

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, 19.03.2026

26005-3100

GZ 11 E 16/23i

BEWERTUNGSGUTACHTEN

MIETZINSHAUS



Zur Ermittlung des VERKEHRSWERTES der Liegenschaft

Grundbuch: 19544 St. Pölten

Einlagezahl: 1058

Bezirksgericht: St. Pölten

Adresse: 3100 St. Pölten, Rennbahnstraße 28 / Hammerweg 5

INHALTSVERZEICHNIS

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

Beilagen

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Bestandsplan
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Energieausweis
Beilage 5	Mietverträge (Auszüge)
Beilage 6	Baubeschreibung
Beilage 7	Baubewilligung
Beilage 8	Verhandlungsschrift
Beilage 9	Niederschrift fehlende Unterlagen

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

Unterlagen / Dokumente:

Pläne vom 23.12.1906
Bauverhandlungs-Schrift Errichtung eines Wohngebäudes vom 27.12.1906
Bauansuchen Sanierung und Aufstockung, Neubau Nebengebäude, Errichtung Carport vom 23.07.2013
Niederschrift Überprüfung der baulichen Situation, Zahl: 11/65/0/867-2013/Gr vom 12.08.2013
Verbesserungsauftrag bauliche Abänderungen, GZ.: 11/60/1.2.19/867-2013/Gr vom 02.10.2013
Lageplan Umwandlung Gst. Nr. 272/6, Vermessung Dipl.Ing. Paul Thurner vom 20.11.2013
Baubeschreibung Sanierung und Aufstockung vom 05.12.2013
Bescheid Baueinstellung, konsenslose Bauführung, GZ: 11/60/9/867-2013/Gr vom 12.08.2013
Einreichplan Sanierung und Aufstockung, Nebengebäude, Carport vom 05.12.2013
Verhandlungsschrift Bauverhandlung Sanierung und Aufstockung, Nebengebäude
GZ: 1/60/1,2,4,10,19/867-2014/Gr vom 25.02.2014
Bescheid Baubewilligung Abbruch Nebengebäude, bauliche Änderungen, Zubauten,
Einfriedungsmauer, PKW-Stellplatzanlage, GZ: 1/60/1,2,4,10,19/867-2014/Gr/Ts.- vom 23.04.2014
Aufforderung zur Fertigstellungsmeldung, GZ: 11/60/9/867-2019/Bra/JK.- vom 17.07.2019
Bauführerbescheinigung vom 08.09.2019
Fertigstellungsanzeige vom 08.09.2019
Schreiben Bau- und Feuerpolizei betreffend Fertigstellungsmeldung
GZ: 11/60/7/867-2019/Bra/JK.- vom 10.10.2019
Bauführerbescheinigung vom 03.12.2019
Kenntnisnahme der Fertigstellung (Abbruch Nebengebäude, baulicher Änderungen,
Zubauten, Einfriedungsmauer, PKW-Stellplatzanlage, GZ: 11/60/7/867-2019/Bra/JK.- vom 09.01.2020
Niederschrift Überprüfung der baulichen, hygienischen, brandschutztechnischen und
sicherheitstechnischen Zustände, GZ: 11/60/0/867-2021/TG.- vom 26.01.2021
Protokoll Lokalausweis (Gesundheitsamt, Baupolizei,...) vom 27.01.2021
Schreiben Gesundheitsamt St. Pölten, Erhebungsbericht Schimmelbefall in Badezimmern
GZ: 05/15/2-2021/Dr.Ent./Sla vom 10.02.2021
Bescheid Baueinstellung, Nutzungsuntersagung, bau- und feuerpolizeilicher Auftrag
GZ.: 11/60/9/867-2021/TG/JK.- vom 15.02.2021
Niederschrift feuerpolizeiliche Beschau vom 25.02.2021
Schreiben betreffen Falschbescheinigung (Bauführerbescheinigung)
GZ: 11/60/9/867-2021/TG/JK.- vom 24.03.2021
Aufforderung zur Rechtfertigung betreffen konsensloser Bauführung,...
Verkehrs- und Straftamt, KZ: 1230-6-21 470/5 vom 24.03.2021
Straferkenntnis Verwaltungsstrafverfahren, Verkehrs- und Straftamt, AZ: 123-6-21 470/5 vom 02.06.2021
Aktenvermerk offene baupolizeiliche Aufträge, GZ.: 11/60/9/584,519,520,867-2022/TG vom 16.03.2022
Niederschrift Erhebung Aktenstand des Objektes, AZ: 11/60/0/867-2024/Bi.- vom 05.12.2024
Internes Schreiben Bau- und Feuerpolizei - konsenslose Bauführung, bau- und feuer-
polizeiliche Missstände, konsenslose Nutzung, AZ: 10/60/9/867-2024/Bi/Ze.- vom 09.12.2024
Bestätigung Statischer Nachweis, Raiffeisen-Lagerhaus Mostviertel Mitte vom 19.12.2024
Bescheinigung gemäß Bauordnung - Anzeige der teilweisen Fertigstellung
Jägerbau GmbH vom 31.01.2025
Externes Schreiben Bau- und Feuerpolizei - fehlende Befunde
AZ: 10/60/0/867-2025/Bic/Ze.- vom 01.04.2025
Straferkenntnis Verwaltungsstrafverfahren, Verkehrs- und Straftamt, PS2-V-244 655/5 vom 30.06.2025

Energieausweis vom 12.07.2013

Schreiben Magistrat der Stadt St. Pölten - Abgaben vom 13.01.2026
Offene Posten Listen (Abgaben) per 13.01.2026
Zinsliste 2025
Mietverträge

BEFUND

Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 19544 St. Pölten
BEZIRKSGERICHT St. Pölten

EINLAGEZAHL 1058

Letzte TZ 3967/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
272/6	G GST-Fläche *	1366	
	Bauf.(10)	355	
	Gärten(10)	1011	Rennbahnstraße 28 Hammerweg 5

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 3 a 1250/2014 BEV 4187/2013/19 §12 VermG Änderung hins Gst 272/6
b 1250/2014 Zuschreibung Gst .966 .983 aus EZ 5646, Einbeziehung in
Gst 272/6

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

e 8684/2011 Kaufvertrag 2011-12-09 Eigentumsrecht

***** C *****

- 3 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
4 a 7708/2021 Pfandurkunde 2021-12-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 280.000,--
für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)
b gelöscht
5 a 6158/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 1.740.322,90 samt 5,375 % Z
jährlich und 8,125 % VZ jährlich aus EUR 1.740.322,90 für
Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)
(11 E 16/23i)
6 gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Gebäudebeschreibung, Beschaffenheit und Nutzung

Das Gebäude wurde zu Beginn des 20. Jahrhunderts errichtet. Der heutige Bestand (Sanierung und Aufstockung) wurde aufgrund der Baubewilligung aus dem Jahr 2014 hergestellt und ist bis dato nicht abgeschlossen (das Dachgeschoss befindet sich im unfertigen Rohbauzustand). Das Gebäude besteht aus einem Untergeschoss, einem Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und einem Dachgeschoss.

In jedem Geschoss befinden sich Zimmer welche einzeln vermietet werden sowie eine Küche und Sanitäranlagen. Nordseitig befinden sich zwei Wohneinheiten (EG und 1.OG) mit eigenem Eingang mit Stiegenaufgang an der Nordostseite des Gebäudes.

Das Untergeschoss, das Erdgeschoss und das 1.Obergeschoss sind in Massivbauweise errichtet, das 2.Obergeschoss und das Dachgeschoss sind in Holzriegelbauweise ausgeführt. Die Fassade ist mit einer Vollwärmeschutzfassade ausgestattet. Das Dach ist als Satteldach mit Ziegeleindeckung ausgebildet. Das Gebäude wird durch Kunststofffenster belichtet. Die Beheizung erfolgt durch eine gasbefeuerte Zentralheizungsanlage, die raumseitige Wärmeabgabe erfolgt durch Fußbodenheizungen. Auf dem Dach ist eine Solaranlage errichtet.

Das Gebäude ist mit keinem Aufzug ausgestattet. Der im Zuge der Sanierung und Aufstockung geplante und baubehördlich bewilligte (vorgeschriebene) Aufzugszubau erfolgte bis dato nicht.

Die Außenanlagen sind unfertig und weisen einen ungepflegten Zustand auf. Im Freibereich befinden sich rund 10 KFZ-Stellplätze ohne Abgrenzung durch Bodenmarkierungen und alte abbruchreife Nebengebäude in Holzbauweise sowie Sperrmüll und alte Baumaterialien.

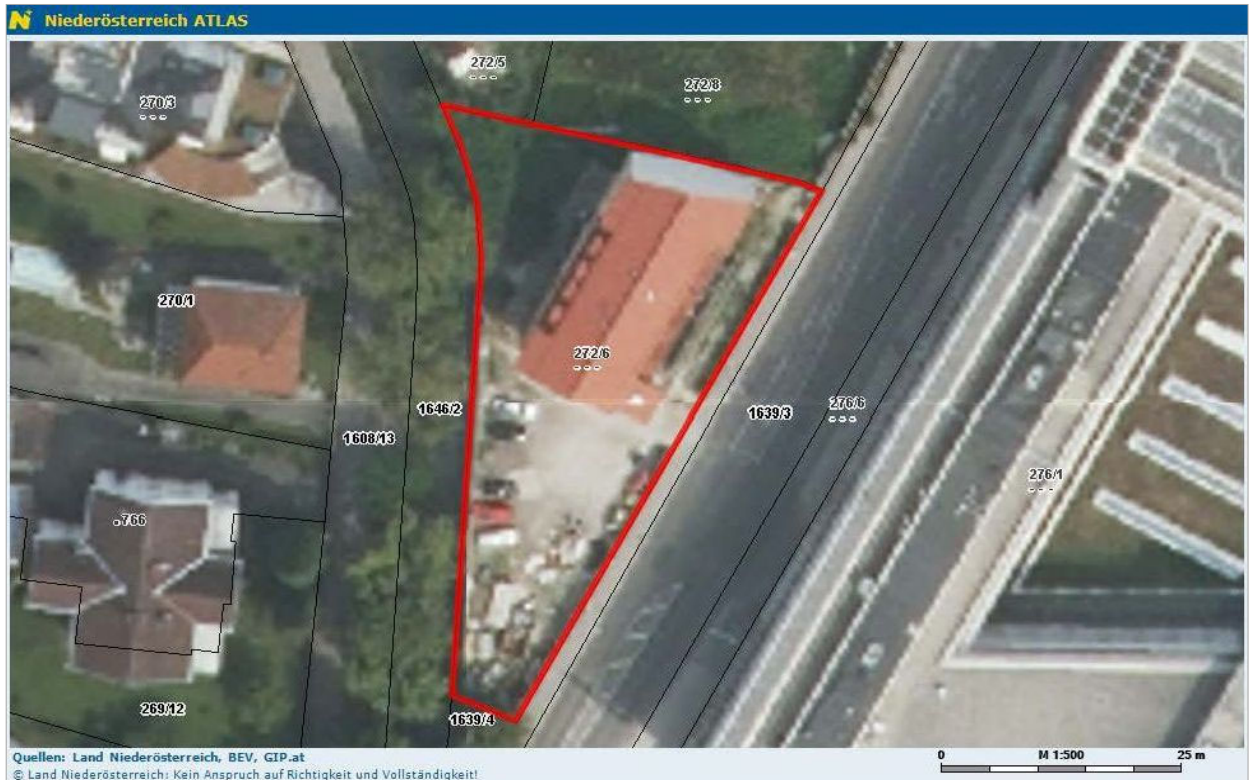
Das Gebäude ist in einem dem Alter entsprechend mittleren Zustand vorhanden, die Wohnungsgrundrisse sind in Teilbereichen gegenüber dem vorliegenden Einreichplan abgeändert (vor allem im Bereich der Sanitäreinheiten sowie der nordseitigen Wohnflächen,...). Im Untergeschoss bis 2. Obergeschoss sind je Geschoss jeweils einzelne Zimmer mit durchschnittlich rund 15m² Nutzfläche sowie eine gemeinsame Sanitäreinheit (WC-Anlage, Wasch- und Duschbereich) ausgeführt. Das Dachgeschoss ist in unfertigem Rohbauzustand vorhanden (Dachstuhl in Holzbauweise mit Dämmung und Dacheindeckung, Rohfußboden, Außenwandverkleidungen in Gipskartonoberfläche, Fenster ohne Fensteranschlüsse, teilweise Unterkonstruktionen für Decken- und Wandkonstruktionen,...). Das Dämmmaterial ist teilweise verfärbt. Der im Einreichplan vorgesehene Personenaufzug an der Südseite des Gebäudes ist nicht vorhanden, an der Gebäudefassade sind lediglich provisorisch verschlossene Wandöffnungen vorhanden. Die Lichtschächte an der Ost- und an der Westseite des Gebäudes sind nicht ausgeführt. Die Außenanlagen sind nicht hergestellt.

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 Liegenschaft

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 1058	1.366 m ²
------------------------------------	---------	----------------------

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



Topographie

Nutzflächen:	Untergeschoss:	rund	190 m ²	Top 1
	Erdgeschoss:	rund	180 m ²	Top 2
	1.Obergeschoss:	rund	200 m ²	Top 3, Top 4
	2.Obergeschoss:	rund	220 m ²	Top 5
	Dachgeschoss (Rohbau):	rund	225 m ²	Top 6, Top 7
Nutzfläche gesamt:		rund	1.015 m²	

Die Nutzflächen sind dem Einreichplan Aufstockung und Sanierung vom 05.12.2013 grob abgeschätzt bzw. gerundet entnommen. Teilweise sind Grundrissänderungen gegenüber dem Einreichplan vorhanden.

Eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung des baulich vorhandenen Bestandes mit den zu Grunde liegenden Planunterlagen ist im Zuge der Befundaufnahme durch den Sachverständigen nicht erfolgt, die angeführten Nutzflächen sind ausschließlich Planmasse aus den vorliegenden Planunterlagen ohne geodätische Überprüfung des Bestandes!

Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück mit der Nr. 272/6 in der EZ 1058 und grenzt ostseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 65m an die Rennbahnstraße.
Die Liegenschaft ist als eben und nahezu waagrecht zu bezeichnen.

Anschlüsse

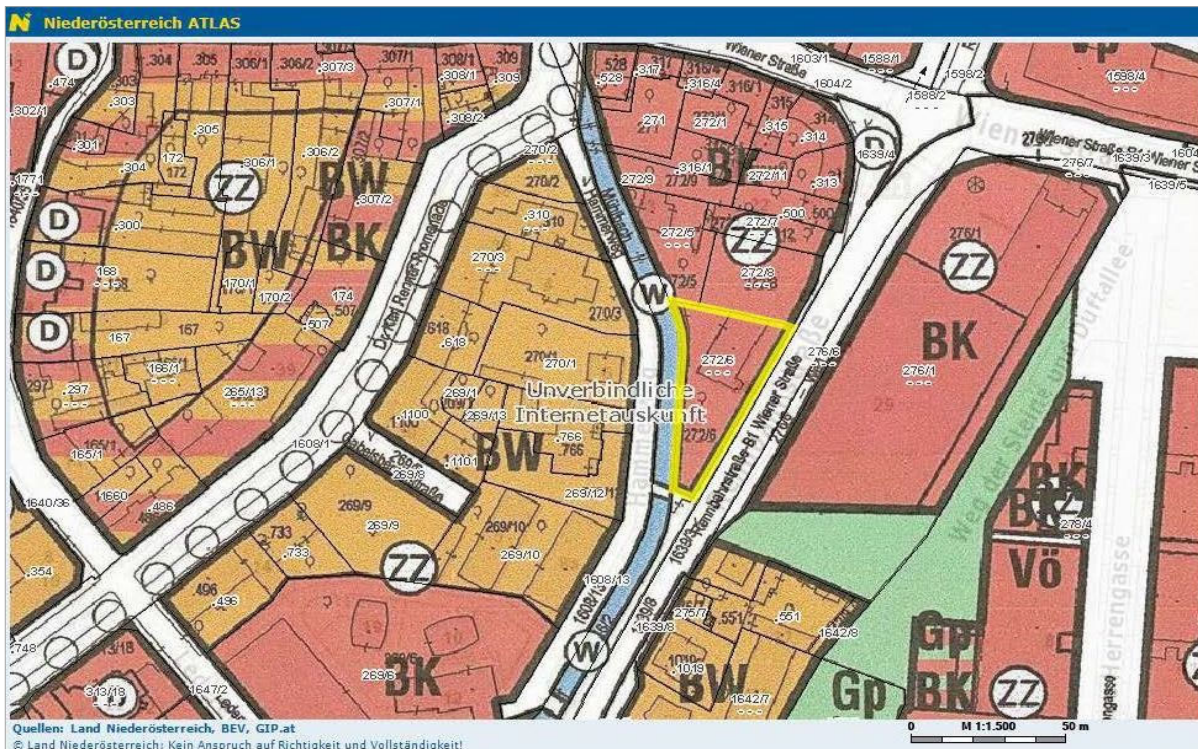
Die Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen und verfügt über Strom-, Gas-, Wasser- und Kanalanschluss.

Energieausweis

Der **spezifische Heizwärmebedarf** beträgt gemäß dem im Bauakt aufliegenden Energieausweis vom 12.07.2013 **rund 46 kWh/m²a**.

Flächenwidmung

Gemäß gültigem Flächenwidmungsplan des Landes Niederösterreich liegt die Liegenschaft im **"Bauland Kerngebiet - BK"**.



