

# MAG. EDUARD MICHAEL GRUBER

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR IMMOBILIEN

An:

PROKSCH & PARTNER RECHTSANWÄLTE OG  
Dr. Edmund Roehlich, als Insolvenzverwalter  
Am Heumarkt 9/1/11  
1030 Wien

Wien, 05. Dezember 2025

## GUTACHTEN

### zur Ermittlung des Verkehrswertes

*i.S. Insolvenz Ing. Halbartschlager und Hofmarcher Immobilienbesitz GmbH & Co*

**Bewertungsgegenstand:** 2574/4816 WE-Anteile verb. mit 5 Geschäftslokalen  
und 3 Frestellplätzen

**Adresse:** Wienerstraße 41, Ranzonigasse 2-4, 3100 St. Pölten

**Grundbuch:** EZ 3670 der KG 19544 St. Pölten

**Verkehrswert:** EUR 1,398.000,00  
*(euro einmilliondreihundertachtundneunzigtausend)*

**Bewertungsstichtag:** 17.07.2025



## Inhaltsverzeichnis

Allgemeines .....	3
<b>1. Allgemeines</b> .....	3
<b>1.1 Auftrag</b> .....	3
<b>1.2 Zweck und Prämissen des Gutachtens</b> .....	3
<b>1.3 Grundlagen</b> .....	4
<b>1.4 Literatur</b> .....	4
<b>1.5 Umfang der Untersuchungen / Haftung</b> .....	5
Befund .....	6
<b>2. Liegenschaft und Lage</b> .....	6
<b>2.1 Grundbuchsstand</b> .....	6
<b>2.2 Bewertungsgegenständliche Anteile</b> .....	7
<b>2.3 Rechte und Lasten</b> .....	7
<b>2.4 Lage der Liegenschaft</b> .....	8
<b>2.5 Grundstücks- und Baubestand</b> .....	13
<b>2.6 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen</b> .....	16
<b>2.7 Kontaminierung / Verdachtsflächenkataster</b> .....	19
<b>2.8 Denkmalschutz</b> .....	19
<b>2.9 Gefahrenzonenkarte</b> .....	24
<b>2.10 Lärmimmission</b> .....	26
<b>3. Gebäude- und Objektbeschreibung</b> .....	27
<b>3.1 Bewertungsgegenständliche Einheiten G 1 + G 2</b> .....	27
<b>3.2 Bewertungsgegenständliche Einheiten G3 bis G 5</b> .....	28
<b>3.3 Flächenaufstellung / Pläne</b> .....	29
<b>3.4 Bestands- und Ertragssituation</b> .....	37
<b>3.5 Betriebskosten</b> .....	40
<b>3.6 Haustechnik / Anschlüsse</b> .....	59
<b>3.7 Bau- und Erhaltungszustand</b> .....	60
<b>3.8 Energieausweis</b> .....	61
<b>3.9 Fotodokumentation</b> .....	62
Gutachten.....	73
<b>4. Bewertungsgrundsätze</b> .....	73
<b>4.1 Begriffsdefinition und Verfahren</b> .....	73
<b>4.2 Anzuwendendes Bewertungsverfahren</b> .....	75
<b>4.3 Kapitalisierungszinssatz und Restnutzungsdauer</b> .....	77
<b>5. Verkehrswertermittlung</b> .....	80
<b>5.1 Ermittlung des Bodenwertes</b> .....	80
<b>5.2 Ertragswertermittlung</b> .....	82
<b>6. Ergebnis</b> .....	88

# Allgemeines

---

## 1. Allgemeines

### 1.1 Auftrag

Der Sachverständige für das Liegenschaftswesen, Herr Mag. Eduard Michael Gruber, wurde von Herrn Dr. Edmund Roehlich, als Insolvenzverwalter (im Auftrag für das Handelsgericht Wien / Geschäftszahl 3 S 55/25w) in der Sache

**Insolvenz Ing. Halbartschlager und Hofmarcher Immobilienbesitz GmbH & Co  
Firmenbuchnummer 223971w  
Graben 28/1/12, 1010 Wien**

beauftragt die Schätzung des Verkehrswertes von 2574/4816 WE-Anteile verb. mit 5 Geschäftslokalen und 3 Frestellplätzen mit der Adresse Wienerstraße 41, Ranzonigasse 2-4, 3100 St. Pölten durchzuführen.

### 1.2 Zweck und Prämissen des Gutachtens

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der gegenständlichen Liegenschaftsanteile zur Vermögenswertfeststellung im Zuge des Insolvenzverfahrens.

Auftragsgemäß soll davon ausgegangen werden, dass die derzeit vom Eigentümer als Lager genutzten Geschäftslokale G 3 – G 5 als bestandsfrei anzusehen sind (zugehörige Stellplätze sind jedoch vermietet).

## 1.3 Grundlagen

- Grundbuchsauszug vom 25.09.2025
- Örtliche Befundaufnahme am 17.07.2025 in Anwesenheit von: Herrn Dr. Roehlich als Masseverwalter, Herrn KR Dkfm. Lengersdorff und SV Mag. Gruber
- Ursprüngliche genehmigte Bestands- bzw. Einreichpläne vor Adaptierungen in den Ärztezentren (Basis Nutzwertgutachten)
- Umbaupläne zu einem Ärztezentrum in G 1 (von Hrn. Architekt DI Wolfgang Pfoser vom 17.03.1014)
- Abgabenbescheid vom 16.07.2014 zu o.a. Bauanzeige
- Umbauplan für G2 des Büros Varsek (Elektro bzw. Einreichplan)
- Nutzwertgutachten von Herrn DI Dr. Stephan Fuld vom 01.01.1996
- Wohnungseigentumsvertrag vom 29.10.1994
- Mietzinsliste bzw. Vorschriften vom Mai 2025
- Betriebskostenvorschreibung und -abrechnung der Hausverwaltung Realkanzlei Wutzl
- Bescheid des Bundesdenkmalamtes vom 27.01.1996
- Mietverträge betreffend G1 mit Dr. Graf, Dr. Starkl und Dr. Moshhammer, jeweils ohne Datum aus 2014
- Mietvertrag mit der HNO Gruppenpraxis für G 2 vom 04.12.2020
- Zusatzvereinbarung zu G 2 vom 01.04.2022 betreffend Stp. 5
- Die Liegenschaft wurde auftragsgemäß in den Allgemeinteilen sowie in den Geschäftslokalen und teilweise im Keller besichtigt. Verspernte sowie vermietete Objekte wurden nicht besichtigt. Möglicherweise werden dadurch bewertungsrelevante Tatsachen nicht berücksichtigt.
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe
- Digitaler Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Einsicht in den digitalen Verdachtsflächenkataster
- Erhebungen in der SV eigenen Datenbank, sowie bei ortsansässigen Maklern und SV Kollegen
- Ermittlung von Vergleichs- bzw. Verkaufsfällen in der Urkundensammlung des Grundbuchs

## 1.4 Literatur

- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 10. Auflage 2023
- Immobilienbewertung Österreich, Bienert / Funk, 4. Auflage 2022
- Bewertung von Spezialimmobilien, Sven Bienert, 2. Auflage 2018
- Liegenschaftsbewertung, Heimo Kranewitter, 7. Auflage, Wien 2017
- Der Wert von Immobilien, Seiser / Kainz, 2. Auflage, 2014
- Liegenschaftsbewertungsgesetz, Kothbauer / Reithofer, 1. Auflage 2013

- Ross/Brachmann/Holzer/Renner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage, 2005
- Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, 3.Auflage, MANZ
- Österreichische Zeitschrift für Immobilienbewertung, MANZ
- ÖNorm B1802-1, ÖNorm B1802-2
- Zeitschrift des Sachverständigenverbandes (Liegenschaftszinssätze, Nutzungsdauern, Baukosten)
- Aktueller Immobilien-Preisspiegel, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder

## 1.5 Umfang der Untersuchungen / Haftung

Dieses Gutachten wurde auf Basis der in Punkt 1.3 angeführten Dokumente, der in Punkt 1.4 angeführten Literatur mit der von allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen zu erwartenden Sorgfalt, des Liegenschaftsbewertungsgesetzes LBG 1992, sowie im Rahmen der Standesregeln für allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige erstellt.

Die von der Auftraggeberin an den gefertigten Sachverständigen übergebenen Unterlagen sind unter dem Punkt 1.3 „Grundlagen“ umfassend aufgelistet. Darüber hinaus gehende Unterlagen wurden dem Sachverständigen nicht beigebracht und können bei der Wertermittlung daher keine Berücksichtigung finden. Die Auftraggeberin hat erklärt, dass sie sämtliche ihr bekannten Informationen und Unterlagen, welche für die Bewertung der Liegenschaft von Relevanz sind bzw. sein könnten, an den Sachverständigen übermittelt hat und ihr keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen oder Umstände bekannt sind.

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. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung des Gutachtens vor.

Unter Bezugnahme auf die ÖNORM B 1802 nimmt der gefertigte Sachverständige seine Hinweispflicht insofern wahr, als dass darauf hingewiesen wird, dass der ermittelte Verkehrswert einer Schätztoleranz von +/- 10% unterliegt, eine Zustandskontrolle gemäß ÖNORM B1300 / B1301 nicht erfolgt ist sowie für jegliche Schäden und Mängel, welche augenscheinlich nicht erkennbar waren, keine Haftung übernommen werden kann.

# Befund

## 2. Liegenschaft und Lage

### 2.1 Grundbuchsstand

KATASTRALGEMEINDE 19544 St. Pölten  
BEZIRKSGERICHT St. Pölten

EINLAGEZAHL 3670

```
*****
Letzte TZ 2254/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
.8/1    GST-Fläche              1134
        Bauf.(10)              803
        Gärten(10)            331 Wiener Straße 41
                                           Ranzonigasse 2
.8/3    GST-Fläche              482
        Bauf.(10)              261
        Gärten(10)            221 Ranzonigasse 4
GESAMTFLÄCHE          1616
```

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

```
***** A2 *****
1 a 1996/1993 Erhaltung des Hauses Ranzonig. 4 auf Gst .8/3 im öffentlichen
  Interesse (Denkmalschutz)
3 a 1996/1993 Erhaltung des Hauses Ranzonig. 2/Wiener Str. 41 auf Gst .8/1
  im öffentlichen Interesse (Denkmalschutz)
  b 8740/1994 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 3997
4 a 9344/1994 Realrecht des Gehens und Fahrens über Gst .1024 für Gst .8/1
  .8/3
```

Die Liegenschaft ist nicht im Grenzkataster verzeichnet. Bei Flächen, die im Grenzkataster verzeichnet sind, ist auf das Grundbuch zu vertrauen (v.a. in Bezug auf die Fläche sowie Lasten und Rechte). Der Wertermittlung wurden mangels anderer verifizierter Flächenangaben die grundbücherlichen Flächen zugrunde gelegt.

## 2.2 Bewertungsgegenständliche Anteile

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

45 ANTEIL: 918/4816

Ing. Halbartschlager und Hofmarcher Immobilienbesitz GmbH & Co KG  
(FN 223971w)

ADR: Graben 12, Wien 1010

- a 7296/1997 Wohnungseigentum an Geschäft 1
- b 5806/2019 IM RANG 7769/2018 Einlagevertrag 2018-12-27 Eigentumsrecht
- c 5876/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-11-28
- d 2254/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-04-24  
(HG Wien - 3 S 55/25w)

46 ANTEIL: 820/4816

Ing. Halbartschlager und Hofmarcher Immobilienbesitz GmbH & Co KG  
(FN 223971w)

ADR: Graben 12, Wien 1010

- a 7296/1997 Wohnungseigentum an Geschäft 2
- b 5806/2019 IM RANG 7769/2018 Einlagevertrag 2018-12-27 Eigentumsrecht
- c 5876/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-11-28
- d 2254/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-04-24  
(HG Wien - 3 S 55/25w)

47 ANTEIL: 316/4816

Ing. Halbartschlager und Hofmarcher Immobilienbesitz GmbH & Co KG  
(FN 223971w)

ADR: Graben 12, Wien 1010

- a 7296/1997 Wohnungseigentum an Geschäft 3 und KFZ-AP 1
- b 5806/2019 IM RANG 7769/2018 Einlagevertrag 2018-12-27 Eigentumsrecht
- c 5876/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-11-28
- d 2254/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-04-24  
(HG Wien - 3 S 55/25w)

48 ANTEIL: 260/4816

Ing. Halbartschlager und Hofmarcher Immobilienbesitz GmbH & Co KG  
(FN 223971w)

ADR: Graben 12, Wien 1010

- a 7296/1997 Wohnungseigentum an Geschäft 4 und KFZ-AP 2
- b 5806/2019 IM RANG 7769/2018 Einlagevertrag 2018-12-27 Eigentumsrecht
- c 5876/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-11-28
- d 2254/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-04-24  
(HG Wien - 3 S 55/25w)

49 ANTEIL: 260/4816

Ing. Halbartschlager und Hofmarcher Immobilienbesitz GmbH & Co KG  
(FN 223971w)

ADR: Graben 12, Wien 1010

- a 7296/1997 Wohnungseigentum an Geschäft 5 und KFZ-AP 3
- b 5806/2019 IM RANG 7769/2018 Einlagevertrag 2018-12-27 Eigentumsrecht
- c 5876/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-11-28
- d 2254/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-04-24  
(HG Wien - 3 S 55/25w)

## 2.3 Rechte und Lasten

Dem gefertigten Sachverständigen waren zum Zeitpunkt der Bewertung keine außerbücherlichen Rechte und Lasten bekannt. Etwaige Pfandrechte bleiben bei der Bewertung ebenfalls unberücksichtigt. Die Bewertung erfolgt somit auftragsgemäß geldlastenfrei und für die WE-Objekte Geschäft 3-5 bestandlastenfrei, mit Ausnahme der an die Ärzte vermieteten Stellplätze.

## 2.4 Lage der Liegenschaft

### Makrolage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in Niederösterreich in der Stadtgemeinde St. Pölten.

St. Pölten (amtlicher Name, gesprochen immer, mitunter auch geschrieben: Sankt Pölten; bairisch-österreichisch Sankt Pödn ausgesprochen) ist seit 1986 Landeshauptstadt und mit 59.767 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025) größte Stadt von Niederösterreich. 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 km<sup>2</sup> 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. Am 17. November 2016 wurde St. Pölten als 75. Stadt der Ehrentitel „Reformationsstadt Europas“ durch die Gemeinschaft Evangelischer Kirchen in Europa verliehen.

Das außeralpine Klima St. Pöltens ist bestimmt von mäßig kalten, trockenen, eher trüben Wintern mit wenig Schnee sowie Sommern mit viel Sonne und viel Niederschlag.

In St. Pölten befinden sich zwölf Bahnhöfe, von denen der St. Pöltner Hauptbahnhof der Größte ist. Es gibt folgende Eisenbahnlinien mit zumindest Personenverkehr:

- Westbahnstrecke (mit einer Fahrzeit von 25 Minuten nach Wien)
- Endstation der Leobersdorfer Bahn
- Endstation der Mariazeller Bahn
- Endstation der Tullnerfelder Bahn nach Krems und Tulln

Die unterhalb angeführte Graphik stellt die Lage der Gemeinde innerhalb Niederösterreichs dar:



(Quelle: de.wikipedia.org).

**Mikrolage und Infrastruktur**

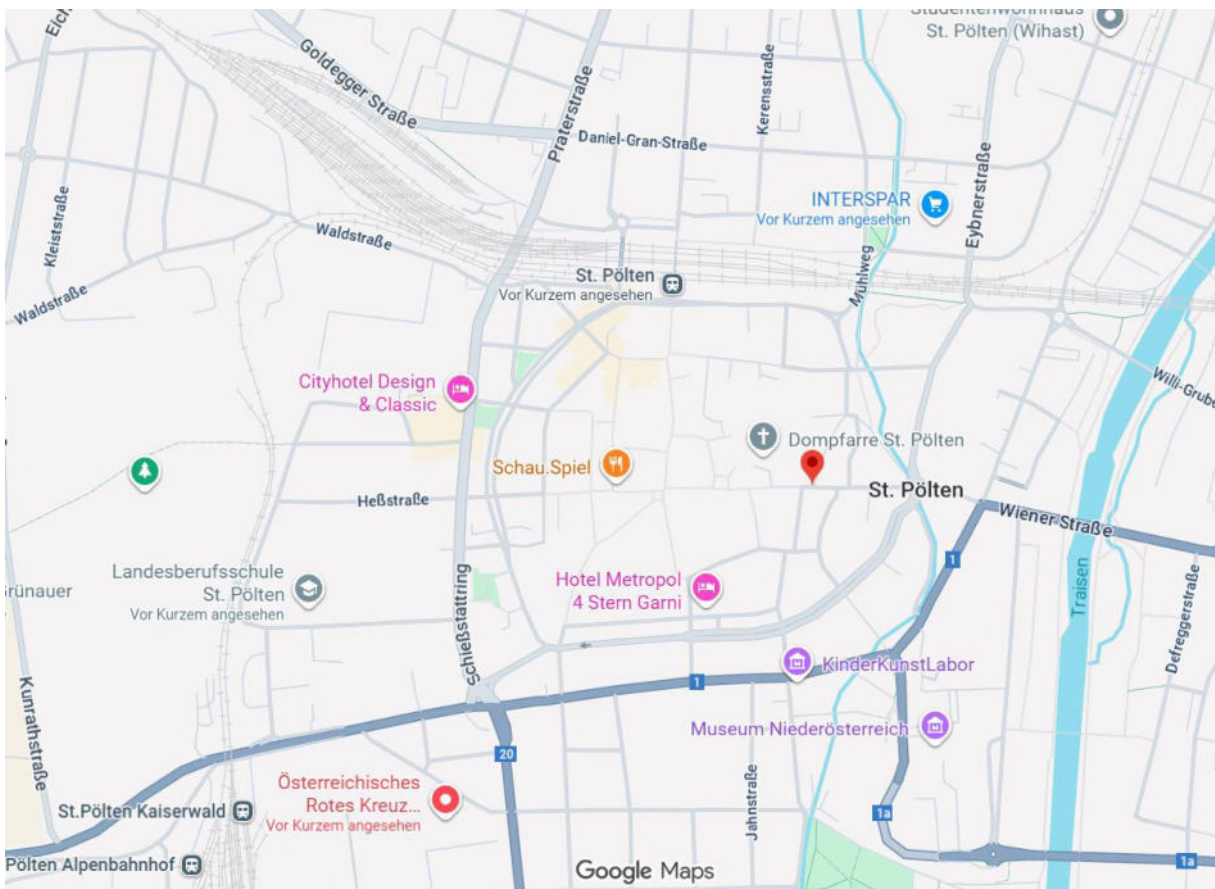
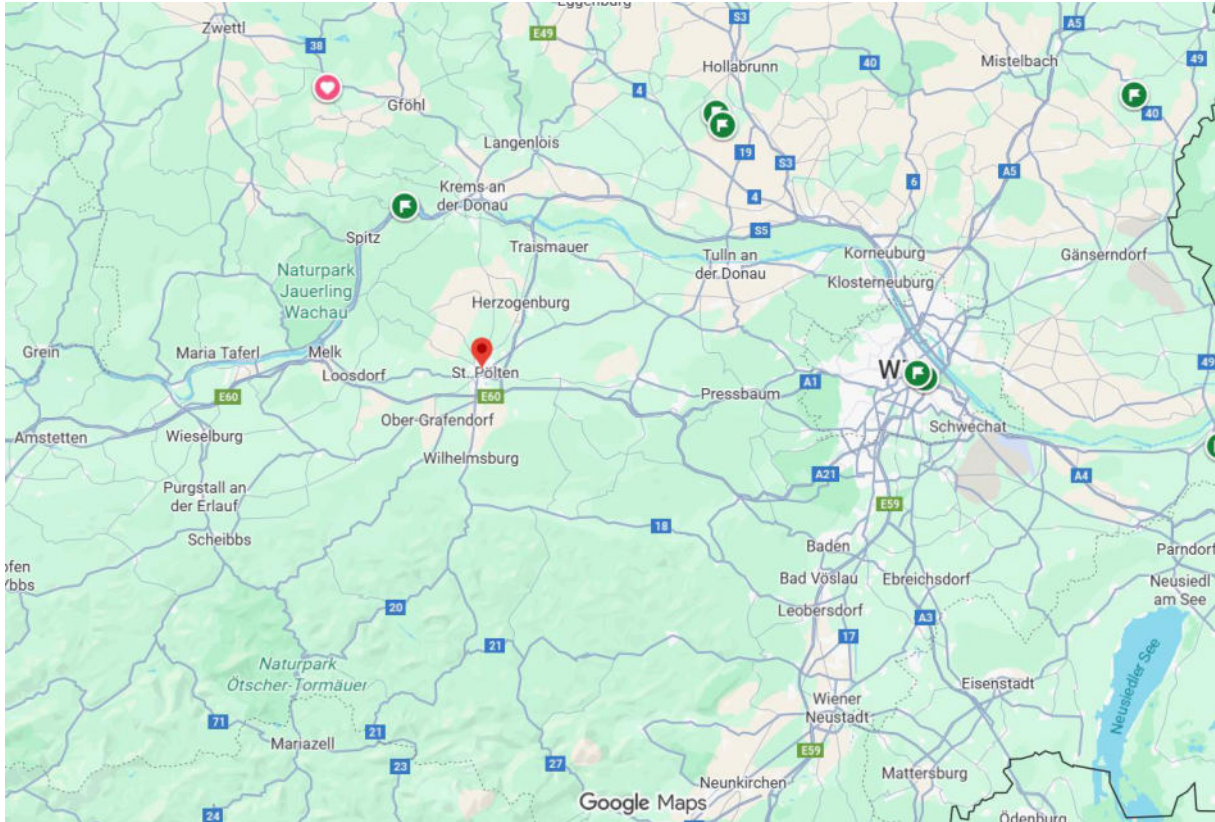
Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Wiener Straße, diese verläuft von der Dr. Karl Renner Promenade im Osten bis zum Rathausplatz im Westen. Die Gasse bzw. Straße wird grundsätzlich als verkehrsberuhigte Einbahnstraße geführt. Die gegenständliche Liegenschaft ist im östlichen Teil der Innenstadt St. Pöltens bzw. etwa 250m östlich des Domplatzes bzw. 400m östlich des Rathausplatzes gelegen. Dennoch besteht im gegenständlichen Liegenschaftsbereich eher geringe Fußgängerfrequenz und im Umfeld von rd. 150 m ein eher geringes Angebot von attraktiven Geschäftsflächen.

Die Umgebung bzw. die umliegenden Bebauung kann grundsätzlich als dicht verbautes innerstädtisches Gebiet in Blockrandbebauung (geschlossene Bauweise) mit vornehmlich kleineren Mehrfamilienhäuser bzw. historischen Biedermeier- bzw. Gründerzeithäusern beschreiben werden.

In größtenteils fußläufiger Entfernung sind sowohl Geschäfte des täglichen Bedarfes sowie öffentliche Verkehrsmittel leicht erreichbar, nachstehend sollen die wichtigsten Infrastrukturpunkte sowie deren Entfernungen angegeben werden:

Infrastruktur	Entfernung (etwa)
Bahnhof St. Pölten	600 m
Domplatz	250 m
Rathausplatz	400 m
Landesberufsschule St. Polten	1 km
Supermarkt „Interspar“	1 km
Österreichisches Rotes Kreuz, Bezirksstelle	1,2 km
Universitätsklinikum St. Pölten	1,3 km

Die nachstehend angeführten Graphiken stellen die groß- bzw. kleinräumige Lage dar:



**Erreichbarkeit, Parksituation und Anbindung**

Die Anbindung mit dem Individualverkehr kann grundsätzlich als gut beschrieben werden. Dies aufgrund der leichten Erreichbarkeit bzw. Nähe zur A 1 Westautobahn / Abfahrt St. Pölten Süd bzw. zur S 33 zwei der Hauptverkehrsadern im Großraum. Diese sind innerhalb von rd. 10 - 15 Fahrminuten leicht erreichbar.

