



KommR. Mag. Georg Edlauer MRICS REV

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger  
für die Fachgruppe Immobilien

Recognised European Valuer

Immobilientreuhänder

Chartered Surveyor

Univ. Lektor

BG St. Pölten - 32 E 13/25f

An das  
Bezirksgericht St. Pölten  
Abteilung 32  
Schießstattring 6  
3100 St. Pölten

St. Pölten, 23.02.2026  
Mag. E / rs

## Gutachten

Zweck	Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 5278 KG 19544 St. Pölten Heßstraße 12, 3100 St. Pölten
Betreibende Partei vertreten durch	Sparkasse Niederösterreich Mitte West AG Nusterer & Mayer Rechtsanwälte OG
Verpflichtete Partei	Bosch Immobilien KG
Wegen	€ 20.000,00 samt Anhang (Exekutionsantrag)



Ausfertigung elektronisch

D:\Gutachten\Verkehrswert\VW Hessestraße 12, 3100 St. Pölten

Gutachten Nr.: 1977/25

3100 St. Pölten • Josefstraße 19 • Tel: +43 2742 352438 • Fax: +43 2742 351895  
3100 St. Pölten • Unterwagramerstraße 29 • Tel + Fax: +43 2742 255505  
www.edlauer.com • g.edlauer@edlauer.com • UID: ATU 47997805  
Sparkasse Niederösterreich Mitte West AG 0000-000091  
IBAN: AT50 2025 6000 0000 0091 • BIC: SPSPAT21XXX



AUSTRIAN ASSOCIATION  
OF REAL ESTATE EXPERTS



THE ROYAL INSTITUTION  
OF CHARTERED SURVEYORS



ÖSTERREICHISCHER VERBAND  
DER IMMOBILIENTREUHÄNDER



FREIWILLIG DER EHRENSCHIEDS-  
GERICHTSORDNUNG UNTERWORFEN



INTERNATIONALER VERBAND  
DER IMMOBILIENTREUHÄNDER



HAUPTVERBAND  
DER SACHVERSTÄNDIGEN

## INHALTSVERZEICHNIS

---

1. Allgemeines.....	3
1.1. Auftrag und Auftraggeber .....	3
1.2. Befundaufnahme .....	3
1.3. Bewertungsstichtag .....	3
1.4. Grundlagen.....	3
1.5. Bewertungszweck.....	4
1.6. Allgemeine Vorbemerkungen .....	4
1.7. Umsatzsteuer .....	6
1.8. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht.....	6
1.9. Unabhängigkeit des Gutachters, Vertraulichkeitserklärung.....	7
2. Befund.....	8
2.1. Makrolage .....	8
2.1.1. Statistische Daten .....	10
2.2. Mikrolage .....	11
2.2.1. Lageplan, Luftbild, Orthofoto.....	12
2.2.2. Hochwasserabflussbereich .....	14
2.2.3. Lärminfo .....	16
2.3. Grundbuchstand vom 17.11.2025.....	18
2.3.1. Grundstücksgröße .....	19
2.3.2. Eigentumsverhältnisse .....	19
2.3.3. Rechte und Lasten .....	19
2.4. Digitale Katastermappe und Figuration .....	20
2.5. Anschlüsse .....	20
2.6. Flächenwidmung und Bebauungsplan .....	21
2.6.1. Verordnung zum Bebauungsplan .....	24
2.7. Kontaminierungen .....	34
2.8. Objektbeschreibung .....	35
2.8.1. Bewilligungsstand.....	35
2.8.2. Auswechslungsplan vom 07.02.1969.....	37
2.8.3. Einreichplan vom Mai 1977 .....	43
2.8.4. Planliche Darstellung zur Errichtung einer Brandwand vom September 2016.....	48
2.8.5. Einreichplan vom 06.04.2017.....	49
2.8.6. Beschreibung des Gebäudes sowie der Außenanlagen .....	55
2.8.7. Fotodokumentation.....	56
2.9. Baumängel, Bauzustand, rückgestauter Reparaturbedarf.....	60
2.10. Vermietungen, sonstige Verträge.....	61
2.11. Nutzfläche, Bruttogeschoßfläche .....	61
2.12. Einheitswertbescheid und Grundsteuermessbetrag .....	62
2.13. Rückstände an Grundbesitzabgaben .....	65
3. Gutachten .....	67
3.1. Bewertungsmethode zur Ermittlung des Verkehrswertes .....	67
3.2. Ertragswert .....	72
3.2.2. Berechnung des Ertragswertes .....	74
3.3. Verkehrswert .....	75
3.4. Zusammenfassung .....	76
4. Literaturverzeichnis .....	77

---

## 1. ALLGEMEINES

---

### 1.1. Auftrag und Auftraggeber

---

Mit Beschluss des Bezirksgerichts St. Pölten vom 03.11.2025 wurde ich mit der Schätzung der Liegenschaft EZ 5278 KG 19544 St. Pölten mit der Liegenschaftsadresse Heßstraße 12, 3100 St. Pölten beauftragt.

### 1.2. Befundaufnahme

---

Die Befundaufnahme fand am 11.12.2025 in der Zeit von 10<sup>00</sup> – 10<sup>25</sup> Uhr statt. An der Befundaufnahme haben außer dem unterfertigten SV teilgenommen:

- Herr Mag. Martin Bosch als Vertreter der verpflichteten Partei (aufgrund einer Terminkollision anwesend bis 10<sup>15</sup> Uhr)
- Frau Ramona Sturzeis, REV  
Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für die Fachgruppe Immobilien, Recognised European Valuer, Immobilientreuhänderin (SV-Büro Edlauer|Sturzeis)

### 1.3. Bewertungsstichtag

---

Als Bewertungsstichtag wird der Tag der Befundaufnahme, sohin der 11.12.2025, herangezogen.

### 1.4. Grundlagen

---

- Örtliche Besichtigung am 11.12.2025
- Auftrag des Bezirksgerichts St. Pölten vom 03.11.2025
- Grundbuchauszug vom 17.11.2025
- Erteilte Auskünfte anlässlich der Befundaufnahme durch die verpflichtete Partei
- Einsichtnahme in die Urkundensammlung des Grundbuches des BG St. Pölten
- Einsichtnahme in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

- Auskünfte hinsichtlich allfälliger Rückstände an Grundbesitzabgaben wurden eingeholt.
- Einsichtnahme in den Bauakt aufliegend beim Magistrat der Stadt St. Pölten und Auskünfte der Mitarbeiter
- Telefonische Besprechung mit Herrn Baudirektor DI Wolfgang Lengauer
- Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlamentes wurde nicht vorgelegt.
- Protokolle betreffend Überprüfung der elektrischen Anlagen (Elektroattest) sowie gemäß ÖNORM B 1300 bzw. B 1301 (Objektsicherheitsüberprüfung) wurden nicht übergeben.
- Erhebungen am örtlichen Immobilienmarkt
- Eigene Vergleichspreissammlung aufgrund beruflicher Tätigkeit
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF.
- Ö-NORM B 1802 (Teile 1 – 3), soweit nicht in Widerspruch zum LBG
- Eigene Fotodokumentation
- Literaturverzeichnis laut Anhang

## 1.5. Bewertungszweck

---

Das Gutachten dient der Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 5278 KG 19544 St. Pölten mit der Liegenschaftsadresse Heßstraße 12, 3100 St. Pölten in der anhängigen Exekutionssache vor dem Bezirksgericht St. Pölten, GZ: 32 E 13/25f.