Baubehördliche Bewilligung

Das Gebäude wurde zu Beginn des 20. Jahrhunderts errichtet. Der heutige Bestand (Sanierung, Dachgeschosszubau und Dachgeschossausbau) wurde aufgrund der Baubewilligung GZ: 1/60/1,2,4,10,19/867-2014/Gr/Ts.- vom 23.04.2014 um- und zugebaut und ist bis dato nicht fertiggestellt.

Für den Um- und Zubau sowie die Aufstockung gemäß Baubewilligung aus dem Jahr 2014 erfolgte keine Meldung des Baubeginns bei der zuständigen Baubehörde und liegt keine vollständig belegte Fertigstellungsanzeige vor, sodass derzeit keine Benützungsbewilligung für den Gebäudebestand vorliegt!

Abgabenvorschreibungen

Gemäß Auskunft des Magistrates der Stadt St. Pölten werden derzeit folgende jährliche Liegenschaftsabgaben vorgeschrieben.

Grundsteuer	462,60 €
Kanalgebühr	3.164,16 €
Wasserbezugsgebühr	4.174,80 €
Müllbeseitigung	5.772,00 €
Seuchenvorsorge	252,60 €
	13.826,16 €

Gemäß Kontoblatt des Magistrates der Stadt St. Pölten ist mit Stand 13.01.2026 ein Abgabebetrag von insgesamt rund € 24.450,- offen.

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

Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 24.02.2026 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in der Altlastenkarte des Umweltbundesamtes nicht auf.

Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

Bestandrechte - Vermietung

Die einzelnen Zimmer sind befristet auf maximal 1 Jahr vermietet.

Mieteinnahmen pro Zimmer gemäß Zinsliste 2025

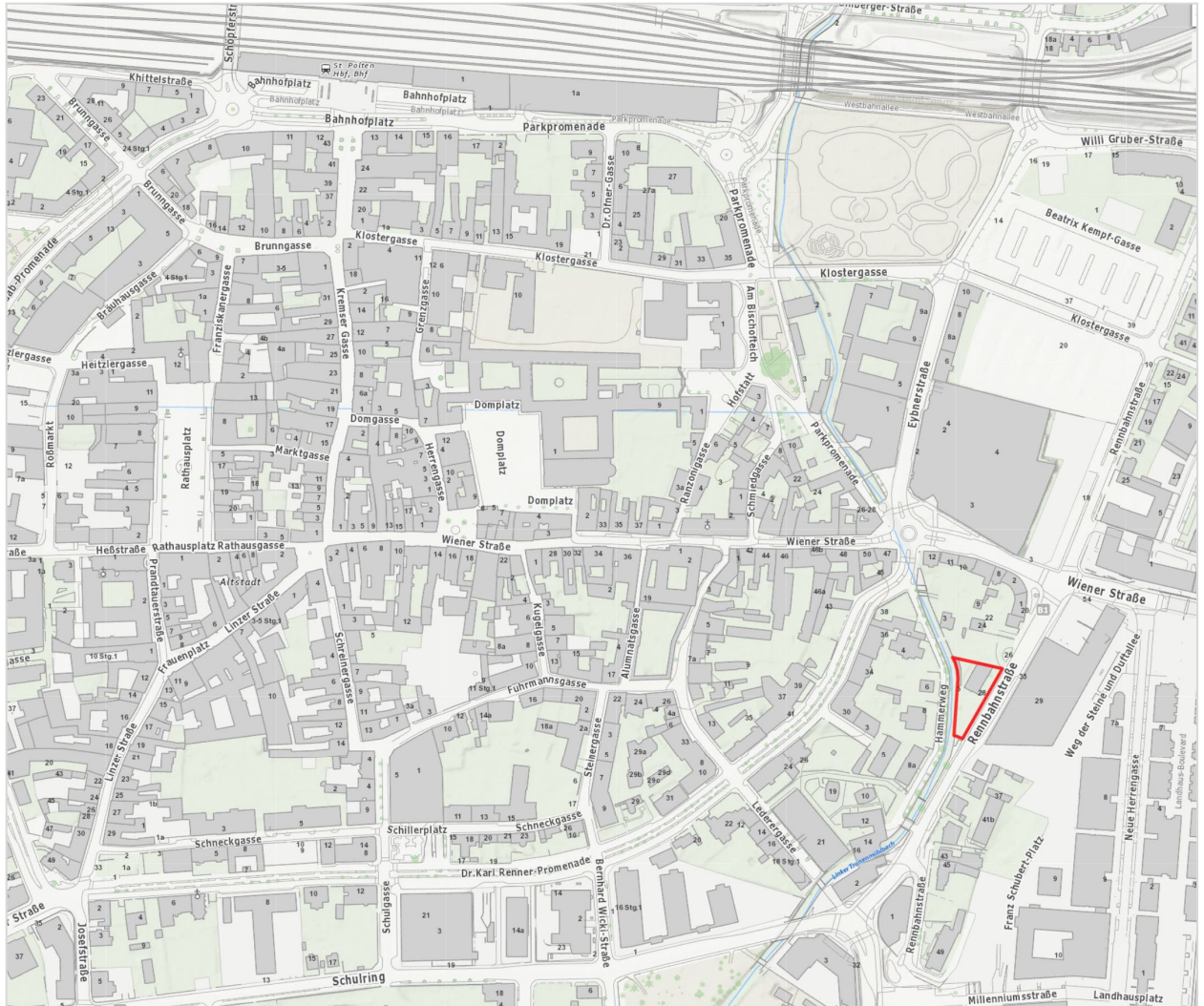
Top Nr.	Mietzins brutto (inkl. BK/Heizung/WW/Strom)
K1	400,00
K2	460,00
K3	400,00
K4	400,00
K5	460,00
K6	460,00
K7	500,00
K8	400,00
E9	400,00
E10	460,00
E11	450,00
E12	500,00
E13	460,00
E14	450,00
O15	400,00
O16	460,00
O17	400,00
O18	460,00
O19	400,00
O19a	400,00
O20	460,00
O21	400,00
O22	460,00
O23	400,00
O24	400,00
O25	400,00
O26	400,00
O27	440,00
O28	400,00
O29	600,00
O30	400,00
O31	400,00
Gesamt	13.880,00

Bei Beginn der Bestandverhältnisse wurde jeweils eine Kautio in Höhe einer Brutto-Monatsmiete beim Vermieter hinterlegt.

Die derzeitige Vermietung erfolgt ohne Benützungsbewilligung für den Umbau des Gebäudebestandes (Nutzungsuntersagung durch die Baubehörde liegt im Bauakt auf!!)

Lage

Die Liegenschaft liegt östlich des Stadtzentrums von St. Pölten (am Rande der Innenstadt von St. Pölten) in einem mit größeren Wohnbauten sowie Büro- und Verwaltungsgebäuden (Niederösterreichische Landesregierung,...) bebauten Stadtgebiet von St. Pölten.



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

Verkehrsverhältnisse

Der nächstgelegene Autobahnanschluss zur A1-Westautobahn (Anschlussstelle "St. Pölten Süd") ist in rund 4,0km zu erreichen, die Anschlussstelle "St. Pölten Ost" zur S33-Kremser Schnellstraße liegt in einer Entfernung von rund 3,0km. An öffentlichen Verkehrsmitteln stehen diverse Stadtbuslinien unter anderem zum Hauptbahnhof St. Pölten zur Verfügung.

Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung vorhanden. Im Stadtzentrum der Landeshauptstadt St. Pölten ist eine sehr gute Geschäfts-Infrastruktur vorhanden.

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 des Wohngebäudes (Mietzinshaus) werden das **Sachwertverfahren** und das **Ertragswertverfahren** als die geeigneten Wertermittlungsverfahren angewendet.

Aus den Ergebnissen beider Wertermittlungsverfahren ist der **Verkehrswert** der Liegenschaft abzuleiten.

Der Ertragswert

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

Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache nachhaltig erzielt werden können (Rohertrag).

Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wird. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf das Mietausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten bedacht zu nehmen.

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

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

Der Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu vermindern, um den Reinertrag der baulichen Anlagen zu ermitteln. Der Reinertrag der baulichen Anlagen wird zum angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt damit den Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der Ertragswert der Liegenschaft ist die Summe aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert.

Der Sachwert

Setzt sich aus dem Bodenwert, dem Gebäudewert, dem Wert der Außenanlagen und dem Wert der vorhandenen Anschlüsse zusammen.

Der Bodenwert

Wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Dieser wird aus valorisierten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke ähnlicher Lage, Größe und Beschaffenheit und Ausnutzungsmöglichkeit abgeleitet, wobei abweichende Verhältnisse durch Zu- und Abschläge Berücksichtigung finden.

Der Wert bebauter Grundstücke vermindert sich um die Freimachungs- bzw. Demolierungskosten der darauf befindlichen Objekte.

Der Herstellungswert (Neubauwert)

Errechnet sich nach der verbauten Fläche bzw. dem umbauten Raum der Objekte, wofür als Ausgangswert der Neubauwert zum Stichtag der Gutachtenserstellung dient. Dieser Neubauwert ergibt, um den verlorenen Bauaufwand sowie die technische und wirtschaftliche Entwertung infolge des Baualters und der Kosten der notwendigen Instandsetzung vermindert, den Gebäudewert als Zeitwert.

Der Wert der baulichen Außenanlagen

Wird für abnutzbare Bauteile und Gegenstände wie der Gebäudewert ermittelt bzw. werden aus Vereinfachungsgründen meist nur Erfahrungswerte, den Zustand der Anlagen berücksichtigend, verwendet.

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.

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 Klimaanlage 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.

Sachwert

Für die Bewertung wird das **Sachwertverfahren im Sinne des § 6 LBG** angewendet.

Bodenwert

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

Das Vergleichswertverfahren ist zur Ermittlung des Wertes unbebauter Grundstücke 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 den Jahren 2025 und 2026 liegen keine geeigneten Vergleichsdaten 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 ²	y €/m ²	(y - yl) ²	Kaufpreis
1	Mär.21	3.259	590,7	20.563,6	1.925.000
2	Mär.22	3.437	711,4	515,3	2.445.000
3	Dez.22	994	704,2	894,0	700.000
4	Mai.24	8.871	930,0	38.376,8	8.250.000
			2.936,3	60.349,7	
		yl =	734,1	20.116,6	
Standardabweichung (s) =				141,8	
				yl + 2s =	1.017,8 €/m ²
				yl - 2s =	450,4 €/m ²

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

Nr	Datum KV	F m ²	y €/m ²	F * y
1	Mär.21	3.259	590,7	1.925.091
2	Mär.22	3.437	711,4	2.445.082
3	Dez.22	994	704,2	699.975
4	Mai.24	8.871	930,0	8.250.030
Summen		16.561	2.936,3	13.320.178
arithmetisches Mittel			734,1	

Vergleichspreis zum Stichtag:

ist rund 730 €/m²

Ermittlung Bodenwert

berechnen: $1.366 \text{ m}^2 \times 730 = 997.180 \text{ €}$

Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung

(**Bebauungsabschlag**):

15% Abschlag = -149.577 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

0 €

Der Bodenwert der Liegenschaft entspricht somit dem ermittelten Vergleichswert.

Bodenwert

847.603 €

Ermittlung des Bauwertes

Normalherstellungskosten

Als Normalherstellungskosten für das Wohngebäude werden die Richtpreise aus der Literatur (Empfehlungen für Herstellungskosten aus der Sachverständige 3/2025) mit durchschnittlicher Ausstattung zugrunde gelegt.

Normalherstellungskosten inkl. Ust. für Wohngebäude:	pro m² NGF € 2.900,00	Stand 2025
Dachgeschoss (Rohbau):	€ 870,00	30%

Normalherstellungswert

Ermittlungsbasis - Nutzfläche

Nutzfläche UG:	190 m²	x	2.900 €/m²	=	551.000 €
Nutzfläche EG:	180 m²	x	2.900 €/m²	=	522.000 €
Nutzfläche 1.OG:	200 m²	x	2.900 €/m²	=	580.000 €
Nutzfläche 2.OG:	220 m²	x	2.900 €/m²	=	638.000 €
Nutzfläche DG (Rohbau):	225 m²	x	870 €/m²	=	195.750 €
	1.015 m²				2.486.750 €

Normalherstellungswert per 01/2026	2.486.750 €
---	--------------------

Berücksichtigung von Teilabweichungen	0 €
--	------------

Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag	2.486.750 €
---	--------------------

Die gewöhnliche Nutzungsdauer beträgt bei Wohnhäusern in Massivbauweise sowie in den beiden obersten Geschossen in Holzriegelbau rund 60 Jahre bis rund 80 Jahre. Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird die gewöhnliche Nutzungsdauer aufgrund der einfachen Ausführung, teilweise Ausführung in Holzriegelbau und derzeitigen Kurzvermietungen mit rund 60 Jahren angenommen.

Alterswertminderung	
Bewertungsjahr	2026
Gewöhnliche Nutzungsdauer	60 Jahre

Restnutzungsdauer	<i>(rechnerischer Ansatz)</i>	25 Jahre
--------------------------	-------------------------------	-----------------

relatives (fiktives) Alter	35 / 60 Jahre	=	0,583
----------------------------	---------------	---	-------

Alterswertminderung	0,583
Restwert	0,417

Zustandswertminderung
nach HEIDECK:

Zustandsnote	Wertminderung
1	0,00%
1,5	0,32%
2	2,49%
2,5	8,09%
3	18,17%
3,5	33,09%
4	52,49%
4,5	75,32%
5	100,00%

altersbedingt höhere Instandhaltungsarbeiten

vom Restwert =	0,138
----------------	-------

Gesamte Wertminderung	0,721
------------------------------	--------------

Gesamter Restwert	0,279
-------------------	-------

72,1%	Wertminderung von	2.486.750 €	=	-1.792.947 €
-------	-------------------	-------------	---	--------------

Gebäude-Sachwert	693.803 €
-------------------------	------------------

Wertminderung wegen Mängel und Schäden*bei Zustandswertminderung berücksichtigt***Wirtschaftliche Wertminderung**

Für unzeitgemäße Grundrisslösungen (einzelne Zimmer mit Gemeinschafts-Sanitärräumen je Geschoss) wird die wirtschaftliche Wertminderung mit

10,0% angesetzt.
ergibt -69.380 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Für die fehlende Fertigstellung
- ohne Berücksichtigung des unfertigen DG-Ausbau -
(derzeit keine Benützungsbewilligung, fehlender Aufzug,
Außenanlagen nicht hergestellt,...)
wird ein Abzug in der Höhe von rund

25,0% angesetzt.
ergibt -156.106 €

Gebäudewert	468.317 €
--------------------	------------------

Wert der baulichen Außenanlagen

Außenanlagen wurden bisher nicht hergestellt 0 €

Bauwert	468.317 €
----------------	------------------

Ermittlung des Wertes der sonstigen Anlagen 0 €

Wert der sonstigen Anlagen	0 €
-----------------------------------	------------

Ermittlung des Wertes des Zubehörs Einbauküchen Zeitwert aufgrund des Alters: 0 €

Wert des Zubehörs	0 €
--------------------------	------------

Ermittlung des Sachwertes

Bodenwert	847.603 €
Bauwert	468.317 €
Wert der sonstigen Anlagen	0 €
Wert des Zubehörs	0 €

Sachwert	1.315.920 €
-----------------	--------------------

Ertragswert

Als Bewertungsmethode für die Wohngebäude wird das **Ertragswertverfahren im Sinne des § 5 LBG** unter Anwendung des aktuellen auf den Bewertungsstichtag bezogenen Liegenschaftszinssatz angewendet.

Die Ermittlung des Ertragswertes erfolgt auf Grund der gewerblichen Nutzung (Vermietung) als **Nettowert ohne Umsatzsteuer**.

Hauptmietzins brutto p.M.	13.880,00 €	
abzügl. rund 40% für BK/Heizung/WW/Strom	-5.552,00 €	
abzügl. Umsatzsteuer	-757,09 €	
Hauptmietzins netto p.M.	7.570,91 €	
PKW-Abstellplätze rund 10 Stellplätze x 25,00 € =	250,00 €	
Jahresrohertrag	93.850,91 €	
abzüglich Bewirtschaftungskosten inkl. Mietausfallwagnis 20,0%	-18.770,18 €	
Jahresreinertrag	75.080,73 €	
Liegenschaftszinssatz	3,75%	- Lage, bauliche Ausführung, Miethöhe berücksichtigt
Bodenwertanteil	847.603 €	(übernommen aus Sachwertberechnung)
abzüglich Bodenverzinsungsbetrag	-31.785,11 €	
ergibt Reinertrag der baulichen Anlage	43.295,62 €	
Bewertungsjahr	2026	
Restnutzungsdauer Gebäude (Annahme)	25 Jahre	
Kapitalisierungsfaktor / Vervielfältiger	16,0432	
Ertragswert der baulichen Anlage	694.600 €	
zuzüglich Bodenwertanteil des Gebäudebestand	847.603 €	(übernommen aus Sachwertberechnung)
Wirtschaftliche Wertminderung		
Abzug für unzeitgemäße Grundrisslösungen (einzelne Zimmer mit Gemeinschafts-Sanitärräumen je Geschoss)	-69.380 €	(übernommen aus Sachwertberechnung)
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände		
Abzug für die fehlende Fertigstellung - ohne Berücksichtigung des unfertigen DG-Ausbau - (derzeit keine Benützungsbewilligung, fehlender Aufzug, Außenanlagen nicht hergestellt,...)	-156.106 €	(übernommen aus Sachwertberechnung)

Ertragswert

1.316.717 €

Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 1058 mit Abfragedatum 04.12.2025 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt:

```
***** A2 *****
  3  a 1250/2014 BEV 4187/2013/19 §12 VermG Änderung hins Gst 272/6
      b 1250/2014 Zuschreibung Gst .966 .983 aus EZ 5646, Einbeziehung in
        Gst 272/6
```

Die Eintragungen stellen weder wertbeeinflussende Rechte noch wertbeeinflussende Lasten dar.