Die Liegenschaft befindet sich in einer flächendeckenden Kurzparkzone (Montag - Freitag 08 - 12 und 13 - 18 und Samstag 08 - 12 Uhr), dennoch ist die Parkraumsituation auf öffentlichen Grund – vor allem in den Abend und Nachtstunden – als angespannt zu beschreiben, tagsüber herrscht aufgrund der Kurzparkzone eine eher aufgelockerte Parksituation. Auf der Liegenschaft sind 3 PKW-Abstellplätze, welche von Eigentümern verwendet werden können, vorhanden.

Die öffentliche Verkehrsanbindung stellt sich aufgrund der fußläufigen Nähe zum Bahnhof als gut bis sehr gut dar.

**Zusammenfassung und Standortbewertung**

Die gegenständliche Lage wird durch die Innenstadtlage, die im direkten Umfeld vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln ausgezeichnet. Dennoch besteht für Geschäftslokale eine geringe Fußgängerfrequenz.

Einstufung der Lagekriterien					
	Sehr gut	gut	befriedigend	genügend	Nicht genügend
<b>Wohnlage und Qualität</b>		✓			
<b>Geschäfts und Gewerbelage</b>			✓		
<b>Umliegende Infrastruktur</b>	✓				
<b>Öffentliche Verkehrsanbindung</b>		✓			
<b>Individuelle Verkehrsanbindung</b>		✓			
<b>Parkmöglichkeit (auf öffentlichen Grund)</b>			✓		
<b>Immissionsbelastung</b>		✓			
<b>Standortimage</b>		✓			

## 2.5 Grundstücks- und Baubestand

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft stellt einen unregelmäßig etwa L-förmig figurierten, historisch gewachsenen Eckbauplatz dar. Die Richtung Wiener Straße bzw. südlich orientierte Gebäudefront weist eine Länge von etwa 55 lfm auf, die Tiefe bzw. Breite der Richtung Ranzonigasse bzw. westlich orientierten Gebäudeseite beträgt etwa 50 lfm.

Die Liegenschaft ist mit einem in der Wiener Straße um das Jahr 1850 etwa rechteckig errichteten (wiederaufgebauten) Mehrfamilienhaus mit Geschäftslokalen (G1 und G2) im Erdgeschoß bebaut, wobei im östlichen Gebäudebereich eine Kirche besteht (eigenes WE-Objekt). Darüber hinaus besteht ein weiterer in der Ranzonigasse befindlicher, in offener Bauweise etwa ab dem 15. Jahrhundert errichteter kleiner Baukörper.

Es handelt sich beim Baubestand um typische historische Gebäude, die mehrfach umgebaut und erweitert wurden. Das in der Wiener Straße befindliche Objekt ist von seiner Struktur in etwa in die Biedermeierzeit einzuordnen. Das zweite Bauwerk ist deutlich älter – hier wird auf den Bescheid des Denkmalamtes verwiesen. Die Bauwerke sind Ziegelmassivbauten, teilweise voraussichtlich aus Mischmauerwerk. Die Fassaden weisen einfache Verzierungs-elemente auf. Die Dächer sind als historische Satteldächer auf Pfettendachstuhl mit Dachziegeleindeckung ausgeführt. Der Baubestand wird durch die typischen Elemente und Materialien der Bauperiode gekennzeichnet.

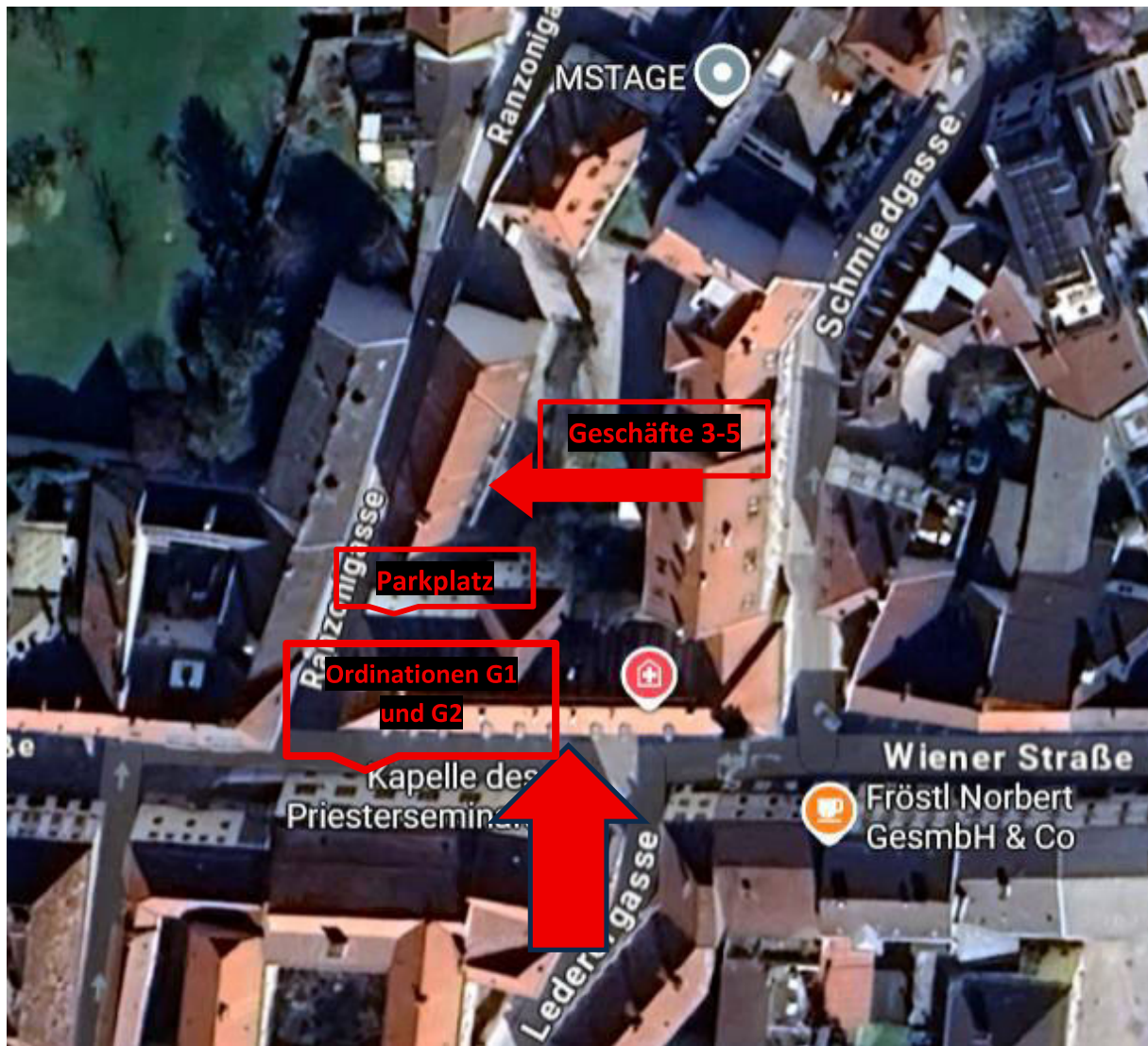
Es ist anzunehmen, dass der gesamte Gebäudebestand um das Jahr 1995 saniert wurde.

Insgesamt umfasst der Gebäudebestand Wiener Straße Kellergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß und ausgebautes Dachgeschoß. Das Objekt in der Ranzonigasse besteht aus Erdgeschoß (teilweise Souterrain) und Obergeschoß bzw. Rohdachboden, hofseitig wurde ein Anbau errichtet (im EG Bereich als Glasportal, im Obergeschoß als Terrasse genutzt).

Der Innenhof ist teilweise gepflastert, teilweise begrünt, bzw. befinden sich im Umfeld der Ranzonigasse die drei Frestellplätze bzw. der eigentliche Zugang zu den hofseitig ausgerichteten Geschäftslokalen 3-5. Eine Einfriedung besteht nur in untergeordneten Maße. Die Erschließung der Objekte erfolgt unterschiedlich, teilweise hof- teilweise straßenseitig.

Ansicht der Liegenschaft:

(Luftbildaufnahme, Quelle: google.com/maps)







**Legende um Niederösterreichischen Flächenwidmungsplan:**

(Quelle: Büro Dr. Paula):

# FLÄCHENWIDMUNG NÖ

# Legende


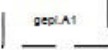
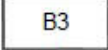
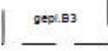
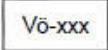
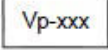





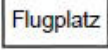



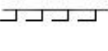

## Bauland

<b>BW</b>	Wohngebiete
<b>BK</b>	Kerngebiete
<b>BB</b>	Betriebsgebiete
<b>BI</b>	Industriegebiete
<b>BA</b>	Agrargebiete
<b>BS</b>	Sondergebiete
<b>BO</b>	Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen
<b>-XXX</b>	Spezielle Verwendung nur bei BK und BB Zusatzbezeichnung Handelseinrichtungen nur bei BK Kennzeichnung von Hintausbereichen nur bei BA Besondere Nutzung nur bei BS Maximal zwei / drei Wohneinheiten pro Grundstück nur bei BW
<b>-A1</b>	Aufschließungszone mit der im Verordnungswortlaut angeführten Ziffer
<b>-V-XXX</b>	Vorbehaltsfläche mit Angabe des Vorbehaltszweckes
<b>-F1</b>	Frist mit der im Verordnungswortlaut angeführten Ziffer



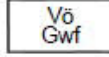

## Grünland

<b>Glf</b>	Land- und Forstwirtschaft
<b>Gho</b>	Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen
<b>Gke</b>	Kellergassen
	Erhaltenswerte Gebäude im Grünland mit Nummernbezeichnung - erforderlichenfalls mit Zusatzbezeichnung, Gto ... Standort
<b>Gsh</b>	Schutzhäuser
<b>Gö</b>	Odland, Ökofläche
<b>Gfrei</b>	Freihalteflächen
<b>Ggü-xxx</b>	Grüngürtel mit Funktionsfestlegung - erforderlichenfalls mit Angabe der Breite (Angabe in m) (Zebrastreifen senkrecht, waagrecht oder schräg)
<b>Gg</b>	Gärtnereien
<b>Gkg</b>	Kleingärten
<b>Gspo-xxx</b>	Sportsstätten - erforderlichenfalls mit Angabe der speziellen Verwendung
<b>Gspi</b>	Spielfläche
<b>Gc-xxx</b>	Campingplätze - erforderlichenfalls mit Angabe des zulässigen Anteils der Dauercamper (Angabe in Prozent)
<b>G++</b>	Friedhöfe
<b>Gp</b>	Parkanlagen
<b>-OL</b>	Offenlandfläche nur bei Glf, Gö, Gfrei und Gp
<b>Gwf</b>	Wasserflächen
<b>Glp</b>	Lagerplätze
<b>Gmg</b> (Gö)	Materialgewinnungsstätten samt dazugehöriger Deponie mit Festlegung der Folgewidmungsart
<b>Gd</b>	Aushubdeponien
<b>Ga-xxx</b>	Abfallbehandlungsanlagen - erforderlichenfalls mit Zusatz hinsichtlich des Deponiegutes oder der Art der Verwertung
<b>-A1</b>	Abbau- oder Deponieabschnitt mit Angabe der im Verordnungswortlaut angeführten Ziffer nur bei Gmg, Gd, Ga
<b>Gwka-95</b>	Windkraftanlagen - erforderlichenfalls mit Angabe des höchst zulässigen äquivalenten Dauerschallpegels (Angabe als dBA-Wert)

### Verkehrsflächen

	Bundesstraße Autobahn (A) mit Nummernbezeichnung Bundesstraße Schnellstraße (S) mit Nummernbezeichnung (beidseits Bauverbot von 40 m bei Autobahn / 25 m bei Schnellstraße)
	Geplante aber noch nicht verordnete Bundesstraße (A oder S) mit Nummernbezeichnung
	Landesstraße (B) mit Nummernbezeichnung Landesstraße (L) mit Nummernbezeichnung
	Geplante Landesstraße (B oder L) mit Nummernbezeichnung
	Öffentliche Verkehrsflächen - erforderlichenfalls mit Angabe der speziellen Verwendung (Signatur falls erforderlich)
	Private Verkehrsflächen - erforderlichenfalls mit Angabe der speziellen Verwendung
	Parkplatz
	Tankstelle
	Öffentliche Eisenbahn (Bauverbotsbereich bis 12 m, Gefährdungs- und Feuerbereich bis 50 m)
	Private Eisenbahn (Bauverbotsbereich bis 12 m, Gefährdungs- und Feuerbereich bis 50 m)
	Schienenverkehrsärmzone mit Angabe des äquivalenten Dauerschallpegels (Angabe als dBA-Wert)
	Öffentlicher Flugplatz
	Privater Flugplatz
	Flugplatz Sicherheitszone
	Flugärmzone mit Angabe des äquivalenten Dauerschallpegels (Angabe als dBA-Wert)
	Selbahn (Bauverbotsbereich bis 12 m)
	Schlepplift







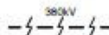

### Abgrenzung der Widmungsarten

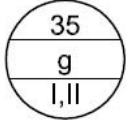
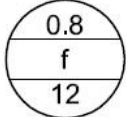
	Baulandgrenze
	Übereinander liegende Ebenen mit Baulandwidmung
	Übereinander liegende Ebenen ohne Baulandwidmung (Signatur falls erforderlich, Darstellung der oben liegenden Widmung)
	Widmungen in einer Ebene (Signatur falls erforderlich, Darstellung der erst genannten Widmung)

### Grenzen

	KIG Eins
	KIG Zwei
	INNE AUSSEN
	Gemeindegrenze
	Grenze des Politischen Bezirks
	Landesgrenze
	Staatsgrenze

### Weitere Kenntlichmachungen

	Elektrizitäts- (EW), Umspann- (UW) oder Fernheizwerk (FHW) mit Umrandung der Betriebsfläche
	Transformator
	Schaltstation
	Gasstation, Schieberhäuschen
	Oberirdische Leitung mit besonderer Bedeutung, mit Angabe der Art der Leitung: Erdgas (EG), Erdöl (EO) oder sonst. Rohrleitung (RL)
	Unterirdische Leitung mit besonderer Bedeutung, mit Angabe der Art der Leitung: Erdgas (EG), Erdöl (EO), sonst. Rohrleitung (RL) oder Erdkabel (EK) mit Angabe der Spannung
	Elektrische Freileitung mit besonderer Bedeutung mit Angabe der Leitungsspannung
	Rotationsfläche von Windkraftanlagen

	35 g I,II	Bebauungsdichte (Angabe in Prozent) Bebauungsweise - geschlossene (g), gekuppelte (k), offene (o), einseitig offene (eo) Bebauungshöhe in Bauklassen Höchstzulässige Gebäudehöhe je Schauseite des Gebäudes (Höhe in m)
	0.8 f 12	Höchstzulässige Geschosflächenzahl Bebauungsweise - freie Anordnung (f) Höchstzulässige Gebäudehöhe (Höhe in m)

## 2.7 Kontaminierung / Verdachtsflächenkataster

Als Kontamination wird definiert, dass Materialien und Stoffe vorhanden sind, die auf einer höherwertigen Deponie als Baurestmassendeponie zu entsorgen sind.

Gemäß Abfrage über die Homepage des Umweltbundesamtes ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft nicht im Verdachtsflächenkataster verzeichnet:

Auftragsgemäß wurde jedoch keine Baugrunduntersuchung durch den Sachverständigen durchgeführt bzw. veranlasst. Der gefertigte Sachverständige geht aufgrund der Abfrage des Verdachtsflächenkatasters davon aus, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien befinden, die auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen sind. Weiters ist nichts dahingehend bekannt geworden, dass es ein Gutachten oder einen Bericht gibt, der das Bestehen von verunreinigenden oder gefährlichen Substanzen feststellt. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben, welches eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen würde.

## 2.8 Denkmalschutz

Gemäß § 3 Abs. 4 des Bundesgesetzes vom 25.9.1923, BGBl. Nr. 533/23 (Denkmalschutzgesetz), in der Fassung BGBl. I Nr. 92/2013 veröffentlicht das Bundesdenkmalamt die Liste der unter Denkmalschutz stehenden unbeweglichen Denkmale.

Gegenständliche Liegenschaft ist in dieser Liste verzeichnet.

## BUNDESDENKMALAMT

A-1010 Wien  
Hofburg, Säulenflügel  
Tel. (0222) 53415-0 oder DW  
Fax. (0222) 53415-252

29 Ne 76/93

1000

GZ:15.545/3/1992  
Bei Beantwortung bitte angeben  
St.Pölten, NO.  
Wiener Straße 41/Ranzonigasse 2 u. 4  
ehem. Bürgerspital  
Veräußerungsbewilligung

in Rechtskraft erwirkt



### Bescheid



Mit Schreiben vom 3. Juli 1991, GZ. 09/01/2/1991/Sch/Zo., hat der Magistrat der Landeshauptstadt St.Pölten mitgeteilt, daß der Bürgerspitalfonds St.Pölten, vertreten durch die Landeshauptstadt St.Pölten, die Gebäude Wiener Straße 41/Ranzonigasse 2 und Ranzonigasse 4 an die LB-Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H., 1030 Wien, verkauft habe.

Das Bundesdenkmalamt hat entschieden:

### Spruch

Die freiwillige Veräußerung der Gebäude in St.Pölten, Wiener Straße 41/Ranzonigasse 2 und 4, Ger.Bez. St.Pölten, Niederösterreich, Gst.Nr. 8/1 Baufläche, EZ 3997, sowie Gst.Nr. 8/3 Baufläche, EZ 3670, je KG St.Pölten, durch den Bürgerspitalfonds St.Pölten an die LB-Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H., 1030 Wien, wird gemäß § 6 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz in der Fassung BGBl.Nr. 473/1990 bewilligt.

Zugleich wird gemäß § 6 Abs. 2 des zit. Gesetzes festgestellt, daß ein öffentliches Interesse an der Erhaltung der genannten Gebäude besteht.

### Begründung



Als Eigentum eines öffentlich-rechtlichen Fonds bedarf die freiwillige Veräußerung der in Rede stehenden Gebäude gemäß § 6 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz der Bewilligung des Bundesdenkmalamtes. Bei Erteilung der Bewilligung zur Veräußerung an eine Privatperson ist gemäß § 6 Abs. 2 leg.cit. zugleich festzustellen, ob ein öffentliches Interesse an der Erhaltung der Denkmale besteht.

Den Verfahrensparteien wurde mit Schreiben vom 12.10.1992, Zl. 15.545/1/1991, folgendes Ermittlungsergebnis mitgeteilt:

Das ehemalige Bürgerspital in St. Pölten befindet sich an der Wienerstraße Ecke Ranzonigasse im ehemaligen Klosterviertel. Die erste Erwähnung eines Bürgerspitals in St. Pölten erfolgte bereits im Jahre 1140, wobei sich das Spital vermutlich auch damals im heutigen Areal befand, wie aus einer Urkunde aus dem Jahre 1365, anlässlich der Grenzbeschreibung des Klosterviertels, hervorgeht.

GZ:15.545/3/1992

1474 wurde das Klosterspital durch einen Brand vernichtet und danach von Kirche und Stadt gemeinsam wiedererrichtet 1489 wurde die neue Spitalskapelle geweiht. 1539 ging das Spital durch Tausche in den Besitz der Stadt über.

In der 1. Hälfte des 18. Jahrhunderts erhielt das Gebäude eine barocke Fassadengliederung mit Lisenen, wobei diese Gestaltung bis zum Anfang des 19. Jahrhunderts erhalten blieb. Anfang des 19. Jahrhunderts war die Kapelle bereits so stark verfallen, daß ihr Abbruch geplant war, es wurde aber schließlich doch die Restaurierung beschlossen.

Bei dem großen Stadtbrand 1833 wurden sowohl Spital wie Kapelle fast zerstört. Der Dachstuhl verbrannte komplett, die Mauern wurden schwer beschädigt. Josef Schwerdfeger erhielt unter 11 Mitbewerbern schließlich den Auftrag zu einem Neubau. Die Einrichtung der ehemaligen Kapelle war größtenteils erhalten geblieben, doch wurden das Hochaltarbild von Jakob Breitschopf sowie ein weiteres von Balduin Hoyel geschaffenes Werk, das "Manker Motivbild", ins Stadtmuseum überführt.

Als Ersatz für die entfernten Gemälde und Statuen sind in der nun seit 1938 für 100 Jahre an die altkatholische Kirche vermieteten Kapelle künstlerisch eher unbedeutende Objekte aus der 1938/39 abgebrochenen Barbarakapelle übertragen worden. In den 1935 restaurierten Hochaltar wurde ein neues Abendmahlbild integriert.

Josef Schwerdfeger wurde auch beauftragt, 1842 das Stöcklgebäude in der Ranzonigasse aufzustocken, doch wurde dieses Vorhaben nicht ausgeführt, ebenso nicht die 1895 geplanten Umbauten in der Mesnerwohnung.

1939 wurde der Bürgerspitalfonds aufgelöst und die Liegenschaften von der Gemeinde übernommen; 1955 der Fonds aber wieder hergestellt. Das Gebäude wurde seit damals aber nicht als Krankenhaus geführt, sondern diente als Altenheim. Seit 1977 steht es leer. 1984 wurde das Dach neu eingedeckt und Dachgaupen für eine spätere Nutzung aufgesetzt.

Der nun verkaufte Gebäudekomplex besteht aus dem Spitalstrakt an der Wienerstraße und dem Stöcklgebäude in der Ranzonigasse.

Das Gebäude in der Wienerstraße ist zweigeschossig, über rechteckigem Grundriß errichtet, verputzt, einfach gegliedert und besitzt ein abgewalmtes Satteldach. Die Straßenfassade ist symmetrisch aufgebaut, wobei sich der Eingang in dem mittigen, dreiachsigen, leicht vorspringenden Fassadenrisalit befindet. Beidseitig je 5 Fensterachsen. Unter den Obergeschoßfenstern ist ein Zwischengesimse angeordnet, die Fenster im Erdgeschoß werden ebenfalls durch ein Gesimse verbunden, welches über den Fenstern jeweils eine halbkreisförmige Überdachung bildet. Die Hofseite besitzt keine Gliederungen.

Im Inneren wird das Gebäude in der Länge durch einen mittigen Gang unterteilt, von dem beidseitig die einzelnen Räume erschlossen werden. Am ostseitigen Gebäudeende liegt die Kapelle, ein spätbarocker Zentralbau, dessen Straßenfassade eine durchgehende Bänderung und einen auf Lisenen ruhenden Giebel aufweist. Über dem Eingang ein Turm mit Zwiebelhelm.

Das Stöcklgebäude in der Ranzonigasse stammt im Kern aus dem 15. Jahrhundert, ist ebenfalls zweigeschossig und besitzt ein sehr steiles Satteldach. Die Erdgeschoßräume besitzen insgesamt Kreuz- bzw. Netzrippengewölbe. Im ersten Obergeschoß sind noch Decken mit Stuckleisten und -spiegel vorhanden. Die Fassaden ohne Gliederungen.