## 1.6. Allgemeine Vorbemerkungen

---

- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 sowie der ÖNORM B 1802 (Teile 1 bis 3) – soweit nicht in Widerspruch zum LBG - erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs. 2 LBG ermittelt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Diese Bewertung steht in voller Übereinstimmung mit den Europäischen Bewertungsstandards (EVS) mit einem Vorbehalt: Soweit sie für die Bewertung zum Zwecke der Beleihungswertermittlung dient, steht diese nicht in Übereinstimmung mit den EVGN 2 (European valuation Guidance Notes 2) Valuation for Mortgage Lending – Prudently Conservative Valuation Criteria („Beleihungswertermittlung, Valuation for Mortgage Lending“) der EVS 2025. Der Grund hierfür liegt in der Anweisung ausschließlich den Marktwert/Verkehrswert zu ermitteln, obwohl die Verordnung (EU) 2024/1623 ab dem 01.01.2025 vorschreibt, einen „Immobilienwert (property value)“ unter Berücksichtigung von „vorsichtig konservativen Bewertungskriterien“ zu ermitteln.

- Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Dem gefertigten Sachverständigen wurden solche nicht bekanntgegeben, daher basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- 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. Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden nicht mitbewertet.
- 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.
- 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.

- Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlamentes wurde nicht vorgelegt.
- 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.

## 1.7. Umsatzsteuer

---

Mit Wirksamkeit 19.06.1998 trat das Budgetbegleitgesetz 1998 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt traten neue umsatzsteuerliche Bestimmungen bei Immobilientransaktionen in Kraft. Daher ist folgender Hinweis nötig:

Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig.

Sollte ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerbeträge von baulichen Maßnahmen zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.

## 1.8. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

---

(ÖNORM B 1802 Pkt. 4.4.)

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Weiters ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis innerhalb einer Bandbreite von bis zu 20 % nach oben und unten abweichen. Dies im konkreten Fall insbesondere auch aufgrund des Umstandes, dass einzelne Marktteilnehmer durchaus unterschiedliche Fantasien im Hinblick auf eine Durchsetzbarkeit eines „verdichteten“ Projekts entwickeln und sich das auch im subjektiven Wert (Worth) widerspiegelt.

Sollte eine sehr kurzfristige Veräußerung - aus welchem Grund auch immer - notwendig sein, ist vom festgesetzten Verkehrswert ein noch höherer Abschlag in Kauf zu nehmen. (Diese Kurzfristigkeit der Verwertung bspw. nach den Bestimmungen der Exekutionsordnung, bei der eben der für die Immobilie adäquate Verkaufszeitraum fehlt, ist idR durch einen geringeren Ausrufpreis berücksichtigt).

## 1.9. Unabhängigkeit des Gutachters, Vertraulichkeitserklärung

---

Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat.<sup>1</sup>

Die Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA definieren den unabhängigen Gutachter wie folgt:

Ein unabhängiger Gutachter ist ein externer Gutachter, der weder direkt noch indirekt über Partner oder Mitgeschäftsführer oder enge Familienangehörige ein erhebliches finanzielles Interesse am Unternehmen des Auftraggebers (oder umgekehrt) hat und der mit Ausnahme des aktuellen Honorars weder derzeit noch in den letzten 24 Monaten vom Unternehmen des Auftraggebers aus einem Arbeitsverhältnis Honorar bezogen hat.

Der gefertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

---

<sup>1</sup> Europäische Bewertungsstandards der TEGoVA, 9. deutsche Ausgabe, S 2.10

---

## 2. BEFUND

---

### 2.1. Makrolage

---

St. Pölten ist mit ca. 59.770 Einwohnern (Stand 01.01.2025) Landeshauptstadt und die größte Stadt des Bundeslandes Niederösterreich.

Die Stadt liegt am Fluss Traisen und befindet sich im nördlichen Alpenvorland, südlich der Wachau im Mostviertel und hat eine Fläche von rund 108 km<sup>2</sup>. St. Pölten ist Statutarstadt und somit sowohl Gemeinde als auch Bezirk.

Die Landeshauptstadt St. Pölten ist bedeutendes Wirtschafts- und Verwaltungszentrum im Zentralraum von Niederösterreich, wo auch sämtliche Ansprüche des gehobenen Bedarfes abgedeckt werden können. Neben den Wirtschafts- und Verwaltungseinrichtungen sind auch die sehr gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz, die umfangreichen Bildungseinrichtungen (Fachhochschule, berufsbildende höhere Schulen, Wirtschaftsförderungsinstitut, New-Design-University, etc.) sowie die sehr gute Infrastruktur im Gesundheits-, Freizeit- und Kulturbereich hervorzuheben.

Die Stadt St. Pölten ist der Verkehrsknotenpunkt des niederösterreichischen Zentralraums. Die Westautobahn A1 verläuft unmittelbar durch das Stadtgebiet. Sie verbindet St. Pölten in Richtung Osten mit der 60 km entfernten Bundeshauptstadt Wien und den angrenzenden wirtschaftlichen Kernzonen des zentraleuropäischen Wirtschaftsraumes Centrope. In Richtung Westen ist der oberösterreichische Wirtschaftsraum mit Linz, Wels und Steyr in einer Entfernung von etwa 120 km in rund einer Stunde erreichbar.

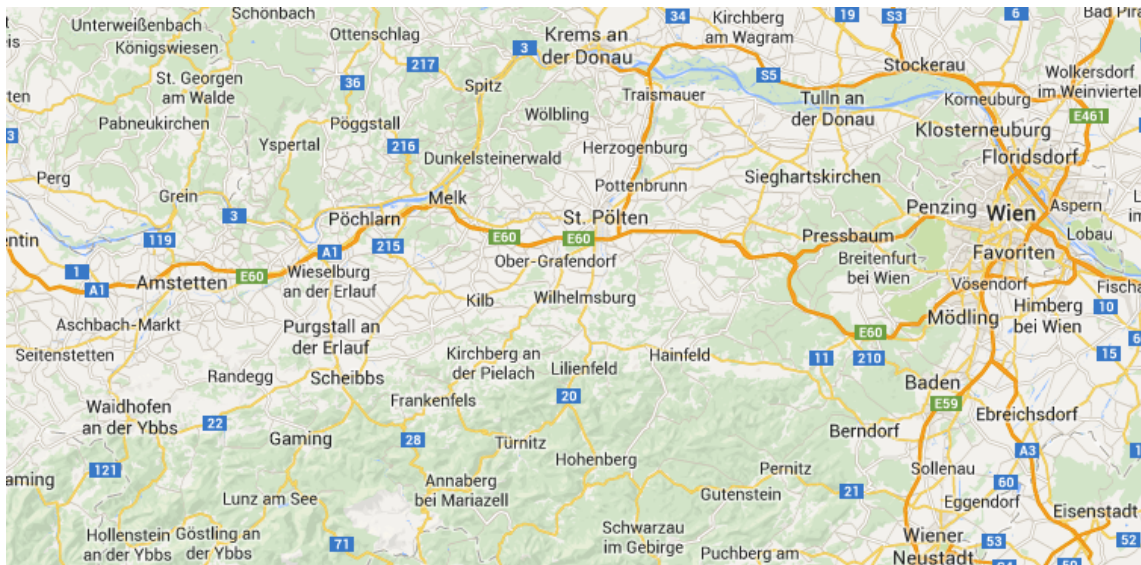
Nach Norden besteht über die Traisental-Schnellstraße S 33 Anschluss an den Donauraum mit Krems und Tulln. Durch den Ausbau der Nord-Süd-Achse und die neue Donaubrücke wurde die Verbindung von St. Pölten mit den nördlichen Landesvierteln Niederösterreichs sowie mit den angrenzenden Regionen Südböhmen (Budweis) und Südmähren (Brünn) weiter verbessert. Nicht zuletzt ist diese Achse Teil eines neuen hochwertigen Außenringes um die Bundeshauptstadt Wien.

Mit der S 34 – Traisental-Schnellstraße wird die Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur von St. Pölten in das Alpenvorland in Angriff genommen. Hier werden in den nächsten Jahren auch hochwertige Baulandreserverflächen für großflächige Betriebsansiedlungen, die neben einer Anbindung an das hochrangige Straßennetz zudem auch umfassenden Anschluss an Bahnanlagen besitzen, erschlossen.