Eintragungen im C-Blatt:

```
***** C *****
  3  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
  4  a 7708/2021 Pfandurkunde 2021-12-14
      PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 280.000,--
      für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)
      b gelöscht
  5  a 6158/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
      Hereinbringung von vollstr EUR 1.740.322,90 samt 5,375 % Z
      jährlich und 8,125 % VZ jährlich aus EUR 1.740.322,90 für
      Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)
      (11 E 16/23i)
  6  gelöscht
```

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

Sachwert		1.315.920 €
Ertragswert		1.316.717 €
Mittelwert aus Sach- und Ertragswert		1.316.319 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		1.316.319 €
Rechte und Lasten		0 €
Abgabenrückstand beim Magistrat der Stadt St. Pölten		-24.450 €
		1.291.869 €

Verkehrswert der Liegenschaft
mit Rechte und Lasten gerundet 1.290.000 €

Da bei der Ermittlung des Sachwertes und des Ertragswertes alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der daraus errechnete Mittelwert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1058 mit Rechte und Lasten	1.290.000 €
--	--------------------

(in Worten Euro Einemillionzweihundertneunzigtausend)

Der ermittelte Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert der Liegenschaft EZ 1058 Grundbuch 19544 St. Pölten.

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 19 Seiten.

26005-3100

BEILAGENSAMMLUNG

ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN MIETZINSHAUS

Zur Ermittlung des VERKEHRSWERTES der Liegenschaft

Grundbuch:	19544 St. Pölten
Einlagezahl:	1058
Bezirksgericht:	St. Pölten
Adresse:	3100 St. Pölten, Rennbahnstraße 28 / Hammerweg 5

INHALTSVERZEICHNIS

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Bestandsplan
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Energieausweis
Beilage 5	Mietverträge (Auszüge)
Beilage 6	Baubeschreibung
Beilage 7	Baubewilligung
Beilage 8	Verhandlungsschrift
Beilage 9	Niederschrift fehlende Unterlagen

BEILAGE 1

GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 19544 St. Pölten
BEZIRKSGERICHT St. Pölten

EINLAGEZAHL 1058

Letzte TZ 3967/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
272/6	G GST-Fläche	* 1366	
	Bauf.(10)	355	
	Gärten(10)	1011	Rennbahnstraße 28 Hammerweg 5

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

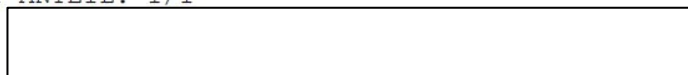
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 3 a 1250/2014 BEV 4187/2013/19 §12 VermG Änderung hins Gst 272/6
b 1250/2014 Zuschreibung Gst .966 .983 aus EZ 5646, Einbeziehung in
Gst 272/6

***** B *****

- 1 ANTEIL: 1/1



e 8684/2011 Kaufvertrag 2011-12-09 Eigentumsrecht

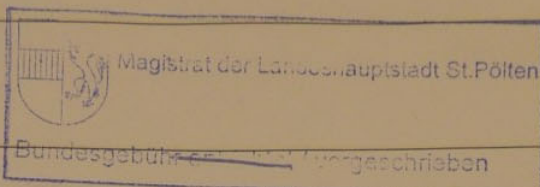
***** C *****

- 3 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
4 a 7708/2021 Pfandurkunde 2021-12-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 280.000,--
für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)
b gelöscht
5 a 6158/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 1.740.322,90 samt 5,375 % Z
jährlich und 8,125 % VZ jährlich aus EUR 1.740.322,90 für
Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)
(11 E 16/23i)
6 gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

A B C

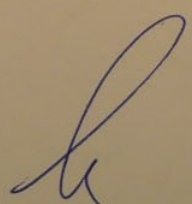


EINREICHPLAN

ÜBER DIE SANIERUNG UND AUFSTOCKUNG DES BESTEHENDEN
WOHNHAUSES, ABBRUCH bzw. NEUBAU EINES NEBENGEBÄUDES,
ERRICHTUNG EINES CARPORTS IN DER
RENNBAHNSTRASSE 28, 3100 ST. PÖLTEN

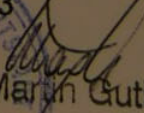
Lageplan 1:500, Grundrisse 1:100

DATUM:	5. Dezember 2013
GRUNDST. NR.	.966, .983, 272/6
KATASTR. GEM.:	19544
EZ:	5646, 1058
PLAN NR.:	EP 1

BAUWERBER	MMK Rennbahn-Immobilien KG Herderstr. 33A 3100 St. Pölten	 UNTERSCHRIFT
-----------	---	--

GRUNDEIGENTÜMER	MMK Rennbahn-Immobilien KG Herderstr. 33A 3100 St. Pölten	 UNTERSCHRIFT
-----------------	---	---

PLANVERFASSER BAUFÜHRER Living City® GmbH PLANEN - BAUEN - LEBEN 3100 St. Pölten, Mühlweg 16 Tel. 027 42/37 132 FAX DW 50 Mobil 0664/2558001	KORNTHUEUR & RADON Immobilien GmbH Herderstraße 33 A 3100 St. Pölten 02742 / 750 11 Fax: DW 4 E-Mail: admin@nawa.at	 UNTERSCHRIFT
---	---	---

BEHÖRDE Der kommissionellen Verhandlung vom 25.10.2014 zu Grunde gelegen.	Verbesserungsauftrag vom 02.10.2013 Hierauf bezieht sich der ha Bescheid vom 23.4.2014 Zl. 11/60124/1019/867-2014/G13	Für den Magistrat:  (Mag. Martin Gutkas)
--	--	---