Beide Gebäude symbolisieren gemeinsam - obwohl sie nicht der gleichen Bauzeit angehören - die geschichtliche, wie baugeschichtliche Entwicklung des Bürgerspitals seit dem 12. Jahrhundert und besitzen aus diesem Grund einen hohen Stellenwert in der St. Pöltner Altstadt.

GZ:15.545/3/1992

Zusammen mit der vorhandenen künstlerischen Ausstattung, wie den Fassadengliederungen, den verschiedenen Deckengewölben, ist eine geschichtliche, künstlerische und kulturelle Bedeutung im Sinne des Denkmalschutzgesetzes gegeben, die nach ha. Ansicht ein öffentliches Interesse an der Erhaltung rechtfertigt.

Literatur:

Geschichte der 1.f. Stadt St.Pölten, Dr. August Hermann, Hrsg. Stadtgemeinde St.Pölten 1917

Magistrat der Stadt St.Pölten, Kulturamt s. dort. Literaturangaben

Die Käuferin wurde ersucht, den Verwendungszweck der Gebäude bekanntzugeben und sich zur Erhaltung zu äußern.

Die LB-Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H. teilte mit Schreiben vom 30.11.1992, Go/as, mit, daß geplant sei, das Objekt zu revitalisieren und einer Nutzung als Geschäfts- und Wohnhaus zuzuführen. Bei der Planung seien die Vorstellungen des Bundesdenkmalamtes berücksichtigt worden und solle das Gebäude im Sinne der Denkmalpflege erhalten werden.

Da die denkmalgerechte Erhaltung und Weiterverwendung somit gewährleistet erscheint, konnte die Veräußerungsbewilligung erteilt werden.

Die Bewertung des Objektes im Amtssachverständigen-Gutachten, welches in der erwähnten Verständigung vollinhaltlich wiedergegeben worden ist, als Denkmal von geschichtlicher, künstlerischer und kultureller Bedeutung wurde nicht bestritten.

Das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Gebäude erachtet die Behörde aus folgendem für gegeben:

Beide Gebäude, die sich durch verschiedene bemerkenswerte Baudetails auszeichnen, symbolisieren gemeinsam - obwohl sie nicht der gleichen Bauzeit angehören - die geschichtliche wie baugeschichtliche Entwicklung des Bürgerspitals seit dem 12. Jahrhundert und haben deshalb einen hohen Stellenwert in der Altstadt von St.Pölten.

Insgesamt war daher spruchgemäß zu entscheiden.

**Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung an den Bundesminister für Wissenschaft und Forschung zulässig. Sie hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist binnen zwei Wochen ab Zustellung beim Bundesdenkmalamt oder beim Bundesministerium für Wissenschaft und Forschung einzubringen.

Ergeht an:

- a) den Bürgerspitalfonds St.Pölten, z.H. Magistrat der Landeshauptstadt St. Pölten, Rathausplatz 1, 3100 St. Pölten, zu GZ 09/01/2/1991/Sch/Zo
- b) die LB-Liegenschaftsverwertungs-Gesellschaft m.b.H., Löwengasse 3, 1030 Wien

GZ:15.545/3/1992

- c) den Landeshauptmann von Niederösterreich, z.H. Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, Herrengasse 11-13, 1014 Wien
- d) die Stadtgemeinde St.Pölten, Rathausplatz 1, 3100 St.Pölten
- e) den Bürgermeister der Landeshauptstadt 3100 St. Pölten

Nachrichtlich an:

- 1) das Amt der Niederösterreichischen Landesregierung Abt. III/2, Herrengasse 11 - 13, 1014 Wien
- 2) das Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, Abt. R/2, Operngasse 21, 1041 Wien
- 3) den Magistrat der Landeshauptstadt St. Pölten, Abt. 11, 3100 St. Pölten

Wien, am 27. Jänner 1993

Der Präsident:

Sailer

F.d.R.d.A.



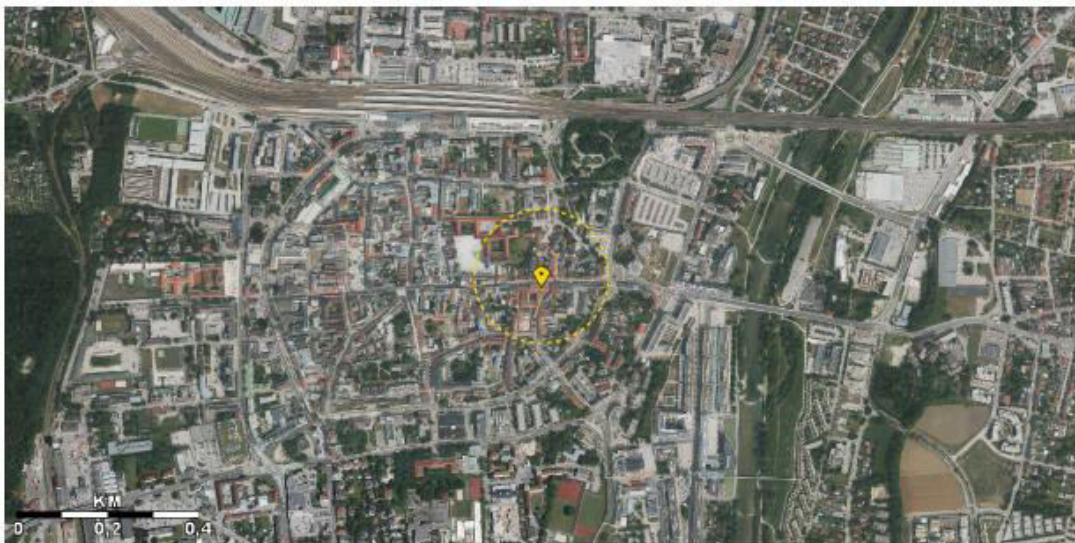
## 2.9 Gefahrenzonenkarte

Das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft erstellt österreichweit einen Risikokarte für Naturgefahren zur Einschätzung der jeweiligen Situation. Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft stellt sich die Situation wie folgt dar (*Online-Abfrage über [www.hora.gv.at](http://www.hora.gv.at)*):

### HORA-Pass

Adresse: Wiener Straße 41, 3100 St. Pölten  
 Seehöhe: 270 m  
 Auswerteradius: 150 m  
 Geogr. Koordinaten: 48,20469° N | 15,62851° O




Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf [hora.gv.at](http://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		niedrig
Oberflächenabfluss		hoch
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		niedrig
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig

**Legende und weiterführende Informationen**


















**Hochwasser**

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich



**Erdbeben<sup>1</sup>**

-  Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
-  Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
-  Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden




**Windspitzen [km/h]**

-  > 190
-  180 - 189
-  170 - 179
-  160 - 169
-  150 - 159
-  140 - 149
-  130 - 139
-  120 - 129
-  110 - 119
-  100 - 109
-  90 - 99
-  80 - 89
-  70 - 79
-  60 - 69
-  50 - 59
-  40 - 49
-  < 40







**Lawinen**

-  Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
-  Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich





**Rutschungen**

-  mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
-  geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
-  keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen












**Blitzdichte [Blitzeinschläge / km<sup>2</sup> / Jahr]**

-  ≥ 5,0
-  ≥ 4,0 - 5,0
-  ≥ 3,0 - 4,0
-  ≥ 2,0 - 3,0
-  ≥ 1,0 - 2,0
-  < 1,0




**Hagelgefährdung - max. Hagelkomgröße 30-jährlich**

-  > 5 cm
-  > 4 cm - ≤ 5 cm
-  > 3 cm - ≤ 4 cm
-  ≤ 3 cm

**Schneelast<sup>2</sup> [kN/m<sup>2</sup>]**

-  > 10,0
-  > 8,0 - ≤ 10,0
-  > 6,0 - ≤ 8,0
-  > 5,0 - ≤ 6,0
-  > 4,0 - ≤ 5,0
-  > 3,0 - ≤ 4,0
-  > 2,5 - ≤ 3,0
-  > 2,0 - ≤ 2,5
-  > 1,5 - ≤ 2,0
-  > 1,0 - ≤ 1,5
-  ≤ 1,0

**Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]**

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

<sup>1</sup> ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

<sup>2</sup> ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

**i** Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

**Disclaimer und Haftungsausschluss:**

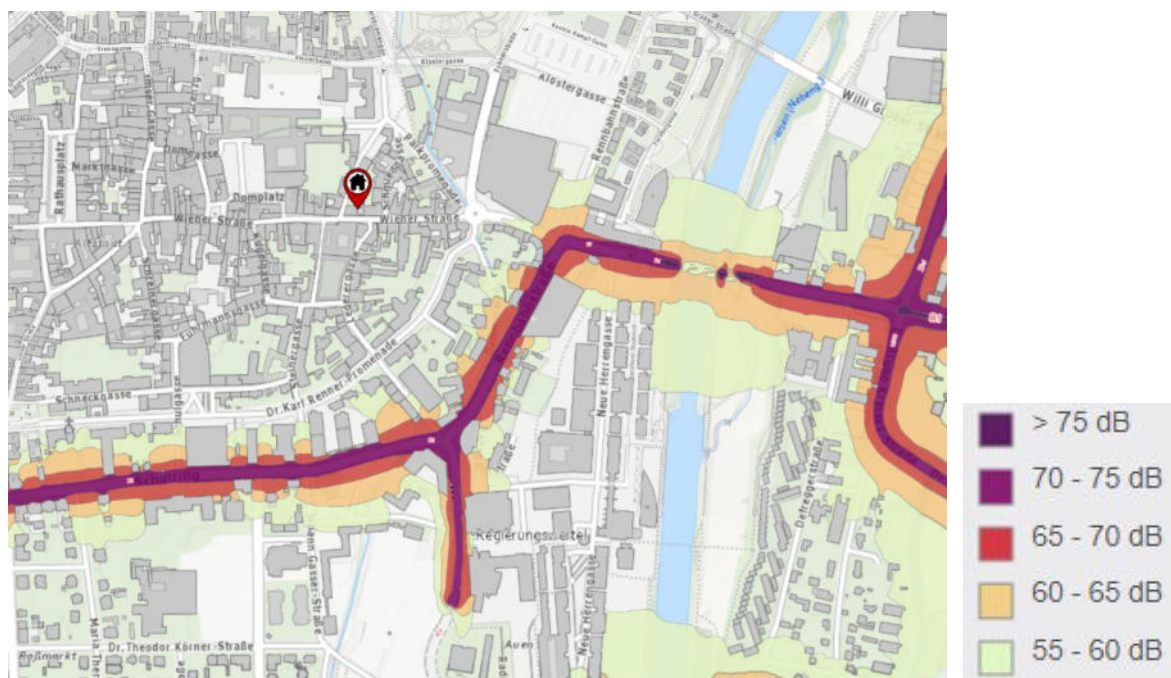
Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BML lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

## 2.10 Lärmimmission

Seitens des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie wird die aktuelle Lärmbelastung aus Straßen- bzw. Schienenverkehrslärm entlang Hauptverkehrsstraßen sowie in Ballungsräumen ermittelt und in der Umgebungslärmkarte dargestellt. Für die gegenständliche Liegenschaft stellt sich die Situation wie folgt dar:

### Umgebungslärmkarte 2022

Quelle: <https://maps.laerminfo.at>



Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich auf einer gering befahrenen Straße und weist lt. Lärmkarte im 24h-Durchschnitt straßenseitig keine Überschreitung der Lärm-Schwellwerte durch **Straßenverkehr** auf, hofseitig besteht aufgrund der Bebauung ebenfalls keine Überschreitung der Schwellwerte. Aufgrund der Lage außerhalb eines Ballungsraumes ist die gegenständliche Liegenschaft jedoch in den Lärmkarten nicht verzeichnet. Angemerkt werden muss zusätzlich, dass die Lärmbelastung je nach Tageszeit und Stockwerkslage variieren kann.

### Anmerkung zur Erfassung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel kommen.

### **3. Gebäude- und Objektbeschreibung**

#### **3.1 Bewertungsgegenständliche Einheiten G 1 + G 2**

Die beiden bewertungsgegenständlichen Geschäftslokale umfassen nahezu den gesamten Erdgeschoßbereich des in der Wiener Straße situierten Hauptgebäudes. Das Geschäftslokal eins liegt linker Hand des Hauseinganges, das Geschäftslokal zwei rechter Hand. Beide Objekte sind an Ärzte vermietet und verfügen über einen separaten Eingang von der Straße aus, sowie vom allgemeinen Gangbereich und hofseitig.

Das Geschäftslokal 1 befindet sich im linken, bzw. westlichen Gebäudetrakt und ist mittels dreier Mietverträge an drei Ärzte vermietet. Die einzelnen Behandlungsräume wurden nicht detailliert besichtigt. Die drei Ärzte teilen sich einen gemeinsamen Wartebereich bzw. die allgemeine Räumlichkeiten. Die Gruppenpraxis wurde um das Jahr 2014 fertiggestellt und an die Ärzte vermietet. Augenscheinlich ist der Zustand der Praxis als gut bis sehr gut zu bezeichnen.

Das Geschäftslokal 2 wurde im Jahr 2021 auf die Anforderungen des derzeitigen Mieters adaptiert. Es handelt sich um eine HNO Gruppenpraxis im zeitgemäßen Zustand. Es bestehen mehrere Behandlungsräume, Laborräume sowie Nebenräume (Sanitäreanlagen, Küche, etc.) sowie ein Empfangsbereich bzw. Wartebereich. Insgesamt kann der Zustand der Einheit als sehr gut bezeichnet werden.

Zu den beiden Geschäftslokalen zugehörig und teilweise in der Flächenaufstellung (Nutzwertgutachten) enthalten sind die im Keller befindlichen Nebenflächen in Form jeweils einer Mitarbeiterküche, Umkleide sowie Toiletanlagen. Es konnte lediglich der zu Geschäftslokal 2 zugehörige Kellerbereich besichtigt werden. Augenscheinlich ist dieser komplett ungenutzt und für die Zweckbestimmung aufgrund der Kellerfeuchte nur teilweise nutzbar.

### **3.2 Bewertungsgegenständliche Einheiten G3 bis G 5**

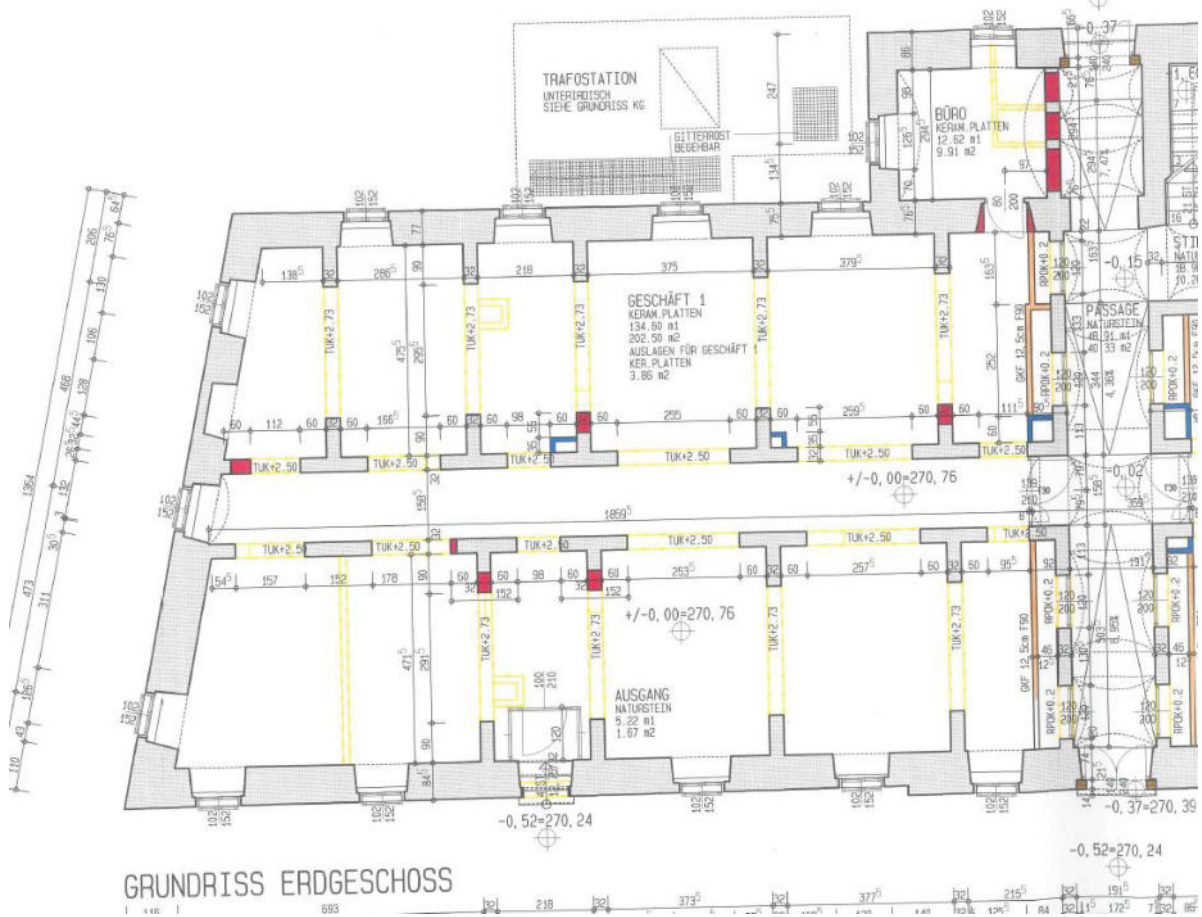
Die bewertungsgegenständlichen Einheiten befinden sich im, in der Ranzonigasse befindlichen Objekt. Diese werden hofseitig erschlossen. Die drei Geschäftslokale liegen im Erdgeschoss nebeneinander. Aufgrund des Terrainverlaufs bzw. des Straßenbaus (Annahme) liegen die Geschäftslokale teilweise im Souterrain. Insgesamt ist die Bezeichnung als Geschäftslokal etwas irreführend, da diese von der Straße aus nicht ersichtlich sind. Die drei Einheiten sind in etwa gleich groß und verfügen über eine ähnliche Ausstattung mit einer Zentralheizung und einer Toilette. Derzeit werden diese als Lager genutzt. Die Erschließung der drei Einheiten erfolgt separat von Innenhof aus über ein Glasportal bzw. eine verandaartige Konstruktion. Aufgrund der teilweisen Lage unter Niveau besteht in den „Geschäftslokalen“ grundsätzlich Feuchte. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass bei laufendem Betrieb und Lüftung bzw. teilweise Nutzung einer Entfaltungsanlage, sich die Situation deutlich verbessern wird.

Als mögliche Nutzung der Einheiten sieht der gefertigte Sachverständige die Möglichkeit weiterhin als Lager oder als Werkstatt bzw. als einfaches Büro.

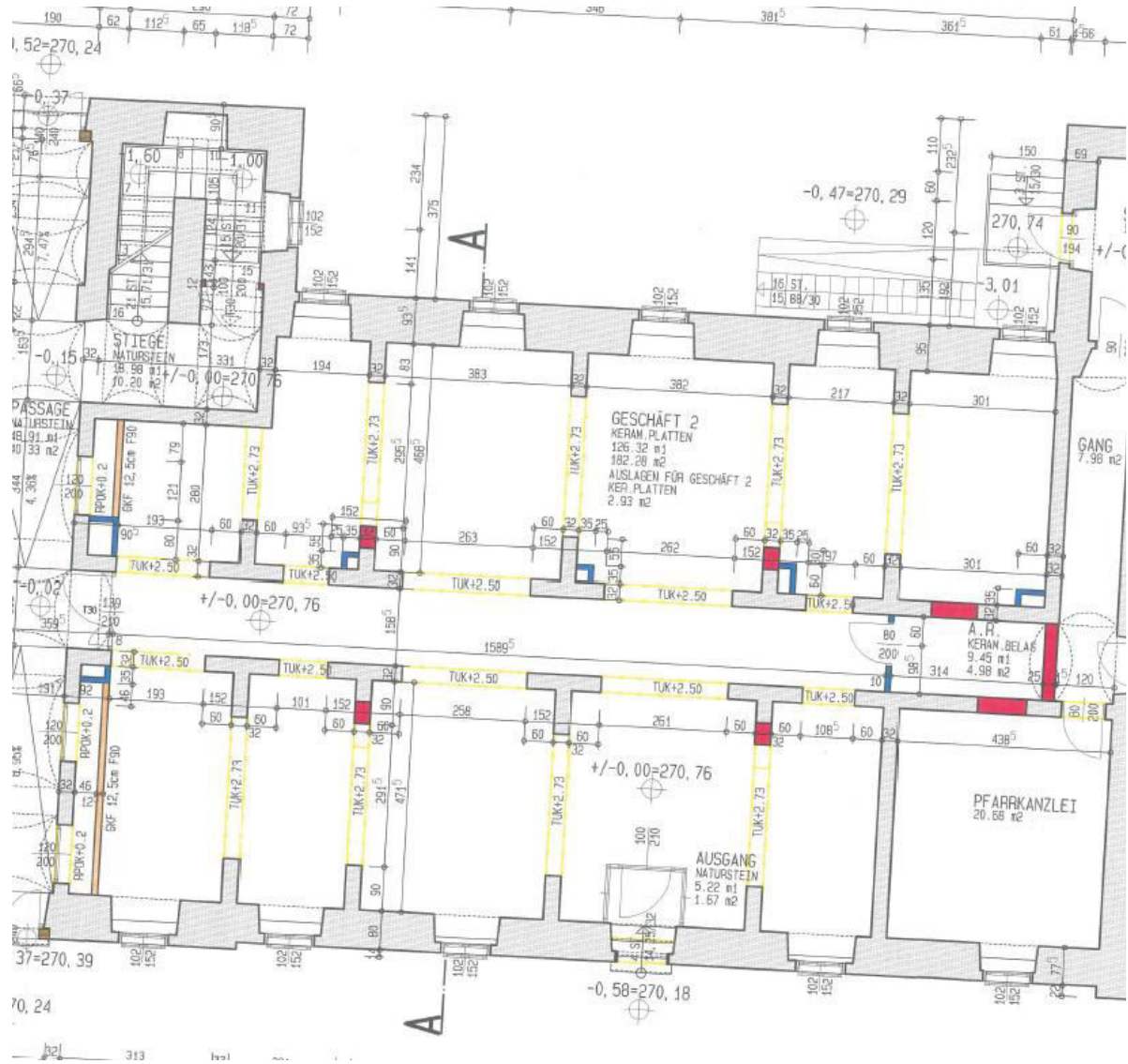
### 3.3 Flächenaufstellung / Pläne

Dem gefertigten Sachverständigen wurde der folgende Plan übergeben. Dieser stellt auftragsgemäß die Bewertungsbasis dar:

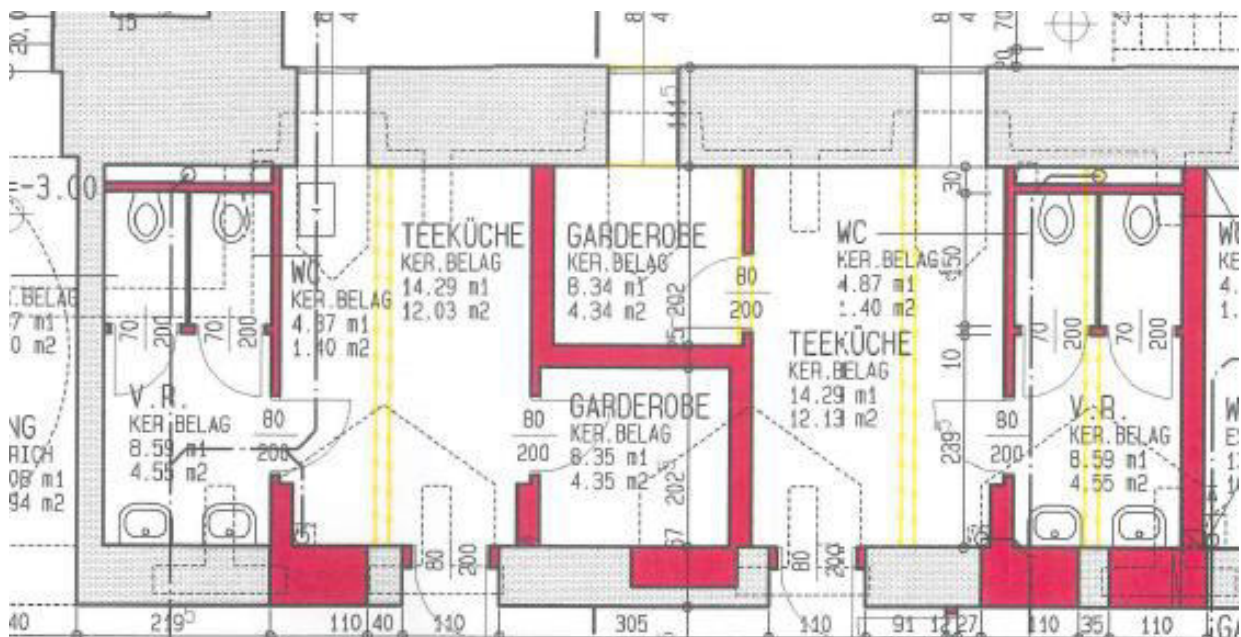
#### Geschäft 1 vor Umbau:



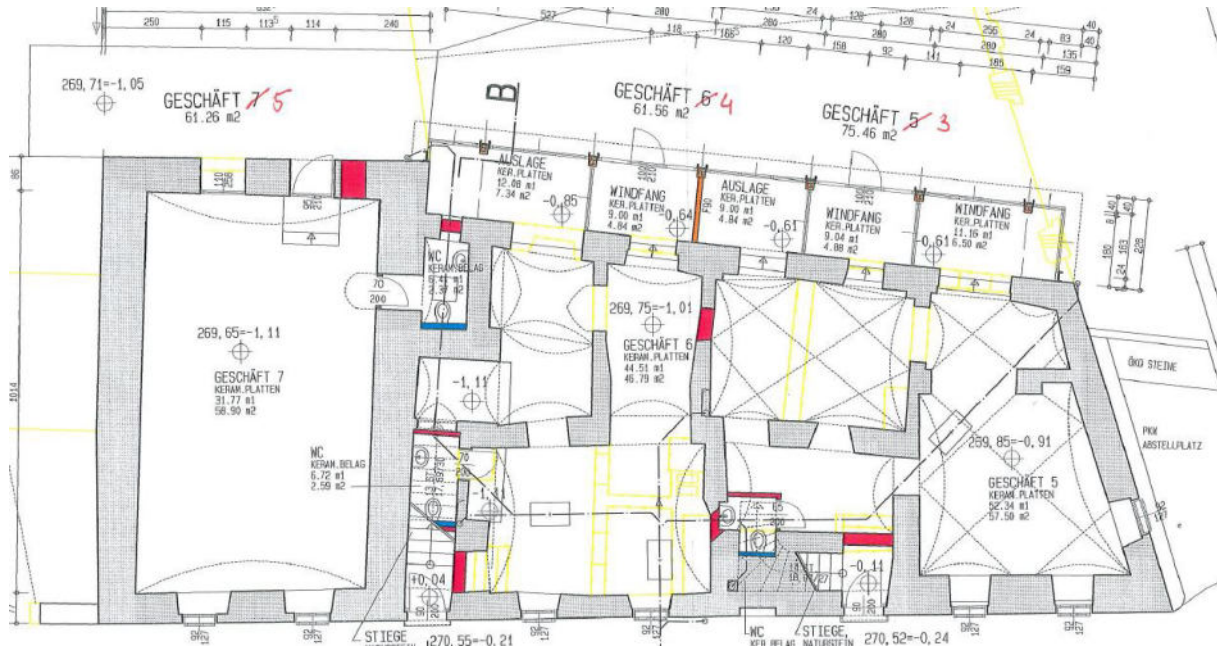
Geschäft 2 vor Umbau



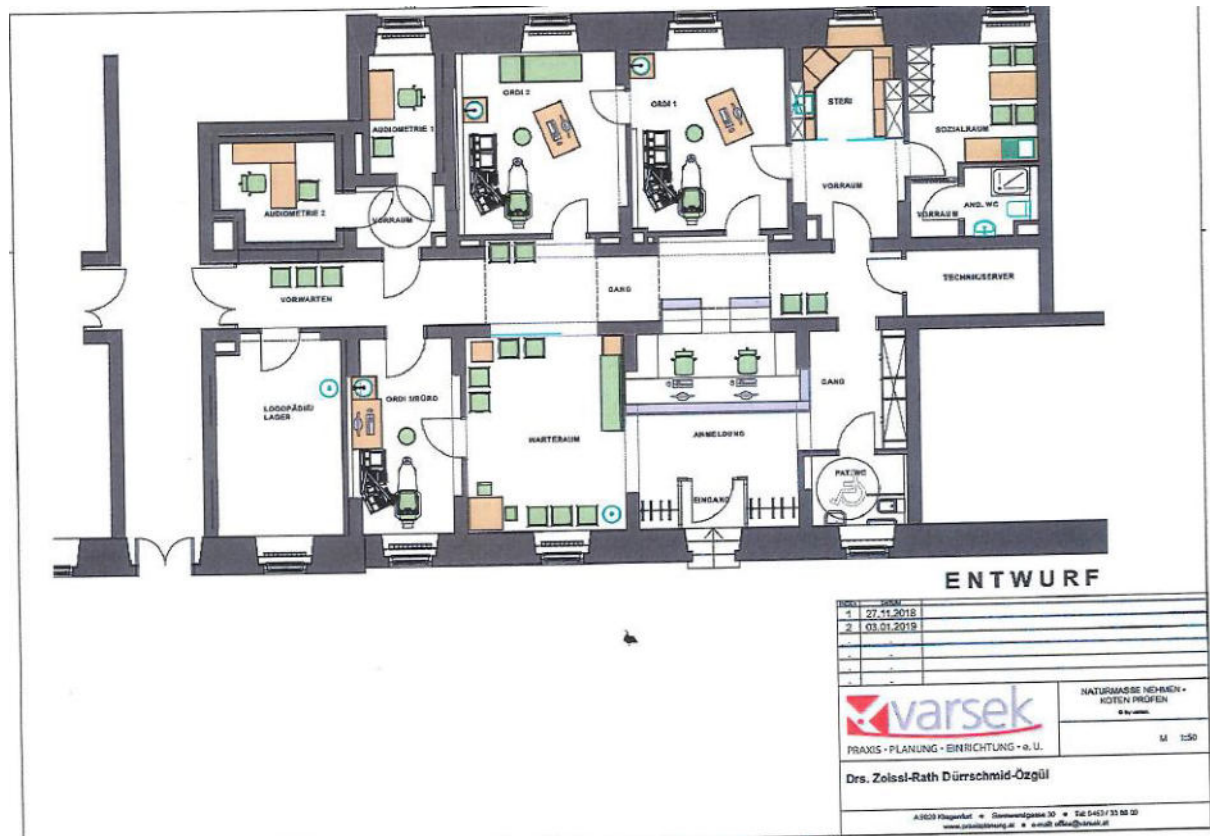
Zubehör im Keller



**Erdgeschoßplan Ranzonigasse G3- G5**



G 2 – nicht genehmigt!





**BAU- UND FEUERPOLIZEI**

Magistrat der Stadt St. Pölten



Baupolizei, A-3100 St. Pölten, Rathausplatz 1

Betreff: LENGERSDORFF, Dkfm. Peter Nikolaus,  
Wiener Straße 41,  
innerbauliche Abänderungen;  
Stellplatzausgleichsabgabe für 2 Stellplätze.

Unser Zeichen GZ.: 11/60/12,16/290-2014/KrZe.-  
Datum 16.7.2014  
Bearbeitet von Ing. Nina Krieger / Marion Zeller  
Büro Rathausplatz 1, 2. Stk, Z. 217  
Telefon +43 2742 333 - 2175 / 2176  
E-Mail [baupolizei@st-poelten.gv.at](mailto:baupolizei@st-poelten.gv.at)

**ABGABENBESCHEID**

Mit Antrag – Bauanzeige vom 1.4.2014 (Eingangsdatum) hat Herr Dkfm. Peter Nikolaus Lengersdorff beim Magistrat der Stadt St. Pölten, Fachbereich Behörden – Bau- und Feuerpolizei um Bewilligung für die Durchführung von innerbaulichen Abänderungen im Hause K.Nr. 290 auf dem Grundstück Nr. .8/1 (Baufläche) der Kat.Gemeinde St. Pölten in der Wiener Straße 41 angesucht.

Aufgrund des Antrages vom 1.4.2014 (Eingangsdatum) sowie auf Basis der der Bauanzeige beigelegten Unterlagen

- Baubeschreibung vom 17.3.2014 im Umfang von 5 A4-Seiten, erstellt von der Arch.Dipl.Ing. Wolfgang Pfoser ZT GmbH (3-fach)
- Einreichplan vom 17.3.2014, erstellt von der Arch.Dipl.Ing. Wolfgang Pfoser ZT GmbH (3-fach)

wird die Bauanzeige von Herr Dkfm. Peter Nikolaus Lengersdorff seitens des Magistrats der Stadt St. Pölten – Fachbereich Behörden - Baupolizei als Baubehörde I. Instanz gemäß § 15 Abs. 1 Z. 2 der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200-23 für die Durchführung von innerbaulichen Abänderungen im Hause K.Nr. 290 auf dem Grundstück Nr. .8/1 (Baufläche) der Kat.Gemeinde St. Pölten in der Wiener Straße 41 zur Kenntnis genommen.

Folgende innerbauliche Abänderungen sind laut den Einreichunterlagen der Arch.Dipl.Ing. Wolfgang Pfoser ZT GmbH projektiert:

Im westseitigen Teil des Erdgeschoßes sollen im ehemaligen Geschäft 1 mit 202,50 m<sup>2</sup> insgesamt 3 Ordinationsräume samt Nebenräumen eingebaut werden. Die Fassade bzw. die Außenhülle des Objektes soll nicht abgeändert werden. Der Hauptzugang erfolgt über die Wiener Straße bzw. ist rückwärtig ein Ausgang in den Hof projektiert.

Sämtliche Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Heizung,... ) werden entsprechend dem Bestand adaptiert und erweitert.

Das gesamt Objekt ist mit einer automatischen Brandmeldeanlage ausgerüstet. Die Weiterleitung an die FF-St. Pölten-Stadt erfolgt automatisch. Bestehende Brandabschnitte

DVR-Nummer: 00000

Magistrat der Stadt St. Pölten, Fachbereich Behörden

A 3100 St. Pölten, Rathausplatz 1

[www.st-poelten.gv.at](http://www.st-poelten.gv.at) // ST. PÖLTEN : MITTEN IN EUROPA

C:\\_Daten Ablage\19544 St. Pölten\0290\20140716 Abgabenbescheid Lengersdorff.doc

Seite | 1

Flächenauszug aus dem Nutzwertgutachten

Haus Wienerstr.		Geschoß : EG		Top.Nr. : G 1		Lfd.Nr. 13																
Bestands-gegenstand	Regel-nutzwert	Abschläge						Zu-schläg e	Nutz-wert /m²	Nutz-fläche	Einzel-nutzwert	Gesamt-nutzwert										
Art des Anteiles		A1 -3%	A2 -15%	A3 -5%	A4 -5%	A5 -5%	A6 -3%	A7 -5%	A8 -5%	A9 -3%	A10 -3%	A11 -3%	A12 -15%	A13 -5%	A14 -5%	A15 -5%	A16 -5%	Z1 +15%	Z2 +10%	Z3 +20%	Z4 +5%	
Geschäft		A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10	A11	A12	A13	A14	A15	A16	Z1	Z2	Z3	Z4	
Geschäft G 1	2,00			1																		
Loggia	50%	vom Nutzwert des zug. Bestandsgeg.																0,950				
Balkon	25%	vom Nutzwert des zug. Bestandsgeg.																0,475				
Terrasse	20%	vom Nutzwert des zug. Bestandsgeg.																0,380		241,67	459	
Kell.Abt. G 1	0,20																	0,200				
											Summe :											
																459						

Haus Wienerstr.		Geschoß : EG		Top.Nr. : G 2		Lfd.Nr. 14																
Bestands-gegenstand	Regel-nutzwert	Abschläge						Zu-schläg e	Nutz-wert /m²	Nutz-fläche	Einzel-nutzwert	Gesamt-nutzwert										
Art des Anteiles		A1 -3%	A2 -15%	A3 -5%	A4 -5%	A5 -5%	A6 -3%	A7 -5%	A8 -5%	A9 -3%	A10 -3%	A11 -3%	A12 -15%	A13 -5%	A14 -5%	A15 -5%	A16 -5%	Z1 +15%	Z2 +10%	Z3 +20%	Z4 +5%	
Geschäft		A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10	A11	A12	A13	A14	A15	A16	Z1	Z2	Z3	Z4	
Geschäft G 2	2,00			1																		
Loggia	50%	vom Nutzwert des zug. Bestandsgeg.																0,950				
Balkon	25%	vom Nutzwert des zug. Bestandsgeg.																0,475				
Terrasse	20%	vom Nutzwert des zug. Bestandsgeg.																0,380		215,68	410	
Kell.Abt. G 2	0,20																	0,200				
											Summe :											
																410						

Haus Ranzonig.		Geschoß : EG	Top.Nr. :	G 3		Lfd.Nr. 16																
Bestands-gegenstand	Regel-nutzwert	Abschläge						Zu-schläg e	Nutz-wert /m²	Nutz-fläche	Einzel-nutzwert	Gesamt-nutzwert										
Art des Anteiles		A1 -3%	A2 -15%	A3 -5%	A4 -5%	A5 -5%	A6 -3%	A7 -5%	A8 -5%	A9 -3%	A10 -3%	A11 -5%	A12 -15%	A13 -5%	A14 -5%	A15 -5%	A16 -5%	Z1 +15%	Z2 +10%	Z3 +20%	Z4 +5%	
Geschäft																						
Geschäft G 3	2,00																					
Loggia	50%	vom Nutzwert des zug. Bestandsgeg.																				
		Summe :																				
Stellplatz 1	0,30	vom Nutzwert des zug. Bestandsgeg.																				
Terrasse	20%	vom Nutzwert des zug. Bestandsgeg.																				
Kell.Abt. G 3	0,20																					
											2,000	75,46	150,92									
											1,000											
											0,600	11,50	7									
											0,400											
											0,200											
													158									

Haus Ranzonig.		Geschoß : EG	Top.Nr. :	G 4		Lfd.Nr. 17																
Bestands-gegenstand	Regel-nutzwert	Abschläge						Zu-schläg e	Nutz-wert /m²	Nutz-fläche	Einzel-nutzwert	Gesamt-nutzwert										
Art des Anteiles		A1 -3%	A2 -15%	A3 -5%	A4 -5%	A5 -5%	A6 -3%	A7 -5%	A8 -5%	A9 -3%	A10 -3%	A11 -5%	A12 -15%	A13 -5%	A14 -5%	A15 -5%	A16 -5%	Z1 +15%	Z2 +10%	Z3 +20%	Z4 +5%	
Geschäft																						
Geschäft G 4	2,00																					
Loggia	50%	vom Nutzwert des zug. Bestandsgeg.																				
		Summe :																				
Stellplatz 2	0,30	vom Nutzwert des zug. Bestandsgeg.																				
Terrasse	20%	vom Nutzwert des zug. Bestandsgeg.																				
Kell.Abt. G 4	0,20																					
											2,000	61,56	123,12									
											1,000											
											0,600	11,50	7									
											0,400											
											0,200											
													130									

Haus Ranzonig.		Geschoß : EG	Top.Nr. :	G 5		Lfd.Nr. 18																
Bestands-gegenstand	Regel-nutzwert	Abschläge						Zu-schläg e	Nutz-wert /m²	Nutz-fläche	Einzel-nutzwert	Gesamt-nutzwert										
Art des Anteiles		A1 -3%	A2 -15%	A3 -5%	A4 -5%	A5 -5%	A6 -3%	A7 -5%	A8 -5%	A9 -3%	A10 -3%	A11 -5%	A12 -15%	A13 -5%	A14 -5%	A15 -5%	A16 -5%	Z1 +15%	Z2 +10%	Z3 +20%	Z4 +5%	
Geschäft																						
Geschäft 5	2,00																					
Loggia	50%	vom Nutzwert des zug. Bestandsgeg.																				
		Summe :																				
Stellplatz 3	0,30	vom Nutzwert des zug. Bestandsgeg.																				
Terrasse	20%	vom Nutzwert des zug. Bestandsgeg.																				
Kell.Abt. G 5	0,20																					
											2,000	61,26	122,52									
											1,000											
											0,600	11,50	7									
											0,400											
											0,200											
													130									

Zusätzliche Flächenaufstellung für G1 – Aufteilung des Ärzteentrums an 3 Mieter

FLÄCHEN :	Sanitärfläche SF	Nutzfläche NF	Verkehrsfläche VF	Netto-Raumfläche NRF
GANG / EINGANGSBEREICH / SANITÄR	7,32 m²	- m²	49,65 m²	56,97 m²
ORDINATION 1	- m²	72,60 m²	10,45 m²	83,05 m²
ORDINATION 2	- m²	41,40 m²	- m²	41,40 m²
ORDINATION 3	- m²	30,00 m²	- m²	30,00 m²
TOP G-1 GESAMT	7,32 m²	144,00 m²	60,10 m²	211,42 m²

Anzumerken ist, dass vor allem die Ausgestaltung der hofseitigen Geschäftslokale (deutlich eingeschränkte Nutzung) sowie der im Keller befindlichen (und den Geschäftslokalen eins und zwei zugeordneten) Nebenräumlichkeiten keine Berücksichtigung im Nutzwertgutachten gefunden hat. In der Ansicht des gefertigten Sachverständigen ist der im Gutachten ausgewiesenen Nutzwert (im Vergleich zu den restlichen WE Objekten) deutlich überhöht (hohe Betriebskostenvorschreibung).

Die Flächenmaße wurden den übergebenen Unterlagen entnommen; eine Vermessung des Objektes war nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Gewähr für die Richtigkeit der angeführten Flächen wird daher nicht übernommen. Vorallem aufgrund von nachträglichen Umbauten (G2) kann sich die Fläche reduziert haben!

Eine Überprüfung der baubehördlichen Genehmigung des Bestandes und widmungsgemäßer Nutzungen wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt. Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird davon ausgegangen, dass die auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befindlichen Bauwerke konsensgemäß errichtet wurden und dafür sämtliche behördliche Auflagen, technische Vorschriften und Normen eingehalten wurden.

### 3.4 Bestands- und Ertragsituation

Auf Basis der aktuellen Vorschriftenungen der Hausverwaltung ergeben sich die folgenden Mieteinnahmen per Mai 2025:

Realkanzlei Wutzl GmbH Linzerstraße 15 3100 St.Pölten		<b>Vorschreibungsliste</b> Mai 2025 DVR 1064070 - Seite 1				
<b>1541</b>		3100 St. Pölten, Wienerstrasse 41/Ranzonig. 2+4				
ST.PÖLTEN-WIENERSTR.41/HALBART		655,63 m <sup>2</sup> 2.574 Anteile €				
<b>001-0</b>	<b>MOSHAMMER RUDOLF DR.</b>					
G1/O1	Rudolf Moshammer	Bankeinzug		640,18	Block 1	
129,95 m <sup>2</sup>	Wienerstrasse 41/G1	Miete, Betrieblich		1.572,52	Block 2	
494 Ant	3100 St. Pölten	0899-19670521				
	r.moshammer@gmx.at	Steuerfrei gem.§ 6 Abs.1 (16) UStG 1994				
Vorschreibungsabl. 1	Netto USt	Schlüssel	Vorschreibungsabl. 2	Netto USt WS		<b>2.212,70 Netto</b>
Betriebsk.	418,50 N.V.	494,0000	Hauptmiete	1.572,52 N.V. 07		<b>0,00 USt</b>
Heizkosten	221,68 N.V.	129,9500				<b>2.212,70 Brutto</b>
<b>002-0</b>	<b>GRAF KARINA DR.</b>					
G1/O2	Karina Graf	Bankeinzug		318,88	Block 1	
64,77 m <sup>2</sup>	Wienerstrasse 41/G1	Miete, Betrieblich		783,90	Block 2	
246 Ant	3100 St. Pölten	0850-3047767				
	ordination@karinagraf.at	0899-12603071				
		Steuerfrei gem.§ 6 Abs.1 (16) UStG 1994				
Vorschreibungsabl. 1	Netto USt	Schlüssel	Vorschreibungsabl. 2	Netto USt WS		<b>1.102,78 Netto</b>
Betriebsk.	208,41 N.V.	246,0000	Hauptmiete	783,90 N.V. 07		<b>0,00 USt</b>
Heizkosten	110,47 N.V.	64,7700				<b>1.102,78 Brutto</b>
<b>003-0</b>	<b>STARKL THOMAS DR.</b>					
G1/O3	Thomas Starkl	Bankeinzug		230,88	Block 1	
46,95 m <sup>2</sup>	Rudolf Frass-Gasse 3	Miete, Betrieblich		568,11	Block 2	
178 Ant	3100 St. Pölten	0864.88165240				
	ts@kstp.at	Steuerfrei gem.§ 6 Abs.1 (16) UStG 1994				
Vorschreibungsabl. 1	Netto USt	Schlüssel	Vorschreibungsabl. 2	Netto USt WS		<b>798,99 Netto</b>
Betriebsk.	150,79 N.V.	178,0000	Hauptmiete	568,11 N.V. 07		<b>0,00 USt</b>
Heizkosten	80,09 N.V.	46,9500				<b>798,99 Brutto</b>
<b>004-0</b>	<b>MOSHAMMER RUDOLF DR.</b>					
PKW-Abstel	Rudolf Moshammer	Bankeinzug		0,00	Block 1	
0,00 m <sup>2</sup>	Wienerstrasse 41/G1	Miete, Betrieblich		96,82	Block 2	
0 Ant	3100 St. Pölten	0899-19670521				
	r.moshammer@gmx.at					
Vorschreibungsabl. 1	Netto USt	Schlüssel	Vorschreibungsabl. 2	Netto USt WS		<b>96,82 Netto</b>
			Abstp.Miet	96,82 20,0% 07		<b>19,36 USt</b>
						<b>116,18 Brutto</b>
<b>005-0</b>	<b>STARKL THOMAS DR.</b>					
PKW-Abstel	Thomas Starkl	Bankeinzug		0,00	Block 1	
0,00 m <sup>2</sup>	Rudolf Frass-Gasse 3	Miete, Betrieblich		96,82	Block 2	
0 Ant	3100 St. Pölten	0864.88165240				
	ts@kstp.at					
Vorschreibungsabl. 1	Netto USt	Schlüssel	Vorschreibungsabl. 2	Netto USt WS		<b>96,82 Netto</b>
			Abstp.Miet	96,82 20,0% 07		<b>19,36 USt</b>
						<b>116,18 Brutto</b>
<b>006-0</b>	<b>HNO GRUPPENPRAXIS DÜRRSCHMID-Ö</b>					
G2	HNO Gruppenpraxis	Bankeinzug		1.062,60	Block 1	
215,68 m <sup>2</sup>	Dr.Dürschmid-Özgül/Dr.Gradl	Miete, Betrieblich		2.559,79	Block 2	
820 Ant	Wienerstrasse 41/G2	0864-2200624 Dürschmid				
	3100 St. Pölten	0876-7055680 Gradl				
	hno3100@gmx.at	Steuerfrei gem.§ 6 Abs.1 (16) UStG 1994				
Vorschreibungsabl. 1	Netto USt	Schlüssel	Vorschreibungsabl. 2	Netto USt WS		<b>3.622,39 Netto</b>
Betriebsk.	694,68 N.V.	820,0000	Hauptmiete	2.559,79 N.V. 08		<b>0,00 USt</b>
Heizkosten	367,92 N.V.	215,6800				<b>3.622,39 Brutto</b>