Im Generalverkehrskonzept der Stadt St. Pölten ist mittelfristig eine Westumfahrung um das verbaute Stadtgebiet zur Entlastung des innerstädtischen Straßennetzes projektiert.

St. Pölten ist ein bedeutender Knotenpunkt an der Westbahn, die als Eisenbahn-Hochleistungsstrecke ausgebaut wird. Damit ist die Stadt über Wien – und mit der Weiterführung über Budapest – mit Osteuropa verbunden, und über Linz, Salzburg, München erschließt sich der Weg in Richtung Westen über Straßburg nach Paris.

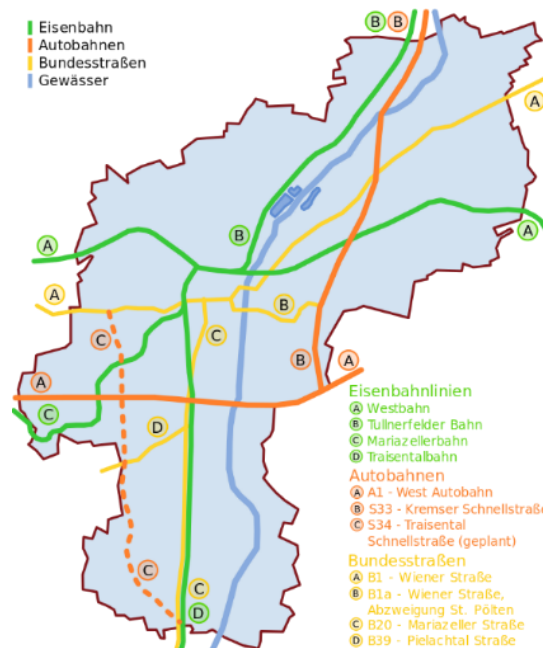
Diese bedeutende Ost-West-Schienenachse wird derzeit viergleisig ausgebaut. In Richtung Wien wurde durch das Tullner Feld eine Neubaustrecke geschaffen, die es ermöglicht, das Wiener Stadtzentrum von St. Pölten aus in weniger als einer halben Stunde zu erreichen.



Makrolage

St. Pölten ist auch der Knotenpunkt der „Wieselbus“-Linien, welche die Hauptstadt sternförmig mit den verschiedenen Regionen Niederösterreichs verbinden. Der Wiesel-Busterminal befindet sich im Regierungsviertel.

Weiters besteht das städtische Buskonzept „LUP“ aus einem Netz von derzeit 13 Linien. Eine Ergänzung zu den öffentlichen Verkehrsmitteln bilden ein Nachtbus, ein Touristenzug (zwischen Altstadt und Landhausviertel) und ein Anruf-Sammeltaxi.



## 2.1.1. Statistische Daten


**Einwohnerzahl und Komponenten  
der Bevölkerungsentwicklung**

**Gemeinde:** St. Pölten (30201)  
**Politischer Bezirk:** Sankt Pölten (Stadt) (302)  
**NUTS 3 Region:** Sankt Pölten (AT123)  
**Bundesland (NUTS 2):** Niederösterreich

Jahr	Bevölkerung zu Jahresbeginn	Gesamtveränderung (inkl. Statistischer Korrektur)	Geburtenbilanz			Wanderungsbilanz								Statistische Korrektur <sup>1</sup>	Bevölkerung zu Jahresende
			Lebendgeborene	Sterbefälle	Saldo	Wanderungssaldo insgesamt	Außenwanderungen (mit dem Ausland)			Binnenwanderungen (innerhalb Österreichs) über Grenzen der betrachteten Gebietseinheit			Umszüge innerhalb der Gebietseinheit		
							Zuzüge	Wegzüge	Saldo	Zuzüge	Wegzüge	Saldo			
absolut															
2002	49 009	241	431	522	-91	334	645	375	270	1 582	1 518	64	3 236	-2	49 250
2003	49 250	587	491	530	-39	615	694	394	300	1 842	1 527	315	3 500	11	49 837
2004	49 837	617	494	481	13	571	750	374	376	1 913	1 718	195	3 464	33	50 454
2005	50 454	592	517	493	24	548	768	596	172	2 257	1 881	376	3 470	20	51 046
2006	51 046	272	478	493	-15	291	585	560	25	2 214	1 948	266	3 235	-4	51 318
2007	51 318	153	512	478	34	118	590	595	-5	2 152	2 029	123	3 300	1	51 471
2008	51 471	19	487	558	-71	34	547	509	38	1 952	1 956	-4	3 249	56	51 490
2009	51 490	134	420	513	-93	228	536	428	108	2 025	1 905	120	3 103	-1	51 624
2010	51 624	244	480	504	-24	262	573	503	70	2 247	2 055	192	3 159	6	51 868
2011	51 868	64	463	533	-70	137	616	553	63	2 148	2 074	74	3 306	-3	51 932
2012	51 932	-6	465	564	-99	92	637	605	32	2 184	2 124	60	3 308	1	51 926
2013	51 926	219	485	551	-66	274	706	609	97	2 205	2 028	177	3 253	11	52 145
2014	52 145	602	492	533	-41	634	964	612	352	2 421	2 139	282	3 267	9	52 747
2015	52 747	731	481	604	-123	851	1 176	661	515	2 579	2 243	336	3 377	3	53 478
2016	53 478	735	500	534	-34	763	920	706	214	2 821	2 272	549	3 611	6	54 213
2017	54 213	436	525	581	-56	484	813	662	151	2 816	2 483	333	3 555	8	54 649
2018	54 649	395	502	581	-79	477	778	744	34	2 773	2 330	443	3 775	-3	55 044
2019	55 044	470	490	531	-41	506	755	687	68	2 824	2 486	438	3 795	5	55 514
2020	55 514	364	519	658	-139	500	761	558	203	2 719	2 422	297	3 779	3	55 878
2021	55 878	482	516	631	-115	598	777	587	190	2 838	2 430	408	3 809	-1	56 360

Q: STATISTIK AUSTRIA, Statistik des Bevölkerungsstandes, Statistik der natürlichen Bevölkerungsbewegung, Wanderungsstatistik. Erstellt am: 06.09.2022.

Einwohnerzahl und Komponenten der Bevölkerungsentwicklung; Quelle: Statistik Austria (statistik.at)



## Registerzählung vom 31.10.2011 Gebäude und Wohnungen

**Gemeinde:** Sankt Pölten (Stadt) (30201)  
**Politischer Bezirk:** Sankt Pölten (Stadt) (302)  
**NUTS 3 Region:** Sankt Pölten (AT123)  
**Bundesland (NUTS 2):** Niederösterreich

Merkmal	Zusammen	%	Merkmal	Zusammen	%
<b>Gebäude<sup>1</sup> insgesamt</b>	12152	100,0	<b>Wohnungen<sup>2</sup> insgesamt</b>	28582	100,0
<b>Gebäudetyp (CC)</b>			<b>Wohnsitzangabe<sup>6</sup></b>		
Wohngebäude mit	10.644	87,6	mit Hauptwohnsitzmeldung	23.459	82,1
1 oder 2 Wohnungen	8.961	73,7	ohne Hauptwohnsitzmeldung	5.123	17,9
3 oder mehr Wohnungen	1.683	13,8	<b>Hauptwohnsitzwohnungen</b>	23459	100,0
Gebäude für Gemeinschaften	45	0,4	<b>Rechtsverhältnis</b>		
Hotels und ähnliche Gebäude	78	0,6	Eigenbenützung durch		
Bürogebäude	369	3,0	Gebäudeeigentümer/in	7.582	32,3
Gebäude des Groß- u. Einzelhandels	348	2,9	Wohnungseigentümer/in	3.359	14,3
Gebäude des Verkehrs- und Nachrichtenwesens	29	0,2	Hauptmiete	10.559	45,0
Industrie-, Lagergebäude	424	3,5	Anderes Rechtsverhältnis	1.959	8,4
Gebäude für Kultur- u. Freizeitwecke, des Bildungs- u. Gesundheitswesens <sup>3</sup>	215	1,8	<b>Nutzfläche der Wohnung in m<sup>2</sup></b>		
<b>Eigentümerin/Eigentümer des Gebäudes</b>			unter 45m <sup>2</sup>	2.280	9,7
Privatperson(en)	9.871	81,2	45 bis unter 60m <sup>2</sup>	3.031	12,9
Körperschaften öffentlichen Rechts <sup>4</sup>	866	7,1	60 bis unter 90m <sup>2</sup>	9.627	41,0
Gemeinnützige Bauvereinigung	660	5,4	90 bis unter 130m <sup>2</sup>	5.496	23,4
Sonstige juristische Person <sup>5</sup>	755	6,2	130 bis unter 150m <sup>2</sup>	1.394	5,9
<b>Errichtungsjahr (Bauperiode)</b>			150m <sup>2</sup> und mehr	1.631	7,0
Vor 1919	1.202	9,9	<b>Anzahl der Räume in der Wohnung<sup>7</sup></b>		
1919 bis 1944	1.997	16,4	1 Raum	828	3,5
1945 bis 1970	3.165	26,0	2 Räume	2.438	10,4
1971 bis 1990	2.505	20,6	3 bis 5 Räume	16.364	69,8
1991 und später	3.283	27,0	6 und mehr Räume	3.829	16,3