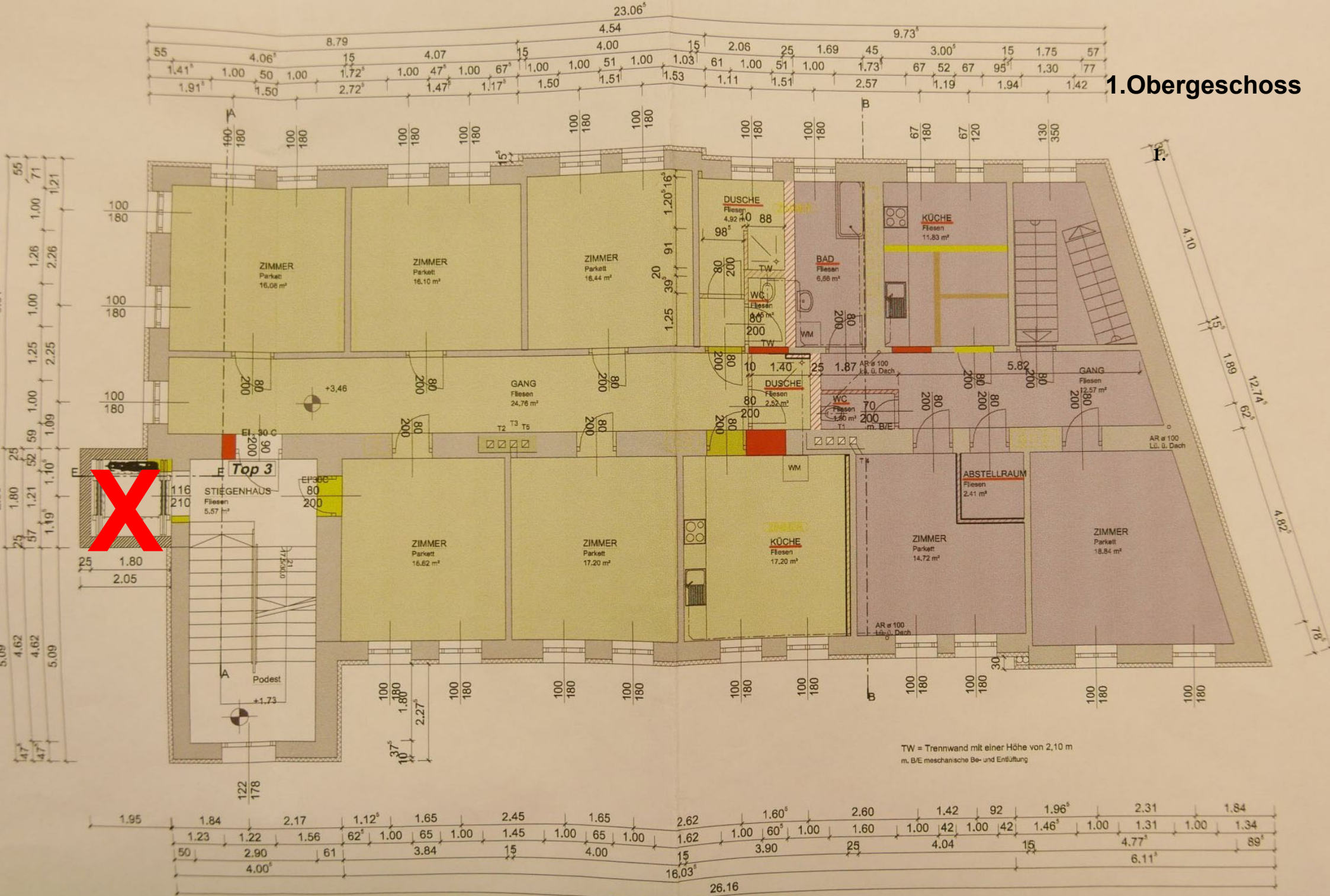
Untergeschoss



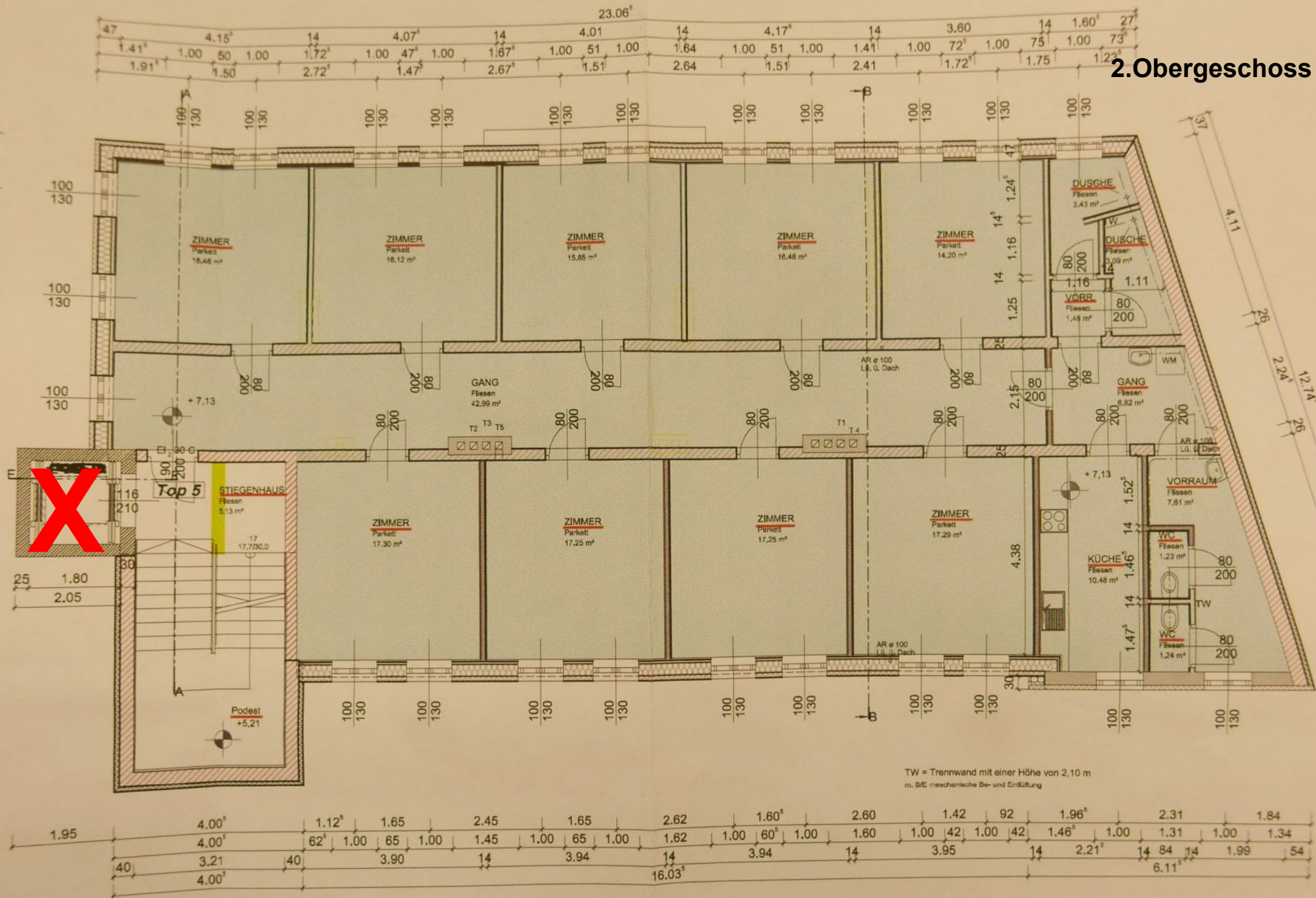
Erdgeschoss



1.Obergeschoss

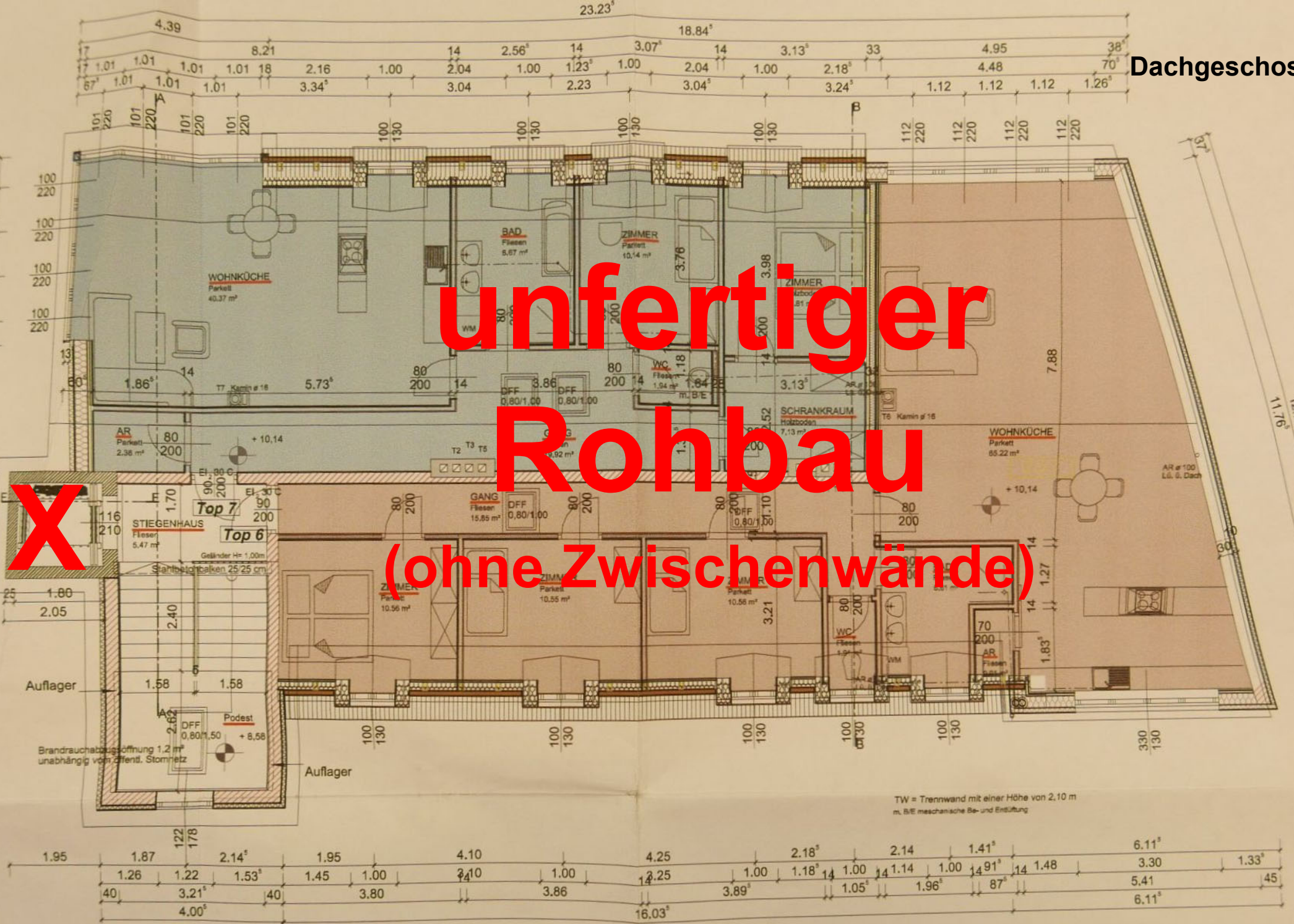


2.Obergeschoss

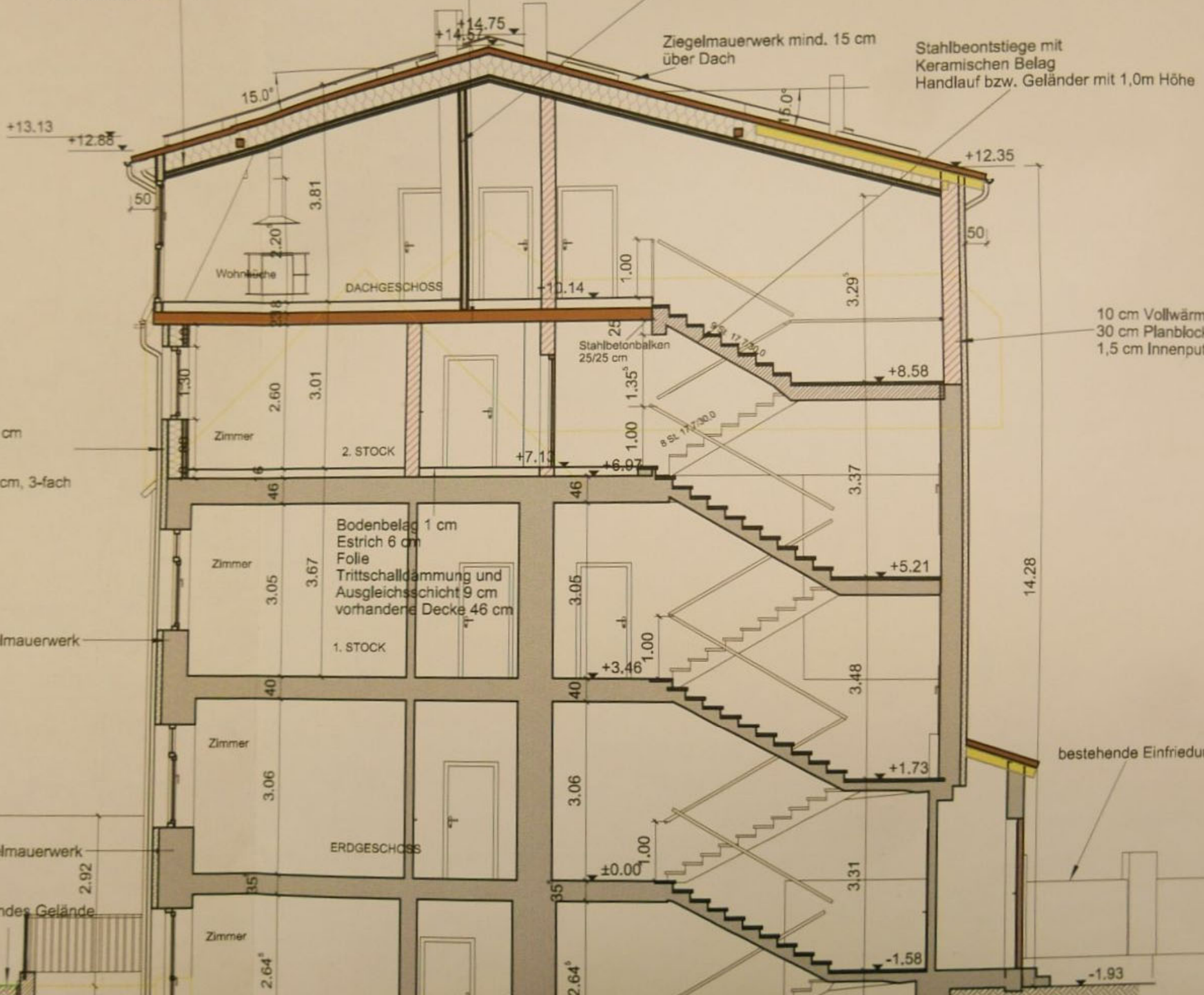


Dachgeschoss

unfertiger
Rohbau
(ohne Zwischenwände)



DACHGESCHOSS



Stahlbeontstiege mit
Keramischen Belag
Handlauf bzw. Geländer mit 1,0m Höhe

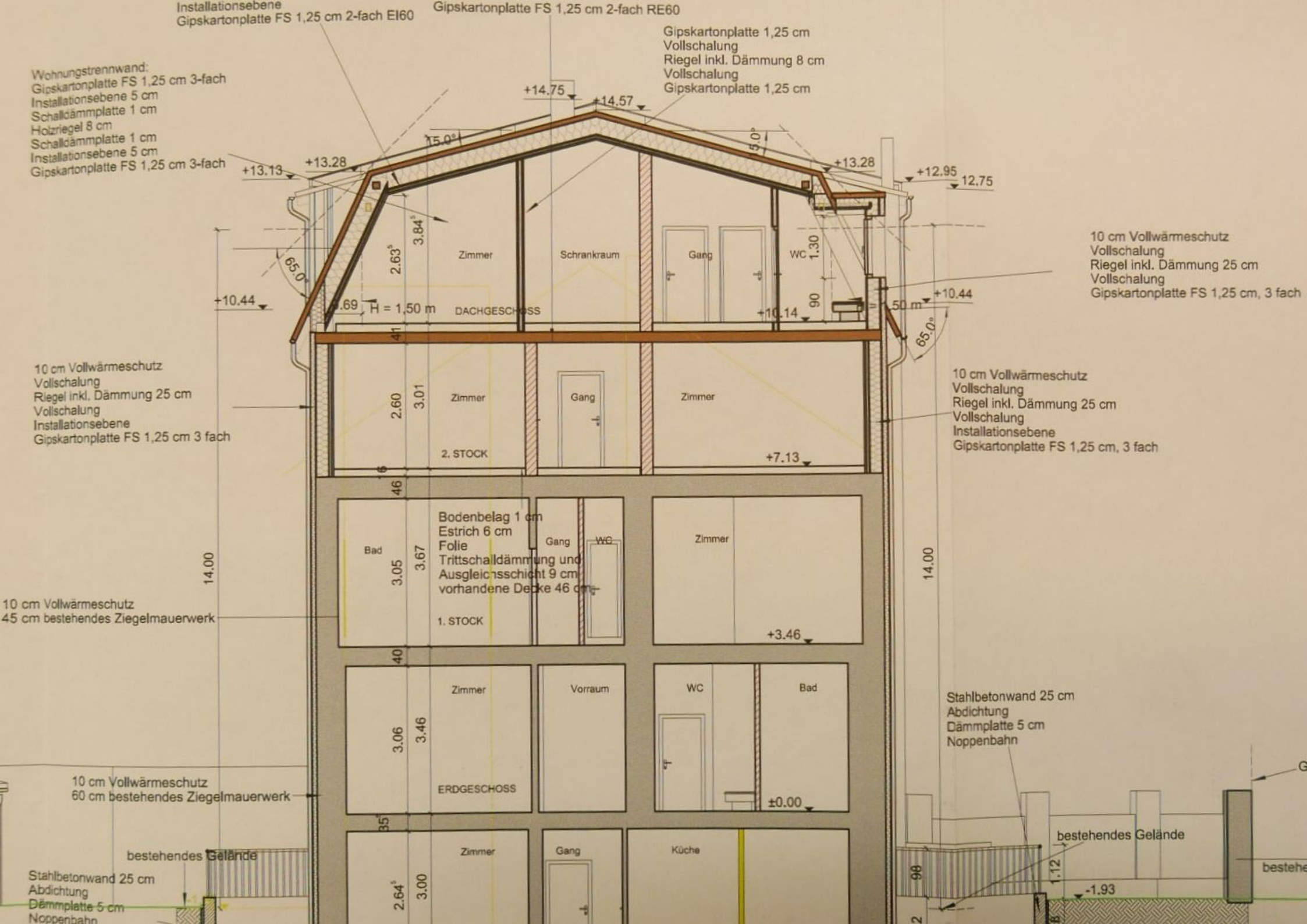
10 cm Vollwärmeschutz
— 30 cm Planblockziegel
1,5 cm Innenputz

10 cm Vollwärmeschutz
Vollschalung
Riegel inkl. Dämmung 25 cm
Vollschalung
Installationsebene
Gipskartonplatte FS 1,25 cm, 3-fach

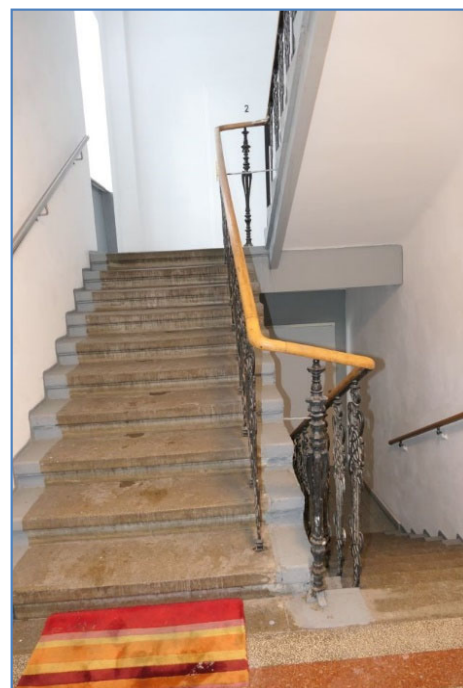
10 cm Vollwärmeschutz
45 cm bestehendes Ziegelmauerwerk -

10 cm Vollwärmeschutz
160 cm bestehendes Ziegelmauerwerk —

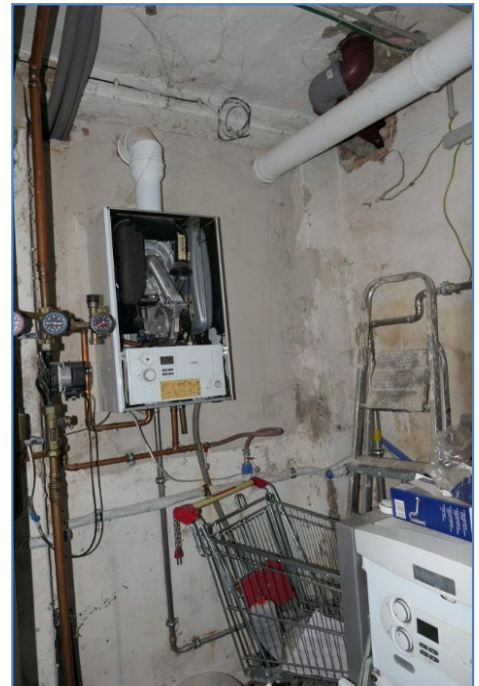
bestehende Einfriedung

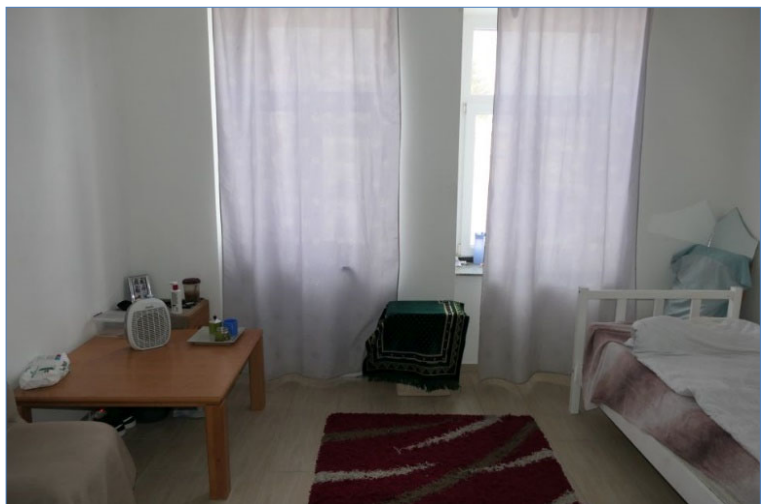


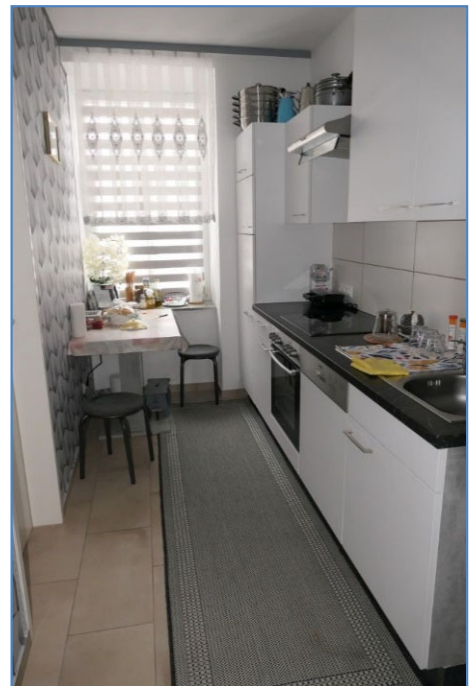
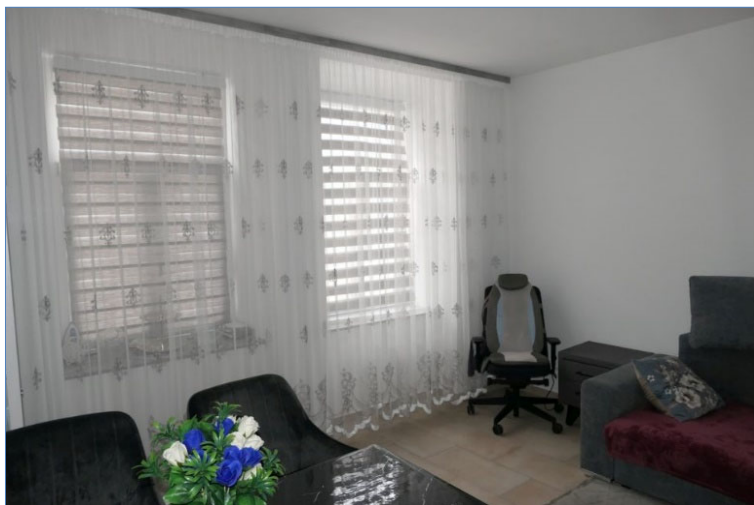
FOTODOKUMENTATION







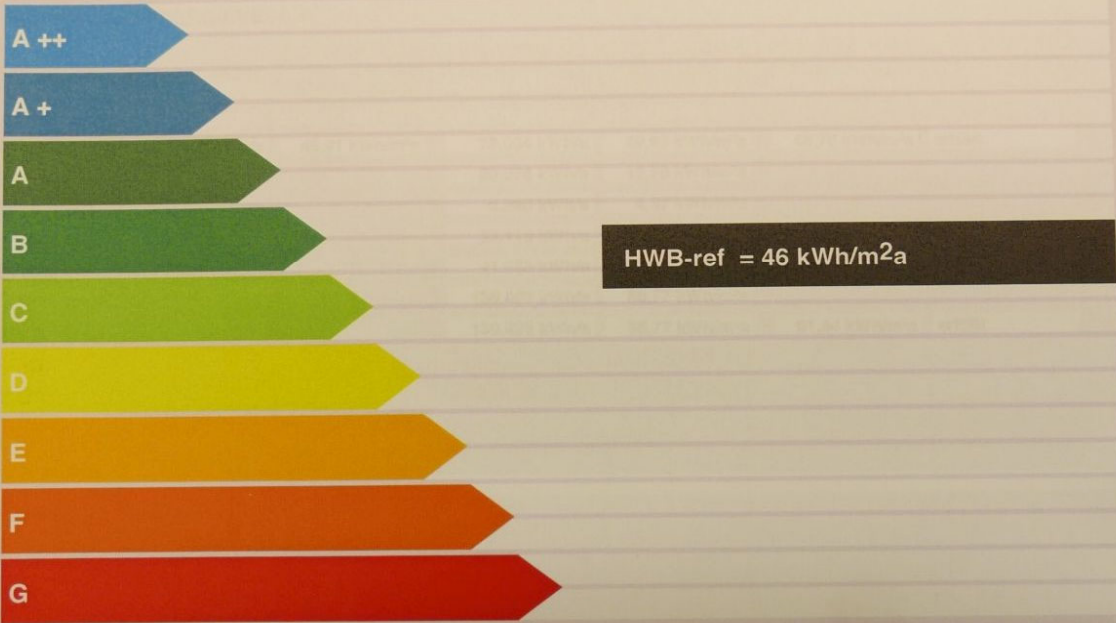
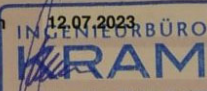








ENERGIEAUSWEIS (AUSZUG)

Energieausweis für Wohngebäude			
gemäß Önorm H 5055 und Richtlinie 2002/91/EG		OIB Österreichisches Institut für Bautechnik	
GEBÄUDE			
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus	Erbaut	1907
Gebäudezone	MFH Rennbahnstraße	Katastralgemeinde	Sankt Pölten
Straße	Rennbahnstraße 28	KG-Nummer	19544
PLZ/Ort	3100 Sankt Pölten	Einlagezahl	5646
Eigentümer	MMK Rennbahn-Immobilien KG 3100 St. Pölten, Herderstraße 33A	Grundstücksnummer	.996
SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)			
			
ERSTELLT			
ErstellerIn	Martin Zizka	Organisation	Ingenieurbüro KRAM GmbH
ErstellerIn-Nr.		Ausstellungsdatum	12.07.2013
GWR-Zahl		Gültigkeitsdatum	12.07.2023
Geschäftszahl	2013129-0	Unterschrift	
Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Institutes für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).			
			

