

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

Gewerblich genutzte Liegenschaften in 3100, St. Pölten

- EZ 5644, Rathausplatz 6 / Roßmarkt 12
- EZ 433, Rathausplatz 7 / Roßmarkt 14 / Rathausplatz 8 /
Roßmarkt 16
- EZ 4021, Rathausplatz 9
- EZ 4353, Rathausplatz 10
- EZ 419, Julius Raab-Promenade 17, 19, 21 / Roßmarkt 13

inneliegend der KG 19544 St. Pölten, BG St. Pölten



Rathausplatz 6

Rathausplatz 7

Rathausplatz 8



Rathausplatz 9

Rathausplatz 10

Julius Raab-Promenade 17-21

**zum Stichtag:
10.03.2026**

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

Auftraggeber

Dr. Eva Riess, Rechtsanwältin,
Zeltgasse 3/13
1080 Wien
Stellvertretung: Mag. Leopold Riess, MSc, MBA,
Rechtsanwalt
Zeltgasse 3/13
1080 Wien

als Masseverwalter in der Sache:

Insolvenz: Rossmarkthöfe Projekterichtungs GmbH & Co KG
im Auftrag für das Handelsgericht Wien
Aktenzeichen 59 S 7/26z

Zweck des Gutachtens

Feststellung des Verkehrswertes der zuvor angeführten
Liegenschaft(en) zu Vermögenswertfeststellung im Zuge
des Insolvenzverfahrens

Stichtag des Gutachtens

Datum: 10.03.2026
(Tag der Befundaufnahme)

Qualitätsstichtag

Entspricht dem Bewertungsstichtag

Verkehrswert - ausgewiesener Gutachtenswert

Gerundet € 6.690.000,-

(in Worten: EURO sechs Millionen sechshundertneunzigtausend)

INHALTSVERZEICHNIS

A. Allgemeines	4
B. Befund	10
1. Makrostandort	10
2. Standortbewertung	12
3. Objekt- und Grundstücksbeschreibung	20
3.1. 3100 St. Pölten, Rathausplatz 6 / Roßmarkt 12	30
3.1.1. Grundstücksdaten	31
3.1.2. Gebäudedaten	33
3.1.3. Fotodokumentation	34
3.2. 3100 St. Pölten, Rathausplatz 7 und 8 / Roßmarkt 14 und 16	42
3.2.1. Grundstücksdaten	43
3.2.2. Gebäudedaten	45
3.2.3. Fotodokumentation	47
3.3. 3100 St. Pölten, Rathausplatz 9	50
3.3.1. Grundstücksdaten	51
3.3.2. Gebäudedaten	54
3.3.3. Fotodokumentation	56
3.4. 3100 St. Pölten, Rathausplatz 10	57
3.4.1. Grundstücksdaten	58
3.4.2. Gebäudedaten	60
3.4.3. Fotodokumentation	62
3.5. 3100 St. Pölten, Julius Raab-Promenade 17, 19, 21 / Roßmarkt 13	63
3.5.1. Grundstücksdaten	64
3.5.2. Gebäudedaten	66
3.5.3. Fotodokumentation	68
3.6. Gebäudepläne	71
C. Bewertung	89
1. Standortbewertung	89
2. Bewertungsgrundsatz	89
3. Bewertungsverfahren	90
4. Verfahrenswahl	91
5. Vergleichswertverfahren	92
6. Nachhaltigkeitsaspekte	100
7. Verkehrswert der Liegenschaft	102
D. Ergebnis	103
E. Anlage	104
F. Literaturverzeichnis	140

A. ALLGEMEINES

Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens

- **Auftragserteilung** durch den auf Seite 2 angeführten Auftraggeber.
- Von Seiten des Auftraggebers in Kopie übergebene **Unterlagen** und erteilte Informationen:
 - Kaufvertrag vom 30.11.2022
 - Datenstick (siehe directory Datenstick Anhang)
- Von Seiten des Hilfgutachters in Kopie übergebene **Unterlagen** und erteilte Informationen:
 - Planmaterial der Architekten Maurer & Partner
 - Nutzflächenberechnung inkl. Berechnung der Bezugsfläche für die SpielplatzabgabeFür die Richtigkeit der dem fertigenden Sachverständigen übermittelten Informationen und Daten übernimmt dieser keine Haftung.
- **Katastermappen-** und **Grundbuchs**auszug der Liegenschaft.
- Erhebungen betreffend **Vergleichspreise** bei ortsansässigen Maklern und Sachverständigenkollegen, sowie bei sonstigen Informationsträgern sowie durch Zugriff auf interne Datenbanken (eigene Vergleichswerte bzw. Vergleichswerte von SV Kollegen) sowie Verkaufsfälle der Urkundensammlung.
- Örtliche **Befundaufnahme** samt Erstellung einer Fotodokumentation am 10.03.2026 in Anwesenheit von Herrn Michael Miksch, Herrn Heinz Fletzberger, Herrn Frank Gellrich, Herrn SV Mag. Alexander Kirschner, Herrn PhDr. Michael P. Reinberg, PhD. REV FRICS CRE und Frau Dr. med. univ. Julia Reinberg, MSc, sowie Herrn DI Alexander Budasch zu Beginn der Befundaufnahme.
- Örtliche **Befundaufnahme** am 13.03.2026 in Anwesenheit von Frau Dr. Eva Riess, Herrn Mag. Leopold Riess, MSc, MBA, Frau Sophie Riess, sowie Herrn PhDr. Michael P. Reinberg, PhD. REV FRICS CRE und Frau Dr. med. univ. Julia Reinberg, MSc.
- Anlässlich der Befundaufnahme wurden **Bild-, Video-** und/oder **Tonaufnahmen** zu Dokumentationszwecken angefertigt. Die bei der Befundaufnahme anwesenden Personen wurden belehrt und haben dieser Dokumentation ausdrücklich zugestimmt.
- Erhebungen über Mikro- und Makro**standortqualität** der Liegenschaft.
- Internetabfrage Umweltbundesamt; Altlastenatlas.
- Internetabfrage **Senderkataster** Österreich; Übersicht der Standorte von Sendeanlagen.
- Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethoden des **Liegenschaftsbewertungsgesetzes** 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Unter Bezugnahme des aktuellen Stands der Bewertungspraxis wird ergänzend die ÖNORM B 1802-1 vom 01.03.2022 herangezogen.
- Das Gutachten hat **nur im Gesamten** und nicht auszugsweise Gültigkeit.
- Die Objekte wurden in den **zugänglichen Bereichen** besichtigt und begangen.¹
- Der Qualitätsstichtag ist der Tag, an dem aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Liegenschaftszustand zu einem anderen Zeitpunkt als zum Bewertungsstichtag maßgebend ist. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand der Liegenschaft zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
Der Qualitätsstichtag in diesem Gutachten entspricht dem Wertermittlungsstichtag.
- **Währungsbeträge** sind in Euro angegeben, Flächenmaße in m².
- Es wurde am 11.02.2026, 17.02.2026, 18.02.2026, 03.03.2026, 06.03.2026 in den **Bauakt** der Liegenschaft bei der zuständigen Behörde und am 05.02.2026 in die **Urkundensammlung** am Bezirksgericht, sowie am 24.03.2026 in das **Landesarchiv Niederösterreich** (St. Pölten) Einsicht genommen. Darüberhinausgehende

¹Bei beiden Besichtigungsterminen wurden nur die allgemein zugänglichen Teile besichtigt. Teile wie z.B. das Kellergeschoß von Rathausplatz 6 waren versperrt und konnten nicht besichtigt werden.

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

Erhebungen beim zuständigen Referenten oder Werkmeister der Baubehörde über u.U. anhängige und noch nicht in den Bauakt der Liegenschaft abgelegte Urkunden, Ansuchen oder Bescheide sind unterblieben.

- Die **Flächenausmaße** und **Nutzungen** wurden anhand der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und der mit dem Hilfsgutachter ermittelten Flächenangaben bestimmt. Inwieweit diese Angaben dem letzten Konsensstand entsprechen, wurde nicht überprüft. Eigene Vermessungen durch den fertigenden Sachverständigen wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden.
- Soweit die Art des Bewertungsgegenstandes und die maßgeblichen Marktteilnehmer es erfordern, ist die **Umsatzsteuer** z.B. bei Herstellungskosten zu berücksichtigen. Dies gilt in der Regel für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragerzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, soweit eine Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 in Bezug auf Immobilientransaktionen². Darüber hinaus sei auf das neue Regime der Immobilienbesteuerung im Rahmen des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 mit Wirkung ab dem 1. April 2012 hingewiesen.
- Die Wertermittlung bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Die **technischen Einrichtungen** und Ausstattungen finden nur insofern Niederschlag, als sie den allgemeinen Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Ausstattungen oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren, sofern im Teil Bewertung keine abweichenden Annahmen getroffen werden, keine gesonderte Prüfung und Bewertung.
- Der derzeitige Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde auftragsgemäß nur **durch äußeren Augenschein** anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf **dominante Ausstattungsmerkmale**. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der im Gutachten ausgewiesene Wert versteht sich inklusive dem zum Bewertungsstichtag mit dem Gebäude **verbundenen Zubehör**, jedoch ohne Ausstattungen, die nicht mit dem Gebäude fest verbunden sind und ohne Schädigung der Substanz entfernt werden können.
- Die Beurteilung allfälliger **Instandhaltungs-**, Instandsetzungs- oder **Herstellungskosten** wird von dem Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt. Es wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Etwaige Kosten für die Herstellung **barrierefreier Zugänge** iS des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und wären gegebenenfalls vom ermittelten Verkehrswert abzuziehen.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit **mathematischer Exaktheit** feststehende Größe sein. Des Weiteren ist zu beachten, dass aufgrund der Ausgabe von gerundeten Zahlenwerten und/oder Darstellung mit lediglich 2 Kommastellen im Einzelfall Abweichungen bei den Rechengängen entstehen können.
- Der **rechtlichen Bewertung** wurden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

²Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die **Änderung oder Ergänzung** des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
- Haftungen des Sachverständigen **Dritten** gegenüber sind ausgeschlossen. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden.
- Die **Vervielfältigung und Veröffentlichung** des Gutachtens dürfen weder im Ganzen noch in Teilen vorgenommen werden. Eine Veröffentlichung von Teilen des Gutachtens kann zu missverständlichen Ansichten führen, und somit kann keine wie immer geartete Verantwortung übernommen werden. Dieses Gutachten ist lediglich an den Adressaten (Auftraggeber) gerichtet und nicht für Dritte bestimmt.
- Die Sachverständigen sind entsprechend den Anforderungen der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen und Dolmetscher auf Grundlage des am 1. Jänner 1999 in Kraft getretenen „Bundesgesetzes über die allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen und Dolmetscher (SDG)“ gem. § 2a³ mit einer **Haftpflichtversicherung** gedeckt. Die Sachverständigen weisen darauf hin, dass sie dem Auftraggeber für Vermögensschäden ausschließlich bis zu dem in der abgeschlossenen Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung angeführten Betrag für Schäden aufgrund von leichter Fahrlässigkeit, unabhängig vom Rechtsgrund haften.
- Sämtliche Ansprüche des Auftraggebers, aus welchem Titel auch immer, sind insgesamt auf die **Deckungssumme** der bestehenden Vermögens- und Haftpflichtversicherung(en) beschränkt. Für entgangenen Gewinn, mittelbare Schäden und Folgeschäden, insbesondere auch Mangelfolgeschäden sowie immaterielle Schäden kann keine Haftung übernommen werden. Haftungen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen. Dritte können aus dem gegenständlichen Gutachten keine Rechte geltend machen.
- Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die weibliche oder männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter.
Dies soll jedoch keinesfalls eine Geschlechterdiskriminierung oder eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes zum Ausdruck bringen.

Allgemeines und Annahmen⁴ der Bewertung

Der Bewertungsauftrag kann es erforderlich machen, dass der Gutachter eine Annahme trifft, wie bspw. bzgl. der für die Vermarktung zur Verfügung stehenden Zeit im Rahmen einer Bewertung für eine Zwangsversteigerung. Der Gutachter muss dann unter Umständen von bestimmten Annahmen ausgehen, um die Bewertung letztendlich abschließen zu können, oft auch bei Fehlen bestimmter Informationen. (Europäische Bewertungsstandards 2025, 10. Auflage).

³ **§ 2a.** (1) Jeder Bewerber ist verpflichtet vor Eintragung in die Gerichtssachverständigen- und Gerichtsdolmetscherliste dem für seine Eintragung in diese Liste zuständigen Landesgerichtspräsidenten (§ 3) nachzuweisen, dass zur Deckung der aus seiner gerichtlichen Sachverständigentätigkeit gegen ihn entstehenden Schadenersatzansprüche eine Haftpflichtversicherung bei einem zum Geschäftsbetrieb in Österreich berechtigten Versicherer besteht. Er hat die Versicherung während der Dauer seiner Eintragung in diese Liste aufrecht zu erhalten und dies dem zuständigen Präsidenten auf Verlangen nachzuweisen.

(2) Die Mindestversicherungssumme hat 400 000 € für jeden Versicherungsfall zu betragen.

(3) Der Ausschluss oder eine zeitliche Begrenzung der Nachhaftung des Versicherers ist unzulässig.

(4) Die Versicherer sind verpflichtet, dem aus der Gerichtssachverständigen- und Gerichtsdolmetscherliste ersichtlichen Landesgerichtspräsidenten (§ 3) unaufgefordert und umgehend jeden Umstand zu melden, der eine Beendigung oder Einschränkung des Versicherungsschutzes oder eine Abweichung von der ursprünglichen Versicherungsbestätigung bedeutet oder bedeuten kann, und auf Verlangen über solche Umstände Auskunft zu erteilen.

⁴ ÖNORM B 1802-1, 01.03.2022: Annahmen: *Sind nicht alle Daten in ausreichender Qualität vorhanden, muss der Bewerter in Ausnahmefällen zu einzelnen Kategorien Einschätzungen und Annahmen treffen.*

- **Vorsteuerkürzung** bei Wohnungsmietverträgen: Bei Büro- bzw. Geschäftsraumvermietung wird davon ausgegangen, dass der Mieter ausschließlich Umsätze erzielt, die ihn zum Vorsteuerabzug berechtigen und der Vermieter daher nach § 6 Abs. 2 UStG die Umsätze aus der Vermietung auch als steuerpflichtig behandeln kann.⁵
Bei Wohnungsmietverträgen wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen ausschließlich zu **Wohnzwecken** vermietet werden und keine geänderten Nutzungsarten gegeben sind bzw. Wohnungen nicht auch anders als zu Wohnzwecken genutzt werden.⁶
- Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf **Systemsicherheit** gemäß ÖNORM B4015 Erdbebenkräfte kann von dem fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.a. Systemsicherheit gewährleistet ist.
- Die Funktionsfähigkeit der **elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen**, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt, sofern im Bewertungsteil keine davon abweichenden Annahmen getroffen wurden.
- Eine Prüfung über **baubehördliche Genehmigungen**, öffentlich-rechtliche Auflagen und rechtmäßige Nutzungen wurde von dem Sachverständigen nicht durchgeführt. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Allfällige davon abweichende Angaben werden im Teil Bewertung explizit erläutert. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.
- **Außerbücherliche Rechte und Lasten** finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben und dokumentiert wurden. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert generell auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
- Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der **Baurestmassendeponie** überschreitet.
- Der fertigende Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder um ein **Baurecht** noch um ein **Superädifikat** handelt.
- Nicht beauftragt ist, Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dgl., somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach **Legionellen- oder Bleikonzentration** zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grenzwert von 0,01mg/l Blei gemäß Trinkwasserverordnung bzw. die Grenzwerte für die Legionellenkonzentration gemäß ÖNORM B5020 eingehalten werden.
- Wertminderungen durch **Kontaminationen oder Altlasten** oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt. Bei der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den

⁵ § 6 Abs. 2 UStG idF des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 (2. Abschnitt, Artikel 4). Davon ausgenommen ist grundsätzlich die Vermietung zu Wohnzwecken. Soweit keine Kleinunternehmereigenschaft des Vermieters gegeben ist, ist bei Vermietung zu Wohnzwecken immer 10% Umsatzsteuer zu verrechnen, ausgenommen eine als Nebenleistung erbrachte Lieferung von Wärme (§ 10 Abs. 2 Z 4a UStG).

⁶ für den nicht zu Wohnzwecken genutzten Anteil müssten dann 0% Umsatzsteuer mit Vorsteuerverlust oder 20% Umsatzsteuer verrechnet werden.

Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen“ vorliegen⁷. Eine diesbezügliche historische Untersuchung war nicht Gegenstand der Beauftragung und wurde nicht durchgeführt. Sollten derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer exakten Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen. Aufgrund dieses sodann erstellten Bodenanalysegutachtens können durch die fertigenden Sachverständigen Wertminderungsbeträge der gegenständlichen Liegenschaft in einer Ergänzung zu diesen Berechnungen festgestellt werden.

- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sämtliche **Aufschließungskosten** entrichtet wurden, bei abweichenden Annahmen wird im Gutachten explizit darauf hingewiesen.
- Der ausgewiesene Wert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der **Geldlastenfreiheit** und der **sofortigen Veräußerbarkeit** der Liegenschaft.
- Sofern nicht anders angegeben, werden die **Grundbucheintragungen** im A2 und C Blatt als bewertungsneutral angesehen.
- Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen dem **Bewertungsstichtag**, dem Datum der Befundaufnahme, des Grundbuchauszuges sowie der erhaltenen Informationen und Unterlagen **keine Änderungen** ergeben haben. Sollte dies dennoch der Fall sein, so wird explizit darauf hingewiesen, dass diese Veränderungen auch zu Änderungen des ausgewiesenen Ergebnisses führen können.
- Das Gutachten besteht teilweise auf **Angaben und Informationen der Auftraggeberin**, deren Überprüfung nicht Gegenstand der Beauftragung war und sohin diese Inhalte möglicherweise als unverlässliche Grundlagen qualifiziert werden; diesbezüglich hat das Gutachten keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.⁸
- Kosten die in Zusammenhang mit Maßnahmen der Stadtplanung in Form eines „städtebaulichen Vertrages“ bzw. „Baulandsicherungsvertrages“ stehen, sind im Ergebnis nicht berücksichtigt.
- Es wird die Annahme getroffen, dass die Wertermittlung des gegenständlichen Gutachtens auf Basis der zur Verfügung gestellten Unterlagen erfolgt. Dabei wurde ein Datenstick (siehe erhaltene Unterlagen) übergeben und historische Unterlagen bei der Baubehörde eingesehen. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass die im Gutachten angeführten Informationsquellen teilweise überprüft sind bzw. deren Inhalte nicht im Ergebnis berücksichtigt sind; Die Befundaufnahme sowie die erhaltenen Informationen und Unterlagen sind nicht als Informationen im Zuge einer Due Diligence zu werten.
- Der ausgewiesene Wert unterstellt, dass weder Gerichts-, Verwaltungs- oder Verwaltungsstrafverfahren betreffend die Liegenschaft drohen oder bestehen und nach derzeitigem Wissensstand mit der Einleitung solcher Verfahren auch nicht zu rechnen ist und keine von den Behörden vorgeschriebenen oder mit Dritten vereinbarten Auflagen, Bedingungen und Befristungen existieren, die der Errichtung von zu errichtenden Gebäude entgegenstehen.

⁷ Definition Kontamination iS der ÖNORM S 2093

⁸ Vgl. OGH 2 Ob 730/53, OGH 3 Ob 93/05f, OGH 6 Ob 141/16b

Besondere Annahmen⁹ der Bewertung

Im Unterschied zu einer *Annahme*, die der fertigende Gutachter zwecks Ausübung seiner Funktion treffen muss, kann er eine besondere Annahme, normalerweise nach Anweisung treffen und von einer Gegebenheit oder Umständen ausgehen, die sich von denjenigen unterscheiden, die zum Bewertungsstichtag verifizierbar sind. Das Ergebnis ist ein Wert unter diesen besonderen Voraussetzungen (Europäische Bewertungsstandards 10. Auflage).

- Der ausgewiesene Wert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der **Geldlastenfreiheit** und der **sofortigen Veräußerbarkeit** der Liegenschaft.

⁹ ÖNORM B 1802-1; 01.03.2022: Besondere Annahmen: Wenn von einem Umstand auszugehen ist (oder angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag der Befundung verifizierbar ist, gilt dies als eine besondere Annahme. Diese besondere Annahme bezieht sich auf den Bewertungsgegenstand (baulicher Zustand, Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u.a.) jedoch nicht auf den Käuferkreis. Auf solche Annahmen ist im Zusammenhang mit Wertbegriffen hinzuweisen.

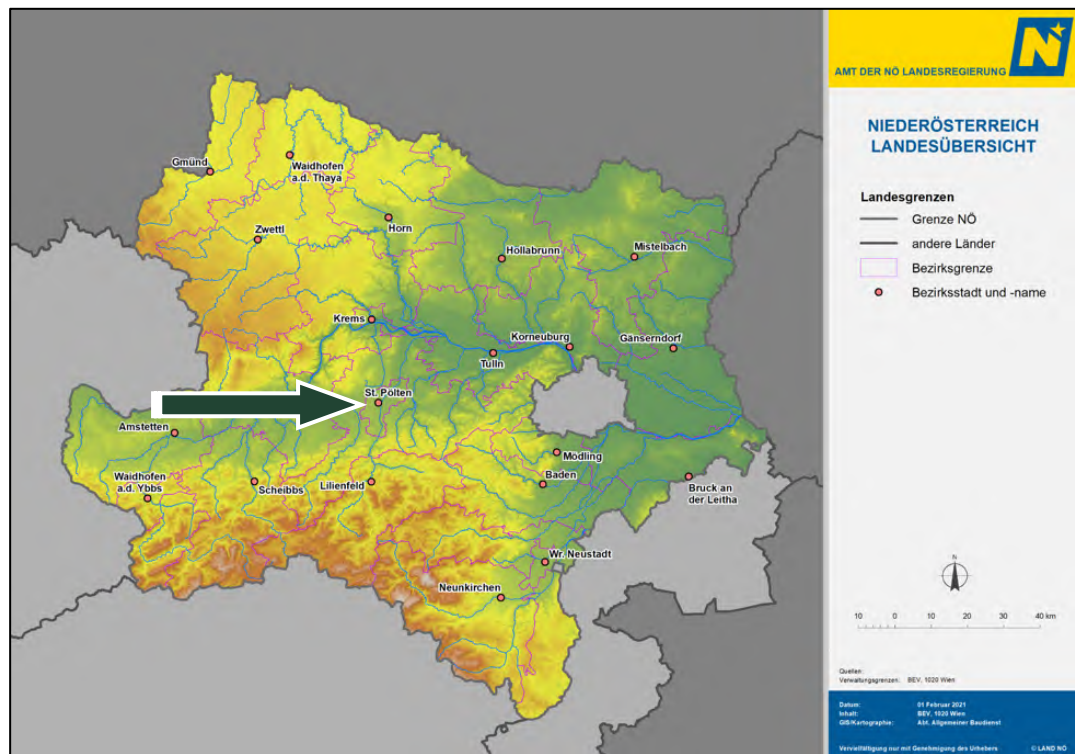
Nach Studium des Aktes sowie aufgrund der Ergebnisse der örtlichen Befundaufnahme erstattet der fertige Sachverständige nachstehenden

B. BEFUND

Der Befund ist Basis für die nachfolgende Bewertung. Er dokumentiert festgestellte objektive Tatsachen, die frei von subjektiven Wertungen sind. Festgehalten wird, dass sich der Befund, auf den zum Zeitpunkt des Lokalaugenscheines vorgefundenen Zustand bezieht. Allfällige Abweichungen von diesem Zustand im Hinblick auf den Bewertungsstichtag wurden nicht geprüft.

1. MAKROSTANDORT

Lage im Großraum

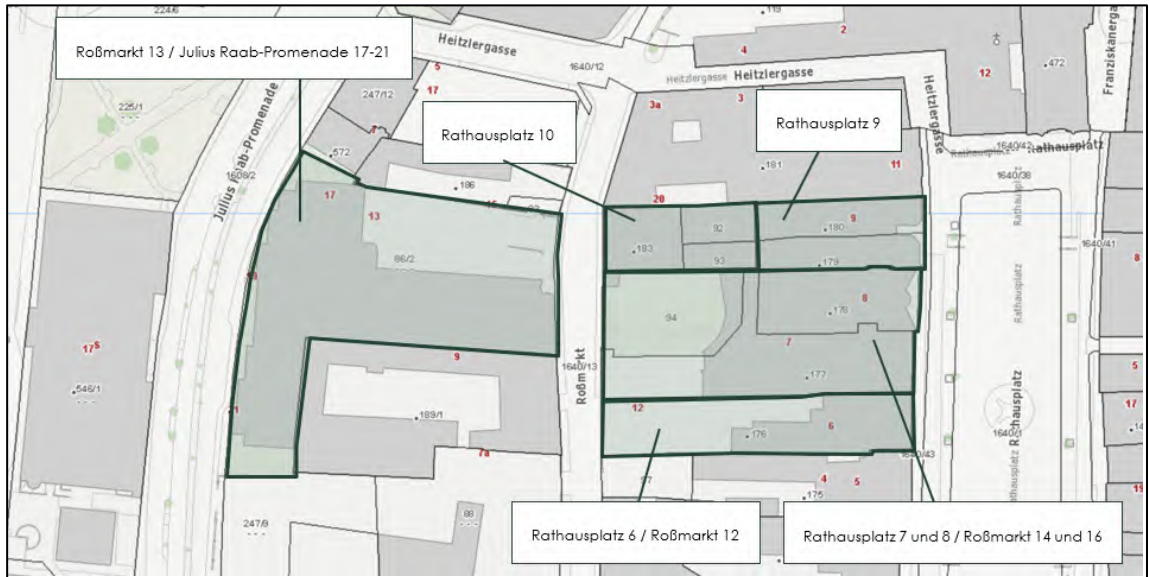


Übersicht Niederösterreich, (Quelle: noe.gv.at) – Lage vom Bezirk St. Pölten

Die gegenständlichen Liegenschaften befinden sich im Zentrum der Stadt St. Pölten.

St. Pölten ist seit 1986 Landeshauptstadt und mit 59.767 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025) größte Stadt Niederösterreichs. Nach seiner Einwohnerzahl belegt St. Pölten auf der Liste der größten Städte Österreichs den neunten Platz. Die Stadt im Alpenvorland am Fluss Traisen weist eine Fläche von 108,44 km² auf und ist zugleich Statutarstadt, Gemeinde als auch Bezirk. Die Gegend um St. Pölten ist seit der Steinzeit bewohnt; die Stadt gilt – je nach Definition – als die älteste oder zumindest eine der ältesten Städte Österreichs.¹⁰

¹⁰ Quelle: de.wikipedia.org



Auszug aus der digitalen Katastermappe; Quelle: atlas.noe.gov.at

Der Bewertungsgegenstand umfasst fünf Einlagezahlen in unmittelbarer Innenstadtlage von St. Pölten.

Die Bebauung der Liegenschaften bildet einen zusammenhängenden Gebäudekomplex, der sich über die Bereiche Julius Raab-Promenade / Roßmarkt und Rathausplatz erstreckt. Zwischen den Gebäudeteilen Roßmarkt 13 / Julius Raab-Promenade 17-21 und Rathausplatz 10 besteht sowohl eine Unterführung als auch eine Überführung, wodurch die Baukörper funktional miteinander verbunden sind. Darüber hinaus sind die Gebäude im Inneren weitgehend miteinander verbunden (ausgenommen Rathausplatz 6), sodass ein zusammenhängendes Nutzungssystem vorliegt.



Die bewertungsgegenständlichen Liegenschaften befinden sich innerhalb der blau markierten Zone.

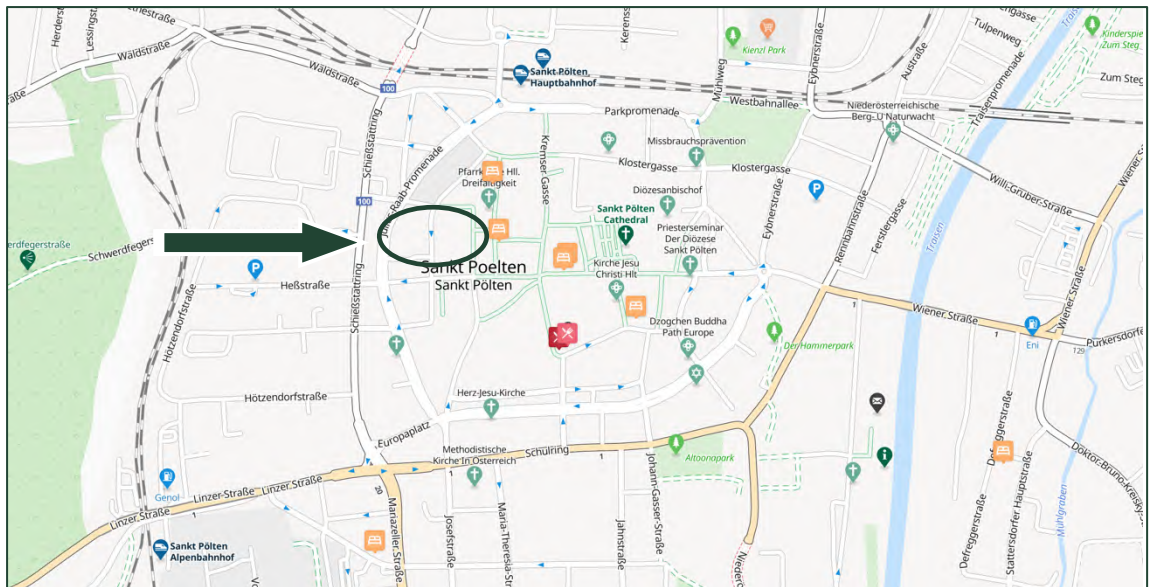
Die Regelungen sind wie folgt festgelegt:

Montag - Freitag 08:00 – 12:00 und 13:00 – 18:00 und Samstag 08:00 – 12:00 Uhr

Die Gebühr der Kurzparkzone beträgt 0,50 Euro je angefangene halbe Stunde, die Parkdauer beträgt max. 3 Stunden.¹¹

- Anbindung an den Individualverkehr

Die gegenständlichen Liegenschaften liegen nahe der Mariazeller Straße, die die Liegenschaften mit der Autobahn (A1) verbindet.



Lage und Anbindung der Liegenschaft an den Individualverkehr, Quelle: viamichelin.com

Entfernungen:

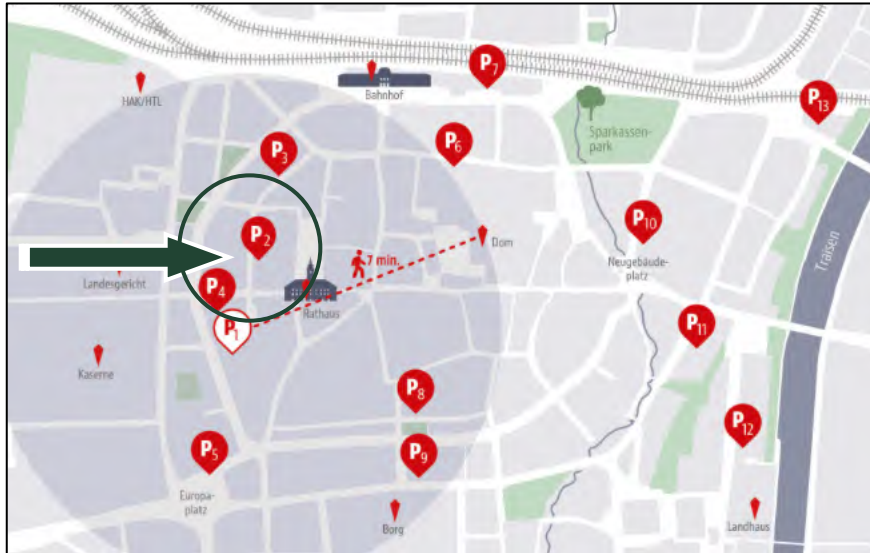
- Anbindung an die A 1 – Westautobahn: ca. 4 km
- Anbindung an die S33 – Kremser Schnellstraße: ca. 5 km
- Anbindung an die B1 – Landstraße ca. 3 km
- Anbindung an die A 21 – Wiener Außenringautobahn: ca. 35 km
- Anbindung an die A 22 - Donauuferautobahn: ca. 64 km
- Anbindung an die A 4 – Ostautobahn: ca. 88 km
- Stadtzentrum: unmittelbar

Der nächstgelegene internationale Flughafen befindet sich in Wien/Schwechat, ca. 93 km entfernt.

Das Parken auf öffentlichem Gut ist möglich. Dieser Bereich fällt unter die generelle Parkraumbewirtschaftung.

¹¹ Quelle: st-poelten.at

Übersicht der Garagen in der Umgebung:



Quelle: stpoellentourismus.at

1. Rathausplatz Garage | Roßmarkt 8
2. APCOA Tiefgarage Promenade | Bräuhausgasse 3
3. Tiefgarage Heßstraße | Julius Raab-Promenade 27
4. Parkgarage Karmeliterhof | Julius Raab-Promenade 35
5. Parkgarage | Europaplatz 7
6. Parkhaus Zentrum | Klostergasse 8
7. Cityparken Bahnhof | Parkpromenade 9
8. Metropol Garage Schillerplatz 1
9. BOE Forum Garage | Dr.-Karl-Renner-Promenade 19
10. Garage Neugebäudeplatz | Eybnerstraße 2-4
11. BOE Tor zum Landhaus | Rennbahnstraße 26
12. Car Park Dirl | Landhaus Garage | Landhaus Boulevard 2
13. Parkaus Quartier Mitte | Rennbahnstraße 1¹²

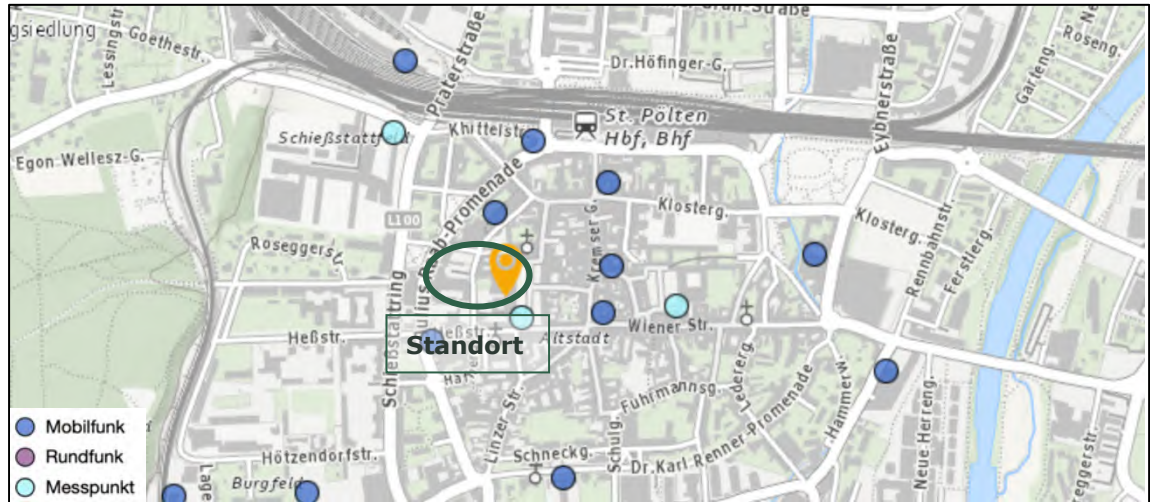
- Senderkataster, Grenzwerte

Der Senderkataster wurde im Jahr 2003 eingerichtet und wird in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, der RTR-GmbH und dem Forum Mobilkommunikation betrieben, um einen Überblick der funkbasierten Kommunikationsinfrastruktur zu bieten.

Zu diesem Zweck werden die erfassten Ergebnisse von österreichweiten Immissionsmessungen in der Karte angegeben und Auskunft über die technischen und rechtlichen Hintergründe der öffentlichen Funknetze in Österreich erteilt.

¹² Quelle: stpoellentourismus.at

Im Nahbereich bestehen einige Mobilfunk-Sendeanlagen¹³, in der nachfolgenden Darstellung mit kleinen hellblauen Punkten gekennzeichnet:



Auszug aus dem Senderkataster, Quelle: senderkataster.at

Grenzwerte für Hochfrequenzimmissionen:

Grundsätzlich sind die Grenzwerte bezüglich hochfrequenter elektromagnetischer Felder für Österreich in der "OVE-Richtlinie R23-1" geregelt.

Die dort festgelegten Immissionsgrenzwerte basieren auf den aktuellen Empfehlungen der Internationalen Kommission für den Schutz vor nicht ionisierenden Strahlen [ICNIRP 98] sowie der aktuellen Empfehlung des Europäischen Rates aus dem Jahr 1999 [99/519/EG].

Die nach der OVE-Richtlinie R23 geltenden Grenzwerte sind wie folgt:

Frequenz [MHz]	Elektrische Feldstärke E [V/m]	Magnetische Feldstärke H [A/m]	Äquivalente Leistungsdichte S [W/m ²]
10 - 400	28	0,073	2
400 - 2.000	$1,375 \cdot \sqrt{f [MHz]}$	$0,0037 \cdot \sqrt{f [MHz]}$	$f [MHz] / 200$
2.000 - 300.000	61	0,16	10

Der Frequenzbereich für Mobilfunk liegt im Bereich zwischen etwa 800 und 2600 MHz.

Die Ergebnisse der drei österreichweiten Messreihen sind unter <http://messwerte.fmk.at/> abrufbar.

Auf dieser Homepage werden die Ergebnisse bundesländerweise dargestellt und technische Hintergründe erläutert.

