

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An Rechtsanwalt

Dr. Lukas Peichl

Esteplatz 4/13

1030 Wien

Wien, 23.10.2025

25110-3500

BEWERTUNGSGUTACHTEN

BAULANDGRUNDSTÜCK mit Abbruchobjekt



**Zur Ermittlung des VERKEHRSWERTES der im Eigentum
der PONTE Immobilien Entwicklungs- und Verwertungs-GmbH (FN 395615m)
stehenden Liegenschaft**

Grundbuch: 12132 Stein

Einlagezahl: 927

Bezirksgericht: Krems an der Donau

Adresse: 3500 Krems an der Donau, Am Rosenhügel 32

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben
Befund
Beschreibung der Liegenschaft
Gutachten und Bewertung
Vergleichswert
Rechte und Lasten
Verkehrswert

Beilagen

Beilage 1 Grundbuchsauszug
Beilage 2 Plandokumentation
Beilage 3 Fotodokumentation
Beilage 4 Einreichpläne aus 2021

Literatur:

- + Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)
- + ÖNorm B 1802 Teil 1, Teil 2 und Teil 3
- + ÖNorm B 1800
- + Vergleichswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 08/2004
- + Vergleichswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Hubner, 09/2010
- + Sachwertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 10/2004
- + Sachwertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Steppan, 10/2010
- + Ertragswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Seiser, 11/2004
- + Ertragswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Roth, 09/2010
- + Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, Wien 2010
Heimo Kranewitter
- + Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2002
Kleiber - Simon - Weyers
- + Nutzungsdauerkatalog
Landesverband Steiermark und Kärnten, 3.Auflage 2006
- + Immobilienbewertung Österreich, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage 2022
Bienert / Funk

ALLGEMEINE ANGABEN

Liegenschaft	BAULANDGRUNDSTÜCK mit Abbruchobjekt Grundbuch 12132 Stein EZ 927 3500 Krems an der Donau, Am Rosenhügel 32
Eigentümer	PONTE Immobilien Entwicklungs- und Verwertungs GmbH (FN 395615m) 1010 Wien, Trattnerhof 2 / Top 210
Auftraggeber	Rechtsanwalt Dr. Lukas PEICHL 1030 Wien, Esteplatz 4/13 als Masseverwalter im Konkursverfahren 2 S 113/25t, Handelsgericht Wien über das Vermögen der PONTE Immobilien Entwicklungs- und Verwertungs GmbH (FN 395615m) 1010 Wien, Trattnerhof 2 / Top 210
Auftrag und Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft Grundbuch 12132 Stein EZ 927 3500 Krems an der Donau, Am Rosenhügel 32 Bewertung erfolgt ohne Inventar
Bewertungsstichtag	17.09.2025
Befundaufnahme / Besichtigungstag	17.09.2025
in Anwesenheit von:	Herrn Mag. Manfred WARMUTH, für Eigentümer Herrn Ing. Franz STEINER, SV
Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	
Grundbuchsauszug vom:	10.09.2025
Besichtigung vom:	17.09.2025
Erhebungen:	Grundbuchsabfragen am 10.09.2025 Abfrage Magistrat der Stadt Krems (Abgaben) am 03.10.2025 Abfrage Flächenwidmungs- und Bebauungsplan am 14.10.2025 Umweltbundesamt - Altlastenkarte am 14.10.2025 Erhebungen der Vergleichspreise

Unterlagen / Dokumente:

Augenscheinprotokoll Errichtung eines Einfamilienhauses, Zahl 158 aus 1937
Pläne Familienwohnhaus aus März 1939
Attest Zentralheizungsanlage vom 19.05.2008
Geotechnisches Gutachten, Dipl.Ing. Walter Müller vom 08.04.2016
Vermessungsurkunde Teilungsplan, Vermessung Hiller ZT OG vom 23.04.2018
Bescheid Bescheinigung Vermessung BEV, GZ: 1560/2018/12 vom 08.08.2018
Vermessungsurkunde Teilungsplan, Vermessung Hiller ZT OG vom 22.01.2020
Beschluss Grundstücksveränderungen, BG Krems, TZ 6550/2020 vom 30.11.2020
Baubeschreibung vom 01.03.2021
Bauphysikalische Nachweise für Einreichung vom 01.03.2021
Ortsbildgutachten nach § 56 NÖ Bauordnung
GZ.: KS-AN-4530/10/28-2021 vom 22.04.2021
Schreiben Wildbach- und Lawinenverbauung betreffend Gefahrenzonen
GZ 679-A/Alaunbach-2021 vom 27.05.2021
Gutachten zu mechanischen Festigkeit und Standsicherheit für den Neubau
des Wohnhauses, Holze Ingenieure ZT vom 24.08.2021
Technischer Bericht Neubau, Schneider Consult Ziviltechniker GmbH vom 14.10.2021
Einreichpläne Neubau Wohnhaus vom 01.03.2021 und vom 15.10.2021
Bautechnisches Amtssachverständigengutachten,
GZ.: KS-AN-4530/10/99-2021 vom 05.11.2021
Verkehrstechnisches Gutachten vom 01.03.2022
Bescheid Baubewilligung Neubau eines Wohnhauses
GZ.: KS-AN-4530/10/130-2022 vom 09.03.2022
Kaufvertrag vom 07.06.2018
Schreiben Magistrat der Stadt Krems (Abgaben) vom 09.10.2025
Lastschriftanzeige Gemeindeabgaben 1. - 3.Qu. 25
Grundsteuerbescheid vom 17.11.2020
Abgabenbescheid Kanalbenützungsgebühr vom 07.01.2025
Kundenkontoblatt per 09.10.2025

BEFUND

Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 12132 Stein
BEZIRKSGERICHT Krems an der Donau

EINLAGEZAHL 927

Letzte TZ 4550/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
192 GST-Fläche 1338
Bauf.(10) 14
Gärten(10) 1324 Am Rosenhügel 32

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
1 c gelöscht
***** B *****
2 ANTEIL: 1/1
PONTE Immobilien Entwicklungs- und Verwertungs-GmbH (FN 395615m)
ADR: Trattnerhof 2, Top 210, Wien 1010
a 4165/2018 IM RANG 3804/2018 Immobilien-Kaufvertrag 2018-06-07
Eigentumsrecht
b 4550/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-07-22
(2 S 113/25t HG Wien)
***** C *****
1 a 2292/1976
DIENSTBARKEIT des Abstellplatzes
für einen Personenkraftwagen auf Gst 192 für Gst .417
5 a 4165/2018 Pfandurkunde 2018-06-18
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 308.000,--
für Hypo Vorarlberg Bank AG (FN 145586y)
b gelöscht
6 a 481/2020 Pfandurkunde 2020-01-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
(FN 247579m)
b gelöscht

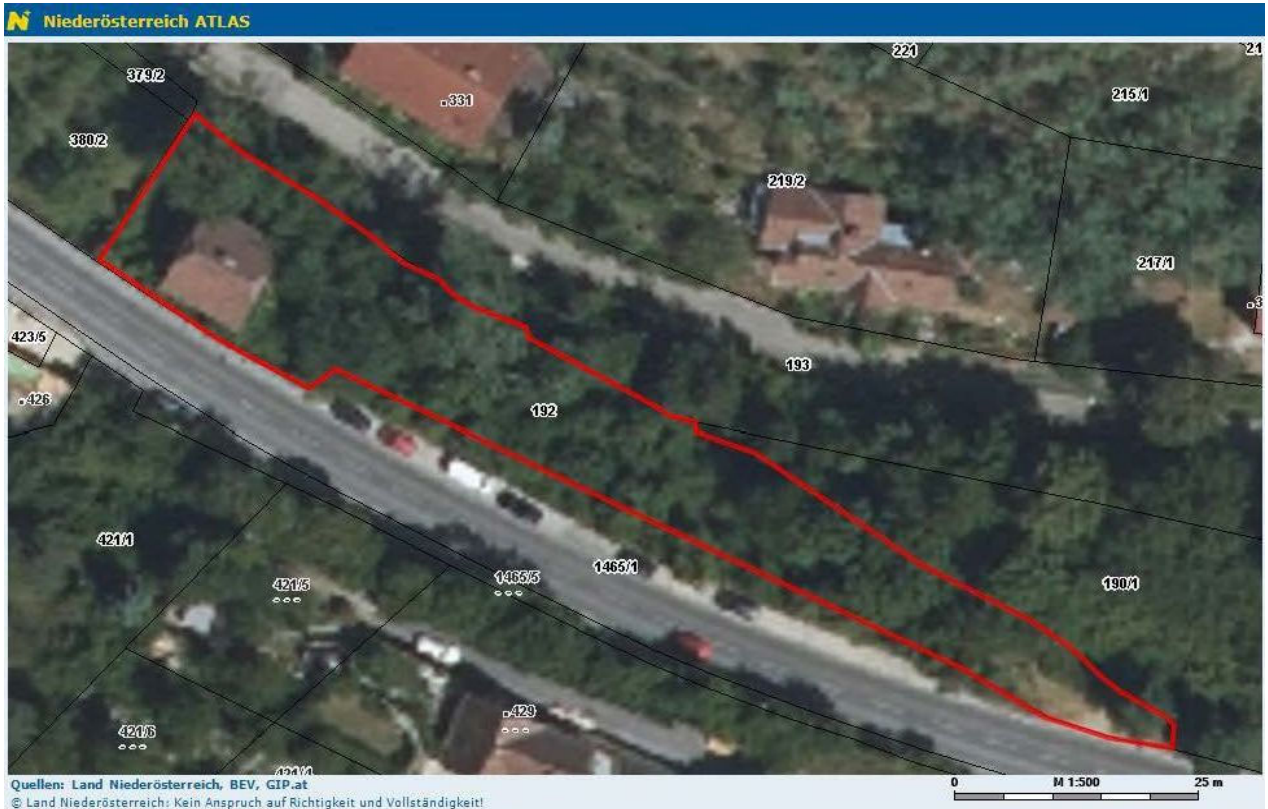
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Auf der Liegenschaft besteht im westseitigen Bereich ein Gebäudealtbestand (altes kleines Einfamilienhaus aus den 1930er-Jahren). Das Gebäude besteht aus einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss und ist teilweise unterkellert. Das Gebäude ist aufgrund des Gebäudezustandes als Abbruchobjekt zu berücksichtigen.

Die Freiflächen sind mit Sträuchern und Bäumen bewachsen und weisen einen stark bewachsenen und ungepflegten Zustand auf.

Die Grundstücksfläche weist ein starkes Gefälle in nördlicher Richtung auf.



Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).

Topographie

Erdgeschoss:	rund	60,00 m ²
Dachgeschoss:	rund	30,00 m ²
Wohnnutzfläche:	rund	90,00 m²
Kellergeschoss:	rund	20,00 m ²

Die Nutzflächen sind den im Bauakt aufliegenden Plänen grob abgeschätzt entnommen, **eine vermessungstechnische (geodätische) Überprüfung des Bestandes erfolgte im Zuge der Befundaufnahme nicht.**

Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück mit der Nr. 192 in der EZ 927. Die Liegenschaft grenzt südseitig an den Straßenzug Am Rosenhügel, nordseitig grenzt die Liegenschaft an das befestigte Bachbett des Alaunbach sowie mit einer kleinen Brückenverbindung an den Erschließungsweg entlang des Alaunbaches.

Die Liegenschaft weist ein starkes Gefälle Richtung Norden auf.

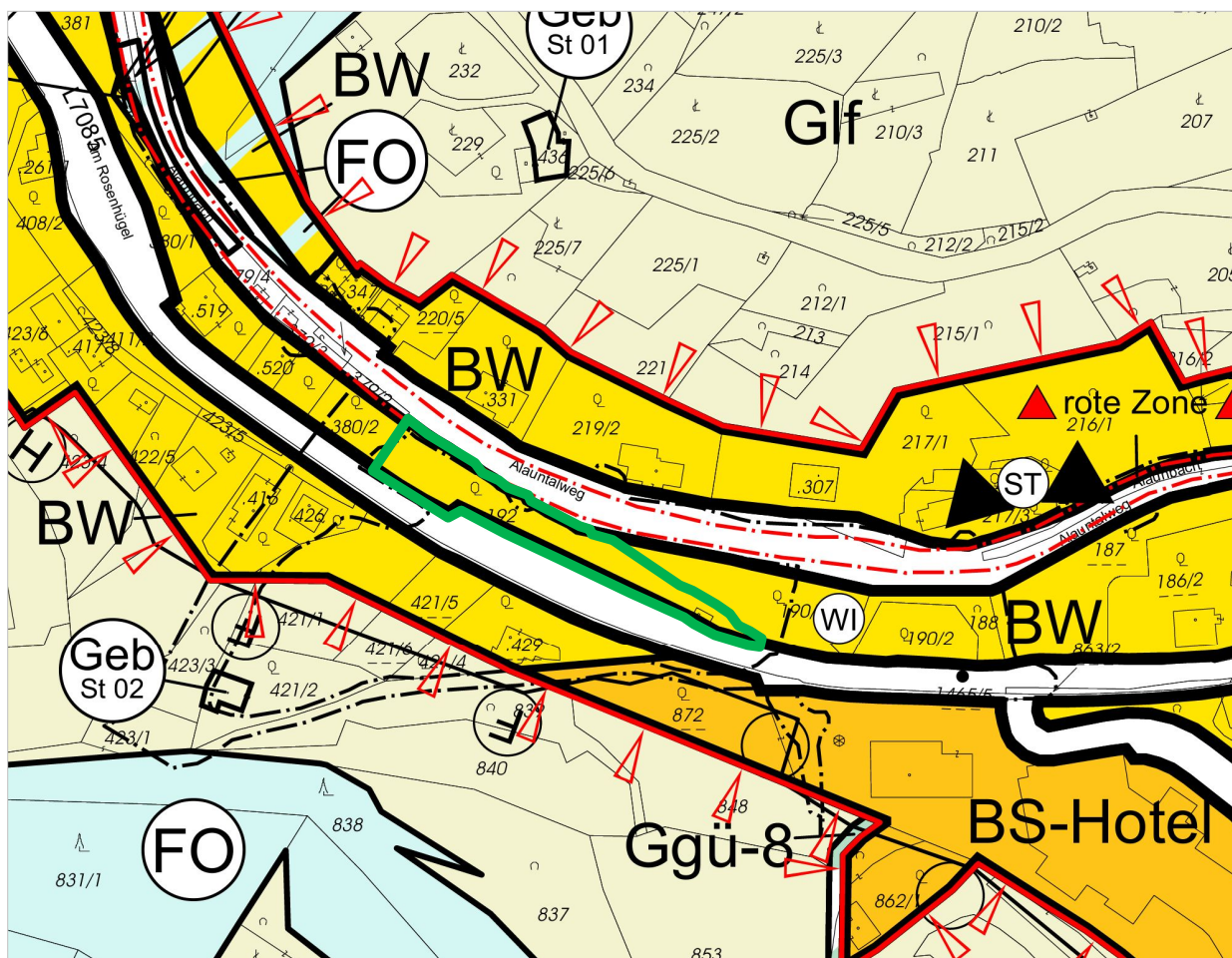
Größe der Liegenschaften

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 927	1.338 m ²
------------------------------------	--------	----------------------

Die angegebene Fläche entspricht dem derzeitigen Grundbuchsstand. Eine vermessungstechnische Überprüfung der Grundstücksgrenzen auf Übereinstimmung mit dem Bestand in der Natur wurde nicht durchgeführt.