Energieausweis für Wohngebäude						
gemäß Önorm H 5055 und Richtlinie 2002/91/EG		OIB Österreichisches Institut für Bautechnik				
GEBÄUDEDATEN						
Brutto-Grundfläche	1.571,36 m ²					
beheiztes Brutto-Volumen	5.350,0 m ³					
charakteristische Länge (lc)	2,63 m					
Kompaktheit (A/V)	0,38 1/m					
mittlerer U-Wert (U _m)	0,42 W/m ² K					
LEK-Wert	28					
KLIMADATEN						
Klimaregion	N					
Seehöhe	263 m					
Heizgradtage	3557 Kd					
Heiztage	212 d					
Norm-Außentemperatur	-14,6 °C					
mittlere Innentemperatur	20 °C					
WÄRME- UND ENERGIEBEDARF						
	Referenzklima		Standortklima		Anforderungen	
	zonenbezogen	spezifisch	zonenbezogen	spezifisch		
HWB	72.138 kWh/a	45,91 kWh/m ² a	78.084 kWh/a	49,69 kWh/m ² a	48,78 kWh/m ² a	erfüllt
WWWB			20.074 kWh/a	12,78 kWh/m ² a		
HTEB-RH			6.860 kWh/a	4,37 kWh/m ² a		
HTEB-WW			33.118 kWh/a	21,08 kWh/m ² a		
HTEB			41.335 kWh/a	26,31 kWh/m ² a		
HEB			139.493 kWh/a	88,77 kWh/m ² a		
EEB			139.493 kWh/a	88,77 kWh/m ² a	91,44 kWh/m ² a	erfüllt
PEB						
CO2						
ERLÄUTERUNGEN						
Heizwärmebedarf (HWB):		Vom Heizsystem in die Räume abgegebene Wärmemenge die benötigt wird, um während der Heizsaison bei einer standardisierten Nutzung eine Temperatur von 20°C zu halten.				
Heiztechnikenergiebedarf (HTEB):		Energienmenge die bei der Wärmeerzeugung und -verteilung verloren geht.				
Endenergiebedarf (EEB):		Energienmenge die dem Energiesystem des Gebäudes für Heizung und Warmwasserversorgung inklusive notwendiger Energiemengen für die Hilfsbetriebe bei einer typischen Standardnutzung zugeführt werden muss.				
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.						
						EA-01-2007-SW-a EA-WG 25.04.2007

Mietvertrag**FO852**

Abgeschlossen zwischen Herrn Mag. Michael Korntheuer als Vermieter einerseits und

Erstens

Es werden unter Gemeinschaftsnutzung – 20m² Einzelzimmer in WG: (7)
Einbauküche, Bad, Dusche, WC im Objekt Rennbahnstraße 28/1
3100 St.Pölten

Zweitens:

Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand unter Berücksichtigung der vereinbarten Verwendungszwecke vertragsgemäß zu gebrauchen. Ernste Schäden am Haus sind dem Vermieter sofort zu melden. Der Mieter haftet für Schäden am Mietobjekt, die durch sein Verschulden entstehen.

Drittens:

Der Aufenthalt im dazugehörigen Garten des Objekts ist gestattet. Es besteht jedoch kein Fruchtgenussrecht. Mit Rücksicht auf die Mitbewohner und Nachbarn ist allgemein Ruhe zu bewahren. **Eine Untervermietung oder Aufnahme nicht im Mietvertrag angeführter Personen zur Nächtigung ist nicht gestattet! Mülltrennung und Hausreinigung ist zu beachten! Elektrische Heizgeräte dürfen nicht angeschlossen werden, Keine Haustiere!**

Viertens:

Der Mietzins beträgt **450,00** Euro monatlich incl. aller laufenden Betriebskosten und ist bis spätestens 5. des Monats zu bezahlen.

Eine Kautions in der Höhe von **450,00** Euro wird hinterlegt, die der Mieter bei ordnungsgemäßem Auszug und Rückgabe der Inventargegenstände wieder erhält.

Fünftens:

Das Mietverhältnis beginnt am 15.05.2025 und endet am 14.05.2026 wird auf 1 Jahr abgeschlossen. Eine Kündigung seitens des Vermieters während der Dauer des Mietverhältnisses ist nur durch die im Mietrecht vorgesehene Gründe zulässig. Die Kündigungsfrist beträgt 1 Monat. (Option auf Verlängerung)

Der Vermieter
AT52 3258 5007 0111 2804

Der Mieter

Mag. Michael Korntheuer

Mietvertrag

GGNOR

Abgeschlossen zwischen Herrn Mag. Michael Korntheuer als Vermieter einerseits und

..

.....als Mieter anderseits

Erstens: Einzelzimmer (20 m2) ZI 08

Bad WC, Küche

Rennbahnstr 28 /1

3100 St. Pölten

Zweitens:

Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand unter Berücksichtigung der vereinbarten Verwendungszwecke vertragsgemäß zu gebrauchen. Ernste Schäden am Haus sind dem Vermieter sofort zu melden. Der Mieter haftet für Schäden am Mietobjekt, die durch sein Verschulden entstehen.

Drittens:

Der Aufenthalt im dazugehörigen Garten des Objekts ist gestattet. Es besteht jedoch kein Fruchtgenussrecht. Mit Rücksicht auf die Mitbewohner und Nachbarn ist allgemein Ruhe zu bewahren. **Eine Untervermietung oder Aufnahme nicht im Mietvertrag angeführter Personen zur Nächtigung ist nicht gestattet! Mülltrennung und Hausreinigung ist zu beachten! Elektrische Heizgeräte dürfen nicht angeschlossen werden, Keine Haustiere!**

Viertens:

Der Mietzins beträgt ...400.-...Euro monatlich incl. aller laufenden Betriebskosten und ist bis spätestens 5. des Monats zu bezahlen.

Nettomiete 363,63 € HK,BK,UST 43,40 €

Eine Kautions in der Höhe von 400.-... wird hinterlegt, die der Mieter bei ordnungsgemäßem Auszug und Rückgabe der Inventargegenstände wieder erhält.

Fünftens:

Das Mietverhältnis beginnt am 06.03.2025..... und endet nach Ablauf der Bedungenen Zeit am 28.02.2026 .Eine Kündigung seitens des Vermieters während der Dauer des Mietverhältnisses ist nur durch die im Mietrecht vorgesehene Gründe zulässig. Die Kündigungsfrist beträgt 1 Monat. (Option auf Verlängerung)

Der Vermieter

AT52 3258 5007 0111 2804

Der Mieter

Mag. Michael Korntheuer
Rennbahnnimmobilien KG

Mietvertrag

FO852

Abgeschlossen zwischen Herrn Mag. Michael Korntheuer als Vermieter einerseits und

Erstens

Es werden unter Gemeinschaftsnutzung – 20m² Einzelzimmer in WG: (20)
Einbauküche, Bad, Dusche, WC im Objekt Rennbahnstraße 28/4
3100 St.Pölten

Zweitens:

Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand unter Berücksichtigung der vereinbarten Verwendungszwecke vertragsgemäß zu gebrauchen. Ernste Schäden am Haus sind dem Vermieter sofort zu melden. Der Mieter haftet für Schäden am Mietobjekt, die durch sein Verschulden entstehen.

Drittens:

Der Aufenthalt im dazugehörigen Garten des Objekts ist gestattet. Es besteht jedoch kein Fruchtgenussrecht. Mit Rücksicht auf die Mitbewohner und Nachbarn ist allgemein Ruhe zu bewahren. **Eine Untervermietung oder Aufnahme nicht im Mietvertrag angeführter Personen zur Nächtigung ist nicht gestattet! Mülltrennung und Hausreinigung ist zu beachten! Elektrische Heizgeräte dürfen nicht angeschlossen werden, Keine Haustiere!**

Viertens:

Der Mietzins beträgt **460,00** Euro monatlich incl. aller laufenden Betriebskosten und ist bis spätestens 5. des Monats zu bezahlen.

Nettomiete 365,60 € HK,BK,UST 43,40 €

Eine Kautions in der Höhe von **400,00** Euro wird hinterlegt, die der Mieter bei ordnungsgemäßem Auszug und Rückgabe der Inventargegenstände wieder erhält.

Fünftens:

Das Mietverhältnis beginnt am 01.01.2026 und endet am 31.06.2026 wird auf 6 Monate abgeschlossen. Eine Kündigung seitens des Vermieters während der Dauer des Mietverhältnisses ist nur durch die im Mietrecht vorgesehene Gründe zulässig. Die Kündigungsfrist beträgt 1 Monat. (Option auf Verlängerung)

Der Vermieter
AT52 3258 5007 0111 2804

Der Mieter

Mag. Michael Korntheuer

Mietvertrag

FO852

Abgeschlossen zwischen Herrn Mag. Michael Korntheuer als Vermieter einerseits und

Erstens

Es werden unter Gemeinschaftsnutzung – 20m² Doppelzimmer in WG: (24)
Einbauküche, Bad, Dusche, WC im Objekt Rennbahnstraße 28/4
3100 St.Pölten

Zweitens:

Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand unter Berücksichtigung der vereinbarten Verwendungszwecke vertragsgemäß zu gebrauchen. Ernste Schäden am Haus sind dem Vermieter sofort zu melden. Der Mieter haftet für Schäden am Mietobjekt, die durch sein Verschulden entstehen.

Drittens:

Der Aufenthalt im dazugehörigen Garten des Objekts ist gestattet. Es besteht jedoch kein Fruchtgenussrecht. Mit Rücksicht auf die Mitbewohner und Nachbarn ist allgemein Ruhe zu bewahren. **Eine Untervermietung oder Aufnahme nicht im Mietvertrag angeführter Personen zur Nächtigung ist nicht gestattet! Mülltrennung und Hausreinigung ist zu beachten! Elektrische Heizgeräte dürfen nicht angeschlossen werden, Keine Haustiere!**

Viertens:

Der Mietzins beträgt **400,00** Euro monatlich incl. aller laufenden Betriebskosten und ist bis spätestens 5. des Monats zu bezahlen.

Nettomiete 356,60 € HK,BK,UST 43,40 €

Eine Kautions in der Höhe von **350,00** Euro wird hinterlegt, die der Mieter bei ordnungsgemäßem Auszug und Rückgabe der Inventargegenstände wieder erhält.

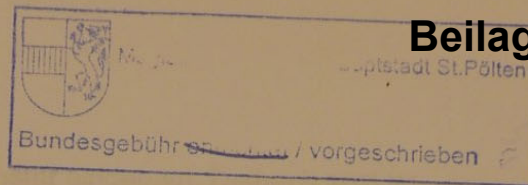
Fünftens:

Das Mietverhältnis beginnt am 01.01.2024 und endet am 31.12.2024 wird auf 1 Jahr abgeschlossen. Eine Kündigung seitens des Vermieters während der Dauer des Mietverhältnisses ist nur durch die im Mietrecht vorgesehene Gründe zulässig. Die Kündigungsfrist beträgt 1 Monat. (Option auf Verlängerung)

Der Vermieter
AT52 3258 5007 0111 2804

Der Mieter

Mag. Michael Korntheuer



BAUBESCHREIBUNG

ÜBER DIE SANIERUNG UND AUFSTOCKUNG DES BESTEHENDEN WOHNHAUSES, ABBRUCH
BZW. NEUBAU EINES NEBENGEBÄUDES, ERRICHTUNG EINES CARPORTS
RENNBAHNSTRASSE 28. 3100 ST. PÖLTEN, KG 19544 St. Pölten
GST. NR. .966, .983, EZ 5646,
GST. NR. 272/6 EZ 1058

GRUNDEIGENTÜMER und BAUWERBER:

MMK-Rennbahn Immobilien KG
Herderstr. 33A
3100 St. Pölten

ALLGEMEINES:

Die Grundstücke befinden sich im Bauland Kerngebiet, Bauklasse III/IV, geschlossene Bauweise mit 50% Verbauung. Die Vereinigung der Grundstücke wurde bereits beantragt.

Es ist beabsichtigt, das auf dem Grundstück Parz. Nr. .966 bestehende Wohnhaus zu sanieren, bzw. aufzustocken.

Auf den Grundstücken Nr. 272/6 und .983 werden 7 Stellplätze mit Asphalt auf Rollschotter ausgeführt. Im Nordwesten wird ein Kinderspielfeld mit 74,00 m² und im Südwesten einer mit 80,00 m² (gesamt 154,00 m²) errichtet. Die Abstellräume der Tops 1-3, 5, der Wäschetrockenraum, Kinderwagenabstell- und Fahrradraum für Top 1-7 befinden sich ebenfalls im Nordwesten. Das bestehende Nebengebäude wird abgerissen. Im Zugangsbereich zum Wohnhaus im Südosten werden die Müllcontainer situiert.

Es werden 7 Wohneinheiten untergebracht, die für Wohngemeinschaften geeignet sind. Die Wohnungen werden ohne Verköstigung vermietet werden. 35 cm abgesetzt von der Grundgrenze zum Mühlbach wird eine neue Stahlbetonmauer auf Streifenfundament mit einer Höhe von 3,00 m errichtet.

Das Wohnhaus bleibt mit seinen bestehenden Ausmaßen erhalten, lediglich ein Vollwärmeschutz mit 10 cm wird aufgebracht. Über den Fenstern wird ein Brandschutzstreifen in der Höhe von 20 cm vorgesehen.

Die vorhandenen Kamine werden teilweise abgebrochen. Es bleiben genügend Züge vorhanden um alle Wohneinheiten mit je einem Notkamin auszustatten. In Wohnung Nr. 6 und 7 wird jeweils ein neuer einzügiger Kamin DM 16 mit Lüftung errichtet. Jede Wohnung verfügt über einen Anschluss für die Waschmaschine. Um die natürliche Be- und Entlüftung innen liegender Sanitärräume zu gewährleisten, werden die Trennwände (TW) nur 2,10 m hoch errichtet. In Räumen, in denen dies nicht möglich ist wird eine mechanische Be- und Entlüftung installiert.

Im Untergeschoss werden Bodentiefe Fenster eingebaut. Dadurch wird im Außenbereich das Niveau um ca. 1,10 m abgesenkt und eine Stahlbetonwand zur Begrenzung errichtet. Ein Geländer mit einer Mindesthöhe von 1,00 m verhindert Abstürze. Dies erfolgt an der Südost- und der Nordwestseite. Die Sanitärgruppe wird neu positioniert und erneuert. Die Küche wird verlegt und vergrößert. Die zentrale Heizungsanlage befindet sich bereits in diesem Stockwerk und erhält einen Zugang von außen über eine Treppe.

Im Erdgeschoss wird eine neue Küche und zusätzliche Sanitärräume eingebaut.

Im 1. Stock befinden sich zwei Wohneinheiten die über getrennte Stiegenaufgänge zu erreichen sind. Hier werden ebenfalls Umbauarbeiten im Sanitär- und Küchenbereich vorgenommen.

Das 2. Stockwerk wird neu errichtet und eine Wohneinheit eingebaut.

Eine neu zu errichtende Stiege aus Stahlbeton führt in das Dachgeschoss, in dem zwei Wohneinheiten situiert werden. Dieses Geschoss wird zum Teil massiv als auch mit Holzriegelbauweise errichtet.

Die anfallenden Regenabwässer versickern auf Eigengrund. Fäkalien werden weiterhin in das bestehende Netz eingeleitet.

Die lt. Bauordnung u. BTV geforderten Wärmeschutz- u. Schallschutzwerte werden für alle Bauteile erfüllt.

RAUMPROGRAMM:

Die Wohnräume befinden sich im Unter- Erdgeschoss, 1. Stock, 2. Stock und Dachgeschoss. Eine Stiege verbindet alle Geschosse, eine weitere das Erdgeschoss mit dem 1. Stock.

STATISTISCHE ANGABEN:

Grundstücksgröße:

.966	509 m ²
.983	39 m ²
<u>272/6</u>	<u>813 m²</u>
	1.361 m ² (Vereinigung beantragt)

Nutzfläche:

Untergeschoss	199,01 m ²
Erdgeschoss	188,59 m ²
1. Stock	207,39 m ²
2. Stock	231,70 m ²
<u>Dachgeschoss</u>	<u>230,00 m²</u>
Gesamt	1,056,69 m ²

Untergeschoss

Wohnung 1

Gang	32,89 m ²
Zimmer	12,95 m ²
Zimmer	18,15 m ²
Zimmer	15,11 m ²
Küche	8,51 m ²
WC	1,28 m ²
Vorraum	5,03 m ²
Vorraum	1,42 m ²
Dusche	3,22 m ²
Dusche	3,35 m ²
Zimmer	10,43 m ²
Zimmer	14,34 m ²
Zimmer	14,38 m ²
Zimmer	14,40 m ²
Zimmer	14,90 m ²
	170,36 m ²

Stiegenhaus	6,66 m ²
Windfang	2,51 m ²
Technik	15,34 m ²
Technik	4,14 m ²

Erdgeschoss

Wohnung 2

Gang	29,47 m ²
Zimmer	16,00 m ²
Zimmer	16,00 m ²
Zimmer	16,00 m ²
Vorraum	1,48 m ²
WC	1,78 m ²
Bad	5,01 m ²
Küche	15,31 m ²
Vorraum	9,75 m ²
WC	1,97 m ²
Dusche	1,70 m ²
Vorraum	2,77 m ²
Bad	4,11 m ²
Zimmer	15,24 m ²
Zimmer	15,29 m ²
Zimmer	15,52 m ²
Zimmer	15,48 m ²
	182,88 m ²

Stiegenhaus	5,71 m ²
-------------	---------------------

1. Stock

Wohnung 3

Gang	24,76 m ²
Zimmer	16,62 m ²
Zimmer	17,20 m ²
Küche	17,20 m ²
Dusche	2,52 m ²
WC	1,45 m ²
Dusche	4,92 m ²
Zimmer	16,44 m ²
Zimmer	16,10 m ²
Zimmer	16,08 m ²
	133,29 m ²

Wohnung 4

Gang	12,57 m ²
WC	1,50 m ²
Bad	6,66 m ²
Küche	11,83 m ²
Abstellraum	2,41 m ²
Zimmer	14,72 m ²
Zimmer	18,84 m ²
	68,53 m ²

Stiegenhaus	5,57 m ²
-------------	---------------------

2. Stock

Wohnung 5

Gang	42,99 m ²
Zimmer	17,30 m ²
Zimmer	17,25 m ²
Zimmer	17,25 m ²
Zimmer	17,29 m ²
Küche	10,48 m ²
Vorräum	7,61 m ²
WC	1,23 m ²
WC	1,24 m ²
Gang	6,82 m ²
Vorräum	1,48 m ²
Dusche	3,09 m ²
Dusche	3,43 m ²
Zimmer	14,20 m ²
Zimmer	16,48 m ²
Zimmer	15,85 m ²
Zimmer	16,12 m ²

Zimmer	16,46 m ²
	226,57 m ²

Stiegenhaus	5,13 m ²
-------------	---------------------

3. Stock Dachgeschoss

Wohnung 6

Gang	15,85 m ²
Zimmer	10,56 m ²
Zimmer	10,55 m ²
Zimmer	10,56 m ²
WC	1,91 m ²
Bad	6,61 m ²
AR	0,91 m ²
Wohnküche	65,22 m ²
	122,17 m ²

Wohnung 7

Gang	19,92 m ²
AR	2,38 m ²
WC	1,94 m ²
Schrankraum	7,13 m ²
Zimmer	11,81 m ²
Zimmer	10,14 m ²
Bad	8,67 m ²
Wohnküche	40,37 m ²
	102,36 m ²

Stiegenhaus	5,47 m ²
-------------	---------------------

Nebengebäude

Fahrradabstellraum	3,65 m ²
Kinderwagenabstellraum	3,65 m ²
Abstellraum	3,65 m ²
Abstellraum	3,65 m ²
Abstellraum	3,65 m ²
Abstellraum	3,65 m ²
Wäschetrockenraum	5,23 m ²
	27,13 m ²

TECHNISCHE BESCHREIBUNG:

AUSSENMAUERWERK

Bestand: Kalk-Zementputz 1,5 cm, Ziegelmauerwerk 60 - 45 cm, Vollwärmeschutz 10 cm
Aufstockung: Gipskartonplatte Feuerschutzplatte 1,25 cm 3 fach, Installationsebene, Vollschalung, Riegel inkl. Dämmung 25 cm, Vollschalung, 10 cm Vollwärmeschutz

Die Trennung zur Dachgeschossdecke muss in EI 60 ausgeführt werden

AUSSENMAUER an Grundgrenze: Innenputz, Hohlziegelmauerwerk 30 cm, 10 cm Vollwärmeschutz

INNENMAUERWERK neu: Massiv 10 - 25 cm Hohlziegelmauerwerk, beidseitig verputzt

Ständerbauweise: Gipskartonplatte 1,25 cm, Vollschalung, Riegel inkl. Dämmung 8 cm, Vollschalung, Gipskartonplatte 1,25 cm

WOHNUNGSTRENNWAND: Gipskartonplatte FS 1,25 cm 3-fach, Installationsebene 5 cm, Schalldämmplatte 1 cm, Holzriegel 8 cm, Schalldämmplatte 1 cm, Installationsebene 5 cm, Gipskartonplatte FS 1,25 cm, 3-fach

FENSTER: Verbundfenster ein- und zweiflügelig, bzw. Fixverglasung aus Kunststoff mit 3-fach Verglasung, Sämtliche Verglasungen unter 0,90 m in Parapethöhe, bzw. unter 1,50 m aus Sicherheitsglas ausgeführt. Außenfensterbänke aus Alu, Innenfensterbänke aus Naturstein od. Holz.

TÜREN: Innentürblätter aus Kunststoff od. Holz

WOHNUNGSEINGANGSTÜREN: Brandschutztüren EI₂ 30 C

GELÄNDER: Stiege: Handlauf auf beiden Seiten, Geländer mind. 1,00m Absturzsichernde Brüstung aus Metall mit einer Höhe von mind. 1,00m, nicht zu überklettern und verhindern von durchkriechen

DECKENAUFBAU

zwischen 1. Stock und 2. Stock: Bodenbelag 1 cm, Estrich 6 cm, Folie, Trittschalldämmung und Ausgleichsschicht 9 cm, bestehende Decke 46 cm

zwischen 2. Stock und Dachgeschoss:

Bodenbelag 1 cm, Estrich 6 cm, Folie, Trittschalldämmung inkl. Schüttung 9,5 cm, Holzleimdecke 22 cm, Gipskartonplatte FS 1,25 cm 2-fach RE60, gespachtelt

- DACHKONSTRUKTION** Mansarde 15° Dachneigung im First, an den Seiten 65°, Dachvorsprung 20 cm, Dacheindeckung aus Blech, Folie, Vollschalung 2,4 cm, Konterlattung 5/8 cm, Vollschalung 2,4 cm, Sparren inkl. Aufdopplung und Dämmung 35 cm, Vollschalung 2,4 cm, Installationsebene, Gipskartonplatte Feuerschutzplatte 1,25 cm 2-fach, EI60
Dachflächenfenster aus Kunststoff zur Beleuchtung der innen liegenden Gänge im Dachgeschoss, elektrisch zu öffnen.
- STIEGEN:** Stahlbetonstiege mit keramischen Belag, Handlauf beidseitig, Geländer H= 1,00 m, Stiegenbreite 1,58 m, bei Anschluss zur Holzdecke liegt die Stiege auf einem Stahlbetonbalken 25/25 cm auf. Das Podest liegt auf den seitlichen Außenmauern auf.
- HEIZUNG:** Die Beheizung erfolgt mittels Gas Brennwertthermen, raumluftunabhängig (Vaillant) und Pufferspeicher (3 Stück zu je 1.000 Liter). Zusätzlich sollen auf die Süd- und Ostfassade Solarpanelle befestigt werden. (siehe Beilage)
Brennwertkessel für Heizung: VKK 366/4 mit 35 kW
VC 246 für Warmwasser 24 kW.
Die Zu- und Abluft überfolgt über Rohrführung über Dach. Im Unter-, Erdgeschoss, 1. Stock wird bereits mittels Heizkörper geheizt. Im 2. Stock und Dachgeschoss wird eine Fußbodenheizung installiert. Der Zugang zum Technikraum erfolgt über eine neue Stiege, bzw. Tür an der Außenseite der Südostfassade.
- AUFZUG:** Der Zugang zum Aufzug befindet sich auf der Südseite. Die Ausstiegsmöglichkeiten sind vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss.
630 kg Nennlast, max. 8 Personen, zentrale Türöffnung beidseitig im Außenzugang, 1,10 m Schachttiefe unter der untersten Ausstiegsmöglichkeit, Lichte Türbreite 80 cm
- AUSSENANLAGEN:** Zugangsbereiche befestigt mit Beton oder Asphalt, Verkehrsflächen am Grundstück befestigt mit Asphalt, Grünflächen, Kinderspielplatz mit Rasen und Sträuchern gärtnerisch gestaltet.
- KANÄLE/REGENWASSER:** Die Fäkalwässer sind bereits an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Alle Kanäle werden aus Kunststoffrohren NW 100 – 150 mm samt den erforderlichen Putzschächten hergestellt, gemäß den

Angaben des Installateurs.
Die Regenabwässer versickern auf Eigengrund.

VERSORGUNGSLEITUNGEN: Trinkwasserversorgung durch bestehenden
Anschluss an die Ortswasserleitung.
Strom- und Gasversorgung mittels bestehenden
Anschluss an EVN.

PLANVERFASSER :

BAUFÜHRER:

KORNTHUEUER & RADON

Immobilien GmbH

Herderstraße 33 A

3100 St. Pölten

02742 / 750 11 Fax: DW 4

E-Mail: admin@nawa.at

BAUWERBER:

MMK Rennbahn-Immobilien KG

Herderstr. 33A, A-3100 St. Pölten

Tel.: 02742 / 750 11, Fax DW 4

E-mail: admin@nawa.at

5. Dezember 2013

Living City® GmbH

PLANEN / BAUEN - LEBEN

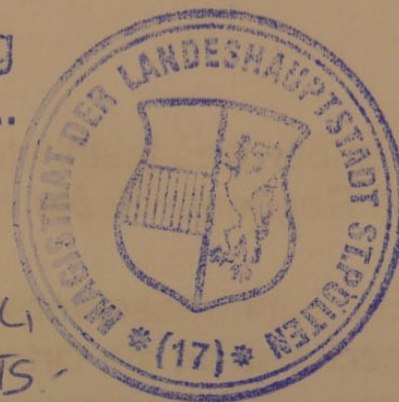
3100 St. Pölten, Mühlweg 16

Tel. 02742 / 732, FAX DW 50

Möb. 0664/2668001

Der kommissionellen Verhandlung
vom25.02.2014.....
zu Grunde gelegen.

Hierauf bezieht sich der ha.
Bescheid vom23.04.2014
Zl. 11/6 d 1, 2, 4, 10, 19 / 867-2014/G TS.



Für den Magistrat

(Mag. Martin Gutka)

MMK Rennbahn-Immobilien KG
Heidenstraße 33A, A-3100 St. Pölten
Tel.: 02742 775011, Fax 02742 775012
E-mail: admin@mmk-stp.de

KORNTHEUER & RADON
Immobilien GmbH
Heidenstraße 33 A
3100 St. Pölten
02742 / 75011 Fax: 02742 75012
E-Mail: admin@korntheuer-radon.at

Beilage 7

BAU- UND FEUERPOLIZEI

Magistrat der Stadt St. Pölten

Baupolizei, A-3100 St. Pölten, Rathausplatz 1

Betreff: MMK-Rennbahn Immobilien KG,
Rennbahnstraße 28,
Abbruch Nebengebäude, Durchführung von baulichen Abänderungen,
Errichtung von Zubauten, einer Einfriedungsmauer und einer PKW-Stellplatzanlage
(7 Stellplätze, 4 davon überdacht);
Baubewilligung.

Unser Zeichen 11/60/1,2,4,10,19/867-2014/Gr/Ts.-
Datum 23.04.2014
Bearbeitet von Ing. Alexander Grasmann/Tanja
Schröder
Büro Rathausplatz 1, 2. Stk. Zimmer
202/201
Telefon +43 2742 333 - 2180/2191
E-Mail baupolizei@st-poelten.gv.at



RK 19.5.2014

Bescheid

Der Magistrat der Stadt St. Pölten, Fachbereich Behörden – Bau- und Feuerpolizei, entscheidet über den Antrag der MMK-Rennbahn Immobilien KG vom 23.07.2013 (ha. eingelangt am 26.07.2013) aufgrund des Ergebnisses der am 25.02.2014 abgehaltenen Bauverhandlung wie folgt:

Spruch

I. Aufgrund des Ergebnisses der am 25.02.2014 abgehaltenen Bauverhandlung wird der MMK-Rennbahn Immobilien KG seitens des Magistrats der Stadt St. Pölten, Bau- und Feuerpolizei als Baubehörde I. Instanz gemäß § 14 Z. 1, 2 und 4 in Verbindung mit § 23 NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200-23, die

Baubewilligung

für den Abbruch des Nebengebäudes, die Durchführung von baulichen Abänderungen sowie die Errichtung von Zubauten, einer Einfriedungsmauer und einer PKW-Stellplatzanlage (7 Stellplätze, 4 davon überdacht) gemäß § 14 Z. 1, 2 und 4 NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200-23, beim bzw. im Haus K. Nr. 867, auf dem Grundstück Nr. 272/6 der Kat. Gemeinde St. Pölten, in der Rennbahnstraße 28, erteilt.

Die Verhandlungsschrift über die durchgeführte Bauverhandlung liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Die Ausführung hat nach Maßgabe der Sachverhaltsdarstellung und der mit der Bezugsklausel versehenen Planunterlage und Baubeschreibung zu erfolgen, hierbei sind die in der Verhandlungsschrift vom 25.02.2014 angeführten Vorschriften (Punkte 1. - 22.) einzuhalten.

Magistrat der Stadt St. Pölten, Fachbereich Behörden / Bau- und Feuerpolizei
A 3100 St. Pölten, Rathausplatz 1

www.st-poelten.gv.at // ST. PÖLTEN : MITTEN IN EUROPA

Gemäß § 24 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 1996 erlischt das Recht aus diesem Bescheid, wenn die Ausführung des bewilligten Bauvorhabens nicht binnen zwei Jahren ab dem Eintritt der Rechtskraft des Bescheides begonnen, oder binnen fünf Jahren ab ihrem Beginn vollendet wurde.

Vor Rechtskraft des Bescheides darf mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen werden.

II. Die Verfahrenskosten betragen:

a.	Verwaltungsabgabe gemäß § 78 AVG. 1991 i.d.g.F. sowie gemäß NÖ Landes- und Gemeinde-Verwaltungsabgabengesetz, LGBl. 3800 i.d.g.F. in Verbindung mit der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. 3800/2 i.d.g.F. auf Basis der mit NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2014, LGBl. 3800/4 i.d.g.F. kundegemachten Tarife Tarifpost B 29	€	91,50
b.	Kommissionsgebühren gemäß § 77 AVG 1991 in Verbindung mit der NÖ. Gemeinde- Kommissionsgebühren Verordnung 1978, LGBl. 3860/2-5 2 Amtsorgane zu 5 halbe Stunden a € 13,80		138,00
c.	feste Gebühren gemäß Gebührengesetz 1957 i.d.g.F. (vergebührte Einreichunterlagen)	€	202,80
Summe		€	432,30

Die Verfahrenskosten sind innerhalb von 14 Tagen mit dem beiliegenden Zahlschein einzuzahlen.

Begründung

ad I.: Das Bauvorhaben steht mit dem Flächenwidmungsplan und dem Bebauungsplan sowie mit den maßgeblichen gesetzlichen und baurechtlichen Bestimmungen im Einklang. Hinsichtlich der Überbauung der Grundstücksgrenze zum Grundstück Nr. 272/8 der KG St. Pölten mit einer Wärmeschutzverkleidung wurde der Baubehörde ein Übereinkommen (Zustimmung) vom 19.03.2014 zwischen den Grundeigentümern des Grundstückes Nr. 272/6 (MMK-Rennbahn Immobilien KG) und des Grundstückes Nr. 272/8 (Club H2 GmbH), beide in der KG St. Pölten, vorgelegt. Es konnte die Bewilligung im Hinblick auf das Ergebnis der Bauverhandlung unter Auflage jener Vorschriften des Sachverständigengutachtens, die zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, erteilt werden.

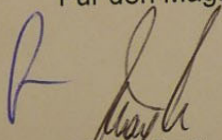
ad II.: Die Vorschreibung der Verfahrenskosten gründet sich auf die durchgeführte Bauverhandlung und die im Spruch angeführten Gesetzesstellen.

Eine weitere Begründung entfällt gemäß § 58 Abs. 2 AVG 1991, da der Vertreter der Bauwerberin schon anlässlich der mündlichen Verhandlung die Vorschriften zustimmend zur Kenntnis genommen hat.

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht, gegen diesen Bescheid das ordentliche Rechtsmittel der Berufung zu ergreifen. Eine Berufung ist innerhalb von **zwei Wochen** nach Zustellung dieses Bescheids beim Magistrat der Stadt St. Pölten - Fachbereich Behörden / Baupolizei schriftlich oder mittels technischer Übertragungsmöglichkeiten (z.B. Telefax, E-Mail) einzubringen. Anbringen, die mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technischen möglichen Weise binnen offener Frist eingebracht werden und außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten als rechtzeitig eingebracht. Bitte beachten Sie, dass der/die AbsenderIn die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken, wie z.B. Übertragungsfehler, Verlust des Schriftstücks etc. trägt. Die Berufung hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, zu bezeichnen (Geschäftszahl und Datum des Bescheids angeben !) und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Für einen Berufungsantrag durch den/die BauwerberIn ist eine Gebühr von € 14,30 zu entrichten. Diese Gebühr kann entweder durch Barzahlung bei der Baupolizei oder durch Einzahlung auf das Konto Nr. 1800 der Stadt St. Pölten bei der Sparkasse Niederösterreich (Bankleitzahl 20256) entrichtet werden.

Für den Magistrat:



(Mag. Martin Gutkas)

Vor Abfertigung der
Finanzverwaltung
zur Vorschreibung und
Einhebung der Gebühren

1110 70089

1144796

28. April 2014

51 abgelehnt am 30.4.2014

Hinweise:

- Die Baubewilligung umfasst das Recht zur Ausführung des Vorhabens und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn mit der Fertigstellungsanzeige gemäß § 30 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200-23, eine Bescheinigung des verantwortlichen Bauführers gemäß § 25 Abs. 2 leg. cit. über die bewilligungsgemäße Ausführung (auch Eigenleistungen) des Bauvorhabens der Fertigstellungsmeldung beigegeben wird. Wird keine solche Bescheinigung vorgelegt, darf die Benützung erst nach baubehördlicher Überprüfung, bei welcher die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauvorhabens festgestellt wird, erfolgen.
- Die Kanaleinmündungsgebühr und die Wasseranschlussabgabe werden nach Bauvollendung berechnet und mit gesonderten Bescheiden vorgeschrieben.
- Weitere im Zusammenhang mit Ihrem Bauvorhaben erforderliche Formulare (z. B. Baubeginnsmeldung, Baufortschrittsbestätigung, Fertigstellungsmeldung etc.) sind auch im Internet unter www.st-poelten.gv.at abrufbar.

