

**Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An das

**Bezirksgericht St. Pölten**

Schießstattring 6

3100 St.Pölten

Wien, 06.11.2025

25114-3100

GZ 10 E 15/23k

## BEWERTUNGSGUTACHTEN

### BAUTRÄGERLIEGENSCHAFT mit Gebäudealtbestand



#### Zur Ermittlung des VERKEHRSWERTES der Liegenschaft

**Grundbuch:** 19544 St. Pölten

**Einlagezahl:** 1594 B-LNR. 20 und B-LNR. 21

Anteil: 31/36 und Anteil: 5/36 (*Gesamtliegenschaft*)

**Bezirksgericht:** St. Pölten

**Adresse:** 3100 St. Pölten, Mühlweg 10

# INHALTSVERZEICHNIS

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

## Beilagen

Beilage 1 Grundbuchsauszug  
Beilage 2 Planunterlagen Bestand  
Beilage 3 Fotodokumentation  
Beilage 4 Auszug aus Bebauungsstudie

## **Literatur:**

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

## ALLGEMEINE ANGABEN

<b>Liegenschaft</b>	<b>BAUTRÄGERLIEGENSCHAFT mit Gebäudealtbestand</b> Grundbuch 19544 St. Pölten      EZ 1594      B-LNR. 20 und B-LNR. 21 <i>Anteil: 31/36 und Anteil: 5/36 (Gesamtliegenschaft)</i> 3100 St. Pölten, Mühlweg 10
<b>Auftraggeber</b>	Bezirksgericht St.Pölten 3100 St.Pölten, Schießstattring 6 in der <b>Exekutionssache</b> GZ 10 E 15/23k des Bezirksgerichtes St. Pölten betreffend <b>Zwangsversteigerung</b>
<b>Auftrag und Zweck der Bewertung</b>	Feststellung des <b>Verkehrswertes</b> der Liegenschaft Grundbuch 19544 St. Pölten      EZ 1594      B-LNR. 20 und B-LNR. 21 <i>Anteil: 31/36 und Anteil: 5/36 (Gesamtliegenschaft)</i> 3100 St. Pölten, Mühlweg 10 Bewertung erfolgt <b>ohne Inventar</b>
<b>Bewertungsstichtag</b>	01.10.2025
<b>Befundaufnahme / Besichtigungstag</b>	01.10.2025
<b>Grundlagen und Unterlagen der Bewertung</b>	
Grundbuchsauszug vom:	06.08.2025
Besichtigung vom:	01.10.2025
Erhebungen:	Grundbuchsabfragen am 06.08.2025 und am 14.09.2025 Magistrat der Stadt St. Pölten - Bauamt am 15.09.2025 Abfrage Magistrat der Stadt St. Pölten (Abgaben) am 03.10.2025 Abfrage Flächenwidmungsplan am 27.10.2025 Umweltbundesamt - Altlastenkarte am 27.10.2025 Erhebungen der Vergleichspreise

Unterlagen / Dokumente:

Einreichplan Auslieferungslager vom 22.05.1974  
Bescheid Baubewilligung Zubau eines Auslieferungslagers  
GZ.: 460/2/620/Fi/Th.- vom 13.08.1974  
Einreichplan über den Einbau einer chemischen Reinigung vom 01.07.1977  
Fertigstellungsanzeige Auslieferungslager vom 09.09.1981  
Benützungsbewilligung Auslieferungslager, GZ.: 460/7/620/Er/Ni.- vom 16.09.1982  
Einreichplan über den Abbruch des bestehenden Wohngebäudes vom 11.10.2018  
Bauansuchen Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Nebengebäuden vom 15.10.2018  
Bescheid Abweisung Ansuchen Abbruch, GZ: 11/60/9/620-2019/Kr/Ze.- vom 31.07.2019  
Protokoll der 12. Sitzung des Gestaltungsbeirats betreffend Neubau eines Mehrparteienhauses  
GZ: V/5/GBR-33-2-2021 vom 08.09.2021  
Niederschrift Überprüfung des baulichen Zustandes gemäß § 34 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014  
GZ: 11/60/9/620-2023/Kr.- vom 04.10.2023  
  
Bebauungsstudie Mehrparteienhaus vom November 2021  
  
Kaufverträge vom 11.06.2018 und 10.04.2019  
  
Schreiben Magistrat der Stadt St. Pölten (Abgaben) vom 06.10.2025  
Offene Posten Listen (Abgaben) per 06.10.2025

# BEFUND

## Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 19544 St. Pölten  
BEZIRKSGERICHT St. Pölten

EINLAGEZAHL 1594

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 20, 21 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 6255/2024

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

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

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1543/12	G	GST-Fläche	*	813
		Bauf.(10)		388
		Gärten(10)		425 Mühlweg 10

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

1 a gelöscht

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

20 ANTEIL: 31/36

a 3651/2018 IM RANG 2955/2018 3394/2018 Kaufvertrag 2018-06-11  
Eigentumsrecht

21 ANTEIL: 5/36

a 2458/2019 IM RANG 2320/2019 Kaufvertrag 2019-04-10 Eigentumsrecht

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

3 auf Anteil B-LNR 20

a 3651/2018 Pfandurkunde 2018-05-17

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--  
für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)

b gelöscht

4 auf Anteil B-LNR 20

a 597/2019 Pfandurkunde 2019-01-21

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 230.000,--  
für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)

c 597/2019 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 1426 KG 19544 St. Pölten C-LNR 16

EZ 1595 KG 19544 St. Pölten C-LNR 13

EZ 1594 KG 19544 St. Pölten C-LNR 4

5 b 2458/2019 IM RANG 2320/2019 Pfandurkunde 2019-03-19

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--  
für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)

c gelöscht

- 6 a 2755/2019 Pfandurkunde 2019-04-24  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.550.000,--  
 für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)
- c 2755/2019 Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 1058 KG 19544 St. Pölten C-LNR 3  
 EZ 1426 KG 19544 St. Pölten C-LNR 17  
 EZ 1594 KG 19544 St. Pölten C-LNR 6  
 EZ 1595 KG 19544 St. Pölten C-LNR 14
- 9 a 6159/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von vollstr EUR 4.334.162,90  
 2,25 % Z aus EUR 1.813.387,10 ab 2023-04-19  
 je 4,125 % Z aus EUR 977.314,50, aus EUR 551.052,90  
 je 4,375 % Z aus EUR 216.530,20, aus EUR 582.344,40  
 8,125 % Z aus EUR 582.344,40  
 4,375 % Z aus EUR 193.533,80  
 8,125 % Z aus EUR 193.533,80 je ab 2023-04-19  
 Antragskosten: EUR 15.579,68 für  
 Volksbank Niederösterreich AG, FN 039939i (10 E 15/23k)
- 12 a 5566/2024 Exekutionsbewilligung 2024-11-14  
 PFANDRECHT vollstr EUR 45.180,00  
 samt 12,58% Z aus EUR 8.530,00 seit 2024-01-01,  
 12,58% Z aus EUR 36.650,00 seit 2024-01-01  
 Kosten EUR 2.762,96 samt 4% Z daraus seit 2024-01-15,  
 Antragskosten EUR 1.532,28  
 für   
 (30 E 1506/2024y)
- b 5566/2024 Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 1483 KG 19544 St. Pölten C-LNR 13  
 EZ 1594 KG 19544 St. Pölten C-LNR 12  
 EZ 69 KG 19455 Getzersdorf C-LNR 71