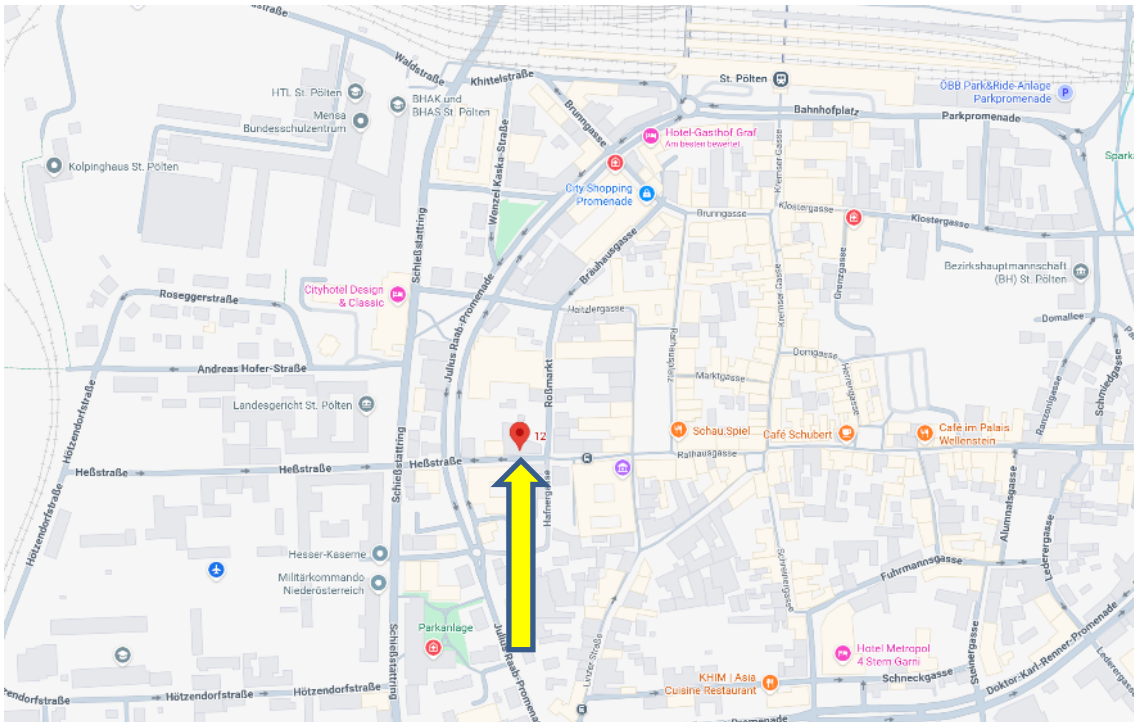
Q: STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011 - Gebäude- und Wohnungszählung. Gebietsstand 1.1.2021. Erstellt am: 10.05.2021.

Registerzählung Gebäude und Wohnungen; Quelle: Statistik Austria (statistik.at)

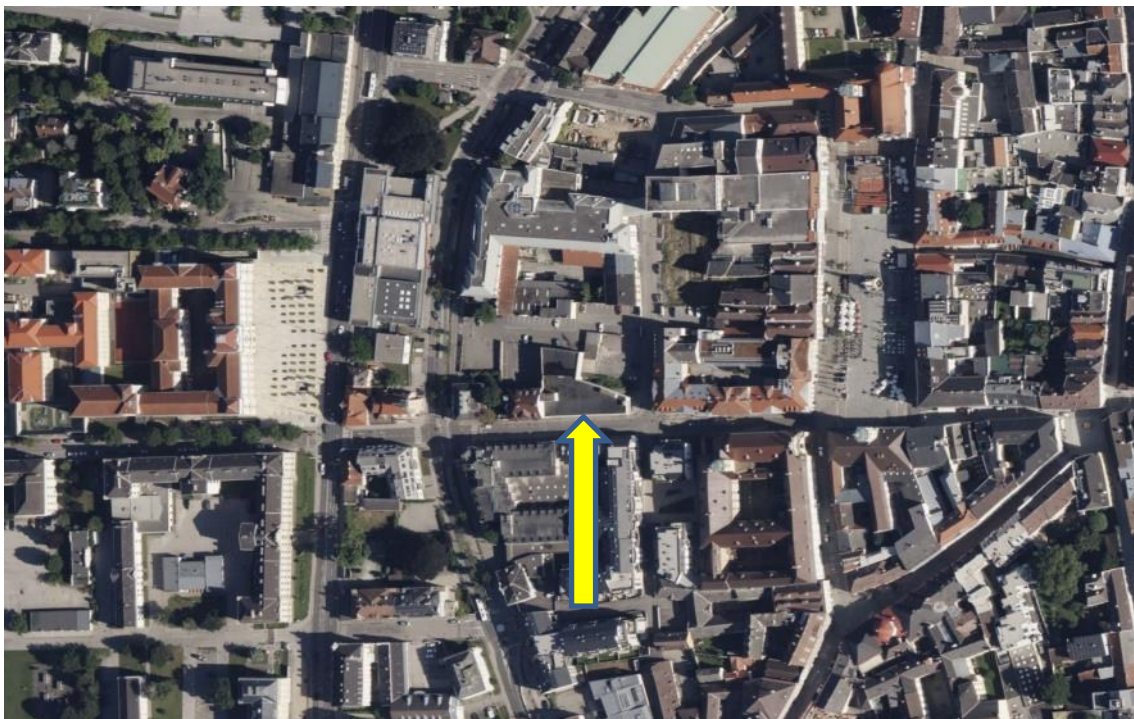
## 2.2. Mikrolage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in einer innerstädtischen Lage, nördlich der Heßstraße im Kreuzungsbereich mit dem Roßmarkt. Der Rathausplatz ist nur wenige Schritte entfernt.