¹³ Die Kategorisierung der Funksender erfolgt nach der Sendeleistung (Antenneneingangsleistung):

• "Kat 1": kleiner 15W • "Kat 2": 15W bis 50W • "Kat 3": 50W bis 100W • "Kat 4": > 100W

■ Lärminformation¹⁴

Die Lärmbelastung wird mit dem Tag-Abend-Nacht-Lärmindex L_{den} und dem Nachtlärmindex L_{night} beschrieben. Hierbei gelten folgende Schwellenwerte:

Die Lärmkarten zeigen das Ausmaß der Belastung entlang hochrangiger Verkehrsinfrastruktur und in Ballungsräumen. Alle fünf Jahre werden die Lärmkarten und Aktionspläne überprüft und erforderlichenfalls überarbeitet (zuletzt 2022).

SCHWELLENWERT FÜR DIE AKTIONSPANUNG		
	L_{den} [dB]	L_{night} [dB]
Straßenverkehrslärm	60	50
Flugverkehrslärm	65	55
Schieneverkehrslärm	70	60
Industrie und Gewerbe	55	50

Quelle: Bundes-Umgebungs-lärmschutzverordnung, 2006

Durch Abfrage der Lärminformationen konnte folgende Lärmbeeinträchtigung festgestellt werden:

Straßenverkehr:



Auszug aus dem Lärmkataster, Quelle: laerminfo.at

Schieneverkehr:



Auszug aus dem Lärmkataster, Quelle: laerminfo.at

¹⁴ Quelle: laerminfo.at

■ HORA¹⁵

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		keine Daten
Oberflächenabfluss		mittel
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		niedrig
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig
Hitzeepisoden		mittel

HORA-Pass, Quelle: hora.gv.at, Auswerteradius: 50 m

■ Hochwasser¹⁶

Ziel des Projektes Hochwasser-Risikoflächen-Austria (HORA) ist die Visualisierung von Überschwemmungsgebieten für Hochwasserabflüsse HQT der Jährlichkeiten T=30 (Zone 1), T=100 (Zone 2) und T=200 (Zone 3) bezogen auf das im Maßstab 1:500.000 erfasste österreichische Flussnetz (ÖK 500) mit einer Gesamtlänge von etwa 26.000 km. Entsprechend der Zielsetzung von HORA handelt es sich bei den Hochwasserangaben um den Erwartungswert der HQT, der mit 50%-iger Wahrscheinlichkeit erreicht oder überschritten wird. Unsicherheiten, werden nicht durch eine Erhöhung der Durchflusswerte abgebildet, sondern entsprechen einer gewissen Streuung um die angegebenen Werte. Es handelt sich dabei also nicht um Bemessungswerte sondern um die wahrscheinlichsten Werte. Erwartungswert ("HORA-Werte") und Bemessungswerte können voneinander abweichen.

¹⁵ Zur näheren Information: hora.gv.at; Gefahrendarstellung Fließgewässer:

Rechtliche Hinweise: Der Abflussbereich eines 100-jährlichen Hochwassers ist für die Raumordnung und für baurechtliche Bestimmungen maßgeblich. Die wichtigsten Bestimmungen sind: • keine Baulandwidmungen innerhalb des 100-jährlichen Hochwasserabflussbereiches (Ausnahme: Baulücken im geschlossenen Siedlungsgebiet)

• Fußböden von Wohnräumen müssen mindestens 30 cm über dem 100-jährlichen Hochwasser liegen.

¹⁶ Zur näheren Information: hora.gv.at; Gefahrendarstellung Fließgewässer:

Rechtliche Hinweise: Der Abflussbereich eines 100-jährlichen Hochwassers ist für die Raumordnung und für baurechtliche Bestimmungen maßgeblich. Die wichtigsten Bestimmungen sind: • keine Baulandwidmungen innerhalb des 100-jährlichen Hochwasserabflussbereiches (Ausnahme: Baulücken im geschlossenen Siedlungsgebiet)

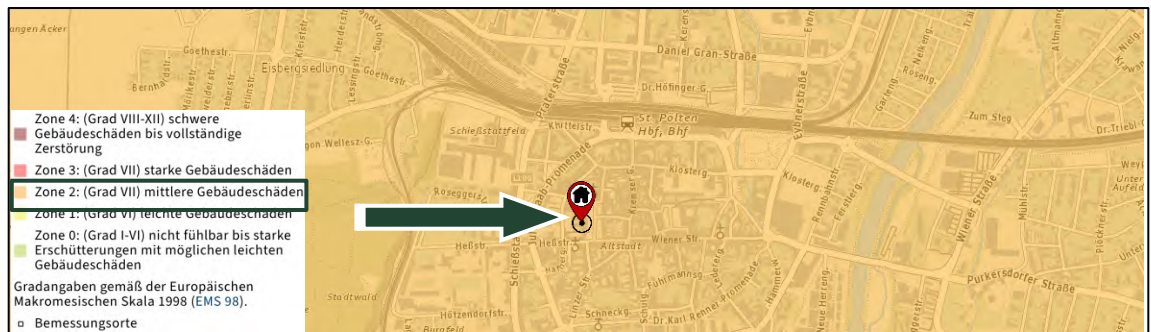
• Fußböden von Wohnräumen müssen mindestens 30 cm über dem 100-jährlichen Hochwasser liegen.

Die gegenständlichen Liegenschaften liegen in keiner Gefährdungszone, weshalb auf die Abbildung der Karte verzichtet wird.

■ Erdbeben¹⁷

Die Karte der Erdbebengefährdung für Österreich zeigt die Gebiete, in denen die angegebenen Erdbebenwirkungen (makroseismischen Intensitäten der Klassen V-VIII) in einem Zeitraum von 85 Jahren (entspricht einem "Gebäudeleben") mit einer Wahrscheinlichkeit von 90% nicht überschritten werden.

Anders ausgedrückt: Die Wahrscheinlichkeit, dass die angegebene maximale Erdbebenstärke in einem "Gebäudeleben" auftritt, beträgt 10%. Dies entspricht einer mittleren Wiederkehrperiode von 800 Jahren.

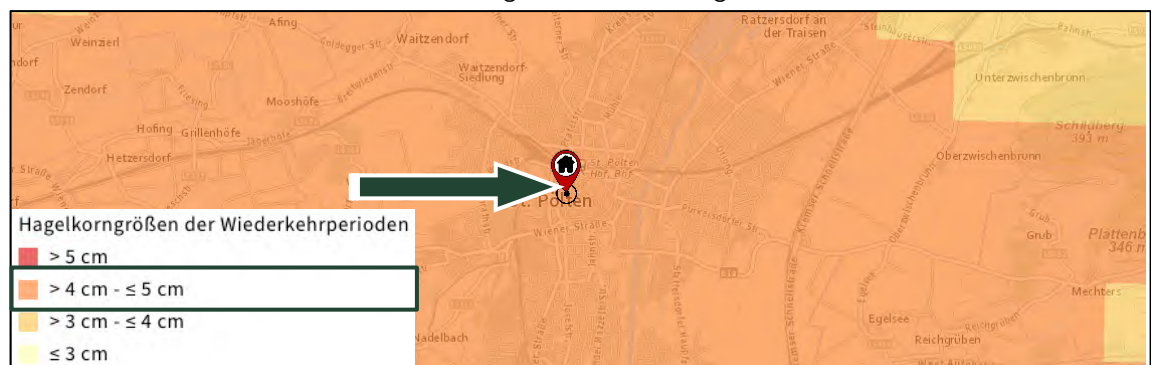


Auszug aus der Erdbebengefährdungskarte Österreich, Quelle: hora.gv.at

■ Hagel¹⁸

Aus der Unwetterchronik-Hageldatenbank wurden 435 Fälle im Zeitraum 01.01.1971 bis 31.12.2011 nach der "hail intensity scale" nach TORRO, Tornado and Storm Research Organisation klassifiziert. Die vorliegende Gefährdungskarte für Hagel ist eine fundierte Abschätzung basierend auf den Unwetterübersichten in den Jahrbüchern der ZAMG und den archivierten Wetterradar-daten (zur Verfügung seit 2002).

Damit ist die zum aktuellen Zeitpunkt bestmögliche Darstellung der regionalen Hagelgefährdung innerhalb Österreich gegeben. Berücksichtigt sind alle Regionen bis zur Seehöhe 1500 Meter, da bis dorthin die höchste Konzentration an Agrar- und Industriegütern besteht.

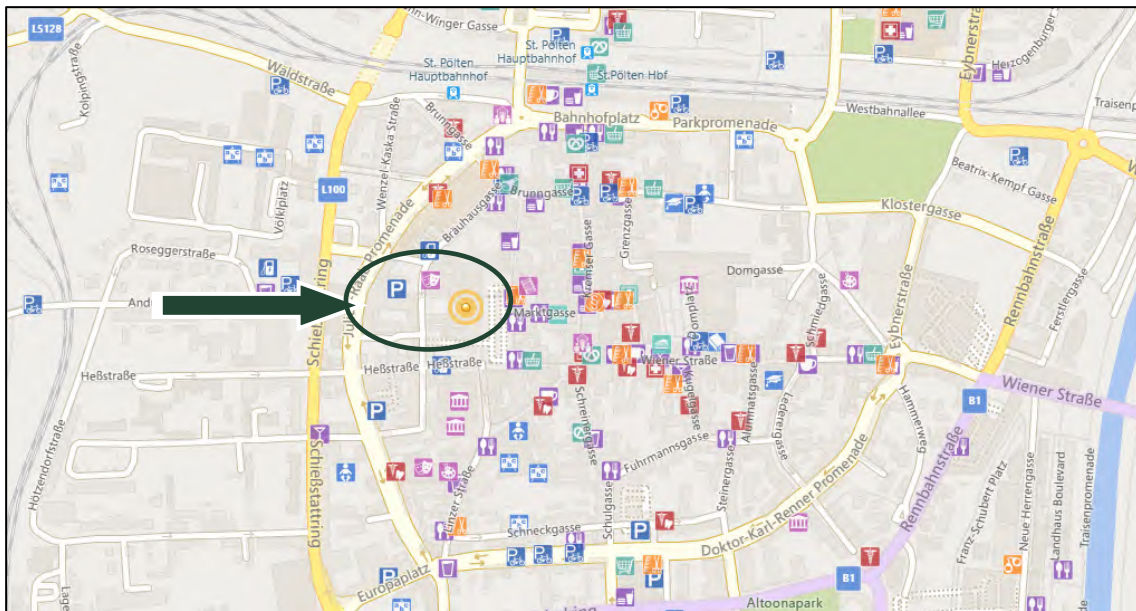


Auszug aus der Hagelgefährdungskarte Österreich, Quelle: hora.gv.at

¹⁷ Quelle: hora.gv.at

¹⁸ Quelle: hora.gv.at

■ **Infrastruktur**



Übersicht über wichtige infrastrukturelle Einrichtungen; Quelle: immomapping.com

In näherer Umgebung befinden sich ausreichend infrastrukturelle Einrichtungen, wie bspw. Schulen, Apotheken, Banken, div. Nahversorger, usw.

Bildung & Kinderbetreuung Musikschule Fahrschule Kindergarten/Kinderbetreuung Universitaet/Kolleg Kindergarten/Kinderbetreuung Schule Bibliothek Unterhaltung & Kultur Kasino Kulturzentrum Kino Gemeinschaftszentrum Disco Planetarium Theater Museum Zoo Freizeitpark	Gastronomie Pub Cafe Bar Fast-Food/Imbiss Eissalon Restaurant Gesundheit Krankenhaus Arzt Zahnarzt Seniorenwohnheim/Betreutes Wohnen Apotheke Tierarzt Rettungsdienst Sonstiges Rechtsanwalt Friseur Polizeiwache Post Bank	Nahversorgung Baeckerei Drogerie Süßwaren Fleischerie Gemischtwaren Konditorei Supermarkt Mobilität Fahrradabstellanlage Fahrzeugverleih Car-Sharing Autowaschanlage E-Tankstelle Tankstelle Taxistandplatz Parkplatz / Parkgarage
--	--	--

Legende, Quelle: immomapping.com

3. OBJEKT- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Erläuterungen zum Grundbuch

Von den Bezirksgerichten wird für jeden Bezirksgerichtssprengel ein Grundbuch geführt, aus dem die Rechtsverhältnisse an den im Sprengel befindlichen Liegenschaften ersichtlich sind. Die Grundbuchsprengel sind in Übereinstimmung mit dem von den Vermessungsbehörden geführten Verzeichnis (Grundkataster) in Katastralgemeinden (KG) unterteilt. Das Grundbuch ist öffentlich, das Recht auf Einsichtnahme und Anfertigung von Auszügen oder Abschriften steht jedermann zu. Seit der Umstellung auf automationsunterstützte Datenverarbeitung (ADV) ist dies bei den Grundbuchgerichten sowie bei den mit entsprechenden Anschlüssen ausgestatteten Notaren, Rechtsanwälten oder Immobilienreuhändern möglich. Lediglich das Personenverzeichnis (Verzeichnis der Liegenschaftseigentümer) ist nicht öffentlich einsehbar, sondern nur den Eigentümern selbst bezüglich der sie betreffenden Daten oder Personen zugänglich, die ein rechtliches Interesse nachweisen können (z.B. Notare in Verlassenschaftsangelegenheiten).

Die Grundbuchkörper (aus einem oder mehreren mit Nummern versehenen Grundstücken bestehend) bilden jeweils eine mit einer Einlagezahl (EZ) versehene Grundbuchseinlage. Jede Einlage enthält im Gutsbestandsblatt (A-Blatt) die zum Grundbuchkörper gehörenden Grundstücke, ihr Ausmaß und ihre Benützungsort (z.B. Baufläche, Wald, landwirtschaftliche Nutzung) sowie die mit dem Grundstück verbundenen Rechte (z.B. als herrschendes Gut bei Dienstbarkeiten) und öffentlich-rechtliche Beschränkungen. Im Eigentumsblatt (B-Blatt) scheidet das Eigentumsrecht (bei Miteigentum mit Anteil) mit allfälligen persönlichen Beschränkungen des Eigentümers (z.B. Minderjährigkeit) auf. Das Lastenblatt (C-Blatt) enthält alle die Liegenschaft belastenden dinglichen Rechte (z.B. Hypotheken, Dienstbarkeiten als dienendes Gut) sowie Vor- und Wiederkaufsrechte und Belastungs- und Veräußerungsverbote.

Erläuterungen zu Dienstbarkeiten

„Dienstbarkeiten sind beschränkte dingliche Nutzungsrechte an fremden Sachen. Der Eigentümer wird verbunden, zum Vorteil eines anderen etwas zu dulden oder zu unterlassen. Als dinglich Berechtigter hat der Servitutsinhaber ein Herrschaftsrecht und damit eine absolut geschützte Rechtsposition, die er gegenüber Jedermann verteidigen kann¹⁹.“

Zu ihrer Begründung bedarf es, wie auch bei anderen dinglichen Rechten, eines Titels und eines Modus. Das Ausmaß der Dienstbarkeit richtet sich nach dem Titel, das ist der Dienstbarkeitsbestellungsvertrag. Als Modus ist bei Liegenschaften die Eintragung im C-Blatt der dienenden Liegenschaften notwendig, eine Ausnahme stellt die Offenkundigkeit von Dienstbarkeiten dar, die auch ohne grundbücherliche Eintragung begründet werden kann. Relativ häufig werden Dienstbarkeiten auch im Wege der Ersitzung begründet.

Dienstbarkeiten werden im C-Blatt der belasteten Liegenschaft einverleibt und im A2-Blatt der herrschenden Liegenschaft angemerkt.

¹⁹ Koziol/Welser: Bürgerliches Recht I

Der Einfluss von Dienstbarkeiten auf den Verkehrswert hängt von mehreren Faktoren ab und ist bei jeder Bewertung zu prüfen. Dabei sind auch die jeweilige Widmung der Liegenschaft, der Umfang der Dienstbarkeit sowie deren Intensität zu erheben. Beispielhaft können noch folgende zu prüfende Faktoren genannt werden:

- Baubeschränkungen
- Nutzungsbeschränkungen
- optische Beeinträchtigung
- störende Immissionen
- Ertragsrückgänge
- etc.

Die Erörterungen der jeweiligen Grundbuchbeiträgen erfolgen nachfolgend je Einlagezahl.

Widmung

Die Liegenschaft weist laut Flächenwidmungsplan folgende Widmung auf:

BKN-4 Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit maximaler Geschosßflächenzahl 4

100 Bebauungsdichte

20 Bebauungsdichte

5 Bebauungsdichte

g geschlossene Bauweise

o offene Bauweise

I Bauklasse 1 (bis 5 Meter)

6,5 maximale Gebäudehöhe

6,5^Λ maximale Gebäudehöhe

9 maximale Gebäudehöhe

13,9 maximale Gebäudehöhe

14 maximale Gebäudehöhe

14,5^Λ maximale Gebäudehöhe

15,5^Λ maximale Gebäudehöhe

17^Λ maximale Gebäudehöhe

17,5^Λ maximale Gebäudehöhe

17,5 maximale Gebäudehöhe

20^Λ maximale Gebäudehöhe

25 maximale Gebäudehöhe

n^Λ *Eine Überschreitung der möglichen Gebäudehöhe um maximal 1,0 Meter für das Dach ist zulässig. Die Gesamthöhe bis zum First von (n+1) Meter darf jedenfalls nicht überschritten werden.*

ZZ **Zentrumszone**

D **Baulichkeit unter Denkmalschutz**

A **Altortgebiet**

Dbg **Dachbegrünung**

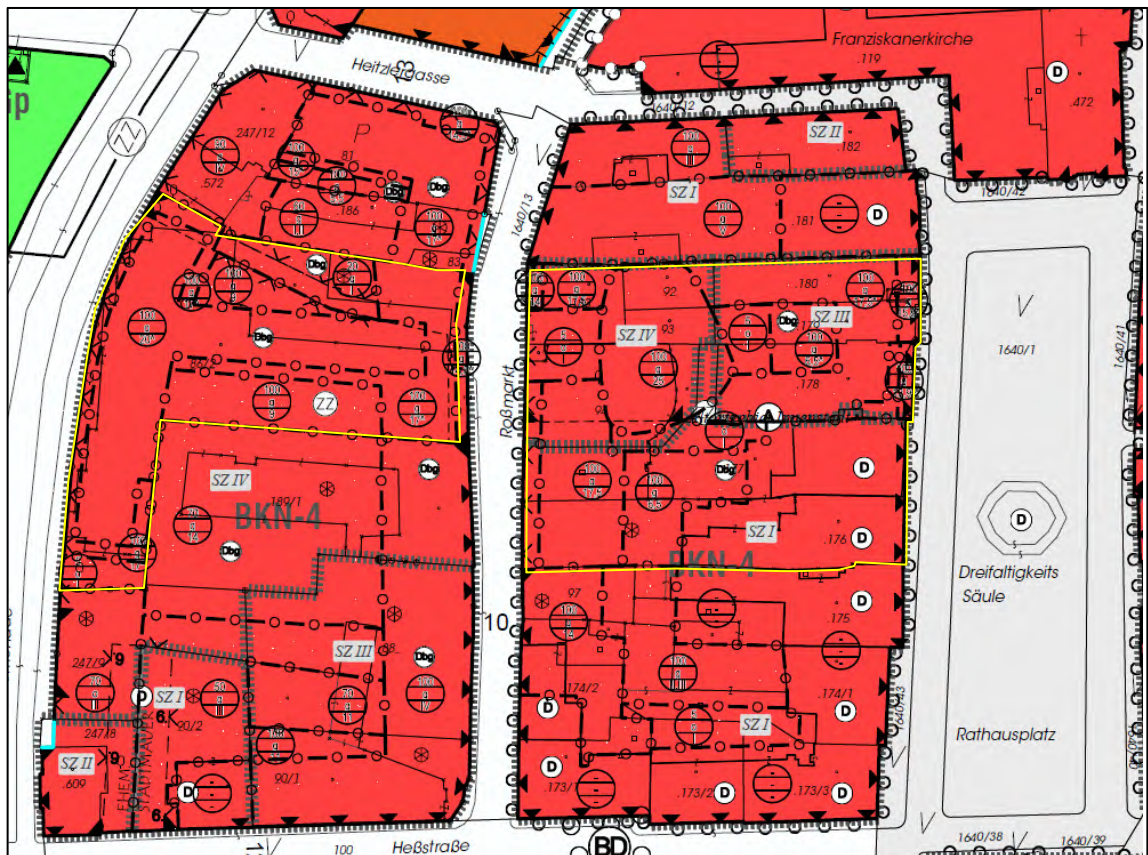
SZI **Schutzzone 1: Schutzzone mit Objekten unter Denkmalschutz:** *Neben den „Allgemeinen Bebauungsvorschriften für Schutzzone“ sind auch die Bestimmungen des Denkmalschutzes sinngemäß anzuwenden. Bei einer Teilunterschützstellung gelten für die übrigen bebauten Teile der Liegenschaft die Bestimmungen der Schutzzonekategorie II, für die übrigen unbebauten Teile der*

Liegenschaft die Bestimmungen der Schutzzonenkategorie IV....Für diese Objekte wurde das öffentliche Interesse an der Erhaltung, aufgrund ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung, vom Bundesdenkmalamt per Bescheid bzw. Verordnung festgehalten.

SZIII Schutzzone 3: Schutzzone mit ensemblebedeutsame Objekte:

Hierbei handelt es sich um Objekte, die im Ortsbild auf Grund ihrer charakteristischen Fassadengestaltung, der Gebäudetypologie oder der Situierung, Proportion und Kubatur in den öffentlichen Raum harmonisch eingebunden sind. Sie weisen für sich geringeren individuellen baugeschichtlichen oder künstlerischen Wert auf oder wurden in ihrer äußeren Erscheinung bereits deutlich überformt, sind aber zur Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes von wesentlicher Bedeutung....Straßenseitige Fassaden und Dächer sind in ihrer äußeren Gestaltungscharakteristik primär zu erhalten. Die Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes hat in jedem Fall unter Bedachtnahme auf das übrige Ensemble zu erfolgen....Der Abbruch von ensemblebedeutsamen Gebäuden/Gebäudeteilen ist unzulässig. In Ausnahmefällen kann der Abbruch von Gebäuden/ Gebäude.

SZIV Schutzzone IV: „Pufferzone“: Die Pufferzone umfasst sensible Übergangs- bzw. Pufferbereiche im unmittelbaren Umfeld geschützter oder schützenswerter Objekte sowie Ensembles. Es handelt sich um Objekte die keinen individuellen baugeschichtlichen oder künstlerischen Wert aufweisen bzw. um unbebaute Grundstücke. Neu-, Zu- und Umbauten haben sich hinsichtlich Proportion, Kubatur und Erscheinungsbild am historisch gewachsen....Bei Neu-, Zu- und Umbauten ist hinsichtlich Kubatur und Gestaltung auf die harmonische Einfügung in die Umgebung Bedacht zu nehmen.²⁰



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan, Quelle: Stadtplanung St. Pölten

²⁰ Stadtplanung St. Pölten

§16. NÖ Raumordnungsgesetz 2014, Bauland

(1) Das Bauland ist entsprechend den örtlichen Gegebenheiten in folgende Widmungsarten zu gliedern:

2. Kerngebiete, die für öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen. Die Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) darf nicht über 1 betragen.

9. Kerngebiete für nachhaltige Bebauung, die für die in der Z 2 aufgezählten Nutzungen bestimmt sind, wobei die Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) über 1 betragen darf. Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl ist anzugeben und muss größer als 1 sein.

§16. NÖ Raumordnungsgesetz 2014, Bauland

(3) Sofern die besondere Zweckbindung von Kerngebieten, Kerngebieten für nachhaltige Bebauung, Betriebsgebieten, Verkehrsbeschränkten Betriebsgebieten und Sondergebieten dies nicht ausschließt, können erforderlichenfalls in allen Baulandwidmungsarten auch Bauwerke und Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes, der öffentlichen Sicherheit sowie für die religiösen, sozialen und kulturellen Bedürfnisse zugelassen werden.

§16. NÖ Raumordnungsgesetz 2014, Bauland

(5) Bauland-Betriebsgebiet, Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Bauland-Kerngebiet und Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung können erforderlichenfalls ganz oder für Teilbereiche hinsichtlich ihrer speziellen Verwendung näher bezeichnet werden (z. B. Verwaltungs- und Schulungsgebäude, emissionsarme Betriebe u. dgl.).

Im Bauland-Agrargebiet können erforderlichenfalls im Übergang zum Grünland Bereiche festgelegt werden ("Hintausbereiche"), in denen jegliche Wohnnutzung unzulässig ist.

Zur Sicherung des strukturellen Charakters darf die Widmungsart Bauland-Wohngebiet mit dem Zusatz „maximal zwei Wohneinheiten“ oder „maximal drei Wohneinheiten“ verbunden werden; unter dieser Bezeichnung dürfen nicht mehr als zwei bzw. drei Wohnungen (§ 4 Z 32a NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) pro Grundstück errichtet werden. Im Rahmen der bestehenden Gebäudehülle (ausgenommen Gaupen) darf bei Wohngebäuden, die vor der Eintragung der Beschränkung der Wohneinheiten im Flächenwidmungsplan bewilligt wurden, eine Wohneinheit zusätzlich – höchstens jedoch insgesamt vier – geschaffen werden.

Des Weiteren darf zur Sicherung des strukturellen Charakters die Widmungsart Bauland-Kerngebiet mit einem Zusatz verbunden werden, der die maximalen Wohneinheiten festlegt, wobei eine Festlegung zwischen sechs und zwanzig Wohneinheiten zulässig ist. Ist dies erfolgt, dürfen nicht mehr Wohnungen (§ 4 Z 32a NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) pro Grundstück errichtet werden, als maximale Wohneinheiten festgelegt wurden.

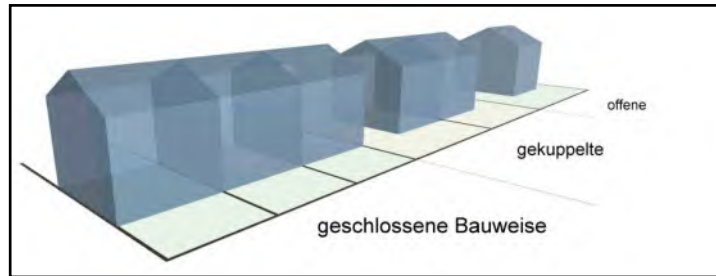
§16. NÖ Raumordnungsgesetz 2014, Bauland

(6) Zur Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen können in den Widmungsarten Bauland-Kerngebiet, Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung, Bauland-Betriebsgebiet, Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet und Bauland-Sondergebiet Hochhauszonen festgelegt werden. Bei dieser Festlegung ist die maximal zulässige Gebäudehöhe anzugeben. Die Raumverträglichkeit für eine Bebauung ist spätestens bei Erteilung der Baubewilligung nachzuweisen (§ 20 Abs. 1 Z 6 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015). Außerhalb von Hochhauszonen ist die Errichtung von Hochhäusern – mit Ausnahme von Silos und ähnlichen technischen Anlagen, in denen Aufenthaltsräume nicht oder nur im unbedeutenden Ausmaß vorhanden sind – unzulässig. Dieses Verbot gilt

nicht im Bauland-Industriegebiet und Bauland-Verkehrsbeschränktes Industriegebiet für Verwaltungsgebäude von dort zulässigen Betrieben.

Bauweisen

Die Bauweisen regeln in Zusammenhang mit den Fluchtlinien, wie die Gebäude auf den Grundstücken angeordnet werden müssen. Im Bebauungsplan können u.a. folgende Bauweisen festgesetzt werden:



Bauklassen

Die Bebauungshöhe ist die im Geltungsbereich der Bebauungsweisen nach Abs. 1 Z 1 - 4 in Bauklassen festgelegte Höhe der Hauptgebäude (Bauklassen I-IX).²¹

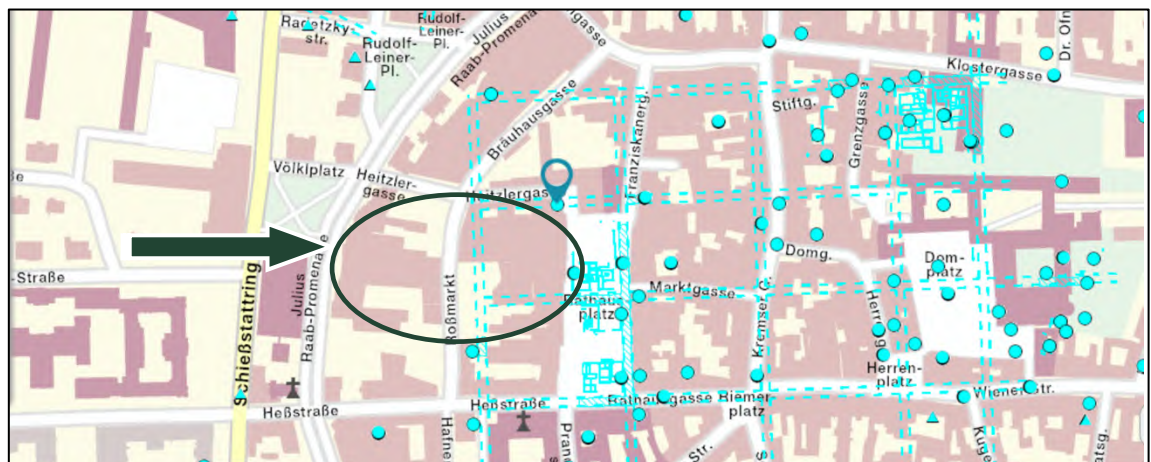
Die Angaben wurden dem oben angeführten Flächenwidmungsplan entnommen.

Altlastenatlas²²

Die Abfrage des Altlastenatlas vom 22.03.2026 hat keinen Hinweis auf eine Kontaminierung ergeben.

Wird nachträglich festgestellt, dass die Liegenschaften oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass eines der Grundstücke in einer Weise genutzt wurde oder wird, die zu einer Kontaminierung führen würde, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern.

Die Abbildung zeigt einen Ausschnitt der digitalen Kulturgüterkarte der Stadt St. Pölten. Die blauen Punkte kennzeichnen archäologische Fundstellen bzw. dokumentierte Kulturgüter im Stadtgebiet.



Quelle: st-poelten.map2web.eu

²¹ ris.bka.gv.at

²² Quelle: altlasten.umweltbundesamt.at

Bei archäologischen Grabungen im Jahr 2021 wurden unter anderem auch Flächen der Grundstücke Nr. 176 (Rathausplatz 6 / Roßmarkt 12), Nr. 177 und 94 (Rathausplatz 7 und 8 / Roßmarkt 14 und 16) untersucht; seitens des Bundesdenkmalamtes wurde nach deren Abschluss festgehalten, dass gegen die Umsetzung des damaligen Bauvorhabens keine Einwände bestehen.

Orientierungsplan (Baufeldeinteilung gem. Flächenermittlung)



Quelle: Nutzflächenermittlung SV Mag. Alexander Kirschner

Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)

Die gegenständlichen Grundstücke sind an sämtliche notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Gas, Wasser, Strom und öffentlichen Kanal angeschlossen.

Die nachstehenden Grafiken wurden bei der EVN und dem Magistrat der Stadt St. Pölten angefragt.

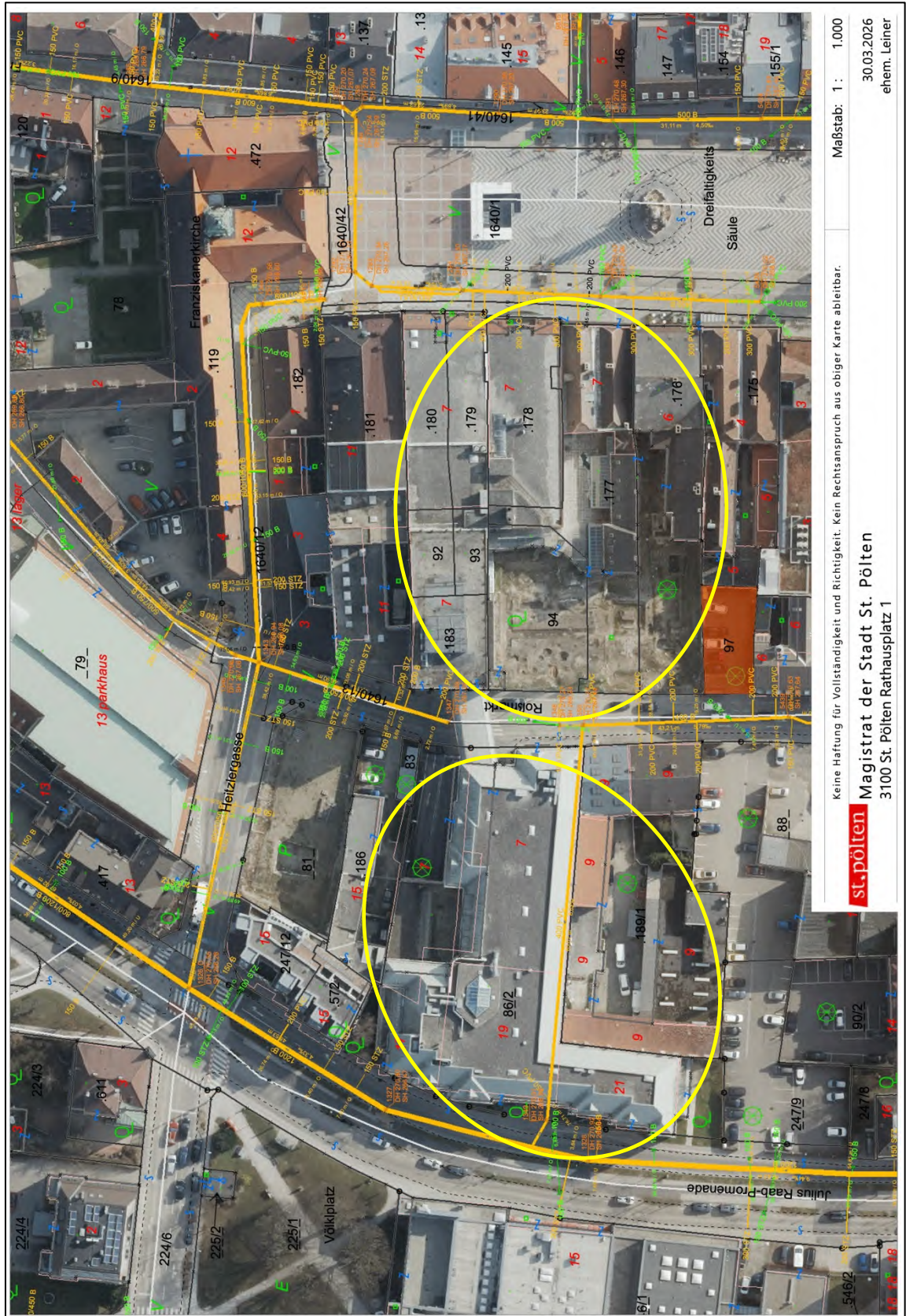
Die Grafik der EVN stellt die vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen dar und zeigt deren Lage sowie Trassenführung. Abgebildet sind dabei unterschiedliche Leitungssparten wie Kanal-, Strom- und Gasleitungen, samt deren Zuordnung und Verlauf.

Die vom Magistrats St. Pölten angefragte Grafik bildet den Kanallageplan ab; der zwischen Julius Raab-Promenade und Roßmarkt verlaufende Hauptkanal ist dauerhaft zu erhalten.

Dieser Leitungsverlauf über die Liegenschaft EZ 419 ist auch im Grundbuch der Liegenschaft verbüchert und wird in der Wertermittlung berücksichtigt.

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
 Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
 Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.



Quelle: Magistrat St. Pölten

Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit. Kein Rechtsanspruch aus obiger Karte ableitbar.

st.pölten
 Magistrat der Stadt St. Pölten
 3100 St. Pölten Rathausplatz 1

Maßstab: 1 : 1.000
 30.03.2026
 ehem. Leiner

Nutzung

Die gegenständlichen Liegenschaften werden derzeit nicht genutzt.

Energieausweis

Dem Sachverständigen liegt kein aktueller Energieausweis für die Grundstücke vor. Es bestehen ältere Energieausweise, die teilweise noch auf die ursprünglichen, inzwischen zusammengelegten Grundstücke Bezug nehmen. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die übermittelten Energieausweise zum Bewertungstichtag nicht mehr gültig sind. Da von einem Abbruch der bestehenden Bebauung ausgegangen wird (ausgenommen Denkmalschutz), sind diese für die Beurteilung nicht relevant und werden im Anhang abgebildet.

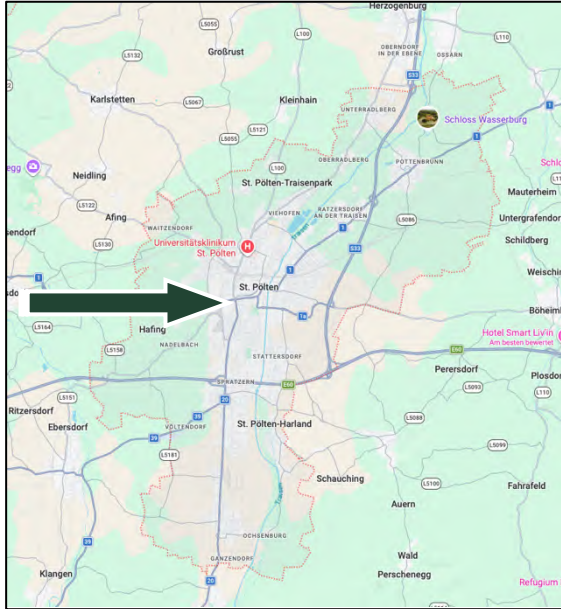
Flächenaufstellung

Die vorliegenden Flächenangaben wurden vom Auftraggeber übermittelt und vom Sachverständigen gemeinsam mit dem Hilfgutachter SV Mag. Alexander Kirschner erstellt. Nachmessungen des Nutzflächenausmaßes wurden von dem fertigenden Sachverständigen nicht vorgenommen. Inwieweit Flächenangaben der Bestandsobjekte dem letzten Konsensstand entsprechen, wurde nicht überprüft. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden. Der fertigende Sachverständige wird das vorliegende Flächenausmaß in die Wertermittlung einfließen lassen. Die beim Ortstermin festgestellten Flächen entsprechen augenscheinlich den angegebenen Flächen lt. Planmaterial.