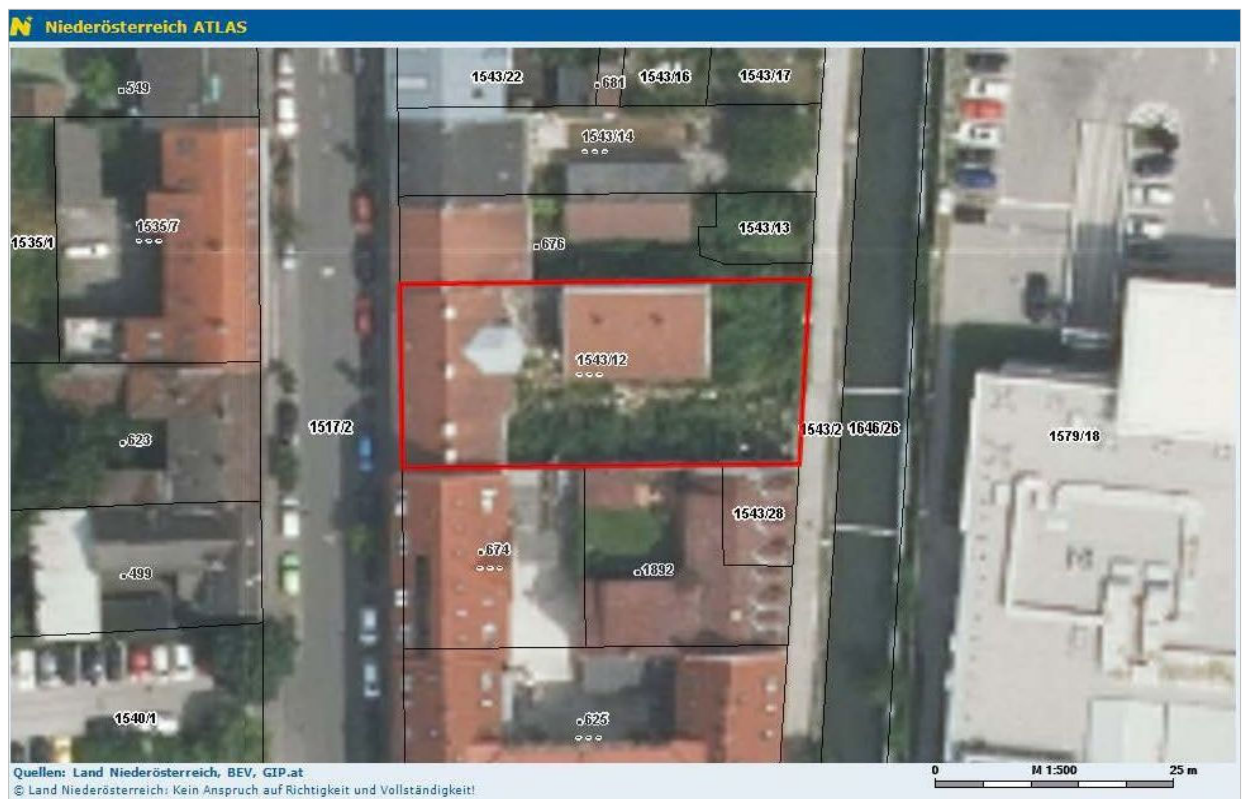
\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

## BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

### Beschreibung, Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück mit der Nr. 1543/12 in der EZ 1594. Die Liegenschaft grenzt westseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 19m an den Mühlweg, die mittlere Grundstückstiefe beträgt rund 42m. Die Liegenschaft ist als nahezu eben und waagrecht zu bezeichnen. Auf der Liegenschaft besteht straßenseitig ein Gebäudealtbestand aus rund 1880 mit einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss und einem Obergeschoss. An der nördlichen Grundgrenze besteht ein weiteres Gebäude (Seitentrakt) aus einem Erdgeschoss und einem Obergeschoss. Der Dachboden ist nicht ausgebaut. Die Gebäude sind in Massivbauweise errichtet. Der Gebäudezustand ist in unsaniertem sehr schlechtem Zustand vorhanden und derzeit nicht bewohnbar / nicht benutzbar.

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



### Größe der Liegenschaften

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 1594	813 m <sup>2</sup>
------------------------------------	---------	--------------------

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

## Nutzflächen - Gebäudealtbestand

*grob abgeschätzt*

<b>Erdgeschoss</b>	<b>rund</b>	<b>210 m<sup>2</sup></b>
<b>Obergeschoss</b>	<b>rund</b>	<b>210 m<sup>2</sup></b>
<b>gesamt</b>	<b>rund</b>	<b>420 m<sup>2</sup></b>
<b>Kellergeschoss</b>	<b>rund</b>	<b>135 m<sup>2</sup></b>

Die angegebenen Nutzflächen sind den vorliegenden Planunterlagen grob abgeschätzt entnommen. Eine Vermessung des Gebäudebestandes hat im Zuge der Befundaufnahme nicht stattgefunden.

