

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

Unbebautes Grundstück

3100 St. Pölten, Heitzlergasse 5

EZ 423; GST-NR 81 inneliegend der KG 19544 St. Pölten, BG

St. Pölten



zum Stichtag:

10.03.2026

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 Projekterrichtungs GmbH & Co KG

im Auftrag für das Handelsgericht Wien

Aktenzeichen 59 S 7/26z

Zweck des Gutachtens

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

Stichtag des Gutachtens

Datum: 10.03.2026

(Tag der Befundaufnahme)

Qualitätsstichtag

Entspricht dem Bewertungsstichtag

Verkehrswert - ausgewiesener Gutachtenswert

Gerundet € 1.300.000,-

(in Worten: EURO eine Million dreihunderttausend)

INHALTSVERZEICHNIS

A. Allgemeines	4
B. Befund	8
1. Makrostandort	8
Lage im Großraum	8
2. Mikrostandort	9
2.1. Lageplan	9
2.2. Standortbewertung	10
3. Grundstücksdaten	18
3.1. Grundbuchauszug	18
3.2. Auszug aus der digitalen Katastermappe	20
3.3. Grundstückskonfiguration	21
3.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	21
3.5. Altlastenatlas und Kulturgüterkarte	23
3.6. Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)	24
4. Grundstücksdaten	26
4.1. Kurzbeschreibung	26
4.2. Nutzung	26
4.3. Fotodokumentation	27
C. Bewertung	28
1. Standortbewertung	28
2. Bewertungsgrundsatz	28
3. Bewertungsverfahren	29
4. Verfahrenswahl	30
5. Vergleichswertverfahren	31
6. Nachhaltigkeitsaspekte	35
7. Verkehrswert der Liegenschaft	37
D. Ergebnis	38
E. Anhang	39
F. Literaturverzeichnis	49

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:
 - Mietvertrag von Juni 2025 (siehe Anhang)
 - 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 DI (FH) 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 Befundaufnahmen 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.
- Das Objekt wurde begangen und besichtigt.
- 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 in den **Bauakt** der Liegenschaft bei der zuständigen Behörde Einsicht genommen. Darüberhinausgehende 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 Hilfgutachter 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 Ertragserzielung 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 Immobilientransaktionen¹. Darüber hinaus sei auf das neue Regime der Immobilienbesteuerung im Rahmen des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 mit Wirkung ab dem 1. April 2012 hingewiesen.
- 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.
- 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. § 2a² mit einer **Haftpflichtversicherung** gedeckt. Die Sachverständigen weisen darauf hin, dass sie dem Auftraggeber für Vermögensschäden ausschließlich bis zu dem in der

¹ Sollte 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.

² **§ 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.

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 Annahmen³ 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).

- **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.
- 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 Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen“ vorliegen⁴. 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.

³ 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.*

⁴ Definition Kontamination iS der ÖNORM S 2093

- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sämtliche **Aufschließungskosten** entrichtet wurden, bei abweichenden Annahmen wird im Gutachten explizit darauf hingewiesen.
- 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 im Weiteren von der Annahme ausgegangen wird, dass diese Angaben und Informationen richtig sind.⁵
- Gegebenenfalls anfallende Kosten die in Zusammenhang mit Maßnahmen der Stadtplanung in Form eines „städtebaulichen Vertrages“ bzw. „Baulandsicherungsvertrages“ stehen, sind im Ergebnis nicht berücksichtigt.
- Aufgrund der Bebauung der umliegenden Grundstücke, wird im gegenständlichen Gutachten davon ausgegangen, dass die Liegenschaft an sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen anschließbar ist.

Besondere Annahmen⁶ 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.

⁵ Vgl. OGH 2 Ob 730/53, OGH 3 Ob 93/05f, OGH 6 Ob 141/16b

⁶ 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.

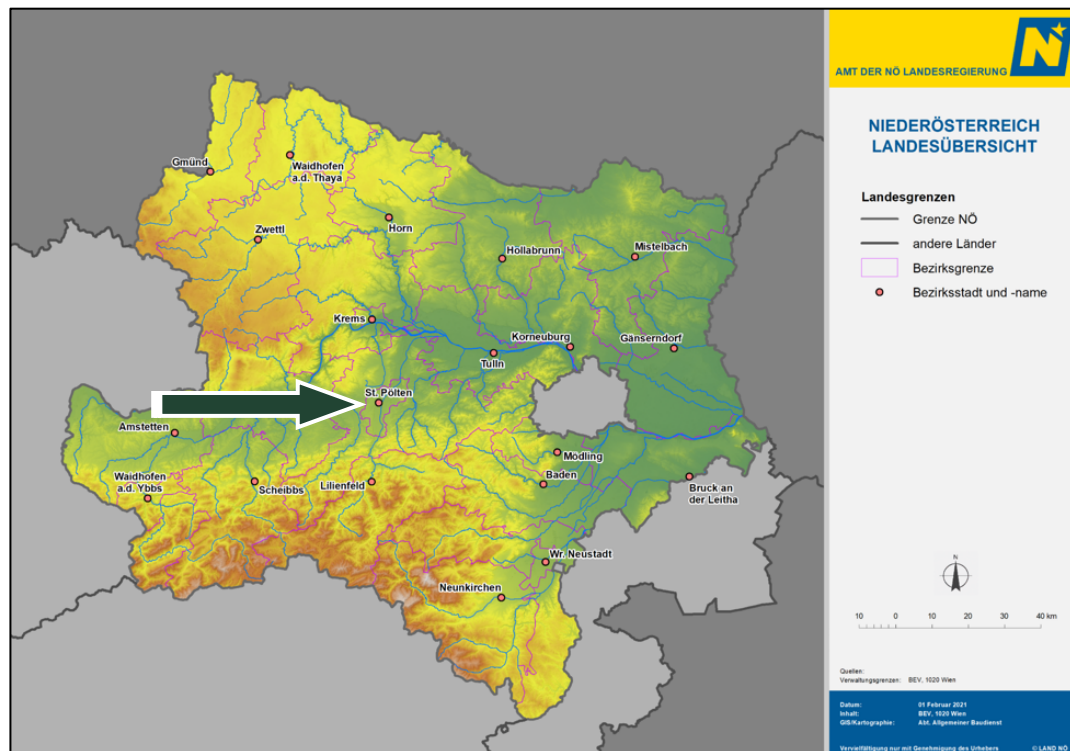
Nach Studium des Aktes sowie aufgrund der Ergebnisse der örtlichen Befundaufnahme erstattet der fertige Sachverständige nachstehenden

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

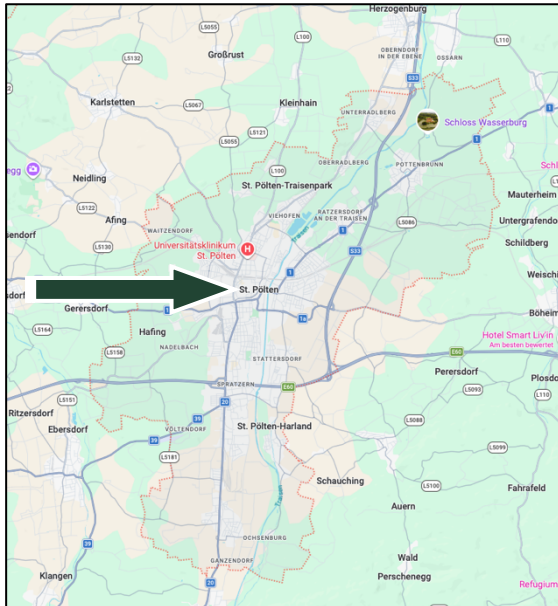
Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im Zentrum der Stadt St. Pölten.

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.⁷

⁷ Quelle: de.wikipedia.org

2. MIKROSTANDORT

2.1. Lageplan



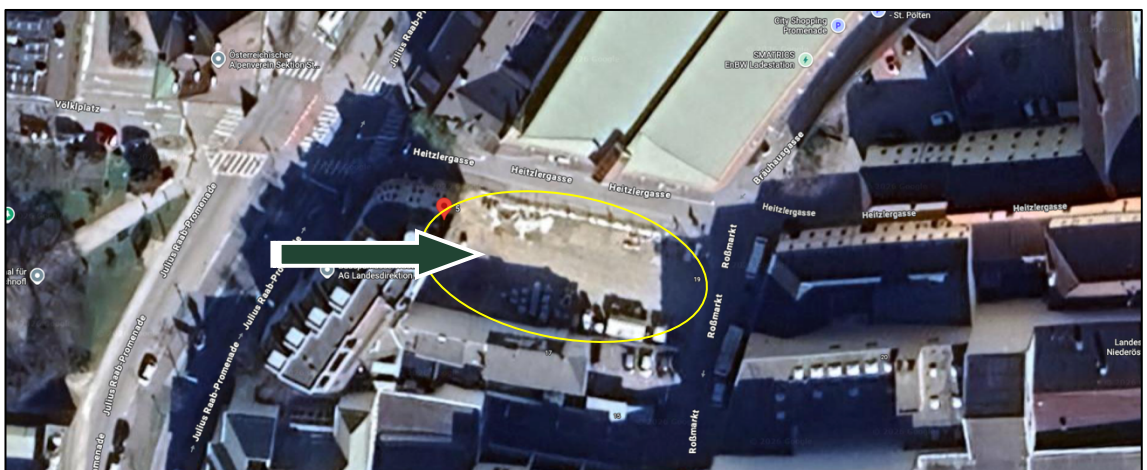
Lage der Liegenschaft im Bezirk



Lageplan, Quelle: google.at/maps

Standortbeschreibung

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft, gelegen in der Heitzlergasse 5, befindet sich in zentraler Lage im Stadtgebiet von St. Pölten, in unmittelbarer Nähe zum Rathausplatz. Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück.