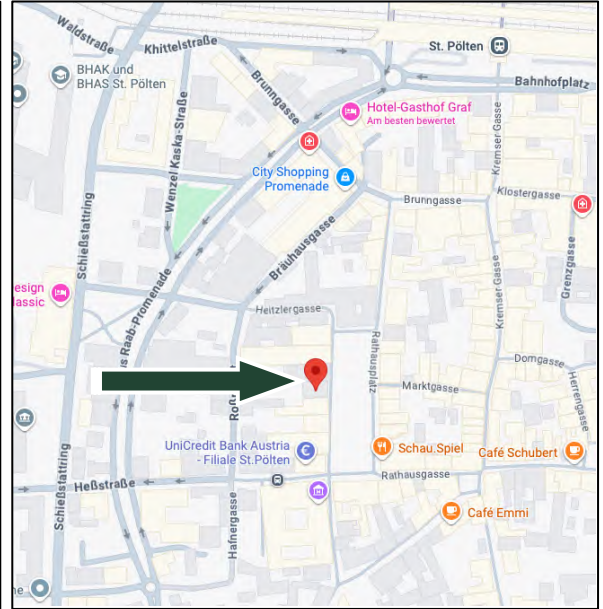
BAUPLATZ B								
KG 19544, EZ 419, Gst.Nr. 86/2 BKN 4,0 SZ IV 20 g I Gst.Fl. 3426 m ² 100 g 9 100 g 14,5^ 100 g 17^ 100 g 20^								
Geschoss	Höheneinschränkung gem. BBPL [m]	Geschoßhöhe [m]	BGF [m ²]	BGF [m ²]	Faktor BGF/NFL+ Loggia	NFL [m ²]	Loggia [m ²]	Nutzung
EG		2,9	2497	2500	0,4	1.000	0	Wohnen
1OG		5,8	2497	2500	0,7	1.620	130	Wohnen
2OG	9 + 6	8,7	2440	2440	0,7	1.578	130	Wohnen
3OG	14,5^	11,6	2364	2360	0,7	1.522	130	Wohnen
4OG	17^	14,5	2299	2300	0,7	1.510	100	Wohnen
5OG	20^	17,4	1385	1380	0,7	966	0	Wohnen
SUMME				13.480		8.196	490	
BAUPLATZ C								
KG 19544; EZZs 433, 5644, 4021, 4353; Gst.Nr. .178, .177, .94, .180, 92, .183, 93, .179, .176 (teilw. Teilung erforderlich) BKN 4,0 SZ III IV 5 o I Gst.Fl. 3741 m ² teilw. Altortgebiet 100 g 6,5^ 100 g 13,9^ 100 g 14 100 g 15,5^ 100 g 17,5 100 g 25								
Geschoss	Höheneinschränkung gem. BBPL [m]	Geschoßhöhe [m]	BGF [m ²]	BGF [m ²]	Faktor BGF/NFL+ Loggia	NFL [m ²]	Loggia [m ²]	Nutzung
EG	5, 6,5^	4,5	3015	3.000	0,55	1.650	0	Gewerbe/ Geschäftsflächen
1OG		7,4	2431	2.430	0,65	1.500	80	Wohnen
2OG	13,9^	10,3	2431	2.430	0,65	1.500	80	Wohnen
3OG	14, 15,5^	13,2	2381	2.380	0,65	1.477	70	Wohnen
4OG	17,5	16,1	2102	2.100	0,65	1.365	0	Wohnen
5OG		19	500	500	0,75	375	0	Wohnen
6OG	25	21,9	500	500	0,75	375	0	Wohnen
SUMME				13.340		8.241	230	
BAUPLATZ D								
KG 19544; EZZs 433, 5644; Gst.Nr. .177, .176 BKN 4,0 SZ I Gst.Fl. 1095m ² Denkmalschutz								
Geschoss	Höheneinschränkung gem. BBPL [m]	Geschoßhöhe [m]	BGF [m ²]	BGF [m ²]	Faktor BGF/NFL+ Loggia	NFL [m ²]	Loggia [m ²]	Nutzung
EG						460	0	Gewerbe/Büro
1OG						650	0	Büro
2OG						405	0	Büro
SUMME						1.515	0	

Flächenberechnung des Hilfgutachters SV Mag. Alexander Kirschner

3.1. 3100 St. Pölten, Rathausplatz 6 / Roßmarkt 12



Lage der Liegenschaft im Bezirk



Lageplan, Quelle: google.at/maps



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in an der Adresse Rathausplatz 6 / Roßmarkt 12 in Zentrumslage im Stadtgebiet von St. Pölten.



Vogelperspektive, Quelle: google.at/maps; rudimentäre Einzeichnung

3.1.1. Grundstücksdaten

Grundbuch

	
Auszug aus dem Hauptbuch	
KATASTRALGEMEINDE 19544 St. Pölten	EINLAGEZAHL 5644
BEZIRKSGERICHT St. Pölten	

Letzte TZ 433/2026	
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012	
***** A1 *****	
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE	
.176 GST-Fläche 1066	
Bauf.(10) 495	
Sonst(50) 571	Roßmarkt 12 Rathausplatz 6
Legende:	
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)	
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)	
***** A2 *****	
2 a 3589/2000 Erhaltung des Gebäudes Rathauspl. 6 (ohne Garagen) auf Gst	
.176 im öffentlichen Interesse (Denkmalschutz)	
b 4844/2008 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 562	
***** B *****	
2 ANTEIL: 1/1	
Rossmarkthöfe Projektentwicklungs GmbH & Co KG (FN 590125g)	
ADR: Wipplingerstraße 35, 4. Sto, Wien 1010	
a 6814/2022 IM RANG 6574/2022 Kaufvertrag 2022-11-23 Eigentumsrecht	
c 433/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-01-21	
(HG Wien - 59 S 7/26z)	
***** C *****	
3 b 6114/2023 IM RANG 6815/2022 Pfandbestellungsurkunde	
2022-11-30	
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 12.300.000,--	
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)	
c 6114/2023 Simultan haftende Liegenschaften	
EZ 423 KG 19544 St. Pölten C-LNR 4	
EZ 433 KG 19544 St. Pölten C-LNR 9	
EZ 4021 KG 19544 St. Pölten C-LNR 9	
EZ 419 KG 19544 St. Pölten C-LNR 4	
EZ 4353 KG 19544 St. Pölten C-LNR 3	
EZ 5644 KG 19544 St. Pölten C-LNR 3	
4 a 1269/2025 Pfandbestellungsurkunde 2022-12-07	
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.460.000,--	
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)	
b 1269/2025 Simultan haftende Liegenschaften	
EZ 423 KG 19544 St. Pölten C-LNR 5	
EZ 433 KG 19544 St. Pölten C-LNR 10	
EZ 4021 KG 19544 St. Pölten C-LNR 10	
EZ 419 KG 19544 St. Pölten C-LNR 5	
EZ 4353 KG 19544 St. Pölten C-LNR 4	
EZ 5644 KG 19544 St. Pölten C-LNR 4	
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.	

Grundbuch	11.03.2026 13:10:25

Laut Erhebungen des fertigen Sachverständigen im Grundbuch setzt sich das Areal aus folgenden Flächen zusammen.

EZ	GST-Nr.	Grundfläche	Art der Fläche
5644	.176	495 m ²	Bauflächen (Gebäude)
		571 m ²	Sonstige (Betriebsflächen)
Summe GST-Fläche		1066 m²	

Die Gesamtfläche des gegenständlichen Grundstückes beträgt somit 1066 m².

Es erfolgte kein Ausweis der Fläche im Grenzkataster²³ für die Grundstücksnummer .176, die tatsächliche Fläche kann daher abweichend sein. Das Ausmaß sowie die Grenzen des Grundstücks können sohin nicht als gesichert gelten.

A2-Blatt

A2-LNr. 2 – Denkmalschutz: Bei der gegenständlichen Eintragung handelt es sich um eine öffentlich-rechtliche Beschränkung im Interesse des Denkmalschutzes betreffend dem Gebäude Rathausplatz 6 auf dem Grundstück Nr. .176. Dieser Eintrag ist wertrelevant und in der Berechnung berücksichtigt.

C-Blatt

C-LNrn. 3 und 4 – Pfandrechte: Pfandrechte stellen geldwerte Lasten dar. Unter der Annahme der Geldlastenfreiheit werden diese Eintragungen wertneutral behandelt.

Auszug aus der digitalen Katastermappe



Auszug aus der digitalen Katastermappe; Quelle: atlas.noe.gv.at

Die Grundlage der Bewertung basiert auf den im Katasterplan ausgewiesenen Grundstücksgrenzen.

Grundstückskonfiguration

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Zuschnitt und liegt nahezu eben.

²³ Grundsteuerkataster: Einführung 1817. Wesentlich sind die Naturgrenzen, wo sie fehlen wird auf die Mappengrenzen zurückgegriffen. Die Eintragung der Grenzen im Grundsteuerkataster ist nicht verbindlich – rechtlich maßgeblich sind die in der Natur vorhandenen Grenzen (Grenzkataster). Der Grenzkataster ist eine von den Vermessungsämtern geführte öffentliche Einrichtung zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke und zur bloßen Ersichtlichmachung bestimmter tatsächlicher Grundstücksverhältnisse.

3.1.2. Gebäudedaten

Kurzbeschreibung

Die wesentlichen Bestandsmerkmale der Liegenschaft werden vom fertigenden Sachverständigen aufgrund der Erhebungen und der äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme sowie unter Zugrundelegung der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und Pläne wie folgt ermittelt:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in St. Pölten an den Adressen Rathausplatz 6 und Rathausmarkt 12. Das darauf befindliche, denkmalgeschützte Gebäude umfasst ein Erdgeschoss, zwei Obergeschosse sowie einen Dachboden und ist geringfügig unterkellert; im hinteren Bereich befindet sich eine unbebaute Freifläche. Der Zugang erfolgt vom Rathausplatz, die Erschließung der Geschosse über ein zentrales Stiegenhaus.

Der bauliche Zustand ist insgesamt als stark sanierungsbedürftig einzustufen. Es bestehen erhebliche bauliche Mängel und Schäden, insbesondere an Fenstern, Wandoberflächen und Bodenbelägen.

Bau- und Erhaltungszustand²⁴

Der Bau- und Erhaltungszustand der gegenständlichen Liegenschaft und der darauf befindlichen Gebäude wird vom fertigenden Sachverständigen aufgrund der äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme sowie unter Zugrundelegung der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und Pläne wie folgt festgestellt:

Bau- und Erhaltungszustand						
Bauteil	sehr gut	gut	mittelmäßig	schlecht	sehr schlecht	o.A.
Außenanlagen						✘
Fassade			✘			
Dach						✘
Allgemeine Flächen				✘		
Fenster, Türen					✘	
Wände, Decken, Böden				✘		
Haustechnik (HKLS)						✘
Elektroinstallation						✘
Sanitärausstattung				✘		
Gesamteindruck				✘		

Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen wurden vom fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt und waren nicht Gegenstand des Auftrages.

²⁴ Verwendete Kriterien:

- Sehr gut Keinerlei rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand
- Gut Kaum rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand, einige kleine Reparaturen erforderlich
- Mittel Rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, der in einem mittleren Zeithorizont von 5 Jahren abgearbeitet werden muss
- Schlecht Alle Bauteile weisen Mängel auf, erheblicher rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, eine umfangreiche Sanierungskonzeption wird empfohlen.
- Sehr schlecht Das Gebäude entspricht in Summe nicht mehr den relevanten Bestimmungen der jeweiligen Bauordnung.

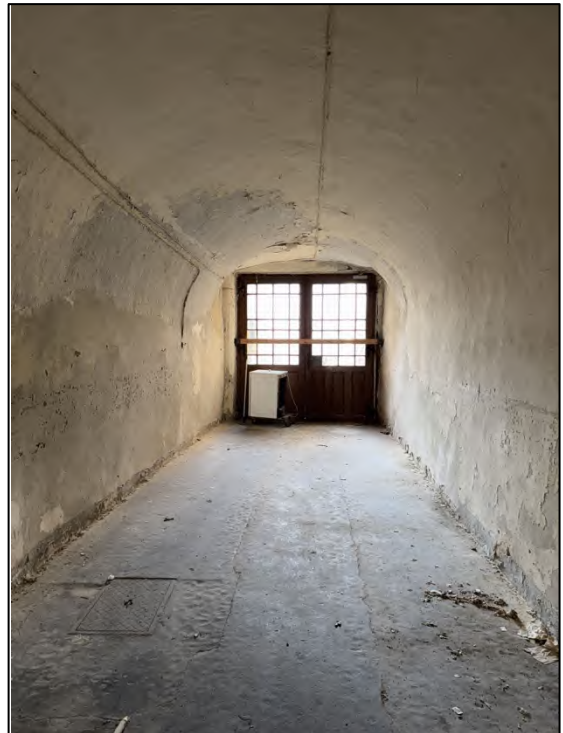
3.1.3. Fotodokumentation



Außenansicht



Umgebungsfoto



Eingangssituation

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.



Eingang/Stiegenaufgang



Siegenaufgang



Flur/Stiegenhausfläche

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.



Diverse Innenansichten: 1. OG



PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.



Erdgeschoß



Erdgeschoß



Stiegenaufgang 1. OG -> 2. OG

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.



Diverse Innenansichten: 2. OG



PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.



Diverse Innenansichten: 2. OG



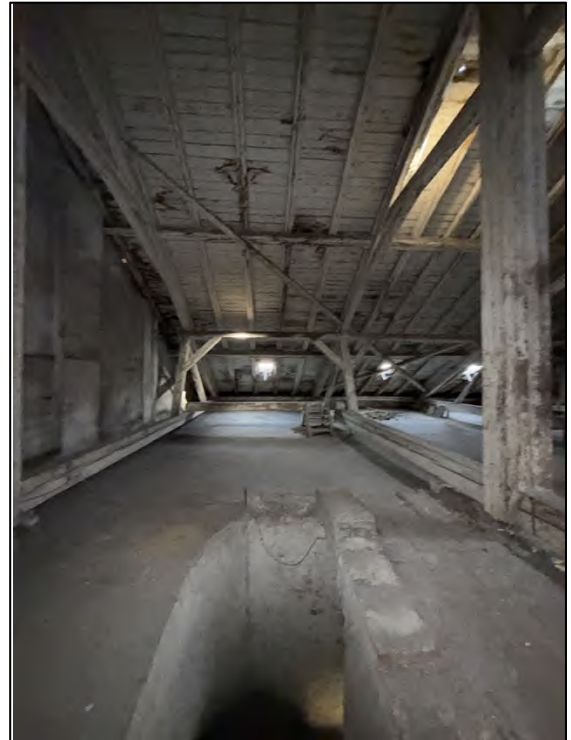
Flur 2. OG

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.



Zimmer 2. OG



Dachboden



Außenansichten

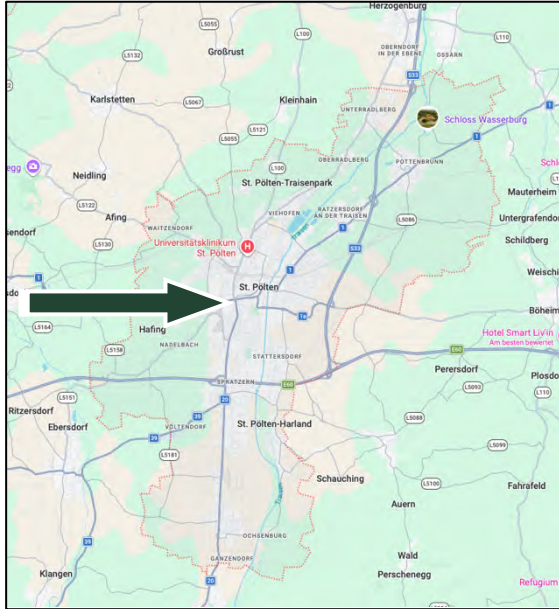
PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.



Außenansicht (Seite Roßmarkt)

3.2. 3100 St. Pölten, Rathausplatz 7 und 8 / Roßmarkt 14 und 16

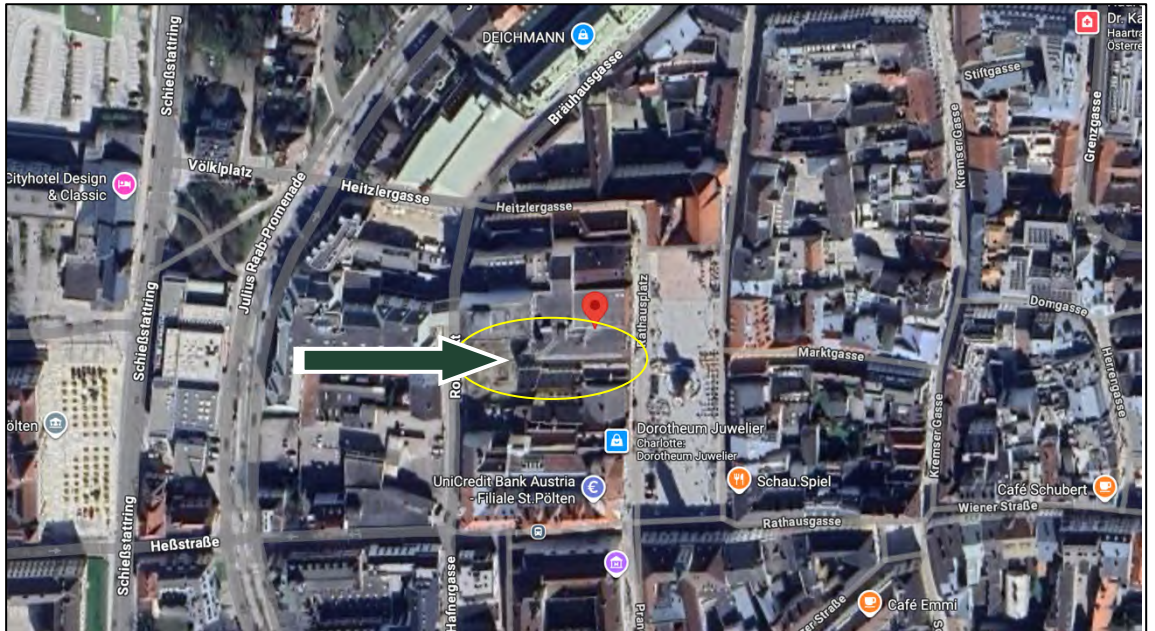


Lage der Liegenschaft im Bezirk



Lageplan, Quelle: google.at/maps


Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in an der Adresse Rathausplatz 7 / Rathausplatz 8 / Roßmarkt 14 / Roßmarkt 16 in Zentrumslage im Stadtgebiet von St. Pölten.



Vogelperspektive, Quelle: google.at/maps; rudimentäre Einzeichnung

3.2.1. Grundstücksdaten

Grundbuch

 JUSTIZ REPUBLIC ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB																																												
Auszug aus dem Hauptbuch																																													
KATASTRALGEMEINDE 19544 St. Pölten BEZIRKSGERICHT St. Pölten	EINLAGEZAHL 433																																												
***** Letzte TZ 433/2026 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012 ***** A1 *****																																													
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"><thead><tr><th style="text-align: left;">GST-NR</th><th style="text-align: left;">G BA (NUTZUNG)</th><th style="text-align: left;">FLÄCHE</th><th style="text-align: left;">GST-ADRESSE</th></tr></thead><tbody><tr><td>94</td><td>GST-Fläche</td><td>694</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Bauf.(10)</td><td>107</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Gärten(10)</td><td>587</td><td></td></tr><tr><td>.177</td><td>GST-Fläche</td><td>1129</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Bauf.(10)</td><td>850</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Bauf.(20)</td><td>279</td><td>Rathausplatz 7 Roßmarkt 14</td></tr><tr><td>.178</td><td>GST-Fläche</td><td>612</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Bauf.(10)</td><td>583</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Bauf.(20)</td><td>29</td><td>Roßmarkt 16 Rathausplatz 8</td></tr><tr><td colspan="2">GESAMTFLÄCHE</td><td>2435</td><td></td></tr></tbody></table>	GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE	94	GST-Fläche	694			Bauf.(10)	107			Gärten(10)	587		.177	GST-Fläche	1129			Bauf.(10)	850			Bauf.(20)	279	Rathausplatz 7 Roßmarkt 14	.178	GST-Fläche	612			Bauf.(10)	583			Bauf.(20)	29	Roßmarkt 16 Rathausplatz 8	GESAMTFLÄCHE		2435		
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE																																										
94	GST-Fläche	694																																											
	Bauf.(10)	107																																											
	Gärten(10)	587																																											
.177	GST-Fläche	1129																																											
	Bauf.(10)	850																																											
	Bauf.(20)	279	Rathausplatz 7 Roßmarkt 14																																										
.178	GST-Fläche	612																																											
	Bauf.(10)	583																																											
	Bauf.(20)	29	Roßmarkt 16 Rathausplatz 8																																										
GESAMTFLÄCHE		2435																																											
Legende: Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude) Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen) Gärten(10): Gärten (Gärten)																																													
***** A2 *****																																													
1 a 535/1983 Erhaltung des Hauses Rathausplatz 7 auf Bfl.177 ist im öffentlichen Interesse gelegen																																													
***** B *****																																													
4 ANTEIL: 1/1 Rossmarkthöfe Projekterrichtungs GmbH & Co KG (FN 590125g) ADR: Wipplingerstraße 35, 4. Sto, Wien 1010 a 6814/2022 IM RANG 6574/2022 Kaufvertrag 2022-11-23 Eigentumsrecht c 433/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-01-21 (HG Wien - 59 S 7/26z)																																													
***** C *****																																													
6 a Satzbuch Auersperg Nr 7 fol 210 Dienstbarkeit des Fensters gem Comissionsprotokoll 1823-05-06 für Haus KNr 119 und KNr 133 (auf Gst .177) b 1677/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 434																																													
9 b 6114/2023 IM RANG 6815/2022 Pfandbestellungsurkunde 2022-11-30 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 12.300.000,-- für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)																																													
c 6114/2023 Simultan haftende Liegenschaften EZ 423 KG 19544 St. Pölten C-LNR 4 EZ 433 KG 19544 St. Pölten C-LNR 9 EZ 4021 KG 19544 St. Pölten C-LNR 9 EZ 419 KG 19544 St. Pölten C-LNR 4 EZ 4353 KG 19544 St. Pölten C-LNR 3																																													
Seite 1 von 2																																													

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
 Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
 Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

	EZ 5644 KG 19544 St. Pölten C-LNR 3	
10 a	1269/2025 Pfandbestellungsurkunde 2022-12-07	Höchstbetrag EUR 2.460.000,--
	PFANDRECHT	
	für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)	
b	1269/2025 Simultan haftende Liegenschaften	
	EZ 423 KG 19544 St. Pölten C-LNR 5	
	EZ 433 KG 19544 St. Pölten C-LNR 10	
	EZ 4021 KG 19544 St. Pölten C-LNR 10	
	EZ 419 KG 19544 St. Pölten C-LNR 5	
	EZ 4353 KG 19544 St. Pölten C-LNR 4	
	EZ 5644 KG 19544 St. Pölten C-LNR 4	
***** HINWEIS *****		
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.		

Grundbuch		11.03.2026 13:12:13

Laut Erhebungen des fertigen Sachverständigen im Grundbuch setzt sich das Areal aus folgenden Flächen zusammen.

EZ	GST-Nr.	Grundfläche	Art der Fläche
433	94	107 m ²	Bauflächen (Gebäude)
		587 m ²	Gärten (Gärten)
	.177	850 m ²	Bauflächen (Gebäude)
		279 m ²	Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)
	.178	583 m ²	Bauflächen (Gebäude)
		19 m ²	Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)
Summe GST-Fläche		2.435 m²	

Die Gesamtfläche des gegenständlichen Grundstückes beträgt somit 2435 m².

Es erfolgte kein Ausweis der Flächen im Grenzkataster²⁵ für die Grundstücksnummern 94, .177, .178, die tatsächlichen Flächen können daher abweichend sein. Das Ausmaß sowie die Grenzen der Grundstücke können sohin nicht als gesichert gelten.

A2-Blatt

A2-LNr. 1: Bei der gegenständlichen Eintragung handelt es sich um die im öffentlichen Interesse gelegene Erhaltung des Hauses Rathausplatz 7 auf der Baufläche des Grundstücks Nr. 177. Dieser Eintrag ist wertrelevant und in der Berechnung berücksichtigt.

C-Blatt

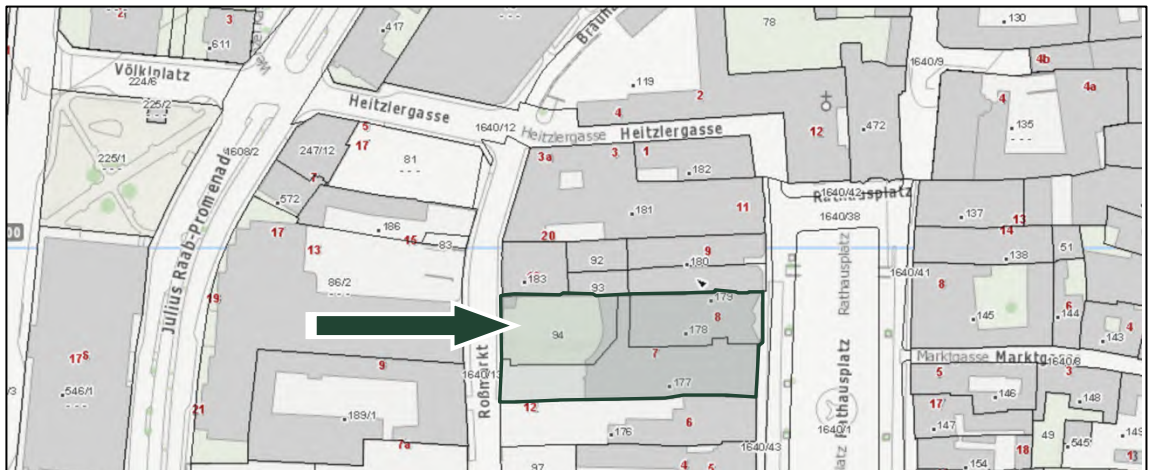
C-LNr. 6 – Dienstbarkeit: Bei der gegenständlichen Eintragung handelt es sich um ein im Kommissionsprotokoll aus dem Satzbuch Auersperg (1823) festgehaltenes Fenster- bzw. Lichtrecht zugunsten von Gebäuden mit historischen Konskriptionsnummern, welches im Hinblick auf die

²⁵ Grundsteuerkataster: Einführung 1817. Wesentlich sind die Naturgrenzen, wo sie fehlen wird auf die Mappengrenzen zurückgegriffen. Die Eintragung der Grenzen im Grundsteuerkataster ist nicht verbindlich – rechtlich maßgeblich sind die in der Natur vorhandenen Grenzen (Grenzkataster). Der Grenzkataster ist eine von den Vermessungsämtern geführte öffentliche Einrichtung zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke und zur bloßen Ersichtlichmachung bestimmter tatsächlicher Grundstücksverhältnisse.

Bewertung als bewertungsneutral eingestuft wird. Das Protokoll wurde im Landesarchiv ausgehoben und ist fotodokumentiert im Anhang abgebildet.

C-LNrn. 9 und 10 – Pfandrechte: Pfandrechte stellen geldwerte Lasten dar. Unter der Annahme der Geldlastenfreiheit werden diese Eintragungen wertneutral behandelt.

Auszug aus der digitalen Katastermappe



Auszug aus der digitalen Katastermappe; Quelle: atlas.noe.gv.at

Die Grundlage der Bewertung basiert auf den im Katasterplan ausgewiesenen Grundstücksgrenzen.

Grundstückskonfiguration

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Zuschnitt und liegt nahezu eben.

3.2.2. Gebäudedaten

Kurzbeschreibung

Die wesentlichen Bestandsmerkmale der Liegenschaft werden vom fertigenden Sachverständigen aufgrund der Erhebungen und der äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme sowie unter Zugrundelegung der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und Pläne wie folgt ermittelt:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in St. Pölten an den Adressen Rathausplatz 7, Rathausplatz 8 sowie Roßmarkt 14 und 16.

Es handelt sich um ein baulich zusammenhängendes Gebäudeensemble, dessen einzelne Gebäudeteile im Inneren miteinander verbunden sind. Die Gebäudeteile Rathausplatz 7 und Rathausplatz 8 sind intern begehbar miteinander verbunden, wobei Rathausplatz 7 ein denkmalgeschütztes ehemalige Wohnhaus ist und Rathausplatz 8 Verkaufsflächen des früheren Möbelhauses umfasst.

Die innere Erschließung erfolgt über ein Stiegenhaus sowie einen Aufzug (Rathausplatz 8).

Das Gebäude ist weiters im Inneren mit den Objekten Rathausplatz 9 und Rathausplatz 10 verbunden; darüber hinaus bestehen (ausgehend vom Rathausplatz 10) ober- und unterirdische Verbindungen zu dem Objekt Roßmarkt 13 / Julius Raab-Promenade 17–21. Die Gebäudeteile sind unterkellert, wobei das denkmalgeschützte Objekt nur teilweise unterkellert ist. Der bauliche Zustand des Wohnhauses (Rathausplatz 7) ist insgesamt als sanierungsbedürftig einzustufen.

Der zum Stichtag vorhandene Gebäudebestand befindet sich augenscheinlich am Ende seiner wirtschaftlichen Nutzungsdauer bzw. entspricht nicht dem highest and best Use. Es wird daher ein Abbruch des nicht vom Denkmalschutz umfassten Gebäudebestandes ausgegangen, um die höchstmögliche Nutzflächenausnutzung zu ermöglichen.

Bau- und Erhaltungszustand²⁶

Der Bau- und Erhaltungszustand der gegenständlichen Liegenschaft und der darauf befindlichen Gebäude wird vom fertigenden Sachverständigen aufgrund der äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme sowie unter Zugrundelegung der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und Pläne wie folgt festgestellt:

Bau- und Erhaltungszustand						
Bauteil	sehr gut	gut	mittelmäßig	schlecht	sehr schlecht	o.A.
Außenanlagen						✘
Fassade			✘			
Dach						✘
Allgemeine Flächen			✘			
Fenster, Türen			✘			
Wände, Decken, Böden			✘			
Haustechnik (HKLS)						✘
Elektroinstallation						✘
Sanitärausstattung						✘
Gesamteindruck			✘			

Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen wurden vom fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt und waren nicht Gegenstand des Auftrages.

²⁶ Verwendete Kriterien:

- Sehr gut Keinerlei rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand
- Gut Kaum rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand, einige kleine Reparaturen erforderlich
- Mittel Rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, der in einem mittleren Zeithorizont von 5 Jahren abgearbeitet werden muss
- Schlecht Alle Bauteile weisen Mängel auf, erheblicher rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, eine umfangreiche Sanierungskonzeption wird empfohlen.
- Sehr schlecht Das Gebäude entspricht in Summe nicht mehr den relevanten Bestimmungen der jeweiligen Bauordnung.

3.2.3. Fotodokumentation



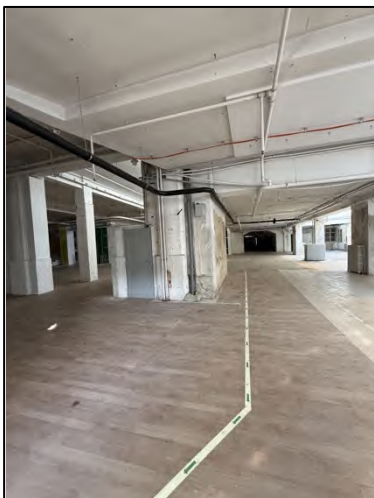
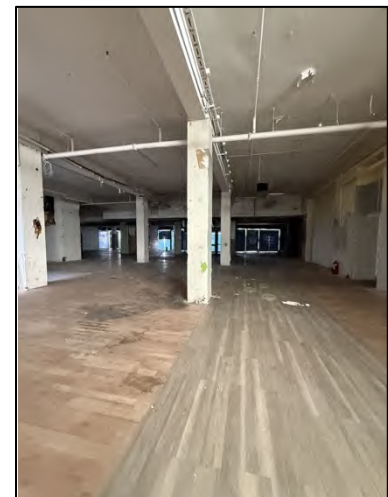
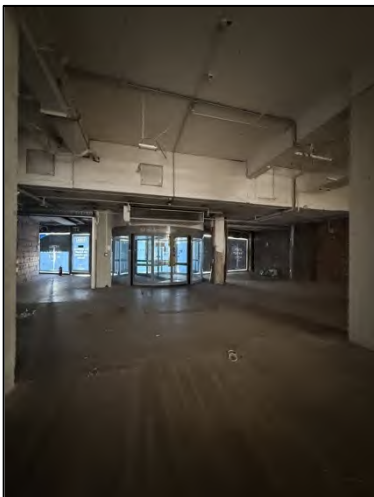
Umgebungsfoto



Außenansicht Nr. 7



Außenansicht Nr. 8



Diverse Innenansichten

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.



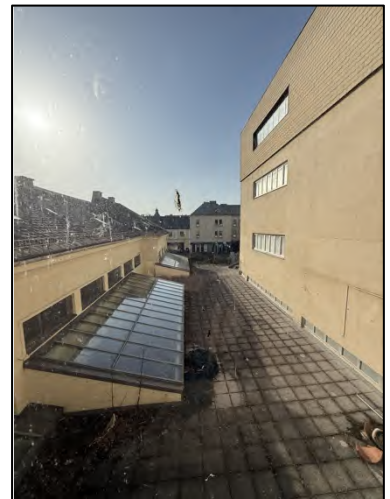
Übergang Nr. 8 -> Nr. 7 (Denkmalschutz)



Diverse Innenansichten Haus Nr. 7 / Denkmalschutz

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

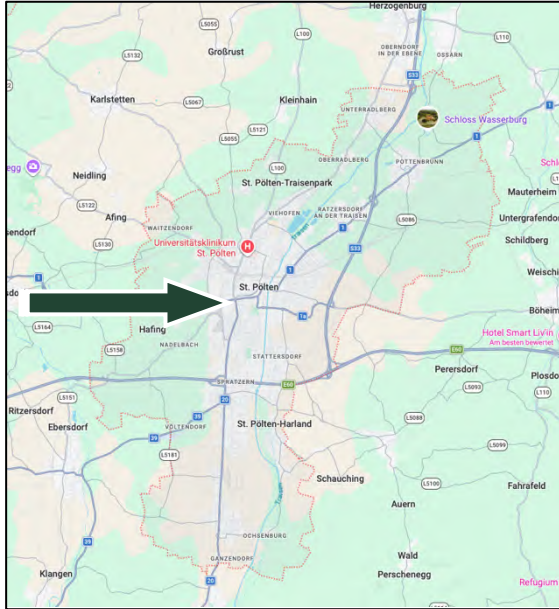


Außenansichten

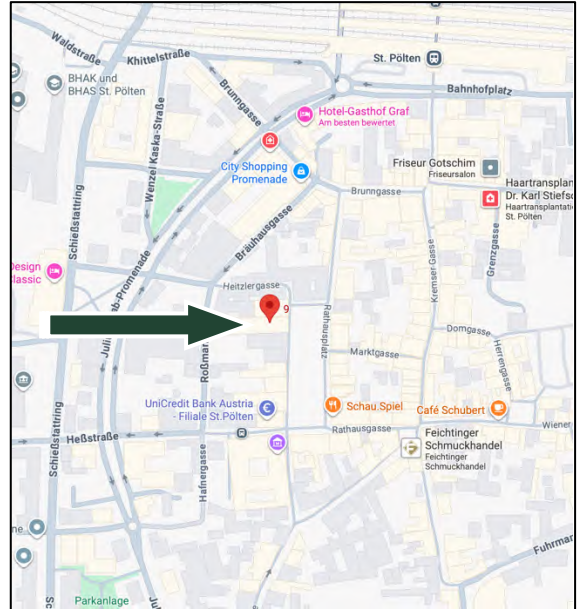


Dachboden Haus Nr. 7

3.3. 3100 St. Pölten, Rathausplatz 9



Lage der Liegenschaft im Bezirk



Lageplan, Quelle: google.at/maps


Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in an der Adresse Rathausplatz 9 in Zentrumslage im Stadtgebiet von St. Pölten.



Vogelperspektive, Quelle: google.at/maps; rudimentäre Einzeichnung

3.3.1. Grundstücksdaten

Grundbuch

	GB		
Auszug aus dem Hauptbuch			
KATASTRALGEMEINDE 19544 St. Pölten	EINLAGEZAHL 4021		
BEZIRKSGERICHT St. Pölten			

Letzte TZ 433/2026			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.179	GST-Fläche	340	
	Bauf. (10)	329	
	Bauf. (20)	11	
.180	GST-Fläche	378	
	Bauf. (10)	361	
	Bauf. (20)	17	Rathausplatz 9
GESAMTFLÄCHE		718	
Legende:			
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)			
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)			
***** A2 *****			
1 a 117/1997 Realrecht der Untertunnelung, des Aufzuges und des			
Maschinenraumes sowie des Gehens durch diese Untertunnelung, des			
Aufzuges und des Maschinenraumes hins Gst .179 .180 für Gst 1640/1			
1640/38 1640/43			
***** B *****			
7 ANTEIL: 1/1			
Rossmarkthöfe Projektierungs GmbH & Co KG (FN 590125g)			
ADR: Wipplingerstraße 35, 4. Sto, Wien 1010			
a 6814/2022 IM RANG 6574/2022 Kaufvertrag 2022-11-23 Eigentumsrecht			
c 433/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-01-21			
(HG Wien - 59 S 7/26z)			
***** C *****			
6 a 117/1997			
DIENSTBARKEIT der Untertunnelung, des Aufzuges und des			
Maschinenraumes sowie des Gehens durch diese			
Untertunnelung, des Aufzuges und den Maschinenraum gem P 3.2			
Servitutsvertrag hins Gst .179 .180 für Gst 1640/1 1640/38			
1640/43			
9 b 6114/2023 IM RANG 6815/2023 Pfandbestellungsurkunde			
2022-11-30			
PFANDRECHT			
Höchstbetrag EUR 12.300.000,--			
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)			
c 6114/2023 Simultan haftende Liegenschaften			
EZ 423 KG 19544 St. Pölten C-LNR 4			
EZ 433 KG 19544 St. Pölten C-LNR 9			
EZ 4021 KG 19544 St. Pölten C-LNR 9			
EZ 419 KG 19544 St. Pölten C-LNR 4			
EZ 4353 KG 19544 St. Pölten C-LNR 3			
EZ 5644 KG 19544 St. Pölten C-LNR 3			
10 a 1269/2025 Pfandbestellungsurkunde 2022-12-07			
PFANDRECHT			
Höchstbetrag EUR 2.460.000,--			
Seite 1 von 2			

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
 Allgemein beeedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
 Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p) b 1269/2025 Simultan haftende Liegenschaften EZ 423 KG 19544 St. Pölten C-LNR 5 EZ 433 KG 19544 St. Pölten C-LNR 10 EZ 4021 KG 19544 St. Pölten C-LNR 10 EZ 419 KG 19544 St. Pölten C-LNR 5 EZ 4353 KG 19544 St. Pölten C-LNR 4 EZ 5644 KG 19544 St. Pölten C-LNR 4 ***** HINWEIS ***** Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS. ***** <hr style="width: 100%;"/> Grundbuch 11.03.2026 13:11:49
--

Laut Erhebungen des fertigenden Sachverständigen im Grundbuch setzt sich das Areal aus folgenden Flächen zusammen.