## Aufschließung - Anschlüsse

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

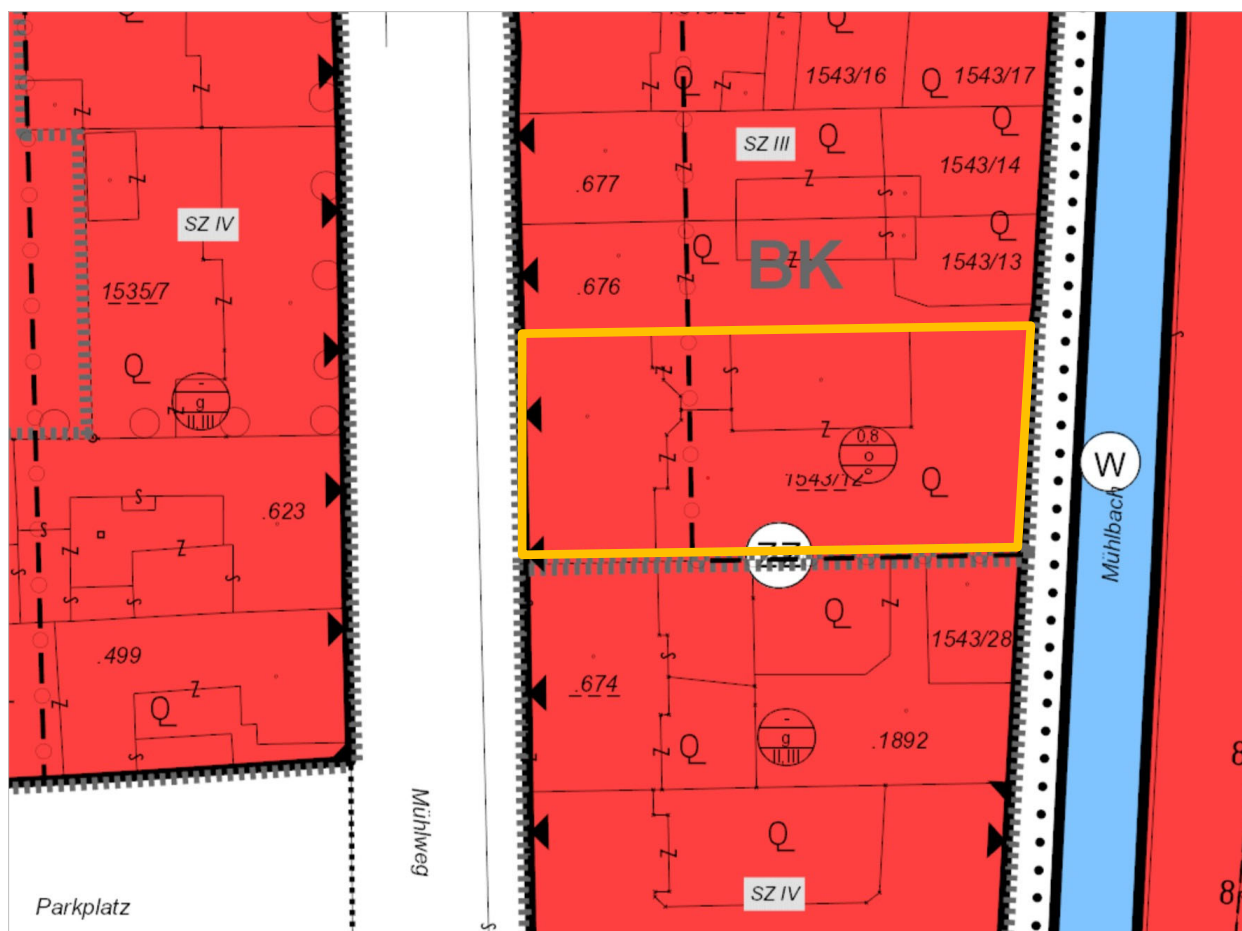
## Baubehördliche Bewilligungen

Über die ursprüngliche Errichtung des Gebäudes liegen im Bauakt keine Unterlagen auf (Errichtung ungefähr um 1880). **Derzeit liegt weder eine baubehördliche Bewilligung für einen Abbruch des Gebäudealtbestandes noch eine Baubewilligung für einen Neubau vor.**

*Anmerkung: Der vorliegende (im Bauakt aufliegende) Einreichplan aus dem Jahr 2018 für den Abbruch des bestehenden Wohnhauses inkl. einiger Nebengebäude ist baubehördlich nicht bewilligt!*

## Flächenwidmung

Gemäß Flächenwidmungs- und Bebauungsplan des Magistrates der Stadt St. Pölten liegt die Liegenschaft im "Bauland Kerngebiet - BK", Zentrumszone, Schutzzone Kategorie III ("ensemblebedeutsame Objekte"), straßenseitig Bauklasse II,III, geschlossene Bebauung, hofseitig offene Bebauung.



Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten / Schubert & Franzke 2025

## Energieausweis

*Ein Energieausweis liegt nicht vor.*

## Gebühren - öffentliche Abgaben

Gemäß den Offenen Posten Listen des Magistrates der Stadt St. Pölten sind für die Liegenschaft derzeit folgende Abgaben pro Jahr zu entrichten:

Grundsteuer	182,04 €
Kanalgebühr	1.693,44 €
Müllbeseitigung	1.457,28 €
Seuchenvorsorge	54,60 €
Wasserbezugsgebühr	1.753,76 €
<b>Gesamt</b>	<b>5.141,12 €</b>

Auf dem Abgabekonto besteht gemäß den Offenen Posten Listen per 06.10.2025 ein offener Zahlungsrückstand in Höhe von insgesamt rund € 2.940,00 (inkl. Säumniszuschläge und Mahngebühren).

Die Aufwendungen für elektrische Energie sind verbrauchsabhängig mit dem Energieversorger zu verrechnen.

## Bestandsrechte

Gemäß Auskunft des Eigentümers ist die Liegenschaft bestandsfrei.

## Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 27.10.2025 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in der Altlastenkarte des Umweltbundesamtes nicht auf.

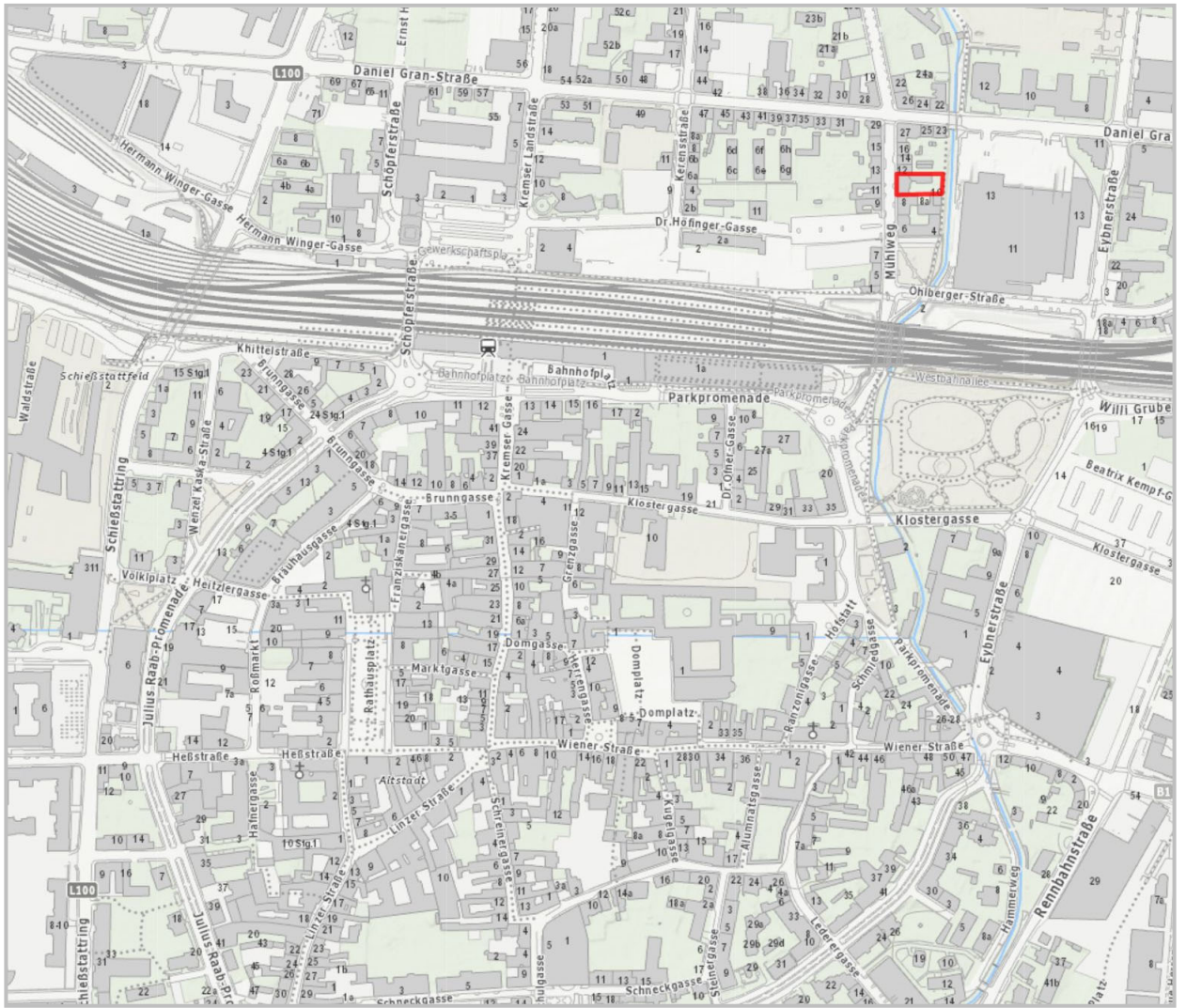
Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaften auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