Ergeht an:

MMK – Rennbahn Immobilien KG, Herderstraße 33A, 3100 St. Pölten, (2-fache Bescheidausfertigung) unter Anschluss von 2 Abschriften der Verhandlungsschrift, eines klausulierten Einreichprojekts und eines Zahlscheins.

Ergeht abschriftlich unter Anschluss einer Kopie der Verhandlungsschrift an:

Living City GmbH Mühlweg 16, 3100 St. Pölten unter Anschluss eines klausulierten Einreichprojekts

014/GrTs-
mobilen KG

02 05 2014

die Hinterlegung
ng eingelegt ☐ an Engangstür angebracht
zurückgelassen
weigerung ☐
pfänger ☐
ent an Abgabestelle zurückgelassen

3100

Keine elektronische Übermittlung

Beginn der Abball-
01 05 2014

Zusteller
RSB: Adaptiertes Formular

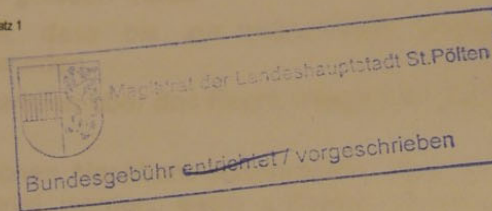
Beilage 8

BAU- UND FEUERPOLIZEI

Magistrat der Stadt St. Pölten



Baupolizei, A-3100 St. Pölten, Rathausplatz 1



Unser Zeichen	11/60/1,2,4,10,19/867-2014/Gr
Datum	25.02.2014
Bearbeitet von	Ing. Alexander Grasmann
Büro	Rathausplatz 1, 2. Stk. Zimmer 202
Telefon	+43 2742 333 – 2180
E-Mail	baupolizei@st-poelten.gv.at

Verhandlungsschrift

Beginn: 08³⁰ Uhr

Ort: 3100 St. Pölten, Rennbahnstraße 28, Gst. Nr. .966 (Baufläche), .983 (Baufläche) und 272/6, KG St. Pölten

Verhandlungsleiter und

Bausachverständiger: Ing. Alexander Grasmann

Schriftführerin: Tanja Schröder

Bauwerber und

Grundeigentümer: MMK-Rennbahn Immobilien KG vertreten durch Mag. Michael Korntheuer

Planverfasser und Bauführer: Living City GmbH vertreten durch Herr BM Peter Sonnleithner

Nachbarn: Frau Erika Angerer, H2 Club GmbH vertreten durch Herrn Johannes Ramler

Gegenstand ist die mündliche Verhandlung über das Ansuchen der MMK-Rennbahn Immobilien KG vom 23.07.2013 (ha. eingelangt am 26.07.2013) um die baubehördliche Bewilligung für Abbruch des Nebengebäudes, die Durchführung von baulichen Abänderungen sowie die Errichtung von Zubauten, einer Einfriedungsmauer und einer PKW-Stellplatzanlage (7 Stellplätze, 4 davon überdacht) gemäß § 14 Z. 1, 2 und 4 NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200-22, beim bzw. im Haus K. Nr. 867, auf den Grundstücken Nr. .966 (Baufläche), .983 (Baufläche) und 272/6 der Kat. Gemeinde St. Pölten, in der Rennbahnstraße 28.

Der Leiter der Verhandlung

- überzeugt sich von der Identität der Erschienen und prüft ihre Stellung sowie etwaige Vertretungsbefugnisse.

Magistrat der Stadt St. Pölten, Fachbereich Behörden / Bau- und Feuerpolizei

A 3100 St. Pölten, Rathausplatz 1

H:\20140225 Verhandlungsschrift.docx

www.st-poelten.gv.at // ST. PÖLTEN : MITTEN IN EUROPA

Seite 1

DVR-Nummer: 0043699

- eröffnet die Verhandlung und legt den Gegenstand der Verhandlung dar.
- stellt fest, dass zur Verhandlung rechtzeitig durch persönliche Verständigungen, Hinterlegung (1 Hinterlegungsverständigungen liegen beim Akt) und Anschlag an der Amtstafel geladen wurde.
- gibt bekannt, dass bis zur mündlichen Verhandlung keine Einwendungen vorgebracht wurden.
- belehrt die Parteien über das Recht, Fragen an die anwesenden Sachverständigen zu stellen.
- erklärt sämtlichen Nachbarn ausdrücklich, dass sie im Baubewilligungsverfahren nur dann Partei werden, wenn subjektiv öffentliche Rechte spätestens in der Bauverhandlung geltend gemacht werden.

Der Lokalausgutschein an Ort und Stelle hat ergeben:

I. Projektbeschreibung:

Zu Beginn der Verhandlung wird sämtlichen Beteiligten das gegenständliche Vorhaben anhand der eingereichten Projektunterlagen ausführlich erklärt.

Den Einreichunterlagen zufolge sollen beim bzw. im Haus K. Nr. 867, auf den Grundstücken Nr. .966 (Baufläche), .983 (Baufläche) und 272/6 der Kat. Gemeinde St. Pölten, in der Rennbahnstraße 28, das Nebengebäude abgebrochen, bauliche Abänderungen durchgeführt und Zubauten, eine Einfriedungsmauer und eine PKW-Stellplatzanlage (7 Stellplätze, 4 davon überdacht errichtet werden.

Dem Ansuchen um Baubewilligung wurden nachstehende Antragsbeilagen angeschlossen:

- Grundstücksverzeichnis vom 08.04.2013 (1-fach)
- Lageplan (Qualitätsverbesserung mit Umwandlung) vom 20.11.2013, erstellt von Vermessung DI Paul Thurner 81-fach)
- Baubeschreibung vom 05.12.2013 im Umfang von 8 A4-Seiten, erstellt von der Firma Living City GmbH (3-fach)
- Einreichplan (Lageplan, Grundrisse) mit der Nr. EP 1 vom 05.12.2013, erstellt von der Firma Living City GmbH (3-fach)
- Einreichplan (Schnitte, Ansichten) mit der Nr. EP 2 vom 05.12.2013, erstellt von der Firma Living City GmbH (3-fach)
- Beschreibung Solaranlage in Form eines Angebotes vom 18.02.2013, erstellt von der Fa. ThermoStrom – Energietechnik GmbH (3-fach)
- Energieausweis vom 12.07.2013, erstellt von der Fa. Ingenieurbüro Kram GmbH (3-fach)

Es wurde ein Vorprüfungsverfahren gemäß § 20 NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200-22, mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Das Bauvorhaben entspricht dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadt St. Pölten und berücksichtigt die Bestimmungen des Bebauungsplanes.

Gemäß dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan liegt das Grundstück im Bauland-Kerngebiet. Das gegenständliche Grundstück ist bereits ein bestehender Bauplatz.

Der Nachweis des Grundeigentums für die Bauwerberin wurde durch Vorlage eines Grundbuchsatzugs vom 24.02.2014 erbracht.

II. Erklärungen der Nachbarn und Beteiligten:

Nachbarn/Beteiligte sind erschienen.

Die erschienenen Nachbarn erheben bei plan- und projektgemäßer Ausführung gegen die Bauführung keinen Einwand.

Herr Johannes Ramler als Geschäftsführer der Fa. H2 Club GmbH gibt nachstehende Erklärung ab: Hinsichtlich der Überbauung der nördlichen Grundgrenze durch die Anbringung einer Wärmeschutzverkleidung wird angemerkt, dass noch diese Woche eine Entscheidung über eine etwaige Zustimmung gefällt wird und dies der Baubehörde mitgeteilt wird. Um Übermittlung der Verhandlungsschrift wird erbeten unter der E-Mail: office@pet-trading.com

III. Sachverständigengutachten für die Fachrichtung Bautechnik:

III.1. Sachverhalt (Befund)

Beschreibung:

Allgemein: Das bestehende Wohngebäude soll saniert und aufgestockt werden. Insgesamt sind 7 Wohneinheiten projektiert. Neben dem Wohnhaus wird ein Nebengebäude errichtet. Für die 7 Wohnungen werden auf eigengrund 7 Stellplätze errichtet. Ein 154 m² großer Spielplatz ist ebenfalls projektiert.

Abbruch: Die bestehenden Nebengebäude und baulichen Anlagen im Außenbereich werden abgebrochen.

Untergeschoß: An der Ost- und Westfassade wird das Geländeniveau um ca. 1,10 m abgesenkt und mittels Stahlbetonwand begrenzt. Als Absturzsicherung wird ein 1,00 m hohes Geländer angebracht. In diesem abgesenkten Bereich werden bodentiefe Fenster eingebaut. Durch bauliche Abänderungen wird im Untergeschoß eine Wohneinheit eingerichtet. Im nordöstlichen Geschossbereich wird ein Technikraum, welcher als Aufstellungsort für die Gastherme dient, geschaffen. Die Wohnung ist über das Stiegenhaus, der Technikraum über eine Außenstiege und die Wohnung erschlossen. Beide Zugänge in den Technikraum werden mit Türen EI₂ 30-C ausgestattet.

Erdgeschoß: Das Erdgeschoß bleibt im Wesentlichen unverändert, hier finden lediglich geringfügige bauliche Abänderungen statt. Im Erdgeschoß ist ebenfalls eine Wohneinheit, welche über das südliche Stiegenhaus erschlossen ist, projektiert.

1. Obergeschoß: Durch innerbauliche Abänderungen werden im 1. Obergeschoß 2 Wohneinheiten geschaffen. Top 2 ist über das südliche Stiegenhaus, Top 4 über das nördliche Stiegenhaus erschlossen.

2. Obergeschoß: Das 2. Obergeschoß wird neu errichtet und eine Wohneinheit geschaffen. Erschlossen ist die Wohnung über das südliche Stiegenhaus.

Dachgeschoß: Das Dachgeschoss wird ebenfalls neu errichtet und ist über eine neue Stahlbetonstiege erschlossen. Im Dachgeschoß werden 2 Wohneinheiten, welche über das südliche Stiegenhaus erschlossen sind, geschaffen.

Aufzugsschacht: An das südliche Stiegenhaus soll für den Einbau eines Aufzuges ein Aufzugsschacht in Stahlbetonbauweise im Ausmaß von 2,30 m x 2,05 m errichtet werden. Der Aufzugsschacht führt vom Untergeschoß bis ins Dachgeschoß und weist in jeder Geschoßebene und im Außenbereich (Geländeniveau) eine Ladestelle auf. Gegründet ist der Schacht auf einer Stahlbetonplatte. Brandschutztechnisch wird der Schacht dem Stiegenhaus zugerechnet. Für den Aufzug wird gesondert um Baubewilligung angesucht und ein entsprechendes vorgeprüftes Aufzugsprojekt vorgelegt.

Zubau Nebengebäude: Im nordwestlichen Grundstücksbereich wird ein Nebengebäude in Ziegelmassivbauweise im Ausmaß von 12,07 m x 3,15 m (größte Außenabmessung) und einer Gebäudehöhe an der Grundgrenze von 2,98 m errichtet. Das Dach wird als Pultdach mit einer Blecheindeckung ausgeführt. In diesem Nebengebäude werden ein Wäsche/Trockenraum, Abstellräume und der Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum eingerichtet. Gegründet wird das Nebengebäude auf Streifenfundamenten. Die Außenwand zur Grundgrenze wird als Brandwand ausgeführt.

Außenanlagen: Entlang der westlichen Grundgrenze (Mühlbach) wird eine ca. 3,00 m hohe Stahlbetonwand errichtet. Entlang der nördlichen Grundgrenze wird zwischen dem neuen Nebengebäude und dem bestehenden Hauptgebäude ebenfalls eine 3,00 m hohe Ziegelmauer errichtet. An der nördlichen Grundgrenze wird neben der Zufahrt der Müllplatz geschaffen. Die Zugangsbereiche werden mit Beton bzw. Asphalt, die Verkehrsflächen mit Asphalt befestigt.

PKW-Stellplatzanlage: Entlang der westlichen Grundstücksgrenze sollen 4 PKW-Stellplätze im Ausmaß von 10,00 m x 5,00 m errichtet werden. Bei diesen Stellplätzen wird ein Carport errichtet. Gegenüber an der östlichen Grundgrenze werden 3 nicht überdachte Stellplätze im Ausmaß 7,50 m x 5,00 m errichtet.

Spielplatz: Der Spielplatz mit einer Gesamtfläche von 154 m² wird geteilt auf Eigengrund geschaffen. 80 m² werden im südlichen Grundstücksbereich, 74 m² zwischen Hauptgebäude und westlicher Grundgrenze errichtet.

konstruktive Beschreibung: Das Wohnhaus bleibt in seinen Außenabmessungen erhalten. An der Außenfassade wird eine Wärmeschutzverkleidung in einer Stärke von 10 cm angebracht. Über den Fenstern wird ein Brandschutzstreifen mit 20 cm Höhe angebracht. Ab dem 2. Obergeschoß wird das südliche Stiegenhaus in Ziegelbauweise erweitert. Die nördliche Außenwand im 2. Obergeschoß wird ebenfalls in Ziegelbauweise errichtet. Das Dachgeschoß wird in Holz-Riegelbauweise mit 25 cm Dämmung errichtet. Innen wird das Dachgeschoß mit 3 Lagen 1,25 cm Feuerschutzplatten verkleidet. Die neue Decke zwischen 2. Obergeschoß und Dachgeschoß wird als Holzdecke REI 60 bzw. EI 60 ausgeführt. Innenwände werden Ziegel- bzw. Ständerbauweise errichtet. Wohnungstrennwände werden in Holzriegelbauweise mit Feuerschutzplatten beplankt errichtet. Sämtliche Fenster werden getauscht. Die Wohnungseingangstüren im südlichen Stiegenhaus werden als Türen EI₂ 30-C ausgeführt. Das Dach wird als Mansarddach mit einer Blecheindeckung ausgeführt. Innen werden 2 Lagen Feuerschutzplatten 1,25 cm EI 60 angebracht.

Haustechnik: Die anfallenden Schmutzwässer werden über die Grundleitung in den öffentlichen Kanal eingeleitet. Die Regenwässer werden auf Eigengrund in Sickerschächten zur Versickerung gebracht. Eine Blitzschutzanlage ist nicht vorgesehen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an das städtische Wasserleitungsnetz. Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt über eine Warmwasserzentralheizung mittels Gasfeuerungsanlage. Die Gastherme wird im Technikraum zur Aufstellung gelangen. Für die Ableitung der Abgase wird an der östlichen Fassade ein Außenkamin errichtet und die Abgase in den Schornstein

eingeleitet und über Dach ausgeblasen. Im südlichen Stiegenhaus wird an oberster Stelle eine Rauchabzugsöffnung errichtet. Auf dem Dach kommt eine Solaranlage zur Ausführung.

III.II. Gutachten:

Der bautechnische Amtssachverständige gibt nachstehendes Gutachten ab:
Aus bautechnischer Sicht besteht gegen die Bauführung bei Beachtung der Bestimmungen

der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200-22,
der NÖ Bautechnikverordnung 1997, LGBl. 8200/7-7,
des NÖ Wasserleitungsanschlussgesetzes 1978, LGBl. 6951-3,
des NÖ Kanalgesetzes 1977, LGBl. 8230-9,
des NÖ Gassicherheitsgesetzes, LGBl. 8280, und
der NÖ Gebäudeenergieeffizienzverordnung 2008, LGBl. 8201/17-2,
und der Einhaltung nachstehender Vorschriften kein Einwand:

- 1) Es ist eine statische Berechnung von einem Zivilingenieur für Bauwesen oder einem gewerblich Befugten (z. B. Baumeister) zu erstellen und ist das Bauvorhaben entsprechend dieser statischen Berechnung auszuführen. Für die statische Berechnung ist das Berechnungsverfahren entsprechend den Eurocodes gemäß ÖNORM EN 1990 in Verbindung mit ÖNORM B 1990 anzuwenden und sind dabei die Normenreihen ÖNORM EN 1991-x bis ÖNORM EN 1998-x in Verbindung mit den nationalen Normen ÖNORM B 1991-x bis ÖNORM B 1991-x einzuhalten. Ein Nachweis über die statisch einwandfreie Ausführung, ausgestellt von der ausführenden Firma, mit Bezug auf die statische Berechnung bzw. der angewendeten Normen ist vor Ort aufzubewahren bzw. auf Verlangen der Behörde vorzuweisen.
- 2) Schachtabdeckungen sind nach den Bestimmungen der ÖNORM EN 124 (Aufsätze und Abdeckungen für Verkehrsflächen) bzw. der ÖNORM B 5110 Klasse D 400 herzustellen. Ein entsprechender Nachweis ist zu erbringen, sofern die Prüfkraft oder Lastklasse nicht auf dem Bauteil ersichtlich ist.
- 3) Der gesetzliche Schallschutz ist der Baubehörde entsprechend der ÖNORM B 8115 vor Baubeginn schriftlich nachzuweisen.
- 4) Die Elektroinstallationen sind nach den österreichischen Vorschriften für Elektrotechnik ÖVE/ÖNORM E 8001 in Verbindung mit der ÖVE EN 1 (entsprechend der Änderung der Elektrotechnikverordnung, BGBl. II 223/2010) einzurichten und zu überprüfen. Die Überprüfungsergebnisse sind in ein bundeseinheitliches Sicherheitsprotokoll einzutragen.
- 5) Das Gebäude ist im Sinne der ÖVE/ÖNORM EN 62305 einer Risikoabschätzung betreffend Blitzschutz zu unterziehen. Die Risikoabschätzung ist nachvollziehbar durchzuführen und zur Einsichtnahme aufzubewahren. Diese Abschätzung ist zu berücksichtigen und die Blitzschutzanlage entsprechend auszuführen. Ein Ausführungsbefund über die Blitzschutzanlage (inkl. Planskizze) ist vor Ort aufzubewahren bzw. auf Verlangen der Behörde vorzuweisen.
- 6) Der Außenkamm ist im Bereich der Decken- und Dachdurchdringung zumindest brandhemmend EI 30 A2 gemäß ÖNORM EN 13501-2 auszubilden.
- 7) Die neue Feuerungsanlage samt Gasleitungen ist entsprechend der ÖVGW-Richtlinie G 1 auszuführen. Ein Prüfattest des ausführenden Installationsunternehmens hierüber ist erstellen zu lassen.

- 8) Rauch- und Abgasfänge sind von einem Befugten (z. B. Rauchfangkehrer) auf Eignung und Dichtheit zu überprüfen. Der Rauch- bzw. Abgasfang muss über eine ÜA bzw. CE - Kennzeichnung verfügen.
- 9) Die Räume des Dachgeschosses sind von der Dachkonstruktion wie auch vom Dachbodenbereich zumindest hochbrandhemmend (REI 60 bzw. EI 60 gemäß ÖNORM EN 13501-2) abzutrennen.
- 10) Sämtliche brennbaren Dachlichtelemente (Rauchabzugsöffnung) müssen mindest der Klasse B_{ROOF}(t1) nach ÖNORM EN 13501-5 oder Euroklasse C nach ÖNORM EN 13501-1 entsprechen. Zudem muss die Anforderung „nicht tropfend“ oder Euroklasse d0 (gemäß ÖNORM EN 13501-1) erfüllt werden. Ein Prüfzeugnis bzw. ein Klassifizierungsbericht einer staatlich akkreditierten Prüfanstalt sowie eine Ausführungsbestätigung der ausführenden Unternehmen sind hierüber erstellen zu lassen und vor Ort aufzubewahren bzw. auf Verlangen der Behörde vorzulegen.
- 11) Dachlichtelemente müssen entweder durchfallsicher ausgebildet werden, oder muss eine andere Art der Absturzsicherung (z. B. Geländer) vorhanden sein. Ein Nachweis der Qualifikation, dass die Dachlichtelemente durchfallsicher sind, ist vor Ort aufzubewahren bzw. auf Verlangen der Behörde vorzuweisen.
- 12) Als Erste Feuerlöschhilfe ist im südlichen Stiegenhaus in jedem Geschoß sowie im südlichen Stiegenhaus im 1. Obergeschoß ein tragbarer Feuerlöscher S6 gemäß ÖNORM EN 3 griffbereit anzubringen und zu kennzeichnen.
Das „Verhalten im Brandfalle“ gemäß der TRVB O 119/06 ist bei jedem Feuerlöscherstandort deutlich sichtbar anzubringen.
- 13) Die Stiegenhäuser des Wohngebäudes sind mit einer Fluchtweg-Orientierungsbeleuchtung gemäß der TRVB E 102/05 auszustatten. Von der ausführenden Fachfirma ist eine Bestätigung über die richtlinienkonforme Ausführung sowie ein mangelfreier Prüfbefund erstellen zu lassen und vor Ort aufzubewahren bzw. auf Verlangen der Behörde vorzulegen.
- 14) Im Stiegenhaus ist jedes Geschoß entsprechend zu kennzeichnen.
- 15) Es sind sämtliche PKW-Abstellplätze mittels Bodenmarkierungen zu kennzeichnen.
- 16) Bei der Einfahrt sind im Bereich der Straßenfluchtlinie geeignete Maßnahmen (z. B. Rigolrinne) zu setzen, um ein Abfließen der Oberflächenwässer auf das öffentliche Gut zu verhindern.
- 17) Die an allen absturzgefährlichen Stellen notwendigen Absturzsicherungen (mind. 1,00 m hohe standsichere Geländer oder entsprechend ausgebildete Brüstungen) sind gemäß ÖNORM B 5371 so auszuführen, bzw. auch so, dass sie Kindern keinen Anreiz zum Klettern geben.
- 18) Sämtliche Verglasungen im Verkehrsbereich müssen bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem Fußboden (Standfläche) sowie sonstige Verglasungen unterhalb der Brüstungshöhe (Parapethöhe unter 90 cm) den gegebenen statischen Beanspruchungen gerecht werden und dürfen beim Bruch nicht scharfkantig splintern (z.B. Sicherheitsglas). Anstelle dessen können auch Schutzvorrichtungen angebracht, oder konstruktive Maßnahmen getroffen werden, die ein gefahrbringendes Splintern des Glases bei einem Anprall von Personen verhindern. Für Überkopfverglasungen sind ausschließlich Verglasungen zulässig, welche eine ausreichende Resttragfähigkeit aufweisen. Verglasungen, die als Absturzsicherung, bei einer Fallhöhe von mehr als 50 cm verwendet werden, müssen entsprechend geeignet sein, sofern nicht eine andere bauliche

Absturzsicherung (z. B. Geländer, Brüstung) vorhanden ist. Hinsichtlich der Verglasungen ist die ÖNORM B 3716 verbindlich einzuhalten.

- 19) Bei sämtlichen allgemein zugänglichen Räumen sowie Technikräumen muss die Raumwidmung bei den Zugangstüren deutlich sichtbar angeschlagen werden. Weiters sind den Zugangstüren (insbesondere zu den technischen Betriebsräumen udgl.) auch die entsprechenden Sicherheitsanschlüsse in Form von Verbotsschildern, Warnschildern, Gebotsschildern und Hinweisschildern, deutlich sichtbar anzubringen.
- 20) Die Wasserleitungen müssen der ÖNORM B 2531 (Teil 1 und 2) sowie der ÖNORM EN 805 entsprechen. Ein Dichtheitsattest ist erstellen zu lassen und vor Ort aufzubewahren bzw. auf Verlangen der Behörde vorzuweisen.
- 21) Die ÖNORM B 2501 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) ist verbindlich einzuhalten.
- 22) Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist der Baubehörde schriftlich anzuzeigen. Der Fertigstellungsanzeige sind nachstehende Unterlagen beizuschließen:
 - a) Lageplan mit der Bescheinigung des Bauführers oder Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens (2-fach)
 - b) Bescheinigung gemäß § 30 NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200-21, des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung (auch Eigenleistung) des Bauwerks
 - c) Bestandsplan bei anzeigepflichtigen Änderungen (2fach)Wird keine Bescheinigung des Bauführers der Fertigstellungsanzeige beigelegt, hat die Baubehörde eine Überprüfung des Bauwerks auf seine bewilligungsgemäße Ausführung durchzuführen.
Für diesen Fall sind der Fertigstellungsanzeige sämtliche in den Auflagenpunkten geforderte Unterlagen (Atteste, Prüfbefunde, Nachweise etc.) sowie folgende zusätzlich Unterlagen anzuschließen:
 - d) Rauchfangkehrerbefund über den vorschriftsmäßigen Anschluss an die Abgasanlage sowie ein Baubefund über den Außenkamin;
 - e) ein Befund über die Wasserleitungsdruckprobe gemäß ÖNORM B 2531 Teil 1 und Teil 2 (Trinkwasserversorgungseinrichtungen in Grundstücken) sowie ÖNORM EN 805 (Wasserversorgung; Anforderungen an Wasserversorgungssysteme und deren Bauteile außerhalb von Gebäuden).

Hinweise:

- Die Grundgrenzen sind genauestens einzuhalten und dürfen nicht überbaut werden.
- Der Baubeginn sowie der verantwortliche Bauführer sind vor Baubeginn der Baubehörde schriftlich bekannt zu geben.
- Jeder Schornstein muss zur leichten Reinigung und Überprüfung ausreichend große Reinigungsöffnungen am unteren Ende (Putzöffnung) und am oberen Ende (Kehröffnung) haben. Die Putzöffnung muss mind. 25 cm über dem Fußboden sowie mind. 20 cm unter dem untersten Feuerstättenanschluss liegen. Die Kehröffnung muss mind. 70 cm über der Standfläche liegen, muss von ungeschützt brennbaren Bauteilen mind. 50 cm Abstand haben und darf nicht in Aufenthaltsräumen liegen. Die obere Reinigungsöffnung kann entfallen, wenn ein gesicherter Zugang zum Fangkopf vorhanden ist.

Um die Gehsteigüberfahrt und der Herstellung einer neuen Grundstückszufahrt ist gesondert das Einvernehmen (Aufgrabungsbewilligung) mit dem Fachbereich Bau – Gemeindestraßenverwaltung / Wasserbauverwaltung, Technisches Büro des Magistrates der Stadt St. Pölten herzustellen. (Tel. +43 / (0)2742 / 333 - 2440)

- Straßenniveau: Die Höhe von Einfassungen, Einfriedungen, Einfahrten, Eingängen und der gleichen ist dem Bestand des öffentlichen Gutes anzupassen. Dabei sind die Gesichtspunkte der Zweckmäßigkeit, des Straßenbildes und des oberflächlichen Abflusses von Niederschlagswässern zu beachten. Bei noch nicht fertig gestellten Straßen ist die Auskunft über das zukünftige Straßenniveau beim Fachbereich Bau – Gemeindestraßenverwaltung / Wasserbauverwaltung, Technisches Büro des Magistrates der Stadt St. Pölten einzuholen.
- Die Einleitung der Abwässer in das öffentliche Kanalnetz hat gemäß NÖ Bautechnikverordnung 1997, LGBI. 8200/7-7, § 35 Abs. 3 rückstausicher zu erfolgen bzw. ist vor Beginn der Kanalarbeiten ist das Einvernehmen mit dem Fachbereich Bau – Gemeindestraßenverwaltung / Wasserbauverwaltung, Abwasserentsorgung des Magistrates der Stadt St. Pölten herzustellen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass für den Aufzug gesondert um Baubewilligung anzusuchen ist und dem Ansuchen entsprechende Antragsbeilagen (vorgeprüftes Projekt etc.) anzuschließen sind.

IV. Erklärung des Vertreters der Bauwerberin:

Der Vertreter der Bauwerberin erklärt, bis spätestens 07.03.2014 die notwendige Zustimmungserklärung für die Überbauung der nördlichen Grundgrenze durch Anbringung einer Wärmeschutzverkleidung bei der Baubehörde vorzulegen.

Der Vertreter der Bauwerberin nimmt das Verhandlungsergebnis zur Kenntnis.

V. Erklärung des Verhandlungsleiters:

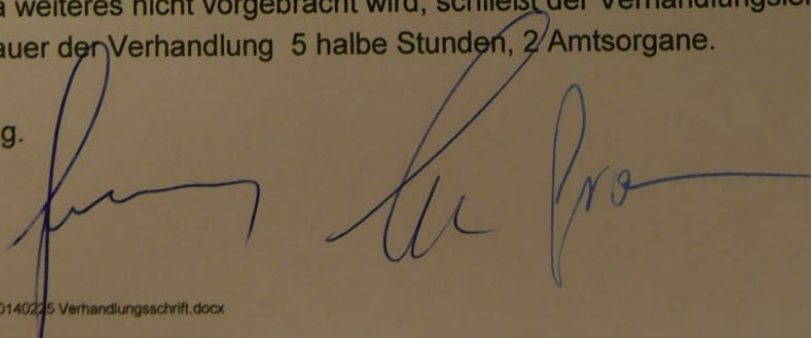
Der Verhandlungsleiter erklärt, sollte keine Zustimmungserklärung des Grundeigentümers des Grundstückes Nr. 272/8 der Kat.Gemeinde St. Pölten der Baubehörde vorgelegt werden, so ist die Überbauung der nördlichen Grundgrenze durch Anbringen einer Wärmeschutzverkleidung nicht zulässig und wäre in diesem Fall auch ein neuer Energieausweis vorzulegen. Der Leiter der Verhandlung bestätigt ausdrücklich mit der Unterfertigung der Verhandlungsschrift, dass das mündliche Vorbringen mit der schriftlichen Wiedergabe übereinstimmt. Die Verhandlungsschrift wird den Anwesenden zur Durchsicht vorgelegt und auf eine Verlesung derselben wird verzichtet.

Nichtunterfertigte Verhandlungsteilnehmer haben sich vor Abfassung der Verhandlungsschrift entfernt.

Da weiteres nicht vorgebracht wird, schließt der Verhandlungsleiter um 10:45 Uhr.

Dauer der Verhandlung 5 halbe Stunden, 2 Amtorgane.

G.g.



Beilage 9

Bau- und Feuerpolizei
Magistrat der Stadt St. Pölten

st.pölten

Abt. Geschäftsbereich G2 – Behörden, Bau- und Feuerpolizei, A-3100 St. Pölten, Rathausplatz 1

MMK-Rennbahn Immobilien KG
Herderstraße 33a
3100 St. Pölten

Unser Zeichen	11/60/0/867-2025/Bic/Ze.-
Datum	1.4.2025
Bearbeitet von	Ing. Nina Bichler / Marion Zeller
Büro	Haus A 2. Stock, Z. 2.17
Telefon	+43 2742 333 – 2175 / 2176
E-Mail	baupolizei@st-poelten.gv.at

Betreff: **MMK-Rennbahn Immobilien KG,**
Rennbahnstraße 28,
Niederschrift vom 5.12.2024;
Schreiben extern.

Im Zuge der Niederschrift vom 5.12.2024 wurde vom Vertreter der Grundeigentümerin, Herrn Mag. Michael Korntheuer zugesagt, bis spätestens 31.1.2025 sämtliche erforderlichen Atteste und Befunde hinsichtlich dem Bauvorhaben in der Rennbahnstraße 28 der Baubehörde vorzulegen. Ebenso wird eine Teilfertigstellungsmeldung samt der erforderlichen Bauführerbescheinigung eines Befugten vorgelegt.

Mit Schreiben vom 31.1.2025 (ha. eingelangt am 3.2.2025) wurde von Mag. Michael Korntheuer folgendes der Baubehörde bekannt gegeben:

Sehr geehrte Damen und Herren!

Anbei die Befunde und Atteste:

- | | |
|---|-----------------------------|
| 1 Bauführerbescheinigung-Fertigstellung | Fa. Jägerbau |
| 2 Statik | Lagerhaus Mostviertel Mitte |
| 3 Wasser-Heizung | Weiss Michael |

Die Befunde Elektro Fa. Neulinger und Schallschutz - Fa. Krayhansl sind beauftragt und werden bis 28.2.2025 nachgeliefert.

MfG Mag. Michael Korntheuer
Immobilienverwaltung
MMK – Mag. Michael Korntheuer

Anmerkt wird, dass bis dato weder der Elektrobefund, noch eine Schallschutzberechnung der Baubehörde nachgereicht wurde.

In der Bescheinigung gemäß § 30 Abs. 2 Zi. 3 der NÖ Bauordnung 2014, datiert mit 31.1.2025 der Jägerbau GmbH wurde u.a. folgendes angeführt:

Entgegen der Einreichunterlagen wurden folgende Baumaßnahmen nicht fertiggestellt bzw. abgeändert:

- Der Dachgeschoßausbau befindet sich noch im Rohbau.
- Der Personenaufzug und Aufzugsschacht wurde noch nicht ausgeführt (die Maueröffnungen zum geplanten Aufzugsschacht in den einzelnen Geschoßen sind provisorisch verschlossen).
- Die Überdachung der 4 PKW-Stellplätze wurde noch nicht ausgeführt.
- Das Nebengebäude (Holzschuppen) wurde noch nicht abgebrochen.
- Der Neubau des Nebengebäudes für die Abstellräume sowie des Fahrrad und Kinderwagenabstellraums wurde noch nicht ausgeführt.
- Der projektierte Lichtschacht an der Ost und Westfassade wurde nicht ausgeführt. Anstelle dessen wurde das Gelände modelliert und ein Gefälle Richtung Gebäude hergestellt um die Belichtung für die Wohnungen im UG sicherzustellen.
- Die Verkehrsflächen wurden nicht asphaltiert.
- Der Bodenbelag im Stiegenhaus vom letzten Geschoß ins Dachgeschoß wird im Zuge des Dachgeschoßausbaues fertiggestellt.

Aufgrund der eingelangten Unterlagen wird seitens der Baubehörde wie folgt Stellung genommen:

- 1) Gemäß § 30 (4) NÖ Bauordnung 2014 gilt eine Fertigstellungsanzeige nicht als erstattet, wenn sie nicht vollständig ist. Da bis dato noch Bescheinigungen und Befunde zur Fertigstellungsmeldung fehlen, kann die Fertigstellungsanzeige nicht schlüssig beurteilt bzw. zur Kenntnis genommen werden. Eine Benützung des Objektes vor Vorlage einer vollständigen Fertigstellungsanzeige stellt nach wie vor eine Verwaltungsübertretung gemäß § 37 (1) Zi. 8 NÖ Bauordnung 2014 dar.
- 2) Die Fertigstellung eines Teiles eines bewilligten Bauvorhabens darf dann angezeigt werden, wenn dieser Teil für sich allein dem bewilligten Verwendungszweck, den Vorschriften der NÖ Bauordnung 2014 und der NÖ Bautechnikverordnung 2014 und dem Bebauungsplan entspricht.

Da der Aufzugsschacht ein Teil des Gebäudes darstellt bzw. auch die gesetzlich vorgeschriebenen Abstellräume/Kinderwagenabstellraum etc. noch nicht hergestellt wurden, **kann eine Teilfertigstellungsmeldung nicht zur Kenntnis genommen werden.**

Für den Magistrat:

(Ing. Thomas Wutzl)

Ing. Bichler

abgel. am
1.4.25f