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, 07.10.2026

GZ 32 E 13/26g Bezirksgericht St. Pölten 26107-3100

BEWERTUNGSGUTACHTEN

MITEIGENTUMSANTEIL - WOHNUNGSEIGENTUM



Zur Ermittlung des V E R K E H R S W E R T E S des Miteigentumsanteiles
- Wohnungseigentum an Steinerg. 5 W 8 - an der Liegenschaft

Grundbuch:	**19544 St. Pölten**
Einlagezahl:	**141** **B-LNR: 25**
Mindestanteil:	**87 / 2538**
Bezirksgericht:	**St. Pölten**
Adresse:	**3100 St. Pölten, Steinergasse 5-9**

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben

Befund

Beschreibung der Liegenschaft

Gutachten und Bewertung

Vergleichswert

Rechte und Lasten

Verkehrswert

Beilagen

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Wohnungsgrundriss
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Energieausweis (Auszug)
Beilage 5	Wohnungseigentumsvertrag

Literatur:

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

ALLGEMEINE ANGABEN

Liegenschaft	**MITEIGENTUMSANTEIL - WOHNUNGSEIGENTUM** an **Steinerg. 5 W 8** **Grundbuch 19544 St. Pölten EZ 141** B-LNR. 25 Anteil: 87 / 2538 3100 St. Pölten, Steinergasse 5-9
Auftraggeber	Bezirksgericht St.Pölten 3100 St.Pölten, Schießstattring 6 in der **Exekutionssache** **GZ 32 E 13/26g** des Bezirksgerichtes St.Pölten betreffend **Feststellung des Verkehrswertes**
Auftrag und Zweck der Bewertung	Feststellung des **Verkehrswertes** des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum an Steinerg. 5 W 8 Grundbuch 19544 St. Pölten EZ 141 B-LNR. 25 Anteil: 87 / 2538 3100 St. Pölten, Steinergasse 5-9 Bewertung erfolgt **ohne Inventar**
Bewertungsstichtag	21.08.2026
Befundaufnahme / Besichtigungstag	21.08.2026

Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Grundbuchsauszug vom:	24.06.2026
Besichtigung vom:	21.08.2026
Erhebungen:	Magistrat der Stadt St.Pölten - Bauamt Abfrage HV Immo Zeller am 08.09.2026 Abfrage HV Frieden am 08.09.2026 Abfrage Flächenwidmungsplan am 04.10.2026 Abfrage Umweltbundesamt - Altlastenkarte am 04.10.2026 Erhebungen der Vergleichspreise

Unterlagen / Dokumente:

Schreiben Bundesdenkmalamt Zl. 10/62 vom 08.01.1962
Pläne Wohnhausanlage aus Juni 1964
Verhandlungsschrift Errichtung einer Wohnhausanlage
Magistrat der Stadt St.Pölten vom 21.05.1968
Bescheid Baubewilligung Wohnhausanlage
Mag.der Stadt St.Pölten GZ.:460/1/-1178/Zi/Hi. vom 30.07.1968
Beschauprotokoll zur Erteilung der Benützungsbewiligung vom 28.06.1973
Bescheid Benützungsbewilligung Wohnhausanlage
Mag.der Stadt St.Pölten GZ.:460/7/14/Er/Ou. vom 05.09.1973
Einreichplan für die Errichtung eines Walmdaches vom 25.07.1991
Baubeschreibung Walmdach aus 1991
Verhandlungsschrift Aufsetzung eines Walmdaches
Magistrat der Landeshauptstadt St.Pölten vom 05.09.1991
Bescheid Baubewilligung Errichtung eines Walmdaches
Magistrat der Landeshauptstadt St.Pölten
GZ.: 11/60/2/14-1991/Er/Ze. vom 25.09.1991
Bescheid Benützungsbewilligung Walmdach
Magistrat der Landeshauptstadt St.Pölten
GZ.: 11/60/7/14-1992/Mi/Ko.- vom 03.12.1992
Ansuchen auf Zuerkennung einer Förderung zur Sanierung
von Wohnhäusern/Wohnungen vom 28.11.2005
Sanierungsentwurf vom 28.11.2005
Nutzflächenaufstellung vom 28.11.2005
Bauanzeige div. Sanierungsarbeiten vom 16.12.2005
Schreiben Baupolizei GZ.:11/60/16/14-2006/Pr/Ze.- vom 02.01.2006
Bauanzeige Anbringen von Wärmeschutzverkleidung vom 14.08.2006
Baubeschreibung Sanierungsarbeiten vom 16.08.2006
Schreiben Kenntnisnahme Sanierungsarbeiten
Baupolizei GZ.:11/60/16/14-2006/Ru/Ko.- vom 07.09.2006

Bestätigung über die selbstständigen Räumlichkeiten
Mag.der Stadt St.Pölten GZ.:460/0/14/Fi/Ro. vom 25.09.1975
Servitutsbestellungsvertrag vom 25.06.1979
Nutzwertfestsetzung Magistrat der Stadt St.Pölten - Schlichtungsstelle
Pr.182/3/Dr.Ka/Ku vom 15.02.1984
Nutzwertfestsetzung Magistrat der Stadt St.Pölten - Schlichtungsstelle
Zl.460/0/14/Zi/Ro. vom 15.05.1984
Nutzwertfestsetzung Magistrat der Stadt St.Pölten - Schlichtungsstelle
Pr.182/3/Dr.Ka/Ku vom 11.07.1984
Bestätigung über die selbstständigen Räumlichkeiten
Mag.der Stadt St.Pölten GZ.:460/0/14/Zi/Ro. vom 11.09.1984
Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 09.02.1989

Schreiben HV Immo Zeller vom 24.08.2026
Kontoblatt Heizkosten per 24.08.2026
monatliche Vorschreibung Heizkosten ab 11/2025
Schreiben HV Frieden vom 29.09.2026
Energieausweis vom 22.04.2019
Jahresabrechnung 2025
Jahresvorausschau 2026
BK-Vorschreibung am 01.01.2026
Wohnungsgrundriss Top Steinerg.5 W 8

BEFUND

Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 19544 St. Pölten EINLAGEZAHL 141
BEZIRKSGERICHT St. Pölten

****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 25 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
****
Letzte TZ 2884/2026
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
.295/3	G	GST-Fläche	*	1366	
		Bauf.(10)		744	
		Gärten(10)		622	Steinergasse 9
					Steinergasse 7

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

********** A2 **********
11 a gelöscht

********** B **********
25 ANTEIL: 87/2538

[redacted]

a 7295/1971 Veräußerungsverbot
b 647/1973 Veräußerungsverbot
d 11218/1988 Wohnungseigentum an Steinerg. 5 W 8
e 818/2007 Kaufvertrag 2006-05-12 Eigentumsrecht
g gelöscht

********** C **********
2 auf Anteil B-LNR 25 67
a 7295/1971 Schuldschein 1971-06-30
PFANDRECHT 3,000.000,--
1 % Z, 6 % VZ, NGS 300.000,-- für Bundesland Niederösterreich
b 647/1973 Löschungsverpflichtung zugunsten Bundesland Niederösterreich
c 9121/1989 Löschungsverpflichtung zugunsten Sparkasse - Region St. Pölten NÖ Sparkasse und Bank hins Anteil C-LNR 9
3 auf Anteil B-LNR 25 67
a 7295/1971
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem WBFG 1968 für Bundesland Niederösterreich
4 auf Anteil B-LNR 25 67
a 647/1973 Schuldschein 1973-01-15
PFANDRECHT 2,267.000,--

1 % Z, 6 % VZ, NGS 226.700,-- für Bundesland Niederösterreich

b 9121/1989 Löschungsverpflichtung zugunsten Sparkasse - Region St. Pölten NÖ Sparkasse und Bank hins Anteil C-LNR 9

5 auf Anteil B-LNR 25 67

a 647/1973
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem WBFG 1968 für Bundesland Niederösterreich

6 a 3098/1979
DIENSTBARKEIT des Kanals über Gst .295/3 gem P I Servitutsbestellungsvertrag 1979-06-25 für Stadt St. Pölten

7 a 11218/1988 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 19 WEG

33 auf Anteil B-LNR 25

a 818/2007 Pfandurkunde 2006-04-11
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 65.000,--
für Volksbank Niederösterreich-Mitte registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

b gelöscht

43 auf Anteil B-LNR 25

a 7154/2008 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 893/08w)

45 auf Anteil B-LNR 25

a 8723/2008 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 1097/08k)

47 auf Anteil B-LNR 25

a 1592/2009 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 431/09s)

48 auf Anteil B-LNR 25

a 2442/2009 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (5 C 296/09w)

50 auf Anteil B-LNR 25

a 3611/2009 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 652/09f)

56 auf Anteil B-LNR 25

a 7262/2009 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (5 C 771/09y)

82 auf Anteil B-LNR 25

a 4250/2013 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 517/13h)

93 auf Anteil B-LNR 25

a 3521/2017 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 498/17f)

97 auf Anteil B-LNR 25

a 7075/2020 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 917/20b)

98 auf Anteil B-LNR 25

a 3833/2021 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 310/21m)

102 auf Anteil B-LNR 25

a 3195/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (14 C 167/22k)

104 auf Anteil B-LNR 25

a 6416/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 1106/22z)

108 auf Anteil B-LNR 25

a 3012/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 287/23g)

110 auf Anteil B-LNR 25

a 5845/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 784/23b)

114 auf Anteil B-LNR 25

a 2594/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (5 C 283/24f)

115 auf Anteil B-LNR 25

a 5685/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 688/24d)

116 auf Anteil B-LNR 25

a 3410/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 344/25k)

118 auf Anteil B-LNR 25

a 703/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 61/26v)