© npf 1989-2025 V 6.37.51 (lm-liz) Lizenz 1010091 Druck 02.05.2025 09:19 AR

UID ATU56735929

Sparkasse Niederösterreich AG - IBAN AT20 2025 6000 0095 0261 - BIC SPSAPT21 - lautend auf: Ing.Halbartschlag&amp;Hofmarcher

Realkanzlei Wutzl GmbH Linzerstraße 15 3100 St.Pölten				<b>Vorschreibungsliste</b> Mai 2025 DVR 1084070 - Seite 2			
<b>1541</b>				3100 St. Pölten, Wienerstrasse 41/Ranzonig. 2+4			
<b>ST.PÖLTEN-WIENERSTR.41/HALBART</b>				655,63 m <sup>2</sup> 2.574 Anteile €			
<b>007-0 BRIGITTA LENGERSDORFF IMMOBILI</b>							
Brigitta Lengersdorff		Zahlschein				330,36 Block 1	
G 3 Immobilienbesitz GmbH		Miete, Betrieblich				737,86 Block 2	
75,46 m <sup>2</sup>	Graben 12	0899-11677434					
316 Ant	1010 Wien	brigitta.lengersdorff@kstp.at					
Vorschreibungsbl. 1		Netto	USt	Schlüssel		Vorschreibungsbl. 2	
Betriebsk.		223,09	20,0%	316,0000		Hauptmiete	
Heizkosten		107,27	20,0%	75,4600		737,86 20,0% 08	
						<b>1.068,22 Netto</b>	
						<b>213,64 USt</b>	
						<b>1.281,86 Brutto</b>	
<b>008-0 VOC VIENNA OFFICE CENTER GMBH</b>							
VOC Vienna Office Center GmbH		Zahlschein				271,06 Block 1	
G4		Miete, Betrieblich				601,95 Block 2	
61,56 m <sup>2</sup>	Graben 12	0899-11677434					
260 Ant	1010 Wien	brigitta.lengersdorff@kstp.at					
Vorschreibungsbl. 1		Netto	USt	Schlüssel		Vorschreibungsbl. 2	
Betriebsk.		183,55	20,0%	260,0000		Hauptmiete	
Heizkosten		87,51	20,0%	61,5600		601,95 20,0% 08	
						<b>873,01 Netto</b>	
						<b>174,60 USt</b>	
						<b>1.047,61 Brutto</b>	
<b>009-0 BRIGITTA LENGERSDORFF IMMOBILI</b>							
Brigitta Lengersdorff		Zahlschein				270,83 Block 1	
G5 Immobilienbesitz GmbH		Miete, Betrieblich				599,01 Block 2	
61,26 m <sup>2</sup>	Graben 12	0899-11677434					
260 Ant	1010 Wien	brigitta.lengersdorff@kstp.at					
Vorschreibungsbl. 1		Netto	USt	Schlüssel		Vorschreibungsbl. 2	
Betriebsk.		183,55	20,0%	260,0000		Hauptmiete	
Heizkosten		87,08	20,0%	61,2600		599,01 20,0% 08	
						<b>869,64 Netto</b>	
						<b>173,93 USt</b>	
						<b>1.043,57 Brutto</b>	
<b>SUMME OBJEKT 1541</b>							
Keine USt		7.736,86		10,0% USt		0,00	
USt pflichtig		3.004,51		20,0% USt		600,89	
				13,0% USt		0,00	
Vorschreibungsbl. 1		Netto	USt	Schlüssel		Vorschreibungsbl. 2	
Betriebsk.		2.062,57		2.574,0000		Hauptmiete	
Heizkosten		1.062,02		655,6300		Abstp.Miet	
						<b>10.741,37 Netto</b>	
						<b>600,89 USt</b>	
						<b>11.342,26 Brutto</b>	

© npr 1989-2025 V 6.37.51 (im-Itzi) Lizenz 1010091 Druck 02.05.2025 09:19 AR  
UID ATU56735929

Sparkasse Niederösterreich AG - IBAN AT20 2025 6000 0095 0261 - BIC SPSPAT21 - lautend auf: Ing.Halbartschlag&Hofmarcher

Auf Basis der augenscheinlichen Situation zum Zeitpunkt der Besichtigung werden die Einheiten G3, G4 und G5 durch die / den Eigentümer eigengenutzt (bzw. mittels interner Mietverträge vermietet), es wird somit für die Bewertung (auftragsgemäß) von der Bestandsfreiheit ausgegangen.

Für die bewertungsgegenständlichen Einheit G 1 und G 2 bestehen unbefristete Mietverträge.

PKW-Freistellplätze:

Stellplatz 1 + 2 sind im Rahmen der unbefristeten Mietverträge der Ordinationen in einem Vertrag mitvermietet. Im Vertrag ist kein gesonderter Betrag ausgewiesen. Der in der Zinsliste ausgewiesene Mietzins stellt einen fiktiv angenommenen Betrag, welcher auch separat vorgeschrieben wird dar. Es wird davon ausgegangen, dass dieser Betrag weiterhin dem Eigentümer des jeweiligen Geschäftslokales zu Gute kommt. Es besteht ein rechtlicher Graubereich.

Stellplatz 3 wurde gem. Zusatzvereinbarung an die Mieter von G 2 unentgeltlich vermietet (zugeschlagen).

**Trotz üblicher Kündbarkeit von Stellplatzmietverträgen wird aufgrund des überwiegenden Hauptvertrages von einem unbefristeten Vermietung ausgegangen.**

Ertragsaufstellung SV

WE-Anteile		Top	Gewerbe- fläche	Kellerräume 0%	Gesamtfläche	Nettomiet- ertrag p.m.	Vorgeschriebene BK brutto	Brutto-BK inkl. Rücklage	Nettomiete je m <sup>2</sup> Hauptfl.
918	4816	G 1	211,42 m <sup>2</sup>	23,73 m <sup>2</sup>	235,15 m <sup>2</sup>	€ 2 924,53	€ 1 189,94	€ 1 576,21	€ 13,83
820	4816	G 2	188,93 m <sup>2</sup>	23,82 m <sup>2</sup>	212,75 m <sup>2</sup>	€ 2 559,79	€ 1 062,60	€ 1 407,62	€ 13,55
316	4816	G 3	75,46 m <sup>2</sup>		75,46 m <sup>2</sup>	€ 452,76		€ 529,39	€ 6,00
260	4816	G 4	61,56 m <sup>2</sup>		61,56 m <sup>2</sup>	€ 369,36		€ 434,67	€ 6,00
260	4816	G 5	61,26 m <sup>2</sup>		61,26 m <sup>2</sup>	€ 367,56		€ 434,16	€ 6,00
		PKW	2 Stück			€ 193,64	€ 0,00	€ 0,00	
2574	4816								

Für leerstehende Einheiten wird von einem fiktiven nachhaltigen monatlichen Ertrag (nach Sanierung und Neuvermietung) ausgegangen. Die fiktiven Erträge sind farblich gekennzeichnet und bestehen zum Bewertungsstichtag nicht. Notwendige Sanierungskosten zur Erzielung des jeweiligen Ertrages werden in der Bewertung ebenfalls berücksichtigt.

Die Mietvorschreibung für G1+G2 erfolgt brutto für netto.

### 3.5 Betriebskosten

Auf Basis der seitens des Auftraggebers zur Verfügung gestellten Betriebskostenvorschreibung ergeben sich die nachstehenden angeführten monatlichen Kosten:

Realkanzlei Wutzi GmbH  
 Linzerstraße 15  
 3100 St.Pölten

DVR 1084070

Ing.  
 Halbartschalger & Hofmarcher  
 Immobilienbesitz GmbH. & Co KG  
 Graben 12  
 1010 Wien

02.05.2025/AR

Ihre Vorschreibung per Mai 2025  
 1560/001-1 Top Lokal 1  
 3100 St. Pölten, Wienerstrasse 41/Ranzonig.2-4

Sehr geehrte Damen und Herren!

Vorschreibung

Betriebsk.	648,09	20,0%
Rep.Fonds	386,25	0,0%
Heizkosten	343,54	20,0%
Netto	1.377,88	€
USt	198,33	€
Gesamtbetrag	1.576,21	€

Wir bitten Sie, obigen Betrag jeweils am Monatsersten zur Überweisung zu bringen.

Sollten Sie Ihre Zahlungen mittels Dauerauftrag, Telebanking etc. tätigen, ist unbedingt die Bestandsnehmernummer anzugeben.

Wenn Sie ein SEPA-Lastschrift-Mandat erteilt haben, dient dieses Schreiben zu Ihrer Information.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Hausverwaltung

Realkanzlei Wutzl GmbH  
 Linzerstraße 15  
 3100 St.Pölten

DVR 1064070

Ing.  
 Halbartschalger & Hofmarcher  
 Immobilienbesitz GmbH. & Co KG  
 Graben 12  
 1010 Wien

02.05.2025/AR

Ihre Verschreibung per Mai 2025  
 1560/002-1 Top Lokal 2  
 3100 St. Pölten, Wienerstrasse 41/Ranzonig.2-4

Sehr geehrte Damen und Herren!

Verschreibung

Betriebsk.	578,90	20,0%
Rep.Fonds	345,02	0,0%
Heizkosten	306,60	20,0%
Netto	1.230,52	€
USt	177,10	€
Gesamtbetrag	1.407,62	€

Wir bitten Sie, obigen Betrag jeweils am Monatsersten zur Überweisung zu bringen.

Sollten Sie Ihre Zahlungen mittels Dauerauftrag, Telebanking etc. tätigen, ist unbedingt die Bestandsnehmernummer anzugeben.

Wenn Sie ein SEPA-Lastschrift-Mandat erteilt haben, dient dieses Schreiben zu Ihrer Information.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Hausverwaltung

Ing.  
Halbartschalger & Hofmarcher  
Immobilienbesitz GmbH. & Co KG  
Graben 12  
1010 Wien

02.05.2025/AR

Ihre Vorschreibung per Mai 2025  
1560/003-1 Top Lokal 3  
3100 St. Pölten, Wienerstrasse 41/Ranzonig.2-4

Sehr geehrte Damen und Herren!

Vorschreibung		
Betriebsk.	223,09	20,0%
Rep.Fonds	132,96	0,0%
Heizkosten	107,27	20,0%
Netto	463,32	€
USt	66,07	€
Gesamtbetrag	529,39	€

Wir bitten Sie, obigen Betrag jeweils am Monatsersten zur Überweisung zu bringen.

Sollten Sie Ihre Zahlungen mittels Dauerauftrag, Telebanking etc. tätigen, ist unbedingt die Bestandsnehmernummer anzugeben.

Wenn Sie ein SEPA-Lastschrift-Mandat erteilt haben, dient dieses Schreiben zu Ihrer Information.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Hausverwaltung

Ing.  
Halbartschalger & Hofmarcher  
Immobilienbesitz GmbH. & Co KG  
Graben 12  
1010 Wien

02.05.2025/AR

Ihre Vorschreibung per Mai 2025  
1560/004-1 Top Lokal 4  
3100 St. Pölten, Wienerstrasse 41/Ranzonig.2-4

Sehr geehrte Damen und Herren!

Vorschreibung

Betriebsk.	183,55	20,0%
Rep.Fonds	109,40	0,0%
Heizkosten	87,51	20,0%
Netto	380,46	€
USt	54,21	€
Gesamtbetrag	434,67	€

Wir bitten Sie, obigen Betrag jeweils am Monatsersten zur Überweisung zu bringen.

Sollten Sie Ihre Zahlungen mittels Dauerauftrag, Telebanking etc. tätigen, ist unbedingt die Bestandsnehmernummer anzugeben.

Wenn Sie ein SEPA-Lastschrift-Mandat erteilt haben, dient dieses Schreiben zu Ihrer Information.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Hausverwaltung

© npt 1989-2025 V.6.37.51 (Im-ivs) Lizenz 1010091

Im Namen, im Auftrag und auf Rechnung: WEG.Wienerstrasse 41/Ranzonig. - UID ATU57506327

Sparkasse Niederösterreich AG - IBAN AT35 2025 6000 0080 0805 - BIC SPSPAT21 - lautend auf: WEG.Wienerstrasse 41/Ranzonig.

Realkanzlei Wutzl GmbH  
 Linzerstraße 15  
 3100 St.Pölten

DVR 1064070

Ing.  
 Halbartschalger & Hofmarcher  
 Immobilienbesitz GmbH. & Co KG  
 Graben 12  
 1010 Wien

02.05.2025/AR

Ihre Vorschreibung per Mai 2025  
 1560/005-1 Top Lokal 5  
 3100 St. Pölten, Wienerstrasse 41/Ranzonig.2-4

Sehr geehrte Damen und Herren!

Vorschreibung

Betriebsk.	183,55	20,0%
Rep.Fonds	109,40	0,0%
Heizkosten	87,08	20,0%
Netto	380,03	€
USt	54,13	€
Gesamtbetrag	434,16	€

Wir bitten Sie, obigen Betrag jeweils am Monatsersten zur Überweisung zu bringen.

Sollten Sie Ihre Zahlungen mittels Dauerauftrag, Telebanking etc. tätigen, ist unbedingt die Bestandsnehmernummer anzugeben.

Wenn Sie ein SEPA-Lastschrift-Mandat erteilt haben, dient dieses Schreiben zu Ihrer Information.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Hausverwaltung

© npf 1989-2025 V 6.37.51 (Im-Inv) Lizenz 1010091

Im Namen, im Auftrag und auf Rechnung: WEG.Wienerstrasse 41/Ranzonig. - UID ATU57506327

Sparkasse Niederösterreich AG - IBAN AT35 2025 6000 0080 0805 - BIC SPSPAT21 - lautend auf: WEG.Wienerstrasse 41/Ranzonig.

Unterlagen Hausverwaltung:

Realkanzlei Wutzi GmbH  
 Linzerstraße 15  
 3100 St.Pölten

DVR 1064070

Ing.  
 Halbartschalger & Hofmarcher  
 Immobilienbesitz GmbH. & Co KG  
 Graben 12  
 1010 Wien

Beträge in €  
 04.06.2025/WU

**Betriebskostenabrechnung**

**für den Zeitraum Jänner bis Dezember 2024**  
 3100 St. Pölten, Wienerstrasse 41/Ranzonig.2-4  
 Bestand 1560/001-1, Top Lokal 1

AUFTEILUNGSSCHLÜSSEL	Einheit	Gesamt	Ihr Anteil
Betriebskosten	Anteile	4.816,0000	918,0000
Heizkosten	Anteile	27.813,5400	3.957,1500
Nach-Verustung	Anteile	2.634,0000	918,0000

**KOSTENAUFSTELLUNG**

**Betriebskosten** 918/4816 Anteile

Wasser, Abwasser	5.303,72	1.010,97
Haus-Strom	1.313,81	250,43
Versicherung	4.479,46	853,85
Verwaltung	8.981,04	1.711,92
Müllabfuhr	4.778,12	910,78
Grundsteuer	2.076,66	395,84
Gebäudereinigung	6.673,96	1.272,15
Schneeräumung	1.322,61	252,11
Kleinreparaturen/Anschaf.	108,00	20,59
Wartung	541,20	103,16
<b>Summe Betriebskosten</b>	<b>35.578,57</b>	<b>6.781,80</b>

**Heizkosten** 3957,15/27813,54 Anteile

Heizkosten	27.813,54	3.957,15
------------	-----------	----------

© npf 1988-2025 V 5.37.51 (im-abbk) Lizenz 1010081  
 Im Namen, im Auftrag und auf Rechnung: WEG.Wienerstrasse 41/Ranzonig. - UID ATU57508327  
 Sparkasse Niederösterreich AG - IBAN AT35 2025 0000 0080 0605 - BIC SPSPAT21 - laufend auf: WEG.Wienerstrasse 41/Ranzonig.

Betriebskostenabrechnung, 2024, Bestand 1560/001-1

DVR 1064070 - Seite 2

**Summe Heizkosten** 27.813,54    3.957,15

**Nach-Verustung** 918/2634 Anteile

Ust-Nachverrechnung	Ant. 1/1	151,15	151,15
<b>Summe Nach-Verustung</b>		<u>151,15</u>	<u>151,15</u>

<b>GESAMTAUFWAND Netto</b>			<b>10.890,10</b>
20,0% USt Betriebskosten		6.781,80	1.356,36
20,0% USt Heizkosten		3.957,15	791,43
Rundungsdifferenz USt			0,04
<b>GESAMTAUFWAND Brutto</b>	Zahllast		<u>13.037,93</u>

Vorschreibung Betriebskosten	7.777,08	zzgl. 20,0% USt		1.555,44
Vorschreibung Heizkosten	4.122,48	zzgl. 20,0% USt		824,52
<b>abzgl. Vorschreibungen Brutto</b>				<u>14.279,52</u>
<b>GUTSCHRIFT</b>				<u>1.241,59</u>

**Differenz Vorschreibung-Aufwand**

	Vorschreibung	Aufwand	Diff.Netto	Diff.USt	%	Diff.Brutto
Betriebskosten	7.777,08	6.781,80	995,28	199,06	20,0	1.194,34
Heizkosten	4.122,48	3.957,15	165,33	33,07	20,0	198,40
Nach-Verustung		151,15	-151,15			-151,15
<b>Gutschrift</b>	<u>11.899,56</u>	<u>10.890,10</u>	<u>1.009,46</u>	<u>232,13</u>		<u>1.241,59</u>

Realkanzlei Wutzl GmbH  
 Linzerstraße 15  
 3100 St. Pölten

DVR 1064070

Ing.  
 Halbartschalger & Hofmarcher  
 Immobilienbesitz GmbH. & Co KG  
 Graben 12  
 1010 Wien

Beträge in €  
 04.06.2025/WU

### Betriebskostenabrechnung

für den Zeitraum Jänner bis Dezember 2024  
 3100 St. Pölten, Wienerstrasse 41/Ranzonig.2-4  
 Bestand 1560/002-1, Top Lokal 2

AUFTEILUNGSSCHLÜSSEL	Einheit	Gesamt	Ihr Anteil
Betriebskosten	Anteile	4.816,0000	820,0000
Heizkosten	Anteile	27.813,5400	2.524,0100
Nach-Verustung	Anteile	2.634,0000	820,0000

#### KOSTENAUFSTELLUNG

**Betriebskosten** 820/4816 Anteile

Wasser, Abwasser	5.303,72	903,04
Haus-Strom	1.313,81	223,70
Versicherung	4.479,46	762,70
Verwaltung	8.981,04	1.529,16
Müllabfuhr	4.778,12	813,56
Grundsteuer	2.076,65	353,58
Gebäudereinigung	6.673,96	1.136,35
Schneeräumung	1.322,61	225,20
Kleinreparaturen/Anschaf.	108,00	18,39
Wartung	541,20	92,15
Rundungsdifferenz		-0,01
<b>Summe Betriebskosten</b>	<b>35.578,57</b>	<b>6.057,81</b>

**Heizkosten** 2524,01/27813,54 Anteile

©npl 1999-2025 V 6.37.51 (m-abbk) Lizenz 1010091  
 Im Namen, im Auftrag und auf Rechnung: WEG, Wienerstrasse 41/Ranzonig. - UID ATU57506327  
 Sparkasse Niederösterreich AG - IBAN AT35 2025 6000 0080 0805 - BIC SPSPAT21 - lautend auf: WEG, Wienerstrasse 41/Ranzonig.

Betriebskostenabrechnung, 2024, Bestand 1560/002-1

DVR 1064070 - Seite 2

Heizkosten	27.813,54	2.524,01
<b>Summe Heizkosten</b>	<b>27.813,54</b>	<b>2.524,01</b>

**Nach-Verustung** 820/2634 Anteile

Ust-Nachverrechnung	Ant. 1/1	135,00	135,00
<b>Summe Nach-Verustung</b>		<b>135,00</b>	<b>135,00</b>

<b>GESAMTAUFWAND Netto</b>		<b>8.716,82</b>
20,0% USt Betriebskosten	6.057,81	1.211,56
20,0% USt Heizkosten	2.524,01	504,80
<b>GESAMTAUFWAND Brutto</b>	Zahllast	<b>10.433,18</b>

Vorschreibung Betriebskosten	6.946,80	zzgl. 20,0% USt	1.389,36
Vorschreibung Heizkosten	3.679,20	zzgl. 20,0% USt	735,84
<b>abzgl. Vorschreibungen Brutto</b>			<b>12.751,20</b>
<b>GUTSCHRIFT</b>			<b>2.318,02</b>

**Differenz Vorschreibung-Aufwand**

	Vorschreibung	Aufwand	Diff.Netto	Diff.USt	%	Diff.Brutto
Betriebskosten	6.946,80	6.057,81	888,99	177,80	20,0	1.066,79
Heizkosten	3.679,20	2.524,01	1.155,19	231,04	20,0	1.386,23
Nach-Verustung		135,00	-135,00			-135,00
Gutschrift	10.626,00	8.716,82	1.909,18	408,84		2.318,02

Realkanzlei Wutzl GmbH  
 Linzerstraße 15  
 3100 St. Pölten

DVR 1064070

Ing.  
 Halbartschalger & Hofmarcher  
 Immobilienbesitz GmbH. & Co KG  
 Graben 12  
 1010 Wien

Beträge in €  
 04.06.2025/WU

### Betriebskostenabrechnung

für den Zeitraum Jänner bis Dezember 2024  
 3100 St. Pölten, Wienerstrasse 41/Ranzonig.2-4  
 Bestand 1560/003-1, Top Lokal 3

AUFTEILUNGSSCHLÜSSEL	Einheit	Gesamt	Ihr Anteil
Betriebskosten	Anteile	4.816,0000	316,0000
Heizkosten	Anteile	27.813,5400	472,4400
Nach-Verustung	Anteile	2.634,0000	316,0000

#### KOSTENAUFSTELLUNG

**Betriebskosten** 316/4816 Anteile

Wasser, Abwasser	5.303,72	348,00
Haus-Strom	1.313,81	86,21
Versicherung	4.479,46	293,92
Verwaltung	8.981,04	589,29
Müllabfuhr	4.778,12	313,51
Grundsteuer	2.076,65	136,26
Gebäudereinigung	6.673,96	437,91
Schneeräumung	1.322,61	86,78
Kleinreparaturen/Anschaf.	108,00	7,09
Wartung	541,20	35,51
Rundungsdifferenz		-0,01
<b>Summe Betriebskosten</b>	<b>35.578,57</b>	<b>2.334,47</b>

**Heizkosten** 472,44/27813,54 Anteile

© npf 1089-2025 V 6.37.51 (jm-abbk) Lizenz 1010091

Im Namen, im Auftrag und auf Rechnung: WEG.Wienerstrasse 41/Ranzonig. - UID ATU57506327

Sparkassen Niederösterreich AG - IBAN AT35 2025 0000 0080 0805 - BIC SPSPAT21 - leutand auf: WEG.Wienerstrasse 41/Ranzonig.