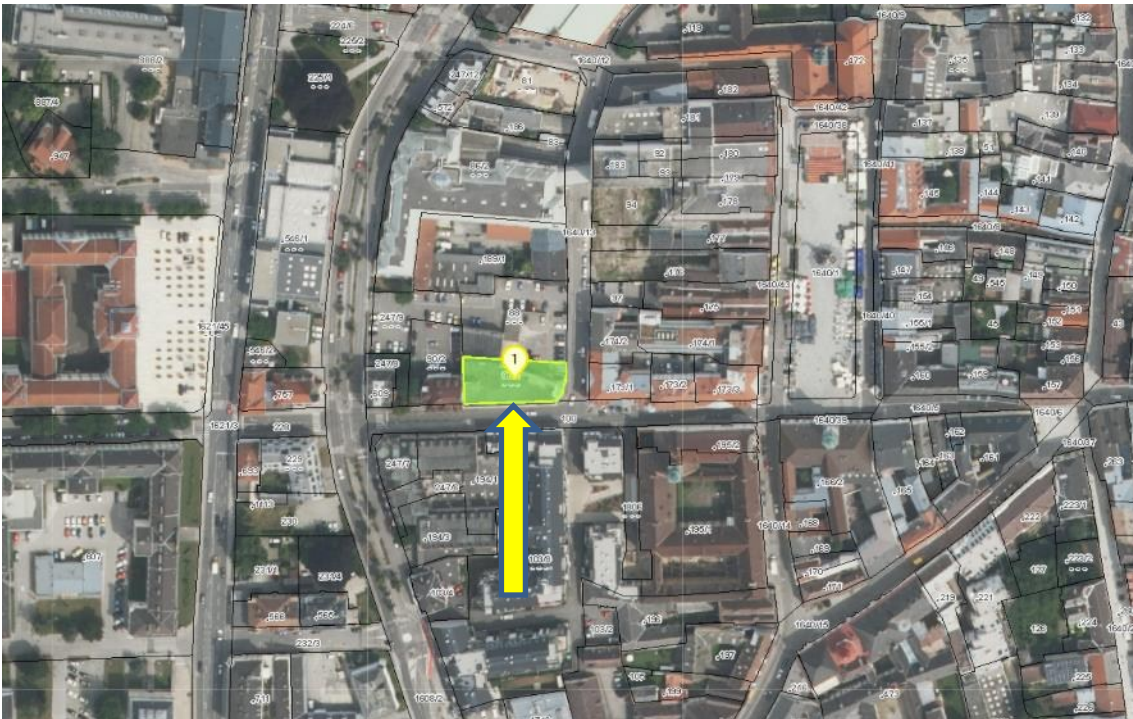
### 2.2.1. Lageplan, Luftbild, Orthofoto



Lageplan; Quelle: maps.google.at



Luftbild; Quelle: bing.com



Orthofoto, Quelle: atlas.noe.gv.at

## 2.2.2. Hochwasserabflussbereich

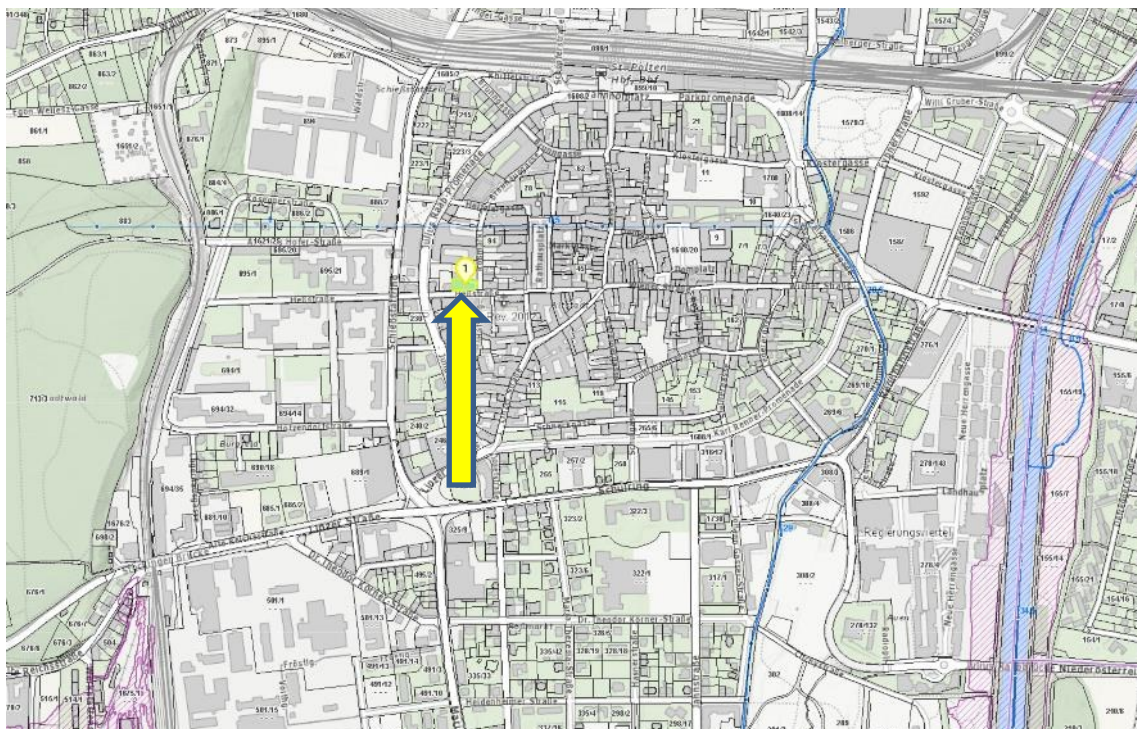
Hochwasserabflussbereiche sind jene Flächen, die bei verschiedenen großen Hochwässern überflutet werden. Meistens werden die Abflussbereiche für 30-, 100- und 300-jährige Hochwässer dargestellt. Das sind Hochwasserereignisse die statistisch alle 30/100/300 Jahre auftreten können.

Die Hochwasserverhältnisse an einem Fluss können sich im Lauf der Zeit verändern. Die Abflussbereiche im Wasserdatenverbund NÖ sind daher nur eine vorläufige Information.

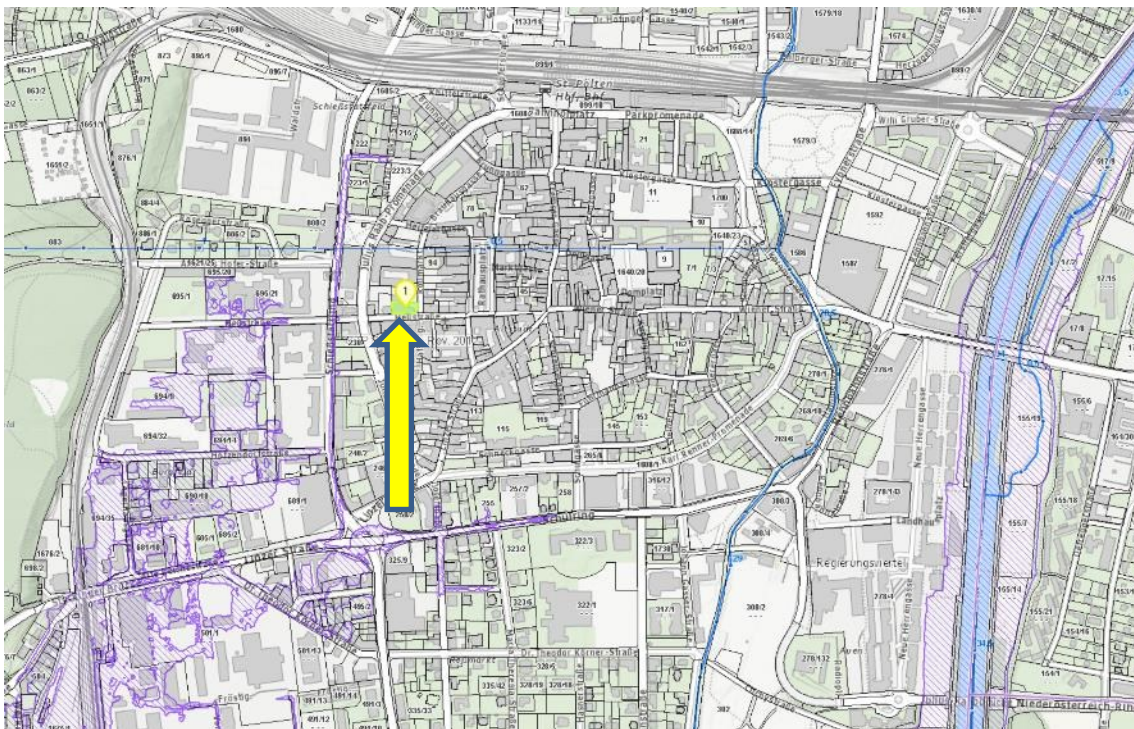
Wie in nachstehenden Grafiken ersichtlich, befindet sich die gegenständliche Liegenschaft laut Abfrage beim Wasserdatenverbund auf der Homepage des Landes NÖ derzeit nicht im Hochwasserabflussbereich HQ 30 / 100 / 300 sowie innerhalb einer Gefahrenzone.