120 auf Anteil B-LNR 25

a 1401/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 155/26t)

```
121    auf Anteil B-LNR 25
     a 2747/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
         Hereinbringung von vollstr. EUR 1.889,90 samt je 4 % Z aus
         EUR 60,33 ab 2025-08-06, aus EUR 365,69 ab 2025-09-06, aus
         EUR 365,69 ab 2025-10-06, aus EUR 365,69 ab 2025-11-06, aus
         EUR 365,69 ab 2025-12-06, aus EUR 366,81 ab 2026-01-06,
         Kosten EUR 610,01 samt 4 % Z seit 2026-02-05, Antragskosten
         EUR 358,86 für WEG der Liegenschaft EZ 141 KG 19544 St.
         Pölten (32 E 13/26g)
122    auf Anteil B-LNR 25
     a 2779/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (5 C 286/26z)

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

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Gebäudebeschreibung, Beschaffenheit und Nutzung

Die Wohnhausanlage in der Steinergasse 5-7 wurde auf Grund der Baubewilligung aus dem Jahr 1968 errichtet. Eine Sanierung (Anbringen einer Vollwärmeschutzfassade, Sanierung des Innenhofes, Fenstertausch, Tausch der Eingangsportale, usw.) wurde vor rund 20 Jahren durchgeführt. Die Wohnhausanlage besteht aus drei Stiegenhäusern mit jeweils einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss und drei Obergeschossen. Die Stiege I (Steinergasse 7) ist von der Straße aus zugänglich, die Stiegen II und III (Steinergasse 5 und Steinergasse 9) sind hofseitig durch eine Ein- und Ausfahrt erreichbar.
Die zu bewertende **Wohnung Steinerg. 5 W 8** befindet sich im 3. Obergeschoss der Stiege II.

In den Kellergeschossen sind die Parteienkeller, Kinderwagen- und Fahrradabstellräume, eine Waschküche, der Müllraum und Technikräume untergebracht. Im Erdgeschoss und den drei Obergeschossen sind die Wohnungen angeordnet.

Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet und hat eine einfach gegliederte Fassade. Das Dach ist als Walmdach ausgebildet.
Die Stiegenhäuser sind mit keinem Personenaufzug ausgestattet.

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt durch eine Zentralheizungsanlage mittels Fernwärmeanschluss.
Der Eingangsbereich der Stiegenhäuser ist mit einer Gegensprechanlage mit Türöffner zu den einzelnen Wohnungen verbunden.

Im befestigten Innenhof befinden sich PKW-Abstellplätze. An den PKW-Abstellplätzen ist kein Wohnungseigentum begründet (kein Zubehör gemäß WEG). Die einzelnen PKW-Abstellplätze können über die Hausverwaltung angemietet werden.

Die Wohnhausanlage ist parifiziert, an den Wohnungen ist Wohnungseigentum begründet und im Grundbuch der EZ 141 einverleibt.
Die Wohnhausanlage befindet sich in einem dem Alter entsprechend mittleren Zustand, vor rund 20 Jahren erfolgte eine Sanierung der Wohnhausanlage (thermische Sanierung inklusive Fenstertausch).

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).



Wohnungsbeschreibung

Die Wohnung Steinerg. 5 W 8 liegt im 3.Obergeschoss und besteht aus einem Vorraum, einem Bad mit WC, einer Küche, einem Schrankraum, einem Wohnzimmer und zwei Zimmer. Die Wohnung ist mit der Küche und einem Zimmer ostseitig (hofseitig) und dem Wohnzimmer und einem Zimmer westseitig (zur Steinergasse) ausgerichtet. Die Wohnung wird durch Kunststofffenster belichtet.

Die Wohnung wird durch Fernwärme beheizt.
Im Vorraum befindet sich der Wohnungsapparat der Gegensprechanlage.
Gemäß Nutzwertfestsetzung ist der Wohnung im Kellergeschoss ein Kellerabteil zugeordnet (Zubehör gemäß WEG).
Die Wohnung ist in einem ***mittleren, teilweise abgewohnten Zustand*** vorhanden.

Wohnungsausstattung

Vorraum:

Boden:	PVC-Belag
Wände:	tapeziert
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	Wohnungseingangstüre: glatte Holztüre in Stahlzarge
Heizung:	Plattenheizkörper

Wohnungsapparat der Gegensprechanlage

Bad/WC:

Boden:	PVC-Belag
Wände:	Fliesen auf ca. 2m, darüber geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	glatte Holztüre in Stahlzarge
Fenster:	Kunststofffenster
Heizung:	Plattenheizkörper

Dusche mit Armatur
Handwaschbecken mit Armatur
Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten
Waschmaschinenanschluss

Küche: Boden: Beschichtung
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: Holztüre mit Glasfüllung in Stahlzarge
Fenster: Kunststofffenster
Heizung: Plattenheizkörper
Küchenausstattung mit Geräten

Zimmer:
Boden: Holzboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: offener Durchgang
Fenster: Kunststofffenster
Heizung: Plattenheizkörper

Wohnzimmer und Zimmer:
Boden: Holzboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge bzw. Holztüre mit Glasfüllung in Stahlzarge
Fenster: Kunststofffenster
Heizung: Rippenheizkörper
Verputzschaden an der Außenwand

Schrankraum:
Boden: Holzboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge

Die vorhandene Möblierung und das sonstige Inventar sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Topografie

Nutzfläche Wohnung Top Steinerg. 5 W 8:	**76,71 m²**
Kellerabteil	**7,72 m²**

Die Nutzflächen sind der Nutzwertfestsetzung des Magistrates der Stadt St.Pölten - Schlichtungsstelle Pr.182/3/Dr.Ka/Ku vom 11.07.1984 entnommen.

Gemäß Nutzflächenaufstellung vom 28.11.2005 (anlässlich des Ansuchens um Förderung zur Sanierung der Wohnhausanlage) ist die Nutzfläche der Wohnung Top Steinerg. 5 W 8 mit 77,32m² ausgewiesen.

Eine vermessungstechnische Überprüfung der Nutzflächen in Bezug auf die Planmaße bzw. der Nutzwertfestsetzung ist im Zuge der Befundaufnahme durch den Sachverständigen nicht erfolgt (Angabe Nutzflächen ohne geodätische Überprüfung des Bestandes).

Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück mit der Nr. .295/3 in der EZ 141 und grenzt westseitig an die Steinergasse und südseitig an die Dr. Karl Renner-Promenade.
Die Grundstücksfläche ist als eben und nahezu waagrecht zu bezeichnen.

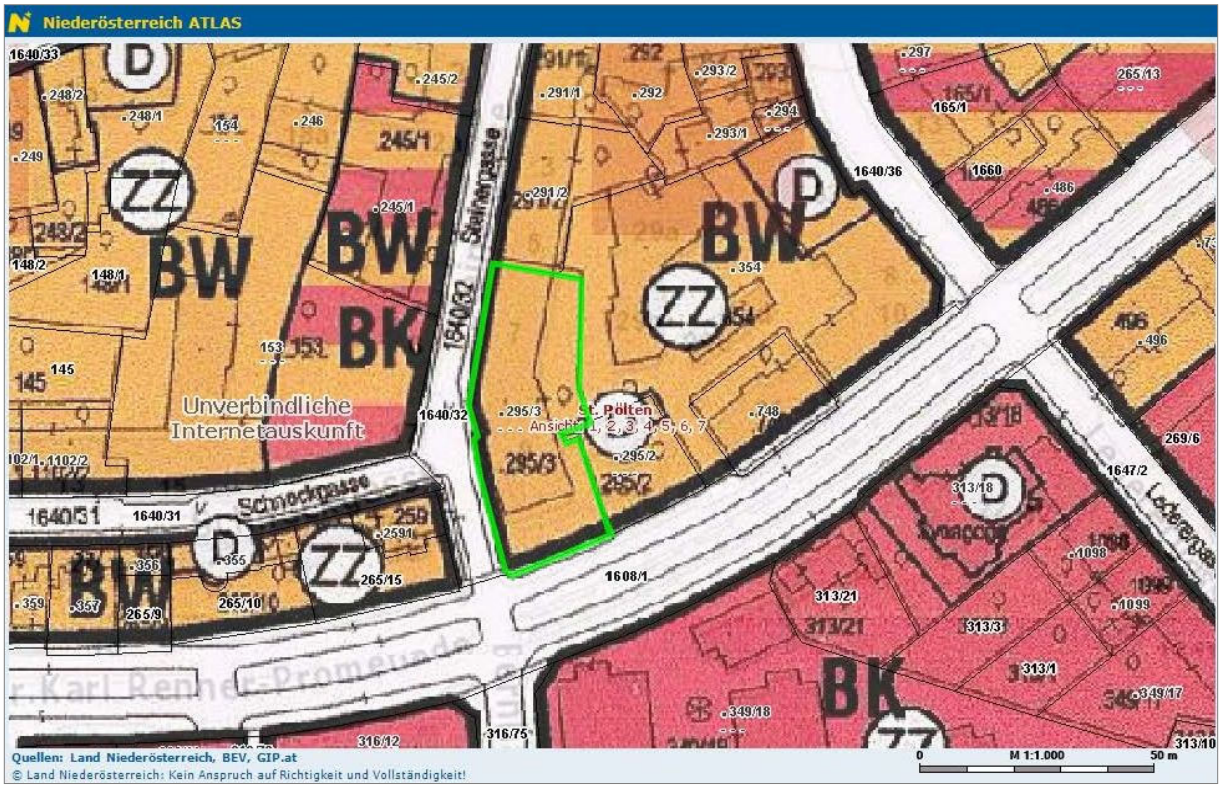
Größe der Liegenschaft

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 141	1.366 m²

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

Flächenwidmung

Gemäß Flächenwidmungsplan des Landes Niederösterreich befindet sich die Liegenschaft im **"Bauland Wohngebiet - BW"**.



Baubehördliche Bewilligung

Die **Baubewilligung** für die Errichtung der Wohnhausanlage wurde mit Bescheid des Magistrates der Stadt St. Pölten GZ.:460/1/-1178/Zi/Hi. vom 30.07.1968 erteilt.
Die Erteilung der **Benützungsbewilligung** erfolgte durch das Magistrat der Stadt St. Pölten mit Bescheid GZ.:460/7/14/Er/Ou. vom 05.09.1973.

Das ursprüngliche Flachdach wurde auf Grund der Baubewilligung des Magistrates der Stadt St. Pölten GZ.: 11/60/2/14-1991/Er/Ze. vom 25.09.1991 durch ein Walmdach ersetzt. Die Benützungsbewilligung erfolgte mit Bescheid des Magistrates der Stadt St.Pölten GZ.: 11/60/7/14-1992/Mi/Ko.- vom 03.12.1992.

Die Sanierung der Wohnhausanlage (Anbringen einer Vollwärmeschutzfassade, Sanierung des Innenhofes, Fenstertausch, Tausch der Eingangsportale, usw.) erfolgte aufgrund der Bauanzeigen aus den Jahren 2005 und 2006.

Anschlüsse

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

Verwaltung des Wohnhauses

Die Wohnhausanlage wird von der Hausverwaltung

Frieden
Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft
Registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119

verwaltet.

Betriebskosten - monatliche Aufwendungen

Die monatliche Vorschreibung beträgt gem. Vorschreibung ab 01.01.2026 derzeit (inkl. Umsatzsteuer):

Betriebskosten	197,19 €
Abstellpl.20%	40,04 €
Verwaltung	33,76 €
Erhalt.Beitrag I	95,82 €
Vorschreibung per Monat	**366,81 €**

Die Verrechnung der Heizungskosten (Fernwärme) erfolgt über die Hausverwaltung Immo Zeller (3100 St. Pölten, Heinrich-Schneidmadlstr. 15/1/26). Die monatliche Vorschreibung beträgt derzeit € 193,43. Derzeit besteht gemäß Kontoblatt per 24.08.2026 eine offene Forderung in Höhe von € 4.606,39.

Die Aufwendungen für elektrische Energie sind verbrauchsabhängig mit den Energieversorgern zu verrechnen.

Rücklagen Wohnhausanlage

Die Instandhaltungsrücklage für die Liegenschaft beträgt gemäß Schreiben der Hausverwaltung per 29.02.2026 rund € 102.670,- zu Gunsten der Eigentümergemeinschaft.

Gemäß Vorausschau für das Jahr 2026 sind für die nächsten Jahre folgende Arbeiten geplant:

Beschreibung	Derzeitige Deckung durch	Anmerkung	Projektvolumen €
innerhalb der nächsten 5 Jahre			
Umsetzung der ev. Mängel aus der Objektsicherheitsbegehung	Rücklage		10 000,00
Sanierung des Daches	Rücklage		8 000,00
Sanierung der Fassade	Rücklage		6 000,00
			24 000,00
innerhalb der nächsten 5 bis 10 Jahre			
Sanierung/Erneuerung der E-Steigleitung	Rücklage		150 000,00
Erneuerung der Hauseingangstüren	Rücklage		15 000,00
Erneuerung der Gegensprechanlagen	Einmalzahlung/Darlehen		12 000,00
Erneuerung der Dachausstiege	Rücklage		8 000,00
Sanierung der Grünanlage	Rücklage		8 000,00
Sanierung des Parkplatzes/Asphaltflächen	Einmalzahlung/Darlehen		15 000,00
Sanierung/Erneuerung des Müllplatzes	Einmalzahlung/Darlehen		8 000,00
Erneuerung der allg. Kaltwasser- und Ablaufleitungen	Einmalzahlung/Darlehen		40 000,00
Erneuerung der Kellerfenster	Rücklage		8 000,00
Errichtung einer Photovoltaikanlage	Beschluss erforderlich		40 000,00
Sanierung des Daches	Rücklage		18 000,00
Sanierung der Fassade	Einmalzahlung/Darlehen		18 000,00
Sanierung der Balkone	Rücklage		6 000,00
Sanierung der Balkone	Rücklage		18 000,00
Erneuerung der Stiegenhausmalerei	Rücklage		15 000,00
			379 000,00

Bestandrechte - Vermietung

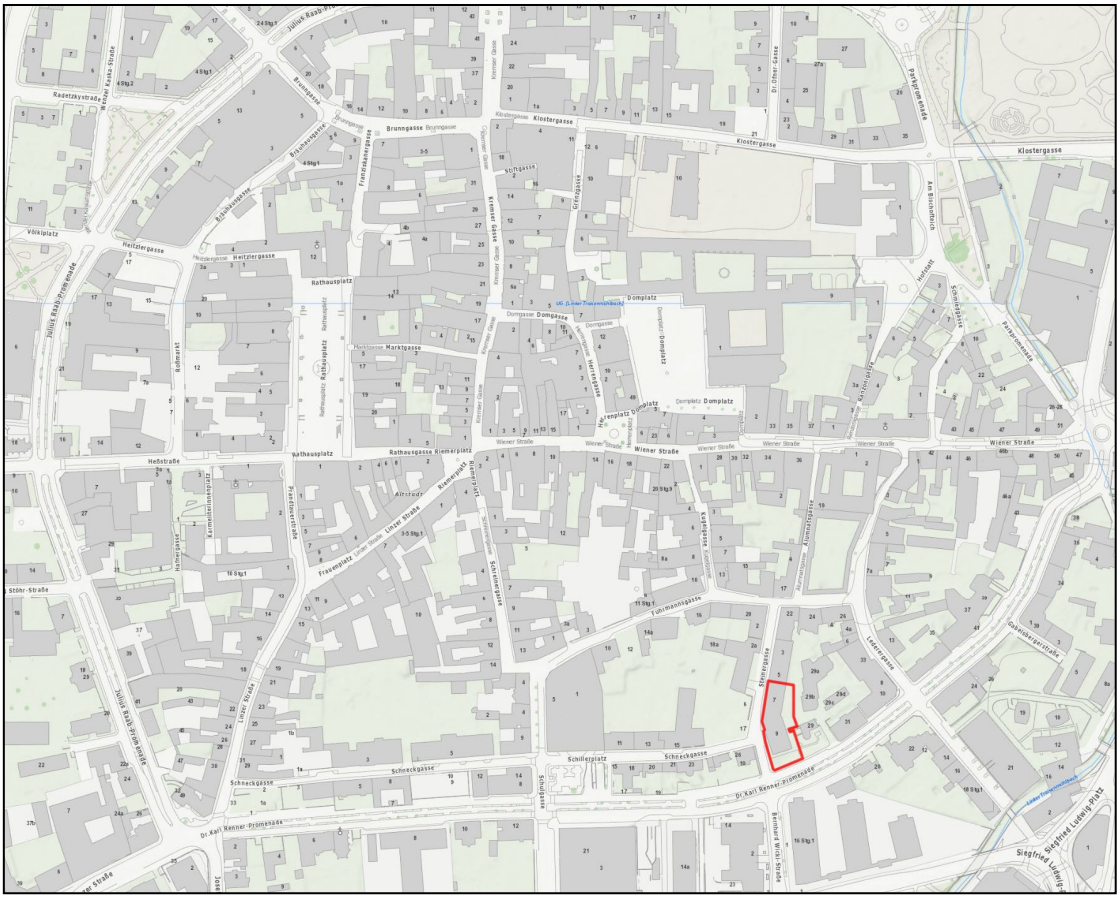
Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist bestandfrei.

Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 04.10.2026 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in der Altlastenkarte des Umweltbundesamtes nicht auf.
Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

Lage, Verkehrsverhältnisse

Die Wohnhausanlage liegt in guter Wohnlage im Zentrum der niederösterreichischen Landeshauptstadt St. Pölten in einem mit Mehrfamilienwohnhäusern bebauten Wohngebiet das mit betrieblich genutzten Liegenschaften und Bürohäusern sowie einzelnen Geschäftsobjekten durchmischt ist.



Quelle: https://atlas.noe.gv.at/atlas

Die Erschließung der Wohnhausanlage erfolgt über die Dr. Karl Renner-Promenade in die Steinergasse.
Die nächstgelegenen Autobahn- und Schnellstraßenanschlüsse sind die in wenigen Kilometern erreichbaren Anschlussstellen der S33 - "St. Pölten Nord" (Richtung Norden - Krems) und "St. Pölten Ost" (über die Westautobahn A1 in Richtung Wien und Salzburg).
An öffentlichen Verkehrsmitteln stehen städtische Linienbusverbindungen im Stadtgebiet von St. Pölten zur Verfügung. Durch die Nähe zum Hauptbahnhof sind Bahn- und Busverbindungen gut erreichbar.

Infrastruktur

Sehr gute Geschäfts-Infrastruktur ist im Stadtzentrum von St. Pölten gegeben. Weiters ist das Einkaufszentrum "Traisenpark" und das Fachmarktzentrum "Traisen-Center" in wenigen Kilometern erreichbar. 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.

GUTACHTEN UND BEWERTUNG

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 einer Eigentumswohnung ist das **Vergleichswertverfahren** als das für Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum geeignete Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Aus dem Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens ist der **Verkehrswert** des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum 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.

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 Klimaanlagen 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

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren im Sinn des § 4 LBG.

Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Eigentumswohnungen aus den Jahren 2023 bis 2026 in vergleichbaren Wohnlagen in der näheren Umgebung erhoben.
Wertbeeinflussende Unterschiede der einzelnen Vergleichsdaten (Vergleichswohnungen) im Bezug zur bewertungsgegenständlichen Wohnung mussten wertmäßig vergleichbar gemacht (harmonisiert) und entsprechend den wertmäßigen Veränderungen der Kaufpreise auf das Bewertungsjahr valorisiert werden.
Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

Vergleichsobjekte - Kaufvorgänge 2023 bis 2026

Vergleichsobjekt 1		*Dr. Karl Renner-Promenade 29a*
Tagebuchzahl	6203/2023	*WE-Begründung 2008*
Mindestanteil	41 / 2965	
Nutzfläche	81,00 m²	*+ Balkon*
Kaufpreis	€ 155.000,00	
Lage vergleichbar	0%	
Gebäudealter	0%	
Freiflächen	-10%	
Harmonisierungsfaktor	-10%	
harmonisierter Kaufpreis	€ 139.500,00	
Datum Kaufvertrag	24.10.2023	
Valorisierung zum Bewertungsstichtag	6,0%	
Kaufpreis Stand 2026	**€ 147.870**	

Vergleichsobjekt 2		*Fuhrmannsgasse 11*
Tagebuchzahl	4872/2024	*WE-Begründung 1965*
Mindestanteil	122 / 4047	
Nutzfläche	83,00 m²	*+ 10m² Terrasse*
Kaufpreis	€ 171.210,00	
Lage vergleichbar	0%	
Gebäudealter	10%	
Freiflächen	-10%	
Harmonisierungsfaktor	0%	
harmonisierter Kaufpreis	€ 171.210,00	
Datum Kaufvertrag	29.08.2024	
Valorisierung zum Bewertungsstichtag	4,0%	
Kaufpreis Stand 2026	**€ 178.058**	

Vergleichsobjekt 3		*Fuhrmanngasse 11*
Tagebuchzahl	6109/2025	*WE-Begründung 1965*
Mindestanteil	68 / 4047	
Nutzfläche	47,00 m²	
Kaufpreis	€ 78.000,00	
Lage vergleichbar	0%	
Gebäudealter	10%	
Freiflächen	0%	
Harmonisierungsfaktor	10%	
harmonisierter Kaufpreis	€ 85.800,00	
Datum Kaufvertrag	05.06.2025	
Valorisierung zum Bewertungsstichtag	2,0%	
Kaufpreis Stand 2026	**€ 87.516**	

Vergleichsobjekt 4		*Steinergasse 9*
Tagebuchzahl	1804/2026	*WE-Begründung 1988*
Mindestanteil	64 / 2438	
Nutzfläche	57,00 m²	
Kaufpreis	€ 126.000,00	
Lage vergleichbar	0%	
Gebäudealter	0%	
Freiflächen	0%	
Harmonisierungsfaktor	0%	
harmonisierter Kaufpreis	€ 126.000,00	
Datum Kaufvertrag	27.03.2026	
Valorisierung zum Bewertungsstichtag	0,0%	
Kaufpreis Stand 2026	**€ 126.000**	

Vergleichsobjekt 5		*Steinergasse 7*
Tagebuchzahl	2884/2026	*WE-Begründung 1988*
Mindestanteil	80 / 2538	
Nutzfläche	72,00 m²	
Kaufpreis	€ 155.000,00	
Lage vergleichbar	0%	
Gebäudealter	0%	
Freiflächen	0%	
Harmonisierungsfaktor	0%	
harmonisierter Kaufpreis	€ 155.000,00	
Datum Kaufvertrag	08.05.2026	
Valorisierung zum Bewertungsstichtag	0,0%	
Kaufpreis Stand 2026	**€ 155.000**	

Vergleichsobjekt 6		*Hammerweg 8a*
Tagebuchzahl	3066/2026	*WE-Begründung 1965*
Mindestanteil	531 / 17452	
Nutzfläche	69,00 m²	*+ Loggia*
Kaufpreis	€ 125.000,00	
Lage vergleichbar	0%	
Gebäudealter	10%	
Freiflächen	-10%	
Harmonisierungsfaktor	0%	
harmonisierter Kaufpreis	€ 125.000,00	
Datum Kaufvertrag	02.06.2026	
Valorisierung zum Bewertungsstichtag	0,0%	
Kaufpreis Stand 2026	**€ 125.000**	

	Nutzfläche	harm. + valor. Kaufpreis	y €/m²
Vergleichsobjekt 1	81,00	147.870	1.825,6
Vergleichsobjekt 2	83,00	178.058	2.145,3
Vergleichsobjekt 3	47,00	87.516	1.862,0
Vergleichsobjekt 4	57,00	126.000	2.210,5
Vergleichsobjekt 5	72,00	155.000	2.152,8
Vergleichsobjekt 6	69,00	125.000	1.811,6
Summen	409,00	819.444	12.007,8
arithmetisches Mittel			2.001,3

Vergleichspreis zum Stichtag: **ist rund** **2.000 € / m² Nutzfläche**

Ermittlung Vergleichswert berechnen: 76,71 m² x 2.000 = 153.420 €

Wertminderung wegen Mängel und Schäden sowie Abnutzung

Für die vorhandenen Mängel und Schäden sowie Abnutzung
wird ein Abzug in der Höhe von 5,0% getätigt. = -7.671 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände 0 €

Vergleichswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum 145.749 €

Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 141 B-LNR. 25 mit Abfragedatum 24.06.2026 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt:

keine Eintragungen

Eintragungen im C-Blatt:

```
************************************ C ***************************************
   2    auf Anteil B-LNR 25 67
      a 7295/1971 Schuldschein 1971-06-30
          PFANDRECHT                                          3,000.000,--
          1 % Z, 6 % VZ, NGS 300.000,-- für Bundesland
          Niederösterreich
      b 647/1973 Löschungsverpflichtung zugunsten Bundesland
          Niederösterreich
      c 9121/1989 Löschungsverpflichtung zugunsten Sparkasse - Region
          St. Pölten NÖ Sparkasse und Bank hins Anteil C-LNR 9
   3    auf Anteil B-LNR 25 67
      a 7295/1971
          VERÄUSSERUNGSVERBOT gem WBFG 1968 für Bundesland
          Niederösterreich
   4    auf Anteil B-LNR 25 67
      a 647/1973 Schuldschein 1973-01-15
          PFANDRECHT                                          2,267.000,--
          1 % Z, 6 % VZ, NGS 226.700,-- für Bundesland
          Niederösterreich
      b 9121/1989 Löschungsverpflichtung zugunsten Sparkasse - Region
          St. Pölten NÖ Sparkasse und Bank hins Anteil C-LNR 9
   5    auf Anteil B-LNR 25 67
      a 647/1973
          VERÄUSSERUNGSVERBOT gem WBFG 1968 für Bundesland
          Niederösterreich
   6  a 3098/1979
          DIENSTBARKEIT des Kanals über Gst .295/3 gem P I
          Servitutsbestellungsvertrag 1979-06-25 für
          Stadt St. Pölten
   7  a 11218/1988 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
          gem § 19 WEG
  33    auf Anteil B-LNR 25
      a 818/2007 Pfandurkunde 2006-04-11
          PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 65.000,--
          für Volksbank Niederösterreich-Mitte registrierte
          Genossenschaft mit beschränkter Haftung
      b gelöscht
  43    auf Anteil B-LNR 25
      a 7154/2008 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 893/08w)
  45    auf Anteil B-LNR 25
      a 8723/2008 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 1097/08k)
  47    auf Anteil B-LNR 25
      a 1592/2009 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 431/09s)
  48    auf Anteil B-LNR 25
      a 2442/2009 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
          (5 C 296/09w)
  50    auf Anteil B-LNR 25
      a 3611/2009 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 652/09f)
  56    auf Anteil B-LNR 25
      a 7262/2009 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (5 C 771/09y)
```

```
 82    auf Anteil B-LNR 25
     a 4250/2013 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 517/13h)
 93    auf Anteil B-LNR 25
     a 3521/2017 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 498/17f)
 97    auf Anteil B-LNR 25
     a 7075/2020 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 917/20b)
 98    auf Anteil B-LNR 25
     a 3833/2021 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 310/21m)
102    auf Anteil B-LNR 25
     a 3195/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (14 C 167/22k)
104    auf Anteil B-LNR 25
     a 6416/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 1106/22z)
108    auf Anteil B-LNR 25
     a 3012/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 287/23g)
110    auf Anteil B-LNR 25
     a 5845/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 784/23b)
114    auf Anteil B-LNR 25
     a 2594/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (5 C 283/24f)
115    auf Anteil B-LNR 25
     a 5685/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 688/24d)
116    auf Anteil B-LNR 25
     a 3410/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 344/25k)
118    auf Anteil B-LNR 25
     a 703/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 61/26v)
120    auf Anteil B-LNR 25
     a 1401/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 155/26t)
121    auf Anteil B-LNR 25
     a 2747/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
       Hereinbringung von vollstr. EUR 1.889,90 samt je 4 % Z aus
       EUR 60,33 ab 2025-08-06, aus EUR 365,69 ab 2025-09-06, aus
       EUR 365,69 ab 2025-10-06, aus EUR 365,69 ab 2025-11-06, aus
       EUR 365,69 ab 2025-12-06, aus EUR 366,81 ab 2026-01-06,
       Kosten EUR 610,01 samt 4 % Z seit 2026-02-05, Antragskosten
       EUR 358,86 für WEG der Liegenschaft EZ 141 KG 19544 St.
       Pölten (32 E 13/26g)
122    auf Anteil B-LNR 25
     a 2779/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (5 C 286/26z)
```

Die eingetragene DIENSTBARKEIT des Kanals über die bewertungsgegenständliche Liegenschaft stellt bei der Wertermittlung des Wohnungseigentumsobjektes an Steinerg. 5 W 8 keine wertbeeinflussende Last dar.

Gemäß Wohnungseigentumsvertrag werden die Aufwendungen nach Nutzflächen aufgeteilt.

Die PFANDRECHTE und VERÄUSSERUNGSVERBOTE für Bundesland Niederösterreich stellen keine wertbeeinflussende Last dar.

Sonstige PFANDRECHTE werden im Zuge der Wertermittlung nicht berücksichtigt (keine wertbeeinflussenden Lasten), sind jedoch im Zuge einer Veräußerung entsprechend zu berücksichtigen.

Rechte und Lasten	**0 €**

Ermittlung des Verkehrswertes

Vergleichswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum		145.749 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		145.749 €
Rechte und Lasten		0 €
		145.749 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	146.000 €

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

Verkehrswert mit Rechte und Lasten 146.000 €

(in Worten Euro Einhundertsechsundvierzigtausend)

Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum an Steinerg. 5 W 8.

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

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 20 Seiten.

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

26107-3100

BEILAGENSAMMLUNG

ZUM
BEWERTUNGSGUTACHTEN

MITEIGENTUMSANTEIL - WOHNUNGSEIGENTUM

Zur Ermittlung des V E R K E H R S W E R T E S des Miteigentumsanteiles
- Wohnungseigentum an Steinerg. 5 W 8 - an der Liegenschaft

Grundbuch:	**19544 St. Pölten**		
Einlagezahl:	**141**	**B-LNR:**	**25**
Mindestanteil:	**87 / 2538**		
Bezirksgericht:	**St. Pölten**		
Adresse:	**3100 St. Pölten, Steinergasse 5-9**		

INHALTSVERZEICHNIS

Beilage 1	**Grundbuchsauszug**
Beilage 2	**Wohnungsgrundriss**
Beilage 3	**Fotodokumentation**
Beilage 4	**Energieausweis (Auszug)**
Beilage 5	**Wohnungseigentumsvertrag**

BEILAGE 1

GRUNDBUCHSAUSZUG

```
KATASTRALGEMEINDE 19544 St. Pölten                              EINLAGEZAHL   141
BEZIRKSGERICHT St. Pölten

*****************************************************************************
*** Eingeschränkter Auszug                                                  ***
***    B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 25                      ***
***    C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt    ***
*****************************************************************************
Letzte TZ 2884/2026
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************ A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  .295/3   G GST-Fläche        *     1366
             Bauf.(10)                744
             Gärten(10)               622  Steinergasse 9
                                           Steinergasse 7
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
************************************ A2 ************************************
  11  a gelöscht
************************************ B ************************************
  25 ANTEIL: 87/2538
     [redacted]
      a 7295/1971 Veräußerungsverbot
      b 647/1973 Veräußerungsverbot
      d 11218/1988 Wohnungseigentum an Steinerg. 5 W 8
      e 818/2007 Kaufvertrag 2006-05-12 Eigentumsrecht
      g gelöscht
************************************ C ************************************
   2    auf Anteil B-LNR 25 67
      a 7295/1971 Schuldschein 1971-06-30
          PFANDRECHT                                          3,000.000,--
          1 % Z, 6 % VZ, NGS 300.000,-- für Bundesland
          Niederösterreich
      b 647/1973 Löschungsverpflichtung zugunsten Bundesland
          Niederösterreich
      c 9121/1989 Löschungsverpflichtung zugunsten Sparkasse - Region
          St. Pölten NÖ Sparkasse und Bank hins Anteil C-LNR 9
   3    auf Anteil B-LNR 25 67
      a 7295/1971
          VERÄUSSERUNGSVERBOT gem WBFG 1968 für Bundesland
          Niederösterreich
   4    auf Anteil B-LNR 25 67
      a 647/1973 Schuldschein 1973-01-15
          PFANDRECHT                                          2,267.000,--
```

```
        1 % Z, 6 % VZ, NGS 226.700,-- für Bundesland
        Niederösterreich
    b 9121/1989 Löschungsverpflichtung zugunsten Sparkasse - Region
        St. Pölten NÖ Sparkasse und Bank hins Anteil C-LNR 9
  5   auf Anteil B-LNR 25 67
    a 647/1973
        VERÄUSSERUNGSVERBOT gem WBFG 1968 für Bundesland
        Niederösterreich
  6 a 3098/1979
        DIENSTBARKEIT des Kanals über Gst .295/3 gem P I
        Servitutsbestellungsvertrag 1979-06-25 für
        Stadt St. Pölten
  7 a 11218/1988 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
        gem § 19 WEG
 33   auf Anteil B-LNR 25
    a 818/2007 Pfandurkunde 2006-04-11
        PFANDRECHT                                  Höchstbetrag EUR 65.000,--
        für Volksbank Niederösterreich-Mitte registrierte
        Genossenschaft mit beschränkter Haftung
    b gelöscht
 43   auf Anteil B-LNR 25
    a 7154/2008 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 893/08w)
 45   auf Anteil B-LNR 25
    a 8723/2008 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 1097/08k)
 47   auf Anteil B-LNR 25
    a 1592/2009 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 431/09s)
 48   auf Anteil B-LNR 25
    a 2442/2009 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
        (5 C 296/09w)
 50   auf Anteil B-LNR 25
    a 3611/2009 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 652/09f)
 56   auf Anteil B-LNR 25
    a 7262/2009 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (5 C 771/09y)
 82   auf Anteil B-LNR 25
    a 4250/2013 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 517/13h)
 93   auf Anteil B-LNR 25
    a 3521/2017 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 498/17f)
 97   auf Anteil B-LNR 25
    a 7075/2020 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 917/20b)
 98   auf Anteil B-LNR 25
    a 3833/2021 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 310/21m)
102   auf Anteil B-LNR 25
    a 3195/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (14 C 167/22k)
104   auf Anteil B-LNR 25
    a 6416/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 1106/22z)
108   auf Anteil B-LNR 25
    a 3012/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 287/23g)
110   auf Anteil B-LNR 25
    a 5845/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 784/23b)
114   auf Anteil B-LNR 25
    a 2594/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (5 C 283/24f)
115   auf Anteil B-LNR 25
    a 5685/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 688/24d)
116   auf Anteil B-LNR 25
    a 3410/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 344/25k)
118   auf Anteil B-LNR 25
    a 703/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 61/26v)
120   auf Anteil B-LNR 25
    a 1401/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 155/26t)
```

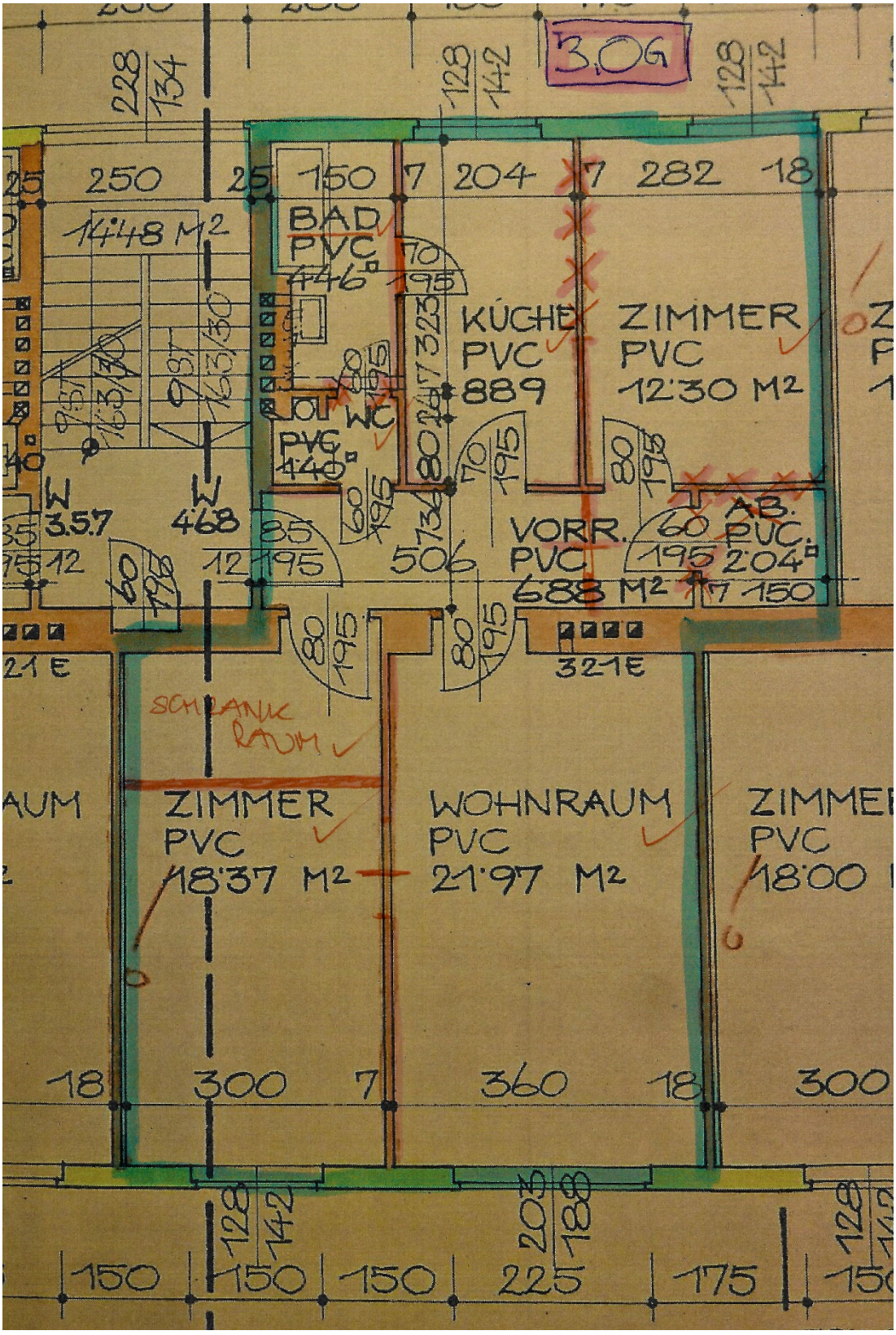
```
 121    auf Anteil B-LNR 25
     a 2747/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
         Hereinbringung von vollstr. EUR 1.889,90 samt je 4 % Z aus
         EUR 60,33 ab 2025-08-06, aus EUR 365,69 ab 2025-09-06, aus
         EUR 365,69 ab 2025-10-06, aus EUR 365,69 ab 2025-11-06, aus
         EUR 365,69 ab 2025-12-06, aus EUR 366,81 ab 2026-01-06,
         Kosten EUR 610,01 samt 4 % Z seit 2026-02-05, Antragskosten
         EUR 358,86 für WEG der Liegenschaft EZ 141 KG 19544 St.
         Pölten (32 E 13/26g)
 122    auf Anteil B-LNR 25
     a 2779/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (5 C 286/26z)

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

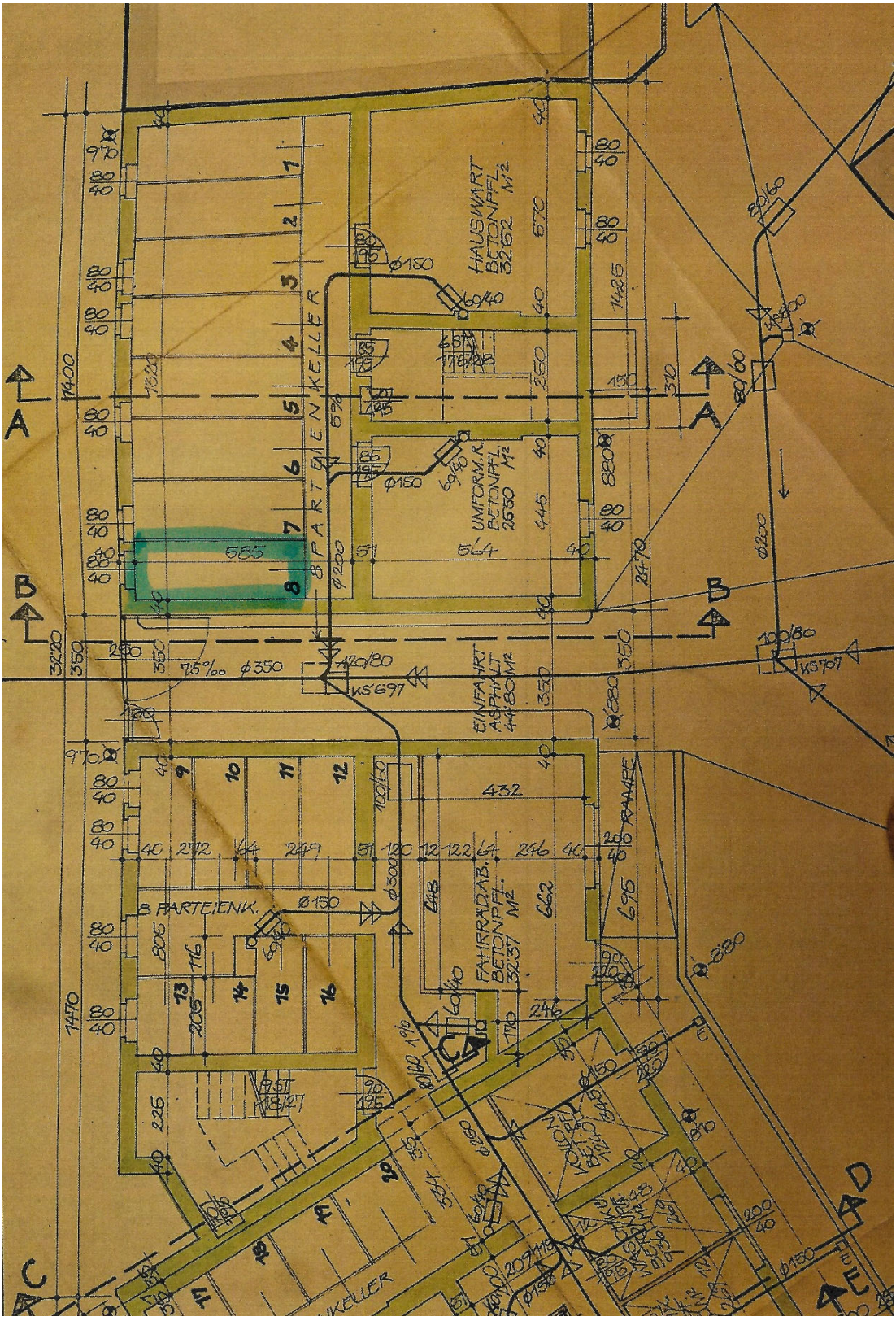
Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

BEILAGE 2

WOHNUNGSGRUNDRISS



KELLERGESCHOSS / KELLERABTEIL



Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

BEILAGE 3

FOTODOKUMENTATION









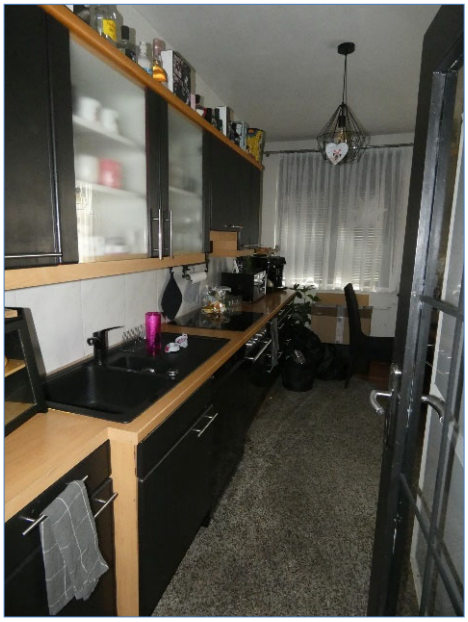


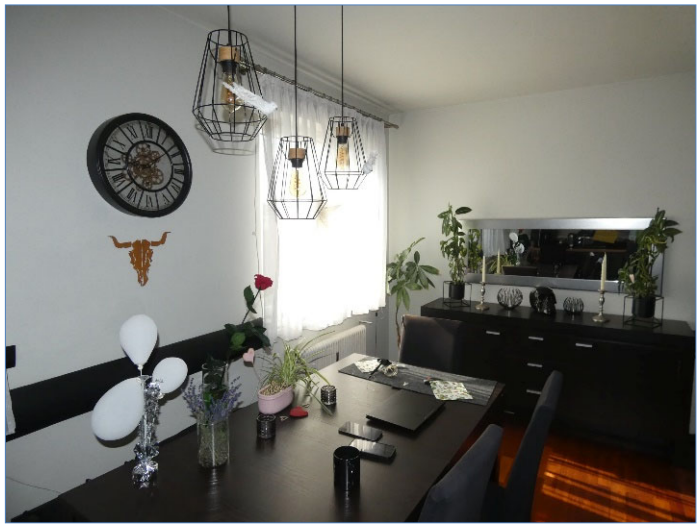














BEILAGE 4

ENERGIEAUSWEIS (AUSZUG)

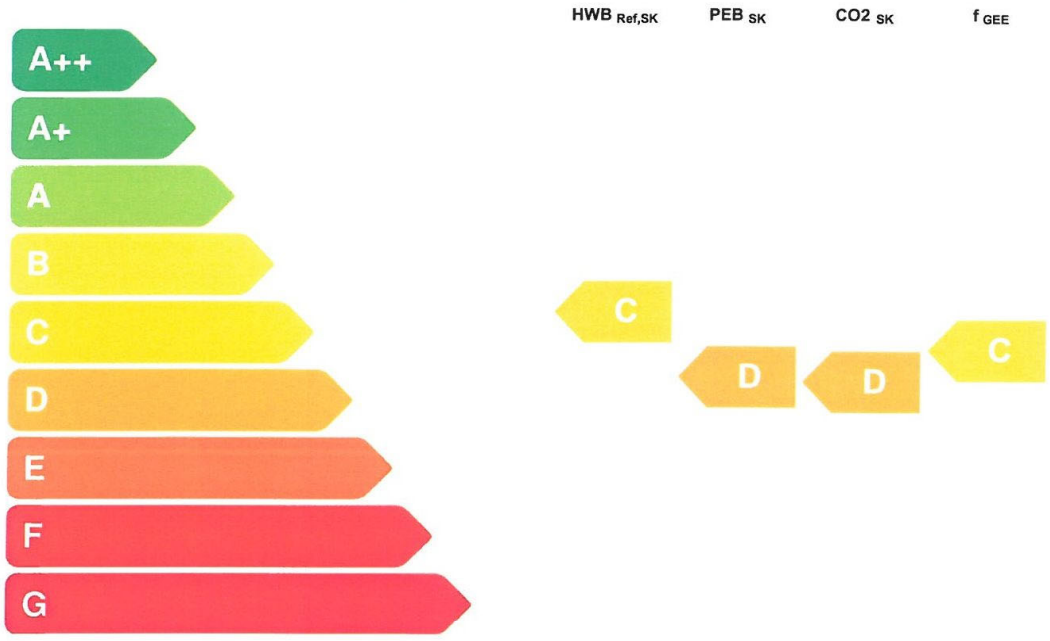
Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

EN.CONSULT.ING

BEZEICHNUNG	MFH Steinergasse 5-9, 3100 St. Pölten		
Gebäude(-teil)		Baujahr	1971
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Steinergasse 5-9	Katastralgemeinde	St. Pölten
PLZ/Ort	3100 St. Pölten	KG-Nr.	19544
Grundstücksnr.	.295/3	Seehöhe	267 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



HWB $_{Ref}$: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

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

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB em.) und einen nicht erneuerbaren (PEB n.em.) Anteil auf.

CO2: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

EN.CONSULTING

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	2.877 m²	charakteristische Länge	2,89 m	mittlerer U-Wert	0,61 W/m²K
Bezugsfläche	2.301 m²	Heiztage	247 d	LEK_T -Wert	37,5
Brutto-Volumen	8.861 m³	Heizgradtage	3561 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	3.064 m²	Klimaregion	N	Bauweise	mittelschwer
Kompaktheit (A/V)	0,35 1/m	Norm-Außentemperatur	-14,6 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	**k.A.**	$HWB_{Ref,RK}$	52,2 kWh/m²a
Heizwärmebedarf		HWB_{RK}	52,2 kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	**k.A.**	E/LEB_{RK}	141,3 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	**k.A.**	f_{GEE}	1,58
Erneuerbarer Anteil	**k.A.**		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	162.729 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$	56,6 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	162.729 kWh/a	HWB_{SK}	56,6 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	36.747 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	369.257 kWh/a	HEB_{SK}	128,4 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen		$e_{AWZ,H}$	1,85
Haushaltsstrombedarf	47.247 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m²a
Endenergiebedarf	416.504 kWh/a	EEB_{SK}	144,8 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	651.754 kWh/a	PEB_{SK}	226,6 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	571.903 kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$	198,8 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	79.851 kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$	27,8 kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen	120.484 kg/a	$CO2_{SK}$	41,9 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f_{GEE}	1,58
Photovoltaik-Export		$PV_{Export,SK}$	

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	22.04.2019
Gültigkeitsdatum	21.04.2029

ErstellerIn: Enconsulting Trupp Kottinger Ingenieurbüro Energie
Lerchengasse 44
2362 Biedermannsdorf

Unterschrift

EN.CONSULTING
Trupp Kottinger Ingenieurbüro
Energie Consulting GmbH
Lerchengasse 44/A-2362 Biedermannsdorf
Tel. +43 1 324 55 55
e-mail office@enconsulting.at
web www.enconsulting.at

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

BEILAGE 5

11218/88 1/A

- 2 NOV. 1987
175255

Angezeigt am - 3. JULI 1987
108693
Finanzamt für Gebühren u. Verkehrsteuern in Wien

Angezeigt am 24. JUNI 1987
103382
Finanzamt für Gebühren u. Verkehrsteuern in Wien

ÖSTERREICH 120.00 SCHILLING 10015 BUNDESSTEMPEL

Grunderwerbsteuerbefreiung beantragt
gemäß § 4 (1) 3 GrEStG

KAUF- UND WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

6365/90 E 5169/89

abgeschlossen zwischen der **Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft "Frieden", registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, in 1041 Wien, Karlsgasse 14,** im folgenden kurz "Frieden" genannt, als **Verkäuferin** einerseits

3076/90

und

den im Punkt XVIII., jeweils Spalte 5 **genannten Personen, sämtliche wohnhaft in 3100 St. Pölten, Steinergasse 5, 7 und 9,** als **Käufer** andererseits wie folgt:

Angezeigt am 10. JUNI 1988
99663
Finanzamt für Gebühren u. Verkehrsteuern in Wien

I.

Die Verkäuferin ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ. 141, Grundbuch 19544 St. Pölten, Bezirksgericht St. Pölten, bestehend aus dem Grundstück-Nr.: 295/3 Baufläche im Ausmaß von 1.366 m^2.

Sie hat dieses Grundstück im Jahre 1962 zum Zwecke der Errichtung einer Wohnhausanlage mit Kleinwohnungen im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes erworben.
Mit Bescheinigung des Magistrates der Stadt St. Pölten vom 11. 9. 1984 wird bestätigt, daß es sich bei den gegenständlichen Wohnungen gemäß § 12 (2) Wohnungseigentumsgesetz 1975 um selbständige Bestandsgegenstände handelt.

Die Verkäuferin verkauft die vorstehend genau bezeichnete Liegenschaft an die im Punkt XVIII., jeweils Spalte 5 genannten Personen zu den in Spalte 4 eingetragenen Anteilen und diese Personen kaufen und übernehmen diese Anteile zu den in Spalte 6 genannten Kaufpreisen.
Die Kaufpreise sind durch Eigenmittel der Käufer und Übernahme der Darlehen (Punkt II.) bereits entrichtet.
Die Käufer übernehmen die im Punkt II. angeführten pfandrechtlich sichergestellten Forderungen zur Vertretung, Verzinsung und Selbstzahlung. Sie übernehmen alle Verbindlichkeiten und Verpflichtungen, welche die Verkäuferin in den im Punkt II. angeführten Urkunden gegenüber den Gläubigern übernommen hat.

II. A.

Die Vertragsliegenschaft ist am Tage der Unterzeichnung des gegenständlichen Vertrages wie folgt belastet:

In ClNr. 1 a ist aufgrund des Schuldscheines vom 1. 12. 1971 das Pfandrecht für die Darlehensforderung in Höhe von S 4,500.000,-- (Schilling vier Millionen fünfhunderttausend) samt 7,5 % Zinsen, 12 % Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührenkaution von S 900.000,-- zugunsten der DIE ERSTE österreichische Spar-Casse-Bank einverleibt.

In ClNr. 2 a ist aufgrund des Schuldscheines vom 30. 6. 1971 das Pfandrecht für die Darlehensforderung in Höhe von S 3,000.000,-- (Schilling drei Millionen) samt 1 % Zinsen, 6 % Verzugszinsen und einer Nebengebührenkaution von S 300.000,-- und

in ClNr. 3 a ist das Veräußerungsverbot gemäß § 22, Abs. 2,

Wohnbauförderungsgesetz 1968 je zugunsten des Landes Niederösterreich einverleibt.

In ClNr. 4 a ist aufgrund des Schuldscheines vom 15. 1. 1973 das Pfandrecht für die Darlehensforderung in Höhe von S 2,267.000,-- (Schilling zwei Millionen zweihundertsiebenundsechzigtausend) samt 1 % Zinsen, 6 % Verzugszinsen und einer Nebengebührenkaution von S 226.700,-- und

in ClNr. 5 a ist das Veräußerungsverbot gemäß § 22, Abs. 2, Wohnbauförderungsgesetz 1968 je zugunsten des Landes Niederösterreich einverleibt.

In ClNr. 6 a ist die Dienstbarkeit der Verlegung und Erhaltung eines Kanales ob dem Grundstück 295/3 gemäß Punkt I. des Servitutsbestellungsvertrages vom 25. 6. 1979 für die Stadt St. Pölten einverleibt.

II. B.

Die Darlehensforderungen haften derzeit wie folgt aus:

EÖ-SPC:	Nominale:	S 2,700.000,--
	aushaftend: per 31. 3. 1987	S 1,421.405,--
WBF 1968:	Nominale:	S 5,267.000,--
	aushaftend: per 31. 12. 1986	S 4,370.604,--

III.

Die Käufer bestätigen, den Kaufgegenstand vor Übernahme besich-

tigt zu haben.

Einvernehmlich stellen sämtliche Vertragsparteien fest, daß auf dem kaufgegenständlichen Grundstück 295/3, Grundbuch St. Pölten, von der Verkäuferin im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsbescheid des Magistrates der Stadt St. Pölten vom 30. Juli 1968, GZ.: 460/1/-1178/Zi/Hi zu wenig Stellplätze für Personenkraftwagen errichtet wurden. Die Verkäuferin verpflichtet sich nun, für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes 354 Baufläche, derzeit erliegend in der EZ. 5221, Grundbuch 19544 St. Pölten, bei Errichtung einer Wohnhaus- oder Geschäftshausanlage auf dem Grundstück 354 Baufläche, Grundbuch St. Pölten, für die Gesamtheit der Käufer, bzw. deren Rechtsnachfolger (im Eigentum der Liegenschaft EZ. 141, Grundbuch St. Pölten) die auf dem gegenständlichen Grundstück 295/3 Baufläche, Grundbuch St. Pölten, fehlende Anzahl der PKW-Abstellplätze, mindestens jedoch 20 PKW-Abstellplätze, zu errichten -- soferne nicht aufgrund behördlicher Vorschreibungen (Bundesdenkmalamt, Baubehörde, etc.) die Errichtung dieser Anzahl von PKW-Abstellflächen unmöglich oder unerschwinglich (wirtschaftlich unmöglich) ist -- und der Gesamtheit der Wohnungseigentümer der EZ. 141, Grundbuch 19544 St. Pölten, zum Kauf zu den verkehrsüblichen Bedingungen anzubieten, wobei die Mehrheit der Wohnungseigentümer der EZ. 141, Grundbuch 19544 St. Pölten (§ 14 WEG) vor Baubeginn darüber entscheidet, welche Wohnungseigentümer der EZ. 141, Grundbuch 19544 St. Pölten, im Einzelfall dann das Anbot zum Kauf dieser PKW-Abstellfläche (ins Wohnungseigentum gemäß § 1, Abs. 1, WEG) annehmen dürfen. Hiezu wird festgestellt, daß räumlich gesehen die Grundstücke 354 Baufläche und 295/3 Baufläche, jeweils Grundbuch St. Pölten, unmittelbar nebeneinander situiert sind. Auf jeden Fall verpflichtet sich allerdings die Verkäuferin, die Käufer und deren Rechtsnachfolger im Miteigentum (Wohnungseigentum) der EZ. 141, Grundbuch 19544 St. Pölten, bei einer allfälligen Vorschreibung

einer Ausgleichsabgabe im Sinn des § 86 NÖ. Bauordnung, NÖLgBl. 8.200, wegen der fehlenden PKW-Abstellplätze für das Grundstück 295/3 Baufläche, Grundbuch St. Pölten, schadlos zu halten.

Im übrigen haftet die Verkäuferin weder für ein bestimmtes Ausmaß, noch für die Lage und Beschaffenheit der kaufgegenständlichen Liegenschaft, ausgenommen die oben getroffene Vereinbarung im Zusammenhang mit den fehlenden PKW-Abstellflächen. Die Verkäuferin leistet allerdings Gewähr dafür, daß der Kaufgegenstand, mit Ausnahme den im Punkt II. genannten Rechten, frei von bücherlichen und außerbücherlichen Rechten Dritter, sowie sonstiger Lasten -- welcher Art auch immer -- ist.

IV.

Gefahr und Zufall, Nutzen und Last gehen mit Unterfertigung dieses Vertrages auf die Käufer über. Am gleichen Tage endet das bisher zwischen der Verkäuferin und den Käufern bestehende Nutzungsverhältnis.
Das Benützungsentgelt inkl. Betriebs- und Instandhaltungskosten wird anläßlich der nächsten Abrechnungsperiode verrechnet.

V.

Die Käufer übernehmen in Kenntnis der Darlehensbedingungen alle im Punkt II. bezeichneten Lasten, das Veräußerungsverbot, jedoch ohne Anrechnung auf den Kaufpreis. Sie erklären gemäß § 1405 ABGB unter Übernahme der persönlichen Haftung, die im Punkt II. genannten Darlehen entsprechend Punkt XVIII., jeweils Spalte 7 und 8 zu übernehmen bzw. an Stelle der Verkäuferin in die Schuldverhältnisse mit dem Land Niederösterreich und der DIE ERSTE österreichische Spar-Casse-Bank einzutreten. Sie

verpflichten sich, die übernommenen Darlehen unter den in den Schuldurkunden angeführten Bedingungen zurückzuzahlen und die Verkäuferin hinsichtlich aller, sich aus den Schuldurkunden ergebenden Verbindlichkeiten schad- und klaglos zu halten.

VI.

Um eine reibungslose Verwaltung zu gewährleisten, werden die Käufer im eigenen Interesse eine Veräußerung ihres Miteigentumsanteiles unter Lebenden der Verwaltung ungesäumt bekanntgeben. Sie werden alle in diesem Vertrag übernommenen Pflichten auch auf ihre Rechtsnachfolger übertragen und diese ihrerseits verpflichten, diese Verpflichtungen auch auf alle weiteren Rechtsnachfolger zu übertragen.

VII.

Die Käufer erklären an Eidesstatt, österreichische Staatsbürger und Deviseninländer und ferner bereit und in der Lage zu sein, den auf ihre Miteigentumsanteile entfallenden Fondshilfeteilbetrag abzustatten.

VIII.

Die im Punkt XVIII., jeweils Spalte 4 ersichtlichen Nutzwerte wurden mit Bescheid des Magistrates der Stadt St. Pölten vom 11. 7. 1984 rechtskräftig festgesetzt.
Die Käufer nehmen zur Kenntnis, daß ihre Miteigentumsanteile an der Liegenschaft die zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlichen Mindestanteile sind und dem Verhältnis des Nutzwertes ihrer Wohnung und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten zur

Gesamtsumme der Nutzwerte aller Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten entsprechen.

IX.

Die im Punkt XVIII., jeweils Spalte 5 genannten Käufer und die Verkäuferin räumen einander unentgeltlich das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit das Wohnungseigentumsrecht im Sinne des § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 1. 7. 1975, BGBl.-Nr. 417, über die im Punkt XXII., jeweils Spalte 1 bezeichneten Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten ein, wobei Ehegatten ihre Miteigentumsanteile zum Mindestanteil verbinden.

X.

Die Käufer bestellen die Verkäuferin, Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft "Frieden", registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, 1040 Wien, für die Dauer von fünf Jahren ab Unterfertigung dieses Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages, zur gemeinsamen Verwalterin der Liegenschaft nach Maßgabe des § 17 WEG 1975, die Verkäuferin nimmt diese Bestellung hiemit an.

Nach Ablauf von fünf Jahren kann nach Maßgabe des § 18, Abs. 1, Ziffer 2, WEG 1975 von der Mehrheit der Miteigentümer (Käufer) der gegenständlichen Wohnungseigentumsanlage der Verkäuferin die Verwaltung unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist schriftlich jeweils zum 31. Dezember eines jeden Jahres gekündigt werden, bzw. in diesem Sinne Verwaltungsvollmacht widerrufen werden. Der Verkäuferin als Verwalterin ist es ebenfalls nach Ablauf von fünf Jahren gestattet, unter Einhal-

tung einer dreimonatigen Kündigungsfrist die Verwaltung schriftlich zu kündigen, wobei diese Kündigung an jeden Miteigentümer der gegenständlichen Wohnungseigentumsanlage per Adresse der Vertragsliegenschaft (3100 St. Pölten, Steinergasse 5 - 9) adressiert sein muß. Im Normalfall erfolgt die Verständigung der Miteigentümer durch die Verwaltung am "Schwarzen Brett".

Der Verkäuferin stehen als Verwalterin die im § 17 WEG genannten Befugnisse zu, die Verwalterin hat auch die Verwaltung nach Maßgabe des § 17 WEG auszuüben und die ihr in § 17 WEG auferlegten Verbindlichkeiten zu übernehmen und durchzuführen.

Im Rahmen der Verwaltung ist die Verkäuferin als Verwalterin berechtigt, von den Wohnungseigentümern (Miteigentümern) die entsprechenden Aufwendungen an dieser Liegenschaft (Betriebskosten, Annuitäten, Instandhaltungskostenbeitrag, etc.) einzuheben und zu verwalten, dies nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen, wobei die Verkäuferin auch als Verwalterin insbesondere verpflichtet ist, die eingehobenen Annuitäten - Zahlungen für die aushaftenden Darlehen pünktlich an die Darlehensgeber weiterzuleiten.

Im Rahmen der gemeinsamen Verwaltung der Liegenschaft, bzw. Wohnungseigentumsanlage im Sinne des § 17 WEG ist die Verkäuferin als Verwalterin zur Vertretung der Miteigentümer (Wohnungseigentümer) vor Gerichten und Verwaltungsbehörden ermächtigt, ebenso zum Abschluß von Rechtsgeschäften für die Wohnungseigentümer (Miteigentümer) der gegenständlichen Wohnungseigentumsanlage, jeweils in allen Fällen beschränkt auf den Umfang, die die gemeinsame Verwaltung der Liegenschaft, bzw. der gegenständlichen Wohnungseigentumsanlage mit sich bringt. Im internen Verhältnis gegegenüber den Miteigentümern (Wohnungseigentümern) gilt allerdings folgendes:

Vor Abschluß von Rechtsgeschäften, insbesondere auch im Zusammenhang mit dem Abschluß von Mietverträgen an Parkplätzen, ist ein Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümer (Miteigentümer) der gegenständlichen Wohnungseigentumsanlage einzuholen. In den zum Zeitpunkt der Unterfertigung dieses Vertrages bereits zwischen der Verkäuferin und Christa Groiss abgeschlossenen Hausbesorgerdienstvertrag, Fernheizungsvertrag mit den Stadtwerken St. Pölten, sowie bezüglich der gegenständlichen Liegenschaft, bzw. Wohnungseigentumsanlage abgeschlossenen Versicherungsverträge laut Beilage ./3 treten die Käufer (Miteigentümer) anstelle der Verkäuferin ein, soferne sie nicht sowieso nach den gesetzlichen Bestimmungen (§§ 69 ff VersVG) einzutreten haben. Soferne die Verwalterin nicht gegenüber einzelnen Miteigentümern bei Durchsetzung von Gemeinschaftsinteressen aufzutreten hat (zum Beispiel bei der Einhebung und Eintreibung von den Beiträgen für die Aufwendungen an dieser Liegenschaft), hat die Verkäuferin als Verwalterin vor Einleitung gerichtlicher oder behördlicher Verfahren, bzw. wenn sie Kenntnis von behördlichen Verfahren, die die Wohnungseigentümer (Miteigentümer) betrifft, erlangt, wie von der Einleitung von Bauverfahren oder Betriebsanlagengenehmigungsverfahren nach den Bestimmungen der Gewerbeordnung, sämtliche Wohnungseigentümer mittels Rundschreiben zu verständigen und nach deren Weisung vorzugehen, wobei hier auch für die Verwalterin Mehrheitsbeschlüsse der Wohnungseigentümer (Miteigentümer) bindend sind. Bei behördlichen oder gerichtlichen Verfahren, die nur einzelne Wohnungseigentümer betrifft oder aber zwar die Gesamtheit der Wohnungseigentümer betrifft, den einen oder anderen Wohnungseigentümer allerdings stärker als andere (zum Beispiel bei Verfahren zur Genehmigung von Betriebsstätten nach der Gewerbeordnung), sind die einzelnen Wohnungseigentümer (Miteigentümer, Käufer) berechtigt, zur Wahrung ihrer Rechte in diesen gerichtlichen oder behördlichen Verfahren eigene berufsmäßige Rechtsvertreter (Rechtsanwälte, Notare, Wirtschaftstreuhänder, etc.) zu bevollmächtigen und zu

beauftragen, wobei in diesem Fall dann nach schriftlicher vorheriger Anzeige die Verkäuferin als Verwalterin sich betreffend dieser Wohnungseigentümer in den jeweils bekanntgegebenen Verfahren sämtlicher Vertretungshandlungen zu enthalten hat.

Sollte im Zusammenhang mit gerichtlichen oder behördlichen Verfahren -- aus welchem Grunde auch immer -- Mehrheitsbeschlüsse der Wohnungseigentümer der EZ. 141, Grundbuch 19544 St. Pölten, nicht zustande kommen, hat die Verwalterin in diesem Verfahren im Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer vorzugehen, wobei unter Interesse der Gesamtheit das Interesse der Mehrheit der Wohnungseigentümer im Sinn des § 14, Abs. 1, WEG im Zusammenhang mit dem 16. Hauptstück des zweiten Teiles des ABGB zu verstehen ist.

Soferne die Verkäuferin als Verwalterin die gemeinsame Verwaltung der Liegenschaft, bzw. Wohnungseigentumsanlage nicht selbst durch ihre Organe bzw. Bedienstete oder durch die Immobilienverwaltung Ing. Ernst Wimmer, 3100 St. Pölten, ausübt, hat sie bezüglich anderer geeigenter und behördlich dazu berechtigter Erfülungsgehilfen (wie zum Beispiel behördlich konzessionierte Immobilienverwalter) vorher die Zustimmung der Mehrheit der Wohnungseigentümer (Miteigentümer) der gegenständlichen Wohnungseigentumsanlage einzuholen, dies gilt auch analog für den Fall, daß im Rahmen der Ausübung der gemeinsamen Verwaltung vor Gerichten und Behörden die Verkäuferin als Verwalterin berufsmäßig hiezu berechtigte Parteienvertreter (wie Rechtsanwälte, Notare) beauftragt und bevollmächtigt.

Die Käufer nehmen für sich und ihre Rechtsnachfolger im Miteigentum (Wohnungseigentum) der EZ. 141, Grundbuch 19544 St. Pölten, zur Kenntnis, daß die Verkäuferin und Verwalterin, die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft "Frieden", registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, auf dem

Nachbargrundstück EZ. 5221, Grundbuch 19544 St. Pölten, bestehend aus dem Grundstück 354 Baufläche, beabsichtigt, ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten bzw. umzubauen. In den diesbezüglichen Bauverfahren, sowie Betriebsanlagengenehmigungsverfahren nach der Gewerbeordnung 1973, ist die Verkäuferin als Verwalterin infolge Interessenskollision befangen und kann eine Vertretungstätigkeit für die Wohnungseigentümer der EZ. 141, Grundbuch 19544 St. Pölten nicht wahrnehmen. Aus diesem Grunde verpflichten sich die Käufer, für sich und ihre Rechtsnachfolger im Miteigentum (Wohnungseigentum) der EZ. 141, Grundbuch 19544 St. Pölten, in diesen Verwaltungsverfahren einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen und diesen gemeinsamen Bevollmächtigten der Verwalterin anzuzeigen und zwar bereits binnen einem Monat nach der Unterfertigung dieses Vertrages. Sollte bezüglich des gemeinsamen Bevollmächtigten im Hinblick auf unterschiedliche Interessen zwischen den Käufern, bzw. deren Rechtsnachfolgern Interessenskollisionen bestehen, haben die betreffenden Wohnungseigentümer dann selbst für eine geeignete Vertretung in diesen Verfahren zu sorgen und dies umgehend der Verwalterin mitzuteilen. Die Käufer und deren Rechtsnachfolger im Miteigentum (Wohnungseigentum) der EZ. 141, Grundbuch 19544 St. Pölten, verpflichten sich somit, daß für diese behördlichen Verwaltungsverfahren betreffend der EZ. 5221, Grundbuch St. Pölten, jeweils für eine entsprechende Vertretung und Bevollmächtigung gesorgt ist, wobei die jeweiligen Vertreter und Bevollmächtigten der Verwalterin anzuzeigen sind, damit in den entsprechenden behördlichen Verfahren die Zustellungen rechtswirksam erfolgen können.

XI.

Bezüglich der Aufwendung für die gegenständliche Liegenschaft (Betriebskosten, etc.) einschließlich der Beiträge zur Rückla-

ge, wird folgende abweichende Regelung im Sinn des § 19 WEG getroffen:
Da das Haus Steinergasse 5 - 9, 3100 St. Pölten, nach den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 gefördert wurde, werden die Annuitäten (für die Darlehenstilgungen) und sämtliche Aufwendungen (Betriebs- und Instandhaltungskosten), soferne nicht nachstehend etwas anderes vereinbart wird, an der Liegenschaft im Verhältnis der Nutzflächen, Punkt XVIII, jeweils Spalte 3, aufgeteilt. Die Verwaltungskosten werden linear pro Wohneinheit (nach der Entgeltsrichtlinienverordnung des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten, vormals: Bundesministerium für Bauten und Technik) verrechnet.
Das gegenständliche Wohnungseigentumsobjekt Steinergasse 5 - 9, 3100 St. Pölten, wird mittels einer zentralen Wärmeversorgungsanlage beheizt, wobei der Verbrauch, bzw. der Anteil am Gesamtverbrauch jedes einzelnen Wohnungseigentümers durch besondere Vorrichtungen feststellbar ist, sodaß im Sinn des § 19, Abs. 1, Ziffer 1, WEG vereinbart wird, daß von den Miteigentümern (Wohnungseigentümern), die die gegenständliche zentrale Wärmeversorgungsanlage benützen, 60 vH der durch den Betrieb der Anlage auflaufenden Kosten des Verbrauches nach Maßgabe des durch die besonderen Vorrichtungen (Geräte) festgestellten Verbrauchs, bzw. Anteils am Gesamtverbrauch, der Restbetrag der Verbrauchskosten und die sonstigen Kosten des Betriebes aber nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen haben.

Grundsätzlich vereinbaren sämtliche Wohnungseigentümer, daß im Sinn des § 16 WEG eine angemessene Rücklage für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zu bilden ist, wobei jeder Wohnungseigentümer im Verhältnis seines Miteigentumsanteiles Beträge für diese Rücklage zu leisten hat. Über die Höhe dieser zu bildenden Rücklage entscheidet die Mehrheit der Wohnungseigentümer im Sinn des § 14, Abs. 1, Ziffer 2, WEG.
Die Hausbesorgerdienstwohnung Stiege 1/3, sowie die im Keller

befindlichen Räumlichkeiten, außer den Kellerabteilen, verbleiben im gemeinsamen Eigentum aller Wohnungseigentümer.

Die Vertragsparteien vereinbaren, daß diese Vereinbarung über die Aufwendungen einschließlich Beiträge zur Rücklage, gemäß § 19, Abs. 3, WEG im Grundbuch der EZ. 141, Grundbuch 19544 St. Pölten, anzumerken ist.

XII.

Als Honorar für die Verwaltung wird von der Verkäuferin ein jeweils kostendeckendes Entgelt nach der Entgeltsrichtlinienverordnung des Bundesministeriums für Bauten und Technik verrechnet.

Bei Kündigung der Verwaltung durch die Wohnungseigentümer gilt eine einmalige Entschädigung für Mehrarbeit in Höhe von drei Monaten des Verwaltungshonorares als vereinbart.

XIII.

Die Käufer nehmen die Bestimmungen der §§ 12 bis 14 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 in der geltenden Fassung zur Kenntnis.

XIV.

Alle, mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern samt Zuschlägen, Eintragungsgebühren und sonstige, mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Auslagen, gehen zu Lasten der Käufer,

sodaß der Verkäuferin aus Anlaß dieses Rechtsgeschäftes weder jetzt, noch künftig, irgendwelche Auslagen oder Zahlungen erwachsen.

Die Käufer erklären sich mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages durch die "Frieden" einverstanden. Die Käufer bevollmächtigen sie ausdrücklich zur Vornahme aller, für die Eigentumsübertragung und Begründung von Wohnungseigentum erforderlichen Gesuche, Anträge und sonstigen Eingaben, einschließlich allfälliger Rechtsmittel. Für den Fall, daß die Behörden Abänderungen der Textierung dieses Vertrages fordern sollten, ohne die der gegenständliche Vertrag nicht grundbücherlich durchgeführt werden könnte, bevollmächtigen die Käufer die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft "Frieden", registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung schon jetzt, die erforderlichen Berichtigungen, Abänderungen, Ergänzungen, nach vorheriger Bekanntgabe an die Käufer, vorzunehmen. Dies gilt insbesondere für die Berichtigung der Liegenschaftsanteile.

XV.

Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Bezirksgericht St. Pölten ausschließlich zuständig.

XVI.

Der Vertrag wird rechtswirksam, wenn er vom Land Niederösterreich genehmigt wird. Der Vertrag gilt mit und unter den anderen Käufern als abgeschlossen, auch wenn er von einem oder mehreren Käufern nicht unterfertigt oder ihnen gegenüber nicht wirksam werden sollte.

Sollte es zu einem späteren Zeitpunkt mit diesen Käufern zum Abschluß eines Vertrages kommen, so wird die Verkäuferin zur Vereinfachung der dann folgenden Vertragsabwicklung bevollmächtigt, einen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag, der inhaltlich mit diesem Vertrag ident sein muß, auch im Namen der nunmehrigen Käufer und nachmaligen Wohnungseigentümer zu unterfertigen, wobei jedoch die nunmehrigen Käufer und nachmaligen Wohnungseigentümer davon vorher zu verständigen sind.

XVII.

Somit willigen sämtliche Vertragsteile ein, daß aufgrund dieser Urkunde für die Liegenschaft EZ. 141, Grundbuch 19544 St. Pölten, Bezirksgericht St. Pölten, bestehend aus dem Grundstück 295/3 Baufläche im Eigentumsblatt das Eigentumsrecht für die im Punkt XVIII., jeweils Spalte 5 genannten Käufern, zu den in Spalte 4 ersichtlichen Anteilen und das mit diesen Anteilen - bei Ehegatten je zur Hälfte - verbundene Wohnungseigentum an den in Spalte 1 bezeichneten Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten einverleibt wird, wobei Ehegatten gemeinsames Wohnungseigentum begründen und ihre Miteigentumsanteile zum Mindestanteil verbunden werden (gemäß § 12 WEG 1975) und die Vereinbarung, daß die Aufwendungen, an der Liegenschaft gemäß Punkt XI. des Vertrages aufgeteilt werden, angemerkt wird.

XVIII.