Flächenwidmung

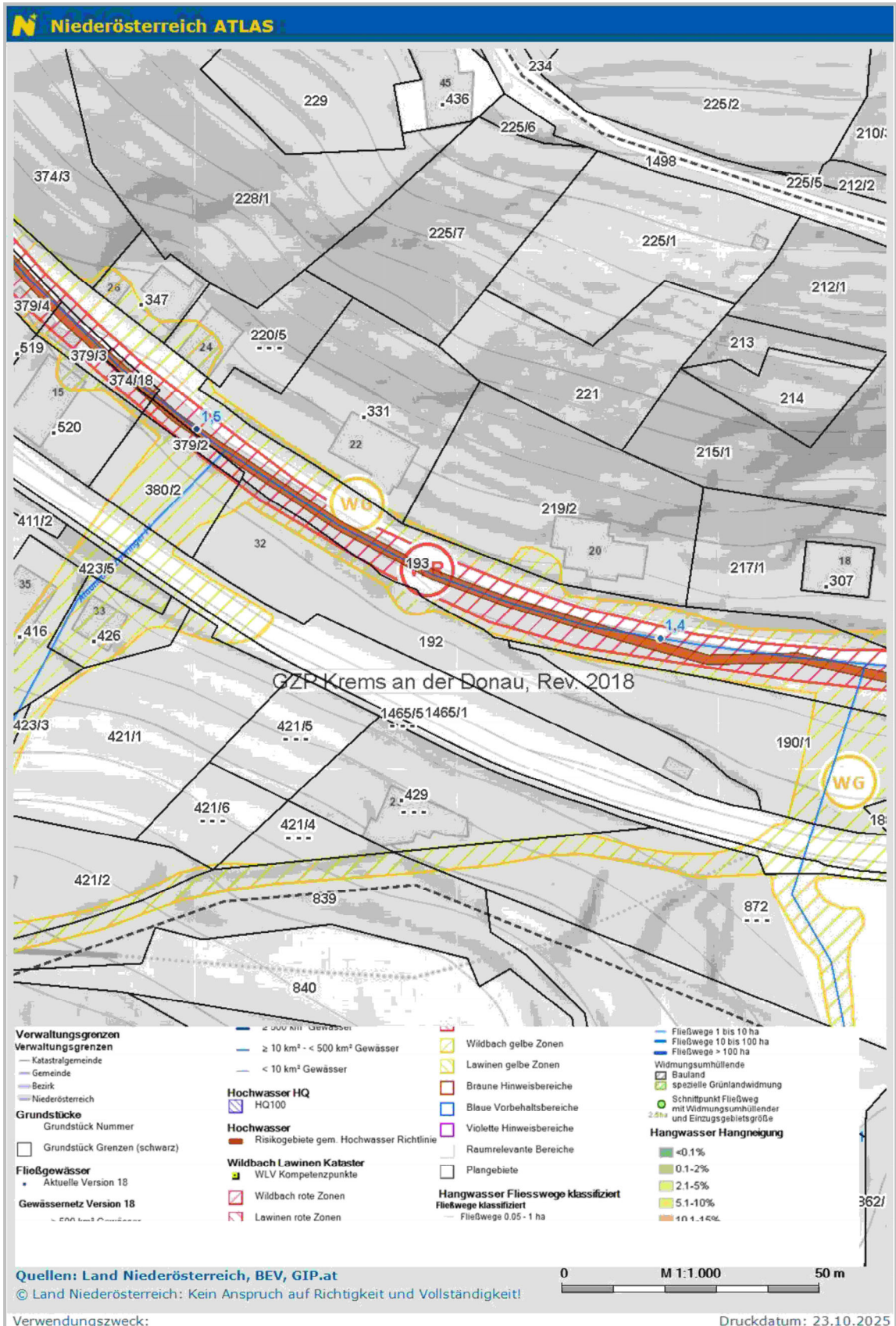
Gemäß gültigem Flächenwidmungs- und Baugebungsplan der Stadt Krems an der Donau liegt die Liegenschaft im **"Bauland Wohngebiet - BW"**.



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

Gefahrenzonen

Der nördliche Bereich der Liegenschaft angrenzend an den Alaunbach liegt in der Gelben Gefahrenzone und an der Grundgrenze in der Roten Gefahrenzone (Wildbach gelbe bzw. rote Zone).



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

Baubehördliche Bewilligungen

Der Gebäudealtbestand des kleinen Einfamilienhauses wurde Ende der 1930er-Jahre errichtet (Pläne aus März 1939).

Im Jahr 2022 wurde um Baubewilligung für den Neubau eines Wohnhauses mit 13 Wohneinheiten angesucht (Aktenzahl KS-AN-4530/10/130-2022 vom 09.03.2022). Gültigkeit der Baubewilligung gemäß Bauordnung für Niederösterreich 2 Jahre. Mit dem Bau wurde bis dato nicht begonnen. Somit gilt die Baubewilligung als abgelaufen.

Energieausweis *Ein Energieausweis liegt nicht vor.*

Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen und verfügt über Strom-, Wasser- und Kanalanschluss.

Gebühren - öffentliche Abgaben

Gemäß Vorschreibungen des Magistrates der Stadt Krems sind für die Liegenschaft derzeit folgende Abgaben pro Jahr zu entrichten:

Grundsteuer	90,92 €
Kanalbenützung	352,04 €
Gesamt	442,96 €

Müll- und Wassergebühren werden derzeit keine vorgeschrieben.

Auf dem Abgabenkonto besteht gemäß Kundenkontoblatt per 09.10.2025 der Stadt Krems an der Donau ein Rückstand in Höhe von € 208,48.

Bestandsrechte

Gemäß Herrn Mag. Manfred WARMUTH bestehen keine Bestandsrechte an der Liegenschaft.

Kontaminierung

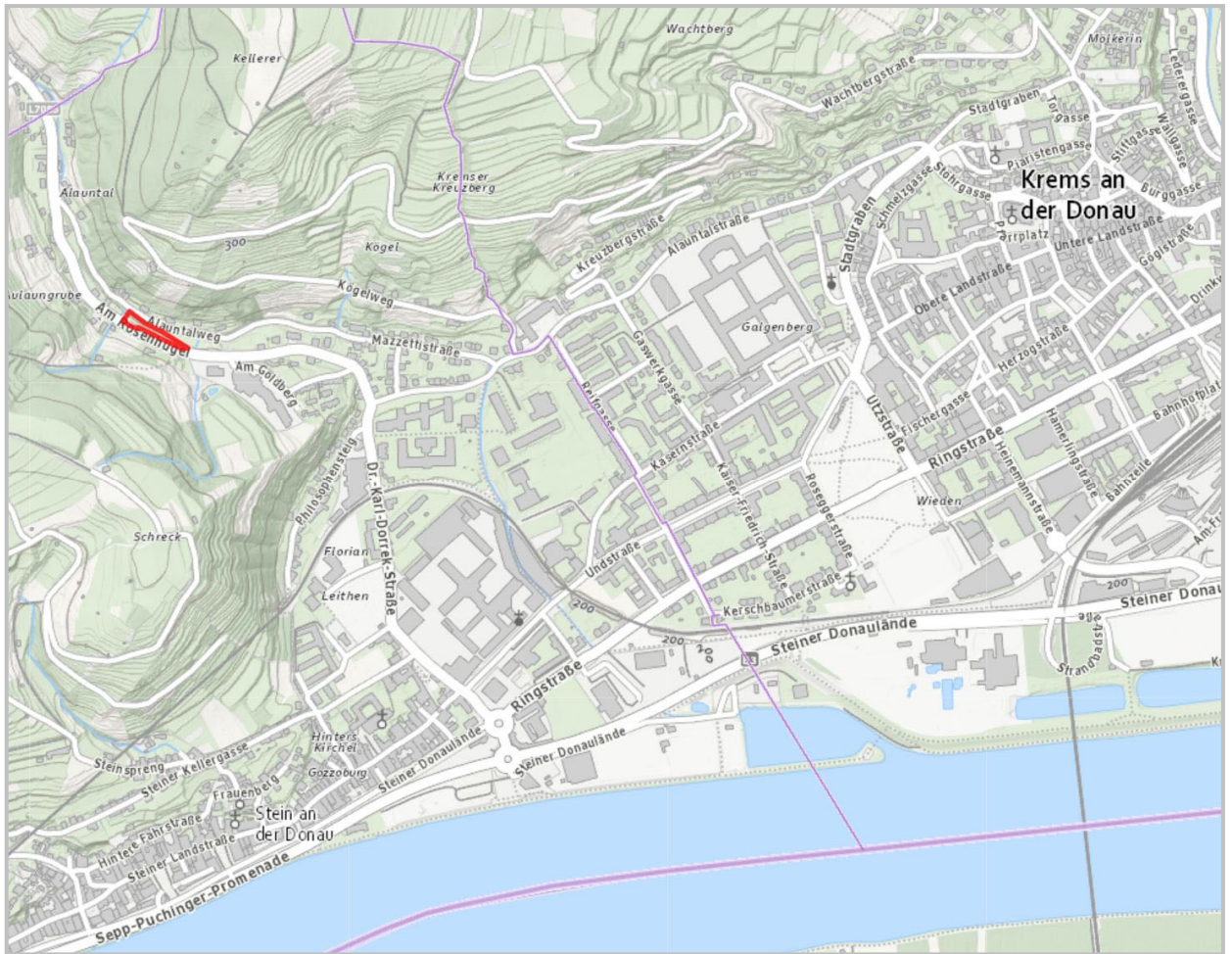
Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 14.10.2025 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in der Altlastenkarte des Umweltbundesamtes nicht auf.

Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaften auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

Lage, Verkehrsverhältnisse

Die Liegenschaft liegt am nördlichen Stadtrand der Stadt Krems an der Donau westlich des Stadtzentrums von Krems an der Donau. Das Stadtzentrum ist in rund 2km erreichbar. Die niederösterreichische Landeshauptstadt St.Pölten ist über die S33-Kremser Schnellstraße in südlicher Richtung in rund 35km erreichbar, die Bundeshauptstadt Wien ist über die S5-Stockerauer Autobahn in südöstlicher Richtung in rund 70km erreichbar.

An öffentlichen Verkehrsmitteln steht eine Regionalbuslinie Richtung Stadtzentrum und zum Bahnhof Krems an der Donau zur Verfügung.



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

Infrastruktur

In Krems an der Donau sind eine gute Geschäftsinfrastruktur sowie alle wichtigen Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen vorhanden. Weiters befindet sich in Krems an der Donau ein Universitätsklinikum. Kindergärten, Volksschulen und diverse weitere Schultypen stehen in Krems zur

Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Das Ziel der vorzunehmenden Bewertung ist der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr von jedermann, demnach unbeeinflusst von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen, nach Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich der Preis nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmt.

Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

das Vergleichswertverfahren

das Sachwertverfahren

und das Ertragswertverfahren

zur Verfügung.

Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt.

Für die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft wird das **Vergleichswertverfahren** als das für Liegenschaften mit Abbruchobjekten geeignete Wertermittlungsverfahren angewendet.

Aus dem Ergebnis dieses Wertermittlungsverfahrens ist der **Verkehrswert** der Liegenschaften abzuleiten.

Der Vergleichswert

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.

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.

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.

Der Wert der sonstigen Anlagen

Gärtnerische Anlagen werden nach Erfahrungssätzen bewertet, wobei die Vergütungssätze der Richtlinien der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft berücksichtigt werden.

Der Wert der vorhandenen Anschlüsse

Richtet sich nach den zum Stichtag der Gutachtenserstellung geltenden Sätzen und Gebühren.

Abbruchkosten / Ausmietungskosten

Bei bebauten Liegenschaften sind die Abbruchkosten der bestehenden Baulichkeiten sowie eventuelle Ausmietungskosten als Freimachungskosten zu berücksichtigen.