### Legende:

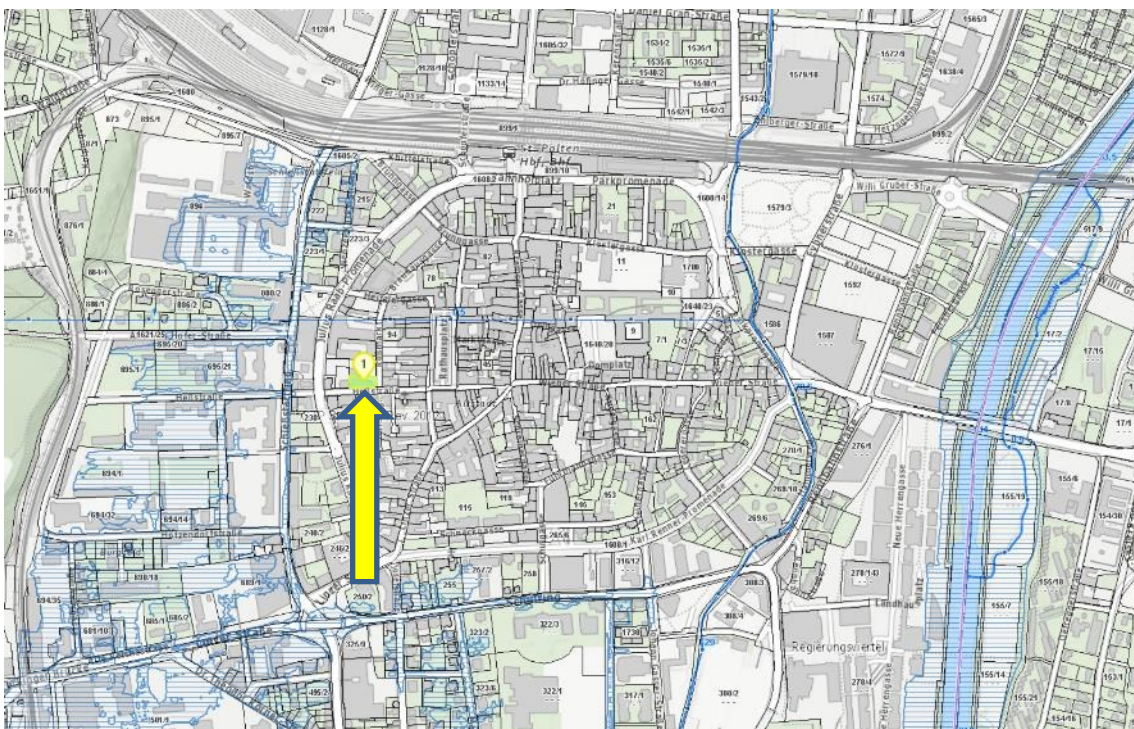
 Hochwasser HQ30	 Hochwasser HQ100	 Hochwasser HQ300
 WLW Kompetenzpunkte	 Lawinen gelbe Zonen	
 Wildbach rote Zonen	 Braune Hinweisbereiche	
 Lawinen rote Zonen	 Blaue Vorbehaltsbereiche	 Raumrelevante Bereiche
 Wildbach gelbe Zonen	 Violette Hinweisbereiche	 Plangebiete



Hochwasserabflussbereich HQ30 + Gefahrenzonenplan; Quelle: atlas.noe.gv.at



Hochwasserabflussbereich HQ100 + Gefahrenzonenplan; Quelle: atlas.no.e.gv.at



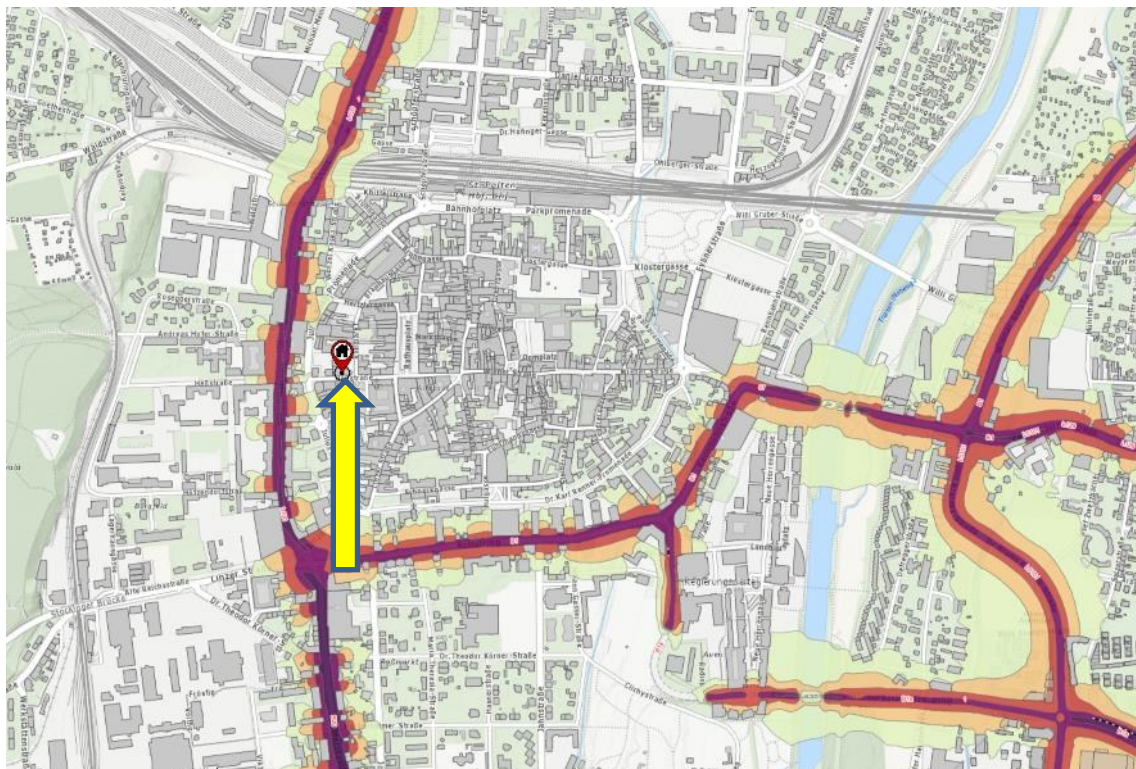
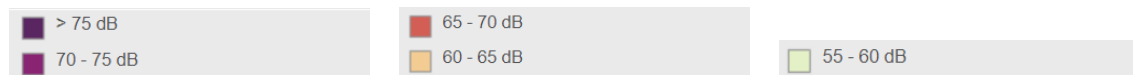
Hochwasserabflussbereich HQ300 + Gefahrenzonenplan; Quelle: atlas.no.e.gv.at