Betriebskostenabrechnung, 2024, Bestand 1560/003-1		DVR 1064070 - Seite 2				
Heizkosten		27.813,54	472,44			
<b>Summe Heizkosten</b>		<b>27.813,54</b>	<b>472,44</b>			
<b>Nach-Verustung</b> 316/2634 Anteile						
Ust-Nachverrechnung	Ant. 1/1	52,03	52,03			
<b>Summe Nach-Verustung</b>		<b>52,03</b>	<b>52,03</b>			
<b>GESAMTAUFWAND Netto</b>			<b>2.858,94</b>			
20,0% USt Betriebskosten		2.334,47	466,89			
20,0% USt Heizkosten		472,44	94,49			
Rundungsdifferenz USt			-0,02			
<b>GESAMTAUFWAND Brutto</b>	Zahllast		<b>3.420,30</b>			
Vorschreibung Betriebskosten	2.677,08	zzgl. 20,0% USt	535,44			
Vorschreibung Heizkosten	1.287,24	zzgl. 20,0% USt	257,40			
<b>abzgl. Vorschreibungen Brutto</b>			<b>4.757,16</b>			
<b>GUTSCHRIFT</b>			<b>1.336,86</b>			
<b>Differenz Vorschreibung-Aufwand</b>						
	Vorschreibung	Aufwand	Diff.Netto	Diff.USt	%	Diff.Brutto
Betriebskosten	2.677,08	2.334,47	342,61	68,52	20,0	411,13
Heizkosten	1.287,24	472,44	814,80	162,96	20,0	977,76
Nach-Verustung		52,03	-52,03			-52,03
Gutschrift	3.964,32	2.858,94	1.105,38	231,48		1.336,86

© rpt 1999-2025 V 6.37.61 (m-abbk) Lizenz 1010091  
 Im Namen, im Auftrag und auf Rechnung: WEG Wienerstraße 41/Ranzonig. - UID ATU57506327  
 Sparkasse Niederösterreich AG - IBAN AT35 2025 6000 0090 0805 - BIC SPSPAT21 - lautend auf: WEG Wienerstraße 41/Ranzonig.

Realkanzlei Wutzi GmbH  
 Linzerstraße 15  
 3100 St.Pölten

DVR 1064070

Ing.  
 Halbartschalger & Hofmarcher  
 Immobilienbesitz GmbH. & Co KG  
 Graben 12  
 1010 Wien

Beträge in €

04.06.2025/WU

### Betriebskostenabrechnung

für den Zeitraum Jänner bis Dezember 2024  
 3100 St. Pölten, Wienerstrasse 41/Ranzonig.2-4  
 Bestand 1560/004-1, Top Lokal 4

AUFTEILUNGSSCHLÜSSEL	Einheit	Gesamt	Ihr Anteil
Betriebskosten	Anteile	4.816,0000	260,0000
Heizkosten	Anteile	27.813,5400	510,7600
Nach-Verustung	Anteile	2.634,0000	260,0000

#### KOSTENAUFSTELLUNG

**Betriebskosten** 260/4816 Anteile

Wasser, Abwasser	5.303,72	286,33
Haus-Strom	1.313,81	70,93
Versicherung	4.479,46	241,83
Verwaltung	8.981,04	484,86
Müllabfuhr	4.778,12	257,96
Grundsteuer	2.076,65	112,11
Gebäudereinigung	6.673,96	360,31
Schneeräumung	1.322,61	71,40
Kleinreparaturen/Anschaf.	108,00	5,83
Wartung	541,20	29,22
Rundungsdifferenz		-0,01
<b>Summe Betriebskosten</b>	<b>35.578,57</b>	<b>1.920,77</b>

**Heizkosten** 510,76/27813,54 Anteile

© rptf 1989-2025 V 8.37.51 (im-abbk) Lizenz 1010091  
 Im Namen, im Auftrag und auf Rechnung: WEG, Wienerstrasse 41/Ranzonig. - UID ATU57506327  
 Sparkasse Niederösterreich AG - IBAN AT35 2025 6000 0980 0805 - BIC SPSPAT21 - lautend auf: WEG, Wienerstrasse 41/Ranzonig.

Betriebskostenabrechnung, 2024, Bestand 1560/004-1		DVR 1064070 - Seite 2				
Heizkosten		27.813,54	510,76			
<b>Summe Heizkosten</b>		<b>27.813,54</b>	<b>510,76</b>			
<b>Nach-Verustung</b> 260/2634 Anteile						
Ust-Nachverrechnung	Ant. 1/1	42,80	42,80			
<b>Summe Nach-Verustung</b>		<b>42,80</b>	<b>42,80</b>			
<b>GESAMTAUFWAND Netto</b>			<b>2.474,33</b>			
20,0% USt Betriebskosten		1.920,77	384,15			
20,0% USt Heizkosten		510,76	102,15			
Rundungsdifferenz USt			-0,02			
<b>GESAMTAUFWAND Brutto</b>	Zahllast		<b>2.960,61</b>			
Vorschreibung Betriebskosten	2.202,60	zzgl. 20,0% USt	440,52			
Vorschreibung Heizkosten	1.050,12	zzgl. 20,0% USt	210,00			
<b>abzgl. Vorschreibungen Brutto</b>			<b>3.903,24</b>			
<b>GUTSCHRIFT</b>			<b>942,63</b>			
<b>Differenz Vorschreibung-Aufwand</b>						
	Vorschreibung	Aufwand	Diff.Netto	Diff.USt	%	Diff.Brutto
Betriebskosten	2.202,60	1.920,77	281,83	56,37	20,0	338,20
Heizkosten	1.050,12	510,76	539,36	107,67	20,0	647,23
Nach-Verustung		42,80	-42,80			-42,80
Gutschrift	3.252,72	2.474,33	778,39	164,24		942,63

Realkanzlei Wutzl GmbH  
 Linzerstraße 15  
 3100 St.Pölten

DVR 1064070

Ing.  
 Halbartschalger & Hofmarcher  
 Immobilienbesitz GmbH. & Co KG  
 Graben 12  
 1010 Wien

Beträge in €  
 04.06.2025/WU

### Betriebskostenabrechnung

für den Zeitraum Jänner bis Dezember 2024  
 3100 St. Pölten, Wienerstrasse 41/Ranzonig.2-4  
 Bestand 1560/005-1, Top Lokal 5

AUFTEILUNGSSCHLÜSSEL	Einheit	Gesamt	Ihr Anteil
Betriebskosten	Anteile	4.816,0000	260,0000
Heizkosten	Anteile	27.813,5400	1.114,3000
Nach-Verustung	Anteile	2.634,0000	260,0000

#### KOSTENAUFSTELLUNG

**Betriebskosten** 260/4816 Anteile

Wasser, Abwasser	5.303,72	286,33
Haus-Strom	1.313,81	70,93
Versicherung	4.479,46	241,83
Verwaltung	8.981,04	484,86
Müllabfuhr	4.778,12	257,96
Grundsteuer	2.076,65	112,11
Gebäudereinigung	6.673,96	360,31
Schneeräumung	1.322,61	71,40
Kleinreparaturen/Anschaf.	108,00	5,83
Wartung	541,20	29,22
Rundungsdifferenz		-0,01
<b>Summe Betriebskosten</b>	<b>35.578,57</b>	<b>1.920,77</b>

**Heizkosten** 1114,30/27813,54 Anteile

© npl 1999-2025 V 8.37.51 (im-abbk) Lizenz 1010091  
 Im Namen, im Auftrag und auf Rechnung: WEG.Wienerstrasse 41/Ranzonig. - UID ATU57506327  
 Sparkasse Niederösterreich AG - IBAN AT35 2025 6000 0080 0805 - BIC SPSPAT21 - lautend auf: WEG.Wienerstrasse 41/Ranzonig.

Betriebskostenabrechnung, 2024, Bestand 1560/005-1		DVR 1064070 - Seite 2				
Heizkosten		27.813,54	1.114,30			
<b>Summe Heizkosten</b>		<b>27.813,54</b>	<b>1.114,30</b>			
<b>Nach-Verustung</b> 260/2634 Anteile						
Ust-Nachverrechnung		Ant. 1/1 42,80	42,80			
<b>Summe Nach-Verustung</b>		<b>42,80</b>	<b>42,80</b>			
<b>GESAMTAUFWAND Netto</b>			<b>3.077,87</b>			
20,0% USt Betriebskosten		1.920,77	384,15			
20,0% USt Heizkosten		1.114,30	222,86			
Rundungsdifferenz USt			0,05			
<b>GESAMTAUFWAND Brutto</b>	Zahllast		<b>3.684,93</b>			
Vorschreibung Betriebskosten	2.202,60	zzgl. 20,0% USt	440,52			
Vorschreibung Heizkosten	1.044,96	zzgl. 20,0% USt	209,04			
<b>abzgl. Vorschreibungen Brutto</b>			<b>3.897,12</b>			
<b>GUTSCHRIFT</b>			<b>212,19</b>			
<b>Differenz Vorschreibung-Aufwand</b>						
	Vorschreibung	Aufwand	Diff.Netto	Diff.USt	%	Diff.Brutto
Betriebskosten	2.202,60	1.920,77	281,83	56,37	20,0	338,20
Heizkosten	1.044,96	1.114,30	-69,34	-13,87	20,0	-83,21
Nach-Verustung		42,80	-42,80			-42,80
Gutschrift	3.247,56	3.077,87	169,69	42,50		212,19

© npr 1989-2025 V 6.37.51 (jm-abbk) Lizenz 1010091

Im Namen, im Auftrag und auf Rechnung: WEG, Wienerstraße 41/Ranzonig - UID ATU57506327

Sparkasse Niederösterreich AG - IBAN AT35 2025 6000 0080 0805 - BIC SPSPAT21 - lautend auf: WEG Wienerstraße 41/Ranzonig.

## P R O T O K O L L

Betr.: WHA.: 3100 St. Pölten, Wienerstraße 41/Ranzonigasse 2-4

EIGENTÜMERVERSAMMLUNG am 19.03.2024

Anwesend: Alle Wohnungseigentümer lt. Liste 2008 (41,69%) von 4816 Anteilen  
Fr. Raschhofer - Hausverwaltung  
Fr. Hofer - Hausverwaltung

Tagesordnung:

1. Haussockel Ranzonigasse und Entfernung der Mauerspinnen von der Fassade
2. Sanierung Steinboden
3. Allfälliges

In der Rücklage befinden sich derzeit € 115.897,97. Es werden monatlich € 2.026,36 durch die Wohnungseigentümergeinschaft einbezahlt. Das sind € 1,06/m<sup>2</sup>.

**1. Haussockel Ranzonigasse und Entfernung der Mauerspinnen von der Fassade**

Beim Haussockel in der Ranzonigasse ist die Farbe zum Großteil abgeplatzt. Ursächlich hierfür dürfte die Feuchtigkeit und Versalzung von außen, sowie die aufsteigende Feuchtigkeit sein. Frau Raschhofer informiert die anwesenden Eigentümer, dass der Sockel in der Ranzonigasse und die Mauerspinnen an der Fassade gemeinsam mit der Firma Malerei Fischer besichtigt worden sind und wurde folgende Vorgehensweise festgelegt: Der Sockel in der Ranzonigasse wird in gerader Linie entlang der sichtbaren Kante abgeschert und nachgeschliffen, damit wieder ein möglichst einheitliches Bild entsteht. Die Mauerspinne wird – mit Hilfe eines Rollgerüsts - auf der gesamten Fassadenfläche abgekehrt. Weiters wird der Anstrich der Regennasen bei den zwei Fensterstöcken in der Ranzonigasse erneuert. Die Kosten hierfür belaufen sich auf netto € 2.848,00.

Die Eigentümer fragen an, ob es nicht möglich wäre beim Sockel in der Ranzonigasse eine Vorsatzschale anzubringen. Frau Raschhofer teilt den anwesenden Eigentümern mit, dass dieser Vorschlag bereits bei der letzten Sanierung vorgebracht wurde. Dies wurde jedoch vom Bundesdenkmalamt damals abgelehnt.

Auf der Versammlung wurde anschließend folgende Abstimmung durchgeführt:

Ich bin/wir sind damit einverstanden, dass die Entfernung der Mauerspinne und das Abscheren des Sockels in der Ranzonigasse 2-4, sowie der Neuanstrich der zwei Regennasen beauftragt wird.

Diese Abstimmung hat folgendes Ergebnis erzielt:

- 41,69 % (2.008 Anteile von 4.816) stimmten für die Beauftragung
- 0,00 % (0 Anteile von 4.816) stimmten gegen die Beauftragung
- 58,31 % (2.808 Anteile von 4.816) haben nicht abgestimmt bzw. waren nicht anwesend.

Es kommt hier kein klassischer Mehrheitsbeschluss (mit 50,01% nach Anteilen) zustande. Ein Beschluss wird trotzdem gefasst, da mit 41,69 % mehr als zwei Drittel der abgegebenen Stimmen für diese Maßnahme abgestimmt haben und gesamt nach allen Miteigentumsanteilen mehr als 33,34% für diese Maßnahme waren.

1

Nach Ablauf der Einspruchsfrist wird die Entfernung der Mauerspinnen auf der gesamten Fassadenfläche und das Abscheren des Sockels in der Ranzonigasse 2-4, sowie der Neuanstrich der zwei Regennasen beauftragt.

## **2. Sanierung Steinboden**

Frau Raschhofer teilt den anwesenden Eigentümern mit, dass ein Steinmetz den Steinboden besichtigt hat. Eine Sanierung ist hier jedenfalls noch nicht notwendig. Der Steinboden sollte jedoch einmal ordnungsgemäß grundgereinigt werden. Seitens der Hausverwaltung wurde ein entsprechendes Angebot eingeholt und belaufen sich Kosten für die Grundreinigung auf € 674,00 netto. Die Grundreinigung wird seitens der Hausverwaltung in Auftrag gegeben.

## **3. Allfälliges**

**Grünflächenbetreuung** – Die anwesenden Eigentümer teilen mit, dass sie mit dem derzeitigen Umfang bzw. der derzeitigen Leistung der Grünflächenbetreuung nicht zufrieden sind. Nach kurzer Diskussion einigt man sich, dass die Kosten für einen 2. Heckenschnitt pro Saison eruiert werden. Die Kosten für den 2. Heckenschnitt pro Saison liegen bereits vor und finden Sie diesbezüglich einen Abstimmungsbogen in der Beilage.

Weiters wird das Rasenmähen aus dem Leistungsverzeichnis der Firma Buder gestrichen. Frau Heck und Frau Konrad werden die Rasenfläche – dankenswerterweise – vorerst in Eigenregie mähen.

**Stiegenhausreinigung/Schneeräumung** – Seitens der Eigentümer werden einige Beschwerden betreffend der Stiegenhausreinigung und Schneeräumung vorgebracht. Seitens der Hausverwaltung werden sämtliche Beschwerden an die zuständige Reinigungsfirma weitergeleitet und um Beachtung ersucht.

Weiters soll die Reinigungsfirma ersucht werden, im Zuge der Reinigung 1-mal monatlich die Mauerspinnen im Erdgeschossbereich abzukehren.

**Sockelleisten Stiegenhaus** – Im Stiegenhaus sind einige Sockelleisten ausgebrochen. Die Hausverwaltung wird die Ausbesserung der Schäden beauftragen.

**Wassereintritt Keller** - Die Hausverwaltung wurde vor kurzem informiert, dass es bei starken Regenfällen zu Wassereintritten im Keller kommt. Ursächlich hierfür ist einerseits der Bodenablauf in der Waschküche, andererseits auch der zu gering dimensionierte und verschlammte Sickerkoffer vor der Kellertüre. Herr BM Küttner hat die Gegebenheiten gemeinsam mit Frau Konrad besichtigt und wurde folgender Lösungsvorschlag erarbeitet:

Der Bodenablauf in der Waschküche wird ausgestemmt, vom Kanalsystem abgeschlossen und dicht ausbetoniert.

Der Ablauf mit Sickerkoffer vor der Kellertüre wird vergrößert, um mehr Wasser aufnehmen zu können bzw. die Sickerfläche zu vergrößern.

Die Kosten hierfür belaufen sich auf ca. € 2.000,00 netto. Nach Vorliegen von drei Angeboten werden die Arbeiten im Zuge der ordentlichen Verwaltung beim Bestbieter beauftragt.

Weiters wurde bei diesem Termin festgestellt, dass die Leitungsdurchführung der Stromzuleitung zu den Parkplätzen undicht ist. Dies wurde der damals ausführenden Firma weitergegeben und müssen die weiteren Schritte von dieser erledigt werden.

**Türgriffe Kellerabgang** – Frau Heck teilt mit, dass vor ein paar Jahren die Türgriffe zum Kellerabgang ausgetauscht wurden. Die neuen Türgriffe passen jedoch keinesfalls zum Gesamtbild des Hauses. Weiters ist die Grundplatte kleiner, als jene der zuvor montierten Drücker und wurde der seitliche Spalt einfach ausgekittet.

Seitens der Hausverwaltung wird der Schlosser ersucht, der vorherigen Größe entsprechende Türgriffe zu montieren. Die genaue Ausführung der Türgriffe soll mit Frau Konrad besprochen werden.

**Hofplatten** – Im Hof sind ca. 25-30 Platten zum Teil ausgebrochen. Seitens der Hausverwaltung wird Herr BM Küttner mit der Begutachtung des Sachverhalts beauftragt und werden die Kosten für die Sanierung der Hofplatten erhoben. Sobald alle erforderlichen Unterlagen vorliegen werden die Eigentümer darüber informiert.

**Dachrinnenreinigung** – Seitens der Eigentümer wird mitgeteilt, dass die Dachrinnen und Fallrohre wieder stark verlegt sind. Seitens der Hausverwaltung wird die Firma Kögl mit der Dachrinnenreinigung und Dachübersteigung beauftragt und werden die Arbeiten zukünftig im jährlichen Intervall erfolgen.

**Fahrradständer** – Der Platz im Fahrradraum ist nicht ausreichend und wird der Wunsch nach einer zusätzlichen Abstellmöglichkeit für Fahrräder geäußert. Frau Raschhofer informiert die anwesenden Eigentümer, dass für die fixe Montage eines Fahrradständers eine 100%ige Zustimmung aller Eigentümern notwendig ist, da hierfür ein allgemeiner Teil der Liegenschaft in Anspruch genommen wird. Eine Möglichkeit wäre eventuell ein mobiler Fahrradständer im Bereich des Müllplatzes. Hierzu müsste vorab geprüft werden, wie viele Fahrräder in diesem Bereich Platz hätten. Nach kurzer Diskussion wird von Eigentümern vorgeschlagen bei der Gemeinde um Aufstellung eines Fahrradständers auf der Wienerstraße anzufragen. Der Platz würde sich insofern gut eignen, da hier auch die Fußgängerzone beginnt. Seitens der Hausverwaltung wird ein entsprechendes Ansuchen bei der Gemeinde gestellt.

**Schild Hof** – Der Hof wird immer öfters als öffentliche Fläche wahrgenommen und von hausfremden Personen als Jausenstation genutzt. Nach kurzer Diskussion einigen sich die anwesenden Eigentümer, dass im Bereich der Parkplätze ein Schild mit der Aufschrift „Privatgrund – unbefugtes Betreten verboten“ angebracht wird. Die Hausverwaltung wird die entsprechenden Schritte veranlassen.

**Betonstiege zur Kirche** – Die Betonstiege zur Kirche ist an einigen Stellen ausgebrochen. Die Hausverwaltung wird Herrn BM Küttner ersuchen sich diesen Sachverhalt, im Zuge der Begutachtung der Hofplatten, anzusehen.

St. Pölten, am 03.04.2024

## Investitionen / Rücklage

Gemäß Vorausschau bzw. Information der Hausverwaltung sind kleinere Arbeiten sowie eine neuerliche Sanierung der Fassade geplant:

An alle Wohnungseigentümer

St.Pölten, Dezember 2024

### **Betreff: Vorschreibung und Vorschau für das Jahr 2025**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Sie erhalten mit diesem Schreiben die Monats-Vorschreibung für das Jahr 2025 mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Wenn Sie ein SEPA-Lastschrift-Mandat erteilt haben, wird der Vorschreibungsbetrag automatisch von Ihrem Konto abgebucht. Bei Überweisung mittels Telebanking oder Dauerauftrag entnehmen Sie die Kontonummer in der Fußzeile der beiliegenden Vorschreibung und ersuchen wir Sie höflichst als Verwendungszweck die Liegenschaftsadresse und die Top Nummer anzugeben.

Der Stand des Reparaturfonds beträgt mit Ende November 2024 € 126.033,06.

Für das Jahr 2025 sind neben den notwendigen Erhaltungsarbeiten keine größeren Ausgaben geplant. Bezüglich des abfallenden Verputzes im Sockelbereich, sind wir dabei, gemeinsam mit dem Bundesdenkmalamt eine Lösung zu finden. Sobald uns dann alle Unterlagen vorliegen, werden wir Sie bei einer WE-Versammlung präsentieren.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Telefonnummer 02742-70757 zur Verfügung.

Unsere Wünsche für ein frohes Weihnachtsfest und ein glückliches neues Jahr verbinden wir mit dem Dank für die angenehme Zusammenarbeit und das uns erwiesene Vertrauen.

Mit freundlichen Grüßen

#### **REALKANZLEI WUTZL GMBH**

Immobilienverwaltung-Immobilienmakler-Bauzöger  
A-3100 St.Pölten, Linzerstr.15  
Tel.02742/70757, Fax.,02742/70757-50  
e-mail:office@realkanzlei-wutzl.at

Beilage erwähnt

### 3.6 Haustechnik / Anschlüsse

Anschlüsse an das städtische / örtliche Versorgungssystem sind hinsichtlich:

- Strom
- Wasser
- Kanalisierung
- Gas
- und Telefon zugeleitet.

Die Beheizung der einzelnen WE-Objekte erfolgt mittels einer Hauszentralheizung. Die Abrechnung erfolgt über die Hausverwaltung (siehe BK-Vorschreibung)

Zum genauen Zustand der Heiz- und Elektrotechnik kann ohne entsprechende Prüfbefunde keine abschließende Aussage getroffen werden. Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden somit nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft.

Aufgrund der augenscheinlichen Situation wird von einem guten bis sehr guten Zustand der Haustechnik ausgegangen.

### 3.7 Bau- und Erhaltungszustand

Der allgemeine Gebäudebestand befindet sich in einem dem Alter (bzw. der laufenden Renovierung) entsprechenden Bauzustand und daher in einem insgesamt guten bis sehr guten Erhaltungszustand.

Die bewertungsgegenständlichen Einheit G1 und G 2 wurde um die Jahre 2014 bzw. 2021 teilsaniert (sämtliche Belege, Leitungen teilweise, neue Raumeinteilung etc.) weisen daher einen sehr guten Erhaltungszustand auf.

Die Geschäftslokale G3-5 weisen einen für die einfache Nutzung guten bis sehr guten Erhaltungszustand auf (teilweise abfallender Putz aufgrund aufsteigender Bodenfeuchte, geringe Lüftung).

Allgemeine Gebäudeteile							
	Neuwertig	Sehr gut	Gut	Mittelmäßig	Schlecht	Sehr schlecht	Keine Angabe
Allgemeinzustand des Hauses			✓				
Fassadenflächen			✓				
Dachdeckung			✓				
Spenglerarbeiten			✓				
Fenster			✓				
Stiegenhaus		✓					
Keller				✓			
Frestellplätze			✓				

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz. Eine zerstörende Untersuchung über etwaige versteckte Baumängel ist nicht erfolgt. Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde somit ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Über den Zustand bzw. die Dimensionierung der Ver- und Entsorgungsleitungen kann ohne entsprechende Prüfbefunde keine Aussage getroffen werden. Für die Wertermittlung werden diese als uneingeschränkt funktionstüchtig angenommen.

### 3.8 Energieausweis

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes laut Energieausweisvorlage-Gesetz (EAV-G) vom 20. April 2012 wurde seitens des gefertigten Sachverständigen angefordert, welcher jedoch **nicht übergeben bzw. vorgelegt** werden konnte. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wird daher seitens des gefertigten Sachverständigen eine Gesamtenergieeffizienz, welche der Art des Gebäudes und dem Gebäudealter entspricht, unterstellt. Der gefertigte Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass eine allfällige Aussage über die Energieeffizienz des Gebäudes nach Vorlage eines Energieausweises zu einer Wertänderung führen kann.

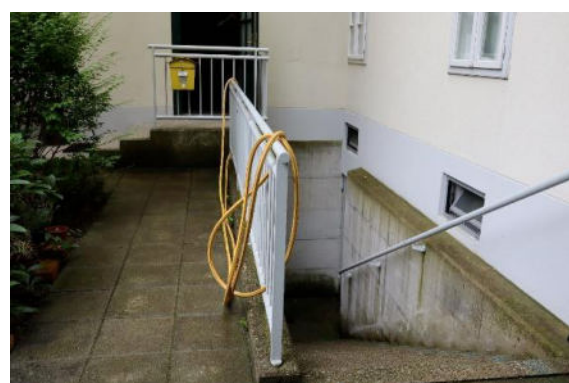
### 3.9 Fotodokumentation

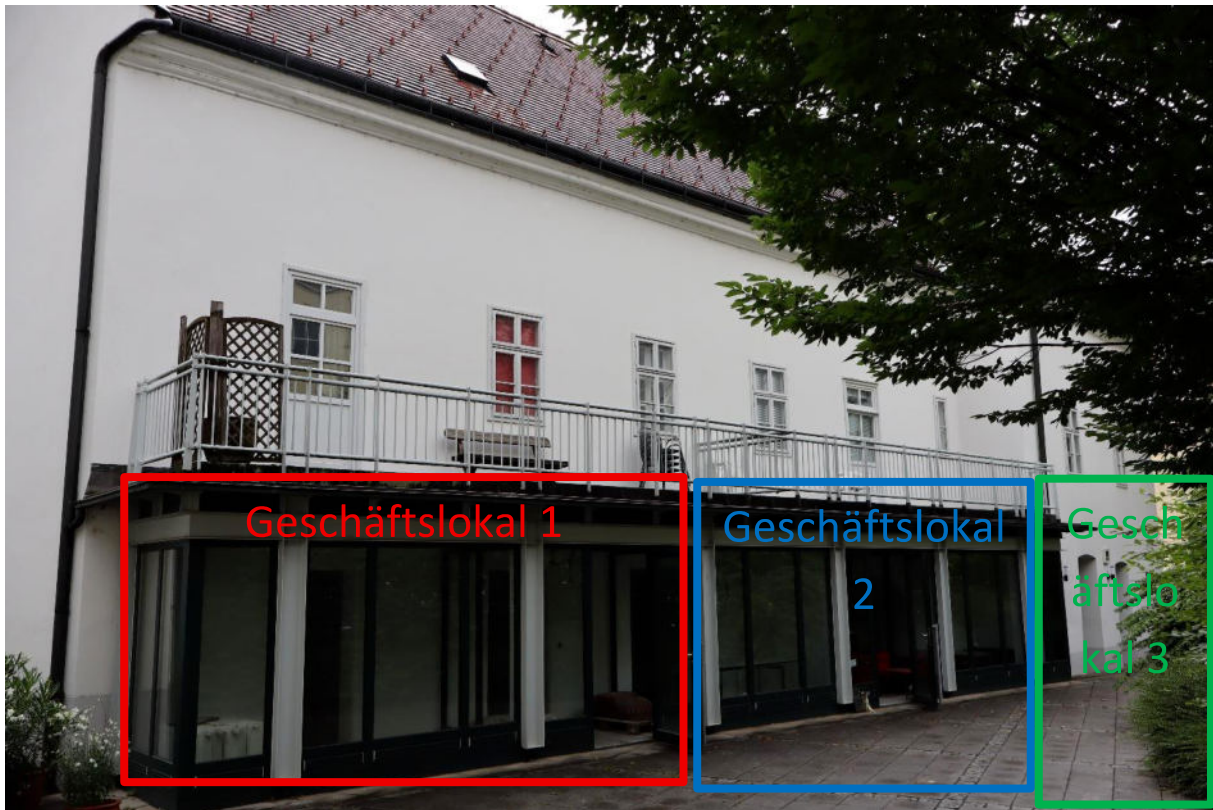


## Freistellplätze Zubehör G3 – G5

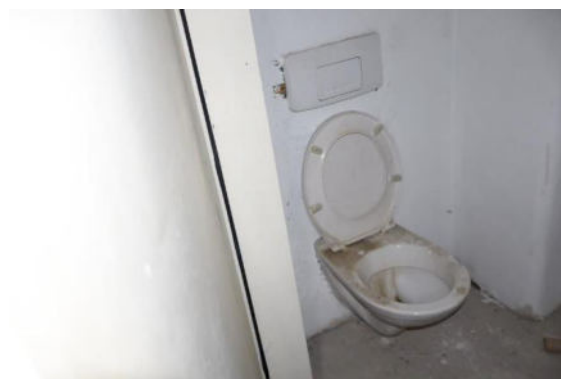


## Allgemeinflächen

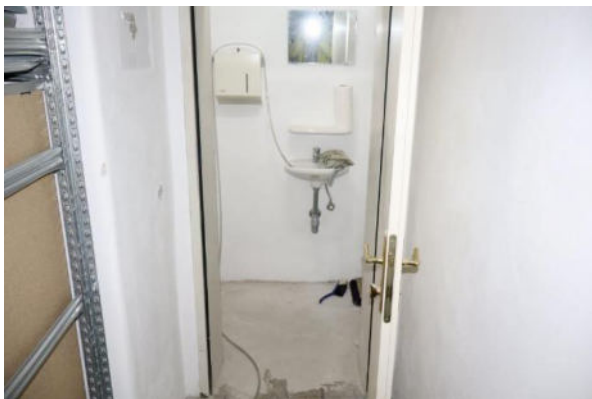




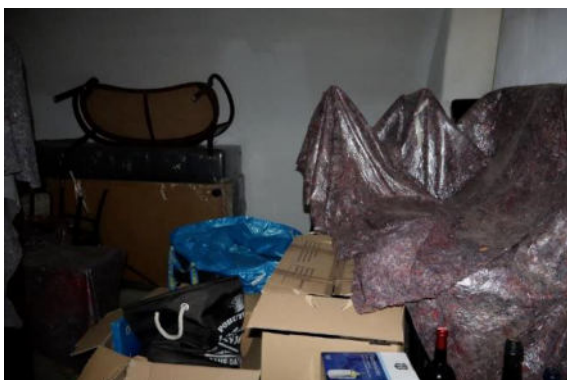
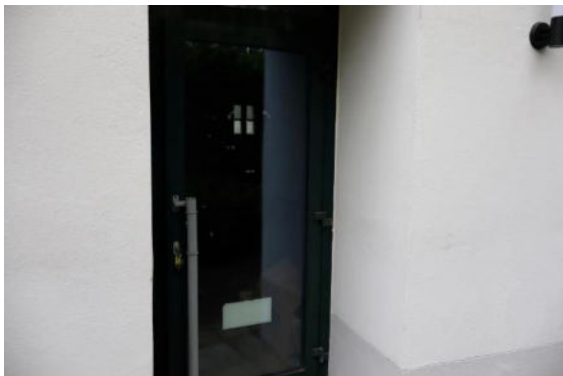
### Geschäftslokal 3



### Geschäftslokal 4

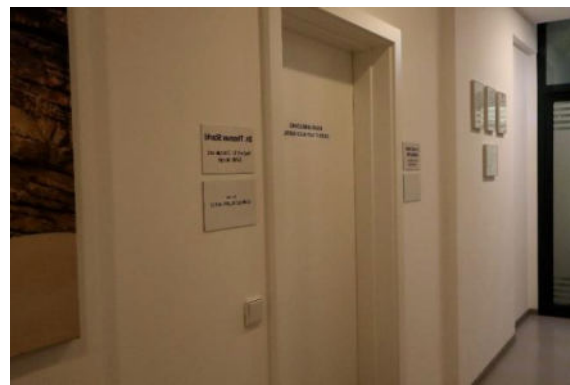
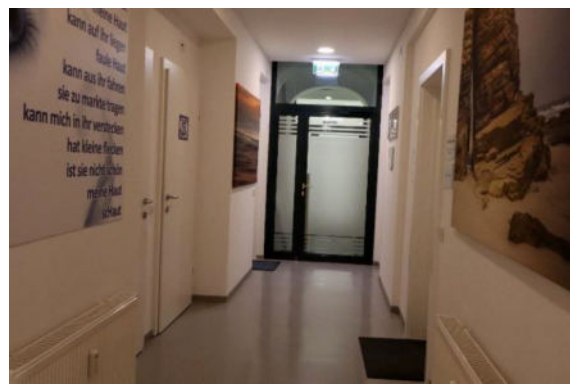


Geschäftslokal 5

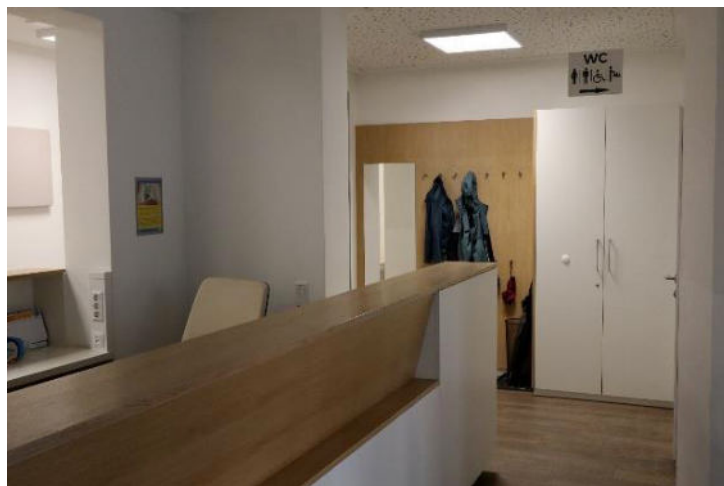
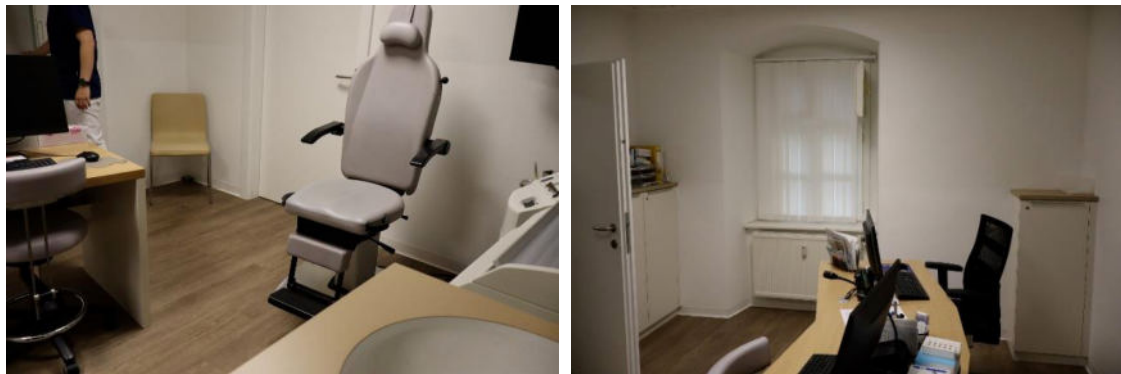
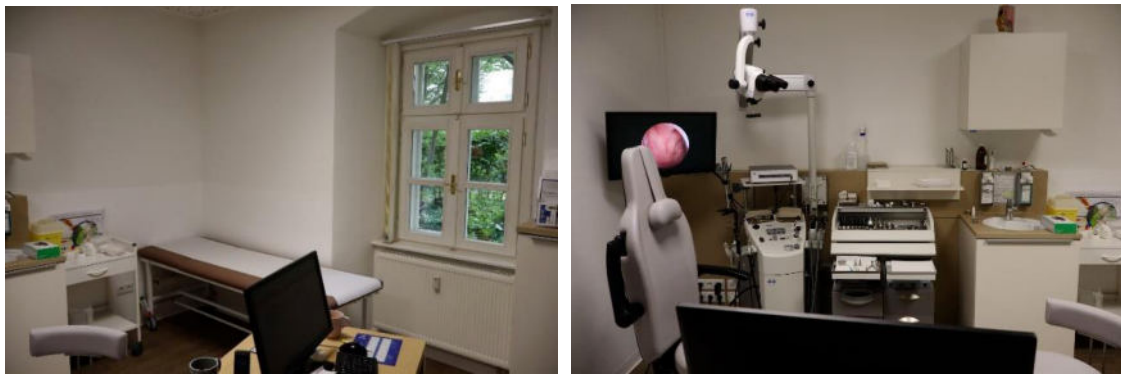
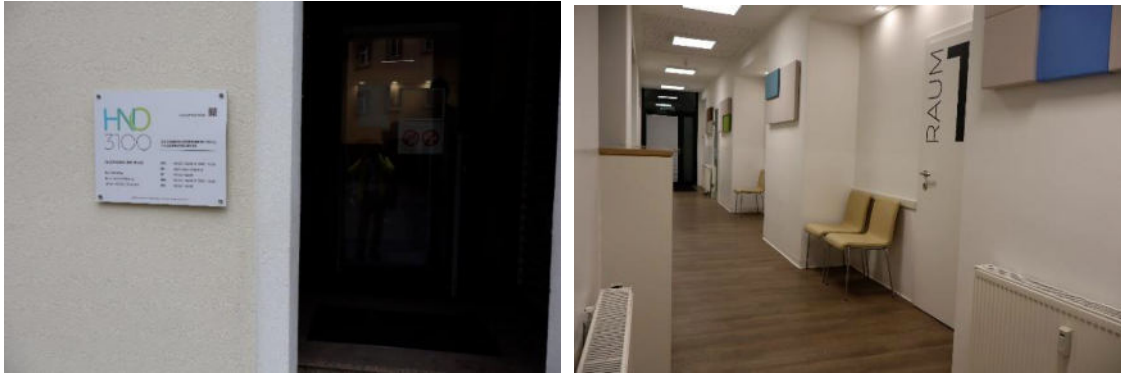


## ORDINATION G1

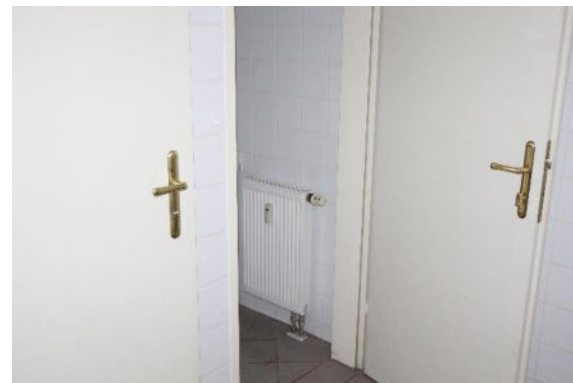




## Ordination G 2



### Kellerabteil / Anteil zu G 2



# Gutachten

---

## 4. Bewertungsgrundsätze

### 4.1 Begriffsdefinition und Verfahren

#### Verkehrswert (§2 LBG)

*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.*

Seitens des Sachverständigen wird darauf hingewiesen, dass der in diesem Gutachten ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise, selbst bei gleichbleibenden äußeren Umständen jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt zu erzielen ist. Seitens des Gutachters werden ein angemessener Verwertungszeitraum sowie ein funktionierender Markt (3-5 ernsthafte Interessenten) vorausgesetzt.

Ein angemessener Verwertungszeitraum ist abhängig von der Liegenschaftskategorie und kann wie folgt angesetzt werden:

- Eigentumswohnung: ca. 4 bis 8 Monate
- Einfamilienhäuser: ca. 6 bis 12 Monate
- Gewerbeobjekte: ca. 1 bis 2 Jahre
- Spezialliegenschaften: bis über 2 Jahre hinaus

Neben einem angemessenen Vermarktungszeitraum ist auch ein entsprechendes Maß an Publizität notwendig. 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. Immobilien die „unter der Hand“ ohne Feilbietung gehandelt werden, erzielen üblicherweise nicht den ermittelten Wert.

#### Sachwert (§6 LBG)

*(1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).*

*(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.*

*(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.*

#### Ertragswert (§5 LBG)

*(1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln.*

*(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungskosten) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.*

*(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.*

*(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.*

#### Vergleichswert (§4 LBG)

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

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

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

*Der §3 LBG bestimmt, dass für die Bewertung ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden ist, das dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entspricht. Zu den derzeit wissenschaftlich allgemein anerkannten Wertermittlungsverfahren gehören vor allem das Ertragswertverfahren, das Vergleichswertverfahren und das Sachwertverfahren.*

## **4.2 Anzuwendendes Bewertungsverfahren**

**§ 3 Abs 1 LBG:** 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.

**§ 3 Abs 2 LBG:** Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

**ÖNORM B 1802-1:** Der Wert (insbesondere Verkehrswert/Marktwert, beizulegender Zeitwert, beizulegender Wert, Beleihungswert nach BWG, Beleihungswert nach EVS, fairer Wert, fiktive Anschaffungskosten, Fixpreis nach WGG, gemeiner Wert, Individualwert, Teilwert, und vorhandener Bauwert gemäß BauRG) von bebauten und unbebauten Liegenschaften und Liegenschaftsteilen, einschließlich der Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und Kellereigentum sowie von Superädifikaten (Überbauten) und von Baurechten ist in der Regel mit folgenden Verfahren zu ermitteln: Vergleichswertverfahren, Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren, Discounted-Cash-Flow-Verfahren (gemäß ÖNORM B 1802-2), Residualwertverfahren (gemäß ÖNORM B 1802-3), sonstige dem Stand der Bewertungswissenschaften entsprechende Wertermittlungsverfahren (z.B. Investment Method) oder aus abgabenrechtlichen Spezifika resultierende Verfahren (für steuerliche Zwecke).

Der Gutachter hat das Wertermittlungsverfahren auszuwählen und seine Wahl zu begründen. Er hat dabei den Stand der Bewertungswissenschaften und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert begründet abzuleiten. Dazu ist der errechnete Betrag vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und allenfalls zu korrigieren. Die Anwendung mehrerer Verfahren ist insbesondere dann geboten, wenn einzelne Verfahren nur Teilaussagen erlauben oder die Ableitung des Werts auf diese

Weise besser begründet werden kann. Eine Gewichtung von Ergebnissen aus unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren zur Wertableitung ist nicht zulässig.

**Die gegenständlicher Liegenschaft wird vom Immobilienmarkt als Ertragsimmobilie eingestuft. Die Marktteilnehmer erwerben Objekte dieser Art fast ausschließlich – abgesehen von einer partiellen Eigennutzung – um für das eingesetzte Kapital eine entsprechende Rendite zu generieren. Daher kommt für die Bewertung das Ertragswertverfahren zur Anwendung.**

### 4.3 Kapitalisierungszinssatz und Restnutzungsdauer

Gemäß § 10 LBG ist beim Ertragswertverfahren die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes zu begründen.

Der Kapitalisierungszinssatz ist jener Zinssatz, mit dem der Ertrag von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Ein Kriterium für die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes ist das allgemeine und spezielle Risiko, welchem der Ertrag aus der Liegenschaft unterworfen ist.

Entscheidende Größen hierbei sind:

- Objektbezogene Einflussfaktoren (z.B. Immobilienart, Verwertungsmöglichkeit, Nachhaltigkeit und Kontinuität der Erträge, Einschätzbarkeit der zukünftigen Nachfragesituation)
- Lagebezogene Einflussfaktoren (z.B. nach Geschäfts- und Wohnflächen in der gegebenen Ausstattung und Lage, Zu- oder Abwanderungsgemeinde)
- Wirtschaftliche Einflussfaktoren (z.B. Höhe des Refinanzierungszinssatzes für Bankdarlehen, Besteuerung von Grundbesitz, politische Einflußfaktoren)

Grundsätzlich gilt, je geringer das Risiko ist, desto geringer ist die gewünschte Verzinsung bzw. der Kapitalisierungszinssatz.

#### Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Punkt 5.3.4.3. der ÖNORM B 1802 verweist in diesem Zusammenhang auf anerkannte Veröffentlichungen von Kapitalisierungszinssätzen, „insbesondere jene des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreich“. Formell ist der gesetzlichen Regelung über die notwendige Begründung des Liegenschaftszinssatzes mit dem Hinweis auf die anerkannte Veröffentlichung Genüge getan.

Im Folgenden sollen die Empfehlungen des Sachverständigenverbandes betreffend der Wahl des Kapitalisierungszinssatzes abgebildet werden.

LIEGENSCHAFTSART	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 - 2,5 %	1,5 - 3,5 %	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %
Büroliegenschaft	2,0 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 - 5,0 %	3,5 - 6,0 %	5,0 - 6,5 %	5,5 - 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, FMZ	3,5 - 6,5 %	4,5 - 7,0 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 8,5 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %	6,0 - 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 - 7,0 %	5,0 - 7,5 %	5,5 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	6,5 - 9,5 %
Industriliegenschaft	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,5 - 10,0 %

Empfehlung des Sachverständigen Verbandes aus „Der Sachverständige“ Heft 02/2024

Seitens des gefertigten Sachverständigen erfolgt die Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes auf Basis der ausgewiesenen Tabellen. Der Liegenschaftszinssatz ist für einen Marktteilnehmer keine Rechengröße für die Kalkulation seines Investments – niemand kauft eine Ertragsimmobilie nach den Gesichtspunkten des Liegenschaftszinssatzes. Die Kenngröße eines Investors bei entwickelten Immobilien ist vorrangig die Bruttoanfangsrendite.

Zusätzlich zur angeführten Tabelle hat der Sachverständige somit die Möglichkeit der Ableitung des Kapitalisierungszinssatzes aus öffentlich zugänglichen Quellen anhand von Bruttoanfangsrenditen von vergleichbaren Objekten, in vergleichbaren Lagen in zeitlicher Nähe. Nach Ermittlung des Ertragswertes wird der Kapitalisierungszinssatz, durch die sich ergebende Rendite retrograd plausibilisiert (siehe Ergebnisplausibilisierung).