Hinweise zur Bewertung

- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlageanlagen und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (i.S. des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.
- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind, und dies nur demonstrativ.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden 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 oder sonst bekannt geworden sind.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Dieses Gutachten ist allein für den oben genannten Zweck erstellt worden. Seitens des Gutachters kann keine Haftung übernommen werden für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.

Vergleichswert

Als Grundlage für die Ermittlung des Bodenwertes ist zunächst der Bodenwert vergleichbarer Liegenschaften nach dem Vergleichswertverfahren im Sinn des § 4 LBG zu ermitteln. Das Vergleichswertverfahren ist zur Ermittlung des Wertes einer unbebauten Liegenschaft das geeignete Verfahren.

Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Liegenschaften in vergleichbaren Wohnlagen in der näheren Umgebung aus den Jahren 2022 bis 2025 erhoben.

Die Vergleichsgrundstücke sind in der Lage vergleichbar.

Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

Bodenwert als Vergleichswert

Vergleichsgrundstücke - Kaufvorgänge 2022 bis 2025

Nr	Datum KV	F m ²	y €/m ²	(y - yl) ²	Kaufpreis
1	Jän.22	263	456,3	42.559,7	120.000
2	Feb.22	2.670	198,0	2.704,0	528.600
3	Nov.23	324	231,5	342,3	75.000
4	Aug.24	979	214,5	1.260,3	210.000
5	Sep.24	2.140	198,6	2.642,0	425.000
6	Jul.25	1.045	201,0	2.401,0	210.000
			1.499,9	51.909,2	
			yl =	250,0	10.381,8
Standardabweichung (s) =				101,9	
				yl + 2s =	453,8 €/m ²
				yl - 2s =	46,2 €/m ²

Es befinden sich alle Werte innerhalb der Bereichsgrenzen, womit kein Ausreißer festzustellen ist.

Nr	Datum KV	F m ²	y €/m ²	F * y
1	Jän.22	263	456,3	120.007
2	Feb.22	2.670	198,0	528.660
3	Nov.23	324	231,5	75.006
4	Aug.24	979	214,5	209.996
5	Sep.24	2.140	198,6	425.004
6	Jul.25	1.045	201,0	210.045
Summen		7.421	1.499,9	1.568.717
arithmetisches Mittel			250,0	

Abzug für Hanglage Richtung Norden zum Alauntalbach:	10%	ergibt rund	225,0
Vergleichspreis zum Stichtag:		ist rund	225 €/m²
Ermittlung Bodenwert			
berechnen:	0	1.338 m ² x	225 = 301.050 €
Bodenwert			301.050 €
abzüglich Abbruchkosten des vorhandenen Gebäudebestandes		rund:	-40.000 €
Berücksichtigung Dienstbarkeit des Abstellplatzes	Abzug rund	5% =	-13.053 €
Ermittlung des Vergleichswertes		ergibt rund	247.997 €

Vergleichswert

247.997 €

Rechte und Lasten

Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 927 mit Abfragedatum 10.09.2025 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt:

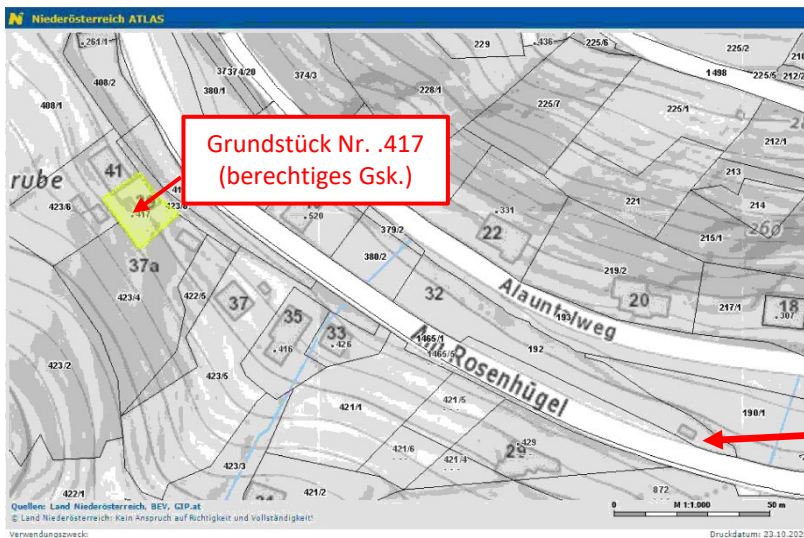
keine Eintragungen

Eintragungen im C-Blatt:

```
***** C *****
1 a 2292/1976
  DIENSTBARKEIT des Abstellplatzes
  für einen Personenkraftwagen auf Gst 192 für Gst .417
5 a 4165/2018 Pfandurkunde 2018-06-18
  PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 308.000,--
  für Hypo Vorarlberg Bank AG (FN 145586y)
  b gelöscht
6 a 481/2020 Pfandurkunde 2020-01-17
  PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
  für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
  (FN 247579m)
  b gelöscht
```

Die eingetragene DIENSTBARKEIT des Abstellplatzes für einen Personenkraftwagen betrifft gemäß dem Vertreter des Eigentümers die ostseitig des Grundstückes befindliche annähernd waagrechte Fläche angrenzend an den Straßenzug Am Rosenhügel.

Die Dienstbarkeit ist bei der Ermittlung des Vergleichswertes berücksichtigt.



PFANDRECHTE werden im Zuge der Wertermittlung der Liegenschaft nicht berücksichtigt (stellen keine wertbeeinflussenden Lasten dar), die Pfandrechte sind jedoch bei Veräußerung der Liegenschaft entsprechend zu berücksichtigen.

Rechte und Lasten

0 €

Ermittlung des Verkehrswertes

Vergleichswert der Liegenschaft		247.997 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		247.997 €
Rechte und Lasten		0 €
		<hr/> 247.997 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	248.000 €

Da bei der Ermittlung des Vergleichswertes alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der Vergleichswert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

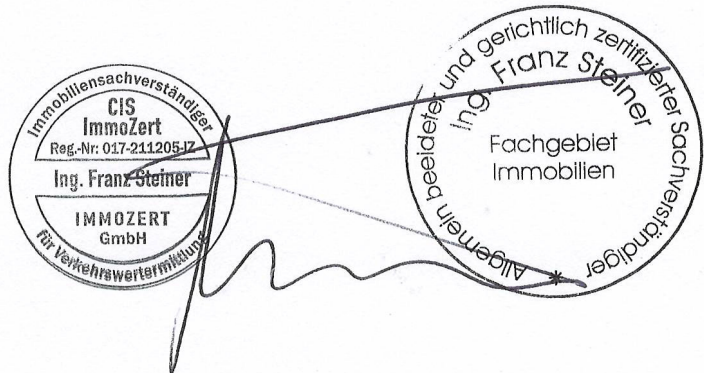
**Verkehrswert der Liegenschaft EZ 927
mit Rechte und Lasten**

248.000 €

(in Worten Euro Zweihundertachtundvierzigtausend)

Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert der Liegenschaft Grundbuch 12132 Stein EZ 927.

Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).



Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 15 Seiten.

25110-3500

BEILAGENSAMMLUNG

ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN BAULANDGRUNDSTÜCK mit Abbruchobjekt

Zur Ermittlung des **VERKEHRSWERTES** der im Eigentum
der **PONTE Immobilien Entwicklungs- und Verwertungs-GmbH (FN 395615m)**
stehenden Liegenschaft

Grundbuch: 12132 Stein
Einlagezahl: 927
Bezirksgericht: Krems an der Donau
Adresse: 3500 Krems an der Donau, Am Rosenhügel 32

INHALTSVERZEICHNIS

Beilage 1 Grundbuchsauszug
Beilage 2 Plandokumentation
Beilage 3 Fotodokumentation
Beilage 4 Einreichpläne aus 2021

GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 12132 Stein
BEZIRKSGERICHT Krems an der Donau

EINLAGEZAHL 927

Letzte TZ 4550/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
192 GST-Fläche 1338
Bauf.(10) 14
Gärten(10) 1324 Am Rosenhügel 32

Legende:

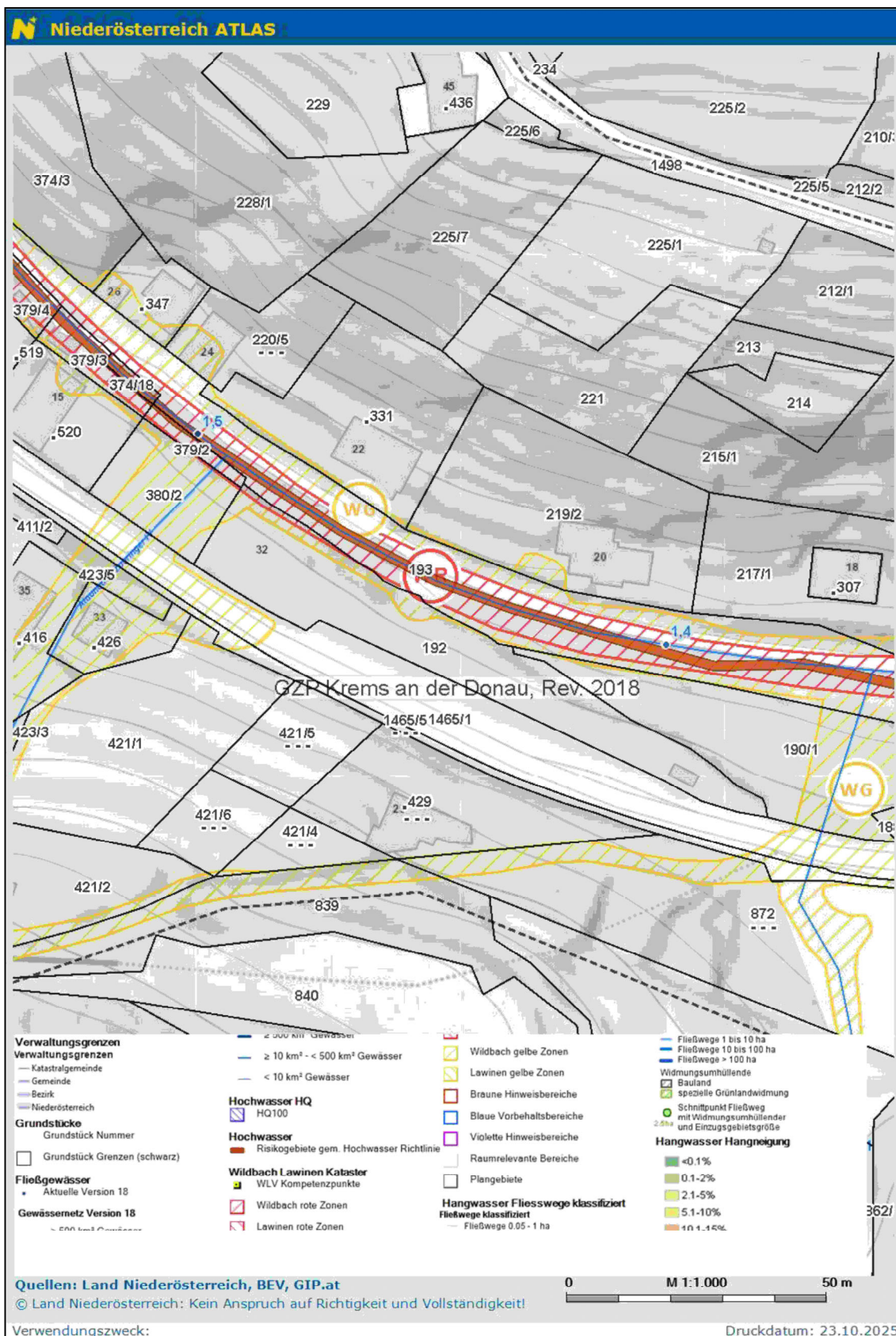
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
1 c gelöscht
***** B *****
2 ANTEIL: 1/1
PONTE Immobilien Entwicklungs- und Verwertungs-GmbH (FN 395615m)
ADR: Trattnerhof 2, Top 210, Wien 1010
a 4165/2018 IM RANG 3804/2018 Immobilien-Kaufvertrag 2018-06-07
Eigentumsrecht
b 4550/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-07-22
(2 S 113/25t HG Wien)
***** C *****
1 a 2292/1976
DIENSTBARKEIT des Abstellplatzes
für einen Personenkraftwagen auf Gst 192 für Gst .417
5 a 4165/2018 Pfandurkunde 2018-06-18
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 308.000,--
für Hypo Vorarlberg Bank AG (FN 145586y)
b gelöscht
6 a 481/2020 Pfandurkunde 2020-01-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
(FN 247579m)
b gelöscht

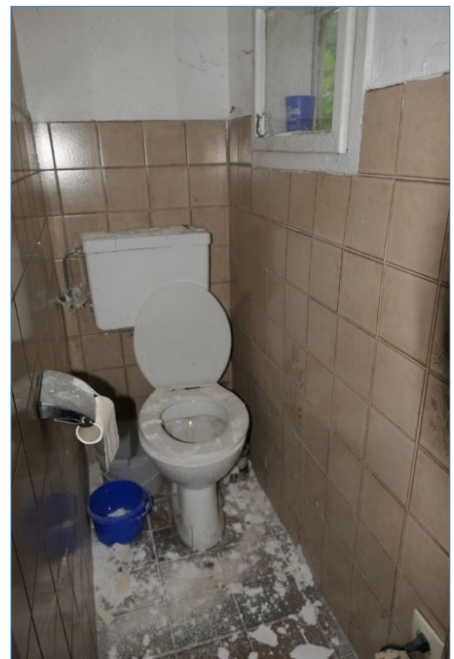
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

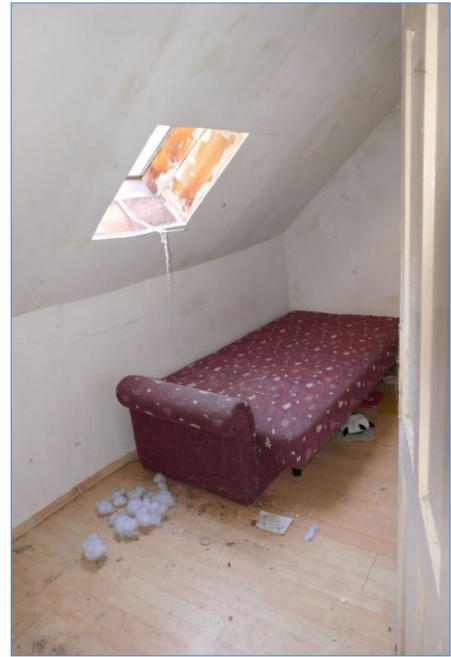
GEFAHRENZONENPLAN



FOTODOKUMENTATION

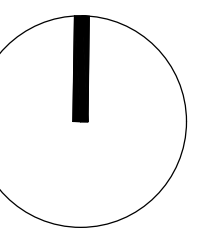






Beilage 4

ÜBERSICHT



LEGENDE LAGEPLAN

- ABBRUCH █
- UMBAU / NEUBAU █
- BESTAND █

LEGENDE:

- | | | | |
|-----------------|---------------------------------------|---------------------------|--|
| BESTAND | █ | KANAL REGENWASSER NEU | - - - |
| HOLZ | █ | KANAL SCHMUTZWASSER NEU | - - - |
| ZIEGELMAUERWERK | █ | GRUNSTÜCKGRENZE NEU | - - - |
| BETON | █ | TRENNUNGSLINIE VÖ-BW | - - - |
| STAHLBETON | █ | GEFAHRENZONE (rote Zone) | - - - |
| LEICHTWÄNDE | █ | GEFAHRENZONE (gelbe Zone) | - - - |
| DÄMMSCHICHTEN | █ | | |

PARIE: (A) (B) (C) (D)

NEUBAU
WH ROSENHÜGEL 32
 3500 Krems an der Donau

EINREICHPLAN

PLANINHALT	M	PLANNR.
LAGEPLAN	1:250	100

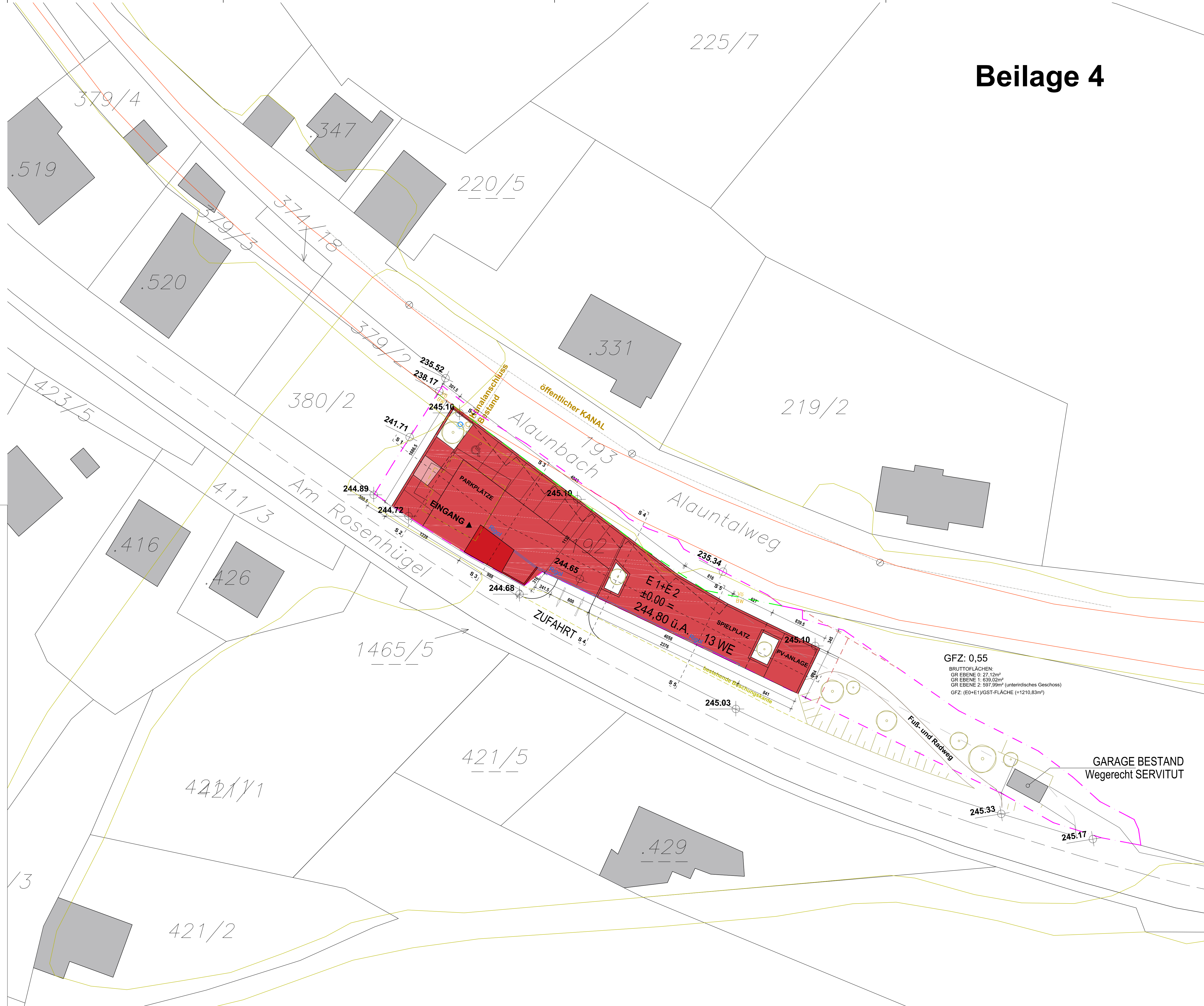
KAT.GEM.: STEIN/ 12132	EZ: 927	GST.NR.: 192
------------------------	---------	--------------

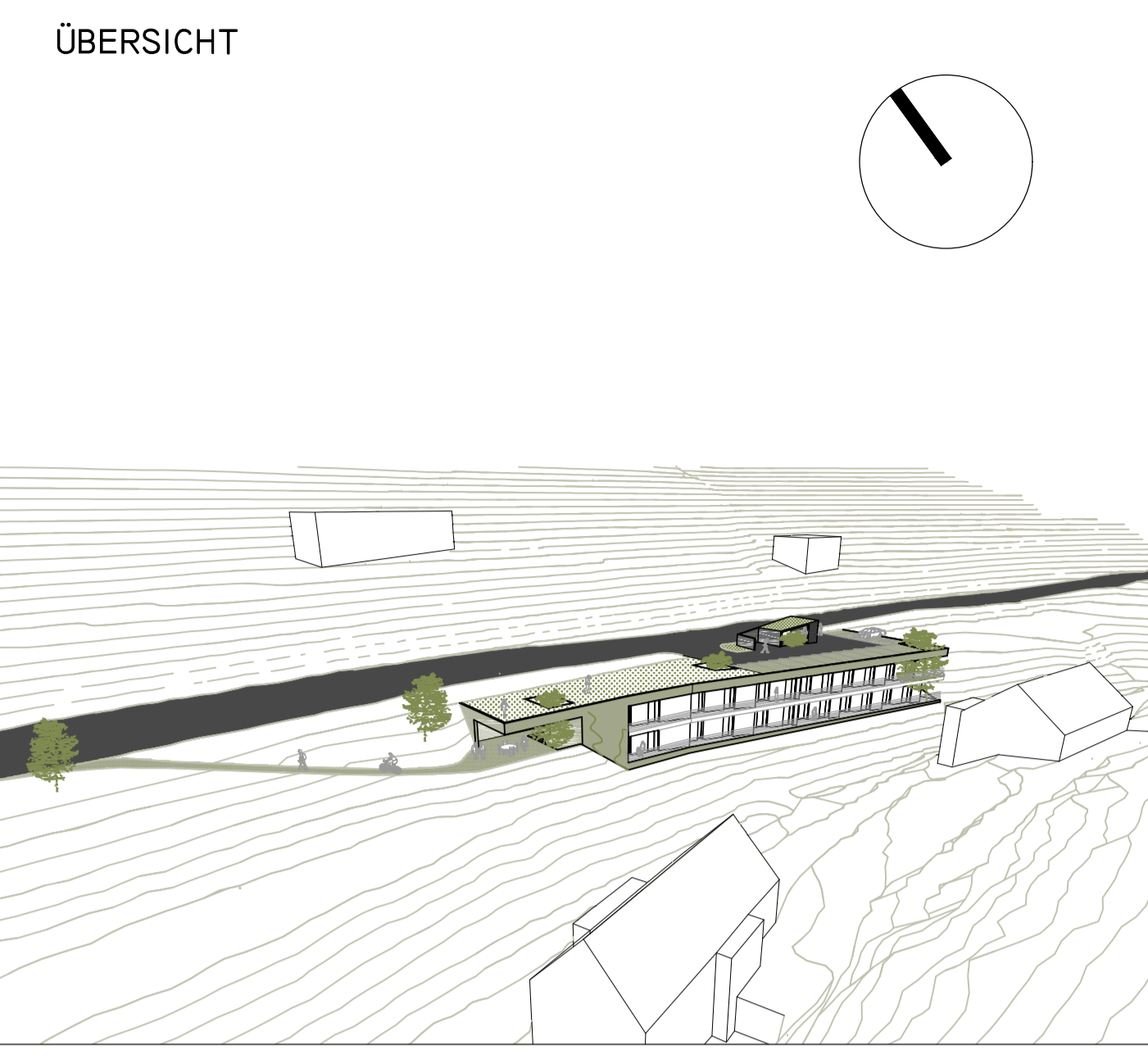
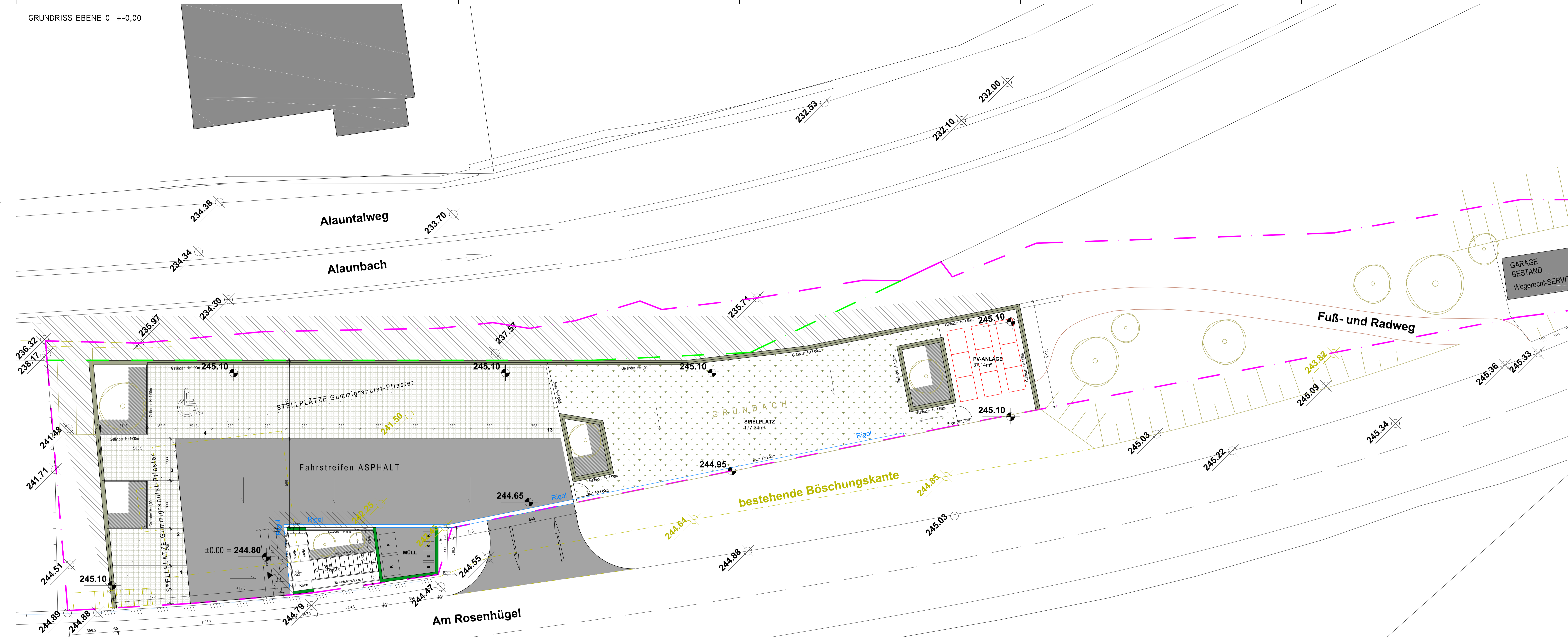
GRUNDEIGENTÜMER und BAUWERBER:
 Ponte Immobilien Entwicklungs- und Verwertungs- GmbH
 Trattnerhof 2/Top 210
 1010 Wien

BAUFÜHRER: _____ BAUBEHÖRDE: _____

CLAUS ULLRICH ARCHITEKT
RECHTE KREMSZEILE 62A/1
 3500 KREMS
 M: 0664-5212195
 F: 02732-71459
 OFFICE: ARCHITEKTUR
 WWW.ARCHITEKTUR