EZ	GST-Nr.	Grundfläche	Art der Fläche
4021	.179	329 m ²	Bauflächen (Gebäude)
		11 m ²	Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)
	.180	361 m ²	Bauflächen (Gebäude)
		17 m ²	Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)
Summe GST-Fläche		718 m²	

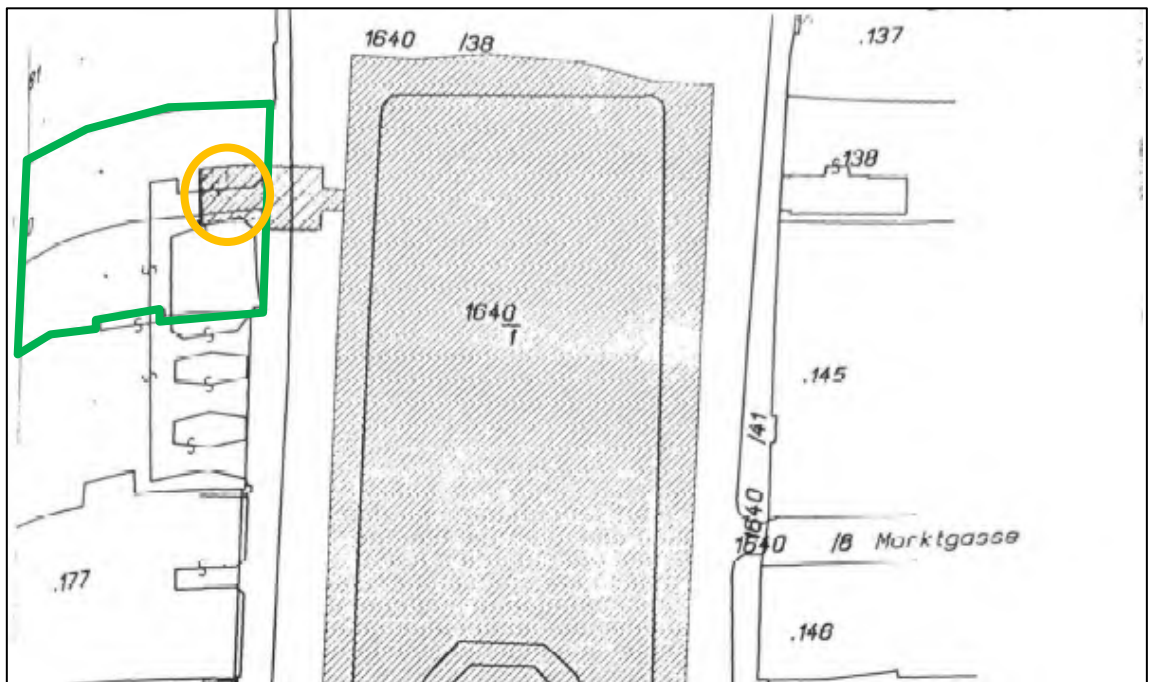
Die Gesamtfläche des gegenständlichen Grundstückes beträgt somit 718 m².

Es erfolgte kein Ausweis der Flächen im Grenzkataster²⁷ für die Grundstücksnummern .179 und .180, die tatsächlichen Flächen können daher abweichend sein. Das Ausmaß sowie die Grenzen der Grundstücke können sohin nicht als gesichert gelten.

A2-Blatt

A2-LNr. 1 – Realrecht: Bei der gegenständlichen Eintragung handelt es sich um ein Realrecht der Untertunnelung, des Aufzuges und des Maschinenraumes samt Gehrecht durch diese Bereiche, bezogen auf die Grundstücke Nr. 179 und 180, für die Grundstücke 1640/1, 1640/39 und 1640/43. Diese Eintragung stellt eine Einschränkung der Liegenschaft dar und wird daher in der Wertermittlung berücksichtigt.

²⁷ Grundsteuerkataster: Einführung 1817. Wesentlich sind die Naturgrenzen, wo sie fehlen wird auf die Mappengrenzen zurückgegriffen. Die Eintragung der Grenzen im Grundsteuerkataster ist nicht verbindlich – rechtlich maßgeblich sind die in der Natur vorhandenen Grenzen (Grenzkataster). Der Grenzkataster ist eine von den Vermessungsämtern geführte öffentliche Einrichtung zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke und zur bloßen Ersichtlichmachung bestimmter tatsächlicher Grundstücksverhältnisse.



Ausschnitt aus Beilage 2 der TZ 117/1997; Bearbeitung durch den Sachverständigen

C-Blatt

C-LNr. 6 - Dienstbarkeit: Bei der gegenständlichen Eintragung handelt es sich um die korrespondierende Dienstbarkeit der Untertunnelung, des Aufzuges und des Maschinenraumes samt Gehrechten, welche zugunsten der im Servitutsvertrag angeführten Grundstücke eingeräumt wurde.

C-LNrn. 9 und 10 – Pfandrechte: Pfandrechte stellen geldwerte Lasten dar. Unter der Annahme der Geldlastenfreiheit werden diese Eintragungen wertneutral behandelt.

Auszug aus der digitalen Katastermappe



Auszug aus der digitalen Katastermappe; Quelle: atlas.noe.gv.at

Die Grundlage der Bewertung basiert auf den im Katasterplan ausgewiesenen Grundstücksgrenzen.

Grundstückskonfiguration

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Zuschnitt und liegt nahezu eben.

3.3.2. Gebäudedaten

Kurzbeschreibung

Die wesentlichen Bestandsmerkmale der Liegenschaft werden vom fertigenden Sachverständigen aufgrund der Erhebungen und der äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme sowie unter Zugrundelegung der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und Pläne wie folgt ermittelt:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in St. Pölten an der Adresse Rathausplatz 9. Der Zugang erfolgt vom Rathausplatz; die vertikale Erschließung erfolgt über ein Stiegenhaus sowie einen Aufzug. Das Gebäude ist im Inneren mit den Objekten Rathausplatz 8 bzw. in weiterer Folge Rathausplatz 7 sowie mit Rathausplatz 10 verbunden und stellt eine ehemalige Verkaufsfläche dar. Darüber hinaus bestehen, ausgehend vom Rathausplatz 10, eine Untertunnelung sowie oberirdische Verbindungen zum Objekt Roßmarkt 13. Der Gebäudeteil ist unterkellert. Weiters ist ein Teil der Liegenschaft untertunnelt, hier befindet sich der Maschinenraum für die Parkgarage der Grundstücke Gst. Nrn. 1640/1, 1640/38 und 1640/43.

Bau- und Erhaltungszustand²⁸

Der Bau- und Erhaltungszustand der gegenständlichen Liegenschaft und der darauf befindlichen Gebäude wird vom fertigenden Sachverständigen aufgrund der äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme sowie unter Zugrundelegung der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und Pläne wie folgt festgestellt:

Bau- und Erhaltungszustand						
Bauteil	sehr gut	gut	mittelmäßig	schlecht	sehr schlecht	o.A.
Außenanlagen						✘
Fassade			✘			
Dach						✘
Allgemeine Flächen			✘			
Fenster, Türen			✘			
Wände, Decken, Böden			✘			
Haustechnik (HKLS)						✘
Elektroinstallation						✘
Sanitärausstattung						✘
Gesamteindruck						

Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen wurden vom fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt und waren nicht Gegenstand des Auftrages.

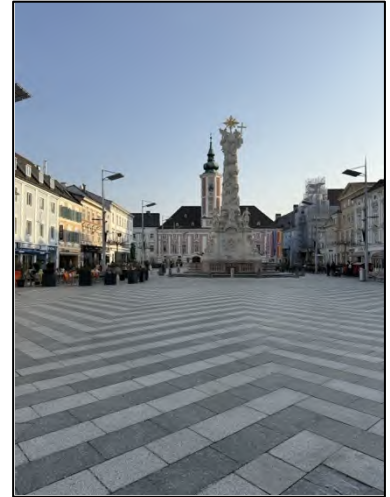
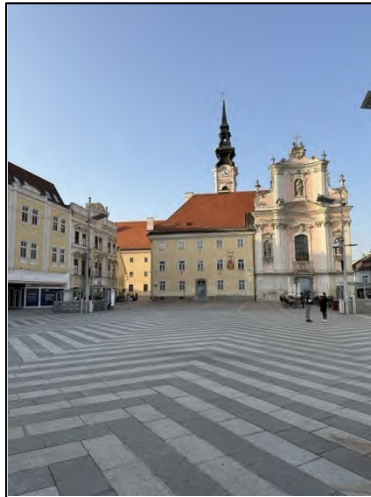
²⁸ Verwendete Kriterien:

- Sehr gut Keinerlei rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand
- Gut Kaum rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand, einige kleine Reparaturen erforderlich
- Mittel Rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, der in einem mittleren Zeithorizont von 5 Jahren abgearbeitet werden muss
- Schlecht Alle Bauteile weisen Mängel auf, erheblicher rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, eine umfangreiche Sanierungskonzeption wird empfohlen.
- Sehr schlecht Das Gebäude entspricht in Summe nicht mehr den relevanten Bestimmungen der jeweiligen Bauordnung.

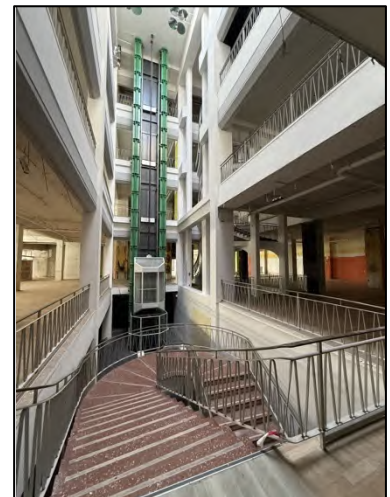
3.3.3. Fotodokumentation



Außenansicht Nr. 9

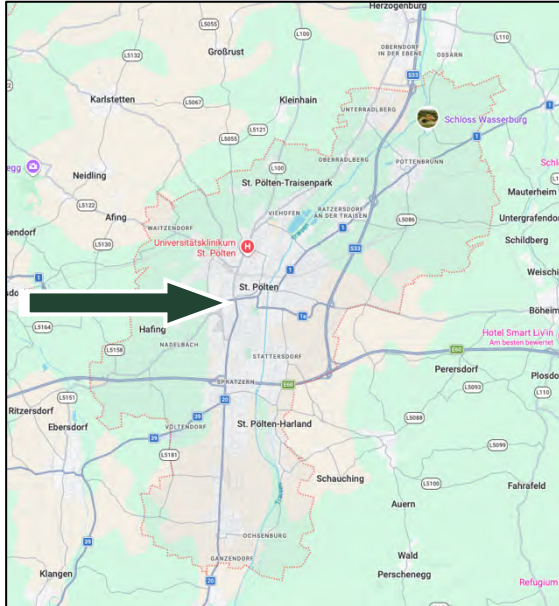


Umgebungsfotos



Diverse Innenansichten

3.4. 3100 St. Pölten, Rathausplatz 10

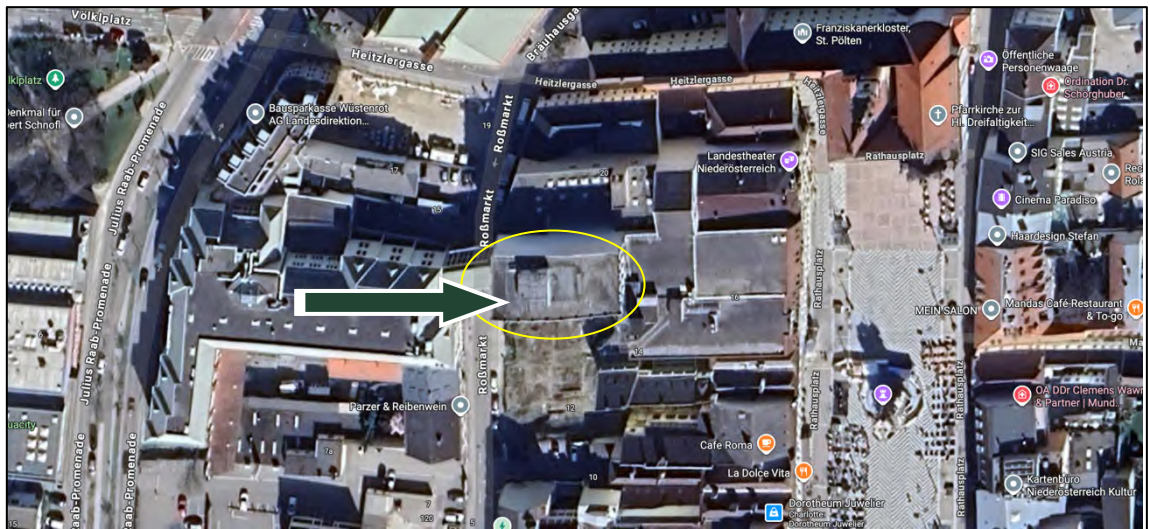


Lage der Liegenschaft im Bezirk



Lageplan, Quelle: google.at/maps

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in an der Adresse Rathausplatz 10 in Zentrumslage im Stadtgebiet von St. Pölten.



Vogelperspektive, Quelle: google.at/maps; rudimentäre Einzeichnung

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

3.4.1. Grundstücksdaten

Grundbuch

REPUBLIC ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 19544 St. Pölten EINLAGEZAHL 4353
BEZIRKSGERICHT St. Pölten

Letzte TZ 488/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
92	Bauf.(10)	171	
93	Bauf.(10)	129	
.183	Bauf.(10)	317	Rathausplatz 10
GESAMTFLÄCHE		617	

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

***** A2 *****
2 a 2720/1994 Realrecht des Überbaues und der Untertunnelung des Gst
1640/13 für Gst .183
b gelöscht

***** B *****
7 ANTEIL: 1/1
Rossmarkthöfe Projektentwicklungs GmbH & Co KG (FN 590125g)
ADR: Wipplingerstraße 35, 4. Stg, Wien 1010
a 6814/2022 IM RANG 6574/2022 Kaufvertrag 2022-11-23 Eigentumsrecht
c 488/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-01-21
(HG Wien - 59 S 7/26z)

***** C *****
3 b 6114/2023 IM RANG 6815/2022 Pfandbestellungsurkunde
2022-11-30
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 12.300.000,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)

c 6114/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 423 KG 19544 St. Pölten C-LNR 4
EZ 433 KG 19544 St. Pölten C-LNR 9
EZ 4021 KG 19544 St. Pölten C-LNR 9
EZ 419 KG 19544 St. Pölten C-LNR 4
EZ 4353 KG 19544 St. Pölten C-LNR 3
EZ 5644 KG 19544 St. Pölten C-LNR 3

4 a 1269/2025 Pfandbestellungsurkunde 2022-12-07
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.460.000,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)

b 1269/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 423 KG 19544 St. Pölten C-LNR 5
EZ 433 KG 19544 St. Pölten C-LNR 10
EZ 4021 KG 19544 St. Pölten C-LNR 10
EZ 419 KG 19544 St. Pölten C-LNR 5
EZ 4353 KG 19544 St. Pölten C-LNR 4
EZ 5644 KG 19544 St. Pölten C-LNR 4

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

Grundbuch11.03.2026 13:11:12

Laut Erhebungen des fertigenden Sachverständigen im Grundbuch setzt sich das Areal aus folgenden Flächen zusammen.

EZ	GST-Nr.	Grundfläche	Art der Fläche
4353	92	171 m ²	Bauflächen (Gebäude)
	93	129 m ²	Bauflächen (Gebäude)
	.183	317 m ²	Bauflächen (Gebäude)
Summe GST-Fläche		617 m²	

Die Gesamtfläche des gegenständlichen Grundstückes beträgt somit 617 m².

Es erfolgte kein Ausweis der Fläche im Grenzkataster²⁹ für die Grundstücksnummern 92, 93, .183, die tatsächlichen Flächen können daher abweichend sein. Das Ausmaß sowie die Grenzen des Grundstückes können sohin nicht als gesichert gelten.

A2-Blatt

C-LNr 2 - Realrecht: Bei der gegenständlichen A2-Eintragung handelt es sich um ein Realrecht des Überbaues und der Untertunnelung des Grundstückes 1640/13 für das Grundstück Nr. 183.

C-Blatt

C-LNr. 3 und 4 – Pfandrechte: Pfandrechte stellen geldwerte Lasten dar. Unter der Annahme der Geldlastenfreiheit werden diese Eintragungen wertneutral behandelt.

Auszug aus der digitalen Katastermappe



Auszug aus der digitalen Katastermappe; Quelle: atlas.noee.gv.at

²⁹ Grundsteuerkataster: Einführung 1817. Wesentlich sind die Naturgrenzen, wo sie fehlen wird auf die Mappengrenzen zurückgegriffen. Die Eintragung der Grenzen im Grundsteuerkataster ist nicht verbindlich – rechtlich maßgeblich sind die in der Natur vorhandenen Grenzen (Grenzkataster). Der Grenzkataster ist eine von den Vermessungsämtern geführte öffentliche Einrichtung zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke und zur bloßen Ersichtlichmachung bestimmter tatsächlicher Grundstücksverhältnisse.

Die Grundlage der Bewertung basiert auf den im Katasterplan ausgewiesenen Grundstücksgrenzen.

Grundstückskonfiguration

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Zuschnitt und liegt nahezu eben.

3.4.2. Gebäudedaten

Kurzbeschreibung

Die wesentlichen Bestandsmerkmale der Liegenschaft werden vom fertigenden Sachverständigen aufgrund der Erhebungen und der äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme sowie unter Zugrundelegung der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und Pläne wie folgt ermittelt:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in St. Pölten an der Adresse Rathausplatz 10 und ist vom Roßmarkt direkt zugänglich. Der Gebäudeteil ist im Inneren mit Rathausplatz 9 sowie in weiterer Folge mit den Objekten Rathausplatz 8 und 7 verbunden, sodass ein durchgängiger interner Gebäudeverbund besteht.

Darüber hinaus bestehen von diesem Gebäudeteil aus, die Über- und Untertunnelung unter dem Roßmarkt sowie die Verbindungen zum Objekt Roßmarkt 13 bzw. Julius Raab-Promenade 17–21. Die innere Erschließung entspricht den übrigen Gebäudeteilen des ehemaligen Möbelhauses und erfolgt über Verkaufsflächen, Stiegenhaus und Lift.

Bau- und Erhaltungszustand³⁰

Der Bau- und Erhaltungszustand der gegenständlichen Liegenschaft und der darauf befindlichen Gebäude wird vom fertigenden Sachverständigen aufgrund der äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme sowie unter Zugrundelegung der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und Pläne wie folgt festgestellt:

Bau- und Erhaltungszustand						
Bauteil	sehr gut	gut	mittelmäßig	schlecht	sehr schlecht	o.A.
Außenanlagen						✘
Fassade			✘			
Dach						✘
Allgemeine Flächen			✘			
Fenster, Türen			✘			
Wände, Decken, Böden			✘			
Haustechnik (HKLS)						✘
Elektroinstallation						✘
Sanitärausstattung						✘
Gesamteindruck			✘			

Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen wurden vom fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt und waren nicht Gegenstand des Auftrages.

³⁰ Verwendete Kriterien:

- Sehr gut Keinerlei rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand
- Gut Kaum rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand, einige kleine Reparaturen erforderlich
- Mittel Rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, der in einem mittleren Zeithorizont von 5 Jahren abgearbeitet werden muss
- Schlecht Alle Bauteile weisen Mängel auf, erheblicher rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, eine umfangreiche Sanierungskonzeption wird empfohlen.
- Sehr schlecht Das Gebäude entspricht in Summe nicht mehr den relevanten Bestimmungen der jeweiligen Bauordnung.

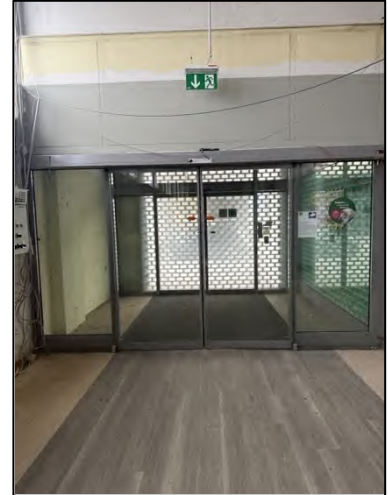
3.4.3. Fotodokumentation



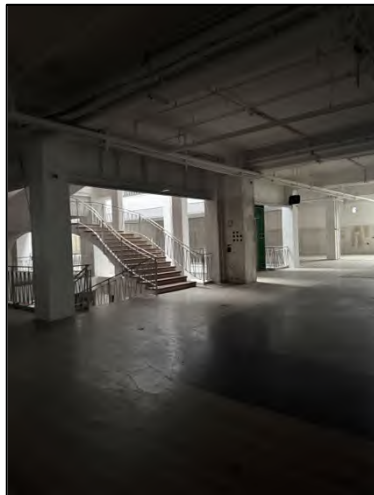
Außenansicht Nr. 10



Umgebungsfoto/Überführung



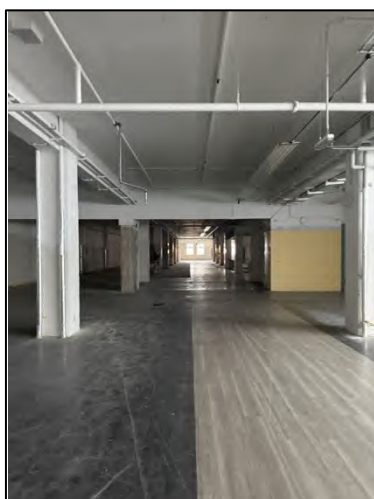
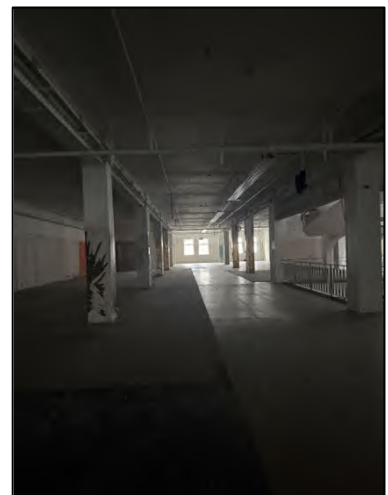
Eingangsbereich



Innenansicht



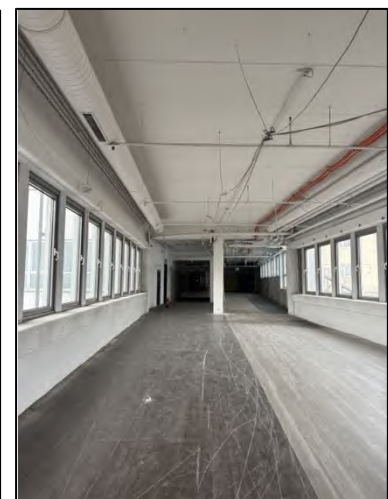
Übergang Haus Nr. 10 -> Nr. 9



Innenansicht

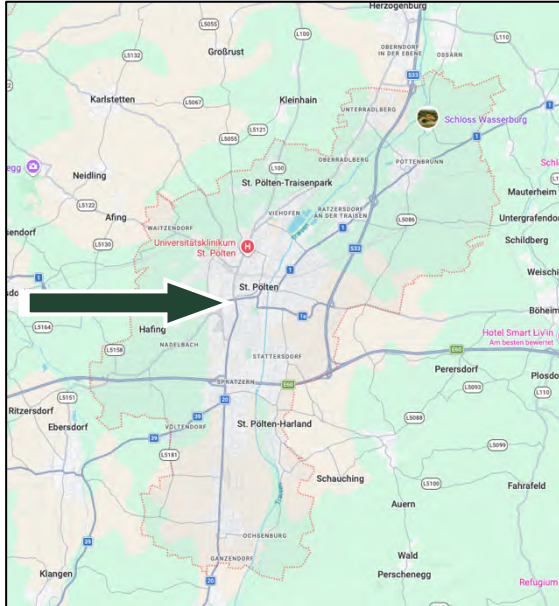


Eingang Unterführung zu Roßmarkt 13



Überführung zu Roßmarkt 13

3.5. 3100 St. Pölten, Julius Raab-Promenade 17, 19, 21 / Roßmarkt 13



Lage der Liegenschaft im Bezirk



Lageplan, Quelle: google.at/maps


Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich an der Adresse Roßmarkt 13 / Julius Raab-Promenade 17, 19, 21 in Zentrumslage im Stadtgebiet von St. Pölten.



Vogelperspektive, Quelle: google.at/maps; rudimentäre Einzeichnung

3.5.1. Grundstücksdaten

Grundbuch

	REPUBLIC ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB	
<hr style="border: 1px solid black;"/>			
Auszug aus dem Hauptbuch			
KATASTRALGEMEINDE 19544 St. Pölten		EINLAGEZAHL 419	
BEZIRKSGERICHT St. Pölten			

Letzte TZ 433/2026			
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
86/2	G GST-Fläche	*	3426
	Bauf.(10)	2803	
	Gärten(10)	339	
	Sonst(50)	284	Julius Raab-Promenade 17
			Julius Raab-Promenade 21
			Roßmarkt 13
			Julius Raab-Promenade 19
Legende:			
G: Grundstück im Grenzkataster			
*: Fläche rechnerisch ermittelt			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)			
***** A2 *****			
1	a	2720/1994 Realrecht des Überbaues und der Untertunnelung des Gst 1640/13 für Gst 86/2	
	b	gelöscht	
2	a	gelöscht	
***** B *****			
7	ANTEIL: 1/1		
	Rossmarkthöfe Projektierungs GmbH & Co KG (FN 590125g)		
	ADR: Wipplingerstraße 35, 4. Sto, Wien 1010		
	a	6814/2022 IM RANG 6574/2022 Kaufvertrag 2022-11-23 Eigentumsrecht	
	c	433/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-01-21 (HG Wien - 59 S 7/26z)	
***** C *****			
1	a	2970/1995 3092/2023	
		DIENSTBARKEIT des Kanals gem P III Servitutsvertrag	
		1995-03-14 über Gst 86/2 für Gst 1608/2 1640/13	
4	b	6114/2023 IM RANG 6815/2022 Pfandbestellungsurkunde	
		2022-11-30	
		PFANDRECHT	
		Höchstbetrag EUR 12.300.000,--	
		für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)	
	c	6114/2023 Simultan haftende Liegenschaften	
		EZ 423 KG 19544 St. Pölten C-LNR 4	
		EZ 433 KG 19544 St. Pölten C-LNR 9	
		EZ 4021 KG 19544 St. Pölten C-LNR 9	
		EZ 419 KG 19544 St. Pölten C-LNR 4	
		EZ 4353 KG 19544 St. Pölten C-LNR 3	
		EZ 5644 KG 19544 St. Pölten C-LNR 3	
5	a	1269/2025 Pfandbestellungsurkunde 2022-12-07	
		PFANDRECHT	
		Höchstbetrag EUR 2.460.000,--	
Seite 1 von 2			

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
 Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
 Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p) b 1269/2025 Simultan haftende Liegenschaften EZ 423 KG 19544 St. Pölten C-LNR 5 EZ 433 KG 19544 St. Pölten C-LNR 10 EZ 4021 KG 19544 St. Pölten C-LNR 10 EZ 419 KG 19544 St. Pölten C-LNR 5 EZ 4353 KG 19544 St. Pölten C-LNR 4 EZ 5644 KG 19544 St. Pölten C-LNR 4 ***** HINWEIS ***** Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS. ***** <hr style="width: 100%;"/> Grundbuch 11.03.2026 13:13:09
--

Laut Erhebungen des fertigenden Sachverständigen im Grundbuch setzt sich das Areal aus folgenden Flächen zusammen.

EZ	GST-Nr.	Grundfläche	Art der Fläche
419	86/2	2803 m ²	Bauflächen (Gebäude)
		339 m ²	Gärten (Gärten)
		284 m ²	Sonstige (Betriebsflächen)
Summe GST-Fläche		3.426 m²	

Die Gesamtfläche des gegenständlichen Grundstückes beträgt somit 3426 m².

Ein Ausweis der Fläche im Grenzkataster ist bereits erfolgt. Das Ausmaß für die eingetragene Grundstücksnummer 86/2 ist sohin als verbindlich anzusehen.³¹

Wenn sich ein Stern (*) neben "BA (Nutzung)" befindet, bedeutet das, dass die Fläche dieses Grundstückes auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde.

A2-Blatt

A2-LNr. 1 – Realrecht: Bei der gegenständlichen A2-Eintragung handelte es sich um ein Realrecht des Überbaues und der Untertunnelung des Grundstückes 1640/13 für das Grundstück 86/2.

C-Blatt

C-LNr. 1 – Dienstbarkeit: Bei der gegenständlichen Eintragung handelt es sich um eine Dienstbarkeit eines Kanals gemäß Servitutsvertrag vom 14.03.1995 über das Grundstück 86/2 zugunsten der Grundstücke 1608/2 und 1640/13. Diese Eintragung ist wertrelevant und wird im Zuge der Wertermittlung berücksichtigt.

C-LNrn. 4 und 5 – Pfandrechte: Pfandrechte stellen geldwerte Lasten dar. Unter der Annahme der Geldlastenfreiheit werden diese Eintragungen wertneutral behandelt.

³¹ Grundsteuerkataster: Einführung 1817. Wesentlich sind die Naturgrenzen, wo sie fehlen wird auf die Mappengrenzen zurückgegriffen. Die Eintragung der Grenzen im Grundsteuerkataster ist nicht verbindlich – rechtlich maßgeblich sind die in der Natur vorhandenen Grenzen (Grenzkataster). Der Grenzkataster ist eine von den Vermessungsämtern geführte öffentliche Einrichtung zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke und zur bloßen Ersichtlichmachung bestimmter tatsächlicher Grundstücksverhältnisse.

Auszug aus der digitalen Katastermappe



Auszug aus der digitalen Katastermappe; Quelle: atlas.noe.gv.at

Die Grundlage der Bewertung basiert auf den im Katasterplan ausgewiesenen Grundstücksgrenzen.

Grundstückskonfiguration

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt und liegt nahezu eben.

3.5.2. Gebäudedaten

Kurzbeschreibung

Die wesentlichen Bestandsmerkmale der Liegenschaft werden vom fertigenden Sachverständigen aufgrund der Erhebungen und der äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme sowie unter Zugrundelegung der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und Pläne wie folgt ermittelt:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in St. Pölten an der Adresse Roßmarkt 13 / Julius Raab-Promenade 17–21. Es handelt sich um ein mehrgeschossiges Gebäude mit ehemaligen Verkaufsflächen, welches über mehrere Ebenen sowie Stiegenhäuser und einen Aufzug erschlossen ist. Die Liegenschaft ist mehrgeschossig unterkellert; in den Untergeschossen befinden sich Garagenflächen mit Zufahrt vom Roßmarkt.

Darüber hinaus bestehen ober- und unterirdische Verbindungen unter bzw. über den Roßmarkt zum Objekt Rathausplatz 10 und in weiterer Folge zu den angeschlossenen Gebäudeteilen des Gesamtkomplexes. Teile der Untergeschosse stehen derzeit infolge von Grundwassereintritten unter Wasser.

Bau- und Erhaltungszustand³²

Der Bau- und Erhaltungszustand der gegenständlichen Liegenschaft und der darauf befindlichen Gebäude wird vom fertigenden Sachverständigen aufgrund der äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme sowie unter Zugrundelegung der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und Pläne wie folgt festgestellt:

Bau- und Erhaltungszustand						
Bauteil	sehr gut	gut	mittelmäßig	schlecht	sehr schlecht	o.A.
Außenanlagen			✘			
Fassade			✘			
Dach						✘
Allgemeine Flächen			✘			
Fenster, Türen			✘			
Wände, Decken, Böden			✘			
Haustechnik (HKLS)						✘
Elektroinstallation						✘
Sanitärausstattung						✘
Gesamteindruck						

Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen wurden vom fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt und waren nicht Gegenstand des Auftrages.

³² Verwendete Kriterien:

- Sehr gut Keinerlei rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand
- Gut Kaum rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand, einige kleine Reparaturen erforderlich
- Mittel Rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, der in einem mittleren Zeithorizont von 5 Jahren abgearbeitet werden muss
- Schlecht Alle Bauteile weisen Mängel auf, erheblicher rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, eine umfangreiche Sanierungskonzeption wird empfohlen.
- Sehr schlecht Das Gebäude entspricht in Summe nicht mehr den relevanten Bestimmungen der jeweiligen Bauordnung.

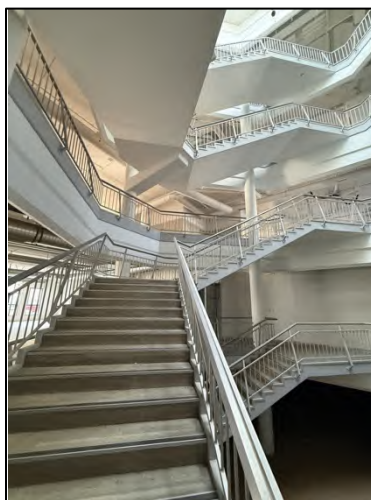
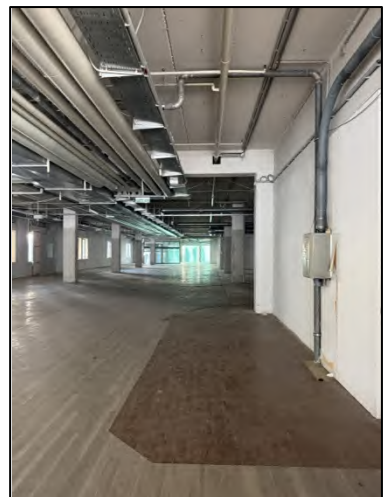
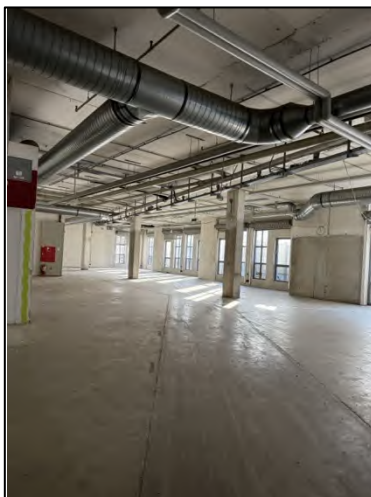
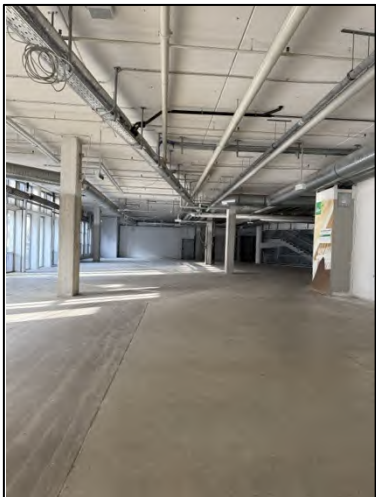
PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

3.5.3. Fotodokumentation



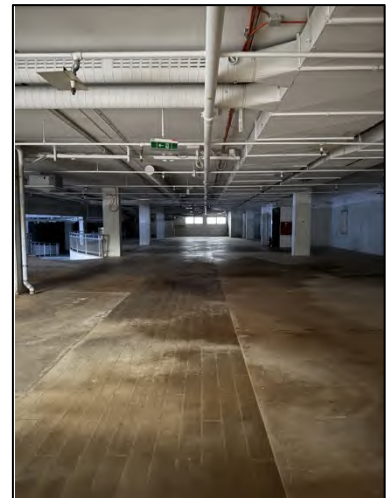
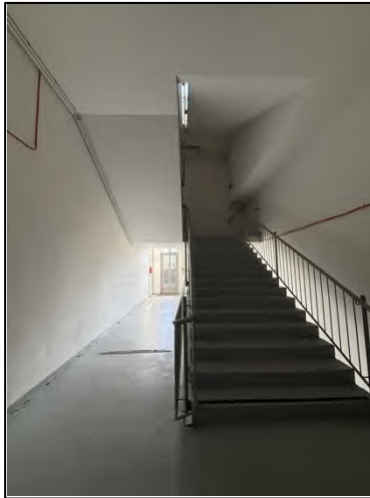
Außenansicht Julius Raab-Romenade 17-21



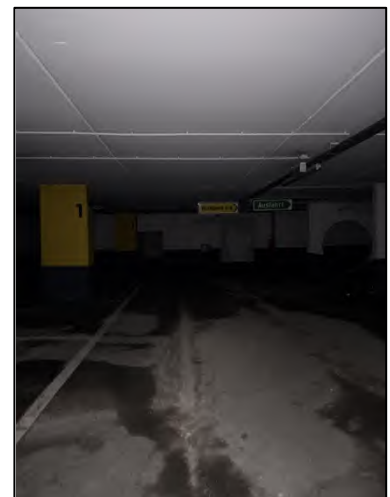
Diverse Innenansichten

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.



Diverse Innenansichten



Überführung zu Rathausplatz 10

Garage



Außenansicht/Überführung

Unterführung zu Rathausplatz 10

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.



Außenansicht Roßmarkt 13



Zufahrt



Garageneinfahrt

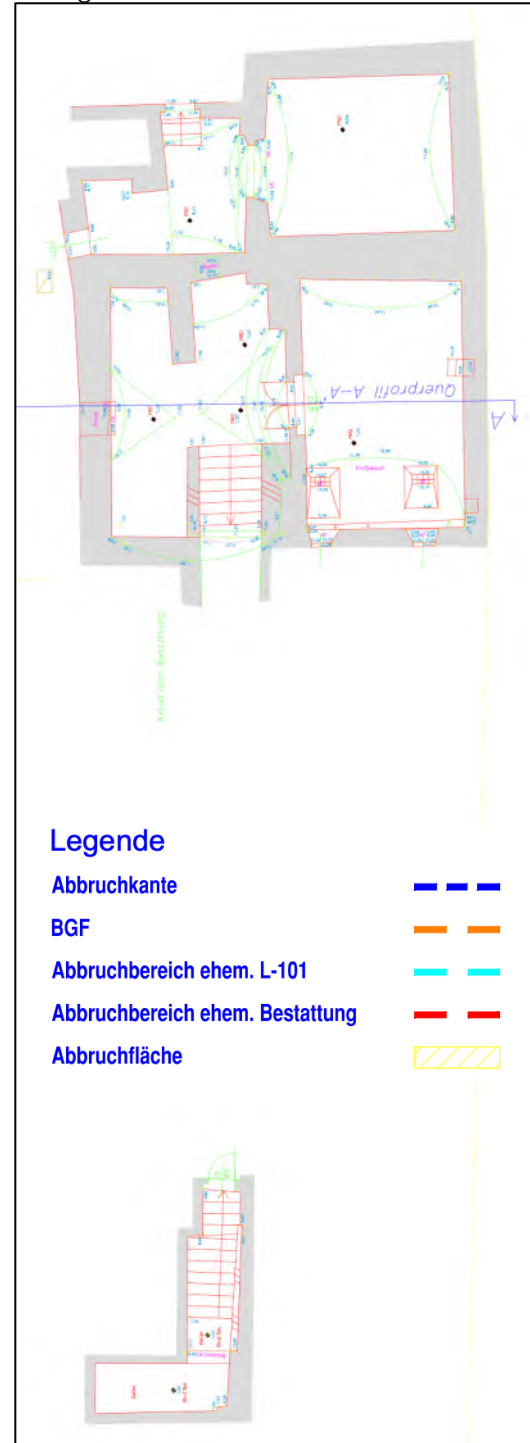
3.6. Gebäudepläne³³

Rathausplatz 6 (innerhalb der pinken Markierung)

Erdgeschoß:



Kellergeschoß:



Quelle: Hilfgutachter SV Mag. Alexander Kirschner (Planmaterial Maurer & Partner)

³³ Die Pläne werden nicht maßstabgetreu abgebildet.

Rathausplatz 6 (innerhalb der pinken Markierung):

1. Obergeschoß

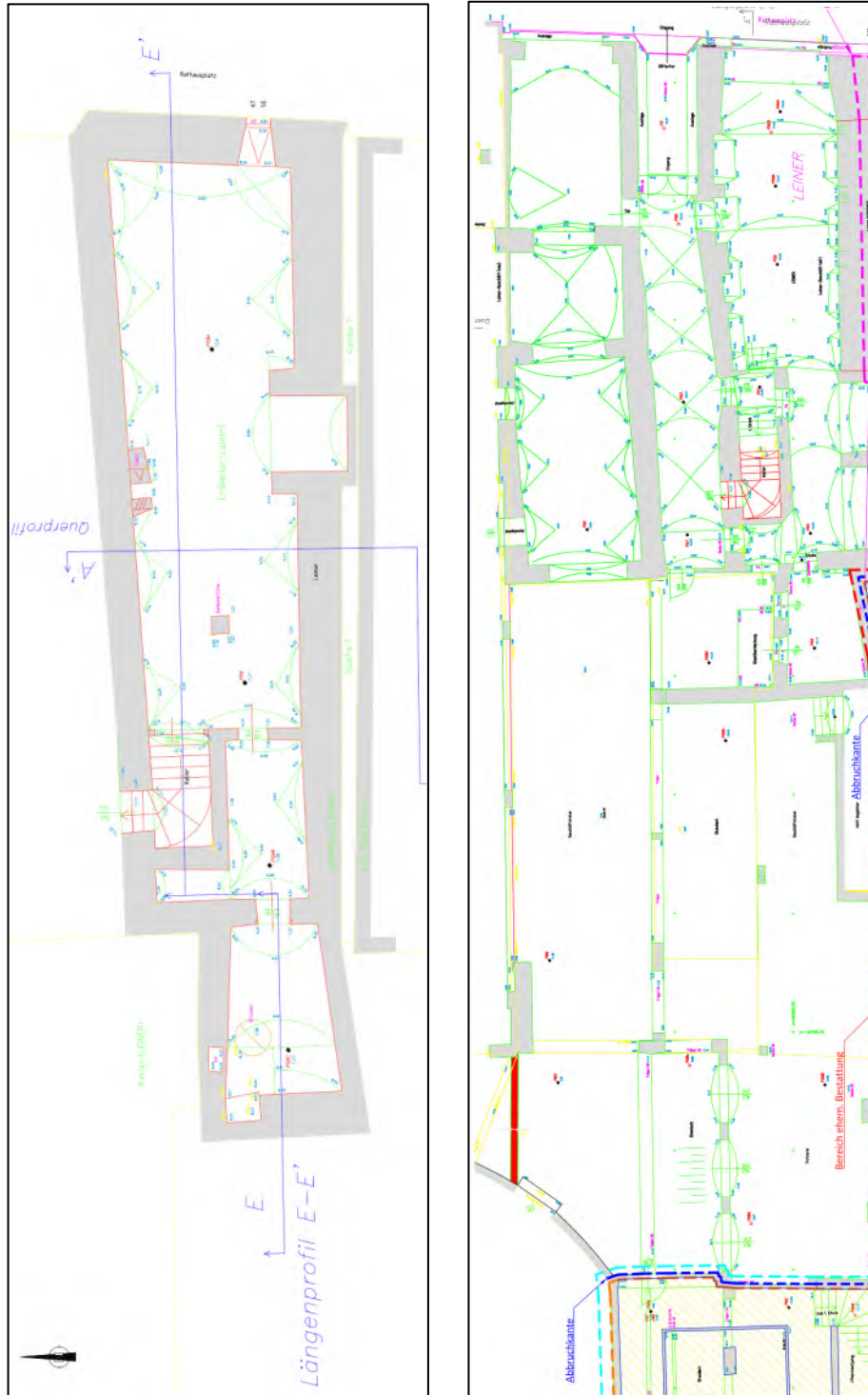


2. Obergeschoß:



Quelle: Hilfgutachter SV Mag. Alexander Kirschner (Planmaterial Maurer & Partner)

Rathausplatz 7 Kellergeschoß und 1. Obergeschoß:



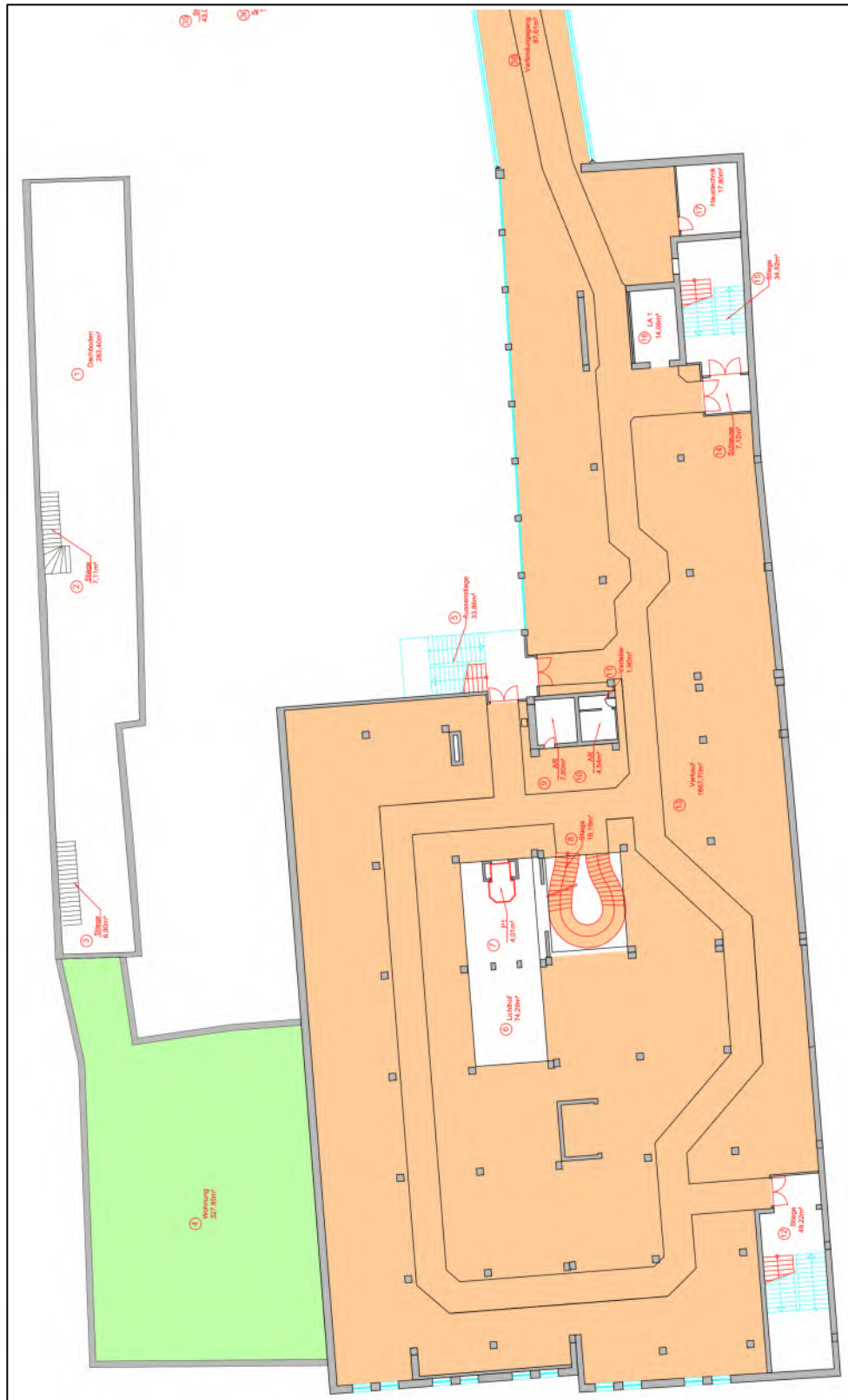
Quelle: Hilfgutachter SV Mag. Alexander Kirschner (Planmaterial Maurer & Partner)

Rathausplatz 7 Dachgeschoß und 2. Obergeschoß:



Quelle: Hilfgutachter SV Mag. Alexander Kirschner (Planmaterial Maurer & Partner)

Kellergeschoß Rathausplatz 8, 9 und 10 (links in grün Rathausplatz 7):

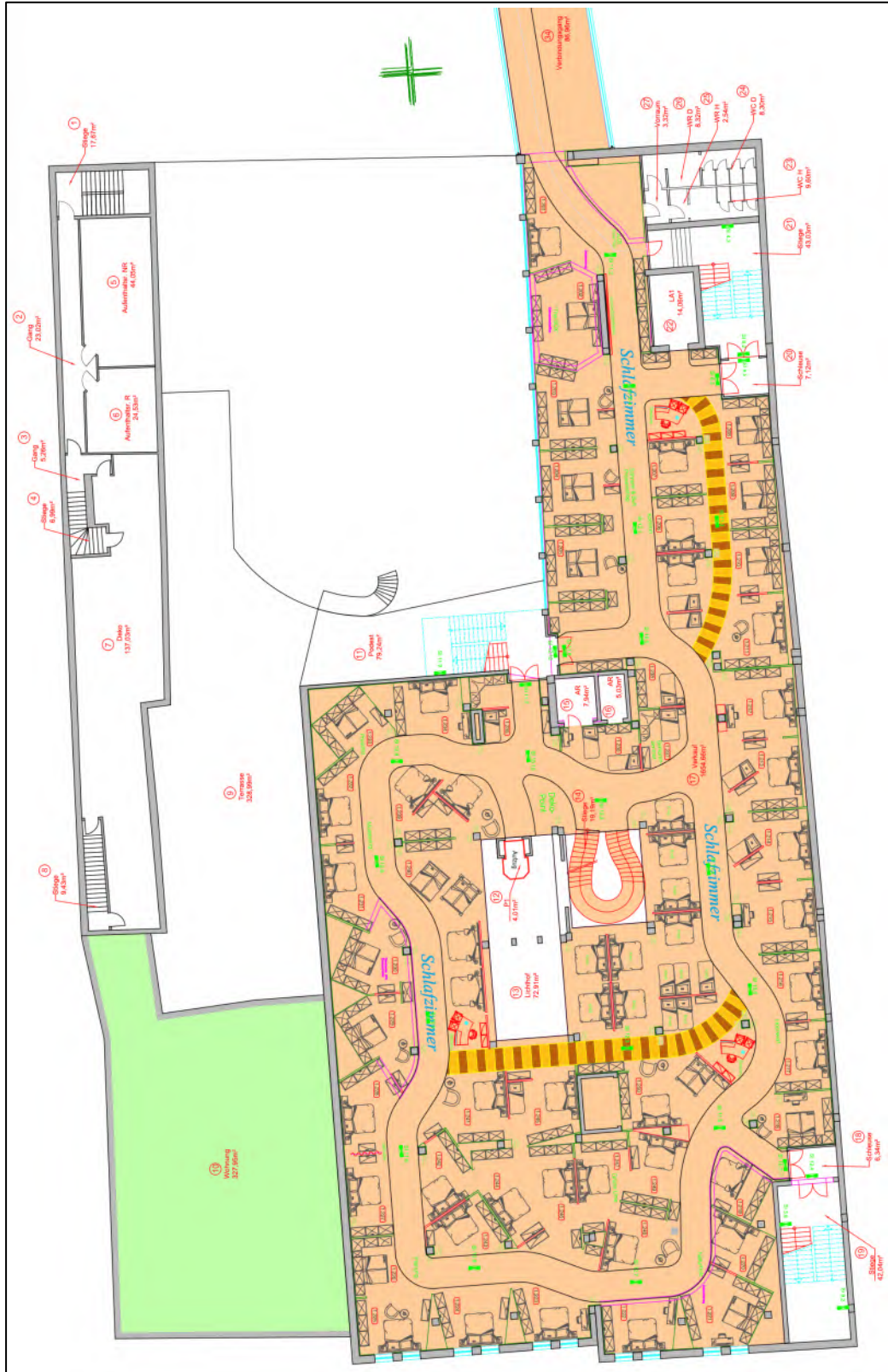


Quelle: Hilfgutachter SV Mag. Alexander Kirschner (Planmaterial Maurer & Partner)

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

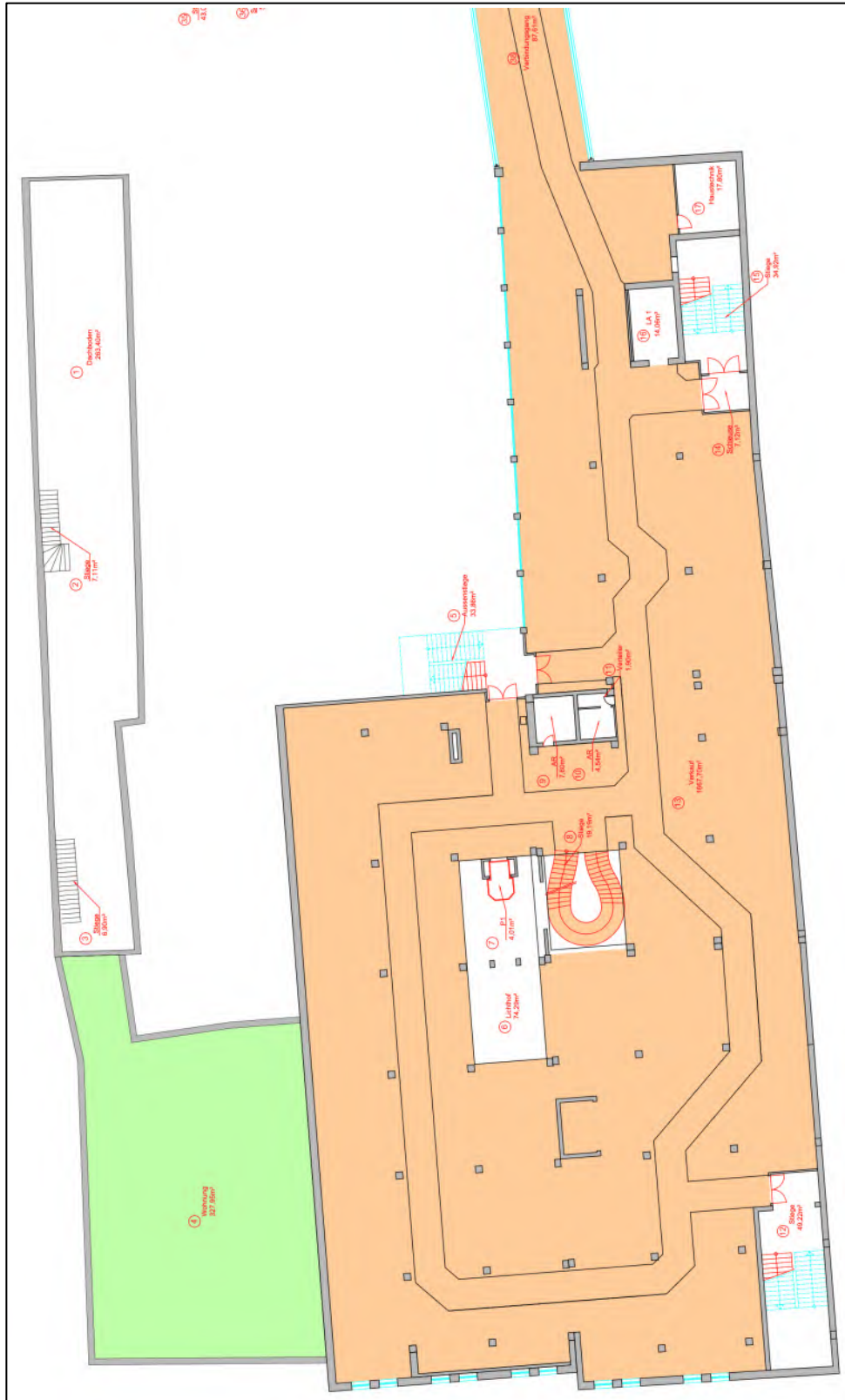
Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

1. Obergeschoß Rathausplatz 8, 9 und 10 (links in grün Rathausplatz 7):



Quelle: Hilfgutachter SV Mag. Alexander Kirschner (Planmaterial Maurer & Partner)

2. Obergeschoß Rathausplatz 8, 9 und 10 (links in grün Rathausplatz 7):



Quelle: Hilfgutachter SV Mag. Alexander Kirschner (Planmaterial Maurer & Partner)

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

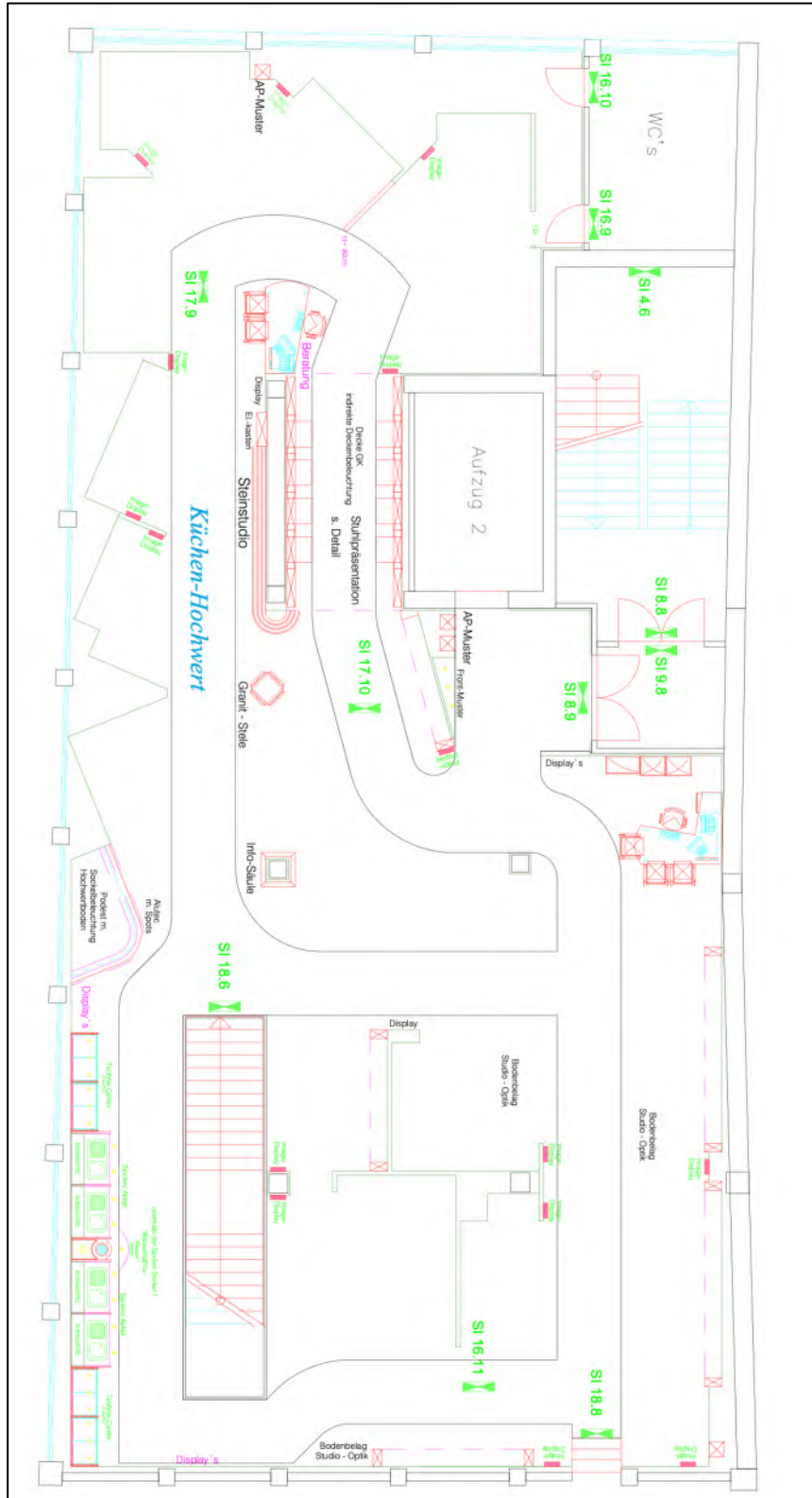
Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

3. Obergeschoß Rathausplatz 8, 9 und 10 (links Rathausplatz 7):



Quelle: Hilfgutachter SV Mag. Alexander Kirschner (Planmaterial Maurer & Partner)

4. Obergeschoß Rathausplatz 10:



Quelle: Hilfgutachter SV Mag. Alexander Kirschner (Planmaterial Maurer & Partner)

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

5. Obergeschoß Rathausplatz 10:

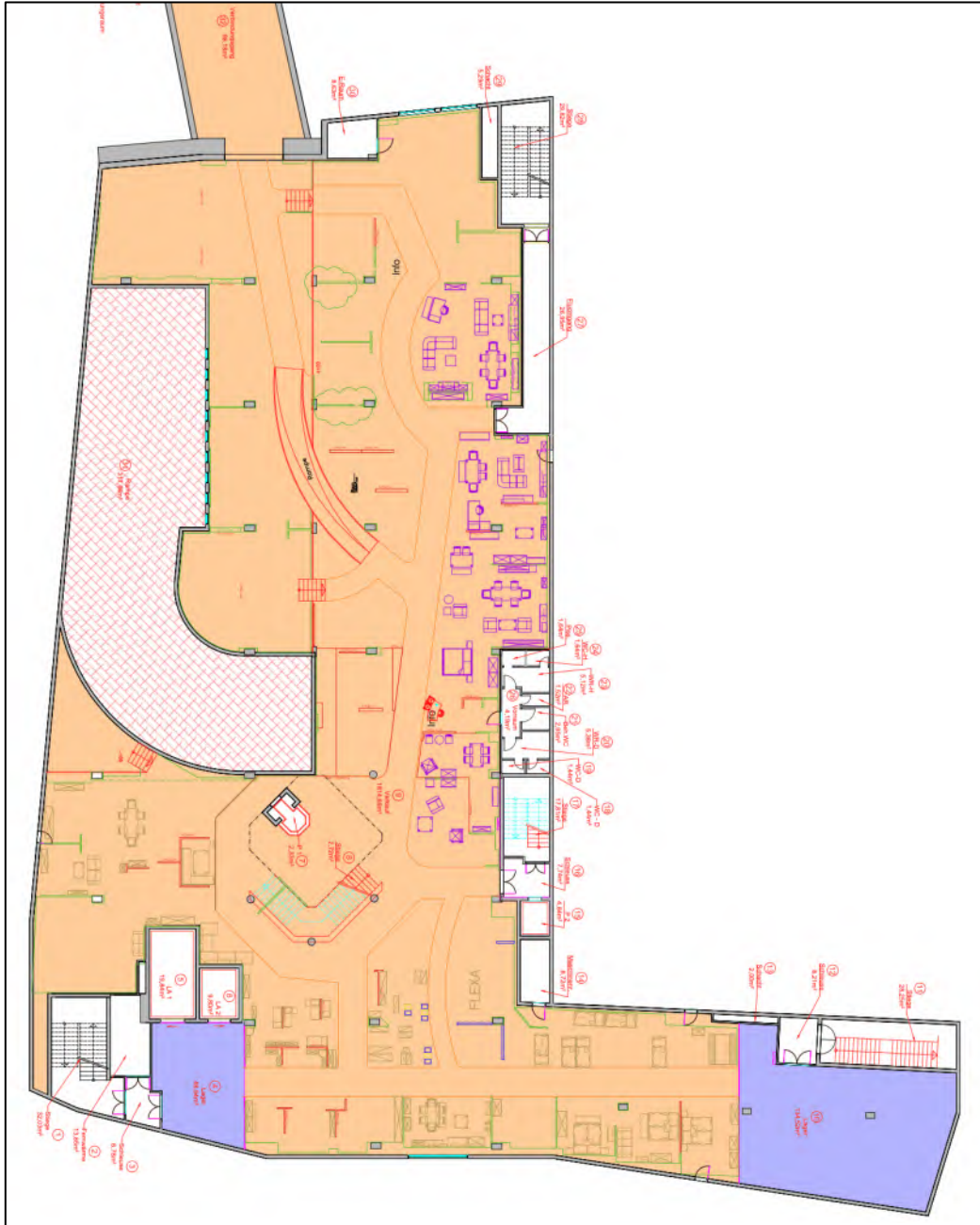


Quelle: Hilfgutachter SV Mag. Alexander Kirschner (Planmaterial Maurer & Partner)

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

Kellergeschoß Roßmarkt 13 / Julius Raab-Promenade 17-21:



Quelle: Hilfgutachter SV Mag. Alexander Kirschner (Planmaterial Maurer & Partner)

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

Erdgeschoß Roßmarkt 13 / Julius Raab-Promenade 17-21:

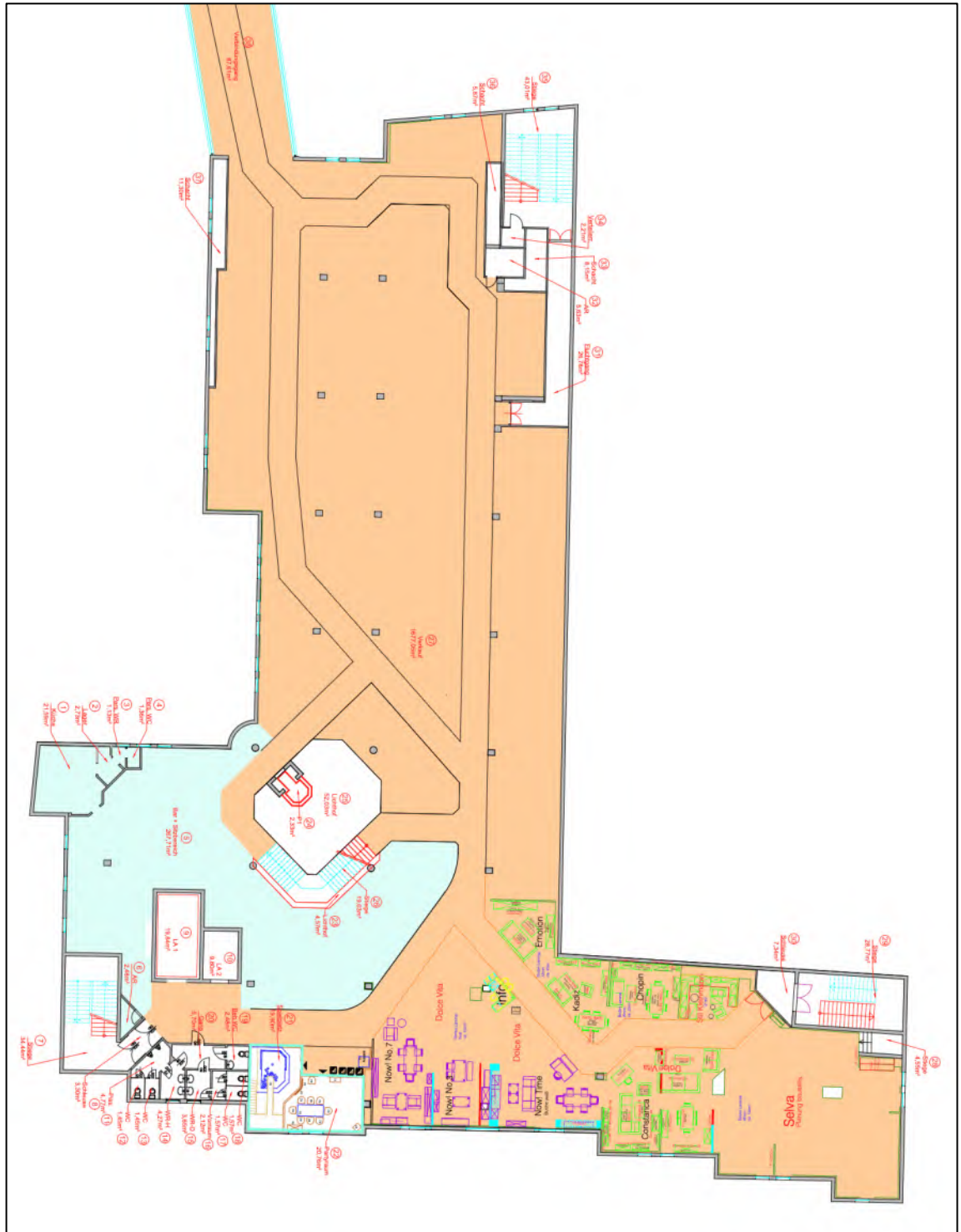


Quelle: Hilfgutachter SV Mag. Alexander Kirschner (Planmaterial Maurer & Partner)

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

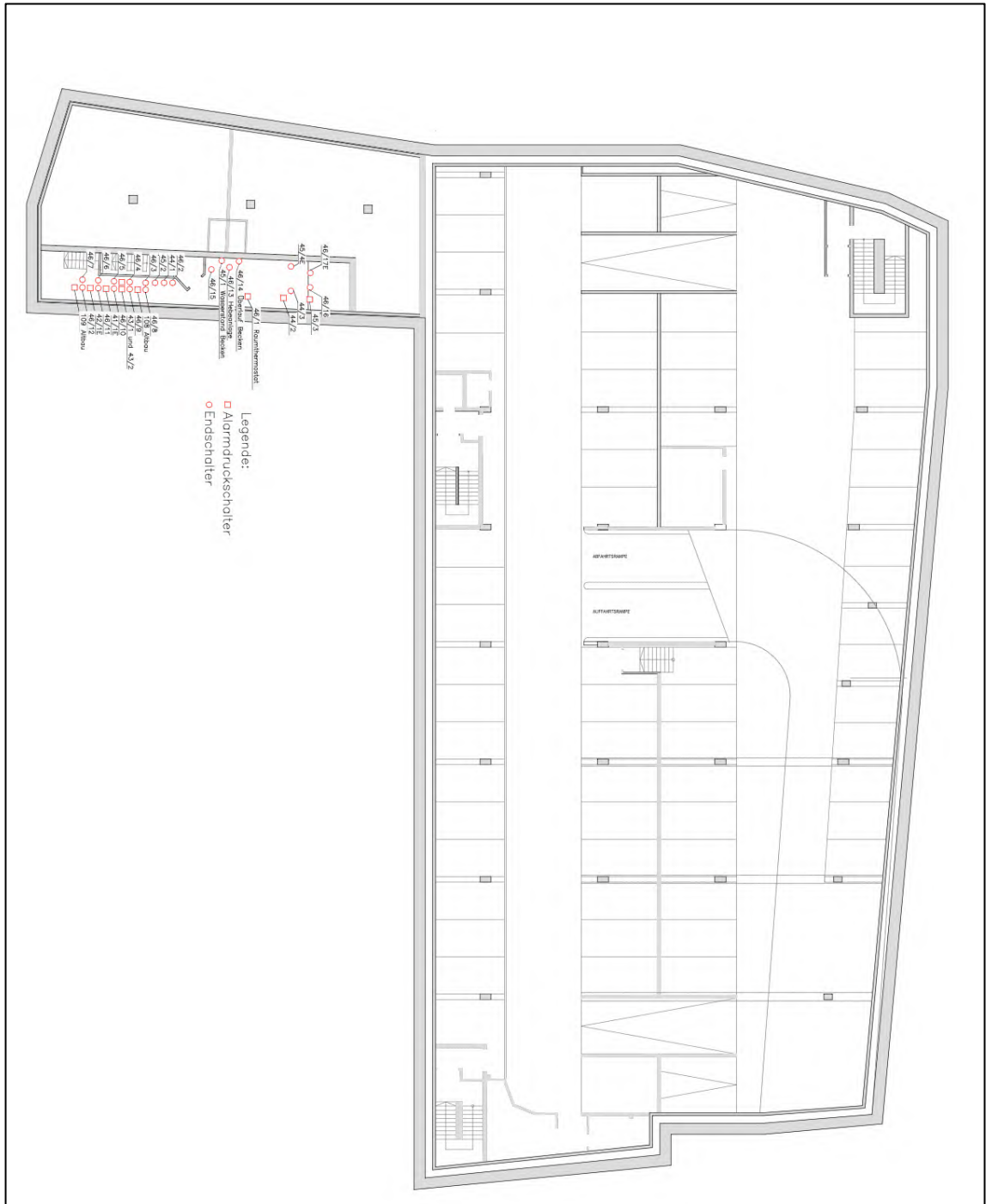
Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

2. Obergeschoß Roßmarkt 13 / Julius Raab-Promenade 17-21:



Quelle: Hilfgutachter SV Mag. Alexander Kirschner (Planmaterial Maurer & Partner)

1. Garagengeschoß Roßmarkt 13 / Julius Raab-Promenade 17-21:



Quelle: Hilfgutachter SV Mag. Alexander Kirschner (Planmaterial Maurer & Partner)

2. Garagengeschoß Roßmarkt 13 / Julius Raab-Promenade 17-21:



Quelle: Hilfgutachter SV Mag. Alexander Kirschner (Planmaterial Maurer & Partner)

C. BEWERTUNG

1. STANDORTBEWERTUNG

Als erster Schritt wird eine Standortbewertung durchgeführt, um das Objekt in weiterer Folge in dem Bewertungsverfahren hinsichtlich Drittverwendungsfähigkeit und Alternativnutzungen konkret einzustufen.

- Lagekriterien³⁴:

Lagekriterien					
Lage	sehr gut	gut	mittelmäßig	schlecht	sehr schlecht
Geschäftslage (Handel/Retail)		✗			
Bürolage (Office)	✗		✗		
Gewerbelage (Warehouse/Industry)			✗		
Wohnlage (Residential)		✗			
Individualverkehr		✗			
Öffentlicher Verkehr			✗		
Parken auf öffentlichem Grund			✗		
Parken auf eigenem Grund					
Öffentliche Parkgaragen in der Umgebung	✗				
Nähe zum Stadtzentrum	✗				
Immissionsbelastung		✗			
Standortimage	✗				
Zusammenfassende Lageeinschätzung		✗			

Aufgrund der oben dargestellten Lagekriterien kann man von einer guten Lage der zu bewertenden Liegenschaft sprechen.

2. BEWERTUNGSGRUNDSATZ

Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethoden des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs. 2 LBG ermittelt. Dabei wird festgehalten, dass der im LBG definierte Kapitalisierungszinssatz durch den in der ÖNORM B 1802-1 vom 01.03.2022 definierten Liegenschaftszinssatz unter dem Aspekt, dass diese den aktuellen Stand der Bewertungspraxis darstellt, ersetzt.

Ziel des Gutachtens ist somit die Ermittlung des Verkehrswertes der beschriebenen Sache. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen ist. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen

³⁴ Verwendete Kriterien:

Sehr gut	Citylage mit hoher Frequenz und hohem Nachfragepotential oder Cottagelage
Gut	stadtnahe Lage, gute Frequenz und gutes Nachfragepotential
Mittel	Dezentrale Lage, mittlere Frequenz, mittleres Nachfragepotential
Schlecht	Dezentral, kaum Frequenz, eingeschränktes Nachfragepotential
Sehr schlecht	Problemlage

Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben jedoch außer Betracht.