Unter der üblichen Gesamtnutzungsdauer ist die zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung zu verstehen. Die übliche Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt daher in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer, als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer (vgl. Kranewitter „Liegenschaftsbewertung“ 7. Auflage, S. 76). Im Allgemeinen kann von folgenden Erfahrungswerten ausgegangen werden (vgl. BIENER / FUNK „Immobilienbewertung Österreich“ 4. Auflage, S. 308 folgende):

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauern von Gebäuden (Auszug)		
Bauliche Anlage	Besonderheiten	Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Ein- und Zweifamilienhäuser	<i>Ortbau, Massivbauweise</i>	60 - 80
	<i>Holz Massivbauweise</i>	60 - 70
	<i>Holz- Leichtbauweise</i>	50 - 70
Gewerbe- und Industriegeb., Werkstätten	<i>massiv, konventionell</i>	30 - 50
	<i>Bes. Beanspruchung</i>	20 - 40
Hallenbauten	<i>Massivbauweise</i>	30 - 50
	<i>Leichtbau</i>	20 - 40
Hotels /Krankenh. etc.	<i>Hotels</i>	30 - 50
	<i>Altenwohnheime</i>	25 - 50
	<i>Krankenhäuser</i>	40 - 50
	<i>Kur- Heilanstalten</i>	40 - 50
Wohn- und gemischt genutzte Gebäude	<i>Miet- und Eigentumswohngebäude</i>	50 - 80
	<i>Gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude</i>	50 - 80
	<i>Gründerzeithäuser</i>	100 - 120

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer entspricht jenem Zeitraum, in welchem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nicht mit einer linearen Abschreibung zu vergleichen. Ordentlich instand gehaltene Immobilien können (siehe z.B. das Wiener Zinshaus) mehrere 100 Jahre wirtschaftlich nutzbar sein, wenngleich Ihre technische Restnutzungsdauer zumeist kürzer anzusetzen ist. Somit kann in der Praxis festgestellt werden, dass sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer von einem Jahr auf das Andere nicht in Einjahres-Sprüngen verändert. Daher kann die wirtschaftliche Restnutzungsdauer – bei geänderten Rahmenbedingungen – nicht nur geringer werden, sondern auch steigen.

Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Bauteilen wie Mauern, Decken, Treppen, Dach, etc. erneuert oder verbessert worden ist. Zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer führen nicht behebbare Baumängel (z.B. Fundierungsmängel) und -schäden (z.B. Erschütterungsschäden) sowie Schäden, die nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten behoben werden können.

In der Bewertungspraxis hat es sich als sinnvoll herausgestellt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer aufgrund der Objektbeschaffenheit sowie der Erfahrungen des Sachverständigen in 5 Jahresschritten zu schätzen. Hierbei ist die Erfahrung des Sachverständigen sowie die exakte Befundung des Objektes in den Vordergrund zu stellen. Dabei soll vor allem das „Wiener Zinshaus“ als Beispiel genannt werden; Bei gründlicher Instandhaltung und Revisierung von Dach, Blechen, Malereien kann in den meisten Fällen trotz eines Bestandes von über 100 Jahren und keinerlei Investitionen in tragende Teile weiterhin eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 60 bis 80 Jahren angesetzt werden.

Es kommt somit zu einer Verlängerung der Nutzungsdauer bzw. zu einem neuen „Ausgangspunkt“, dem fiktiven Baujahr einer Immobilie. Vor allem bei älteren Gebäuden, wenn das tatsächliche Baujahr aufgrund von Erneuerungen nicht mehr repräsentativ ist, um den realen Marktwert zu ermitteln.

Aufgrund der ursprünglichen Bauweise, des derzeitigen Gebäudezustandes sowie der zu erwartenden zukünftigen Anforderungen an die Gebäudestruktur wird seitens des gefertigten Sachverständigen mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von **75 Jahren** gerechnet.

Auf Basis des vom gefertigten Sachverständigen gewählten Liegenschaftszinssatzes sowie der anhand der Befundung festgestellten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer errechnet sich der Vervielfältiger wie folgt:

$$V = \frac{qu^n - 1}{qu^n * (qu - 1)}$$

qu = 1 + p/100  
p = Kapitalisierungszinssatz  
n = Restnutzungsdauer

## 5. Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert wird im Hinblick darauf ermittelt, dass ein Veräußerungsvorgang ohne Fakturierung von Umsatzsteuer unterstellt wird.

### 5.1 Ermittlung des Bodenwertes

Für die Ermittlung des Bodenwertes wird im Sinne des §4 LBG grundsätzlich das Vergleichswertverfahren angewendet. Hierbei sind Bodenpreise von Grundstücken heranzuziehen, welche mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeiten übereinstimmen. Diese müssen somit grundsätzlich die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren besitzen wie das zu bewertende Grundstück.

Da es in der Realität kaum exakt vergleichbare Grundstücke gibt, so sind wertbeeinflussende Faktoren durch schlüssige Zu- und Abschläge zu berichtigen. Dies betrifft auch Preise die beispielsweise unter Verwandten oder unter einer gewissen Vorliebe erzielt wurden.

Maßgeblich für den Quadratmeterpreis sind insbesondere die Flächenwidmung bzw. die Bebauungsbestimmungen und der Erschließungsgrad, die topographische Lage sowie die Grundrissform und damit die Nutzungs- bzw. Bebauungsmöglichkeiten.

Da es sich gegenständlich um eine Liegenschaft im innerstädtischen dicht verbauten Gebiet handelt, wird der Grundwert grundsätzlich über die Bebauungsmöglichkeiten bestimmt. Auf Basis des Bestandes von Wohnungseigentum und des Denkmalschutzes erscheint eine Neubebauung bzw. ein Abbruch (Auszug sämtlicher Mieter, einstimmiger Beschluss zur Aufgabe von Wohnungseigentum und Abbruch, weiters wirtschaftliche Abbruchreife nicht gegeben) dem gefertigten Sachverständigen jedoch nahezu unmöglich. Daher erfolgt die Bewertung auf Basis der bestehenden Nutzfläche (fiktiver Grundanteil je m<sup>2</sup> Bestandsfläche).

Die Erhebungen des gefertigten Sachverständigen im Grundbuch sowie bei Bauträgern bzw. Immobilienmaklern haben ergeben, dass zum Bewertungsstichtag Bauträgerliegenschaften in nahezu vergleichbarer Lage im Preisbereich zwischen EUR 1.000,00 und EUR 1.400,00 je m<sup>2</sup> erzielbarer Nutzfläche gehandelt wurden, wobei das arithmetische Mittel EUR 1.200,00 beträgt.

Für die Hofflächen im „Teilsouterrain“ ist ein deutlich geringerer Grundanteil von etwa 50% vom Basiswert anzusetzen.

**Berechnung des anteiligen Bodenwertes**

<b>Anteilige Bodenwertberechnung nach Bestandsfläche und Nutzung</b>				
		Fläche	Wert je m <sup>2</sup>	Summe
Bestandsfläche	G 1	211,42 m <sup>2</sup>	€ 1 200,00	€ 253 700,00
Bestandsfläche	G 2	188,93 m <sup>2</sup>	€ 1 200,00	€ 226 700,00
Bestandsfläche	G 3	75,46 m <sup>2</sup>	€ 600,00	€ 45 300,00
Bestandsfläche	G 4	61,56 m <sup>2</sup>	€ 600,00	€ 36 900,00
Bestandsfläche	G 5	61,26 m <sup>2</sup>	€ 600,00	€ 36 800,00
<b>anteiliger Bodenwert gerundet für</b>		<b>2574 / 4816</b>	<b>Anteile</b>	<b>€ 599 400,00</b>

## 5.2 Ertragswertermittlung

Im Ertragswertverfahren wird auf Basis des jährlichen Überschusses der Erlöse (Rohertrag) abzüglich der Ausgaben für die Bewirtschaftung ein Jahresreinertrag ermittelt. Der Rohertrag bilden sich aus den derzeitig bestehenden Erträgen der vermieteten Flächen sowie den fiktiven Erträgen (unter Berücksichtigung der Zustands- sowie Marktsituation) für leerstehende Flächen.

Es wird davon ausgegangen, dass Investoren (Marktteilnehmer) den notwendigen Reinertrag aus dem Rohertrag abzüglich der laufenden Instandsetzungsarbeiten sowie der Verwaltungskosten, Leerstellungskosten und Rechtsverfolgungskosten pauschal ermitteln. Ebenfalls berücksichtigt wird ein potenzielles Mietausfallwagnis als Prozentsatz vom Jahresrohertrag. Dieses Modell des Immobilienmarktes wird der Bewertung zu Grunde gelegt und wird auf Basis von, für das jeweilige Bewertungsobjekt, nachhaltigen Annahmen erstellt.

### Bewirtschaftungskosten

Für die nachhaltig anfallenden Bewirtschaftungskosten werden in der Ertragswertermittlung Annahmen in Form von gerundeten Prozentsätze auf Basis der ermittelten Rohertrages, getroffen. Die Instandhaltungskosten werden auf Basis des Neuherstellungswertes (vereinfacht berechnet) ermittelt. Der Leerstellungsaufwand betrifft die anteiligen Betriebskosten im Falle eines Mieterwechsels vom Zeitpunkt des Auszuges bis zur Neuvermietung.

Die den Liegenschaftseigentümer treffenden nichtüberwältzbaren Verwaltungskosten betreffen primär die Kosten der Jahresabrechnung, der Mietvertragsverwaltung, des Controlling, der Nebenkostenabrechnung, sowie der Instandhaltungsplanung und Durchführung. Die Bemessung erfolgt unter Berücksichtigung der Grundsätze einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung.

Der ermittelte Reinertrag wird, im gegenständlichen Verfahren, zusätzlich um die Bodenwertverzinsung (da der ermittelte Bodenwert dem kapitalisierten Ertragswert der Baulichkeit hinzugerechnet wird, für diesen jedoch keine Kapitalisierung stattfindet) gekürzt. Zu beachten ist jedoch, dass nur der Teil des Bodens berücksichtigt werden darf, der unmittelbar mit der Verursachung des Ertrags im Zusammenhang steht. Handelt es sich um ein übergroßes Grundstück mit einer Baulandreserve, so darf nur jener Teil als Basis der Bodenwertverzinsung dienen, welche auch ertraglich genutzt wird.

Der um die Bodenwertverzinsung verminderte Reinertrag wird zu einem angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt so den Ertragswert der baulichen Anlagen. Diesem Ertragsanteil wird sodann der Bodenwert zugeschlagen, dies ergibt den Ertragswert der Liegenschaft.

Berechnung des Ertragswertes des Geschäftslokales 1:

Nutzung	Bestand	Nutzfläche exkl. Keller	Nettomiete je m <sup>2</sup>	IST oder FIKTIV (Miete)	Gesamtnetto- Miete je
G 1	unbefristet	211,42 m <sup>2</sup>	€ 13,83	IST	€ 2 924,53
Summe		211,42 m <sup>2</sup>			€ 2 924,53
<b>Jahresrohertrag gerundet</b>					<b>€ 35 095,00</b>

Ermittlung des Jahresreinertrages durch Abzug der Bewirtschaftungskosten					
%tuell vom Jahresrohertrag					
Verwaltungskosten	2,50%	€ 877,38			
Mietausfallwagnis	2,50%	€ 877,38			
	5,00%	€ 1 754,75	von € 35 095,00	(Jahresrohertrag)	-€ 1 755,00
Instandhaltung:	0,75%	von € 887 964,00	(Neuherstellungswert)		-€ 6 660,00
<b>Jahresreinertrag I</b>					<b>€ 26 680,00</b>

Herleitung des Kapitalisierungszinssatzes		Restnutzungsdauer des Gebäudes	
Kapitalisierungszinssatz gem. Tabelle	4,25%	Baujahr:	1850
Lagezu - bzw. abschlag:	0,00%	fiktives Baujahr:	2000
Objektrisiko:	0,00%	durchschnittliche Nutzungsdauer	100
<b>Gesamt:</b>	<b>4,25%</b>	<b>Restnutzungsdauer</b>	<b>75</b>
<b>Vervielfältiger:</b>	<b>22,49</b>	(gerundet)	

Abzug Bodenertragsanteil:	4,25% von € 253 700,00	(anteiliger Bodenwert)	-€ 10 782,25
<i>Reinertragsanteil Gebäude (berichtigt um die Bodenwertverzinsung)</i>			€ 15 897,75
x Vervielfältiger	<b>22,49</b>		<b>€ 357 540,40</b>
Bodenwert			€ 253 700,00
Abzüglich Instandhaltungsrückstau			€ 0,00
<b>Ertragswert der Immobilie</b>			<b>€ 610 000,00</b>

Auf Basis des nachhaltigen Jahresrohertrages errechnet sich eine Rendite von	<b>5,75%</b>
Auf Basis des errechneten Ertragswertes ergibt sich ein Wert je m <sup>2</sup>	<b>€ 2 885,25</b>

Berechnung des Ertragswertes des Geschäftslokales 2:

Nutzung	Bestand	Nutzfläche exkl. Keller	Nettomiete je m <sup>2</sup>	IST oder FIKTIV (Miete)	Gesamtnetto- Miete je
G2	unbefristet	188,93 m <sup>2</sup>	€ 13,55	IST	€ 2 559,79
Summe		188,93 m <sup>2</sup>			€ 2 559,79
<b>Jahresrohertrag gerundet</b>					<b>€ 30 715,00</b>

Ermittlung des Jahresreinertrages durch Abzug der Bewirtschaftungskosten					
	%tuell vom Jahresrohertrag				
Verwaltungskosten	2,50%	€ 767,88			
Mietausfallwagnis	2,50%	€ 767,88			
	5,00%	€ 1 535,75	von € 30 715,00	(Jahresrohertrag)	-€ 1 535,00
Instandhaltung:	0,75%	von € 793 506,00	(Neuherstellungswert)		-€ 5 950,00
<b>Jahresreinertrag I</b>					<b>€ 23 230,00</b>

Herleitung des Kapitalisierungszinssatzes		Restnutzungsdauer des Gebäudes	
Kapitalisierungszinssatz gem. Tabelle	4,25%	Baujahr:	1850
Lagezu - bzw. abschlag:	0,00%	fiktives Baujahr:	2000
Objektrisiko:	0,00%	durchschnittliche Nutzungsdauer	100
<b>Gesamt:</b>	<b>4,25%</b>	<b>Restnutzungsdauer</b>	<b>75</b>
<b>Vervielfältiger:</b>	<b>22,49</b>	(gerundet)	

Abzug Bodenertragsanteil:	4,25% von € 226 700,00	(anteiliger Bodenwert)	-€ 9 634,75
<i>Reinertragsanteil Gebäude (berichtigt um die Bodenwertverzinsung)</i>			€ 13 595,25
x Vervielfältiger	<b>22,49</b>		<b>€ 305 757,17</b>
Bodenwert			€ 226 700,00
Abzüglich Instandhaltungsrückstau			€ 0,00
<b>Ertragswert der Immobilie</b>			<b>€ 530 000,00</b>

Auf Basis des nachhaltigen Jahresrohertrages errechnet sich eine Rendite von	<b>5,80%</b>
Auf Basis des errechneten Ertragswertes ergibt sich ein Wert je m <sup>2</sup>	<b>€ 2 805,27</b>

Berechnung des Ertragswertes des Geschäftslokales 3:

Nutzung	Bestand	Nutzfläche	Nettomiete je m <sup>2</sup>	IST oder FIKTIV (Miete)	Gesamtnetto- Miete je
G 3	Leerstand	75,46 m <sup>2</sup>	€ 6,00	FIKTIV	€ 452,76
Stellplatz 1				IST	€ 96,82
Summe		75,46 m <sup>2</sup>			€ 549,58
<b>Jahresrohertrag gerundet</b>					<b>€ 6 595,00</b>

Ermittlung des Jahresreinertrages durch Abzug der Bewirtschaftungskosten					
	%tuell vom Jahresrohertrag				
Verwaltungskosten	2,50%	€ 164,88			
Mietausfallwagnis	2,50%	€ 164,88			
	5,00%	€ 329,75	von € 6 595,00	(Jahresrohertrag)	-€ 330,00
Instandhaltung:	0,75%	von € 226 380,00	(Neuherstellungswert)		-€ 1 700,00
<b>Jahresreinertrag I</b>					<b>€ 4 565,00</b>

Herleitung des Kapitalisierungszinssatzes		Restnutzungsdauer des Gebäudes	
Kapitalisierungszinssatz gem. Tabelle	4,25%	Baujahr:	1850
Lagezu - bzw. abschlag:	0,00%	fiktives Baujahr:	2000
Objektrisiko:	0,00%	durchschnittliche Nutzungsdauer	100
<b>Gesamt:</b>	<b>4,25%</b>	<b>Restnutzungsdauer</b>	<b>75</b>
<b>Vervielfältiger:</b>	<b>22,49</b>	(gerundet)	

Abzug Bodenertragsanteil:	4,25% von € 45 300,00	(anteiliger Bodenwert)	-€ 1 925,25
<i>Reinertragsanteil Gebäude (berichtigt um die Bodenwertverzinsung)</i>			€ 2 639,75
x Vervielfältiger	<b>22,49</b>		<b>€ 59 367,98</b>
Bodenwert			€ 45 300,00
Abzüglich Instandhaltungsrückstau			€ 0,00
<b>Ertragswert der Immobilie</b>			<b>€ 105 000,00</b>

Auf Basis des nachhaltigen Jahresrohertrages errechnet sich eine Rendite von	<b>6,28%</b>
Auf Basis des errechneten Ertragswertes ergibt sich ein Wert je m <sup>2</sup>	<b>€ 1 391,47</b>

Berechnung des Ertragswertes des Geschäftslokales 4:

Nutzung	Bestand	Nutzfläche	Nettomiete je m <sup>2</sup>	IST oder FIKTIV (Miete)	Gesamtnetto- Miete je
G 4	Leerstand	61,56 m <sup>2</sup>	€ 6,00	FIKTIV	€ 369,36
Stellplatz 2				IST	€ 96,82
Summe		61,56 m <sup>2</sup>			€ 466,18
<b>Jahresrohertrag gerundet</b>					<b>€ 5 595,00</b>

Ermittlung des Jahresreinertrages durch Abzug der Bewirtschaftungskosten					
	%tuell vom Jahresrohertrag				
Verwaltungskosten	2,50%	€ 139,88			
Mietausfallwagnis	2,50%	€ 139,88			
	5,00%	€ 279,75	von € 5 595,00	(Jahresrohertrag)	-€ 280,00
Instandhaltung:	0,75%	von € 184 680,00	(Neuherstellungswert)		-€ 1 385,00
<b>Jahresreinertrag I</b>					<b>€ 3 930,00</b>

Herleitung des Kapitalisierungszinssatzes		Restnutzungsdauer des Gebäudes	
Kapitalisierungszinssatz gem. Tabelle	4,25%	Baujahr:	1850
Lagezu - bzw. abschlag:	0,00%	fiktives Baujahr:	2000
Objektrisiko:	0,00%	durchschnittliche Nutzungsdauer	100
<b>Gesamt:</b>	<b>4,25%</b>	<b>Restnutzungsdauer</b>	<b>75</b>
<b>Vervielfältiger:</b>	<b>22,49</b>	(gerundet)	

Abzug Bodenertragsanteil:	4,25% von € 36 900,00	(anteiliger Bodenwert)	-€ 1 568,25
<u>Reinertragsanteil Gebäude (berichtigt um die Bodenwertverzinsung)</u>			€ 2 361,75
x Vervielfältiger	<b>22,49</b>		<b>€ 53 115,76</b>
Bodenwert			€ 36 900,00
Abzüglich Instandhaltungsrückstau			€ 0,00
<b>Ertragswert der Immobilie</b>			<b>€ 90 000,00</b>

Auf Basis des nachhaltigen Jahresrohertrages errechnet sich eine Rendite von	<b>6,22%</b>
Auf Basis des errechneten Ertragswertes ergibt sich ein Wert je m <sup>2</sup>	<b>€ 1 461,99</b>

Berechnung des Ertragswertes des Geschäftslokales 5:

Nutzung	Bestand	Nutzfläche	Nettomiete je m <sup>2</sup>	IST oder FIKTIV (Miete)	Gesamtnetto- Miete je
G 5 Stellplatz 3	Leerstand	61,26 m <sup>2</sup>	€ 6,00	FIKTIV IST	€ 367,56 € -
Summe		61,26 m <sup>2</sup>			€ 367,56
<b>Jahresrohertrag gerundet</b>					<b>€ 4 410,00</b>

Ermittlung des Jahresreinertrages durch Abzug der Bewirtschaftungskosten					
	%tuell vom Jahresrohertrag				
Verwaltungskosten	3,50%	€ 154,35			
Mietausfallwagnis	3,50%	€ 154,35			
	7,00%	€ 308,70	von € 4 410,00	(Jahresrohertrag)	-€ 310,00
Instandhaltung:	0,75%	von € 183 780,00	(Neuherstellungswert)		-€ 1 380,00
<b>Jahresreinertrag I</b>					<b>€ 2 720,00</b>

Herleitung des Kapitalisierungszinssatzes		Restnutzungsdauer des Gebäudes	
Kapitalisierungszinssatz gem. Tabelle	4,25%	Baujahr:	1850
Lagezu - bzw. abschlag:	0,00%	fiktives Baujahr:	2000
Objektrisiko:	0,00%	durchschnittliche Nutzungsdauer	100
<b>Gesamt:</b>	<b>4,25%</b>	<b>Restnutzungsdauer</b>	<b>75</b>
<b>Vervielfältiger:</b>	<b>22,49</b>	(gerundet)	

Abzug Bodenertragsanteil:	4,25% von € 36 800,00	(anteiliger Bodenwert)	-€ 1 564,00
<u>Reinertragsanteil Gebäude (berichtigt um die Bodenwertverzinsung)</u>			€ 1 156,00
x Vervielfältiger	<b>22,49</b>		<b>€ 25 998,44</b>
Bodenwert			€ 36 800,00
Abzüglich Instandhaltungsrückstau			€ 0,00
<b>Ertragswert der Immobilie</b>			<b>€ 63 000,00</b>

Auf Basis des nachhaltigen Jahresrohertrages errechnet sich eine Rendite von	<b>7,00%</b>
Auf Basis des errechneten Ertragswertes ergibt sich ein Wert je m <sup>2</sup>	<b>€ 1 028,40</b>

## 6. Ergebnis

Aufgrund der Befundung sowie des Gutachtens ergeben sich folgende Verkehrswerte:

Verkehrswerte			
WE-Anteile		Top	Verkehrswert
918	4816	G 1	€ 610 000,00
820	4816	G 2	€ 530 000,00
316	4816	G 3	€ 105 000,00
260	4816	G 4	€ 90 000,00
260	4816	G 5	€ 63 000,00
2574	4816		<b>€ 1 398 000,00</b>

Der geld- und teilweise bestandlastenfreie Verkehrswert von 2574/4816 WE-Anteilen verb. mit den Einheiten G1 – G5 jeweils an der Liegenschaft EZ 3670 der KG 19544 St. Pölten mit der Anschrift Wienerstraße 41, Ranzonigasse 2-4, 3100 St. Pölten wird vom fertigen Sachverständigen zum Bewertungsstichtag 17.07.2025 mit

**EUR 1,398.000,00**

*(euro einemilliondreihundertachtundneunzigtausend)*

festgelegt.

Gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz §7 ist eine Nachkontrolle anhand der am Bewertungsstichtag herrschenden Marktverhältnisse vorzunehmen. Festgestellt wird, dass aufgrund der Situation am Realitätenmarkt, Objekte wie das Bewertungsgegenständliche (WE-Anteile) üblicherweise zu Renditen von 5,5% bis 7% (abhängig vom Mietniveau) bzw. zu m<sup>2</sup> Preisen von etwa EUR 2.500,00 bis EUR 3.500,00 für sehr gute Geschäfts- und Büroflächen sowie von rd. EUR 1.000,00 bis 1.500,00 für Lager und Souterrainflächen jedoch etwas unterdurchschnittlich häufig gehandelt werden. Aufgrund der Lage der Liegenschaft bzw. der Verhältnismäßigkeit erfolgt keine Marktanpassung im Rahmen eines Marktabschlages.

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Mag. Eduard Michael Gruber