GEZ.: hr	GEPR.:	PL.GR.:	STAND: 01-03-2021	BEZ.: EINREICHPL.
----------	--------	---------	-------------------	-------------------





LEGENDE LAGEPLAN

ABBRUCH (Yellow line)
 UMBAU / NEUBAU (Red line)
 BESTAND (Grey line)

LEGENDE:

BESTAND (Grey)	DÄMMSCHICHTEN (Purple)
HOLZ (Brown)	KANAL REGENWASSER NEU (Blue dashed)
ZIEGELMAUERWERK (Red)	KANAL SCHMUTZWASSER NEU (Yellow dashed)
BETON STAHLBETON (Green)	GRUNDSTÜCKSGRENZE NEU (Pink dashed)
LEICHTWÄNDE (Orange)	TRENNUNGSLINIE VO-BW (Green dashed)

PARIE: (A) (B) (C) (D)

NEUBAU
WH ROSENHÜGEL 32
 3500 Krems an der Donau

EINREICHPLAN

PLANINHALT	M	PLANNR.
GRUNDRISS EBENE 0	1:100	202

KAT.GEM.: STEIN/ 12132	EZ: 927	GST.NR.: 192
------------------------	---------	--------------

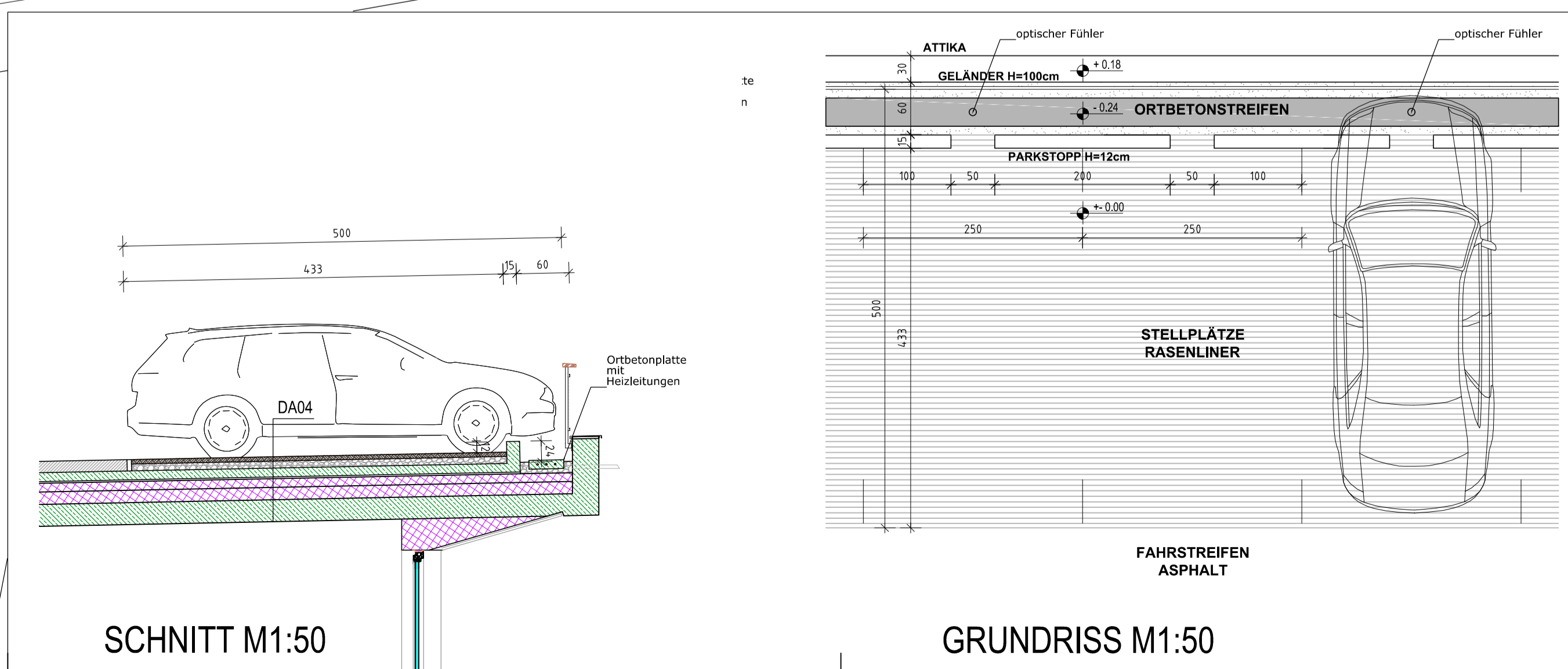
GRUNDEIGENTÜMER und BAUWERBER:
 Ponte Immobilien Entwicklungs- und Verwertungs- GmbH
 Trattnerhof 2/Top 210
 1010 Wien

BAUFÜHRER: _____ BAUBEHÖRDE: _____

CLAUS ULLRICH ARCHITEKT

RECHTE KREMSZEILE 62A/1
 3500 KREMS
 M 0664 9272195
 F 02232 71494
 OFFICE@ARCHITEKT.AT
 WWW.ARCHITEKT.AT

GEZ.: hr GEPR.: _____ PL.GR.: _____ STAND: 01-03-2021 BEZ.: EINREICHPL.

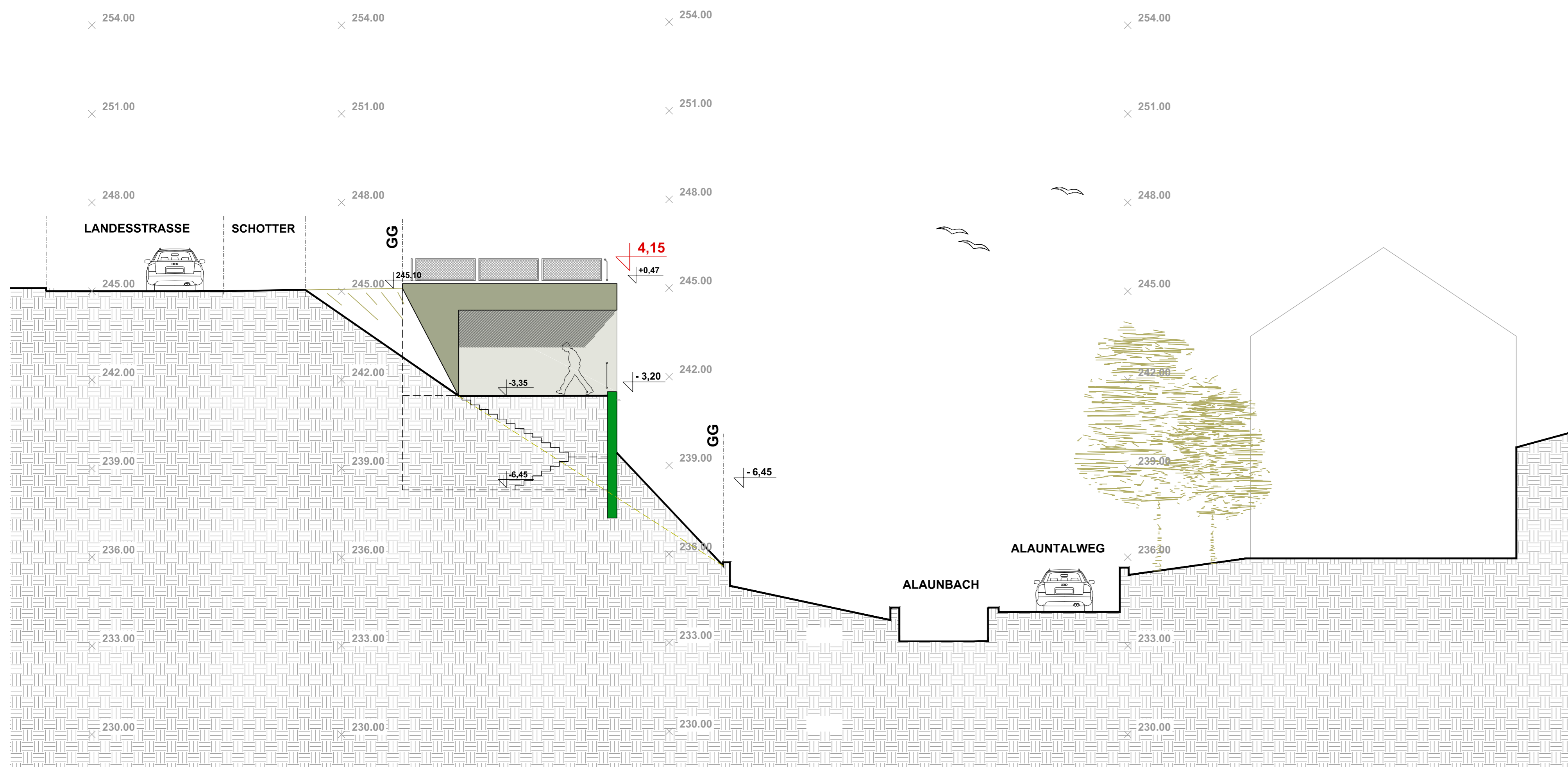


AUSFÜHRUNG DER STELLPLÄTZE AM FLACHDACH
 Betonstreifen mit Heizleitungen:

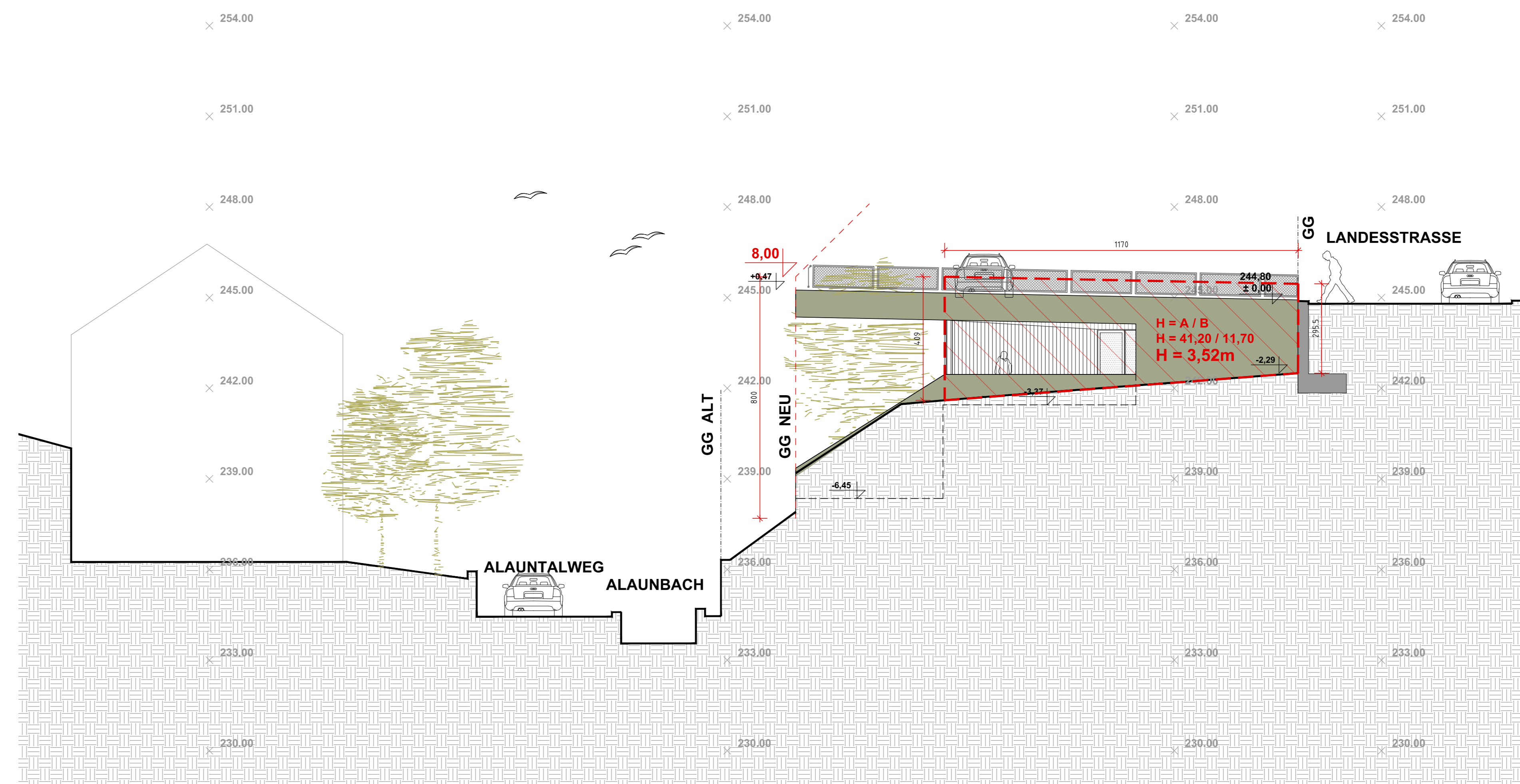
Verlegung von Elektro- Heizleitungen in Ortbetonflächen angesteuert über optische Fühler in Verbindung mit kombinierten Feuchte- und Temperaturfühlern um Eis und Schnee frühzeitig zu erkennen und durch das Einschalten einer Abtauvorrichtung die überwachten Flächen frei zu halten.

optischer Flächenfühler:
 z.B.: Firma elitec
 Typ 3355

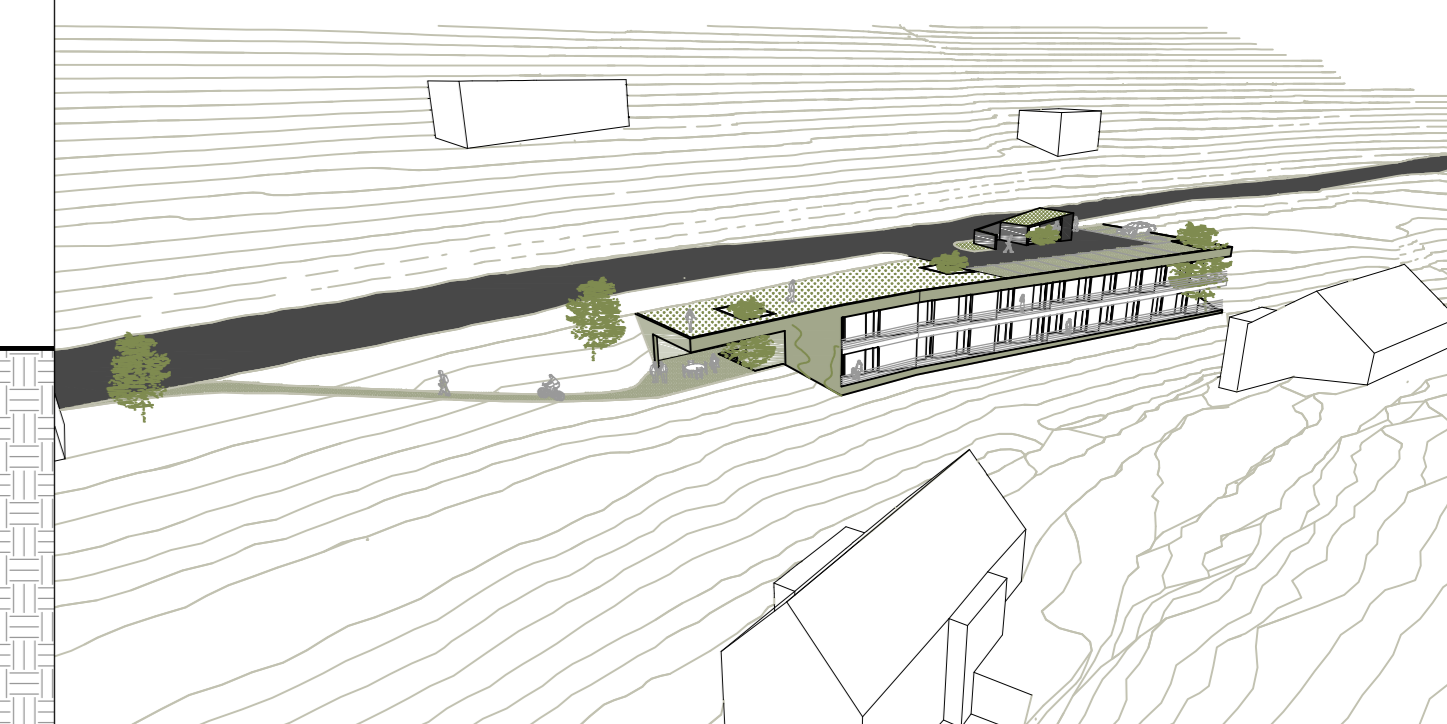
ANSICHT OST



ANSICHT WEST



ÜBERSICHT



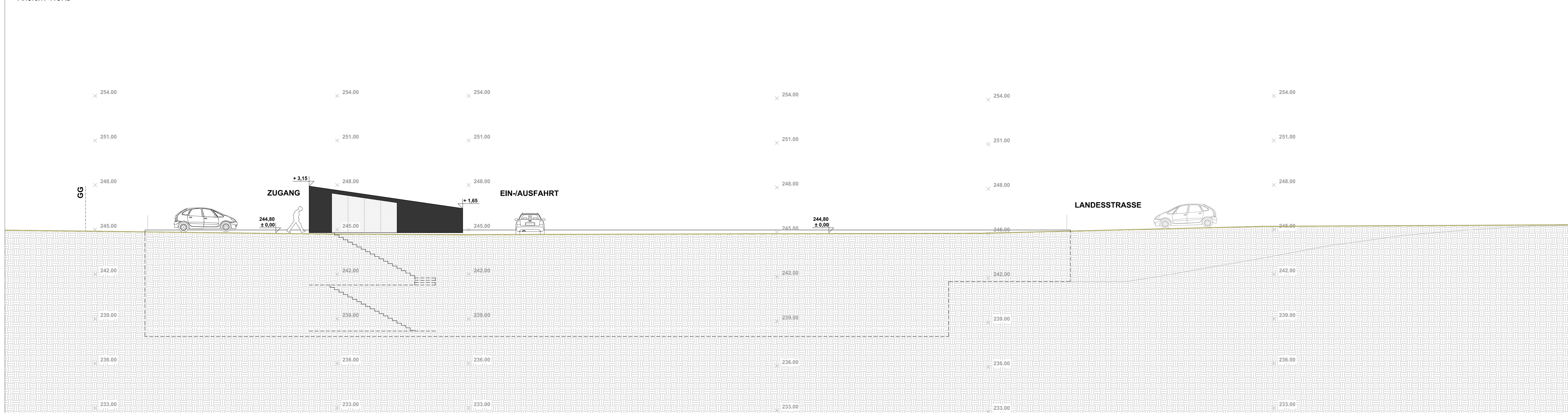
LEGENDE LAGEPLAN

- ABBRUCH
- UMBAU / NEUBAU
- BESTAND

LEGENDE:

- BESTAND
- HOLZ
- ZIEGELMAUERWERK
- BETON
- STAHLBETON
- LEICHTWÄNDE
- DÄMMSCHICHTEN
- KANAL REGENWASSER NEU
- KANAL SCHMUTZWASSER NEU
- GRUNSTÜCKSGRENZE NEU
- TRENNUNGSLINIE VO-BW

ANSICHT NORD



PARIE: A B C D

NEUBAU
WH ROSENHÜGEL 32
3500 Krems an der Donau

EINREICHPLAN

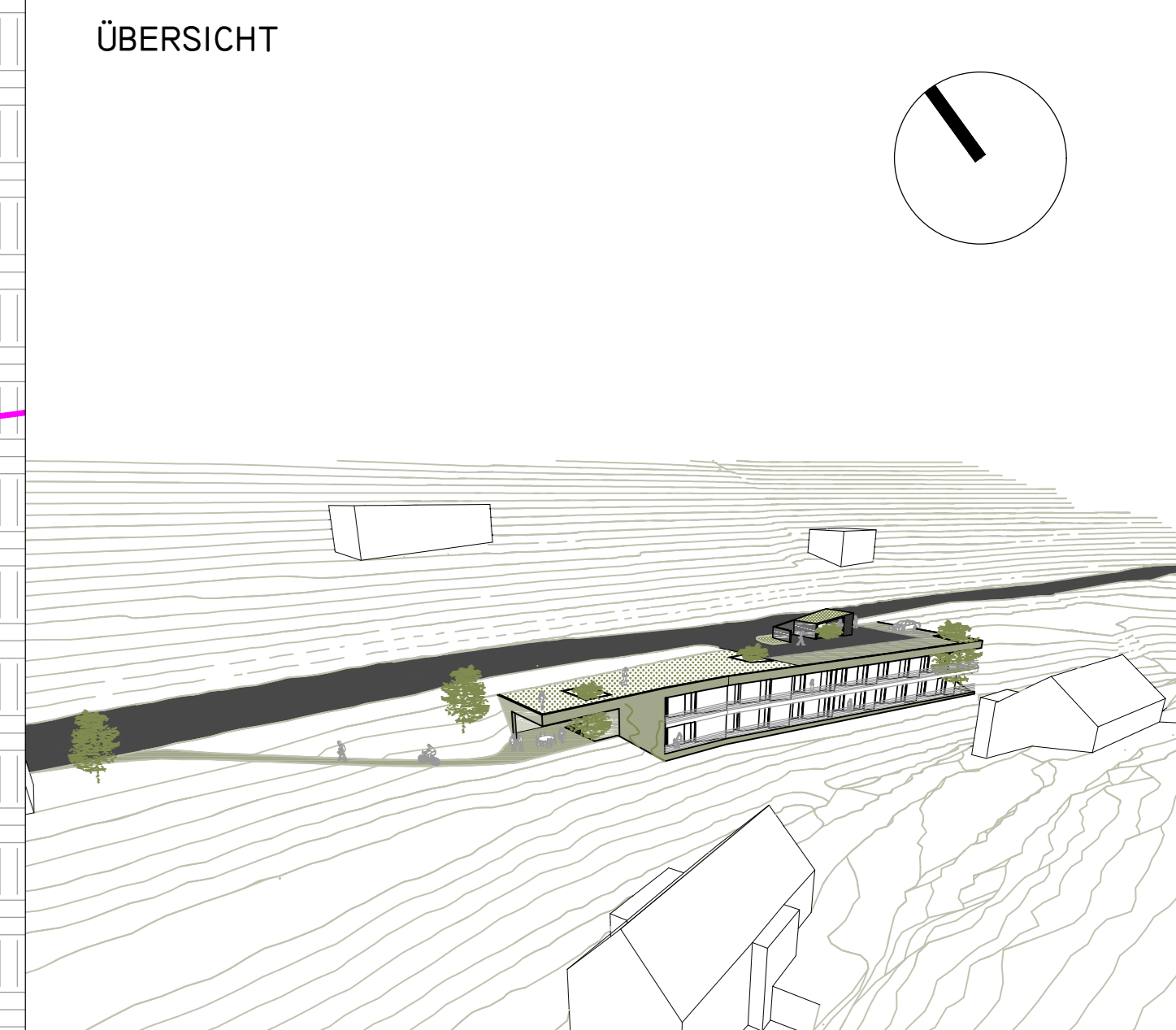
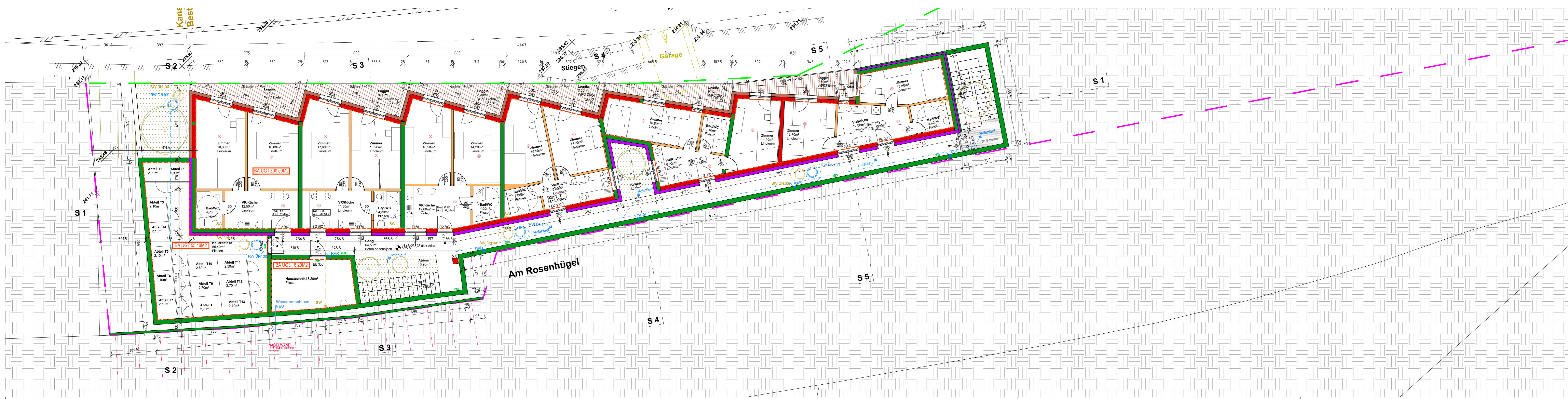
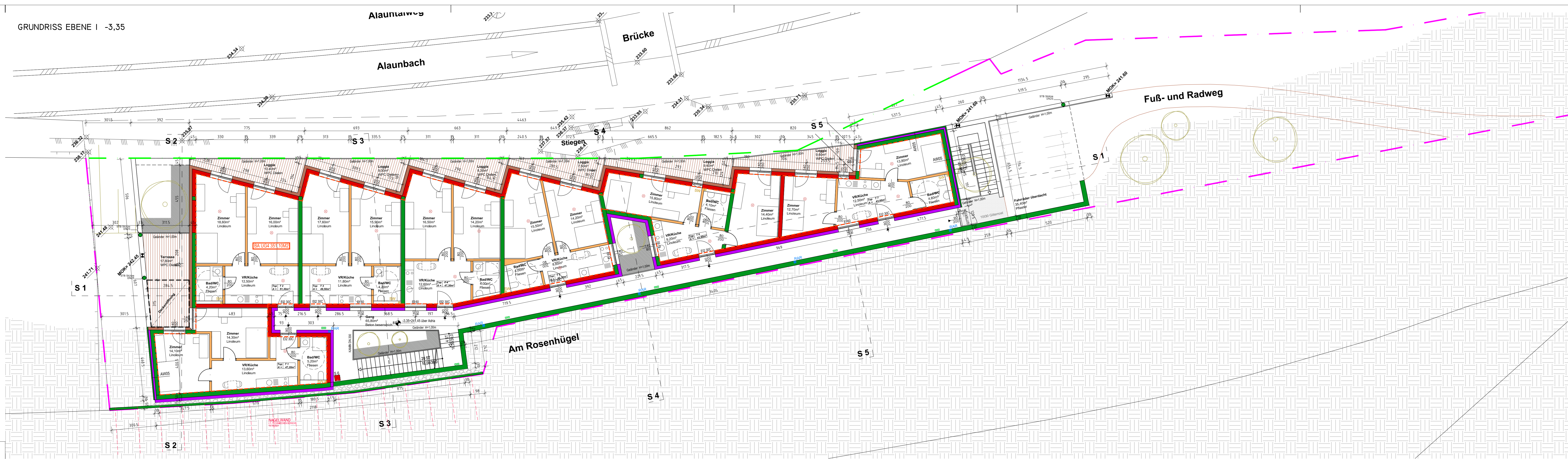
PLANINHALT	M	PLANNR.
Ansichten	1:100	303

KAT.GEM.: STEIN/ 12132	EZ: 927	GST.NR.: 192
------------------------	---------	--------------

GRUNDEIGENTÜMER und BAUWERBER:
Ponte Immobilien Entwicklungs- und Verwertungs- GmbH
Trattnerhof 2/Top 210
1010 Wien

BAUFÜHRER:	BAUBEHÖRDE:
------------	-------------





LEGENDE LAGEPLAN

ABBRUCH: █
 UMBAU / NEUBAU: █
 BESTAND: █

LEGENDE:

BESTAND	█	DÄMMSCHICHTEN	█
HOLZ	█	KANAL REGENWASSER NEU	---
ZIEGELMAUERWERK	█	KANAL SCHMUTZWASSER NEU	---
BETON STAHLBETON	█	GRUNSTÜCKSGRENZE NEU	---
LEICHTWÄNDE	█	TRENNUNGSLINIE VO-BW	---

PARIE: (A) (B) (C) (D)

NEUBAU
 WH ROSENHÜGEL 32
 3500 Krems an der Donau

EINREICHPLAN

PLANINHALT	M	PLANNR.
GRUNDRISS E1	1:100	201
GRUNDRISS E2		

KAT.GEM.:	STEIN/ 12132	EZ:	927	GST.NR.:	192
-----------	--------------	-----	-----	----------	-----

GRUNDEIGENTÜMER und BAUWERBER:
 Ponte Immobilien Entwicklungs- und Verwertungs- GmbH
 Trattenhofer 2/Top 210
 1010 Wien

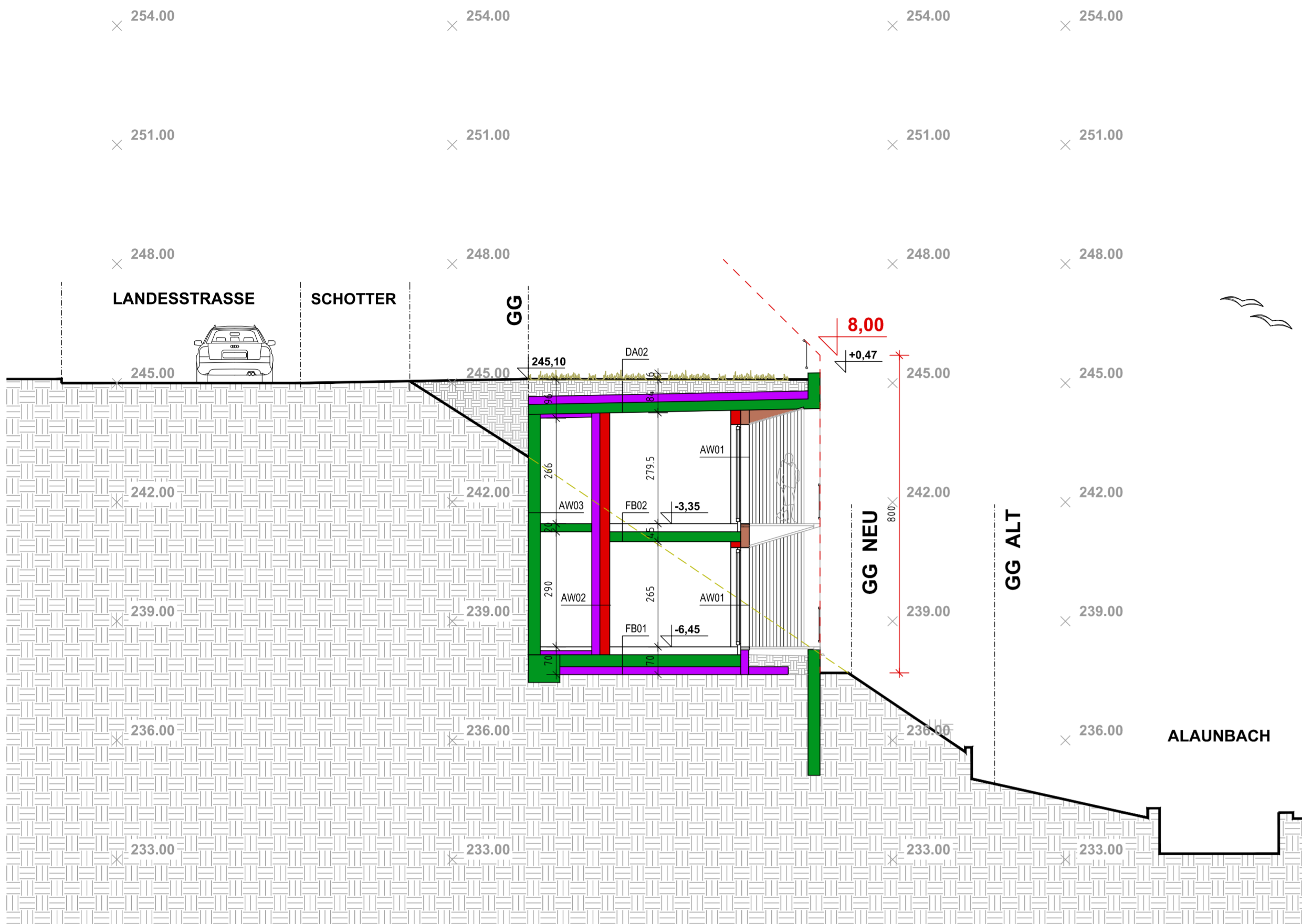
BAUFÜHRER: _____ BAUBEHÖRDE: _____

CLAUS ULLRICH ARCHITEKT

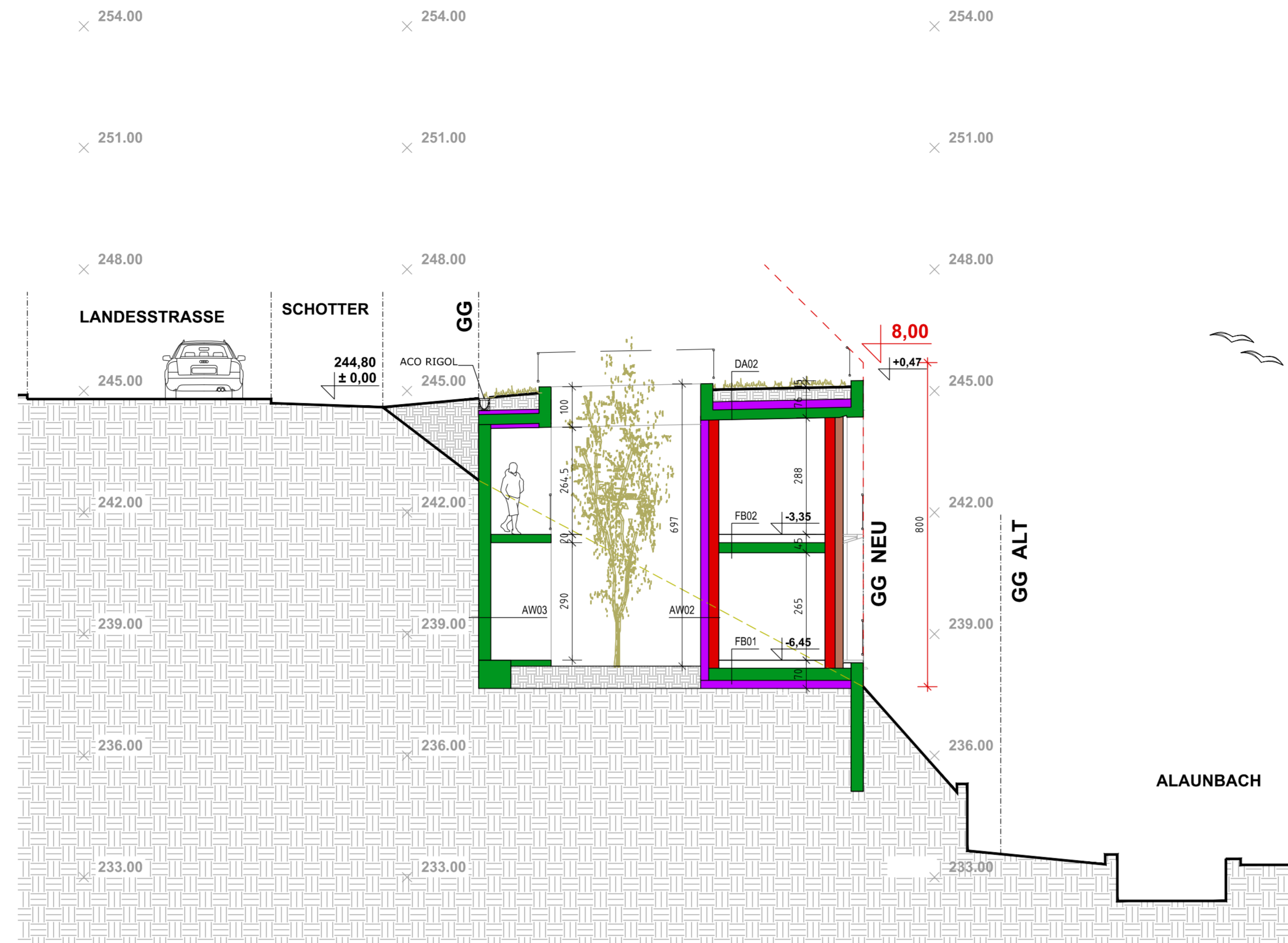
RECHTE KREMSZEILE 62A/9
 3500 KREMS
 M: 0664-5212195
 F: 02732-71 499
 OFFICE@ARCH.ULLRICH.AT
 WWW.ARCH.ULLRICH.AT

GEZ.: hr GEPR.: PL.GR.: STAND: 15-10-2021 BEZ.: EINREICHPL.

SCHNITT 5-5



SCHNITT 4-4



AUFBAUTEN

AW01 Aussenwand Holz

- 2.5 cm Glasfaserbretter vertikal
- Keller weiss, deckend beschichtet
- 1.0 cm Konterfaltung
- Füllwolle
- Winddichter schwarz
- 14.0 cm Holzstiftel/Mineralwolle FDPL
- 25.0 cm Ziegel-Hohlblockmauerwerk
- 1.0 cm Innenputz

AW02 Aussenwand verputzt

- 1.5 cm Aussenputz
- 18.0 cm Mineralwolle-Rockwool Coverrock
- 25.0 cm Ziegel-Hohlblockmauerwerk
- 1.5 cm Innenputz

AW03 Stütz- und StraÙe

- 2.0 cm Noppenbahn
- bituminöse Abdichtung E-KV 5
- 30.0 cm STB Stütz- und StraÙe
- 1.5 cm Aussenputz bzw. Spachtelung

AW04 Aussenwand gedämmt erdberührt

- 2.0 cm Noppenbahn
- 18.0 cm XPS Penmeterdämmung
- bituminöse Abdichtung E-KV 5
- 25.0 cm STB Wand lt. Statik
- 1.5 cm Innenputz

AW05 Aussenwand mit Betonvorsatzschale

- 7.0 cm Fertiggleis-Betonvorsatzschale grün durchgefärbt RAL...
- Spachtelung
- 12.0 cm EPS-F+ Wärmedämmung
- bituminöse Abdichtung E-KV 5
- 25.0 cm STB Wand lt. Statik
- Spachtelung

IW01 Wohnungstrennwand massiv/tragend

- 1.25 cm GKB Platte
- 3.5 cm Ständerwerk/Mineralwolle
- 25.0 cm Ziegelmauer tragend/ SCHALLSCHUTZZIEGEL bzw. Stahlbetonwand
- 1.0 cm Spachtelung

IW02 Innenwand Trockenbau/nicht tragend

- 1.25 cm GKB Platte
- 10.0 cm Ständerwerk/Mineralwolle
- 1.25 cm GKB Platte

DA01 Dach befahrbar

- 10.0 cm Asphalt 2 tagig/ teilw. Gummigranulatpflaster in Kiesbett
- 15.0 cm Tragschicht mech. stab.
- Füllwolle
- 7.0 cm Festkörperdrainage
- 0.2 cm Abdichtung EPDM-Folie
- 20.0 cm Wärmedämmung EPS W25+ druckfest
- Dampfsperre, Nötach
- 25.0 cm STB-Decke (Nachweis Statik) im Gefälle

DA02 Dach begrünt

- 3.0 cm Deckenschicht- Schotterrasen
- 27.0 cm Schotterrasensubstrat
- Füllwolle
- 7.0 cm Festkörperdrainage
- Schutz- Geotextil
- 0.2 cm Abdichtung EPDM-Folie
- 20.0 cm Wärmedämmung EPS W25+ druckfest
- Dampfsperre, Nötach
- 25.0 cm STB-Decke (Nachweis Statik) im Gefälle

DA03 Dach über Keller begehbar

- 20.0 cm WPC Terrassendielen
- 3.0 cm Konterfaltung
- 10.0 - 22.0 cm Keilpflaster
- 1.7 cm Gummigranulatmatte Regupol BA 17
- 0.5 cm Schutzfließ
- Abdichtung EPDM-Folie
- 22.0 - 10.0 cm Gefälledämmung EPS W25+ Dampfsperre, Nötach
- 25.0 cm STB-Decke (Nachweis Statik)