Grundlage für die Erzielung des im Gutachten ermittelten Wertes sind entsprechende Vermarktungsaktivitäten. Diese sind primär ein entsprechend langer Vermarktungszeitraum und ein entsprechendes Maß der Publizität.

Für das Erreichen einer entsprechenden Publizität ist es erforderlich, sämtliche Marketingmaßnahmen zu ergreifen. Die Kosten für diese Marketingmaßnahmen sind im Ergebnis dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Gemäß § 2 LBG bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklung am Ort – die Gesamtsituation bildet den Preis.

Der Verkehrswert lt. Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) definiert sich wie folgt:

§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz

(1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

3. BEWERTUNGSVERFAHREN

Das Ermittlungsverfahren wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes des Jahres 1992, Bundesgesetz vom 19.03.1992, BGBl. 150, durchgeführt.

Die gegenständliche Wertermittlung berücksichtigt neben den im Gutachten bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

1. alle Informationen, die die fertigenden Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers in schriftlicher und/oder mündlicher Form erhalten hat
2. die Ergebnisse der Befundaufnahme
3. den Bau- und Erhaltungszustand des Objektes
4. die allgemeine Lage am Realitätenmarkt

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens und deren Kombination sind legal wie folgt geregelt:

§ 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz

(1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

(2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

4. VERFAHRENSWAHL

Die Erstellung des Gutachtens erfolgt auf Grundlage des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG 1992) unter der Maßgabe, zur Verbesserung von Transparenz, Plausibilität und Effizienz auch andere allenfalls nicht normierte Verfahren in Ansatz zu bringen.

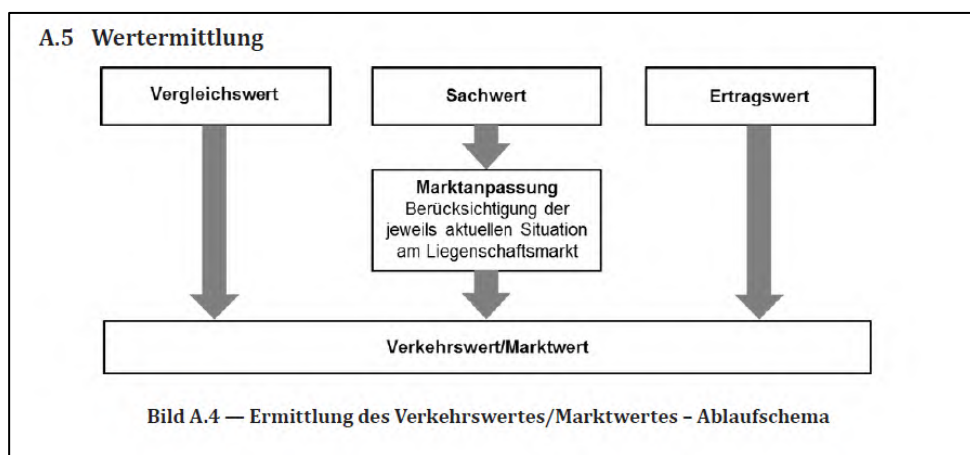
Allgemeine Erläuterungen:

Mit Hilfe des Ertragswertverfahrens werden bebaute Liegenschaften bewertet, deren Nutzungsbestimmung es in erster Linie ist, aus den Erträgen über die Bewirtschaftungskosten hinaus eine angemessene Verzinsung des Kapitals zu erzielen, welche durch den Verkehrswert der Liegenschaft repräsentiert wird. Mit diesem Verfahren werden nicht nur Liegenschaften bewertet, welche tatsächlich Erträge durch Vermietung oder Verpachtung erzielen, sondern auch eigengenutzte Liegenschaften, die bei Fremdnutzung entsprechende Erträge erzielen können.

Das Sachwertverfahren beurteilt den Wert von Grundstücken, die mit den darauf befindlichen Sachen eine Einheit bilden. Vor allem wird es bei Liegenschaften herangezogen, die der Eigennutzung dienen.

Das Vergleichswertverfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Liegenschaften sowie allgemein des Bodenwertes im Sachwertverfahren und im Ertragswertverfahren anzuwenden. Zudem kann es bei bebauten Liegenschaften angewendet werden, wenn zwischen den Vergleichsobjekten und dem Bewertungsgegenstand eine hinreichende Übereinstimmung in wertrelevanten Merkmalen besteht. Dies ist in der Praxis insbesondere bei Eigentumswohnungen der Fall.

Nach den Regelungen der 2022 aktualisierten ÖNORM B 1802-1 muss der Gutachter insbesondere bei der Berechnung des Verkehrs- bzw. Marktwertes den dazu berechneten Betrag, vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse, kritisch würdigen und gegebenenfalls korrigieren.³⁵



Quelle: ÖNORM B1802-1

³⁵ Quelle: ÖNORM B1802-1

Entsprechende Verfahrenswahl:

Im Zuge der örtlichen Befundaufnahme wurde festgestellt, dass sich die Gebäude am Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer befinden bzw. auf die derzeitige Marktsituation, bezogen auf den highest and best use wirtschaftlich nicht sinnvoll genutzt werden können und dies insofern, als eine Nutzung der bestehenden Gebäude niedriger ist als die Bodenwertverzinsung und dies ein entsprechender Hinweis auf die Abbruchreife des Objektes ist; ein Redevelopment unter Beibehaltung der baulichen Struktur mit dem Ziel der höchsten und besten Nutzung (primär Wohnen) liegt deutlich über den Neuherrstellkosten und ist somit folglich von einem Abbruch der bestehenden Baulichkeiten (sofern rechtlich zulässig; siehe Denkmalschutz Objekte Rathausplatz 6 und 7) auszugehen.

Daher wird in der weiteren Folge von einem Abbruch ausgegangen, die nach dem Abbruch un bebauten Liegenschaften werden im Zuge des Vergleichsverfahrens bewertet, da in innerstädtischen Lagen ein unmittelbarer Preisvergleich in Bezug auf die Vergleichswerteinheit €/m² Grundstücksfläche aufgrund der mangelnden Vergleichsdaten schwer möglich ist, wurde auf ein Vergleichsverfahren mit der Vergleichseinheit €/m² BGF bzw. Nutzfläche durchgeführt.

5. VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Das Vergleichsverfahren ist im **§ 4 LBG** und im **§ 10 LBG** geregelt:

§ 4 Abs. 1 LBG: Im Vergleichsverfahren 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.

Abs. 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.

Abs. 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.

§ 10 Abs. 1 LBG: Beim Vergleichsverfahren sind überdies die zum Vergleich herangezogenen Sachen anzuführen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben, die dafür erzielten Kaufpreise anzugeben und allfällige Zu- oder Abschläge (§ 4 Abs. 1), Auf- oder Abwertungen (§ 4 Abs. 2) und Kaufpreisberichtigungen (§ 4 Abs. 3) zu begründen.

Das Vergleichsverfahren folgt dem Gedanken, dass eine Sache so viel wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann. Die Orientierung an Preisen für vergleichbare Objekte – wie sie im allgemeinen Geschäftsverkehr durchaus üblich ist – entspricht auch den am Grundstücksmarkt vorherrschenden Gepflogenheiten. Die Anwendung des Vergleichsverfahrens setzt daher eine sorgfältige Beobachtung des Marktgeschehens voraus.

Die Anwendungsbereiche des Vergleichswertverfahrens sind:

- Ermittlung des Verkehrswertes von unbebauten Grundstücken
- Ermittlung des Bodenwertes im Sachwertverfahren und im klassischen Ertragswertverfahren
- Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Liegenschaften wie: Eigentumswohnungen, Reihenhäuser, Doppelhäuser, gleichartige Siedlungshäuser, Garagen Stellplätze

Das Vergleichswertverfahren führt im Allgemeinen durch Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke direkt zum Verkehrswert. Abweichende Eigenschaften des Bewertungsgegenstandes und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Verkehrswert durch angemessene Zu- und/oder Abschläge zu berücksichtigen. Anpassungen an die Gegebenheiten des Marktes, wie sie beim Ertragswert- und mehr noch beim Sachwertverfahren gegebenenfalls erforderlich werden, können weitestgehend außer Ansatz bleiben, da die aktuelle Marktsituation sich in den erhobenen Vergleichswerten widerspiegelt.

Im praktischen Einsatz stellt sich häufig das Problem, dass

- vielfach keine ausreichende Zahl an Kaufpreisen (Vergleichsgrundstücken) vorliegt,
- die Wertermittlungsobjekte oft nicht direkt vergleichbar sind,
- die Kaufpreise für einen Preisvergleich nicht geeignet sind (Liehaberpreise, Gefälligkeitspreise, Zwangsversteigerung) oder aber die Mechanismen zur Preisbildung mangels Informationen nicht nachvollziehbar sind,
- die Kaufpreise zu wenig zeitnah um den Wertermittlungstichtag angefallen sind.

Weisen das zu bewertende Objekt und die Vergleichsobjekte hinreichend übereinstimmende Zustandsmerkmale auf und wurden die Preise für die Objekte zeitgleich mit dem Wertermittlungstichtag vereinbart, so handelt es sich um einen direkten bzw. unmittelbaren Preisvergleich. Dieser findet sich in der Praxis jedoch nur selten. Den Regelfall bildet der mittelbare bzw. indirekte Preisvergleich, wo die Vergleichspreise zunächst auf den Bewertungstichtag und die Zustandsmerkmale des zu bewertenden Objektes anzugleichen sind.

Bei der Heranziehung von Vergleichswerten kann ebenso wie beim Sachwert und beim Ertragswert auch eine Trennung des Bodens vom Gebäude vorgenommen werden. Darüber hinaus ist die Marktsituation zu beachten, sodass es insgesamt drei Vergleichsebenen gibt:

- Vergleichbarkeit des Bodens
- Vergleichbarkeit der Baulichkeiten
- Vergleichbarkeit der Marktsituation.

Vergleichbarkeit des Bodens:

Für die Vergleichbarkeit des Bodens müssen nachstehende Eigenschaften hinreichend übereinstimmend sein: Ortslage, Grundstückslage, Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, Grundstücksgröße, Erschließungszustand, Umgebungsinfrastruktur und die demographische Struktur.

Vergleichbarkeit der Baulichkeiten:

Die Vergleichbarkeit von Gebäuden oder Wohnungen sind nachstehende wesentliche Vergleichsmerkmale zu berücksichtigen: Art, Beschaffenheit, Größe, Ausstattung, Lage, Besonderheiten, Außenanlagen.

Vergleichbarkeit der Marktsituation:

Die Vergleichbarkeit der Marktsituation ist ebenfalls immer zu untersuchen. Da es sich beim Preis des Vergleichsobjektes um einen bereits vollzogenen Interessensausgleich handelt, muss ermittelt werden, ob die unterschiedlichen Zeitpunkte und Orte des Marktgeschehens überhaupt miteinander vergleichbar sind. Darüber hinaus ist festzustellen, ob die seinerzeitigen Marktteilnehmer als Anbieter und Nachfrager heute ebenfalls erwartet werden können. Es ist daher zu untersuchen, ob das Angebot und die Nachfrage vergleichbar sind.

Die Feststellung des Bodenwertes kann auch über einen indirekten Preisvergleich erfolgen. Im indirekten Vergleichsverfahren wird geprüft, welche Nutzfläche bei Neuerrichtung eines Gebäudes unter Berücksichtigung des gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes realisiert werden könnte. Die erzielbare Nutzfläche multipliziert mit dem marktkonformen Grundkostenanteil ergibt den Bodenwert.

Die fertigenden Sachverständigen haben im Zuge ihrer Gutachtenserstellung Erhebungen über Vergleichspreise durchgeführt, darüber hinaus wurden von den fertigenden Sachverständigen Vergleichsobjekte untersucht und die hierbei erzielten Ergebnisse im gegenständlichen Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

Zur Verifizierung der Vergleichsdaten (des Mittelwertes) wurden zusätzlich umfangreiche Erhebungen bei Projektentwicklern und Immobilienmaklern durchgeführt und die ermittelten Vergleichswerte mit dem Datenmaterial der beauftragten Sachverständigen abgeglichen.

Ermittlung des Bodenwertes im indirekten Vergleichsverfahren

Im ersten Schritt wird der Bodenwert anhand des Grundkostenanteils für vermietbare Flächen (exkl. KG) ermittelt:

Der Grundkostenanteil wird im Vergleichsverfahren gem. § 4 LBG ermittelt. Abweichende Eigenschaften werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt. Der Vergleichswert wird mit den Researchdaten der fertigenden Sachverständigen und aktuellen Maklerangeboten abgeglichen. Der Grundkostenanteil pro m² Nutzfläche beträgt laut internen Vergleichsdaten für diese Lage wie folgt:

Vergleichsdaten													
Grundstücke													
Faktor BGF zu NGF 0,7													
Datum	PLZ	Adresse	KG	EZ	Gst.Nr.	Widmung/ Bebauungs- bestimmungen	Bebauungs- dichte	bebaubare Fläche (rudimentär ermittelt)	Geschoss- anzahl	rudimentär ermittelte BGF*	abgeleitete NFL (Faktor 0,70)	Quoſient	Kaufpreis
2024	3100	Dr. Bruno Kreisky-Straße o.A.	19598	1315	153/6	BK 50/g/IV	50%	1.521 m ²	4	6.082 m ²	4.257 m ²	2,00	€ 1.675.000
2024	3100	Klostergasse 20	19544	1015	1592	BK div. Bebauung		4.720 m ²		21.020 m ²	14.714 m ²	2,37	€ 8.250.000
2021	3100	Willi Gruber Straße	19544	5164	329	BK 20 m, 75% g	75%	648 m ²	6	3.888 m ²	2.722 m ²	4,50	€ 1.100.000
2020	3100	Rennbahnstraße 26	19544	895	272/8	BK IV	100%	325 m ²	4	1.300 m ²	910 m ²	1,53	€ 550.000
2020	3100	Dr. Karl Renner Promenade 1	19544	1456	1776	BK III (11 m); 100 %; g	100%	220 m ²	3	660 m ²	462 m ²	2,44	€ 380.000

* mögliche BGF auf Basis des Bebauungsplan rudimentär ermittelt.

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
 Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
 Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

Durch diese Zu- und Abschläge ergibt sich ein Endwert des jeweiligen Objektes. Die Endwerte schwanken naturgemäß in einer Bandbreite. Als Vergleichswert wird allerdings weder der höchste noch der niedrigste Wert herangezogen, sondern der Mittelwert aller Vergleichsobjekte.

Vergleichsdaten				Anpassungsfaktoren						Vergleichswerte nach Bereinigung		
Datum	PLZ	Adresse	Kaufpreis	Grundfläche	Kaufpreis/m ² Grundfläche	Kaufpreis/m ² NGF	Lage	Größe	gesamt	Vergleichswert Grundstück	Vergleichswert/ m ² NGF	Ausreißer
2024	3100	Dr. Bruno Kreisky-Straße o.A.	1.675.000	3.041 m ²		393 a/m ²	20%	-10%	10%	1.842.500	433 a/m ²	nein
2024	3100	Klostergasse 20	8.250.000	8.871 m ²	930 b/m ²	561 a/m ²	5%	0%	5%	8.662.500	589 a/m ²	nein
2021	3100	Willi Gruber Straße	1.100.000	864 m ²	1.273 a/m ²	404 a/m ²	15%	-10%	5%	1.155.000	424 a/m ²	nein
2020	3100	Rennbahnstraße 26	550.000	851 m ²	646 a/m ²	604 a/m ²	0%	-10%	-10%	495.000	544 a/m ²	nein
2020	3100	Dr. Karl Renner Promenade 1	380.000	270 m ²	1.407 a/m ²	823 a/m ²	0%	-10%	-10%	342.000	740 a/m ²	nein
546 a/m²												

Mittelwert	546 a/m ²	
Standardabweichung der Gesamtheit	116 a/m ²	
Doppelte Standardabweichung (2-Sigma Regel)	232 a/m ²	
Konfidenzintervall	42,5%	778 a/m ²
	-42,5%	314 a/m ²
Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt	546 a/m ²	
Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt	gerundet 550 a/m²	

Der Grundkostenanteil, welcher in der gegenständlichen Lage für den Bewertungsgegenstand mit primärer Wohnnutzung angesetzt werden kann, wird auf Basis der erhobenen durchschnittlichen Vergleichswerte folgend mit **€ 550,- /m² Nutzfläche** festgesetzt.

Der Grundkostenanteil wird mit dem Faktor 0,75 für Gebäudeteile mit primärer Gewerbenutzung angepasst.

Die hierbei angesetzten Nutzflächen entstammen der Nutzflächenermittlung von Herrn SV Mag. Alexander Kirschner, welcher im Zuge der gegenständlichen Gutachtenserstellung als Hilfgutachter hinzugezogen wurde.

BAUPLATZ B		
KG 19544, EZ 419, Gst.Nr. 86/2		
BKN 4,0	SZ IV	20 g I
Gst.Fl. 3426 m ²		100 g 9
		100 g 14,5 [^]
		100 g 17 [^]
		100 g 20 [^]

Geschoss	Höheneinschränkung gem. BBPL [m]	Geschoßhöhe [m]	BGF [m ²]	BGF [m ²]	Faktor BGF/NFL+ Loggia	NFL [m ²]	Loggia [m ²]	Nutzung
EG		2,9	2497	2500	0,4	1.000	0	Wohnen
1OG		5,8	2497	2500	0,7	1.620	130	Wohnen
2OG	9 + 6	8,7	2440	2440	0,7	1.578	130	Wohnen
3OG	14,5 [^]	11,6	2364	2360	0,7	1.522	130	Wohnen
4OG	17 [^]	14,5	2299	2300	0,7	1.510	100	Wohnen
5OG	20 [^]	17,4	1385	1380	0,7	966	0	Wohnen
SUMME						8.196	490	

Anmerkung
<p>1-2 Tiefgeschoße erforderlich zum Nachweis der Stellplatzverpflichtung, Spielplatz kann evtl. nur geringfügig auf Eigengrund nachgewiesen werden.</p> <p>Aufgrund der Lage in der Schutzzone ist die zukünftige Planung gemäß der Bebauungsbestimmungen (Schutzonenbeurteilung) durch die Behörde oder Mithilfe z.B. einer Sachverständigenkommission gesondert zu prüfen und freizugeben. Grundsätzlich orientiert sich diese Flächenauswertung an der damaligen Einreichplanung vom 10.09.21/05. und 06.10.22 die hinsichtlich der Kubatur keine Beanstandungen aufwies.</p>

Spielplatzberechnung:

NFL [m ²]	durchschnittliche Wohnungsgröße [m ²]	Anzahl Wohnungen	Spielplatzverpflichtung [m ²]
8.196	65	126	735

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
 Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
 Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

BAUPLATZ C		
KG 19544; EZZs 433, 5644, 4021, 4353; Gst.Nr. .178, .177, 94, .180, 92, .183, 93, .179, .176 (teilw. Teilung erforderlich)		
BKN 4,0	SZ I III IV	5 o I
Gst.Fl. 3741 m ² teilw. Altortgebiet	100 g 6,5 [^]	100 g 13,9 [^]
	100 g 14	100 g 15,5 [^]
	100 g 17,5	100 g 25

Geschoss	Höheneinschränkung gem. BBPL [m]	Geschoßhöhe [m]	BGF [m ²]	BGF [m ²]	Faktor BGF/NFL+ Loggia	NFL [m ²]	Loggia [m ²]	Nutzung
EG	5, 6,5 [^]	4,5	3015	3.000	0,55	1.650	0	Gewerbe/ Geschäftsfläche
1OG		7,4	2431	2.430	0,65	1.500	80	Wohnen
2OG	13,9 [^]	10,3	2431	2.430	0,65	1.500	80	Wohnen
3OG	14, 15,5 [^]	13,2	2381	2.380	0,65	1.477	70	Wohnen
4OG	17,5	16,1	2102	2.100	0,65	1.365	0	Wohnen
5OG		19	500	500	0,75	375	0	Wohnen
6OG	25	21,9	500	500	0,75	375	0	Wohnen
SUMME				13.340		8.241	230	

Spielplatzberechnung:

NFL [m ²]	durchschnittliche Wohnungsgröße [m ²]	Anzahl Wohnungen	Spielplatzverpflichtung [m ²]
6.591	65	101	610

Anmerkung			
1-2 Tiefgeschosse erforderlich zum Nachweis der Stellplatzverpflichtung, Spielplatz kann nicht auf Eigengrund nachgewiesen werden. Aufgrund der Lage in der Schutzzone ist die zukünftige Planung gemäß der Bebauungsbestimmungen (Schutzonenbeurteilung) durch die Behörde oder Mithilfe z.B. einer Sachverständigenkommission gesondert zu prüfen und freizugeben, insbesondere bei den Potenzialflächen ist darauf hinzuweisen. Grundsätzlich orientiert sich diese Flächenauswertung an der damaligen Einreichplanung vom 10.09.21/05. und 06.10.22 (außer Potenzialflächen) die hinsichtlich der Kubatur keine Beanstandungen aufwies. Die Teilungsflächen wurden gemäß dem damaligen Teilungsplan für die Einreichung vom Vermessungsbüro Schubert vom 27.09.2021 übernommen.			

BAUPLATZ D		
KG 19544; EZZs 433, 5644; Gst.Nr. .177, .176		
BKN 4,0	SZ I	
Gst.Fl. 1095m ²	Denkmalschutz	

Geschoss	Höheneinschränkung gem. BBPL [m]	Geschoßhöhe [m]	BGF [m ²]	BGF [m ²]	Faktor BGF/NFL+ Loggia	NFL [m ²]	Loggia [m ²]	Nutzung
EG						460	0	Gewerbe/Büro
1OG						650	0	Büro
2OG						405	0	Büro
SUMME						1.515	0	

Anmerkung			
Die Nutzflächen wurden gemäß der damaligen Einreichpläne vom Architekten Maurer & Partner ZT GmbH, Planstand vom 05./06.10.2022 übernommen. Die Teilungsflächen wurden gemäß dem damaligen Teilungsplan für die Einreichung vom Vermessungsbüro Schubert vom 27.09.2021 übernommen.			

Zu- und Abschläge:

Die in der Wertermittlung angesetzten Abbruchkosten betreffen die nicht vom Denkmalschutz umfassten Gebäude und Gebäudeteile. Hierbei wurde ein Angebot der Kosten bei der Firma Prajo's Bau herangezogen. Das Angebot aus dem Jahr 2021 (siehe Anhang) wurde in Absprache mit der Firma Prajo's Bau indexiert.

Für Liegenschaften, die mit Abbruchgebäuden bebaut sind, wird ein Abschlag zum Ansatz gebracht, der den verlängerten Zeitraum bis zur Bebaubarkeit kompensiert. Dieser Abschlag wird in der Berechnung unter der Bezeichnung „**nicht unmittelbar bebaubar**“ abgebildet. Dabei werden (für jene Gebäudeteile der Liegenschaften, in denen vor einer künftigen Nutzung bzw. Bebauung zunächst bestehende Gebäudeteile abzutragen sind) die erhöhten Aufwendungen bis zur Bebaubarkeit der Liegenschaft abgebildet wie zum Beispiel:

- Zeitliche Haltedauer bis zum Abschluss der Abbrucharbeiten und der damit verbundene wirtschaftliche Mehraufwand
- Verwaltung und Management der abzubrechenden Gebäude bis zum Abschluss der Arbeiten

Der unter Denkmalschutz stehende Gebäudeteil mit einer Nutzfläche von rund 1.500,- m² stellt auch einen Sachwert dar, welcher dem Bodenwert hinzugerechnet wird.

Der Kanal, welcher über die Liegenschaft EZ 419 verläuft, ist am südlichen Grundstücksrand situiert. Aufgrund der Positionierung ist die Beeinträchtigung geringstmöglich, weshalb kein gesonderter Abschlag in Abzug gebracht wird.

Gemäß der Verordnung GZ. V/5-KAT-O-2024/Zi/Br.- vom 25.03.2024 ist die Höhe der Spielplatz-Ausgleichsabgabe gem. § 42 Abs. 3 der NÖ Bauordnung 2014 in der Höhe von € 500,- pro m² Spielplatz zu entrichten.

	NFL [m ²]	durchschnittliche Wohnungsgröße [m ²]	Anzahl Wohnungen	Spielplatz-verpflichtung [m ²] gesamt	Gewichtung [%]	Spielplatz-verpflichtung [m ²]
BT B	8.196 m ²	65 m ²	126	735 m ²	75%	551 m ²
BT C	6.591 m ²	65 m ²	101	610 m ²	100%	610 m ²
Summe	14.787 m²					1.161 m²

Quelle: SV Mag. Alexander Kirschner; adaptierte Darstellung

In Summe ergibt sich sohin eine Fläche von 1.161 m² Spielplatzfläche, welche unter der Annahme einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 65 m², zu errichten bzw. abzulösen ist. Da diese Fläche nicht, jedenfalls nicht zur Gänze, auf Eigengrund errichtet werden kann, wird die Fläche mittels Ausgleichsabgabe multipliziert und dem Bodenwert in Abzug gebracht.

Die Liegenschaft EZ 4021 ist am östlichen Grundstücksrand untertunnelt, hier befindet sich der Maschinenraum der angrenzenden Tiefgarage. Dieser Umstand wird mit einem Abschlag berücksichtigt.

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

Verkehrswert

Wertermittlung GESAMT			
ermittelter Vergleichswert α /m ²	Grundkostenanteil primär Wohnnutzung	550 α /m ²	
	Nutzfläche Bauteil B		8.637 m ² 4.750.350 α
	Nutzfläche Bauteil C Wohnen		6.798 m ² 3.738.900 α
		Faktor	
angepasster Vergleichswert α /m ²	Grundkostenanteil primär Gewerbenutzung	550 α /m ² 0,75	413 α /m ²
	Nutzfläche Bauteil C- Gewerbenutzung		ca. 1.650 m ² 680.625 α
	Nutzfläche Bauteil D- Gewerbenutzung		ca. 1.515 m ² 624.938 α
Zwischensumme			9.794.813 α
Zu- und Abschläge	Abbruchkosten lt. Anbot 2021 inkl. Preis Anpassung (aktualisiertes Anbot Projo's Bau siehe Beilage)	5% -	1.962.660 α
	Nicht unmittelbar bebaubar - Bauteil B	-10,0% -	475.035 α
	Nicht unmittelbar bebaubar - Bauteil C	-10,0% -	441.953 α
	Sachwert der denkmalgeschützten Nutzfläche	250 α /m ²	378.750 α
	Kanalführung über Gst Nr. 86/2		- α
	Spielfeldabgaben 1.161 m ²	-500 α /m ² -	580.625 α
	Unterfunnelung		- 20.000 α
Verkehrswert			6.693.290 α
Verkehrswert gerundet			6.690.000 α
Wert α /m ² Nutzfläche		18.600 m ²	360 α /m ²
Wert α /m ² Grundfläche		8.262 m ²	810 α /m ²

Die in der Wertermittlung angesetzten Flächen entsprechen den Nutzflächen zuzüglich der gewichteten Loggiaflächen.

6. NACHHALTIGKEITSASPEKTE

Entstehung

Am 25.9.2015 hat die UN-Generalversammlung einen Rahmen zur nachhaltigen Entwicklung verabschiedet, die Agenda 2030. Diese umfasst die 3 Dimensionen der Nachhaltigkeit: Die wirtschaftliche, die soziale und die Umweltdimension. Die EU hat diese vollinhaltlich unterstützt und am 11.12.2019 die Mitteilung zum „Green Deal“ veröffentlicht, sowie die Verordnung EU 2020/852 mit dem Ziel bis zum Jahr 2050 eine klimaneutrale Union zu erreichen.

Daher finden die ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance) verstärkt Eingang in wirtschaftliche Entscheidungen der Finanz- und Immobilienwirtschaft.

Die EU-Taxonomie

Diese beschreibt in 13 Kategorien (eine davon ist die Bau- und Immobilienwirtschaft) unterteilt in etwa 90 Aktivitäten, durch technische Kriterien, wann eine Aktivität als nachhaltig bezeichnet werden darf.

So regelt die Taxonomie unter anderem:

- ✓ Den maximalen Wasserverbrauch von Wasserhähnen, Duschen und WCs.
- ✓ Eine Recyclingquote von zumindest 70% der Baumaterialien
- ✓ Die Reduktion von Lärm, Staub und Schadstoffemissionen
- ✓ Den Ausschluss von Acker- und Kulturfleichen als Bauland

Diesbezüglich hat Österreich folgenden Fahrplan festgelegt:

- ✓ ab 2022 keine Sanierung von bestehenden Kohle- und Ölheizungen mehr
- ✓ ab 2025 keine Sanierung von Gas-Heizanlagen
- ✓ ab 2035 dürfen keine Kohle- und Ölheizungen mehr betrieben werden
- ✓ ab 2040 auch keine Gasheizanlagen mehr.

Physische und transitorische Risiken

Die Risiken, welche den Immobilienbereich betreffen können in Abhängigkeit der prognostizierten Klimaerwärmung in physische und transitorische Risiken unterschieden werden:

Um eine maximale Erwärmung von 1,5°C zu erreichen (Pariser Abkommen) müsste eine sehr rasche Dekarbonisierung erfolgen, welche sehr rigorose, vor allem politische Eingriffe in das Wirtschaftsleben erfordert -> hauptsächlich transitorische Risiken.

Bei Akzeptanz einer Erwärmung von 4,5°C (business as usual) sind kaum politische Eingriffe nötig, dafür deutliche Zunahme von Naturkatastrophen und Entstehung von unbewohnbaren Gebieten durch den Anstieg des Meeresspiegels -> vor allem physische Risiken.

Nachhaltigkeit bei der Bewertung

So wie schon bisher stellt die Nachhaltigkeit einen wichtigen Aspekt in der Bewertung dar, diese geht jedoch weit über die bisher bekannten Zertifikate (ÖGNI, LEED, DGNB etc.) hinaus und muss in letzter Instanz zu einer Kreislaufwirtschaft führen.

Bei der Wertermittlung muss der Sachverständige in jedem Einzelfall beurteilen, ob die Nachhaltigkeitsaspekte eine Auswirkung auf den Wert haben und ob diese ein werterhöhendes

oder wertminderndes Element darstellen. Die unterschiedlichen Eigenschaften der Objekte und die Heterogenität des Marktes führen dazu, dass es keine allgemeingültige Formel zur Erfassung der Nachhaltigkeitsaspekte geben kann.

Im Zuge der Wertermittlung können jedenfalls folgende Punkte wertrelevant sein:

- ✓ Kontaminationsrisiko (Altlasten und Verdachtsflächen)
- ✓ Umweltrisiken (Wasser, Wind, Schneelast, Erdbeben etc.)
- ✓ Erreichbarkeit und öffentliche Verkehrsanbindung
- ✓ Bauweise und Baumaterialien
- ✓ Gebäudeausstattung und Alter der Installationen
- ✓ Belichtung, Belüftung und Barrierefreiheit
- ✓ Energieversorgung (Strom Fernwärme, Photovoltaik etc.)
- ✓ Energieeffizienz, Wasserverbrauch und Abfallmanagement
- ✓ Gebäudezertifikat (ÖGNI, LEED etc.)
- ✓ Höhe der Bewirtschaftungskosten
- ✓ Einsparungspotenziale bei Energie und Emissionen

Einfluss auf die Bewertung

Eine Aussage zum Wert der Immobilie soll in der Regel jenen Wert wiedergeben, welcher in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum erzielbar ist³⁶, also den Marktwert oder Verkehrswert.

Im Gutachten werden die tatsächlichen Verhältnisse am Markt berücksichtigt. Zu einer Werterhöhung oder Wertminderung durch ESG-konforme Maßnahmen kommt es also nicht automatisch, sondern nur dann, wenn die Mehrheit der Marktteilnehmer diese auch als wertbeeinflussend akzeptiert.

Daher ist festzuhalten, dass eine Investition in die Nachhaltigkeit der Immobilie nicht zwangsläufig zu einer Werterhöhung in selbem Umfang führt. Im Zuge der Wertermittlung sind jedenfalls alle Umstände zu erheben, welche durch die Marktteilnehmer als wertrelevant eingepreist werden.

Sind durch die Sachverständigen wertrelevante ESG-Kriterien festgestellt worden, so gilt es diese im Bewertungsprozess zu berücksichtigen und darauf zu achten Redundanzen zu vermeiden. So ist zum Beispiel im §5 Abs. 3 LBG bereits die Nachhaltigkeit in Bezug auf die Ertragsituation vorgeschrieben: „...jenen Erträgen auszugehen, die nachhaltig erzielt werden können³⁷...“

Beispielhaft können Nachhaltigkeitsaspekte in folgenden Parametern berücksichtigt werden:

- ✓ Nachhaltige Miete (bzw. Jahresertrag)
- ✓ Höhe der Betriebskosten (Gesamtbelastung Miete)
- ✓ Leerstandsaufwand (Mietausfall)
- ✓ Reparaturrückstau, Modernisierungsbedarf
- ✓ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- ✓ Liegenschaftszinssatz

³⁶ Auszug TEGoVA, Definition Marktwert

³⁷ Auszug §5 Abs.3 LBG

7. VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT

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.

Gem. § 7 LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Die Marktbeobachtung ergibt, dass der ermittelte Wert der derzeitigen Situation am Realitätenmarkt entspricht.

Weiters ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis innerhalb einer Bandbreite nach oben und unten abweichen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Liegenschaften entgegen der üblichen Praxis am Markt, des kleinteiligen Abverkaufs, den highest an best Use in ihrer Gesamtheit entfaltet, da nur durch die optimale Flächennutzung und Nutzflächenverteilung über die einzelnen Liegenschaften die maximale Nutzfläche erzielt werden kann. Weiters hätte eine Gliederung der Liegenschaft in die einzelnen Baufelder der früheren Vermarktung auch Grundstücksteilungen zur Folge, welche nicht nur den Verwertungszeitraum verlängern würden, sondern auch zu Mehrkosten führen. Des Weiteren sind im konkreten Fall eine Projektentwicklung in Bezug auf alle bewertungsgegenständlichen Liegenschaften wirtschaftlich sinnvoller als die Entwicklung jeder einzelnen EZ für sich; dieser Ansatz ermöglicht sowohl das Potential jeder einzelnen Liegenschaft als auch die Synergien und Potentiale, die sich aus dem Zusammenschluss der einzelnen EZ ergeben, zu nutzen. Somit wird der Bewertung zur gemeinsamen Entwicklung aller Liegenschaften der Vorzug gegeben.

D. ERGEBNIS

Der Verkehrswert der Liegenschaften

EZ 5644, Rathausplatz 6 / Roßmarkt 12

EZ 433, Rathausplatz 7 / Roßmarkt 14 / Rathausplatz 8 / Roßmarkt 16

EZ 4021, Rathausplatz 9

EZ 4353, Rathausplatz 10

EZ 419, Julius Raab-Promenade 17, 19, 21 / Roßmarkt 13

inneliegend der KG 19544 St. Pölten, BG St. Pölten

mit den darauf befindlichen Gebäuden wird vom fertigenden Sachverständigen aufgrund seiner Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme, der diesem von Seiten des Auftraggebers erteilten Informationen und den zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Beschreibungen und Ausführungen im Gutachten selbst, sowie aufgrund der Lage am Realitätenmarkt, zum Stichtag mit

gerundet € 6.690.000,-

(in Worten: Euro sechs Millionen sechshundertneunzigtausend)

festgesetzt.

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



PhDr. Michael P. Reinberg, PhD. REV FRICS CRE

Wien, am 14.04.2026

Sachbearbeiterin

Julia Reinberg

Dr. med. univ. Julia Reinberg, MSc

E. ANLAGE



BUNDESDENKMALAMT
Abteilung für Archäologie

Hofburg, Säulenstiege
1010 Wien
E archaeo@bda.gv.at

Sachbearbeiter:
Mag. Dr. Martin KRENN
Hoher Markt 11
3500 Krems an der Donau
T +43 1 53415 DW 850609
E martin.krenn@bda.gv.at

NOBIS2 Baumanagement GmbH
z. Hd. Herrn Baumeister Ing. Harald Weiser
Gartengasse 8, Top 6
1050 Wien

7. Juni 2021

GZ: 2021-0.399.376 (bei Beantwortung bitte angeben)
11923.obj,
3100 St. Pölten, Niederösterreich
Roßmarkt 11-13, Julius Raab Promenade 17, 19, 21
Gst. Nr. 94, .176 und .177
Grabung/Prospektion MNr. 19544.21.02

Sehr geehrter Herr Baumeister Ing. Weiser!

Nach Abschluss der archäologischen Untersuchungen auf den Grundstücken Nr. 94, .176 und .177, KG 19544 St. Pölten, und der Besichtigung der Fläche am 28.05.2021 bestehen seitens des Bundesdenkmalamtes keine Einwände, mit den weiteren Baumaßnahmen lt. Einreichung zu beginnen.

Das Bundesdenkmalamt bedankt sich für die Zusammenarbeit und wünscht dem Bauvorhaben ein gutes Gelingen.

Mit freundlichen Grüßen
Univ.Doz. Dr. Bernhard HEBERT
Leiter der Abteilung für Archäologie

Ergeht an:

1) Herrn Mag. Dr. Dimitrios Boulasikis, Fa. archnet, Bau- und Bodendenkmalpflege GmbH,
Josefsgasse 10/4, 2340 Mödling

HINWEIS ZUM DATENSCHUTZ
Ab 25. Mai 2018 gelten in Österreich neue datenschutzrechtliche Regelungen (Datenschutzgrundverordnung, DSGVO). Diese sorgen vor allem für mehr Transparenz im Zusammenhang mit Ihren Daten. Die Verarbeitung Ihrer Daten erfolgt auf Basis der gesetzlichen Grundlagen. Für nähere Informationen ersuchen wir Sie höflichst, unsere Website zu besuchen.

Bundesdenkmalamt
Hofburg, Säulenstiege, 1010 Wien, Österreich
T +43 1 53415 0 / E service@bda.gv.at / bda.gv.at

Seite 1 von 2


PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

2021-0.399.376

2) Herrn Dr. Ronald Risy, Magistrat St. Pölten, Fachbereich Kultur und Bildung,
Prandauerstraße 2, 3100 St. Pölten

(elektronisch gefertigt)

	Unterzeichner	serialNumber=1766448112,CN=Bundesdenkmalamt,C=AT
	Datum/Zeit	2021-06-08T09:27:49+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: http://www.bda.at

Seite 2 von 2

KATASTER & GRUNDEINLÖSUNGEN
Magistrat der Stadt St. Pölten

st.pölten

Unser Zeichen GZ. V/5-KAT-O-2023/Zi/Br.-
Datum 18. Dezember 2023

Betreff: Neufestsetzung der Spielplatz-Ausgleichsabgabe gemäß
§ 42 Abs. 3 der NÖ. Bauordnung 2014

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt St.Pölten hat in seiner Sitzung am 12.12.2023
folgende Verordnung beschlossen:

Verordnung

1.

Die Höhe der Spielplatz-Ausgleichsabgabe wird gemäß § 42 Abs. 3 der NÖ. Bauordnung 2014
idgF. auf Basis der durchschnittlichen Grundbeschaffungskosten für einen Quadratmeter wie folgt
festgesetzt:

€ 500,-- pro m² Spielplatz

2.

Diese Verordnung tritt gemäß § 50 Stadtrechtsorganisationsgesetz (NÖ STROG) idgF. nach ihrer
Kundmachung mit dem Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.
Die bisher geltende Verordnung bezüglich Spielplatz-Ausgleichsabgabe tritt zum gleichen Zeitpunkt
außer Kraft.

Der Bürgermeister:

(Mag. Matthias Stadler)



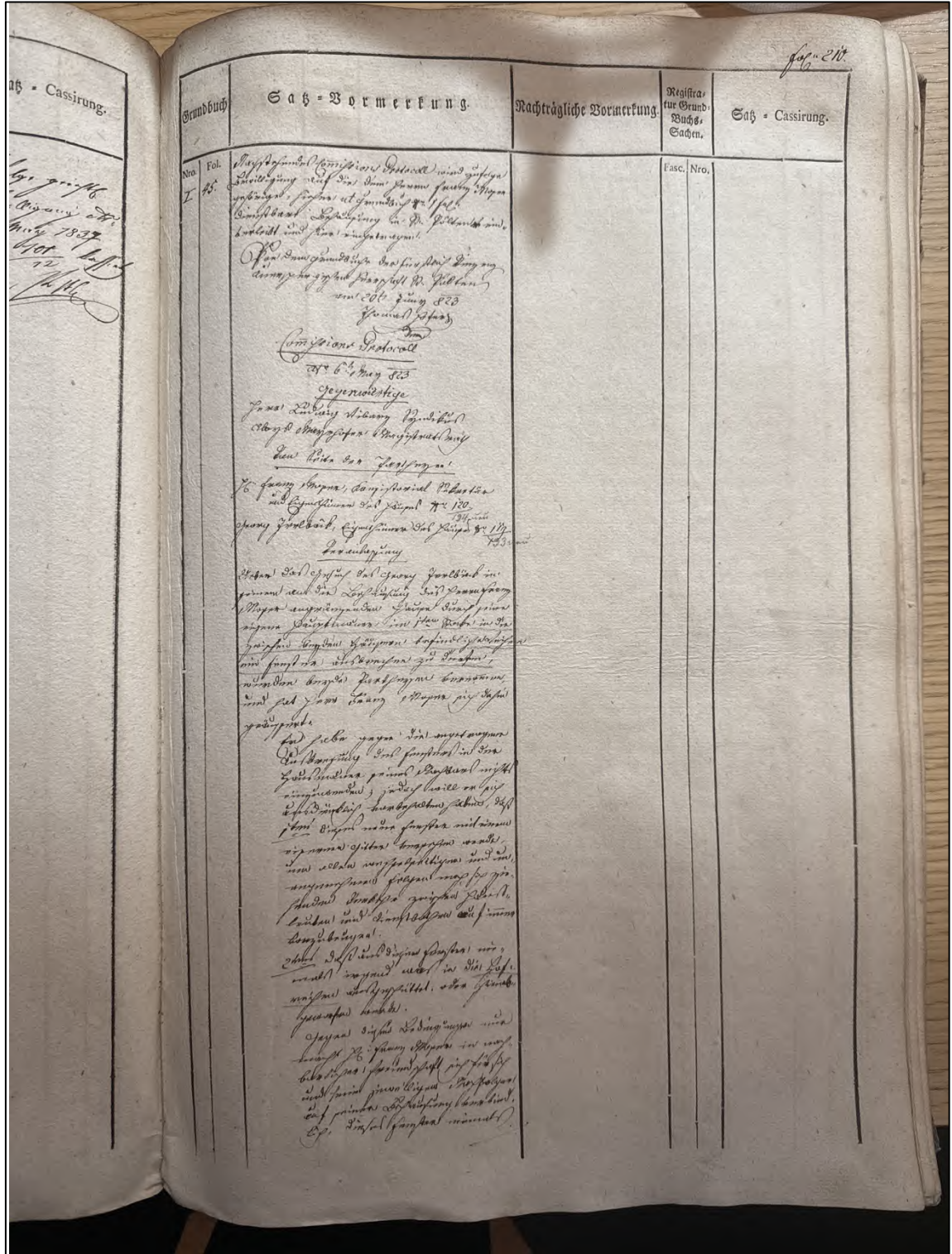
Magistrat der Stadt St. Pölten, Geschäftsbereich Stadtentwicklung - Kataster & Grundeinlösungen
A 3100 St. Pölten, Rathausplatz 1

www.st-poelten.gv.at // ST. PÖLTEN : MITTEN IN EUROPA

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, Ph.D., REV FRICS CRE
 Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
 Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

Comissionsprotokoll Satzbuch Auersperg Nr. 7 folio 210 (1823) EZ 433:



PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
 Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
 Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

Grundbuch		Satz - Vormerkung	Nachträgliche Vormerkung	Registrierungs Grundbuch Eintrag	Satz - Eintragung
Nro.	Fol.			Fasc. Nro.	
		<p><i>Handwritten text in German, likely a legal notice or entry in a land register. The text is dense and difficult to read due to cursive handwriting. It appears to describe a property or legal situation, mentioning various details and possibly a date.</i></p>			

Servitutsvertrag Kanal EZ 419 (auszugsweise):

KV04.38(12)
1993-01-13

036000
BUNDESSTEMPEL

Angezeigt am 27. APR. 1995
j. unter O.N. 75
verbucht

Finanz 343324
V. Schenksteuern in Wien

120 120

SERVITUTSVERTRAG
KANAL
-2970/95

welcher abgeschlossen wird am heutigen Tage zwischen

Landeshauptstadt St. Pölten,
Rathausplatz 1, 3100 St. Pölten

als Servitutsberechtigte einerseits und der

Rudolf Leiner Gesellschaft m.b.H.
Porschestraße 7, 3100 St. Pölten

als Servitutsverpflichtete andererseits wie folgt:

I.

Die Landeshauptstadt St. Pölten ist Eigentümerin des Grundstückes Nr. 1640/13, nachstehend Roßmarkt genannt, und des Grundstückes Nr. 1608/2, nachstehend Julius-Raab-Promenade genannt, beide inneliegend in der EZ 3078 des Grundbuches 19544 St. Pölten, bestehend aus diesem Grundstück sowie anderen, von dieser Vereinbarung nicht umfaßten Grundstücken.

II.

Die Rudolf Leiner Gesellschaft m.b.H. ist Eigentümerin der Grundstücke Nr. 86/2 und Nr. .188, beide inneliegend in der EZ 419 sowie des Grundstückes Nr. 86/1, inneliegend in der EZ 1848,

- 2 -

beide des Grundbuches 19544 St. Pölten, Gerichtsbezirk St. Pölten.

III.

Die Rudolf Leiner Gesellschaft m.b.H. räumt für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der in Punkt II. genannten Liegenschaften der Landeshauptstadt St. Pölten unentgeltlich das Recht ein, entlang der östlichen Grenze der Grundstücke Nr. 86/2 und Nr. .188 in direkter Linie vom Roßmarkt zur Julius-Raab-Promenade auch über das Grundstück Nr. 86/1 einen PVC-Kanal mit einem Durchmesser von 40 cm etwa in der Höhe der ersten Tiefgarage wandseitig als Dichtkanal gemäß beiliegendem Lageplan Beilage ./A, der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, herzustellen.

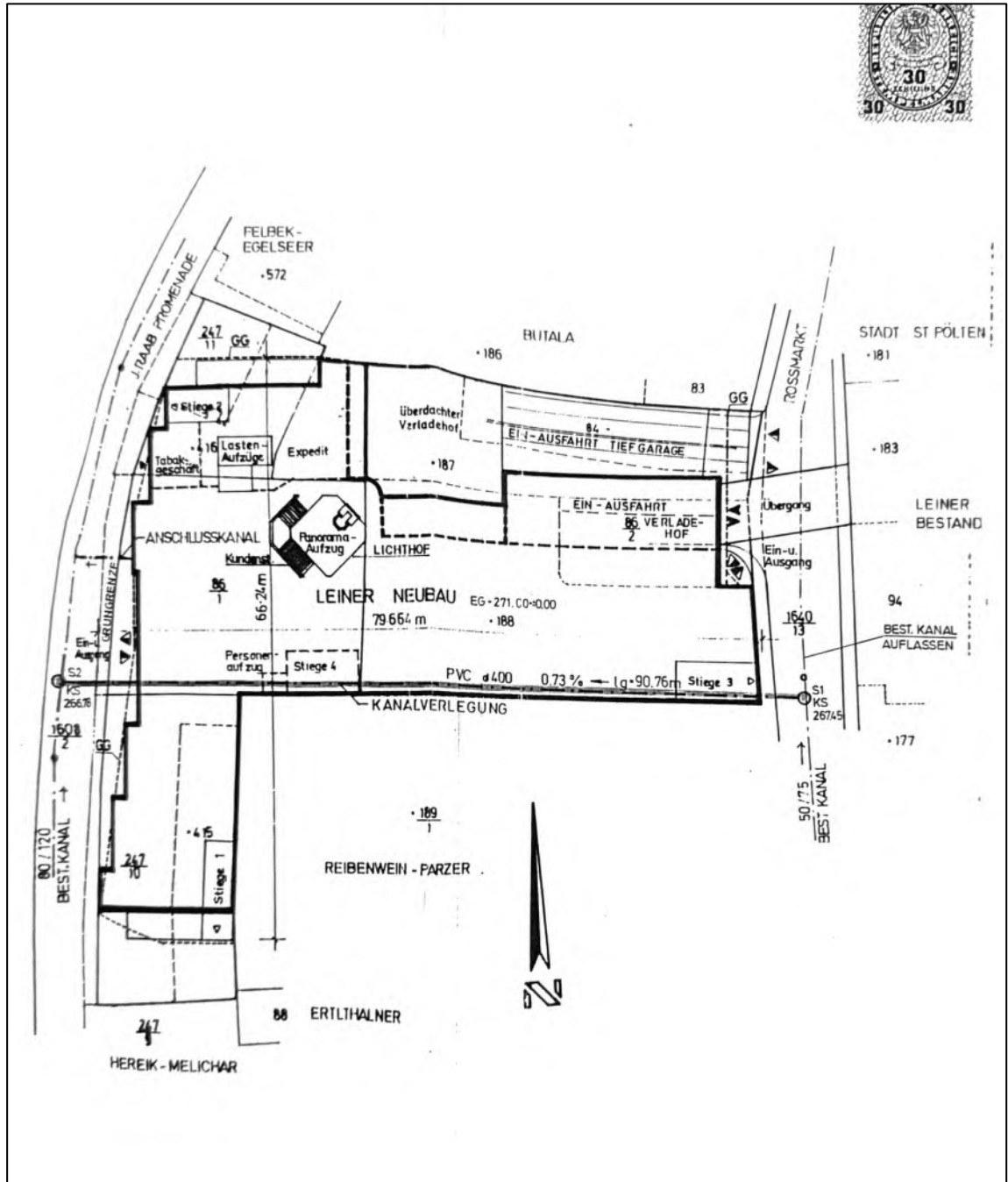
Das vorgenannte Recht erstreckt sich jeweils auf die Herstellung, Erhaltung und Benützung des Kanals als Verbindung der Grundstücke Roßmarkt und Julius-Raab-Promenade.

Diese Rechte stehen den jeweiligen Eigentümern der in Punkt I. dieser Vereinbarung genannten Grundstücke gegenüber dem jeweiligen Eigentümer der in Punkt II. dieser Vereinbarung genannten Grundstücke zu.

IV.

Die Landeshauptstadt St. Pölten trägt alleine die Kosten der Herstellung und Erhaltung des Kanals insbesondere in dichtem Zustand.

Die nähere Ausgestaltung des Kanals ist in gesonderten technischen Gesprächen festzulegen. Schon jetzt wird vereinbart, daß für den Fall, daß die Trafo-Station im ersten Kellergeschoß südostseitig des Grundstücks Nr. .188 zu liegen kommt, der Kanal



- 3 -

so angeordnet wird, daß er an den Außenwänden der Trafo-Station entlangführt.

Die Rudolf Leiner Gesellschaft m.b.H. wird die Landeshauptstadt St. Pölten in keiner Weise an der Ausübung der Servitut hindern und alle Handlungen unterlassen, die die Ausübung der Servitut beeinträchtigen könnten.

Die Herstellung des Kanals wird in Koordination mit den von der Rudolf Leiner Gesellschaft m.b.H. beabsichtigten Bauführungsmaßnahmen erfolgen.

V.

Die Landeshauptstadt St. Pölten und die Rudolf Leiner Gesellschaft m.b.H. erteilen sohin ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ohne ihr ferneres Wissen oder Einvernehmen

1. ob den Grundstücken Nr. 86/2 und Nr. .188, inneliegend in der EZ 419 und dem Grundstück Nr. 86/1, inneliegend in der EZ 1848, beide des Grundbuches 19544 St. Pölten, Gerichtsbezirk St. Pölten, die Servitut der Herstellung, Erhaltung und Benützung eines Kanals gemäß Punkt III. des Servitutsvertrages zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Nr. 1608/2 und Nr. 1640/13, inneliegend in der EZ 3078 ds. im Eigentumsblatt einverleibt werde,
2. ob den Grundstücken Nr. 1608/2 und Nr. 1640/13, beide inneliegend in der EZ 3078 des Grundbuches 19544 St. Pölten, Gerichtsbezirk St. Pölten, bestehend aus diesem Grundstück und anderen, die Dienstbarkeit der Herstellung, Erhaltung und Benützung eines Kanals gemäß Punkt III. des Servitutsvertrages ob den Grundstücken Nr. 86/2 und Nr. .188, inneliegend in der EZ 419 und dem Grundstück Nr. 86/2, inneliegend in der EZ 1848 ds. für

- 4 -

die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Nr. 1608/2 und Nr. 1640/13 ds. im Gutsbestandsblatt angemerkt werde.

VI.

Alle mit der Errichtung und Durchführung dieses Servitutsvertrages verbundenen Kosten, Steuern, Gebühren u. dgl., weiters alle Gerichtsgebühren, wie insbesondere auch die Kosten der Beglaubigung der Unterschriften der Vertragspartner trägt die Stadt St. Pölten.

Die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung und Beratung trägt jeder Vertragspartner selbst.

VII.

Sollten zur Durchführung dieses Vertrages noch weitere Erklärungen der Vertragsparteien vom Grundbuchsgericht oder in behördlichen Genehmigungsverfahren gefordert werden, verpflichten sich diese, solche Erklärungen jederzeit in der vom Gesetz geforderten Form abzugeben.

Sie bevollmächtigen zur Abgabe solcher Erklärungen, insbesondere auch zur Ergänzung dieses Vertrages, zur Abgabe von Aufsandungs- und Einverleibungserklärungen, zur Antragstellung auf grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages, insbesondere auch zur Antragstellung auf Erwirkung grundverkehrsbehördlicher oder sonstiger behördlicher Genehmigungen sowie zur Gebührenanzeige, Entgegennahme der Vorschreibung einer allfälligen Grunderwerbssteuer und der Unbedenklichkeitsbescheinigung unwiderruflich die Dr. Wolfgang Emberger KEG Rechtsanwaltskanzlei in 1010 Wien, Plankengasse 2.



- 5 -



VIII.

Die Rudolf Leiner Gesellschaft m.b.H. erklärt, Deviseninländer im Sinne der österreichischen Devisengesetzgebung zu sein.

Sie gibt durch ihre zur Vertretung nach außen berufenen Organe weiters die Erklärung ab, daß sich der Sitz ihrer Gesellschaft in St. Pölten befindet und Ausländer an ihrem Vermögen nicht beteiligt sind.

IX.

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Es bestehen keine mündlichen Nebenabreden.

Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berühren nicht die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen.

Dieser Vertrag wird in einem Original ausgefertigt, welches der Landeshauptstadt St. Pölten verbleibt. Die Rudolf Leiner Gesellschaft m.b.H. erhält über Verlangen eine beglaubigte Abschrift.

St. Pölten, am 27. Dezember 1993

Für die Stadt St. Pölten
Öffentliches Gut:
Der Bürgermeister:



Die Mitglieder des
Stadtsenates:


St. Pölten, am 14. März 1995

"Rudolf Leiner Gesellschaft m.b.H."

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

Denkmalschutz Rathausplatz 6:

BUNDESDENKMALAMT	
A-1010 Wien Hofburg, Säulenstiege Tel: (+43 1) 53415 0 oder DW Fax: (+43 1) 53415 252 E-Mail: service@bda.at Sachbearbeiter: Durchwahl: 209	8. Jc 186/00d - 3589 / 00
GZ: 37.509/1/2000 Beantwortung bitte angeben St. Pölten, Niederösterreich Rathausplatz 6 amtswegige Ersichtlichmachung betr. EZ 562, GB 19544 St. Pölten	Landes- und Bezirksgericht St. Pölten 12 27 Eingel. am - 6. JUNI 2000fach, mit.....Beilg.....Halbschriften.....
Grundbuchsache	
An das Bezirksgericht St. Pölten 3100 <u>St. Pölten</u>	
Das Bundesdenkmalamt teilt die Feststellung des öffentlichen Interesses an der Erhaltung des Gebäudes in St. Pölten, Rathausplatz 6, auf Gst.Nr. .176 (Baufläche) der KG St. Pölten, gemäß § 3 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes vom 25. 9. 1923, BGBl.Nr. 533/23, in der Fassung BGBl. I Nr. 170/1999, mit.	
Diese Feststellung (Denkmalschutz) wäre daher von Amts wegen in EZ 562 des Grundbuches 19544 St. Pölten ersichtlich zu machen.	
Um Übermittlung des dg. Beschlusses unter Beifügung des auf den letzten Stand gebrachten Grundbuchsatzuges (nur A- und B-Blatt) an das Bundesdenkmalamt wird ersucht.	
Beilage: Feststellungsbescheid Zl. 5018/82	
Wien, am 2. Juni 2000 Der Präsident, im Auftrag:  (OR Dr. Christian Grund)	

BUNDESDENKMALAMT

HOFBURG · 1010 WIEN
SCHWEIZERHOF, SÄULENSTIEGE
TELEPHON 52 55 21, 52 55 22
52 41 51, 52 41 81

3589/00

Zl. 5018/32
MITTE IN DER ANTWORT DIE
VERFORDERTE SAHL ANSPÜHREN
St. Pölten, NÖ.,
Rathausplatz 6

Dieser Bescheid ist in
Rechtskraft erwachsen.

B e s c h e i d

S p r u c h



Es wird festgestellt, daß die Erhaltung des Objektes
St. Pölten, Rathausplatz 6 (ohne Garagen) in NÖ, EZ 562, Gdst.Nr. 176,
MG St. Pölten, gem. §§ 1 und 2 Denkmalschutzgesetz in der Fassung des
Bundesgesetzes, BGBl.Nr. 167/1978 im öffentlichen Interesse gelegen
ist.

B e g r ü n d u n g

Das im Spruch genannte Objekt ist Eigentum der Stadt
St. Pölten. Das öffentliche Interesse an seiner Erhaltung gilt daher
gem. § 2 Denkmalschutzgesetz insoweit als gegeben, als das Bundes-
denkmalamt nicht das Gegenteil festgestellt hat.
Mit Schreiben vom 13.8.1981, Zl. 210/5/Wo/Ke hat die Stadt
St. Pölten um Feststellung ersucht, ob an der Erhaltung des Objektes
ein öffentliches Interesse besteht.
Folgendes Ergebnis des Ermittlungsverfahrens wurde allen
Verfahrensparteien mit Schreiben vom 20.2.1982, Zl. 8402/82 zur
Kenntnis gebracht:
Das in seinem Kern aus dem 16./17. Jh. stammende, 3-ge-
schoßige (EGu. 2 ObG.) Objekt, wurde in der ersten Hälfte des 18. Jh.
umgebaut.
Aus dieser (um 1720) stammt auch die Fassadengestaltung.
Zwischen 1777 und 1875 beherbergte der Bau die Stadtschule.
In den Obergeschoßen 5-achsige Gliederung (Fenster 2 fl.
mit 1 fl. Oberlichte), Pilastergliederung. 1.St. Verdachungen in
Segmentgiebelform, 2.St. Schabrackenmotive, Muschelbekrönung.
Eternitdach.
Mit Schreiben vom 9.3.1982, Zl. 210/Dr.Gu/Gs hat sich die
Stadt St. Pölten mit diesen Feststellungen einverstanden erklärt.
Es steht also fest, daß es sich beim gegenständlichen
Objekt um ein Denkmal handelt, dessen Erhaltung seiner geschichtlichen
und künstlerischen und kulturellen Bedeutung wegen im öffentlichen
Interesse gelegen ist.
Es war daher spruchgemäß zu entscheiden:

Denkmalschutz Rathausplatz 7 EZ 433:

1963

BUNDESDENKMALAMT
WIEN I, HOFBURG
SCHWEIZERHOF, SÄULENSTIEGE
TELEFON 52 55 21, 52 41 51
52 55 22, 52 41 51

ZL. 7457/63

MITTE IN DER ANTWORT, DIE
VORSEHENDE ZAHL ANZUFÜHREN

St. Pölten, N.Ö., Rathausplatz 7,
Stellung unter Denkmalschutz

*am 26. 1. 1963
Grundbuch EZ 433
nichtli. gemacht.
(Beschlüsse i. Grundbe-
trieb)*

*Rudolf
1963-02-01*

B e s c h e i d

Das Bundesdenkmalamt hat entschieden :

S p r u c h

Es wird festgestellt, daß die Erhaltung des Wohnhauses in St. Pölten, N.Ö., Rathausplatz Nr. 7, EZ 433, (Konskr. Nr. 133) Grundstück Nr. 177, KG St. Pölten, gemäß § 1 und § 3 des Bundesgesetzes vom 25. September 1923, BGBl. Nr. 533/23 (Denkmalschutzgesetz), im öffentlichen Interesse gelegen ist.

G r ü n d e

Das beschriebene Objekt ist Miteigentum von

a) Herrn Rudolf Leiner } beide: St. Pölten, Rathausplatz 7
b) Frau Frieda Leiner }

und zeichnet sich durch folgende Eigenschaften aus:

Das fünfachsige zweigeschossige Objekt ist in seinem Erdgeschoß durch einen Geschäftseinbau in späterer Zeit verändert, im darüber befindlichen Bereich der Fassade jedoch in seiner ursprünglichen, aus der Mitte des 18. Jahrhunderts stammenden architektonischen Erscheinung vorzüglich erhalten. Im ersten Obergeschoß sind die mit Putzrahmungen versehenen hochrechteckigen Fensteröffnungen von Dreieckgiebeln bekrönt und so als Fenster des Hauptgeschosses ausgewiesen. Zwischen die Dreieckgiebel und die Fensterrahmungen sind flache Putzfelder mit in tropfenförmigen Gebilden endigenden Seitenteilen gesetzt. Links ist das Gebäude mit einer Putzquaderung (Ortbänderung) eingefasst. Die querrrechteckigen, mit Putzrahmungen versehenen Fenster des obersten Geschosses befinden sich knapp unter dem die Fassade abschließenden, in Putz ausgeführten Horizontalgesimsen. Das Dach ist als charakteristisches Grabendach ausgeführt.

Die geschilderten Eigenschaften wurden durch ein Organ des Bundesdenkmalamtes an Ort und Stelle erhoben und im Bundesdenkmalamt überprüft.

Im Zusammenhang damit wird auch auf nachfolgende einschlägige Literatur verwiesen:

Franz Eppel, Kunst im Lande: rings um Wien, Wien 1961, S. 135

Den Parteien wurde im Sinne der §§ 37 und 45 Abs. 3 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1950 mit Verständigung vom 2. Oktober 1963, ZL. 6443/63, Gelegenheit gegeben, zu dem Ergeb-

(Fortsetzung Blatt 2)

Blatt 2

zu Zl. 7457/63

nis des Ermittlungsverfahrens und zu der beabsichtigten Stellung unter Denkmalschutz, die mit diesem Bescheid nunmehr ausgesprochen wird, Stellung zu nehmen.

Sie haben von dieser ihnen gebotenen Möglichkeit innerhalb der gesetzten Frist von vierzehn Tagen Gebrauch gemacht. Am 23.10. 1963 hat Herr Rudolf Leiner beim Landeskonservator für Niederösterreich vorgesprochen und erklärt, daß die Partei mit der Stellung des Objektes unter Denkmalschutz einverstanden wäre, wenn auch nach der Unterschutzstellung das zweite Obergeschoß ausgebaut werden könnte.

Hiezu hat das Bundesdenkmalamt erwogen:

Auch nach der Stellung eines Objektes unter Denkmalschutz können an dem Baudenkmal Veränderungen vorgenommen werden. Das Bundesdenkmalamt weist in diesem Zusammenhang auf die Bestimmungen des § 5 des Denkmalschutzgesetzes hin, wonach Veränderungen, die den Bestand, die überlieferte Erscheinung oder künstlerische Wirkung des Denkmals beeinflussen könnten, der Zustimmung des Bundesdenkmalamtes bedürfen. ~~Nach hieramtlichem Ermessen könnte einem späteren Ausbau des zweiten Obergeschosses die Zustimmung in Aussicht gestellt werden, wenn die Pläne einvernehmlich mit dem Bundesdenkmalamt erstellt werden. Bei der Planung müßte die vorhandene barocke Gliederung der Fassade auch im Obergeschoß beibehalten bzw. neu hergestellt werden.~~

Das Bestehen der geschilderten Eigenschaften des Objektes blieb auch seitens der Parteien unbestritten.

Es steht somit fest, daß das in Rede stehende Objekt künstlerische und kulturelle Bedeutung besitzt, schon als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes zu betrachten ist. Das öffentliche Interesse an der Erhaltung dieses Denkmals ist damit begründet, daß das genannte Haus ein künstlerisch beachtenswertes Beispiel bürgerlicher Wohnarchitektur des 18. Jahrhunderts darstellt. Darüber hinaus ist das Haus St. Pölten, Rathausplatz Nr. 7, ein wesentlicher Bestandteil eines sich überwiegend aus barocken Bauten zusammensetzenden städtebaulichen Ensembles von hervorragender architektonischer und künstlerischer Bedeutung.

Es war daher wir im Spruche zu entscheiden. Damit ist im Sinne des dort zitierten Gesetzes das in Rede stehende Objekt unter Denkmalschutz gestellt.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diesen Bescheid ist die binnen zwei Wochen beim Bundesdenkmalamt einzubringende Berufung an das Bundesministerium für Unterricht zulässig. Sie unterliegt der Gebührenpflicht.

(Fortsetzung Blatt 3)

Servitutsvertrag Untertunnelung EZ 4021 (auszugsweise):

1/2
680.424

SERVITUTSVERTRAG
(Untertunnelung) **117/97**

abgeschlossen zwischen der

Stadt St. Pölten, als Verwalterin Öffentlichen Gutes,
Rathaus 3100 St. Pölten, einerseits und der

prot. Firma Rudolf Leiner Gesellschaft m.b.H.,
Porschestra. 7, 3100 St. Pölten, andererseits

wie folgt:

I.

1.1 Die Stadt St. Pölten als Verwalterin Öffentlichen Gutes ist Eigentümerin des Grundstückes Nr. 1640/1, des Grundstückes Nr. 1640/38, und des Grundstückes Nr. 1640/43, allesamt inneliegend in EZ 3078 des Grundbuches 19544 St. Pölten, bestehend aus diesen Grundstücken und anderen, die von diesem Vertrag nicht umfaßt sind.

1.2 Obgenannten Grundstücke bilden in der Natur den Rathausplatz der Landeshauptstadt St. Pölten, unter diesem befindet sich eine Tiefgarage.

II.

2. Die prot. Firma Rudolf Leiner Gesellschaft m.b.H. ist bürgerliche Eigentümerin des Grundstückes Nr. 179 und des Grundstückes Nr. 180, beide inneliegend in EZ 4021 des Grundbuches 19544 St. Pölten, bestehend aus diesen Grundstücken und anderen, die von diesem Vertrag nicht umfaßt sind.

III.

3.1 Die Stadt St. Pölten als Verwalterin Öffentlichen Gutes räumt für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der Grundstücke Nr. 1640/1, 1640/38 und 1640/43, EZ 3078,

Grundbuch 19544 St. Pölten, der prot. Firma Rudolf Leiner Gesellschaft m.b.H. unentgeltlich das Recht ein, unter der Verkehrsfläche des Rathausplatzes durch die Grundstücke Nr. 1640/1, 1640/38 und 1649/43 eine Untertunnelung mit Vitrinen zu den Grundstücken Nr. .179 und .180 herzustellen wie dies in beiliegendem Lageplan (Beilage ./1) blau ersichtlich ist und diese zu begehnen.

Wohlverstanden ist, daß sich das Recht des Gehens auch auf die mit den Grundstücken Nr. .179 und .180 räumlich verbundene Grundstücke desselben Grundbuches erstreckt.

Das Recht des Gehens steht der protokollierten Firma Rudolf Leiner Gesellschaft m.b.H., insbesondere auch ihren Leuten und ihren Kunden zu.

3.2. Demgegenüber räumt die prot. Fa. Rudolf Leiner Gesellschaft m.b.H. für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der Grundstücke Nr. .179 und .180 der Liegenschaft EZ 4021 Grundbuch 19544 St. Pölten, der Stadt St. Pölten unentgeltlich das Recht ein, unter- und oberhalb dieser Grundstücke einen Aufzug und einen Maschinenraum herzustellen wie dies in beiliegendem Lageplan (Beilage ./1) ersichtlich ist, zu begehnen.

3.3 Die in Punkt III und IV genannten Rechte stehen wechselseitig den jeweiligen Eigentümern der in Punkt 3.1. und 3.2. genannten Grundstücke zu.

3.4 Die Herstellung und Ausgestaltung erfolgt gemäß der zwischen den Vertragsparteien gesondert vereinbarten Baubeschreibung.

IV.

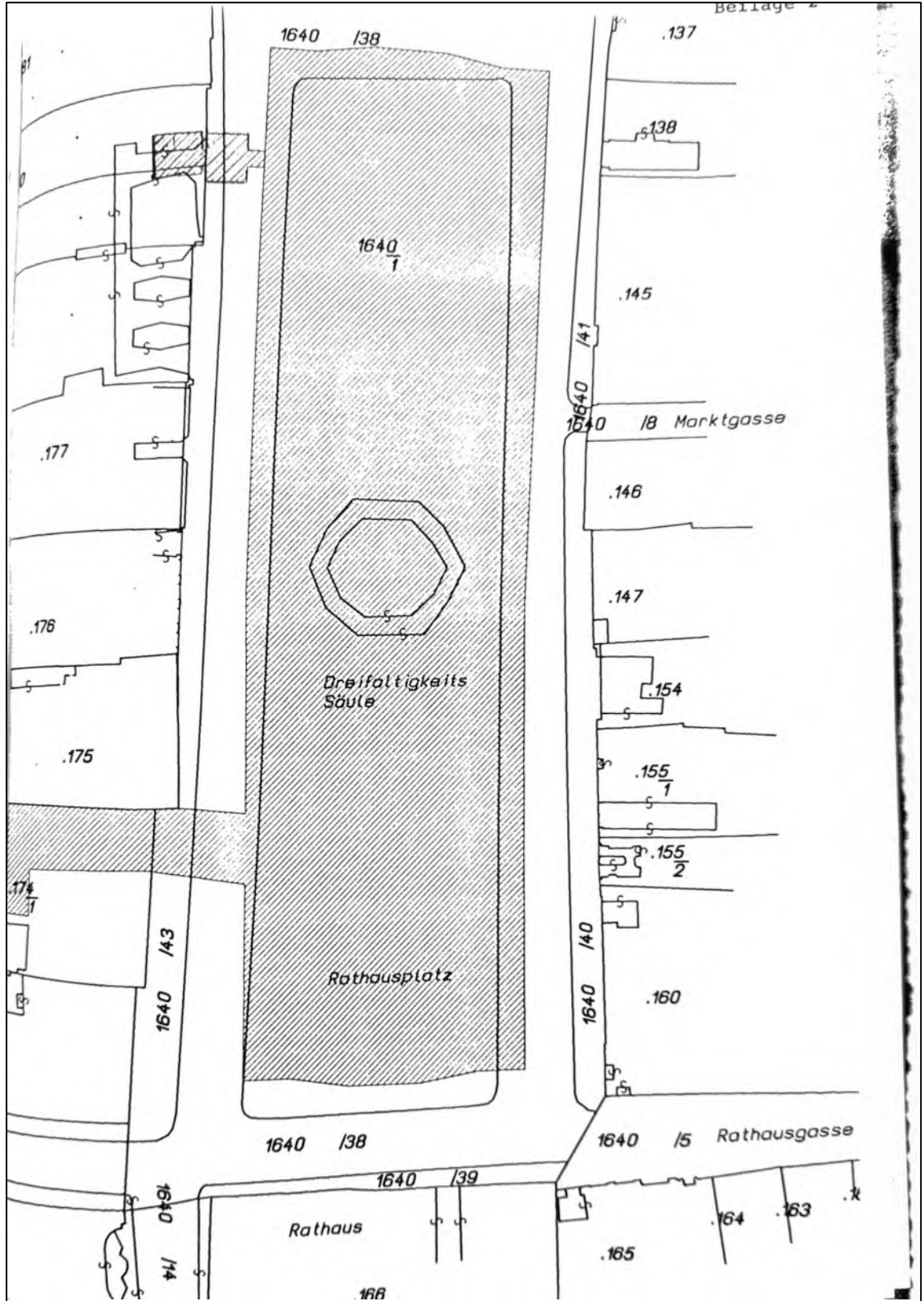
4. Die in Punkt 3.1. und 3.2. eingeräumten Rechte umfassen Herstellung, die Erhaltung und die Benützung auf Dauer des Bestehens der Tiefgarage, ungeachtet ihres Verwendungszweckes.

Die Kosten der Herstellung werden aufgeteilt wie folgt:

4.1 Die prot. Firma Rudolf Leiner Gesellschaft m.b.H. alleine trägt die Kosten der Herstellung und Erhaltung für jene Teile, die in beiliegendem Lageplan (Beilage ./2) grün schraffiert eingezeichnet sind.

4.2. Die Stadt St. Pölten alleine trägt die Kosten der Herstellung und Erhaltung für jene Teile, die in beiliegendem Lageplan (Beilage ./2) rot schraffiert eingezeichnet sind.

4.3. Beide Vertragsparteien tragen die Kosten der Herstellung und Erhaltung für jenen Teil je zur Hälfte, der in



beiliegendem Lageplan (Beilage ./2) grün und rot schraffiert eingezeichnet ist.

Ob und wann Erhaltungs- und gegebenenfalls Verbesserungsarbeiten an diesem Teil durchzuführen sind, entscheiden beide Vertragsparteien einvernehmlich.

Laufende Erhaltungsarbeiten sind jedenfalls regelmäßig durchzuführen.

4.5. Die beiden Vertragsparteien erklären, daß sie sich in keiner Weise in der Ausübung ihrer Servitut hindern und alle Handlungen unterlassen werden, die die Ausübung jeweils ihrer Servitut beeinträchtigen könnten.

4.6. Für die Benützung ihrer Grundstücksflächen verlangen die Vertragsparteien kein Entgelt.

V.

5. Die Stadt St. Pölten und die prot. Firma Rudolf Leiner Gesellschaft m.b.H. erteilen sohin ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ohne ihr Wissen und Einvernehmen

5.1. ob den Grundstücken Nr. 1640/1, 1640/38 und 1640/43, inneliegend in EZ 3078 des Grundbuches 19544 St. Pölten die Servitut der Herstellung, Erhaltung und Benützung einer Untertunnelung sowie das Recht des Gehens durch diese Untertunnelung gemäß Punkt 3.1. des Servitutsvertrages zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Nr. .179 und .180 im Lastenblatt einverleibt werde,

5.2. ob den Grundstücken Nr. .179 und .180, inneliegend in EZ 4021 des Grundbuches 19544 St. Pölten, bestehend aus diesen Grundstücken und anderen, die Servitut der Herstellung, Erhaltung und Benützung einer Untertunnelung ob den Grundstücken Nr. 1640/1, 1640/38 und 1640/43, inneliegend in EZ 3078 desselben Grundbuches gem. Punkt 3.1. des Servitutsvertrages für die jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Nr. .179 und .180 im Gutsbestandsblatt angemerkt werde,

5.3. ob den Grundstücken Nr. .179 und .180, inneliegend in EZ 4021 des Grundbuches 19544 St. Pölten die Servitut der Herstellung, Erhaltung und Benützung einer Untertunnelung und eines Aufzuges und eines Maschinenraumes sowie das Recht des Gehens durch die Untertunnelung und den Maschinenraum und den Aufzug gemäß Punkt 3.2. des Servitutsvertrages zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Nr. 1640/1, 1640/38 und 1640/43 im Lastenblatt einverleibt werde,

5.4. ob den Grundstücken Nr. 1640/1, 1640/38 und 1640/43, inneliegend in EZ 3078 des Grundbuches 19544 St. Pölten, die Servitut der Herstellung, Erhaltung und Benützung einer Untertunnelung und eines Aufzuges und eines Maschinenraumes sowie das Recht des Gehens durch die Untertunnelung und den Maschinenraum und den Aufzug ob den Grundstücken Nr. .179 und .180, inneliegend in EZ 4021 des- selben Grundbuches gemäß Punkt 3.2. des Servitutsver- trages zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grund- stücke Nr. 1640/1, 1640/38 und 1640/43 im Gutsbestands- blatt angemerkt werde.