### 2.2.3. Lärminfo

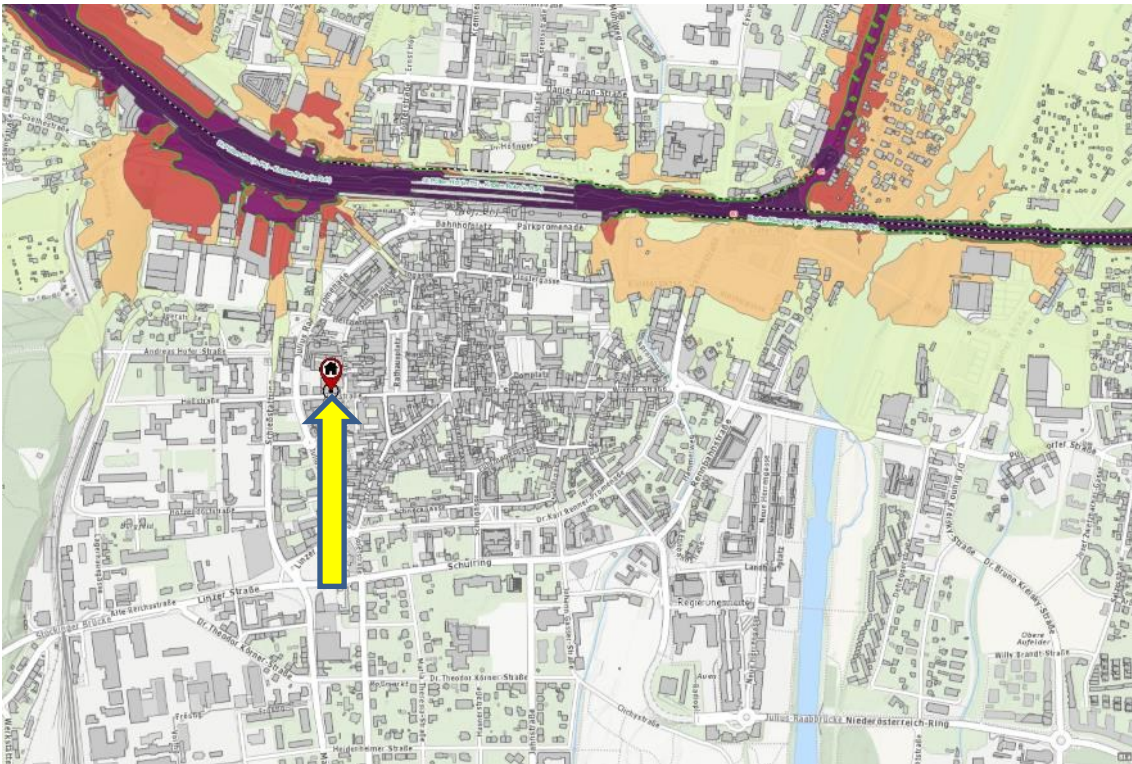
Die Liegenschaft befindet sich im Zentrum von St. Pölten im Nahebereich des Schießstattrings sowie der Bahnstrecke mit entsprechenden Frequenzen.

Es werden daher im Folgenden die erhobenen Lärmkarten abgebildet.

#### Legende



Lärmkarte Straßenverkehr; Quelle: laerminfo.at



Lärmkarte Schienenverkehr; Quelle: laerminfo.at

Die Liegenschaft befindet sich demnach nicht in einem Gebiet mit einer erhöhten Lärmbeeinträchtigung durch Straßen- und/oder Schienenverkehr.



### 2.3. Grundbuchstand vom 17.11.2025

Die EZ 5278 besteht aus dem Grundstück Nummer 90/1 und liegt in der Katastralgemeinde 19544 St. Pölten.

Die Abfrage des nachfolgenden Grundbuchsatzes erfolgte am 17.11.2025.

```

KATASTRALGEMEINDE 19544 St. Pölten                EINLAGEZAHL  5278
BEZIRKSGERICHT St. Pölten
*****
Letzte TZ 4487/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
  GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
    90/1   G GST-Fläche      *       793
          Bauf.(10)         613
          Sonst(50)         180 Heßstraße 12

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)
***** A2 *****
  2 b gelöscht
***** B *****
  1 ANTEIL: 1/1
    Bosch Immobilien KG (FN 377783p)
    ADR: Wielandsberg 3, Wilhelmsburg 3150
    i 22133/2012 IM RANG 21410/2012 Kaufvertrag 2012-07-09 Eigentumsrecht
    k 105/2019 Firmenwortlautänderung
    l gelöscht
***** C *****
  4 a 6279/2021 Pfandurkunde 2021-09-10
    PFANDRECHT                      Höchstbetrag EUR 1.900.000,--
    für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST
    AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)
    b gelöscht
  5 a 4487/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr. EUR 20.000,--, Kosten EUR
    1.714,46 samt 4 % Z seit 2025-06-10, Antragskosten EUR
    989,84 für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST
    AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x) (32 E 13/25f)
***** HINWEIS *****
    Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
*****

```

### 2.3.1. Grundstücksgröße

---

Das Grundstück Nummer 90/1 weist laut vorangeführtem Grundbuchsatzug eine unverbindliche Fläche von insgesamt 793 m<sup>2</sup> auf.

Es ist anzumerken, dass die im Grundbuch eingetragenen Nutzungsarten nicht der Flächenwidmung gemäß niederösterreichischem Raumordnungsgesetz entsprechen.

Ein Ausweis im Grenzkataster erfolgte bereits. Die Grundstücksgrenzen gelten somit als gesichert.<sup>2</sup>

### 2.3.2. Eigentumsverhältnisse

---

Laut vorangeführtem Grundbuchsatzug befindet sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft zum Abfragezeitpunkt im Alleineigentum der Bosch Immobilien KG (FN 377783p).

### 2.3.3. Rechte und Lasten

---

Das A2-Blatt weist keine Eintragungen aus. Dem C-Blatt sind ein Pfandrecht sowie die Einleitung des Versteigerungsverfahrens zu entnehmen.

Aufgrund der geldlastenfreien Bewertung ist das eingetragene Pfandrecht zum Zwecke der Erstattung dieses Gutachtens nicht von Relevanz.