FB01 Fußboden erdberührt

- 2.0 cm Belag
- 7.0 cm Estrich
- PE-Folie
- 3.0 cm Trittschalldämmplatte
- gebundene Beschichtung
- Feuchtigkeitsabdichtung
- STB-Unterlagsplatte
- 18.0 cm Wärmedämmung XPS
- Sauberkeitsschicht Magerbeton
- 30.0 cm Frostschutzschicht

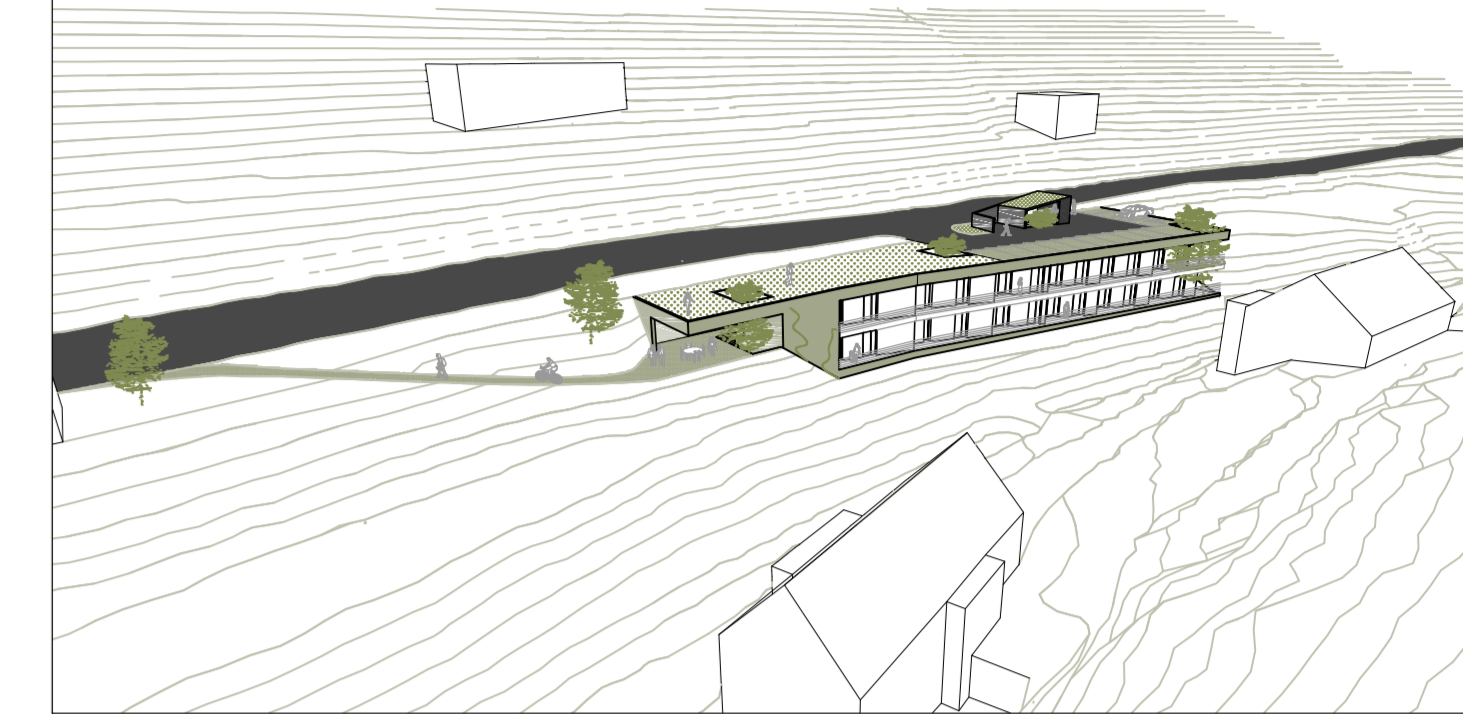
FB02 Trenndecke

- 2.0 cm Belag
- 7.0 cm Estrich
- PE-Folie
- 3.0 cm Trittschalldämmplatte
- gebundene Beschichtung
- Feuchtigkeitsabdichtung
- STB-Decke (Nachweis Statik)
- Spachtelung

FB03 Fußboden Keller

- 1.0 cm Fliesen
- 6.0 cm Estrich
- PE-Folie
- 13.0 cm Ausgleichschüttung
- Feuchtigkeitsabdichtung
- 30.0 cm STB-Unterlagsbeton (Nachweis Statik)
- Sauberkeitsschicht Magerbeton
- 30.0 cm Frostschutzschicht

ÜBERSICHT



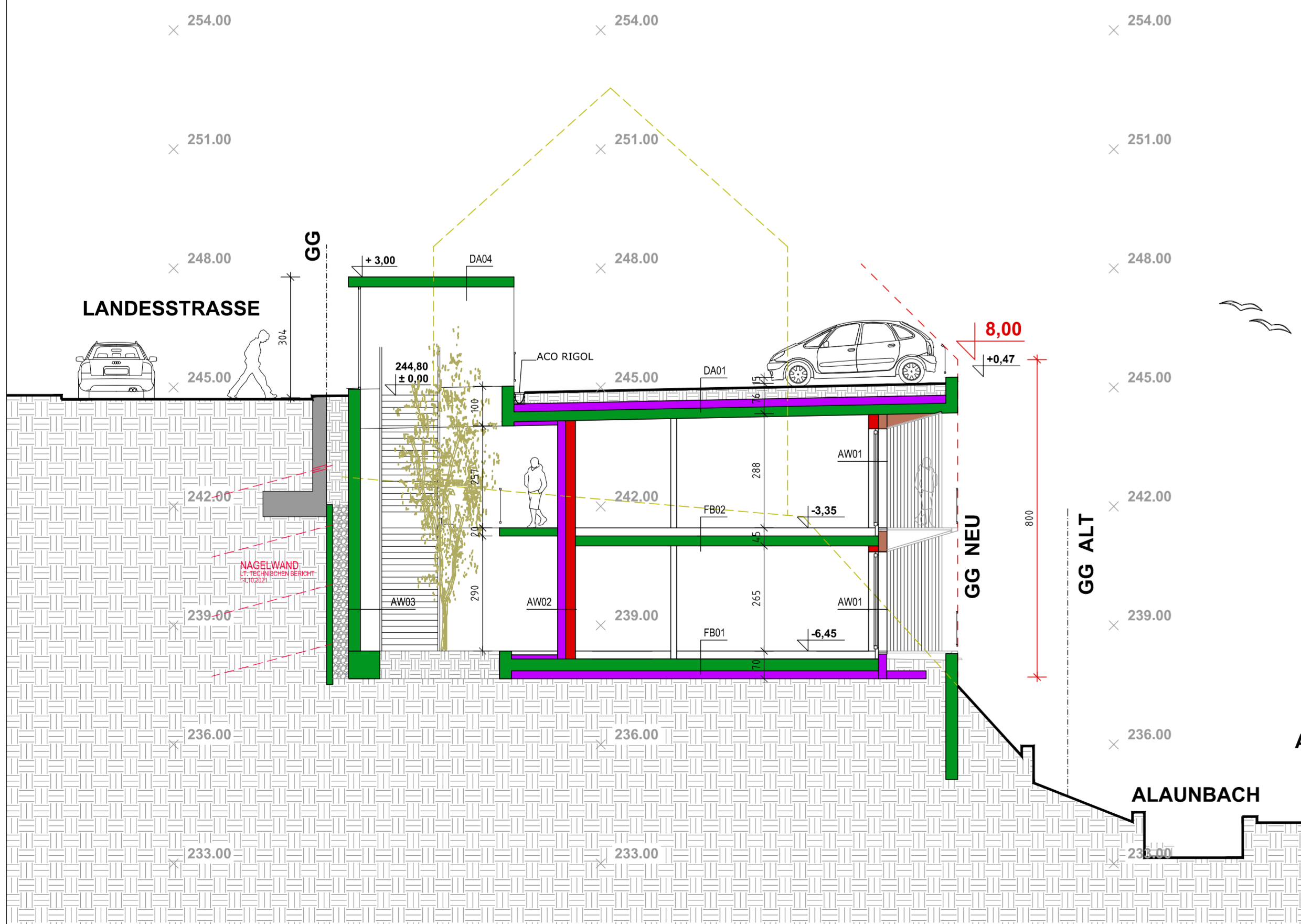
LEGENDE LAGEPLAN

- ABBRUCH
- UMBAU / NEUBAU
- BESTAND

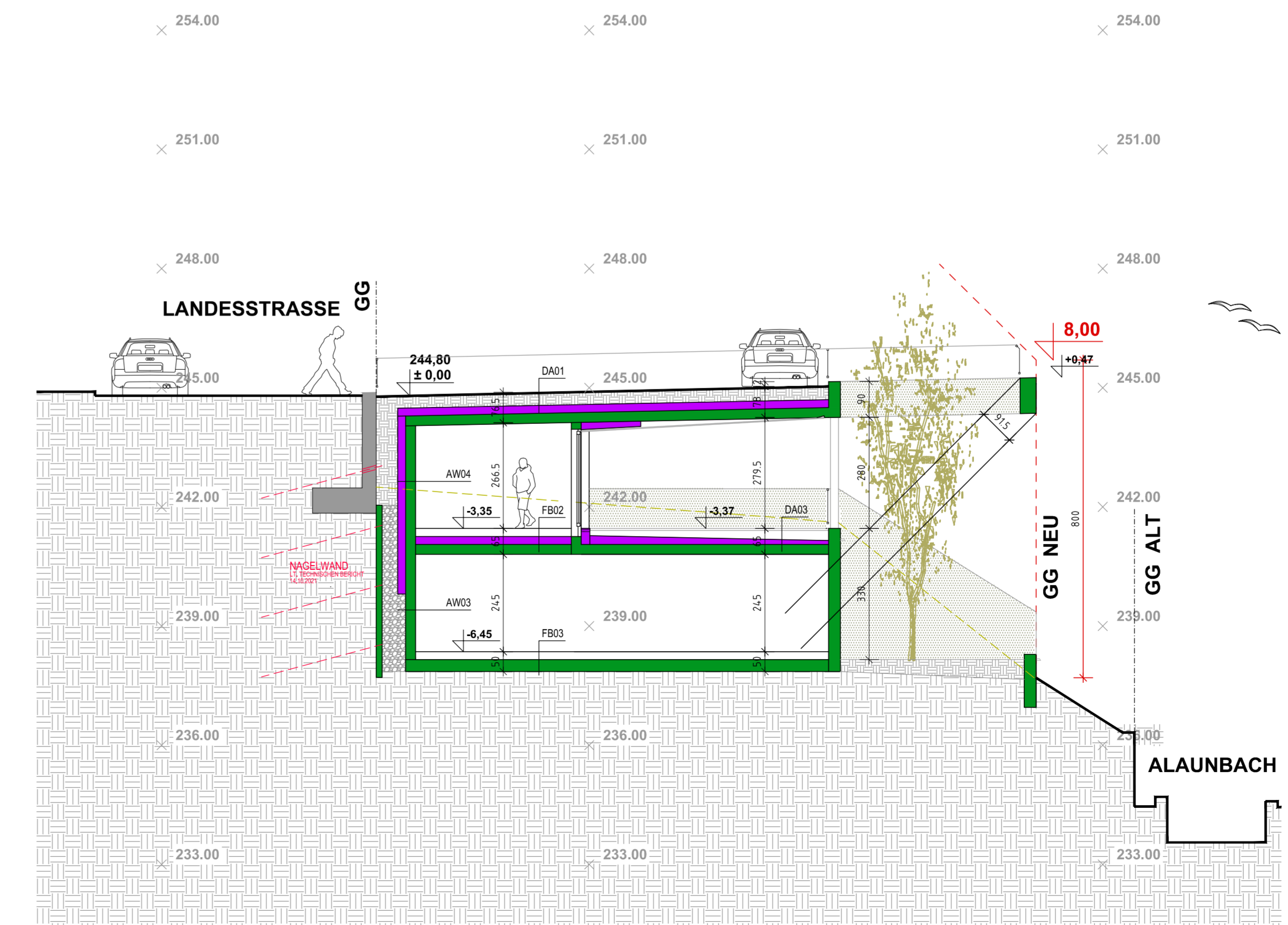
LEGENDE:

- BESTAND
- HOLZ
- ZIEGELMAUERWERK
- BETON
- STAHLBETON
- LEICHTWÄNDE
- DÄMMSCHICHTEN
- KANAL REGENWASSER NEU
- KANAL SCHMUTZWASSER NEU
- GRUNSTÜCKGRENZE NEU
- TRENNUNGSLINIE VO-BW

SCHNITT 3-3



SCHNITT 2-2



PARIE: (A) (B) (C) (D)

NEUBAU
 WH ROSENHÜGEL 32
 3500 Krems an der Donau

EINREICHPLAN

PLANINHALT	M	PLANNR.
Schnitte 2,3,4,5	1:100	301

KAT.GEM.: STEIN/ 12132	EZ: 927	GST.NR.: 192
------------------------	---------	--------------

GRUNDEIGENTÜMER und BAUWERBER:
 Ponte Immobilien Entwicklungs- und Verwertungs- GmbH
 Trattnerhof 2/Top 210
 1010 Wien

BAUFÜHRER:	BAUBEHÖRDE:
------------	-------------

CLAUS ULLRICH ARCHITEKT
 RECHTE KREMSSTELLE SZAN
 3500 KREMS
 N.044 201195
 F.02732 - 71 290
 OFFICE: FRAANKENPLATZ 1
 WWW.ARCHULLRICH.COM

GEZ.: hr GEPR.: PL.GR.: STAND: 15-10-2021 BEZ.: EINREICHPL.