VI.

6.1. Alle mit der Errichtung und Durchführung dieses Servitutsvertrages verbundenen Steuern, Gebühren und Abgaben, weiters alle Gerichtsgebühren tragen beide Vertragsparteien je zur Hälfte.

6.2. Die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung und Beratung wie auch die Kosten der Beglaubigung der Unterschriften der Vertragspartner trägt jede Vertragspartei für sich.

VII.

7.1. Sollten zur Durchführung dieses Vertrages noch weitere Erklärungen der Vertragsparteien vom Grundbuchsgericht oder in behördlichen Genehmigungsverfahren gefordert werden, verpflichten sich diese, solche Erklärungen jederzeit in der vom Gesetz geforderten Form abzugeben.

7.2. Die grundbücherliche Durchführung erfolgt durch den Magistrat der Landeshauptstadt St. Pölten, Rathausplatz 1, 3100 St. Pölten.

VIII.

8.1. Die prot. Firma Rudolf Leiner Gesellschaft m.b.H. erklärt, Deviseninländer im Sinne der österreichischen Devisengesetzgebung zu sein.

8.2. Sie gibt durch ihre zur Vertretung nach außen berufenen Organe weiters die Erklärung ab, daß sich der Sitz ihrer Gesellschaft in St. Pölten befindet und Ausländer an ihrem Vermögen nicht beteiligt sind.

IX.

9.1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Es bestehen keine mündlichen Nebenabreden.

9.2. Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berühren nicht die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen.

9.3. Dieser Vertrag wird in einem Original ausgefertigt, welches der Stadt St. Pölten verbleibt. Die Firma Rudolf Leiner Gesellschaft m.b.H. erhält über Verlangen eine beglaubigte Abschrift.

9.4. Die beiliegenden Lagepläne (Beilage ./1 und ./2) bilden einen integrierten Bestandteil dieses Vertrages.

St. Pölten, am 4. Jänner 1996

Für die Stadt St. Pölten als Verwalterin
Öffentlichen Gutes
Der Bürgermeister:



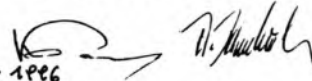
(Gruber)

Die Mitglieder des Stadtsenates



St. Pölten, am

26. Jänner 1996



Rudolf Leiner Gesellschaft m.b.H.



Servitutsvertrag Überbau und Untertunnelung EZ 4353 und EZ 419 (auszugsweise):

KV03.38(12)
1993-01-13

Angezeigt am 4. MRZ. 1994
339403
Finanzamt für Gebühren
Verkehrsteuer Wien
Jackl

120 120

**SERVITUTSVERTRAG
ÜBERBAU / UNTERTUNNELUNG**

2720/94

welcher abgeschlossen wird am heutigen Tage zwischen

Landeshauptstadt St. Pölten,
Rathausplatz 1, 3100 St. Pölten

als Servitutsverpflichtete einerseits und der

Rudolf Leiner Gesellschaft m.b.H.
Porschestraße 7, 3100 St. Pölten

als Servitutsberechtigte andererseits wie folgt:

Die Übereinstimmung dieser
Abschrift mit der Urschrift
wird bestätigt.
Bezirksgericht St. Pölten
Abt. 7, am 28. 3. 94
[Signature]

1.1. Die Landeshauptstadt St. Pölten ist Eigentümerin des Grundstückes Nr. 1640/13, inneliegend in der EZ 3078 des Grundbuches 19544 St. Pölten, bestehend aus diesem Grundstück sowie anderen, von dieser Vereinbarung nicht umfaßten Grundstücken, nachstehend Roßmarkt genannt.

1.2. Die Rudolf Leiner Gesellschaft m.b.H. ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 86/2 inneliegend in der EZ 419 sowie des Grundstückes Nr. .183, inneliegend in der EZ 4353, beide des Grundbuches 19544 St. Pölten, Gerichtsbezirk St. Pölten, wobei beide Einlagen aus diesen und anderen, von dieser Vereinbarung nicht betroffenen Grundstücken bestehen.

2.1. Die Landeshauptstadt St. Pölten räumt für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes Nr. 1640/13 der EZ

- 2 -

3078 der Rudolf Leiner Gesellschaft m.b.H. unentgeltlich das Recht ein,

2.1.1. in einer Höhe von mindestens 4,80 m (Durchfahrtslichte) über dem Roßmarkt einen bis zu 7,20 m (Planmaß) breiten Überbau im 1. und 2. Obergeschoß über das Grundstück Nr. 1640/13

2.1.2. unter der Fahrbahnoberfläche des Roßmarktes durch das Grundstück Nr. 1640/13 eine Untertunnelung in einer Breite von 8,05 m (Planmaß)

jeweils als Verbindung der Grundstücke Nr. .183 und Nr. 86/2 herzustellen.

2.2. Die vorgenannten Rechte erstrecken sich jeweils auf die Herstellung, die Erhaltung und Benützung der ober- und unterirdischen Verbindungen der Grundstücke Nr. .183 und Nr. 86/2.

2.3. Diese Rechte stehen den jeweiligen Eigentümern der in Punkt 1.2. dieser Vereinbarung genannten Grundstücke gegenüber dem jeweiligen Eigentümer der in Punkt 1.1. dieser Vereinbarung genannten Grundstücke zu.

3.1. Die Rudolf Leiner Gesellschaft m.b.H. trägt alleine die Kosten für die Herstellung und Erhaltung des Überbaues und der Untertunnelung insbesondere im verkehrssicheren Zustand.

3.2. Die nähere Ausgestaltung des Überbaues und der Untertunnelung ist gemäß den einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Plänen, Beilagen ./1 bis Beilage ./8 und der Baubeschreibung Beilage ./9 des Baumeisters Ing. Friedrich Küffer, 3100 St. Pölten, Dr. Theodor Körner Straße 17, vom 24.11.1992 vorzunehmen.

- 3 -

3.3. Die Landeshauptstadt St. Pölten wird die Rudolf Leiner Gesellschaft m.b.H. in keiner Weise an der Ausübung der Servitut hindern und alle Handlungen unterlassen, die die Ausübung der Servitut beeinträchtigen könnten.

4. Die Landeshauptstadt St. Pölten und die Rudolf Leiner Gesellschaft m.b.H. erteilen sohin ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ohne ihr ferneres Wissen oder Einvernehmen

4.1. ob dem Grundstück Nr. 1640/13, inneliegend in der EZ 3078 des Grundbuches 19544 St. Pölten, Gerichtsbezirk St. Pölten, bestehend aus diesem Grundstück und anderen, die Servitut der Herstellung, Erhaltung und Benützung eines Überbaues und einer Untertunnelung gemäß Punkt 2. des Servitutsvertrages zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Nr. .183 inneliegend in der EZ 4353 und Nr. 86/2 inneliegend in der EZ 419, jeweils des Grundbuches KG 19544 St. Pölten im Eigentumsblatt einverleibt werde,

4.2. ob dem Grundstück Nr. .183, inneliegend in der EZ 4353, bestehend aus diesem Grundstück und anderen, sowie ob dem Grundstück Nr. 86/2, inneliegend in der EZ 419, bestehend aus diesem Grundstück und anderen, beide des Grundbuches 19544 St. Pölten, Gerichtsbezirk St. Pölten, die Dienstbarkeit der Herstellung, Erhaltung und Benützung des Überbaues und der Untertunnelung ob dem Grundstück Nr. 1640/13, inneliegend in der EZ 3078 ds. gemäß Punkt 2. des Servitutsvertrages für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Nr. .183 und Nr. 86/2 im Gutsbestandsblatt angemerkt werde.

5.1. Alle mit der Errichtung und Durchführung dieses Servitutsvertrages verbundenen Kosten, Steuern, Gebühren u. dgl., weiters alle Gerichtsgebühren, wie insbesondere auch die Kosten der Beglaubigung der Unterschriften der Vertragspartner trägt die Rudolf Leiner Gesellschaft m.b.H.

- 4 -

5.2. Die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung und Beratung trägt jeder Vertragspartner selbst.

5.3. Sollten zur Durchführung dieses Vertrages noch weitere Erklärungen der Vertragsparteien vom Grundbuchsgericht oder in behördlichen Genehmigungsverfahren gefordert werden, verpflichten sich diese, solche Erklärungen jederzeit in der vom Gesetz geforderten Form abzugeben.

5.4. Sie bevollmächtigen zur Abgabe solcher Erklärungen, insbesondere auch zur Ergänzung dieses Vertrages, zur Abgabe von Aufsandungs- und Einverleibungserklärungen, zur Antragstellung auf grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages, insbesondere auch zur Antragstellung auf Erwirkung grundverkehrsbehördlicher oder sonstiger behördlicher Genehmigungen sowie zur Gebührenanzeige, Entgegennahme der Vorschreibung einer allfälligen Grunderwerbssteuer und der Unbedenklichkeitsbescheinigung unwiderruflich die Dr. Wolfgang Emberger KEG Rechtsanwaltskanzlei in 1010 Wien, Plankengasse 2.

5.5. Die Rudolf Leiner Gesellschaft m.b.H. erklärt, Deviseninländer im Sinne der österreichischen Devisengesetzgebung zu sein.

5.6. Sie gibt durch ihre zur Vertretung nach außen berufenen Organe weiters die Erklärung ab, daß sich der Sitz ihrer Gesellschaft in St. Pölten befindet und Ausländer an ihrem Vermögen nicht beteiligt sind.

5.7. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Es bestehen keine mündlichen Nebenabreden.

5.8. Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berühren nicht die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen.

Prajo's BAU Personal & Maschinenvermittlung GmbH

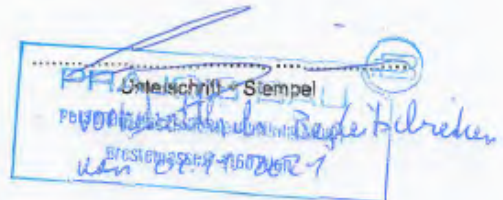
Angebot

Angebot Nr.:
Projekt: **ROSS Rossmarkthöfe Sankt Pölten
ABBRUCH**
Preisbasis:

1. Das Originalangebot wird verbindlich anerkannt. Bei Widerspruch zwischen dem EDV-Ausdruck und dem Originalleistungsverzeichnis gilt der Wortlaut des Originalangebotes.
2. Die Mengen des EDV-Ausdruckes stimmen mit jenen des Originalangebotes überein, bei Widerspruch gelten die Mengen des Originalangebotes.
3. Zusätzliche Auskünfte (Bezugsquellen, Bieterlücken etc.) werden wenn nicht im EDV-Ausdruck vorhanden im Originalangebot angeführt.

Leistungssumme netto	1 869 200,00	EUR
Nachlaß / Zuschlag %		EUR
Angebotssumme netto	1 869 200,00	EUR
Umsatzsteuer 20,00 %	373 840,00	EUR
Angebotssumme inkl. UST	2 243 040,00	EUR

Michael P. Reinberg, am 02.11.2021



PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

Von: Dario Pokorni <d.pokorni@prajos-bau.at>
Gesendet: Dienstag, März 31, 2026 1:22 PM
An: Julia Reinberg | Reinberg Immo <j.r@reinberg-immo.at>
Cc: Nicole Prajo <nicole.prajo@prajos-bau.at>
Betreff: WG: WG: ROSS_2021-10-08_LV_NOBIS2_Ausschreibung Abbrucharbeiten "Rossmarkthöfe"-Leiner St.Pölten

Liebe Fr. Dr. Reinberg,

wie eben Tel. besprochen gebe ich Ihnen folgendes.

Von der angebotenen Summe müssen Sie zw. 3-5 % Netto draufschlagen.

Bei Fragen stehe ich Ihnen jederzeit zu Verfügung.

Lg.

Mit freundlichen Grüßen

Dario Pokorni
Geschäftsführer

PRAJO'S BAU Personal & Maschinenvermittlung GmbH
1160 Wien, Brestelgasse 6
Tel: +43 1 402 14 31-0
Fax: +43 1 402 14 31-10
Mob: +43 664 829 77 81
E-Mail: d.pokorni@prajos-bau.at
Web: www.prajos-bau.at



PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.



Fuchsbauer Peter <Peter.Fuchsbauer@st-poelten.gv.at>
An: Julia Reinberg | Reinberg Immo

Montag, 30. März 2026 um 14:45



RossmarktRathauspl...
1,3 MB

[Alle herunterladen](#) · [Vorschau für alle](#)

Sehr geehrte Frau Reinberg!

Beiliegend erhalten Sie wie gewünscht den Kanalplan der gesamten ehemaligen Leinerliegenschaften.
Die vorhandenen Kanalhausanschlüsse sind weiter zu verwenden.
Der bestehende Hauptkanal über das Leinerareal zwischen Rossmarkt und Promenade muss bestehen bleiben.
Beim Bestand kann alles so bleiben wie es ist.
Sollte ein Neubau erfolgen darf das Regenwasser nicht mehr in den Kanal eingeleitet werden.
Außerdem dürfen nur 90% verbaut werden, die restlichen 10% sind für Versickerungsanlagen freizuhalten.

Mit freundlichen Grüßen

Ing. Peter Fuchsbauer
Geschäftsbereich G 8
Städtische Betriebe II
Abwasserentsorgung

Magistrat St. Pölten
Weiterner Straße 40
3100 St. Pölten
Tel: +43 2742/333-3627
E-Mail: abwasserentsorgung@st-poelten.gv.at
Web: www.st-poelten.gv.at




Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

Roßmarkt 12 Erdgeschoß + 1. Stock (abgelaufen):

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	400 m ²	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	0,94 W/m ² K
Bezugs-Grundfläche	320 m ²	Heiztage	291 d	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	1.345 m ³	Heizgradtage	3561 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	673 m ²	Norm-Außentemperatur	-14,6 °C	Sommertauglichkeit	
Kompaktheit (A/V)	0,50 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK ₁ -Wert	70,5
charakteristische Länge	2,00 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima spezifisch	Standortklima	
		zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m ² a]
HWB*	39,4 kWh/m ² a	57.055	42,4 kWh/m ² a
HWB		53.385	133,5
WWWB		1.883	4,7
KB*	0,0 kWh/m ² a	38	0,0 kWh/m ² a
KB		2.846	7,1
BelEB			
HTEB _{RH}		2.364	5,9
HTEB _{WW}		1.077	2,7
HTEB		3.608	9,0
KTEB			
HEB		58.876	147,2
KEB			
BelEB		12.879	32,2
BSB		9.854	24,6
EEB		81.609	204,0
PEB		152.493	381,3
PEB _{R,em.}		132.633	331,4
PEB _{em.}		19.959	49,9
CO ₂			
f _{GEE}		1,54	

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Baumeister Ing. Mich. Höhnsteinstr. 63 3500 Krems
Ausstellungsdatum	02.02.2015		
Gültigkeitsdatum	01.02.2025		
Geschäftszahl	1/2015		

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

BEZEICHNUNG Roßmarkt 12 Bürogebäude

Gebäudeteil	Erdgeschoss + 1.Stock	Baujahr	1960
Nutzungsprofil	Bürogebäude	Letzte Veränderung	
Straße	Roßmarkt 12	Katastralgemeinde	St. Pölten
PLZ/Ort	3100 St. Pölten	KG-Nr.	19544
Grundstücksnr.	.176	Seehöhe	267 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF (STANDORTKLIMA)

	HWB* _{SK}
A++	
A+	
A	
B	
C	
D	D
E	
F	
G	

HWB*: Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Die Anforderung richtet sich an den wohngebäudeäquivalenten Heizwärmebedarf.

KB: Der Kühlbedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche aus den Räumen rechnerisch abgeführt werden muss. Die Anforderung richtet sich an den außenluftinduzierten Kühlbedarf.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30°C (also beispielsweise von 8°C auf 38°C) erwärmt wird.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Heiztechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

BSB: Der Betriebsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht der Hälfte der mittleren inneren Lasten.

EEB: Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Betriebsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorstufen mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

Roßmarkt 12.2. Stock (abgelaufen):

Energieausweis für Wohngebäude

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	306 m ²	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	0,65 W/m ² K
Bezugs-Grundfläche	245 m ²	Heiztage	258 d	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	1.026 m ³	Heizgradtage	3561 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	543 m ²	Norm-Außentemperatur	-14,6 °C	Sommertauglichkeit	
Kompaktheit (AV)	0,53 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK ₇ -Wert	50,3
charakteristische Länge	1,89 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima	Standortklima	
	spezifisch	zonenbezogen	spezifisch
	[kWh/m ² a]	[kWh/a]	[kWh/m ² a]
HWB	90,6	29.807	97,3
WWWB		3.914	12,8
HTEB _{RH}		2.622	8,6
HTEB _{WW}		1.938	6,3
HTEB		4.710	15,4
HEB		38.431	125,4
HHSB		5.032	16,4
EEB		43.463	141,9
PEB		78.201	255,3
PEB _{re-em.}		68.475	223,5
PEB _{em.}		9.726	31,7
CO ₂			
f _{GEE}		1,41	

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Baumeister Ing. Hohensteins 3500 Krems
Ausstellungsdatum	02.02.2015		
Gültigkeitsdatum	01.02.2025		
Geschäftszahl	2/2015		

Energieausweis für Wohngebäude

BEZEICHNUNG Roßmarkt 12 - Wohnungen

Gebäudeteil	2.Stock	Baujahr	1960
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Roßmarkt 12	Katastralgemeinde	St. Pölten
PLZ/Ort	3100 St. Pölten	KG-Nr.	19544
Grundstücksnr.	.176	Seehöhe	267 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF (STANDORTKLIMA)

	HWB sk
A+++	
A+	
A	
B	
C	C
D	
E	
F	
G	

HWB: Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30°C (also beispielsweise von 8°C auf 38°C) erwärmt wird.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzerenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

EEB: Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorkalten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Aktivitätsregionen unterstellt.

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

Rathausplatz 6 (abgelaufen):

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

GEBÄUDEKENDATEN

Brutto-Grundfläche	927 m ²	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	1,06 W/m ² K
Bezugs-Grundfläche	742 m ²	Heiztage	311 d	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	3.705 m ³	Heizgradtage	3561 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.461 m ²	Norm-Außentemperatur	-14,6 °C	Sommertauglichkeit	
Kompaktheit (AVV)	0,39 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK _T -Wert	70,0
charakteristische Länge	2,54 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima	Standortklima	
	spezifisch	zonenbezogen	spezifisch
	[kWh/m ² a]	[kWh/a]	[kWh/m ² a]
HWB*	36,6	145.951	39,4
HWB		136.854	147,6
WWWB		4.364	4,7
KB*	0,0	15	0,0
KB		4.992	5,4
BefEB			
HTEB ^{RH}		7.111	7,7
HTEB ^{ww}		1.995	2,2
HTEB		9.329	10,1
KTEB			
HEB		150.546	162,4
KEB			
BeIEB		29.850	32,2
BSB		22.839	24,6
EEB		203.235	219,2
PEB		374.115	403,6
PEB _{o,am}		328.103	351,8
PEB _{em}		48.012	51,8
CO ₂			
f _{GEE}		1,52	

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Baumeister Ing. Hohensteinstr. 3500 Krems
Ausstellungsdatum	02.02.2015		
Gültigkeitsdatum	01.02.2025		
Geschäftszahl	3/2015		

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

BEZEICHNUNG Rathausplatz 6

Gebäudeteil	Bürogebäude	Baujahr	1850
Nutzungsprofil	Bürogebäude	Letzte Veränderung	
Straße	Rathausplatz 6	Katastralgemeinde	St. Pölten
PLZ/Ort	3100 St. Pölten	KG-Nr.	19544
Grundstücksnr.	.176	Seehöhe	267 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF (STANDORTKLIMA)

	HWB* _{sk}
A++	
A+	
A	
B	
C	
D	
E	E
F	
G	

HWB*: Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Die Anforderung richtet sich an den wohngebäudebezogenen Heizwärmebedarf.

KB*: Der Kühlbedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche aus den Räumen rechnerisch abgeführt werden muss. Die Anforderung richtet sich an den außenluftinsulierten Kühlbedarf.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welches um ca. 30°C (also beispielsweise von 8°C auf 38°C) erwärmt wird.

HEB: Der Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Heiztechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

BSB: Der Betriebsenergiebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht der Hälfte der mittleren Inneren Lasten.

EEB: Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Betriebsenergiebedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorhaben mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungswegraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
 Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
 Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

Grundstücksnummer 94 (abgelaufen)

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude			
GEBÄUDEDATEN		KLIMADATEN	
Brutto-Grundfläche	14.092 m ²	Klimaregion	N
konditioniertes Brutto-Volumen	58.989 m ³	Seehöhe	267 m
charakteristische Länge (lc)	4,16 m	Heizgradtage	3561 Kd
Kompaktheit (A/V)	0,24 1/m	Heiztage	282 d
mittlerer U-Wert (Um)	0,95 W/m ² K	Norm - Außentemperatur	-14,6 °C
LEK - Wert	46	Soll - Innentemperatur	20 °C

	Referenzklima zonenbezogen	spezifisch	Standortklima zonenbezogen	spezifisch
HWB*	1179287 kWh/a	19,99 kWh/m ² a		
HWB	1404934 kWh/a	99,70 kWh/m ² a	1521405 kWh/a	107,97 kWh/m ² a
WWWB			78.173 kWh/a	5,55 kWh/m ² a
NERLT-h				
KB*	41 kWh/a	0,00 kWh/m ² a		
KB			53.786 kWh/a	3,82 kWh/m ² a
NERLT-k				
NERLT-d				
NE				
HTEB-RH			937.359 kWh/a	66,52 kWh/m ² a
HTEB-WW			11.808 kWh/a	0,84 kWh/m ² a
HTEB			952.417 kWh/a	67,59 kWh/m ² a
KTEB				
HEB			2551995 kWh/a	181,10 kWh/m ² a
KEB				
RLTEB				
BeIEB			324.940 kWh/a	23,1 kWh/m ² a
EEB			2930721 kWh/a	207,98 kWh/m ² a
PEB				
CO2				

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude			
GEBÄUDEDATEN		KLIMADATEN	
Gebäude	Leiner St.Pölten Rathausplatz	Erbaut im Jahr	1900
Gebäudeart	Verkaufsstätte	Katastralgemeinde	St. Pölten
Gebäudezone		KG - Nummer	19544
Straße		Einlagezahl	
PLZ/Ort	3100 St. Pölten	Grundstücksnr.	92,93,94
EigentümerIn	Rudolf Leiner Gesellschaft m.b.H. Porschestraße 7 3160 St.Pölten		

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)

HWB-ref* = 83,7 kWh/m²a

ERSTELLT		Organisation	
ErstellerIn		Energy Changes	Projektentwicklung GmbH
ErstellerIn-Nr.		Ausstellungsdatum	03.08.2012
GWR-Zahl		Gültigkeitsdatum	02.08.2022
Geschäftszahl			

ENERGY CHANGES PROJEKTENTWICKLUNG GMBH
 Beratende Ingenieure für
 Kulturtechnik und Wirtschaftlichkeit
 Heiligenbrunnengasse 10, 10400 Wien
 Tel: +43 1 313 1333, Fax: +43 1 313 1334

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
 Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
 Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

Energieausweis Roßmarkt 13 (abgelaufen):

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude				
Referenzklima		Standortklima		
	zonenbezogen	spezifisch	zonenbezogen	spezifisch
HWB*	200.718 kWh/a	15,42 kWh/m ² a	179.552 kWh/a	57,94 kWh/m ² a
HWB	251.860 kWh/a	81,27 kWh/m ² a	17.192 kWh/a	5,55 kWh/m ² a
WWWB				
NERLT-h				
KB*	0 kWh/a	0,00 kWh/m ² a		
KB			12.158 kWh/a	3,92 kWh/m ² a
NERLT-k				
NERLT-d				
NE			46.717 kWh/a	15,07 kWh/m ² a
HTEB-RH			129.541 kWh/a	41,80 kWh/m ² a
HTEB-WW			49.450 kWh/a	15,96 kWh/m ² a
HTEB			190.774 kWh/a	61,56 kWh/m ² a
KTEB				
HEB			387.518 kWh/a	125,05 kWh/m ² a
KEB				
RLTEB				
BoIEB			65.740 kWh/a	21,2 kWh/m ² a
EEB			465.416 kWh/a	150,18 kWh/m ² a
PEB				
CO2				

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude			
gemäß ÖNORM H5055 und Richtlinie 2002/91/EG		OIB Österreichisches Institut für Bautechnik	
Gebäude	Leiner St.Pölten Roßmarkt - Lager	Erbaut im Jahr	1991
Gebäudeart	Verkaufsstätte	Katastralgemeinde	St. Pölten
Gebäudezone	Teil Lager- temperiert	KG - Nummer	19544
Straße	Roßmarkt 11-13	Einlagezahl	
PLZ/Ort	3100 St. Pölten	Grundstücksnr.	247/10, 86/1, 86/2, 188,
Eigentümerin	Rudolf Leiner Gesellschaft m.b.H. Porschestraße 7 3160 St.Pölten		
SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)			
ERSTELLT	Erstellerin TWA	Organisation	Energy Changes Projektentwicklung GmbH
	Erstellerin-Nr.	Ausstellungsdatum	05.12.2012
	GWR-Zahl	Gültigkeitsdatum	04.12.2022
Geschäftszahl			
<small>ENERGY CHANGES PROJEKTENTWICKLUNG GMBH Besondere Projekture für Kulturtechnik, eGK, Wasserwirtschaft Hofgasse 10, 1040 Wien, 1133 Trautson FN 261804 v Wien</small>			

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
 Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
 Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

Grundstück 92 und 93 (abgelaufen):

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

gemäß ÖNORM H5055
und Richtlinie 2002/91/EG
OIB
Österreichisches Institut für Bautechnik

GEBÄUDEDATEN		KLIMADATEN	
Brutto-Grundfläche	14.092 m ²	Klimaregion	N
konditioniertes Brutto-Volumen	58.989 m ³	Seehöhe	267 m
charakteristische Länge (lc)	4,16 m	Heizgradtage	3561 Kd
Kompaktheit (A/V)	0,24 1/m	Heiztage	282 d
mittlerer U-Wert (Um)	0,95 W/m ² K	Norm - Außentemperatur	-14,6 °C
LEK - Wert	46	Soll - Innentemperatur	20 °C

	Referenzklima zonenbezogen		Standortklima zonenbezogen	
	spezifisch		spezifisch	
HWB*	1179287 kWh/a	19,99 kWh/m ² a	1521405 kWh/a	107,97 kWh/m ² a
HWB	1404934 kWh/a	99,70 kWh/m ² a	78.173 kWh/a	5,55 kWh/m ² a
WWWB				
NERLT-h				
KB*	41 kWh/a	0,00 kWh/m ² a		
KB			53.786 kWh/a	3,82 kWh/m ² a
NERLT-k				
NERLT-d				
NE				
HTEB-RH			937.359 kWh/a	66,52 kWh/m ² a
HTEB-WW			11.808 kWh/a	0,84 kWh/m ² a
HTEB			952.417 kWh/a	67,59 kWh/m ² a
KTEB				
HEB			2551995 kWh/a	181,10 kWh/m ² a
KEB				
RLTEB				
BeIEB			324.940 kWh/a	23,1 kWh/m ² a
EEB			2930721 kWh/a	207,98 kWh/m ² a
PEB				
CO2				

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

gemäß ÖNORM H5055
und Richtlinie 2002/91/EG
OIB
Österreichisches Institut für Bautechnik

Gebäude	Leiner St.Pölten Rathausplatz		
Gebäudeart	Verkaufsstätte	Erbaut im Jahr	1900
Gebäudezone		Katastralgemeinde	St. Pölten
Straße		KG - Nummer	19544
PLZ/Ort	3100 St. Pölten	Einlagezahl	
		Grundstücksnr.	92,93,94
EigentümerIn	Rudolf Leiner Gesellschaft m.b.H. Porschestraße 7 3160 St.Pölten		

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)

HWB-re^{*} = 83,7 kWh/m²a

ERSTELLT	
ErstellerIn	Organisation Energy Changes Projektentwicklung GmbH
ErstellerIn-Nr.	Ausstellungsdatum 03.08.2012
GWR-Zahl	Gültigkeitsdatum 02.08.2022
Geschäftszahl	

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

Directory Datenstick:

1 Bauherr_Investor_Auftraggeber
2 Konsulenten_Auftragnehmer
3 Behörde
4 Versorgungsunternehmen
5 GU
6 Ausschreibung
8.6 HT Entwürfe
8.13 Statikpläne
8.14 Brandschutzpläne
8.15 Teilungspläne
9 Bauabwicklung
10 Projektvorbereitung
Lageplan Google Maps.pdf

F. LITERATURVERZEICHNIS

Periodische Druckschriften

„**Österreichische Immobilien Zeitung**“, Herausgeber: Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Schwarzenbergplatz 14, 1040 Wien

„**Sachverständige**“, Herausgeber: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Doblhofgasse 3/5, 1010 Wien

„**Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung**“, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„**ÖVI News**“, Herausgeber: Österreichische Verband der Immobilienwirtschaft, Mariahilfer Straße 116, 1070 Wien

„**Immobilien-Preisspiegel**“, Herausgeber: Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Wiedner Hauptstraße 57/2/2/5, 1040 Wien

Marktberichte

„**Erster Wiener Zinshaus Marktbericht**“, Herausgeber: Otto Immobilien Wohnen, Dr. Eugen Otto GmbH, Riemergasse 8, 1010 Wien

„**Zinshaus-, Büro-, Geschäftsflächen-Marktbericht**“, Herausgeber: EHL Immobilien GmbH, Prinz Eugen Straße 8-10, 1040 Wien

„**Wiener und CEE Marktberichte**“, Herausgeber: CBRE GmbH, Am Belvedere 10, 1010 Wien

Lehr- und Sachbücher

„**Immobilienbewertung Österreich**“ (Bienert ° Funk) 4. Auflage 2022, Herausgeber: ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH, Favoritenstraße 24/11, 1040 Wien

„**Der Wert von Immobilien**“ (Seiser ° Kainz) 1. Auflage 2011, Herausgeber: Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, Kalchberggasse 10, 8010 Graz

„**Liegenschaftsbewertung**“ (Kranewitter), 7. Auflage 2017, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„**Bewertung von Spezialimmobilien**“ (Sven Bienert) 2019, Herausgeber: Springer Gabler Fachverlag GmbH, Wiesbaden

„**Baukosten Gebäude Neubau**“ 2025 Herausgeber: BKI Baukosteninformationszentrum, Seelbergstraße 4, 70372 Stuttgart

„**Baukosten Gebäude Altbau**“ 2025 Herausgeber: BKI Baukosteninformationszentrum, Seelbergstraße 4, 70372 Stuttgart

„**Das Grundbuch in der Praxis**“ (Jauk), 3. Auflage 2018, Herausgeber: LexisNexis Österreich, Marxergasse 25, 1030 Wien

„**Niederösterreichisches Baurecht**“ (Pallitsch Pallitsch Kleewein), 12. Auflage 2022, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H., Scheydgasse 24, 1210 Wien

„**Handbuch Immobilienbewirtschaftung**“ (Braunisch / Fuhrmann / Ledl) 3. Auflage 2021, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H., Scheydgasse 24, 1210 Wien

„**Immobilienbesteuerung Neu**“ (Bovenkamp / Cupal / Fuhrmann / Kerbl / Kühmayer / Lang / Oberkleiner / Reisch / Resch / Sulz) 5. Auflage 2019, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„**Immobilien im Bilanz- und Steuerrecht**“ 2007, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H., Scheydgasse 24, 1210 Wien

„**Immobilienrecht und Immobilienfinanzierung in CEE/SEE**“ (Oberlechner Ettl) 1. Auflage 2013, Herausgeber: LexisNexis Österreich, Marxergasse 25, 1030 Wien

„**Bauträger und Projektentwicklungsbeispiele**“ (Faudon Malai Trenner), 4. Auflage 2021, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„**Sachverständige und ihre Gutachten**“ (Krammer ° Schiller ° Schmidt ° Tanczos), 3. Auflage 2019, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„**Bewertung in volatilen Zeiten**“ (Bertl Eberhartinger Egger Schuch Kalls Riegler Staringer Lang Nowotny) 2011, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H., Scheydgasse 24, 1210 Wien

„**Marktwertentwicklung nach ImmoWertV**“ (Kleiber) 9. Auflage 2022, Herausgeber: Reguvis Fachmedien GmbH, Amsterdamerstraße 192, 50735 Köln

„**Verkehrswertermittlung von Grundstücken**“ (Kleiber) 9. Auflage 2020, Herausgeber: Bundesanzeiger Verlagsges.m.b.H., Amsterdamerstraße 192, 50735 Köln

„**Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien**“ (Ross ° Brachmann) 30. Auflage 2012, Herausgeber: Theodor Oppermann Verlag, Gleiwitzer Straße 6, 30916 Isernhagen

„**Handbuch Immobilienbewertung in internationalen Märkten**“ (Bobka ° Simon) 2013, Herausgeber: Bundesanzeiger Verlagsges. mbH, Amsterdamerstraße 192, 50735 Köln

„**Immobilienmärkte und Immobilienbewertung**“ (Francke ° Rehkugler) 2. Auflage 2012, Herausgeber: Verlag Franz Vahlen GmbH, Wilhelmstr. 9 80801 München

„**Immobilienwirtschaftslehre - Ökonomie**“ (Rottke ° Voigtländer) 2017, Herausgeber: Springer Fachmedien, Abraham-Lincoln-Straße 46, 65189 Wiesbaden

„**Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken**“ (Kröll ° Hausmann Rolf) 5. Auflage 2015, Herausgeber: Wolters Kluwer Deutschland GmbH, Sitz der Gesellschaft Luxemburger Straße 449 50939 Köln

„**Praxishandbuch Immobilien-Investitionen**“ (Schäfer ° Conzen) 4. Auflage 2020, Herausgeber: Verlag C. H. Beck OHG, Wilhelmstraße 9 80801 München

„Spezialimmobilien von A – Z“ (Bobka) 3. Auflage 2018, Herausgeber: Bundesanzeiger Verlags GesmbH, Amsterdamerstraße 192, 50735 Köln

„Immobilienwertermittlung“ (Gottschalk), 3. Auflage 2014, Herausgeber: Verlag C. H. Beck OHG, Wilhelmstraße 9 80801 München

„Mietrecht kompakt“ (Tanczos), 5. Auflage 2022, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydgasse 24, 1210 Wien

„Immobilienbewertung im Steuerrecht“ (Prodingler / Ziller), 4. Auflage 2020, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydgasse 24, 1210 Wien

„Der Mietzins“ (Karauscheck/Strafella), 2. Auflage 2014, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydgasse 24, 1210 Wien

„Praxishandbuch Immobilienrecht“ (Artner / Kohlmaier), 3. Auflage 2020, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydgasse 24, 1210 Wien

Auszug rechtliche Grundlagen³⁸

„Bürgerliches Recht“ (Perner / Spitzer / Kodek), 7. Auflage 2022, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„MRG Mietrechtsgesetz und ABGB-Mietrecht“ (Prader) 6. Auflage 2021, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017 Das Wohnungseigentumsgesetz idF der WRN 2015“ (Dirnbacher) 8. Auflage 2017, Herausgeber: ÖVI Immobilienakademie

„Wohnungsgesetze 2022“ (Doralt) 20. Auflage 2022, Herausgeber: LexisNexis Österreich, Marxergasse 25, 1030 Wien

„Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)“

Standards

„Wertermittlungsrichtlinien 2016“, (Kleiber) 12. Auflage 2016, Herausgeber: Bundesanzeiger Verlags GesmbH, Amsterdamerstraße 192, 50735 Köln

„RICS Valuation - Professional Standards, November 2019, gültig seit 31.01.2020“, Herausgeber: Royal Institution of Chartered Surveyors

„European Valuation Standards“ 2025, 10th Edition, Herausgeber: The European Group of Valuers' Associations

„IFRS 2022“ (Grünberger) 19. Auflage 2021, Herausgeber: LexisNexis Österreich, Marxergasse 25, 1030 Wien

„International Valuation Standards“, 2021, gültig seit 31.01.2022, International Valuation Standards Council

„ÖNORM B 1800-Ermittlung von Flächen und Räumlichkeiten von Bauwerken“, Herausgeber: Austrian Standards plus GmbH, Heinestraße 38, 1020 Wien

„ÖNORM B 1802-1-Liegenschaftsbewertung – Grundlagen“

Abkürzungsverzeichnis

BG	Bezirksgericht
BGBI	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogeschosßfläche
DG	Dachgeschoß
EG	Erdgeschoß
evt.	eventuell
GKA	Grundkostenanteil
GST. NR	Grundstücksnummer
GSt.FL.	Grundstücksfläche
i.d.F.	in der Fassung
i.d.R.	in der Regel
i.S.	im Sinne
KG	Kellergeschoß
m ²	Quadratmeter
NFL	Nutzfläche
NGF	Nettogeschosßfläche
OG	Obergeschoß
u.dgl.	und dergleichen
u.U.	unter Umständen
UStG	Umsatzsteuergesetz
WE	Wohnungseigentum
WFL	Wohnfläche

³⁸ Quelle: jusline.at