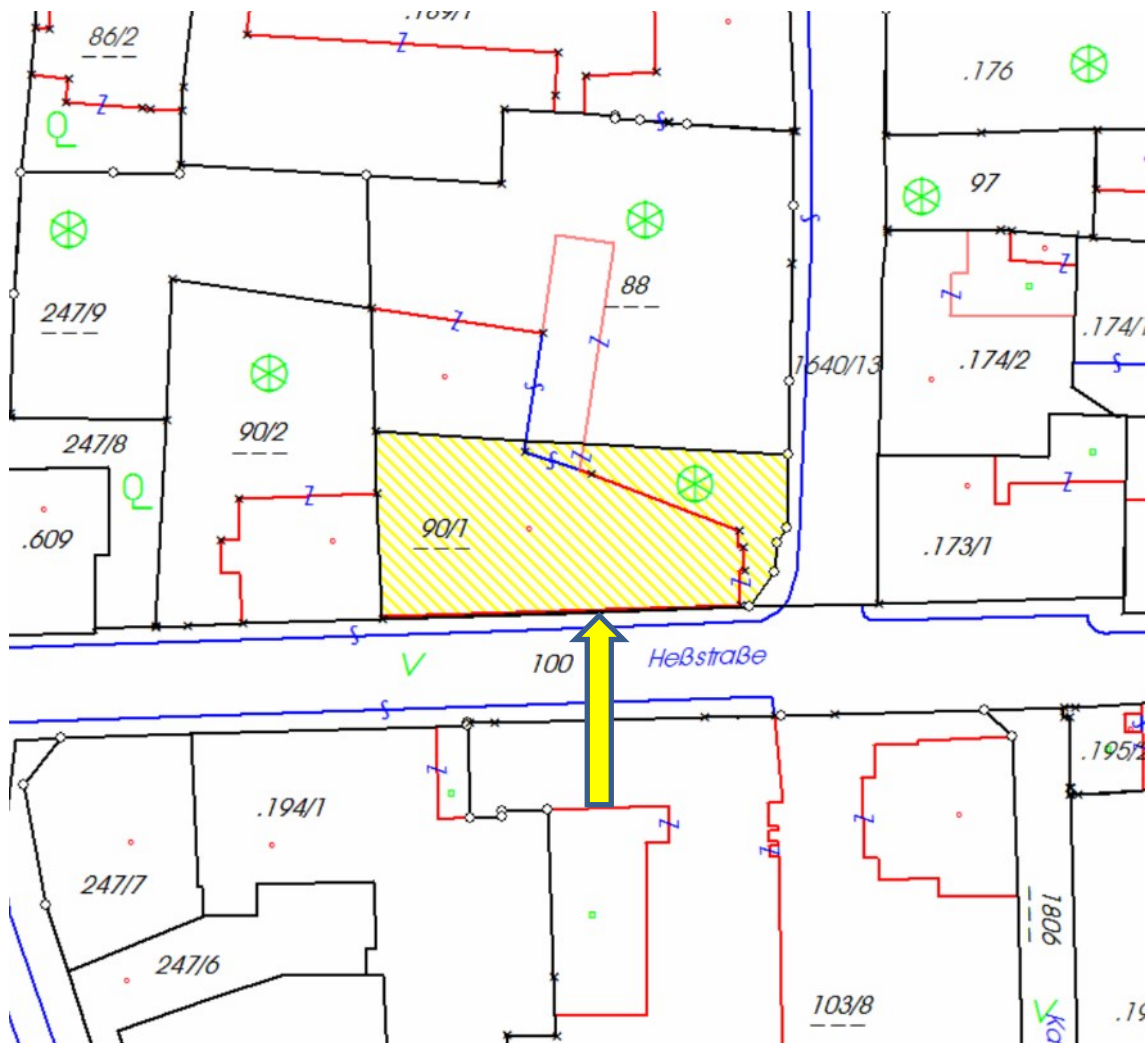
---

<sup>2</sup> Gemäß § 8 Vermessungsgesetz ist der Grenzkataster bestimmt

1. zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke
2. zur Ersichtlichmachung
  - a. der Benützungsarten
  - b. der Flächenmaße
  - c. der vermessungsbehördlich bescheinigten Änderungen des Katasters
  - d. sonstiger Angaben zur leichteren Kenntlichmachung der Grundstücke und
  - e. zur Ersichtlichmachung der geocodierten (raumbezogenen) Adressen der Grundstücke und der darauf befindlichen Gebäude

## 2.4. Digitale Katastermappe und Figuration

Wie in nachfolgendem Auszug aus der digitalen Katastermappe ersichtlich, ist das Grundstück Nummer 90/1 unregelmäßig vieleckig figuriert. Das Geländeneiveau stellt sich als annähernd eben dar.



Auszug aus der DKM - nicht maßstabgetreu

## 2.5. Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an sämtliche übliche Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen bzw. sind Anschlussmöglichkeiten gegeben.

## 2.6. Flächenwidmung und Bebauungsplan

Der folgende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan wurde am 11.12.2025 auf der Homepage des Magistrats der Stadt St. Pölten erhoben.



Flächenwidmungs- und Bebauungsplan– nicht maßstabsgetreu

Demnach weist die Liegenschaft die folgenden **Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen** auf:

- Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung – maximale Geschoßflächenzahl 4
- Zentrumszone
- Schutzzone III

Im südöstlichen Bereich der Liegenschaft gelten folgende Bebauungsbestimmungen:

- Bebauungsdichte 100 %
- Geschlossene Bauweise
- Bauklasse IV
- Baufluchtlinie mit Anbauverpflichtung
- Dachbegründung

Im nordwestlichen Bereich der Liegenschaft gelten folgende Bebauungsbestimmungen:

- Bebauungsdichte 100 %
- Geschlossene Bauweise
- Höchst zulässige Gebäudehöhe von 11 Meter

#### Widmungsart Bauland:

§ 16 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes idgF.

(1) Das Bauland ist entsprechend den örtlichen Gegebenheiten in folgende Widmungsarten zu gliedern:

1. Wohngebiete, die für Wohngebäude und die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienenden Gebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden können und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen. Die Geschosßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) darf nicht über 1 betragen.
2. Kerngebiete, die für öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungstätten, Wohngebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen. Die Geschosßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) darf nicht über 1 betragen.
3. Betriebsgebiete, die für Bauwerke solcher Betriebe bestimmt sind, die keine übermäßige Lärm- oder Geruchsbelästigung und keine schädliche, störende oder gefährliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen und sich – soweit innerhalb des Ortsbereiches gelegen – in das Ortsbild und die bauliche Struktur des Ortsbereiches einfügen. Betriebe, die einen Immissionsschutz beanspruchen oder voraussichtlich mehr als 100 Fahrten von mehrspurigen Kraftfahrzeugen pro ha Baulandfläche und Tag – abgestellt auf den jährlich durchschnittlichen täglichen Verkehr an Werktagen – erzeugen, sind unzulässig.
4. Industriegebiete, die für betriebliche Bauwerke bestimmt sind, die wegen ihrer Auswirkung, ihrer Erscheinungsform oder ihrer räumlichen Ausdehnung nicht in den anderen Baulandwidmungsarten zulässig sind. Betriebe, die einen Immissionsschutz gegenüber ihrer Umgebung beanspruchen oder voraussichtlich mehr als 100 Fahrten von mehrspurigen Kraftfahrzeugen pro ha Baulandfläche und Tag – abgestellt auf den jährlich durchschnittlichen täglichen Verkehr an Werktagen – erzeugen, sind unzulässig.
5. Agrargebiete, die für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht, bestimmt sind; andere Betriebe, welche keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigungen sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen und sich in ihrer Erscheinungsform in das Ortsbild und in die dörfliche bauliche Struktur einfügen, sowie Wohnnutzungen mit höchstens vier Wohneinheiten pro Grundstück sind zuzulassen.
6. Sondergebiete, die für bauliche Nutzungen bestimmt sind, deren besonderer Zweck im Flächenwidmungsplan durch einen Zusatz zur Signatur ausdrücklich festgelegt ist. Das sind Nutzungen,
  - die einen besonderen Schutz (Krankenanstalten, Schulen u. dgl.) erfordern oder
  - denen ein bestimmter Standort (Asphaltmischanlagen u. dgl.) zugeordnet werden soll oder
  - die sich nicht in die Z 1 bis 5 (Kasernen, Sportanlagen u. dgl.) einordnen lassen.
7. Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen, die für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und für Kleinwohnhäuser sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich in Erscheinungsform und Auswirkung in den erhaltenswerten Charakter der betreffenden Ortschaft einfügen.
8. Wohngebiete für nachhaltige Bebauung, die für die in der Z 1 aufgezählten Nutzungen bestimmt sind, wobei die Geschosßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) über 1 betragen darf. Die höchstzulässige Geschosßflächenzahl ist anzugeben und muss größer als 1 sein.

9. Kerngebiete für nachhaltige Bebauung, die für die in der Z 2 aufgezählten Nutzungen bestimmt sind, wobei die Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) über 1 betragen darf. Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl ist anzugeben und muss größer als 1 sein.
10. Verkehrsbeschränkte Betriebsgebiete, die für die in der Z 3 aufgezählten Nutzungen bestimmt sind sowie für Bauwerke von Betrieben, von denen mehr als 100 Fahrten von mehrspurigen Kraftfahrzeugen pro ha Baulandfläche und Tag – abgestellt auf den jährlich durchschnittlichen täglichen Verkehr an Werktagen – erzeugt werden dürfen. Die Anzahl der maximal zulässigen Fahrten pro Baulandfläche und Tag ist anzugeben.
11. Verkehrsbeschränkte Industriegebiete, die für die in der Z 4 aufgezählten Nutzungen bestimmt sind sowie für Bauwerke von Betrieben, von denen mehr als 100 Fahrten von mehrspurigen Kraftfahrzeugen pro ha Baulandfläche und Tag – abgestellt auf den jährlich durchschnittlichen täglichen Verkehr an Werktagen – erzeugt werden dürfen. Die Anzahl der maximal zulässigen Fahrten pro Baulandfläche und Tag ist anzugeben.

### Bebauungsdichte und Bebauungsweise:

#### § 31 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes idgF.

(1) Die Bebauungsweise regelt die Anordnung der Hauptgebäude auf dem Grundstück. