohlwand 20cm + Spachtelung

###### Tragende Whg. Trennwand (UG, EG):

Gipskartonvorsatzschale MW50 + GKF 12,5mm + Massivholzwand CLT 100mm C3s + WD 6cm + Hohlwand 20cm + Spachtelung

###### Tragende Whg. Trennwand (EG, 1.OG und 2.OG):

Gipskartonvorsatzschale MW50 + GKF 12,5mm + Massivholzwand CLT 100mm C3s + WD 6cm + Massivholzwand CLT 100mm C3s + Gipskartonvorsatzschale MW50 + GKF 12,5mm

###### Tragende Innenwand (Stiege):

Massivholzwand CLT 100mm C3s

###### Holzfassade:

Romboidlärchenschalung 2cm + Hinterlüftung 2,5cm + Fassadenbahn + Fassadendämmung + Unterkonstruktion Holz 20cm + Massivholzwand CLT 100 C3s + Gipskartonvorsatzschale MW50 + GKF 12,5mm

###### Fassade-WDVS:

Silikatputz + WDVS Mineralwolle 20cm bzw. Sockeldämmplatte EPS-P 20cm + Massivholzwand CLT 100mm C3s + Gipskartonvorsatzschale MW50 + GKF 12,5mm

**Innenwände:**

Innenputz 1,5cm + Betonstein 20cm + 1,5cm Innenputz im Untergeschoß  
 und  
 Gipskartonständerwand 10cm ( UG, EG, 1.OG, 2.OG)

BAUBESCHREIBUNG

4.4.7 STUCC

For

4.4.8 UG

Al

**4.4.3 DACH**

**Dach:**

Satteldach / Pultdach

(Blechdeckung, Unterspannbahn, Dachschalung 2,4cm, Lattung / Hinterlüftung  
 6cm, Schalungsbahn diffusionsoffen, Dachschalung 2,4cm, Sparrendämmung,  
 Sparrenlage + Aufdopplung 24 cm, Dampfsperre, Massivholzdecke CLT 140mm  
 Gipskartonvorsatzschale MW50 + GKF 12,5mm)

4.4.9 H

**Decken:**

Stahlbetondecke (Elementdecke) im EG, und Massivholzdecke im 1.OG und  
 2.OG  
 (lt. statischen Erfordernis) mit Aufbau lt. Bauphysik (Bodenbelag, Heizestrich,  
 bewehrt, Folie, EPS -T 33/30 Trittschalldämmung, Dampfsperrfolie,  
 Styroporbeton, STB-Decke bzw. Massivholzdecke)

4.4.10

**4.4.4 BODENBELÄGE**

Wohnraum:

Schlafräume:

Küche:

WC und Bäder:

Vorraum, Flur:

Technikraum, AR

Parkett

Parkett

Fliesen

Fliesen

Parkett

Estrich versiegelt

4.4

**4.4.5 FENSTER**

Alu-Holzkonstruktion mit 3-Scheibenisolierverglasung (u-Werte laut Bauphysik  
 Energie- ausweis).

**4.4.6 TÜREN**

Innentüren: Vollbautüren mit Holzumfassungszargen. Haupteingang:  
 Aluportalkonstruktion mit Verglasung.

## BAUBESCHREIBUNG

## 4.4.7 STIEGEN

Fertigteillolzstiege mit Absturzsicherung aus 100cm Hohe Geländer.

## 4.4.8 LÜFTUNG

Alle innenliegenden Räume werden mittels zugelassener Lüftung be- und entlüftet.

## 4.4.9 HEIZUNG und WARMWASSER

Die Beheizung bzw. Warmwasserbereitung des Einfamilienhauses erfolgt mittels einer Luft- / Wasser Wärmepumpe.

Der Technikraum befindet sich im Kellergeschoß und wird be- und entlüftet.  
Die Heizleitungen werden zu den Installationsnischen geführt und in die Geschosse verteilt – Fußbodenheizung.

## 4.4.10 MÜLLPLATZ UND ABFALLENTSORGUNG

Erforderliche Anzahl der Mülltonnen für Einfamilienhäuser nach Angaben des zuständigen Abfallverbandes.

3x240l für Restmüll

3x240l für Altpapier

1x240l für Biomüll

1x240l für Babywindeln

## 4.4.11 ABWASSERBESEITIGUNG

Fäkalwässer

Die Fäkal- und Abwässer werden über PVC Rohre gesammelt und in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

Regenwässer (Dach- und Oberflächenwasser)

Die Regenwässer der Dachflächen werden gesammelt und in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

## 4.4.12 STROMVERSORGUNG

Die Häuser werden vom Ortsnetz aus angespeist.  
Elektrische Anlagen, betreffend der Versorgung mit elektrischer Energie und der

Aufbau der Mess- und Zählereinrichtungen werden entsprechend den Vorgaben des Energie-versorgungsunternehmens ausgeführt.

#### 4.4.13 WASSERVERSORGUNG

Das Bauvorhaben wird an das bestehende Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Anlagen betreffend der Wasserversorgung und dem Aufbau der Mess- und Zählereinrichtungen werden entsprechend den Vorgaben des zuständigen Versorgungsunternehmens ausgeführt.

#### 4.4.14 EINFRIEDUNG

Die Grundgrenze zur Strasse (Maital) hin erhält einen 1,0m hohen Zaun auf 10cm Betonsockel.

### 5 BRANDSCHUTZKONZEPT

#### 5.1 BRANDABSCHNITTE

Das Haus ist ein eigener Brandabschnitt. Fluchtmöglichkeit über Hauseingang bzw. Terrassentür direkt ins Freie.

#### 5.2 ABSPERRVORRICHTUNGEN

Für den Strom, Wasser, etc. werden zentral der Feuerwehr zugängliche Absperrmöglichkeiten vor den Häusern situiert.

#### 5.3 BLITZSCHUTZANLAGE

gemäß ÖVE E8049/1

### 6 BELICHTUNGSNACHWEIS

Lt. OIB Richtlinie 3 NÖ, Punkt 9.1

Haus 1A, 2A, 3A, 4A

EG

Wohnküche = 31,69m<sup>2</sup> (17,29+14,40)

## BAUBESCHREIBUNG

Raum	Erforderlich	Vorhanden	Erfüllt
Anteil Wohnen (Balkon ragend) (17,29m <sup>2</sup> )	1/6 von 17,29m <sup>2</sup> = 2,88m <sup>2</sup>	5,87m <sup>2</sup> (2,55 x 2,3)	ja

Raum	Erforderlich	Vorhanden	Erfüllt
Anteil Küche + Essen (14,40m <sup>2</sup> )	12% von 14,40m <sup>2</sup> = 1,73m <sup>2</sup>	8,11m <sup>2</sup> (2,55 x 2,3 + 1,8 x 1,25)	ja

## 1OG

Raum	Erforderlich	Vorhanden	Erfüllt
Zimmer 1 (10,82m <sup>2</sup> )	12% von 10,82m <sup>2</sup> = 1,30m <sup>2</sup>	2,34m <sup>2</sup> (1,8 x 1,3)	ja

Raum	Erforderlich	Vorhanden	Erfüllt
Zimmer 2 (14,47m <sup>2</sup> )	12% von 14,47m <sup>2</sup> = 1,74m <sup>2</sup>	4,14m <sup>2</sup> (0,9 x 2,3 + 0,9 x 2,3)	ja

## 2OG

Raum	Erforderlich	Vorhanden	Erfüllt
Studio (Dachüberstand) (13,65m <sup>2</sup> )	1/6 von 13,65m <sup>2</sup> = 2,28m <sup>2</sup>	2,70m <sup>2</sup> (0,9 x 1,5 + 0,9 x 1,5)	ja

Raum	Erforderlich	Vorhanden	Erfüllt
Zimmer 3 (11,66m <sup>2</sup> )	12% von 11,66m <sup>2</sup> = 1,40m <sup>2</sup>	2,34m <sup>2</sup> (1,8 x 1,3)	ja

## Haus 1B, 2B, 3B, 4B

## UG

Raum	Erforderlich	Vorhanden	Erfüllt
AR (12,25m <sup>2</sup> )	12% von 12,25m <sup>2</sup> = 1,47m <sup>2</sup> +10% = 1,62m <sup>2</sup>	1,82m <sup>2</sup> (1,4 x 1,3)	ja

14

Wohnküche -  $38,77\text{m}^2$  ( $29,88 + 8,89$ )

Raum	Erforderlich	Vorhanden	Erfüllt
Anteil Wohn- + Essen (Balkon ragend) ( $29,88\text{m}^2$ )	$1/6$ von $29,88\text{m}^2 = 4,98\text{m}^2$ $+20\% = 5,98\text{m}^2$	$10,58\text{m}^2$ ( $4,6 \times 2,3$ )	ja

Raum	Erforderlich	Vorhanden	Erfüllt
Anteil Küche ( $8,89\text{m}^2$ )	$12\%$ von $8,89\text{m}^2 = 1,07\text{m}^2$	$1,68\text{m}^2$ ( $1,4 \times 1,2$ )	ja

10G

Raum	Erforderlich	Vorhanden	Erfüllt
Zimmer 1 ( $10,26\text{m}^2$ )	$12\%$ von $10,26\text{m}^2 = 1,23\text{m}^2$	$2,00\text{m}^2$ ( $2,0 \times 1,0$ )	ja

Raum	Erforderlich	Vorhanden	Erfüllt
Zimmer 2 ( $11,29\text{m}^2$ )	$12\%$ von $11,29\text{m}^2 = 1,35\text{m}^2$	$2,07\text{m}^2$ ( $0,9 \times 2,3$ )	ja

Raum	Erforderlich	Vorhanden	Erfüllt
Zimmer 3 ( $10,09\text{m}^2$ )	$12\%$ von $10,09\text{m}^2 = 1,21\text{m}^2$	$2,07\text{m}^2$ ( $0,9 \times 2,3$ )	ja

RHA Kierling  
Maital 23, Top1-4A  
A-3400 Klosterneuburg

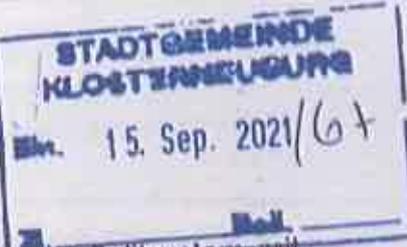
Klosterneuburg



00185747

## ANLAGENBESCHREIBUNG

### Klimatisierung Wohnung



#### Allgemeine Beschreibung:

Die Kühlung im oben genannten Objekt erfolgte durch ein Toshiba Spaltsystem mit Kältemittel R32 (R32 entspricht dem derzeit gültigen Kältemittelverordnungsgesetz), ein 2-Leiter Wärmepumpensystem, an welches der Anschluß von 5 Innenteilen an ein Außenaggregat möglich ist, abhängig von der Leistung der Innenteile.

Das Außenteil der Type RAS-5M34U2AVG-E ist mit 1 Kompressor (hermetischen Scroll-Verdichter mit Wechselrichtersteuerung) ausgestattet.

Die Innenteile sind Direktverdampfer-Einheiten (Wandmodelle), welche entsprechend Ihrer Betriebsbedingungen getrennt von einander betrieben werden können. Die Regelung erfolgt durch Messung der Lufttemperaturdifferenz zwischen Einlaß und Auslaß des Innengerätes geregelt, damit die erforderliche Kältemittelmenge geliefert wird.

Die Systeme bestehen aus Luftgekühlten Außeneinheiten welche auf Schwingungsdämpfer montiert werden – Aufstellungsort Dach siehe Plan. Die Luftansaugung für die Außeneinheiten erfolgt direkt (aus der Umgebung). Die Luftausblasung erfolgt ebenfalls direkt ins Freie.

#### Kältemittelleitung:

Die Verrohrung zwischen Außeneinheit und Inneneinheiten erfolgt mittels Kupferrohren diffusionsdicht isoliert (9 mm). Die Leitungsverlegung erfolgt über den Schacht zwischen der Wohnung und Dach. Im Innenbereich wird ein Aufputzkabelkanal verwendet.

#### Regelung-Innenteile:

IR-Fernbedienungen

Regel/Betriebszeiten: Montag-Sonntag 08:00 bis 22:00 Uhr

In der Nachtruhe von 22:00 bis 6:00 Uhr wird die Anlage nicht betrieben.

Hierauf bezieht sich der Bescheid  
der Stadtgemeinde Klosterneuburg

vom 15. 12. 2021

GZ.: KLBG/1250 BA - BV - B33

Für das Stadamt

Der Amtsleiter

LA

DI Hannes Bachmair  
Referatsleiter



B11A Kierling  
 Markt 23, Top1-4A  
 A-3400 Klosterneuburg

**Technische Daten: RAS-5M34U2AVG-E**

Kälteleistung:	10,0 kW
Regelebereich Kühlen:	3,7~11,0 kW
Leistungsaufnahme Kühlen:	2,98 kW
Absicherung Träge:	20 A
EER:	3,36
SEER:	6,31
Energieeffizienzklasse (Kühlen):	A++
Max. Schalldruckpegel (Kühlen) 1m Entfernung - Freifeld:	52 dB(A)
Max. Schalldruckpegel (Heizen) 1m Entfernung - Freifeld:	55 dB(A)
Abmessungen (HxBxT):	890x900x320 mm
Gewicht:	78 kg
Spannung:	230/1/50 V/Ph/Hz
Anschlüsse:	
Flüssigkeitsleitung:	6,35 mm
Saugleitung:	9,52 mm
Höhendifferenz maximal Außen – Innen:	15 m
Rohrlänge maximal je Inneneinheit:	25 m
Rohrlänge maximal Gesamt (Summe aller Stecken):	80 m
Kältemittel:	R32
Füllmenge:	2,4 kg
Einsatzgrenzen kühlen (TK):	-10 ~ +46 °C
Einsatzgrenzen heizen (FK):	-20 ~ +24 °C

Die Leistungswerte basieren auf folgenden Bedingungen gemessen.

Kühlen: Innentemperatur 27°C TK/19°C FK;  
 Außentemperatur 35°C TK/24°C FK  
 Heizen: Innentemperatur 20°C TK/15°C FK;  
 Außentemperatur 7°C TK/6°C FK

Schall gemessen unter Freifeldbedingungen an der Luftaustrittseite im Abstand von 1m in einer Höhe von 1,5m.



**RHA Kierling**  
**Maital 23, Top1-4A**  
**A-3400 Klosterneuburg**

**Technische Daten: RAS-B07J2KVSG-E**

Kältenennleistung:	2,0 kW
Heiznennleistung:	2,5 kW
Luftstrom (H/M/L):	660 m <sup>3</sup> /h
Spannung über	
Verbindungsleitung:	230/1/50 V/Ph/Hz
Abmessungen (HxBxT):	293x800x226 mm
Gewicht:	10 kg
Schalldruckpegel:	(H/M/L): 19/22/40 dB(A)
Rohrleitungsanschluss:	
Flüssigkeitsleitung:	1/4" 6,35 mm
Saugleitung:	3/8" 9,52 mm
Kondensatwasser (AD/ID):	21/16 mm
Kältemittel:	R32
Regelbereich Kühlen:	+18 ~ +30 °C
Regelbereich Heizen:	+16 ~ +30 °C

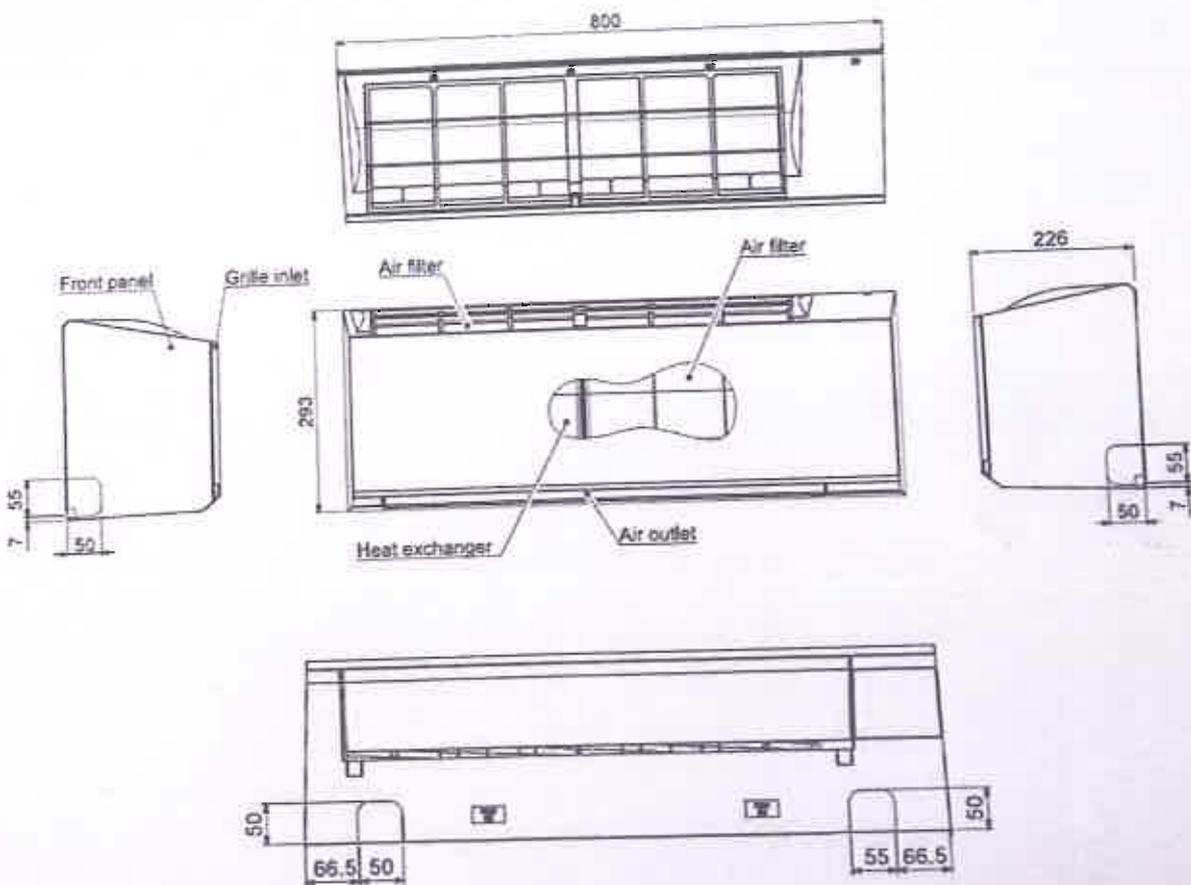
**Technische Daten: RAS-B13J2KVSG-E**

Kältenennleistung:	3,5 kW
Heiznennleistung:	4,2 kW
Luftstrom (H/M/L):	732 m <sup>3</sup> /h
Spannung über	
Verbindungsleitung:	230/1/50 V/Ph/Hz
Abmessungen (HxBxT):	293x800x226 mm
Gewicht:	10 kg
Schalldruckpegel:	(H/M/L): 19/23/43 dB(A)
Rohrleitungsanschluss:	
Flüssigkeitsleitung:	1/4" 6,35 mm
Saugleitung:	3/8" 9,52 mm
Kondensatwasser (AD/ID):	21/16 mm
Kältemittel:	R32
Regelbereich Kühlen:	+18 ~ +30 °C
Regelbereich Heizen:	+16 ~ +30 °C

Schall gemessen in schalltotem Raum am Luftaustritt im Abstand von 1m vor und 0,8m unterhalb des Gerätes.

RHA Kierling  
Maital 23, Top1-4A  
A-3400 Klosterneuburg

Technische Zeichnung: RAS-B07J2KVSG-E, RAS-B13J2KVSG-E



Nr.	Wohnung	Top	Etage	Bemerkung	(W)NfL	KFZ-Freistellplatz	Keller	Terrasse, Wege etc.	Balkon / Loggia	Garten	Gesamtfläche	
											Summe	Summe gewichtet
X	Haus 1A			Bewertungsobjekt	103,38 m <sup>2</sup>	20,05 m <sup>2</sup>	35,27 m <sup>2</sup>	38,80 m <sup>2</sup>	7,80 m <sup>2</sup>	143,93 m <sup>2</sup>	349,23 m <sup>2</sup>	142,81 m <sup>2</sup>
X	Haus 2A			Bewertungsobjekt	102,78 m <sup>2</sup>	33,54 m <sup>2</sup>	35,34 m <sup>2</sup>	40,19 m <sup>2</sup>	7,80 m <sup>2</sup>	53,11 m <sup>2</sup>	272,76 m <sup>2</sup>	135,88 m <sup>2</sup>
X	Haus 3A			Bewertungsobjekt	102,77 m <sup>2</sup>	33,56 m <sup>2</sup>	35,55 m <sup>2</sup>	39,44 m <sup>2</sup>	7,80 m <sup>2</sup>	51,74 m <sup>2</sup>	270,86 m <sup>2</sup>	135,88 m <sup>2</sup>
X	Haus 4A			Bewertungsobjekt	102,42 m <sup>2</sup>	27,50 m <sup>2</sup>	35,42 m <sup>2</sup>	35,91 m <sup>2</sup>	8,34 m <sup>2</sup>	107,39 m <sup>2</sup>	316,98 m <sup>2</sup>	139,23 m <sup>2</sup>
X	Haus 1B			Bewertungsobjekt; mit KFZ-Stp. ohne m <sup>2</sup> -Angabe	81,89 m <sup>2</sup>	27,25 m <sup>2</sup>	39,19 m <sup>2</sup>	26,64 m <sup>2</sup>	8,20 m <sup>2</sup>	343,62 m <sup>2</sup>	526,79 m <sup>2</sup>	141,94 m <sup>2</sup>
X	Haus 2B			Bewertungsobjekt; mit KFZ-Stp. ohne m <sup>2</sup> -Angabe	81,72 m <sup>2</sup>	28,17 m <sup>2</sup>	39,19 m <sup>2</sup>	26,86 m <sup>2</sup>	7,64 m <sup>2</sup>	235,28 m <sup>2</sup>	418,86 m <sup>2</sup>	130,97 m <sup>2</sup>
X	Haus 3B			Bewertungsobjekt; mit KFZ-Stp. ohne m <sup>2</sup> -Angabe	81,74 m <sup>2</sup>	28,41 m <sup>2</sup>	39,19 m <sup>2</sup>	26,90 m <sup>2</sup>	7,63 m <sup>2</sup>	241,99 m <sup>2</sup>	425,86 m <sup>2</sup>	131,71 m <sup>2</sup>
X	Haus 4B			Bewertungsobjekt; mit KFZ-Stp. ohne m <sup>2</sup> -Angabe	81,88 m <sup>2</sup>	29,18 m <sup>2</sup>	39,19 m <sup>2</sup>	27,03 m <sup>2</sup>	7,64 m <sup>2</sup>	411,68 m <sup>2</sup>	596,60 m <sup>2</sup>	149,00 m <sup>2</sup>
1	Reinhergraben 26	2		mit PKW-Stp. ohne m <sup>2</sup> -Angabe	189,52 m <sup>2</sup>	12,50 m <sup>2</sup>					202,02 m <sup>2</sup>	192,02 m <sup>2</sup>
2	Kierlinger Straße 118-122, Stg. 2	13		mit Keller/Lager ohne m <sup>2</sup> -Angabe	54,93 m <sup>2</sup>			8,49 m <sup>2</sup>			63,42 m <sup>2</sup>	56,35 m <sup>2</sup>
3	Hans-Kimeth-Gasse 5	2		mit 2 PKW-Stp. ohne m <sup>2</sup> -Angabe; mit Balkon (51,82 m <sup>2</sup> ) + Terrasse (105,67 m <sup>2</sup> )	195,06 m <sup>2</sup>	25,00 m <sup>2</sup>		157,59 m <sup>2</sup>		187,50 m <sup>2</sup>	565,15 m <sup>2</sup>	245,08 m <sup>2</sup>
4	Fellergraben 4	7		mit PKW-Stp. ohne m <sup>2</sup> -Angabe	101,00 m <sup>2</sup>	12,50 m <sup>2</sup>	38,00 m <sup>2</sup>				151,50 m <sup>2</sup>	116,17 m <sup>2</sup>
5	Holzgasse 175	1		mit PKW-Stp. ohne m <sup>2</sup> -Angabe; Preisangabe PKW-Stp.: 16,02 €	120,38 m <sup>2</sup>	12,50 m <sup>2</sup>	29,36 m <sup>2</sup>	25,82 m <sup>2</sup>		214,35 m <sup>2</sup>	402,41 m <sup>2</sup>	188,41 m <sup>2</sup>
6	Hans Pühringer-Gasse 6	2		mit 2 PKW-Stp. ohne m <sup>2</sup> -Angabe	135,26 m <sup>2</sup>	25,00 m <sup>2</sup>		17,14 m <sup>2</sup>		163,24 m <sup>2</sup>	340,64 m <sup>2</sup>	159,44 m <sup>2</sup>
7	Hans Pühringer-Gasse 6	2		mit 2 PKW-Stp. ohne m <sup>2</sup> -Angabe	135,26 m <sup>2</sup>	25,00 m <sup>2</sup>		17,14 m <sup>2</sup>		163,24 m <sup>2</sup>	340,64 m <sup>2</sup>	159,44 m <sup>2</sup>

8	Hans Pühringer- Gasse 6	1	mit 2 PKW-Stp. um jeweils 10.000 EUR, mit Balkon (4,50 m²) + Terrasse (18,07 m²)	128,38 m²	22,57 m²	147,03 m²	297,98 m²	146,84 m²
9	Holzgasse 121A	2	mit 2 PKW-Stp. ohne m²- Angabe	127,87 m²	19,85 m²	58,68 m²	231,40 m²	155,74 m²
10	Holzgasse 121	1	EG, OG 2 PKW-Stp. ohne m²-Angabe	120,03 m²	25,00 m²	57,49 m²	567,95 m²	145,90 m²

Bezeichnung	TZ	Kaufpreis	gewichtete Nutzfläche	EUR/m <sup>2</sup>	Steigerung %	EUR/m <sup>2</sup> harmonisiert	Bemerkung	Datum	Eingabe x	Zu- / Abschlag
-------------	----	-----------	-----------------------	--------------------	--------------	---------------------------------	-----------	-------	-----------	----------------

0,00 EUR

			142,61 m <sup>2</sup>								
			135,88 m <sup>2</sup>								
			135,68 m <sup>2</sup>								
			139,23 m <sup>2</sup>								
			141,94 m <sup>2</sup>								
			130,97 m <sup>2</sup>								
			131,71 m <sup>2</sup>								
			149,00 m <sup>2</sup>								
Reihergraben 26, TOP 2	2797/2018	720.000,00 EUR	192,02 m <sup>2</sup>	3.749,61 EUR	1,19 %	4.467,77 EUR	privat an privat; 2,5 km sÜ	18.09.2018	x	4.467,77 EUR	4.467,77 EUR
Kiedlinger Straße 118-122, Sig. 2, TOP 13	254/2016	166.000,00 EUR	56,35 m <sup>2</sup>	2.946,14 EUR	1,23 %	3.625,54 EUR	GmbH an privat; 2,6 km ö	04.12.2015	x	3.625,54 EUR	4.350,65 EUR
Hans-Kmeth-Gasse 5, TOP 2	1966/2021	1.350.000,00 EUR	245,08 m <sup>2</sup>	5.508,52 EUR	1,15 %	6.345,39 EUR	GmbH & Co OG an GmbH; 2,1 km ö	10.06.2021	x	6.345,39 EUR	5.710,85 EUR
Fellergraben 4, TOP 7	143/2017	480.000,00 EUR	116,17 m <sup>2</sup>	4.131,99 EUR	1,25 %	5.162,31 EUR	privat an privat; 2,8 km ö	21.07.2016	x	5.162,31 EUR	4.904,19 EUR
Holzgasse 175, TOP 1	2865/2017	470.000,00 EUR	158,41 m <sup>2</sup>	2.967,08 EUR	1,21 %	3.595,46 EUR	GmbH an privat; 2 km nÜ	29.08.2017	x	3.595,46 EUR	3.595,46 EUR
Hans Pühlinger-Gasse 6, TOP 2	2565/2016	400.000,00 EUR	159,44 m <sup>2</sup>	2.508,77 EUR	1,25 %	3.134,33 EUR	Privatisierung an privat; 2,1 km nÜ	05.07.2016			
Hans Pühlinger-Gasse 6, TOP 2	2565/2016	365.000,00 EUR	159,44 m <sup>2</sup>	2.289,25 EUR	1,23 %	2.817,18 EUR	GmbH an Privat; 2,1 km nÜ	20.10.2015			

GmbH;  
Baurechtsinlage; Wohnung im Vergleich zu Reihenhaus  
prozentual eingeschätzte GmbH & Co OG;  
Kaufpreis exkl. USt.; Kaufpreis inkl. USt.: 1.620.000 EUR;  
verkehrsruhigere Lage, besserer interner Zufahrt  
verkehrsruhigere Lage  
jedoch wahrscheinlicher umgenutzte  
Entwässerungssituation  
Verkäufer: Pro-Familia  
Privatisierung; Es könnte sich um ein Geschäftsmodell  
exklusive Umsatzsteuer handeln; wird nicht als Vergleich herangezogen; unter Hinzurechnung eines  
Umsatzsteueranteiles würden sich die Einheitspreise im Bereich des n. Wohnbaufläger GmbH an Pro-Familia Privatisierung; Es könnte sich um ein Geschäftsmodell  
exklusive Umsatzsteuer handeln; wird nicht als Vergleich herangezogen; unter Hinzurechnung eines  
Umsatzsteueranteiles würden sich die Einheitspreise im Bereich des

Verkäufer: N.  
 Wohnbaukörper GmbH;  
 Es könnte sich um ein  
 Geschäftsmodell  
 exklusive Umsatzsteuer  
 handeln, wird nicht als  
 Vergleich herangezogen;  
 unter Hinzurechnung  
 eines  
 Umsatzsteueranteiles  
 würden sich die  
 Einheitspreise im  
 Bereich des  
 Bausysteme GmbH;  
 näher dem EFH  
 Bausysteme GmbH;  
 näher dem EFH

Hans Pühlinger- Gasse 6, TOP 1	43/2016	380.000,00 EUR	146,84 m <sup>2</sup>	2.587,77 EUR	1,23 %	3.184,53 EUR	GmbH an privat; 2,1 km nÖ	15.12.2015				
Holzgasse 121A, TOP 2	2120/2021	747.825,00 EUR	155,74 m <sup>2</sup>	4.801,80 EUR	1,15 %	5.531,31 EUR	GmbH an privat; 2,3 km nÖ	25.06.2021	x	5.531,31 EUR	-10,00 %	4.976,18 EUR
Holzgasse 121, TOP 1	3142/2022	735.000,00 EUR	145,90 m <sup>2</sup>	5.037,76 EUR	1,06 %	5.344,06 EUR	GmbH an privat; 2,3 km nÖ	29.09.2022	x	5.344,06 EUR	-10,00 %	4.809,65 EUR

**Durchschnittliche EUR/m<sup>2</sup>**  
**4.867,40 EUR**  
**4.900,00 EUR**

**4.688,11 EUR**  
**4.700,00 EUR**

## Fotodokumentation