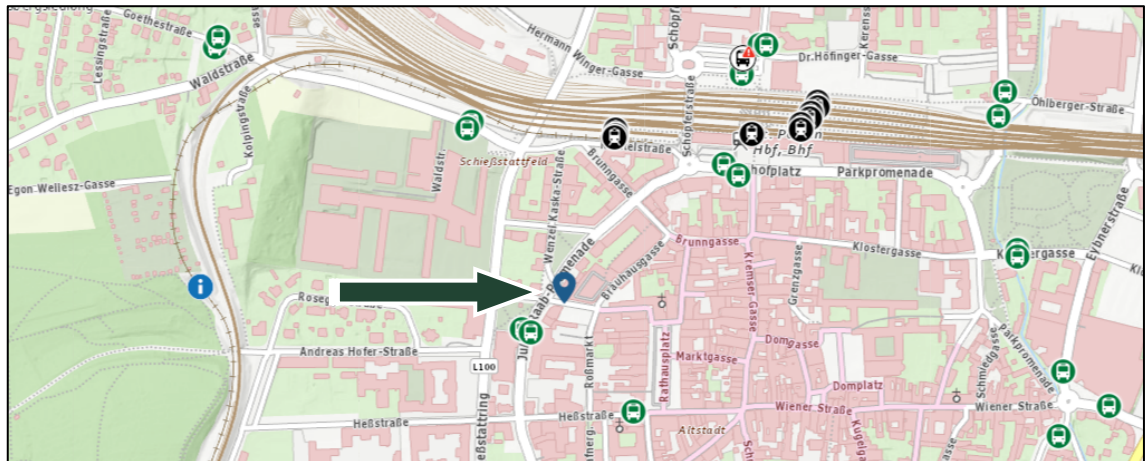


Vogelperspektive, Quelle: google.at/maps; rudimentäre Einzeichnung

2.2. Standortbewertung

■ Öffentliche Verkehrsanbindung

Die genaue Situierung und Linienführung der öffentlichen Verkehrsmittel sind aus nachstehender Grafik ersichtlich:



Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, Quelle: anachb.vor.at

Die Liegenschaft ist fußläufig mit folgenden Verkehrsmitteln erreichbar:

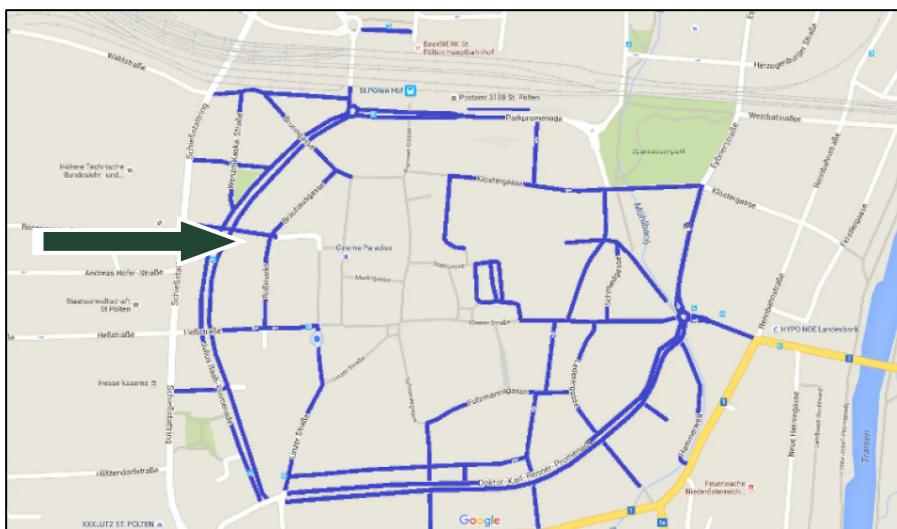
Autobus, Linien 1, 3, 5, 9, 12, 485, 680, 688, ca. 100 m

Autobus, Linien 482, 103, 483, 8, 13, 7, 2, 4, 690 ca. 400 m

Schnellbahn/Zug, Linien RJX165, CJX5, SEV R56, REX51, R44, R54, WB924, S40, WB975, IC 743, IC 744, R55, WB968 ca. 400 m

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich ist rund 400 m entfernt.

■ Kurzparkzone St. Pölten



Übersicht Kurzparkzone St. Pölten, Quelle: st-poelten.at

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich innerhalb der blau markierten Zone.

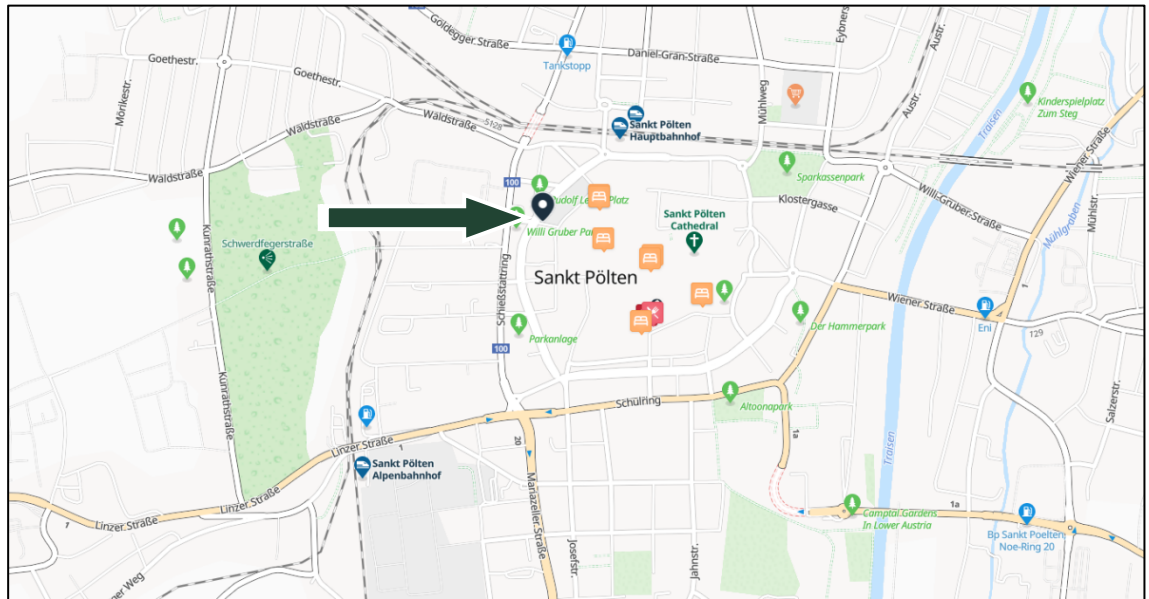
Die Regelungen sind wie folgt festgelegt:

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.⁸

- Anbindung an den Individualverkehr

Die gegenständliche Liegenschaft liegt nahe der Mariazeller Straße, die die Liegenschaft mit der nächstgelegenen Autobahn (A1) verbindet.



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

Entfernungen:

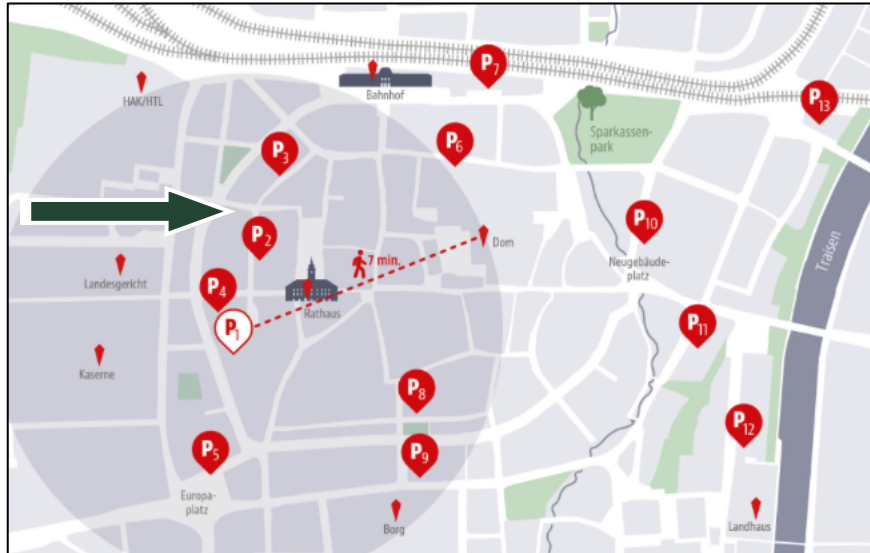
- | | |
|---|-------------|
| ■ Anbindung an die A 1 – Westautobahn: | ca. 4 km |
| ■ Anbindung an die S33 – Kremser Schnellstraße: | ca. 5 km |
| ■ Anbindung an die B1 – Landstraße | ca. 3 km |
| ■ Anbindung an die A 21 – Wiener Außenringautobahn: | ca. 35 km |
| ■ Anbindung an die A 22 - Donauuferautobahn: | 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.

⁸ Quelle: st-poelten.at

Übersicht der Garagen in der Umgebung:



Quelle: stpoeltentourismus.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 19

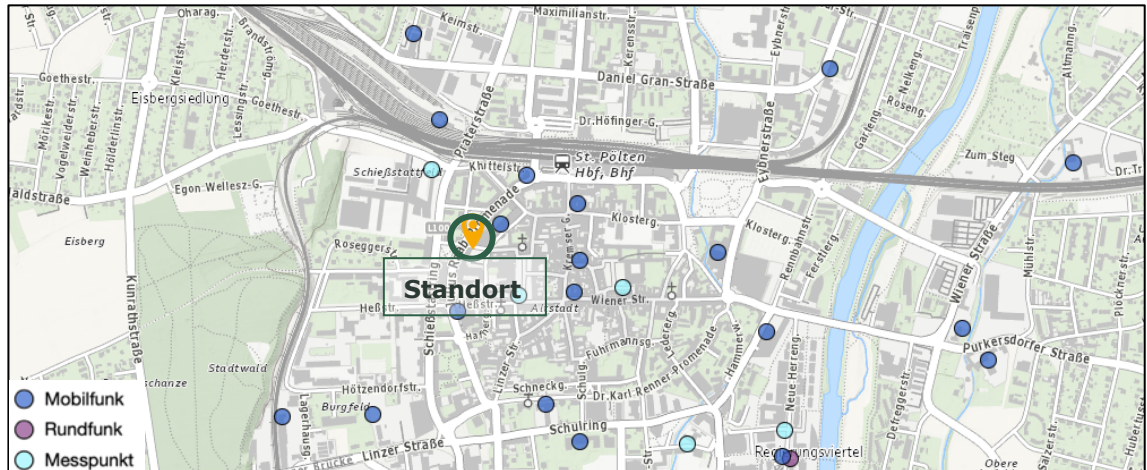
■ Senderkataster, Grenzwerte

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.