## Lage, Verkehrsverhältnisse

Die Liegenschaft liegt nördlich des Hauptbahnhofes im Nahbereich des Stadtzentrums der niederösterreichischen Landeshauptstadt St. Pölten, das Stadtzentrum von St. Pölten ist fußläufig zu erreichen.

Die nächstgelegenen Autobahn- und Schnellstraßenanschlüsse sind die in wenigen Kilometern erreichbaren Anschlussstellen der S33 - "St. Pölten Nord" (Richtung Norden - Krems) und "St. Pölten Ost" (Anbindung zur Westautobahn A1).

An öffentlichen Verkehrsmitteln stehen Stadtbuslinien und am fußläufig erreichbaren Hauptbahnhof Zugverbindungen der Westbahnstrecke zur Verfügung.



Quelle: <https://atlas.no.e.gv.at/atlas>

## Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der direkten Umgebung vorhanden, eine sehr gute Geschäfts-Infrastruktur ist im Stadtzentrum von St. Pölten gegeben. Die nächstgelegenen Einkaufszentren sind der "Traisenpark" und das Fachmarktzentrum "Traisen-Center".

Die Landeshauptstadt verfügt über alle wichtigen Verwaltungseinrichtungen. Neben der Stadtverwaltung und der Bezirkshauptmannschaft befindet sich in St. Pölten auch der Sitz der Landesregierung.

Weiters befinden sich in St. Pölten das Landeskrankenhaus, das Landes- und Bezirksgericht, sowie das Militärkommando von Niederösterreich.

St. Pölten als Schulstadt bietet nahezu alle Schultypen und einzelne Fachhochschulen an.

Zudem ist St. Pölten Bischofsitz, außerdem befinden sich einige Verwaltungseinrichtungen der Diözese St. Pölten in der Landeshauptstadt.

## Allgemeine Bewertungsgrundlagen

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

## Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

**das Vergleichswertverfahren**

**das Sachwertverfahren**

**und das Ertragswertverfahren**

zur Verfügung.

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

Für die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft wird das **Vergleichswertverfahren** als das für Liegenschaften mit Altgebäudebestand (wirtschaftliche Abbruchobjekte) geeignete Wertermittlungsverfahren angewendet.

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

## Der Vergleichswert

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

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

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

## Der Wert der sonstigen Anlagen

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

## Der Wert der vorhandenen Anschlüsse

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

## Abbruchkosten / Ausmietungskosten

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

## Hinweise zur Bewertung

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

## Vergleichswert

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

### Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Liegenschaften in vergleichbaren Wohnlagen in der nahen Umgebung aus den Jahren 2021 bis 2024 erhoben. Aus dem Jahr 2025 liegen keine vergleichbaren Verkaufspreise vor.

Die zu bewertende Liegenschaft und die Vergleichsgrundstücke haben die Widmung Bauland Kerngebiet bzw. Bauland Wohngebiet. Die Vergleichsgrundstücke sind in der Lage vergleichbar.

Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

### Bodenwert als Vergleichswert

Vergleichsgrundstücke - Kaufvorgänge 2021 bis 2024

Nr	Datum KV	F m <sup>2</sup>	y €/m <sup>2</sup>	(y - yl) <sup>2</sup>	Kaufpreis
1	Mär.21	3.259	590,7	1.156,0	1.925.000
2	Mär.22	3.437	711,4	23.932,1	2.445.000
3	Jun.22	2.176	430,1	16.027,6	936.000
4	Dez.22	994	704,2	21.756,3	700.000
5	Sep.24	490	346,9	44.016,0	170.000
			2.783,3	106.887,9	
			yl =	556,7	26.722,0
Standardabweichung (s) =				163,5	
			yl + 2s =	883,6	€/m <sup>2</sup>
			yl - 2s =	229,8	€/m <sup>2</sup>

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

Nr	Datum KV	F m <sup>2</sup>	y €/m <sup>2</sup>	F * y
1	Mär.21	3.259	590,7	1.925.091
2	Mär.22	3.437	711,4	2.445.082
3	Jun.22	2.176	430,1	935.898
4	Dez.22	994	704,2	699.975
5	Sep.24	490	346,9	169.981
Summen		10.356	2.783,3	6.176.027
arithmetisches Mittel			556,7	

**Vergleichspreis zum Stichtag:** **ist rund 560 €/m<sup>2</sup>**

#### Ermittlung Bodenwert

berechnen: 813 m<sup>2</sup> x 560 €/m<sup>2</sup> = 455.280 €

**Bodenwert** **455.280 €**

#### Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

**abzüglich Abbruch- und Entsorgungskosten des Gebäudebestandes** geschätzt rund **-45.000 €**

### Ermittlung des Vergleichswertes

Bodenwert	455.280 €
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände	0 €
abzüglich Abbruch- und Entsorgungskosten	-45.000 €

## Vergleichswert

**410.280 €**

## Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 1594 mit Abfragedatum 06.08.2025 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt: *keine Eintragungen*

Eintragungen im C-Blatt:

- \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*
- 3 auf Anteil B-LNR 20
    - a 3651/2018 Pfandurkunde 2018-05-17  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--  
für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)
    - b gelöscht
  - 4 auf Anteil B-LNR 20
    - a 597/2019 Pfandurkunde 2019-01-21  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 230.000,--  
für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)
    - c 597/2019 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 1426 KG 19544 St. Pölten C-LNR 16  
EZ 1595 KG 19544 St. Pölten C-LNR 13  
EZ 1594 KG 19544 St. Pölten C-LNR 4
  - 5 b 2458/2019 IM RANG 2320/2019 Pfandurkunde 2019-03-19  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--  
für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)
    - c gelöscht
  - 6 a 2755/2019 Pfandurkunde 2019-04-24  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.550.000,--  
für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)
    - c 2755/2019 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 1058 KG 19544 St. Pölten C-LNR 3  
EZ 1426 KG 19544 St. Pölten C-LNR 17  
EZ 1594 KG 19544 St. Pölten C-LNR 6  
EZ 1595 KG 19544 St. Pölten C-LNR 14
  - 9 a 6159/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 4.334.162,90  
2,25 % Z aus EUR 1.813.387,10 ab 2023-04-19  
je 4,125 % Z aus EUR 977.314,50, aus EUR 551.052,90  
je 4,375 % Z aus EUR 216.530,20, aus EUR 582.344,40  
8,125 % Z aus EUR 582.344,40  
4,375 % Z aus EUR 193.533,80  
8,125 % Z aus EUR 193.533,80 je ab 2023-04-19  
Antragskosten: EUR 15.579,68 für  
Volksbank Niederösterreich AG, FN 039939i (10 E 15/23k)
  - 12 a 5566/2024 Exekutionsbewilligung 2024-11-14  
PFANDRECHT vollstr EUR 45.180,00  
samt 12,58% Z aus EUR 8.530,00 seit 2024-01-01,  
12,58% Z aus EUR 36.650,00 seit 2024-01-01  
Kosten EUR 2.762,96 samt 4% Z daraus seit 2024-01-15,  
Antragskosten EUR 1.532,28  
für   
(30 E 1506/2024y)
    - b 5566/2024 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 1483 KG 19544 St. Pölten C-LNR 13  
EZ 1594 KG 19544 St. Pölten C-LNR 12  
EZ 69 KG 19455 Getzersdorf C-LNR 71

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

## Rechte und Lasten

0 €

## Ermittlung des Verkehrswertes der Gesamtliegenschaft EZ 1594

Vergleichswert der Liegenschaft		410.280 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		410.280 €
Rechte und Lasten		0 €
		410.280 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	410.000 €

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

**Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1594  
B-LNR. 20 und B-LNR. 21 (Gesamtliegenschaft)  
mit Rechte und Lasten 410.000 €**

( in Worten Euro Vierhundertzehntausend )

*Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert der Liegenschaft Grundbuch 19544 St. Pölten EZ 1594 B-LNR. 20 und B-LNR. 21 (Gesamtliegenschaft).*

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

**Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert**

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 15 Seiten.

25114-3100

## **BEILAGENSAMMLUNG**

### **ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN BAUTRÄGERLIEGENSCHAFT mit Gebäudealtbestand**

Zur Ermittlung des **VERKEHRSWERTES** der Liegenschaft

<b>Grundbuch:</b>	19544 St. Pölten
<b>Einlagezahl:</b>	1594            B-LNR. 20 und B-LNR. 21
	Anteil: 31/36 und Anteil: 5/36 (Gesamtliegenschaft)
<b>Bezirksgericht:</b>	St. Pölten
<b>Adresse:</b>	3100 St. Pölten, Mühlweg 10

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>Beilage 1</b>	<b>Grundbuchsauszug</b>
<b>Beilage 2</b>	<b>Planunterlagen Bestand</b>
<b>Beilage 3</b>	<b>Fotodokumentation</b>
<b>Beilage 4</b>	<b>Auszug aus Bebauungsstudie</b>

GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 19544 St. Pölten  
BEZIRKSGERICHT St. Pölten

EINLAGEZAHL 1594

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 20, 21 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 6255/2024

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1543/12	G GST-Fläche *	813	
	Bauf.(10)	388	
	Gärten(10)	425	Mühlweg 10

Legende:

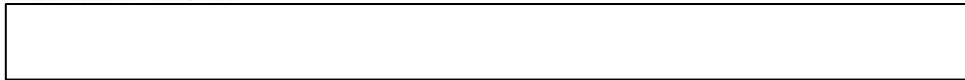
- G: Grundstück im Grenzkataster
- \*: Fläche rechnerisch ermittelt
- Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
- Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

1 a gelöscht

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

20 ANTEIL: 31/36



a 3651/2018 IM RANG 2955/2018 3394/2018 Kaufvertrag 2018-06-11  
Eigentumsrecht

21 ANTEIL: 5/36



a 2458/2019 IM RANG 2320/2019 Kaufvertrag 2019-04-10 Eigentumsrecht

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

3 auf Anteil B-LNR 20

a 3651/2018 Pfandurkunde 2018-05-17

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--  
für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)

b gelöscht

4 auf Anteil B-LNR 20

a 597/2019 Pfandurkunde 2019-01-21

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 230.000,--  
für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)

c 597/2019 Simultan haftende Liegenschaften

- EZ 1426 KG 19544 St. Pölten C-LNR 16
- EZ 1595 KG 19544 St. Pölten C-LNR 13
- EZ 1594 KG 19544 St. Pölten C-LNR 4

5 b 2458/2019 IM RANG 2320/2019 Pfandurkunde 2019-03-19

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--  
für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)

c gelöscht

- 6 a 2755/2019 Pfandurkunde 2019-04-24  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.550.000,--  
für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)
- c 2755/2019 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 1058 KG 19544 St. Pölten C-LNR 3  
EZ 1426 KG 19544 St. Pölten C-LNR 17  
EZ 1594 KG 19544 St. Pölten C-LNR 6  
EZ 1595 KG 19544 St. Pölten C-LNR 14
- 9 a 6159/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 4.334.162,90  
2,25 % Z aus EUR 1.813.387,10 ab 2023-04-19  
je 4,125 % Z aus EUR 977.314,50, aus EUR 551.052,90  
je 4,375 % Z aus EUR 216.530,20, aus EUR 582.344,40  
8,125 % Z aus EUR 582.344,40  
4,375 % Z aus EUR 193.533,80  
8,125 % Z aus EUR 193.533,80 je ab 2023-04-19  
Antragskosten: EUR 15.579,68 für  
Volksbank Niederösterreich AG, FN 039939i (10 E 15/23k)
- 12 a 5566/2024 Exekutionsbewilligung 2024-11-14  
PFANDRECHT vollstr EUR 45.180,00  
samt 12,58% Z aus EUR 8.530,00 seit 2024-01-01,  
12,58% Z aus EUR 36.650,00 seit 2024-01-01  
Kosten EUR 2.762,96 samt 4% Z daraus seit 2024-01-15,  
Antragskosten EUR 1.532,28  
für   
(30 E 1506/2024y)
- b 5566/2024 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 1483 KG 19544 St. Pölten C-LNR 13  
EZ 1594 KG 19544 St. Pölten C-LNR 12  
EZ 69 KG 19455 Getzersdorf C-LNR 71

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



FOTODOKUMENTATION



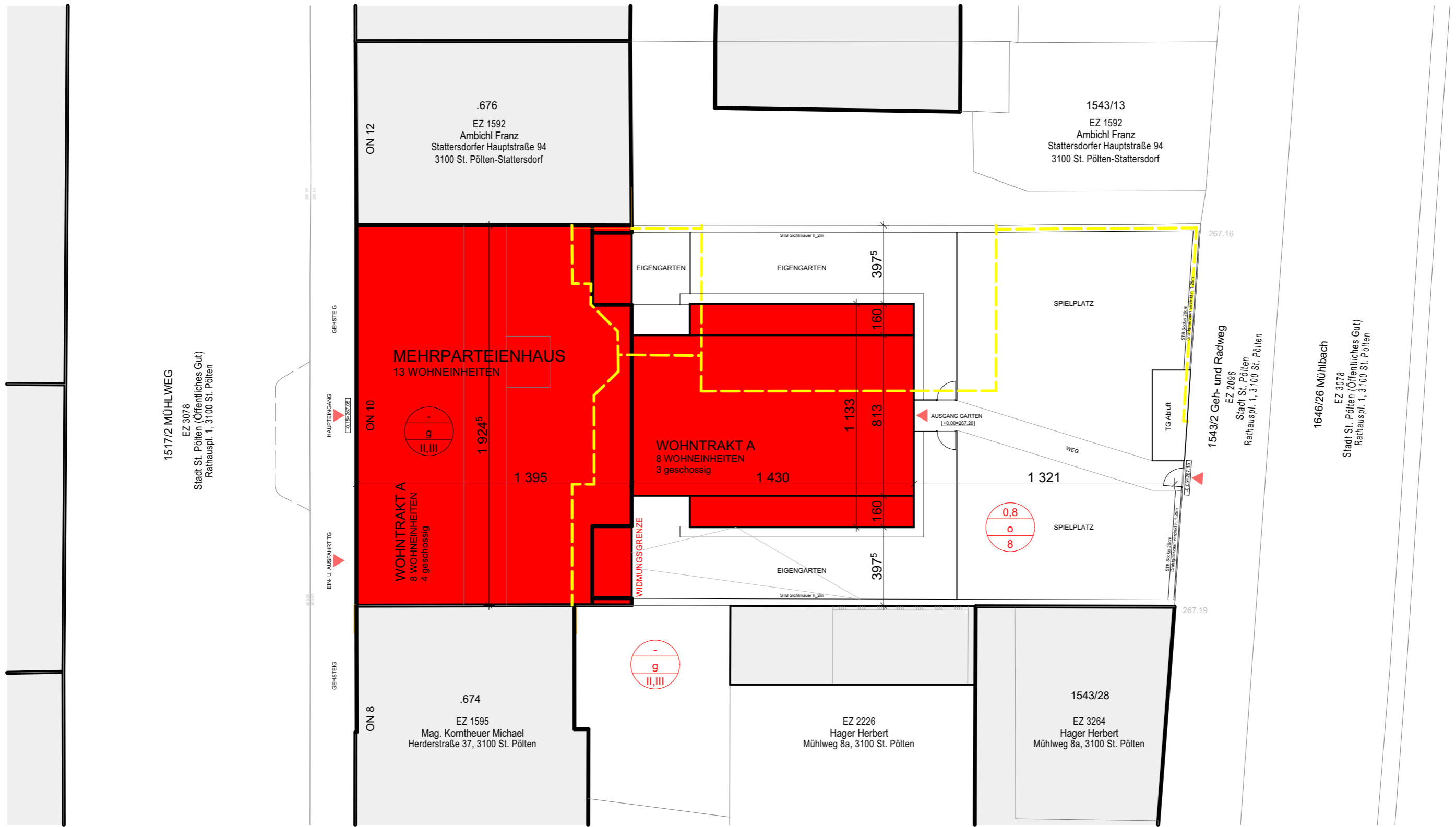




# MEHRPARTEIENHAUS KORNTHEUER

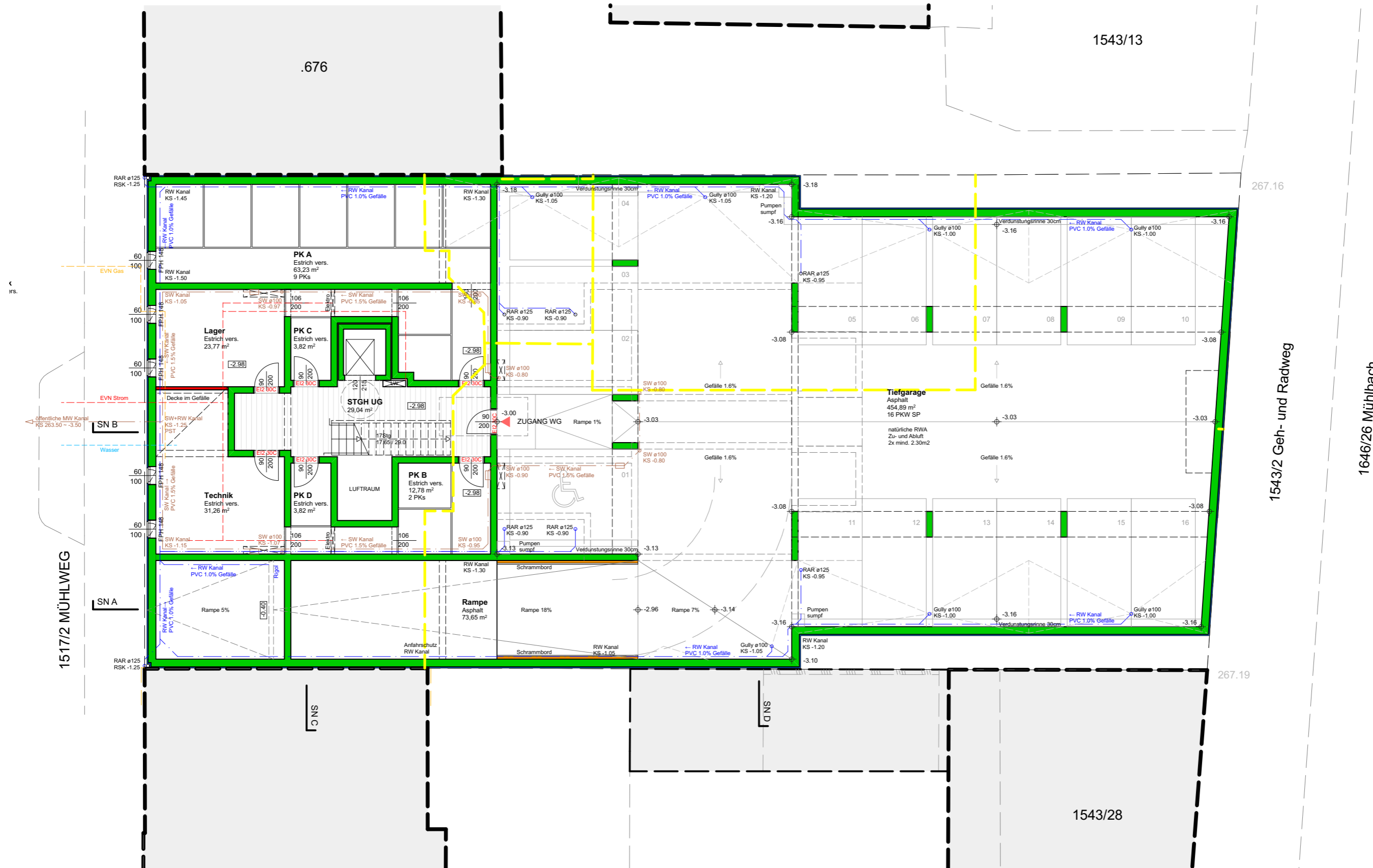
MÜHLWEG 10\_ 3100 ST. PÖLTEN

NOVEMBER 2021



LAGEPLAN - DRAUFSICHT





GRUNDRISS - UNTERGESCHOSS





GRUNDRISS - ERDGESCHOSS





GRUNDRISS - 1.OBERGESCHOSS





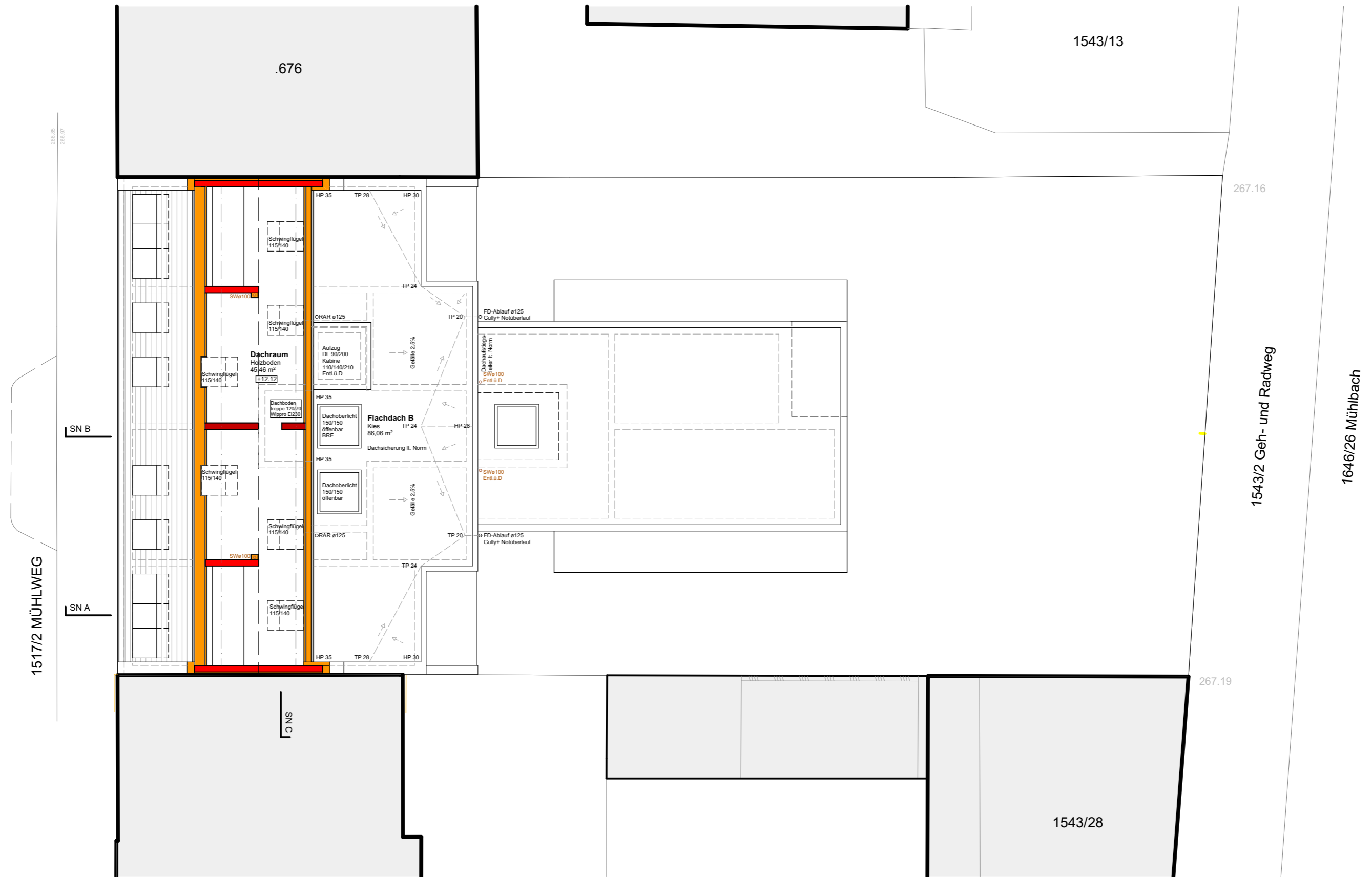
GRUNDRISS - 2.OBERGESCHOSS



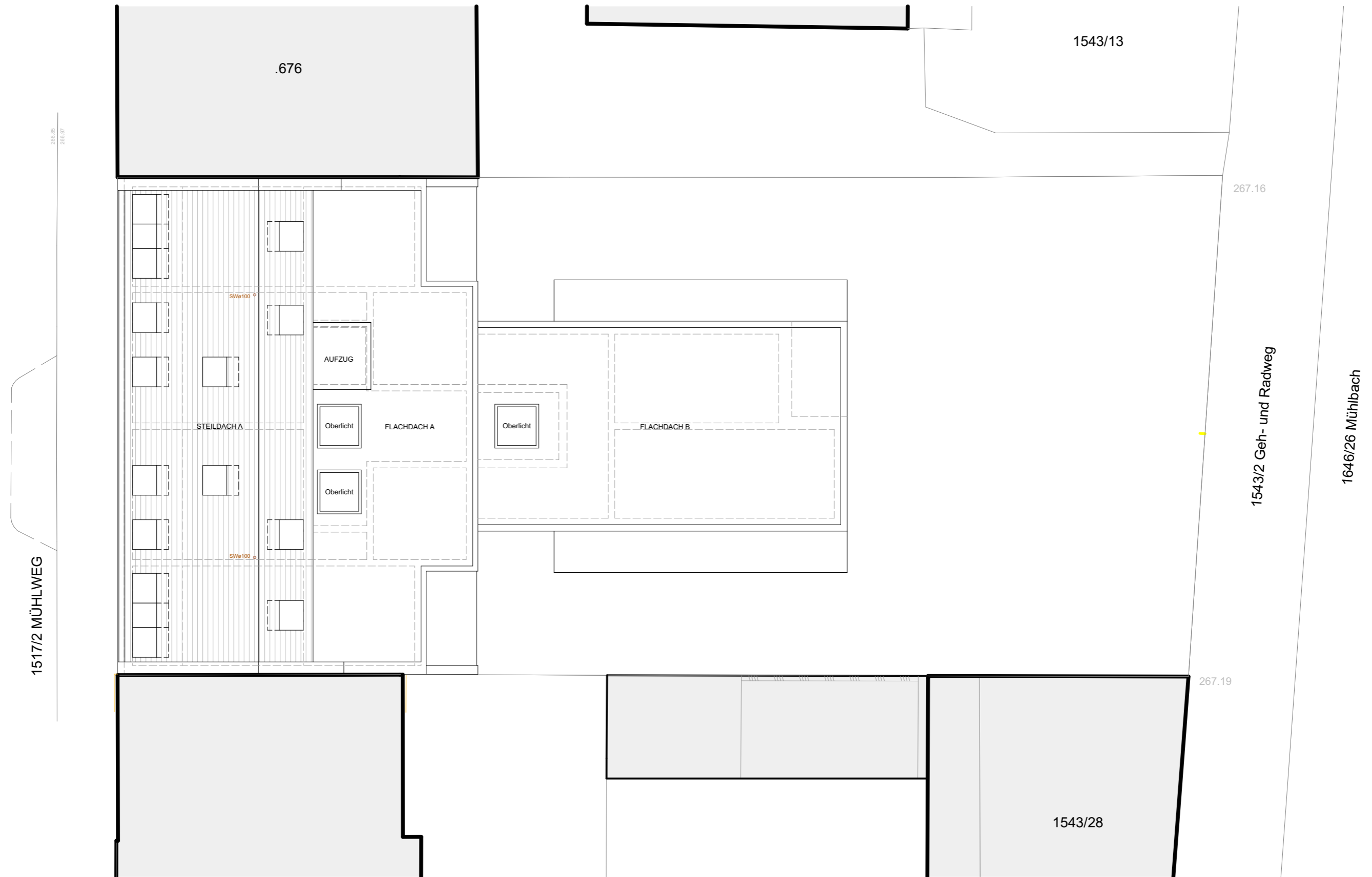


GRUNDRISS - 3.OBERGESCHOSS





GRUNDRISS - DACHRAUM



GRUNDRISS - DACHDRAUFSICHT









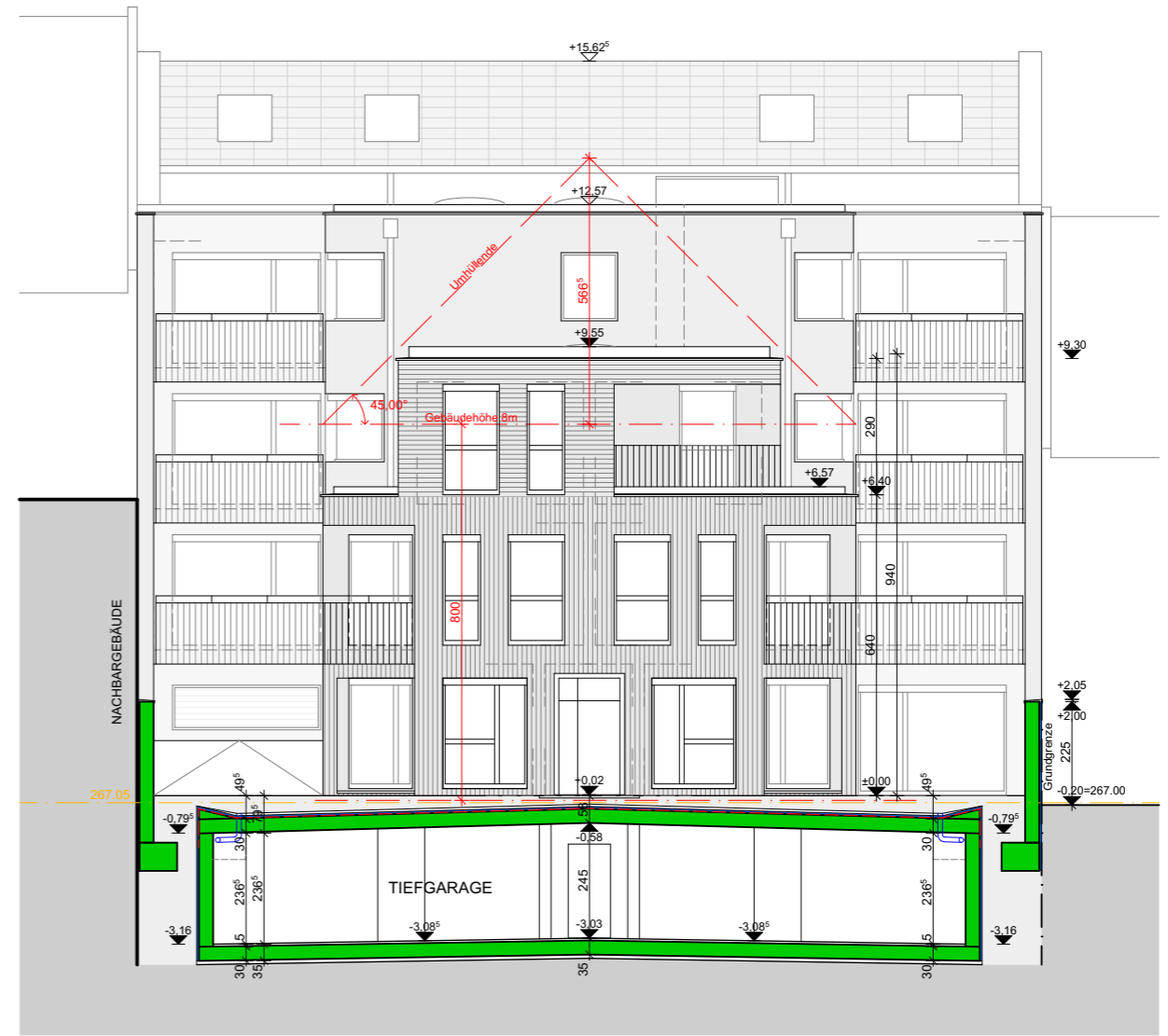
# MEHRPARTEIENHAUS KORNTHEUER

MÜHLWEG 10\_ 3100 ST. PÖLTEN

NOVEMBER 2021



STRASSENANSICHT



GARTENANSICHT

ANSICHTEN - STRASSEN- und GARTENANSICHT