⁹ Quelle: stpoeltentourismus.at

Im Nahbereich bestehen einige Mobilfunk-Sendeanlagen¹⁰, in der nachfolgenden Darstellung mit kleinen blauen Punkten gekennzeichnet:



Auszug aus dem Senderkatalog, Quelle: senderkatalog.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/m²]
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.

¹⁰ 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

■ Lärminformation¹¹

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

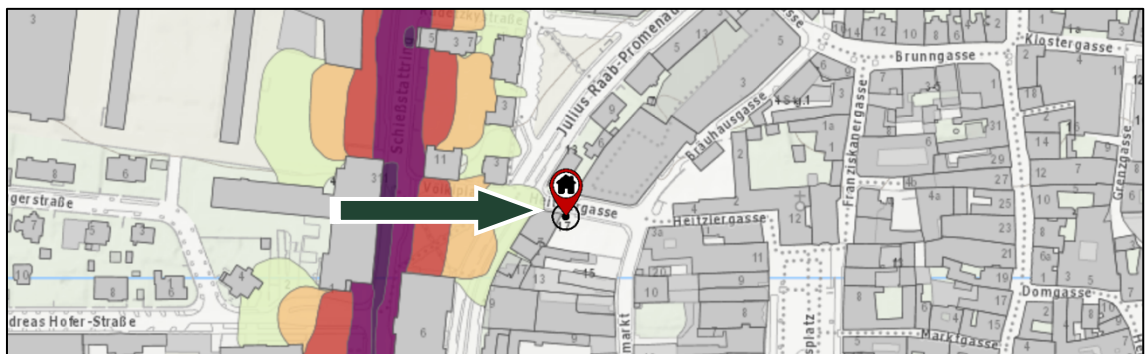
Die Lärmkarten zeigen das Ausmaß der Belastung entlang hochrangiger Verkehrsinfrastruktur und in Ballungsräumen. Alle fünf Jahre werden die Lärmkarten und Aktionspläne überprüft und erforderlichenfalls überarbeitet (zuletzt 2022).

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

Quelle: Bundes-Umgebungs-lärmschutzverordnung, 2006

Durch Abfrage der Lärminformationen konnten keine unmittelbaren Lärmbeeinträchtigungen festgestellt werden:

Straßenverkehr:



Auszug aus dem Lärmkataster, Quelle: laerminfo.at

Schienenverkehr:



Auszug aus dem Lärmkataster, Quelle: laerminfo.at

¹¹ Quelle: laerminfo.at

■ HORA¹²

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		niedrig
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

■ Hochwasser¹³

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.

¹² 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.

¹³ 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)

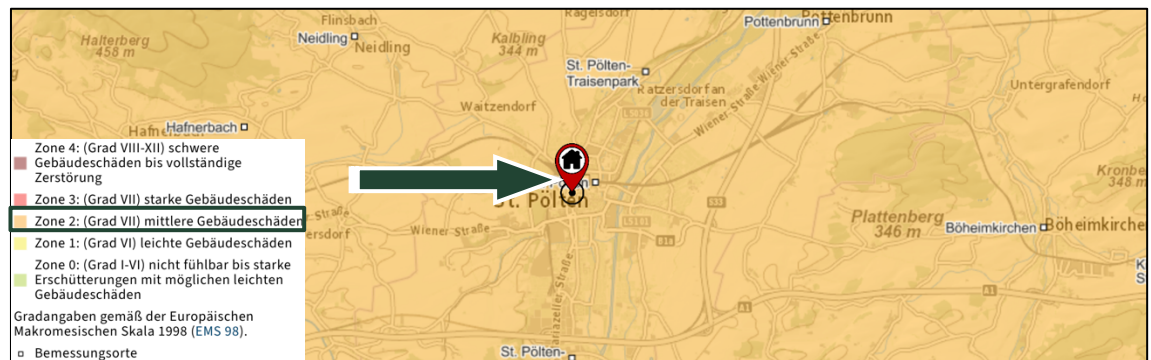
• Fußböden von Wohnräumen müssen mindestens 30 cm über dem 100-jährlichen Hochwasser liegen.

Die gegenständliche Liegenschaft liegt in keiner Gefährdungszone, weshalb auf die Abbildung der Karte verzichtet wird.

■ Erdbeben¹⁴

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.

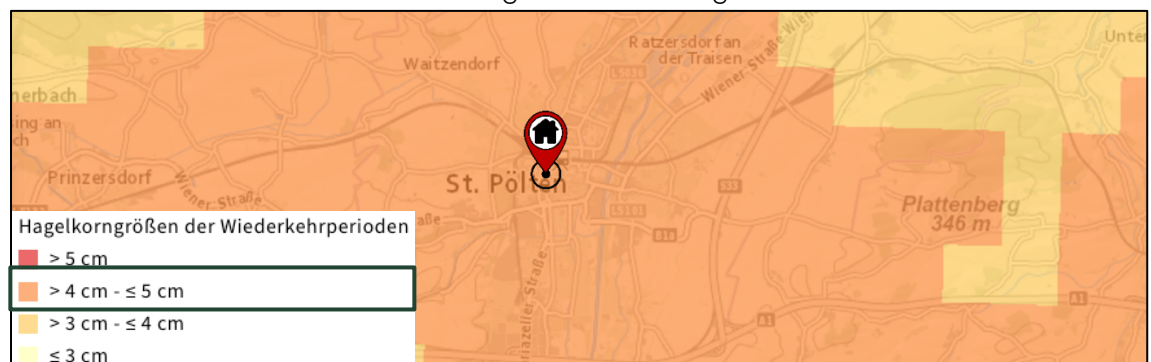


Auszug aus der Erdbebengefährdungskarte Österreich, Quelle: hora.gv.at

■ Hagel¹⁵

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.

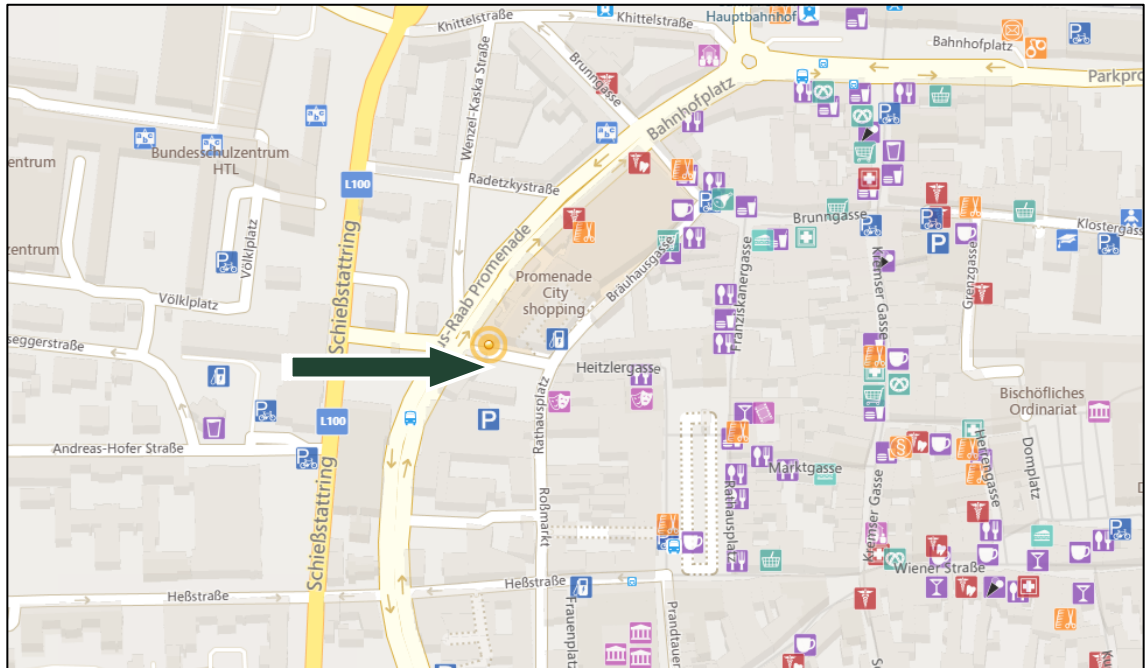


Auszug aus der Hagelgefährdungskarte Österreich, Quelle: hora.gv.at

¹⁴ Quelle: hora.gv.at

¹⁵ Quelle: hora.gv.at

■ Infrastruktur



Übersicht über wichtige infrastrukturelle Einrichtungen; Quelle: immomapping.com

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

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

Legende, Quelle: immomapping.com

3. GRUNDSTÜCKSDATEN

3.1. Grundbuchauszug

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 19544 St. Pölten
BEZIRKSGERICHT St. Pölten

EINLAGEZAHL 423

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
81	G Sonst (40)	*	820 Heitzlergasse 5

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Sonst (40): Sonstige (Parkplätze)

***** A2 *****

1 b gelöscht

***** B *****

2 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 *****

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,--
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 13:12:38

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 Grundbuchsgerichten 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 Grundbuchskörper (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 Grundbuchskörper 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) scheint 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.

Laut Erhebungen des fertigenden Sachverständigen im Grundbuch besteht das Areal aus folgender Fläche.

EZ	GST-Nr.	Grundfläche	Art der Fläche
423	81	820 m ²	Sonstige (Parkplätze)
Summe GST-Fläche		820 m ²	

Die Gesamtfläche des gegenständlichen Grundstückes beträgt somit 820 m².

Ein Ausweis der Flächen im Grenzkataster ist bereits erfolgt. Das Ausmaß für die eingetragene Grundstücksnummer 81 ist sohin als verbindlich anzusehen.¹⁶

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

Erläuterung 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

¹⁶ 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.

Servitutsinhaber ein Herrschaftsrecht und damit eine absolut geschützte Rechtsposition, die er gegenüber Jedermann verteidigen kann¹⁷.“

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.

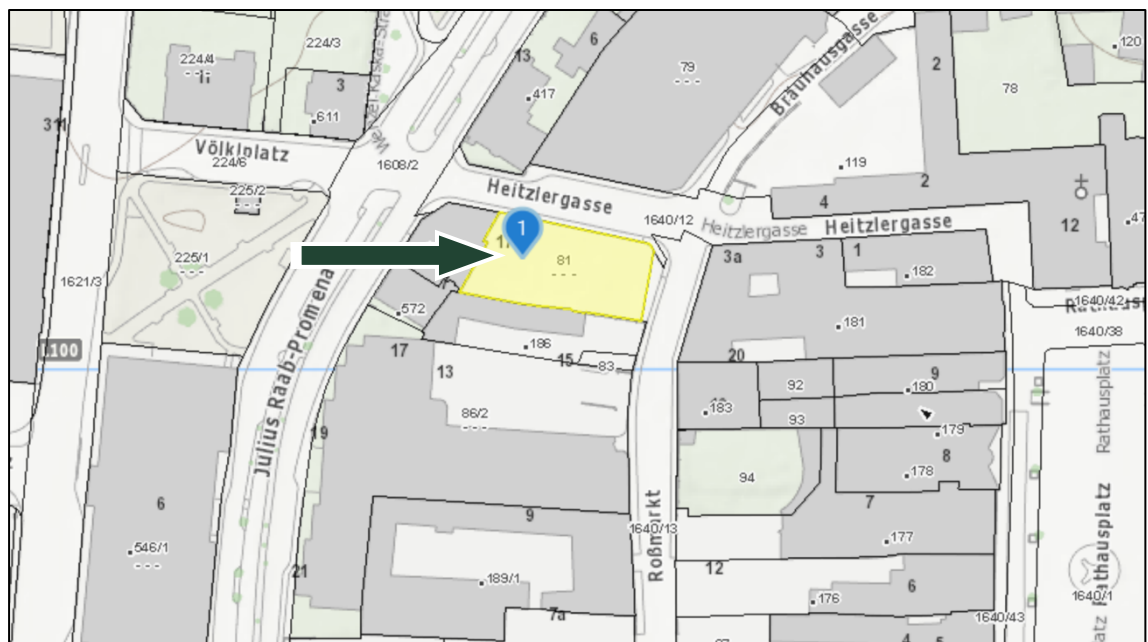
Der Einfluss von Dienstbarkeiten auf den Verkehrswert hängt von mehreren Faktoren ab und ist bei jeder Bewertung zu prüfen. Dabei sind auch die jeweilige Widmung der Liegenschaft, der Umfang der Dienstbarkeit sowie deren Intensität zu erheben. Beispielhaft können noch folgende zu prüfende Faktoren genannt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

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

C-Blatt

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

3.2. Auszug aus der digitalen Katastermappe



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

¹⁷ Koziol/Welser: Bürgerliches Recht I

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

3.3. Grundstückskonfiguration

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Zuschnitt und liegt etwas unter Straßenniveau.

3.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

Die Liegenschaft befindet sich in der Schutzzone IV und weist laut Flächenwidmungsplan folgende Widmung auf:

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

100 Bebauungsdichte

g geschlossene Bauweise

14,5^Λ maximale Gebäudehöhe

15^Λ maximale Gebäudehöhe

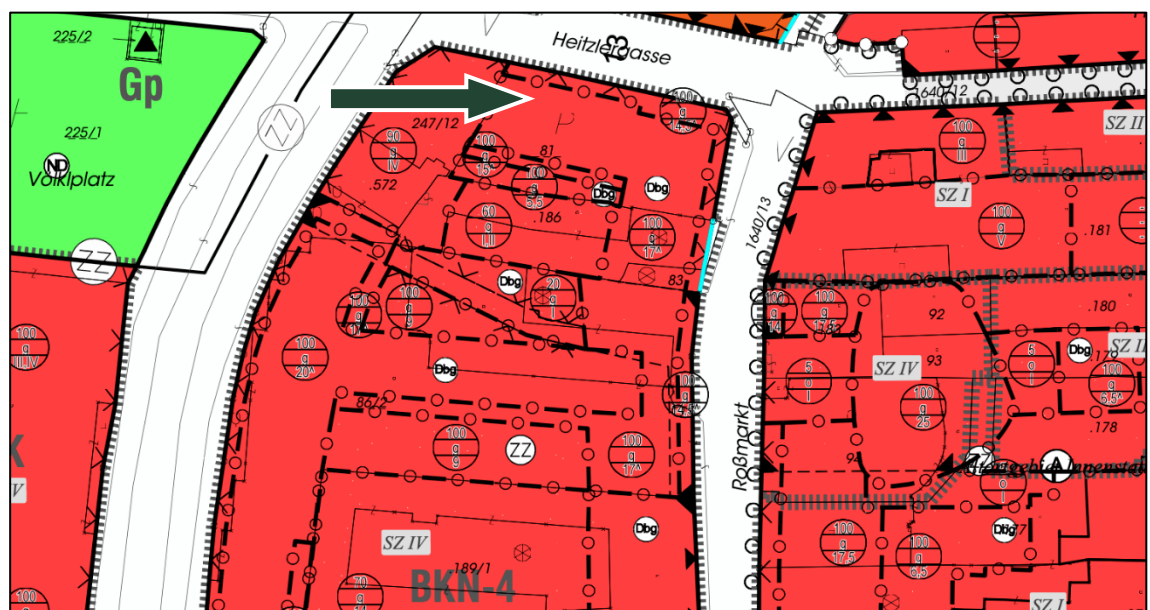
17^Λ maximale Gebäudehöhe

5,5^Λ 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.

Dbg Dachbegrünung

SZ IV 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.¹⁸



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan, Quelle: Stadtplanung St. Pölten

¹⁸ Stadtplanung St. Pölten

Widmung

§ 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.

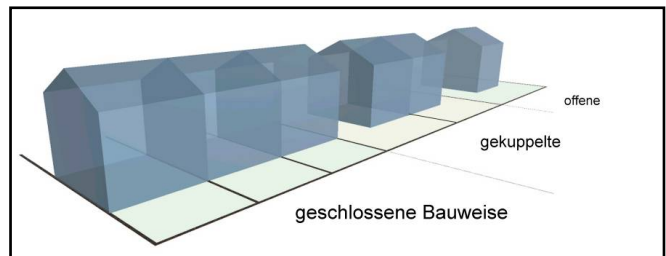
§ 16. NÖ Raumordnungsgesetz 2014, Bauland

(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).¹⁹

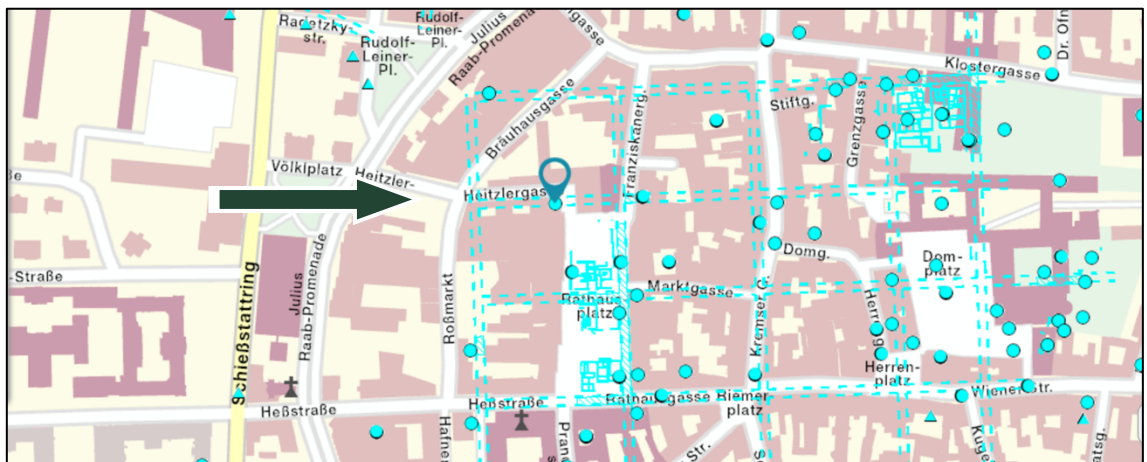
Die Angaben wurden dem oben angeführten Flächenwidmungsplan entnommen.

3.5. Altlastenatlas und Kulturgüterkarte²⁰

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

Wird nachträglich festgestellt, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück 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

¹⁹ ris.bka.gv.at

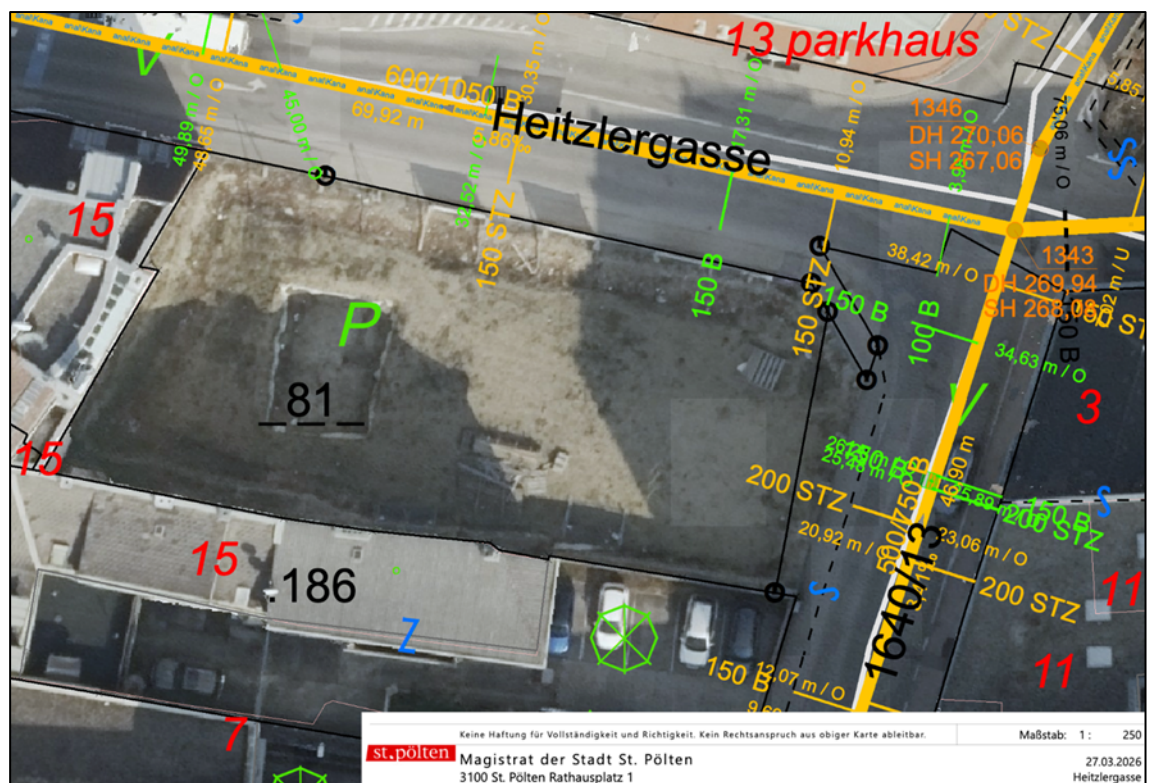
²⁰ Quelle: altlasten.umweltbundesamt.at

Gemäß dem Bericht zu den archäologischen Ausgrabungen aus dem Jahr 2020 wurden auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück archäologische Grabungen durchgeführt, jedoch nicht bis in alle Tiefen. Ein Teil der Funde wurde geborgen, dokumentiert und von der Stadt St. Pölten archiviert, während andere Befunde im Boden belassen, abgedeckt und die Fläche als Unterbau für eine Bodenplatte vorbereitet wurde.

3.6. Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)

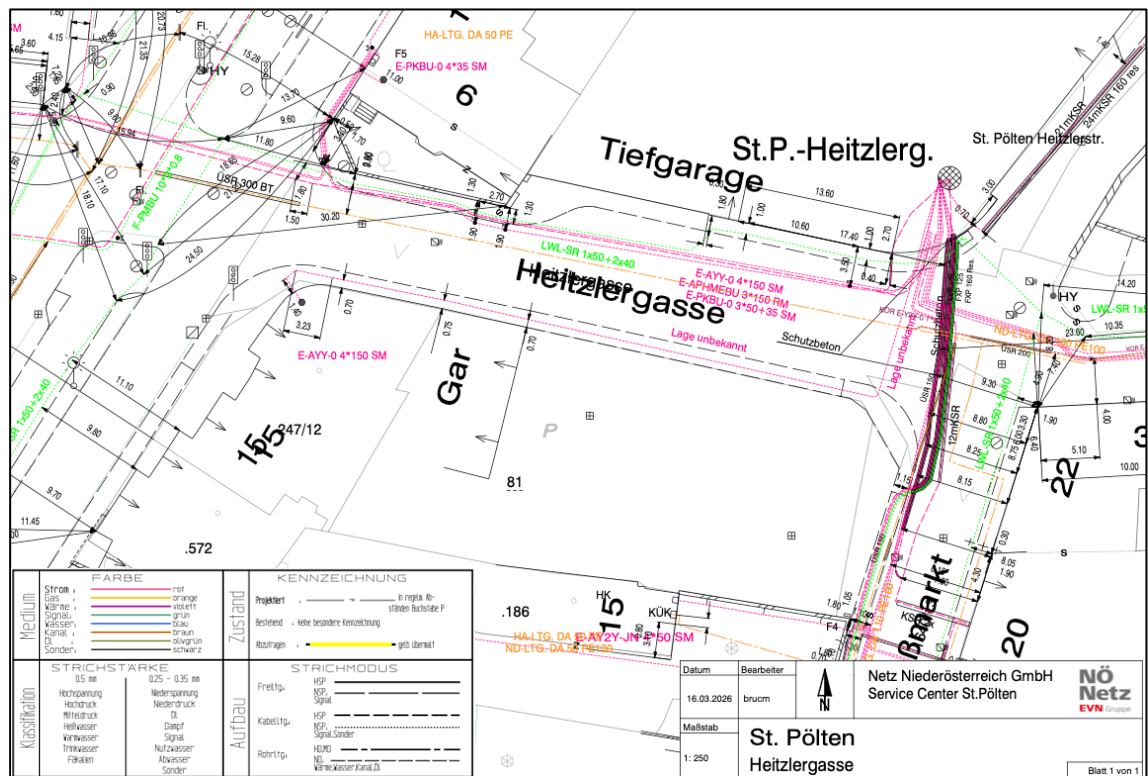
Aufgrund der Bebauung der umliegenden Grundstücke, wird im gegenständlichen Gutachten davon ausgegangen, dass die Liegenschaft an sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen wie Gas, Wasser, Strom und den öffentlichen Kanal anschließbar ist.

Die nachstehende Kanallageplan für das Grundstück Nr. 81 wurde beim Magistrat St. Pölten angefragt. Die gelben Linien des Hauptkanals Richtung Parzelle 81 stellen vorhandene Hausanschlüsse dar (zweimal Steinzeug DN 150 im Norden und einmal Steinzeug DN 200 im Osten). Für die Anbindung ist eine Verlängerung um wenige Meter bis zur Grundstücksgrenze bzw. auf das Grundstück erforderlich.



Quelle: Magistrat St. Pölten

Die nachstehende Grafik wurde bei der EVN angefragt und stellt die vorhandenen 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.



4. GRUNDSTÜCKSDATEN

4.1. 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 wie folgt ermittelt:

Das bewertungsgegenständliche Grundstück befindet sich in zentraler Lage von St. Pölten, an der Adresse Heitzlergasse 5.

Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück mit einer Fläche von ca. 820 m² in Ecklage, das derzeit zumindest teilweise als Parkplatz genutzt wird und vermietet ist.

Die Fläche liegt leicht unter dem Straßenniveau (Muldenlage) und ist weitgehend umzäunt; die Einfriedung erfolgt überwiegend mittels Baustellengitter, mit offener Zufahrt.

Die Oberfläche ist unbefestigt (z. B. Asphalt oder Begrünung sind nicht vorhanden) und besteht aus einer Mischung aus Schotter, Kies, Erde, etc.

4.2. Nutzung

Die gegenständliche Liegenschaft wird derzeit als Parkplatz genutzt.

Aufgrund der beidseitigen Kündigungsmöglichkeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat, wird dieses Mietverhältnis in der gegenständlichen Wertermittlung nicht ergebniswirksam berücksichtigt.

Der Mietvertrag ist im Anhang zu diesem Gutachten abgebildet.

4.3. Fotodokumentation



Diverse Außenansichten



Umgebungsfotos

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.

- Lagekriterien²¹:

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 sehr guten bis 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

²¹ 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 Wertermittlungstichtag 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.

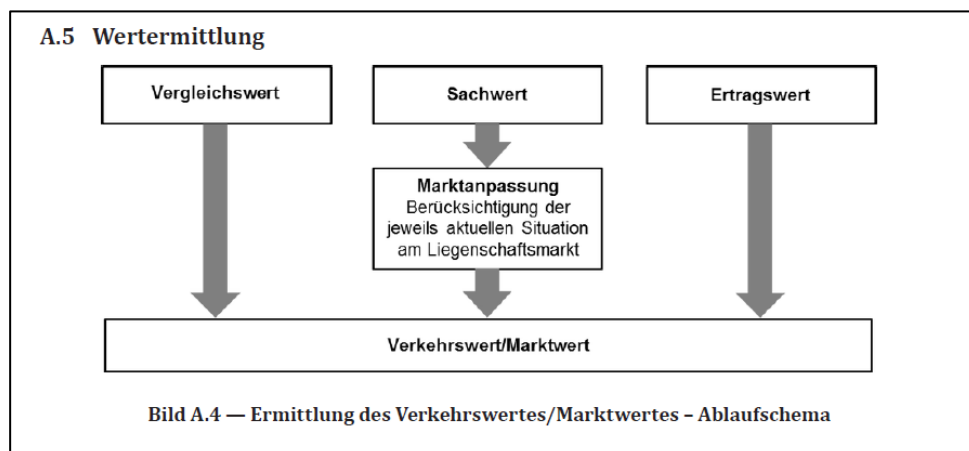
Allgemeine Erläuterungen:

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. Marktwerts den dazu berechneten Betrag, vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse, kritisch würdigen und gegebenenfalls korrigieren.²²



Quelle: ÖNORM B1802-1

²² Quelle: ÖNORM B1802-1

Entsprechende Verfahrenswahl:

Für die Bewertung von unbebauten Liegenschaften ist das Vergleichswertverfahren das bevorzugte Wertermittlungsverfahren. Dies deshalb, weil das Vergleichswertverfahren nach harmonisieren der Vergleichswerte in der Regel direkt zum Verkehrswert führt, und deshalb oft schwierig abzuleitende Marktanpassungen entfallen können. Weiters genießt das Vergleichswertverfahren bei der Bewertung von unbebauten Liegenschaften in der Regel die höchste Akzeptanz.

5. VERGLEICHSWERTVERFAHREN

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

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

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 Vergleichswertverfahren 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 Vergleichswertverfahren 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 Vergleichswertverfahrens 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 (Liebhaberpreise, Gefälligkeitspreise, Zwangsversteigerung) oder aber die Mechanismen zur Preisbildung mangels Informationen nicht nachvollziehbar sind,
- die Kaufpreise zu wenig zeitnah um den Wertermittlungstichtag angefallen sind.

Bei der Heranziehung von Vergleichswerten kann ebenso wie beim Sachwert und beim Ertragswert auch eine Trennung des Bodens vom Gebäude vorgenommen werden.

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 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 Vergleichswertverfahren 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 Vergleichswertverfahren

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

Der Grundkostenanteil wird im Vergleichswertverfahren 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										
Faktor BGF zu NGF										0,7
Datum	PLZ	Adresse	Widmung/ Bebauungs- bestimmungen	Bebauungs- dichte	Grund- fläche	bebaubare Fläche (rudimentär ermittelt)	Geschoss- anzahl	rudimentär ermittelte BGF*	abgeleitete NFL (Faktor 0,70)	Kaufpreis
2024	3100	Dr. Bruno Kreisky-Straße o.A.	BK 50/g/IV	50%	3.041 m ²	1.521 m ²	4	6.082 m ²	4.257 m ²	α 1.675.000
2024	3100	Klostergasse 20	BK div. Bebauung		8.871 m ²	4.720 m ²		21.020 m ²	14.714 m ²	α 8.250.000
2021	3100	Willi Gruber Straße	BK 20 m, 75%,g	75%	864 m ²	648 m ²	6	3.888 m ²	2.722 m ²	α 1.100.000
2020	3100	Rennbahnstraße 26	BK IV	100%	851 m ²	325 m ²	4	1.300 m ²	910 m ²	α 550.000
2020	3100	Dr. Karl Renner Promenade 1	BK III (11 m); 100 %; g	100%	270 m ²	220 m ²	3	660 m ²	462 m ²	α 380.000

* mögliche BGF auf Basis des Bebauungsplan rudimentär ermittelt.

Vergleichsdaten						Anpassungsfaktoren					Vergleichswerte nach Bereinigung		
Datum	PLZ	Adresse	Kaufpreis	Grund- fläche	Kaufpreis/m² Grundfläche	Kaufpreis/m² NGF	Zeit	Lage	Größe	gesamt	Vergleichs- wert Grundstück	Vergleichs- wert/ m² NGF	Ausreißer
2024	3100	Dr. Bruno Kreisky-Straße o.A.	α 1.675.000	3.041 m²		393 α/m²	0%	20%	0%	20%	α 2.010.000	472 α/m²	nein
2024	3100	Klostergasse 20	α 8.250.000	8.871 m²	930 α/m²	561 α/m²	0%	5%	10%	15%	α 9.487.500	645 α/m²	nein
2021	3100	Willi Gruber Straße	α 1.100.000	864 m²	1.273 α/m²	404 α/m²	0%	15%	0%	15%	α 1.265.000	465 α/m²	nein
2020	3100	Rennbahnstraße 26	α 550.000	851 m²	646 α/m²	604 α/m²	0%	0%	0%	0%	α 550.000	604 α/m²	nein
2020	3100	Dr. Karl Renner Promenade 1	α 380.000	270 m²	1.407 α/m²	823 α/m²	0%	0%	0%	0%	α 380.000	823 α/m²	nein
							602 α/m²						
* mögliche BGF auf Basis des Bebauungsplan rudimentär ermittelt.													

* mögliche BGF auf Basis des Bebauungsplan rudimentär ermittelt.

Mittelwert	602 α/m ²
Standardabweichung der Gesamtheit	131 α/m ²
Doppelte Standardabweichung (2-Sigma Regel)	263 α/m ²
Konfidenzintervall	43,6% 864 α/m ²
	-43,6% 339 α/m ²
Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt	602 α/m ²
Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt	gerundet 600 α/m²

Der Bodenwert, welcher in der gegenständlichen Lage für den Bewertungsgegenstand angesetzt werden kann, wird auf Basis der erhobenen durchschnittlichen Vergleichswerte folgend mit **€ 600,- /m² Nutzfläche** festgesetzt.

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

BAUPLATZ A							
KG 19544, EZ 423, Gst.Nr. 81							
BKN 4,0		SZ IV	100 g 5,5^				
Gst.Fl. 820 m²			100 g 14,5^				
			100 g 15^				
			100 g 17				
Geschoss	Höheneinschränkung gem. BBPL [m]	Geschoßhöhe [m]	BGF [m²]	Faktor BGF/NFL+Loggia	NFL [m²]	Loggia [m²]	Nutzung
EG	5,5^	3,9	680	0,35	200	40	Wohnen
1OG		6,8	700	0,75	475	50	Wohnen
2OG		9,7	700	0,75	455	70	Wohnen
3OG	14,5^, 15^	12,6	700	0,75	455	70	Wohnen
4OG	17^	15,5	500	0,75	375	0	Wohnen
SUMME			3.280		1.960	230	

Die der Wertermittlung zugrunde gelegte Nutzfläche setzt sich aus der ermittelten Nutzfläche unter Hinzurechnung der Loggiafläche mit einer Gewichtung eines Faktors von 0,9, sohin ergibt sich eine Nutzfläche von rund 2.167 m².

Verkehrswert

Wertermittlung 3100 St. Pölten, Heitzlergasse 5 - Baufeld A			
ermittelter Vergleichswert α /m²	Grundkostenanteil primär Wohnnutzung	600 α/m²	
Nutzfläche	ca.	2.167 m²	
Zwischensumme		1.300.200 α	
Zu- und Abschläge	Spielplatzabgaben*	0 m² -500 α/m²	- α
Verkehrswert		1.300.200 α	
Verkehrswert gerundet		1.300.000 α	
Wert α/m² Nutzfläche		600 α/m²	
Wert α/m² Grundfläche	820 m²	1.585 α/m²	
*Annahme: in den Vergleichspreisen beinhaltet			

Die Wertermittlung unterstellt, dass die ermittelten Vergleichswerte bereits eine Berücksichtigung der Spielplatzabgabe beinhalten, weshalb ein gesonderter Abzug dieser Abgabe nicht zur Anwendung kommt.

Es wird an dieser Stelle festgehalten, dass Kosten für weitere Grabungen in Zusammenhang mit Bodendenkmälern im Gutachtensergebnis nicht berücksichtigt sind und derartige Kosten das Gutachtensergebnis verändern würden.

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 Kulturlächen 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)
- ✓ Umwelt Risiken (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 ist²³, 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 können²⁴...“

Beispielhaft können Nachhaltigkeitsaspekte in folgenden Parametern berücksichtigt werden:

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

²³ Auszug TEGoVA, Definition Marktwert

²⁴ 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.

Plausibilisierung:

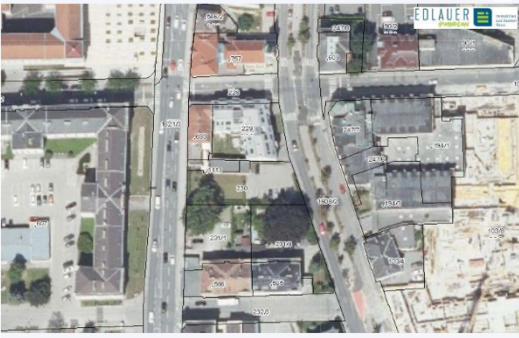
Zur Plausibilisierung wurde die mögliche Nutzfläche für die Liegenschaft rudimentär errechnet. Der Vergleichswert befindet sich an der Adresse Julius Raab-Promenade 12, nach Anpassung der Lage des Vergleichsobjektes sowie unter Berücksichtigung eines Verhandlungsspielraums, ist das ausgewiesene Ergebnis plausibel.

Exklusives (Bauträger-) Grundstück in Top-Lage! Zwischen Schießstattring und Julius-Raab-Promenade

874 m² Kauf

Zuletzt geändert: 21.03.2026, 13:20 Uhr | willhaben-Code: 1404781869

1 / 5



Objektstandort

3100 St. Pölten, Sankt Pölten, Niederösterreich

€ 950.000

Kaufpreis

EDLAUER

IMMOBILIEN

Immobilien aus bestem Haus.

Realkanzlei Edlauer

Immobilientreuhänder

Unternehmen

Anbieter kontaktieren

027... Nummer anzeigen

Mehr von diesem Anbieter 421

Kontakt

Mag.FH Robert MAHOWSKY

Preisinformation

Kaufpreis € 950.000

D. ERGEBNIS

Der Verkehrswert der Liegenschaft

3100 St. Pölten, Heitzlergasse 5

EZ 423; GST-NR 81 innelegend der KG 19544 St. Pölten, BG St. Pölten

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 € 1.300.000,-

(in Worten: Euro eine Million dreihunderttausend)

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. ANHANG

Mietvertrag:

M I E T V E R T R A G	
<u>Vermieterin:</u>	Rossmarkthöfe Projekterrichtungs GmbH & Co KG FN 590125g Wipplingerstraße 35/4. Stock 1010 Wien
<u>Mieterin:</u>	Landestheater Niederösterreich Betriebs GmbH FN 250427a Rathausplatz 11 3100 St. Pölten
<u>Mietgegenstand:</u>	Liegenschaft EZ 423 KG 19544 St. Pölten
<u>Mietzweck:</u>	Abstellen von Kraftfahrzeugen
<u>Vertragsbeginn:</u>	Mietbeginn ist der 1. Juni 2025
<u>Vertragsdauer:</u>	unbestimmte Dauer
<u>Entgelt:</u>	EUR 600,00 zzgl. 20 % USt., sohin EUR 720,00 pro Monat
<u>Kaution:</u>	3 Bruttomonatsentgelte (EUR 2.160,00)
<u>Gebührenbemessungsgrundlage:</u>	EUR 25.920,00

Seite 1 von 5

Ma

1. GEGENSTAND DES VERTRAGES

- 1.1** Die Vermieterin ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 423 KG 19544 St. Pölten gemäß Plan Anlage ./1 (die „Liegenschaft“).
- 1.2** Die Liegenschaft ist unbebaut.
- 1.3** Die Vermieterin vermietet und die Mieterin mietet die Liegenschaft. Mietzweck ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen von Mitarbeitern der Mieterin (Dienstfahrzeuge). Der Mieterin ist die Liegenschaft aus eigener Wahrnehmung bestens bekannt und wird von der Mieterin als für deren Zwecke geeignet erachtet. Der Mieterin ist weiters bekannt, dass das Bestandsobjekt (die Liegenschaft) derzeit über keine öffentliche Versorgung verfügt und keine Verträge mit Anbietern für Gas, Wasser, Strom, Kanal, etc. bestehen. Allfällige Kosten für die Herstellung von erforderlichen Strom-/Kanalanschlüssen sowie Verbrauchsentgelte sind von der Mieterin zu tragen und von dieser direkt an das jeweilige Versorgungsunternehmen zu entrichten. Die Mieterin nimmt dies ausdrücklich zur Kenntnis.
- 1.4** Die Mieterin ist zum Gebrauch der Liegenschaft gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages berechtigt. Die für die zweckmäßige Verwendung der Liegenschaft erforderlichen Gewerbeberechtigungen, Betriebsanlagengenehmigungen und/oder sonst erforderliche Genehmigungen wird die Mieterin auf eigene Kosten einholen und für die Dauer dieses Vertrages aufrechterhalten. Soweit behördliche Auflagen den Betrieb der Mieterin betreffen, hat diese auf eigene Kosten für deren Einhaltung zu sorgen. Die Beschilderung („Parkplätze nur für Dienstfahrzeuge des Landestheaters NÖ“) und die Abstimmung mit der zuständigen Verkehrsbehörde obliegt ausschließlich der Mieterin auf deren Kosten.
- 1.5** Das Vertragsverhältnis fällt nicht unter die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes (MRG).
- 1.6** Bewachung und Verwahrung der eingestellten KFZ und von im KFZ gelagerten Sachen sind nicht Gegenstand dieses Vertrages. Die Vermieterin trifft daher keinerlei Verpflichtung zur Beaufsichtigung, Be- oder Überwachung der Kraftfahrzeuge oder deren Inhalts.

2. VERTRAGSDAUER, VORZEITIGE VERTRAGSAUFLÖSUNG

- 2.1** Das Mietverhältnis beginnt an dem auf Seite 1 dieses Mietvertrages genannten Zeitpunkt und wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen. Jede Vertragspartei ist berechtigt, das Mietverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 1 Monat jeweils zum Monatsletzten zu kündigen.
- 2.2** Verstöße der Mieterin gegen behördliche Vorschriften oder Bestimmungen dieses Mietvertrages berechtigen die Vermieterin zur Auflösung des Vertrages mit sofortiger Wirkung. Die Vermieterin ist weiters berechtigt, diesen Mietvertrag mit sofortiger Wirkung aufzulösen:
- wenn die Mieterin den vertraglich vereinbarten Zahlungen trotz eingeschriebener Mahnung und unter Setzung einer angemessenen Nachfrist von zwei Wochen nicht nachkommt;
 - wenn die Mieterin die Parkberechtigung missbräuchlich verwendet (z.B. Vermietung von Abstellplätzen an betriebsfremde Personen);
 - aus den sonstigen im § 1118 ABGB genannten Gründen.

3. ENTGELT

3.1 Das auf Seite 1 angeführte Entgelt ist von den Vertragsparteien als angemessen vereinbart.

3.2 Das auf Seite 1 angeführte Entgelt ist wie folgt wertgesichert vereinbart:

Als Wertmaßstab dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaubliche Index der Verbraucherpreise 2020. Schwankungen der Indexzahlen nach oben oder unten sind in voller Höhe zu berücksichtigen. Ausgangsbasis ist jene Indexzahl, die für den Monat Juni 2025 Geltung hat. Der nach erfolgter Indexänderung neu errechnete Hauptmietzins ist in der gleichen Höhe so lange zu entrichten, bis eine weitere Indexveränderung eintritt. Sollte der oben genannte Index nicht mehr veröffentlicht werden, ist die Vermieterin berechtigt, einen anderen vergleichbaren Index, wie er vom Österreichischen Statistischen Zentralamt oder dessen Rechtsnachfolger oder einer ähnlichen Institution ermittelt wird, anzuwenden. Die Vermieterin ist berechtigt, Wertsicherungsansprüche auch für bereits vergangene Mietzinsperioden geltend zu machen und binnen 14 Tagen fällig zu stellen.

3.3 Das vereinbarte Entgelt samt allem Anhang ist im Voraus monatlich jeweils am 5. eines jeden Monats zu entrichten. Sollte die Übergabe der Liegenschaft nach dem 1. Juni 2025 erfolgen, so hat die Mieterin das Entgelt für den Monat Juni 2025 aliquot zu bezahlen. Im Fall des Verzuges verpflichtet sich die Mieterin, der Vermieterin 8 % p.a. Verzugszinsen ab Fälligkeitstag ebenso zu vergüten wie notwendig gewordene Mahnspesen einschließlich der Kosten anwaltlicher Intervention. Ebenso hat die Mieterin der Vermieterin sämtliche weitere durch den Verzug erwachsende Nachteile zu ersetzen.

3.4 Die Mieterin ist verpflichtet, der Vermieterin vor Übergabe der Liegenschaft eine Kautionshöhe von 3 Bruttomonatsentgelten (EUR 2.160,00) zur Sicherstellung aller Verbindlichkeiten der Mieterin aus oder im Zusammenhang mit diesem Mietvertrag auf ein von der Vermieterin bekannt zu gebendes Konto zu überweisen. Die Vermieterin ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Kautionshöhe zur Abdeckung der genannten Verbindlichkeiten in Anspruch zu nehmen. Nach (nicht unberechtigter) Inanspruchnahme der Kautionshöhe durch die Vermieterin ist die Mieterin verpflichtet, den Kautionsbetrag unverzüglich über erste Aufforderung hin auf die volle ursprüngliche Höhe aufzufüllen. Ein Verstoß gegen diese Auffüllungsverpflichtung stellt einen Grund zur sofortigen Vertragsauflösung dar.

Die Barkautionshöhe (samt den aus ihrer Veranlagung erzielten Zinsen abzüglich KEST und notwendiger Bankspesen, wobei letztere die Zinsen auch übersteigen und eine Barkautionshöhe sohin insgesamt verringern können) ist nach Vertragsbeendigung und ordnungsgemäßer Rückstellung der Liegenschaft an die Mieterin zu retournieren, soweit sie nicht zur Tilgung von berechtigten Forderungen der Vermieterin aus dem Mietverhältnis herangezogen wird.

3.5 Die Mieterin ist nicht berechtigt, allfällige Gegenforderungen, die sie gegen die Vermieterin haben könnte, mit Forderungen der Vermieterin zu kompensieren, sofern diese weder im rechtlichen Zusammenhang mit Forderungen der Vermieterin stehen, noch gerichtlich festgestellt, noch von der Vermieterin anerkannt sind.

4. UNTERVERMIETUNG/WEITERGABE

Der Mieterin ist es nicht gestattet, Stellplätze unterzuvermieten und/oder entgeltlich oder unentgeltlich Dritten zur Verfügung zu stellen. Davon ausgenommen sind Mitarbeiter der Mieterin.

Seite 3 von 5



5. HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die Vermieterin haftet nicht für durch Dritte verursachte Schäden. Die Vermieterin haftet auch nicht für Schäden durch Brand, Feuchtigkeit, Einbruch, Diebstahl, Zufall oder höhere Gewalt oder ähnliche Dritteinwirkungen an den abgestellten Kraftfahrzeugen, Teilen derselben oder deren Inhalt, es sei denn, dass die Vermieterin diesen Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hätte. Weiters ist jede Haftung der Vermieterin für witterungsbedingte Schäden an abgestellten Fahrzeugen, welcher Art auch immer, etwa durch Sturm, Hagel, Hochwasser etc. ausgeschlossen.

6. HAFTUNG DER MIETERIN

- 6.1 Die Liegenschaft und ihre Einrichtungen sind schonend und sachgemäß zu behandeln. Die Mieterin haftet für Schäden, die von ihr bzw. ihren Leuten verursacht werden.
- 6.2 Der bestehende Bauzaun und die bestehenden Absperrungen im Zufahrtsbereich und an den Grundgrenzen sind unverändert zu belassen und von der Mieterin zu erhalten.
- 6.3 Die Mieterin ist verpflichtet, von ihr bzw. ihren Leuten verursachte Verschmutzungen der Parkflächen einschließlich Zufahrt unverzüglich zu beseitigen oder auf eigene Kosten beseitigen zu lassen. Für allfällige Kontaminierungen der Liegenschaft, z.B. durch das Auslaufen von Treibstoffen, Motorölen, etc., haftet die Mieterin und hält diese die Vermieterin vollkommen schad- und klaglos.
- 6.4 Die Gehsteigschneeräumung und die Entfernung von Grünwuchs etc. obliegen der Mieterin auf ihre Kosten.
- 6.5 Die Mieterin hält die Vermieterin im Fall von möglichen Anrainerbeschwerden im Zusammenhang mit der betrieblichen Nutzung der Liegenschaft durch die Mieterin vollkommen schad- und klaglos.

7. SONSTIGES

- 7.1 Auf der gesamten Liegenschaft gilt die Straßenverkehrsordnung (StVO). Die angebrachten Verkehrszeichen sowie alle bestehenden behördlichen, insbesondere polizeilichen Vorschriften, sind von der Mieterin genau zu beachten. Auf der Liegenschaft darf nur im Schrittempo gefahren werden. Vorbehaltlich weiterer behördlicher Vorschriften ist insbesondere zu unterlassen:

- das Rauchen sowie die Verwendung von Feuer und offenem Licht;
- das Abstellen und die Lagerung von Gegenständen aller Art, insbesondere feuergefährlichen Gegenständen;
- das Betanken von Kraftfahrzeugen, die Vornahme von Reparaturen, Ölwechsel, Wagenwaschen, Aufladung von Akkumulatorenbatterien etc. und das Ablassen von Kühlwasser;
- das längere Laufen lassen und das Ausprobieren des Motors sowie das Hupen;
- das Abstellen von Kraftfahrzeugen mit undichtem Tank oder mit anderen, den Betrieb bzw. die Sicherheit gefährdenden Schäden;
- das Abstellen von Kraftfahrzeugen ohne polizeiliches Kennzeichen;

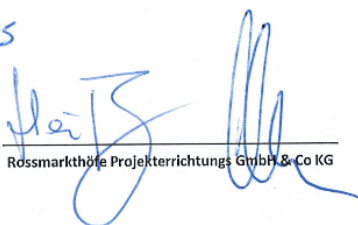


- das Einfahren und das Abstellen von Kraftfahrzeugen mit Gasantrieb.

- 7.2 Die Mieterin ist nicht zur Vornahme von Veränderungen der Liegenschaft – welcher Art auch immer – berechtigt. Das betrifft insbesondere auch bauliche Veränderungen (zu diesen zählt auch das Her- bzw. Aufstellen von Absperrungen).
- 7.3 Die Mieterin ist verpflichtet, für ihren Betrieb und das eingebrachte Inventar ausreichende Versicherungen (zumindest für Haftpflicht, Feuer- und Wasserschäden sowie Betriebsunterbrechung) abzuschließen, diese während der Laufzeit dieses Mietvertrages aufrechtzuerhalten und der Vermieterin auf deren Verlangen nachzuweisen.
- 7.4 Mündliche Nebenabreden zu diesem Mietvertrag bestehen nicht.
- 7.5 Änderungen dieses Mietvertrages bedürfen der Schriftform; dies gilt auch für ein Abgehen von diesem Formerfordernis.
- 7.6 Die Vertragsparteien vereinbaren für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Mietvertrag die ausschließliche Zuständigkeit des für St. Pölten sachlich zuständigen Gerichtes.
- 7.7 Die Vergebührung des Mietvertrages sowie die Entrichtung der Gebühr übernimmt die Mieterin. Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung trägt jede Vertragspartei selbst.
- 7.8 Dieser Mietvertrag wird in zweifacher Ausfertigung errichtet, jede Vertragspartei erhält eine.

Anlage ./1: Plan

Wien, am 10.6.25


Rossmarkthölle Projektentwicklungs GmbH & Co KG

Wien, am 10.6.25


Landestheater Niederösterreich Betriebs GmbH



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

Vereinbarung zu archäologischen Funden:

Vereinbarung über die unentgeltliche Übereignung archäologischer Funde
zwischen der Leiner Immobilien GmbH Porschestraße 7 3100 St.Pölten und der archnet GmbH Josefsgasse 10/4 2340 Mödling als Übereignerin
und der Stadt St. Pölten, 3100 St. Pölten, Rathausplatz 1, vertreten durch den Bürgermeister Mag. Matthias Stadler als Übernehmerin
Die im Zuge archäologischer Grabungen zu Tage geförderten Funde gehören gemäß § 399 ABGB je zu Hälfte dem Grundeigentümer und dem Finder. Zur Übereignung des Fundmaterials der Grabung Heitzlberggasse in St. Pölten wird festgehalten bzw. vereinbart: Im Zeitraum von 03.09.-30.11.2020 wurden folgendes Grundstück wurden folgende Grundstücke archäologisch erkundet: Gst. 81, .184, .185 der KG St. Pölten Der Eigentümer des Grundstücks bzw. der Grundstücke und der Auftraggeber, somit der Übereigner ist: Leiner Immobilien GmbH, Porschestraße 7, 3100 St.Pölten
1

Die archäologischen Grabungen wurden, im Auftrag des Übereigners, von Mag. Dr. Ronald Risy, Stadtarchäologie St. Pölten organisiert und von der archnet GmbH, 2340 Mödling durchgeführt.

Eine Liste des geborgenen Fundmaterials liegt dieser Vereinbarung bei und bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung.

Es wird hiermit vereinbart, dass die Leiner Immobilien GmbH/ die archnet GmbH das ob der vor angeführten Grundstücke geborgene Fundmaterial freiwillig, unentgeltlich und unwiderruflich der Stadt St. Pölten zur Aufbewahrung und zur weiteren Verfügung, insbesondere zur wissenschaftlichen Aufarbeitung samt Dokumentationen und Veröffentlichungen und gegebenenfalls musealer und medialer Präsentation, übereignet. Das keramische Fundmaterial muss gewaschen, beschriftet und den Vorgaben der Stadtarchäologie St. Pölten entsprechend verpackt sein. Die Münzen und die wichtigsten metallischen Fundgegenstände müssen restauriert übergeben werden.

Auf eine pekuniäre Bewertung des Fundmaterials wird einvernehmlich verzichtet.

Die Stadt St. Pölten erklärt die Zustimmung zur Übernahme. Die Übernahme des Fundmaterials erfolgt nach Abschluss der Vereinbarung durch die Stadtarchäologie des Magistrates der Stadt St. Pölten. Den Übereigner treffen im weiteren keinerlei Pflichten in Bezug auf die übereigneten Funde. Solche Pflichten gehen, soweit sie sich aus den Gesetzen und der Ansprüchen wissenschaftlicher Sorgfalt ergeben, uneingeschränkt auf die Stadt über.

St. Pölten, am 09.06.2021 _____

Für die Übereignerin

.....

Thomas Risy (Eins) Zug. 08.06.2021
qualifizierter elektronischer Signatur

St. Pölten, 09.06.2021
qualifizierter elektronischer Signatur

Für die Übernehmerin

St. Pölten,

vertreten durch den Bürgermeister Mag. Matthias Stadler


Bericht zur Grabung (Auszug):



archnet

Bau- und Bodendenkmalpflege GmbH
2340 Mödling

Maßnahmennummer

19544.20.11

Maßnahmenbezeichnung

Grabung mit bauarchäologischen Befunden

Bundesland

Niederösterreich

Politischer Bezirk/Verwaltungsbezirk

St. Pölten

Gemeinde

St. Pölten

Katastralgemeinde

St. Pölten

Grundstücksnummern

81, .184, .185

Anlass der Maßnahme

Zwischen dem Rathausplatz und der Julius-Raab-Promenade ist auf den sog. Leinergründen die Umsetzung eines Neuen Stadtquartiers St. Pölten im Gange. Im Rahmen der Bauausführung wird es zu Tiefeneingriffen kommen. Daher war auf den betreffenden Bauflächen im Bereich der mittelalterlichen St. Pöltner Stadtmauer und im Nahbereich des römischen Municipiums eine vorausseilende archäologische Untersuchung zwingend notwendig.

Das geforderte und festgelegte Ziel der Maßnahme war die Untersuchung der Fläche bis in eine Tiefe von - 1,2m ab GOK. Diese wurde mit der Ergrabung mehrerer historischer Straten in weiten Teilen übertroffen, wobei bis auf einige ausgewählte Befunde die Integrität der nachfolgenden Stratifikation unangetastet blieb. In der Westhälfte war als einziger Tiefeneingriff eine Grube für einen Sickerschacht von 8,8x6,5m herzustellen, wobei bereits die Geologie angetroffen wurde. Nach der Dokumentation der Befunde wurde die Fläche mit einem Geotextil abgedeckt und 50 cm Gräber aufgeschüttet. Somit wurden die intentionell nicht ergrabenen tiefergelegenen Befunde geschützt und der Unterbau für die zu errichtende Bodenplatte geschaffen.

Durchführungszeitraum der Maßnahme

03.09.2020 – 31.12.2020

Zusammenfassende wissenschaftliche Bewertung der Ergebnisse der archäologischen Maßnahme

Die archäologischen Untersuchungen ergaben Befunde im Zusammenhang mit dem Töpferviertel des 13./14 Jh., das sich zwischen Rossmarkt, ehem. „Hafnergasse“, und der Stadtmauer, deren Verlauf die Julius-Raab-Promenade aufnimmt, erstreckte. Zahlreiche Gruben zeigen eine starke Aktivität in diesem Bereich. Zur Gänze ergraben wurde ein ca. 3x2m großer, liegender Töpferofen im Südosten der Fläche mit leicht erhabenem Mittelsockel, zwei Feuerungsöffnungen, einer Abzugskammer sowie einer westlich vorgelagerter



archnet

Bau- und Bodendenkmalpflege GmbH
2340 Mödling

Arbeitsgrube. Ein weiterer liegender Töpferofen mit Ofenzunge und leicht gekalkter Ofensohle wurde zur Hälfte im Ostprofil der Sickerschachtgrube dokumentiert. Westlich davon lag eine flache Grube von ca. 3,5m Durchmesser mit vier Pfostensetzungen in den Ecken, die als möglicher Unterstand zum Ofen anzusprechen ist. Beide Öfen zeigten in der Wandung eingebaute Konstruktionsgefäße, vorwiegend mit der Mündung nach unten. Beide Öfen werden zudem von Gruben gestört, deren Fundmaterial als Fehlbrandabfall gleichförmiger Gefäßchargen zu erklären ist. Die Keramik aus den Verfüllungen der Öfen und Arbeitsgruben bestätigen die Nutzung des Töpferviertels im 14. Jh., selbst die stratigraphisch jüngeren Gruben datieren anhand des Fundmaterials kaum später als die Öfen. Zwei weitere Töpferöfen sind in der Fläche zu erkennen, diese wurden jedoch in situ belassen, um die Kontextzusammenhänge des nachfolgenden Stratum nicht weiter zu stören. Mit dem frühen 15. Jh. wurde dieses Gelände nicht mehr als Produktionsstätte genutzt. Einige Gruben, zum Teil brandverfüllt, und flächige, fundreiche Schüttungen, die die bekannten Öfen und Gruben des Töpferviertels bedecken, erzählen von reduzierter und untergeordneter Aktivität, vor allem zur Abfallbeseitigung. Möglicherweise verlagerte sich der Fokus des Töpferviertels in andere Bereiche oder verkleinerte sich auf Grund von sozio-ökonomischen Änderungen. Am Wechsel zum 16. Jh. werden großflächige, schluffige Planien mit hohem Fundanteil, diesmal jedoch mit zerscherbter Gebrauchware, nicht mehr Fehlbrandchargen, eingebracht. Aus der Neuzeit stammt lediglich eine Grube in der Südostecke, die bereits mit der auf historischen Plänen des 17. Jh. dargestellten spärlichen Bebauung und Nutzung als Garten- oder Wiesenfläche korreliert. Erst am beginnenden 19. Jh. setzt eine umfassende Bautätigkeit ein. Die Grundstücke werden parzelliert und darauf Streckhöfe mit Nebengebäuden, Gartenbereichen und gepflasterten Innenhöfen errichtet, wie am Franziszeischen Kataster von 1821 erkennbar. Diese Gebäude samt Um- und Zubauphasen lassen sich im Grabungsbefund bis zu ihrem Abriss um 1977 nachverfolgen. Die jüngsten Einbauten stellen Kanalkünetten zum über dem Abbruchschutt errichteten Parkplatz dar.

Fundverbleib

Die Funde übernimmt das Stadtmuseum St. Pölten.

AutorInnen des Berichts mit Anschrift

archnet Bau- und Bodendenkmalpflege GmbH
Dr. Dimitrios Boulasikis, Mag. Ullrike Zeger
Josefsgasse 10/4, 2340 Mödling
office@archnet.at

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 Liegen-
schaftsbewertung“**, 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 Universitäts-
buchhandlung 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 Etzl) 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 Kalss Riegler Staringer Lang Nowotny)
2011, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H.,
Scheydgasse 24, 1210 Wien

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

„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“
(Kleiber) 9. Auflage 2020, Herausgeber:
Bundesanzeiger Verlagsges.m.b.H., Amsterdamer-
straße 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“ (Prodinger / 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 Grundlagen²⁵

„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 Rauminhalten von Bauwerken“, Herausgeber: Austrian Standards plus GmbH, Heinestraße 38, 1020 Wien
„ÖNORM B 1802-1-Liegenschaftsbewertung – Grundlagen“

Abkürzungsverzeichnis

BG	Bezirksgericht
BGBI	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogeschoßfläche
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
m²	Quadratmeter
NFL	Nutzfläche
NGF	Nettogeschoßfläche
OG	Obergeschoß
u.dgl.	und dergleichen
u.U.	unter Umständen
UStG	Umsatzsteuergesetz
WE	Wohnungseigentum
WFL	Wohnfläche

²⁵ Quelle: jusline.at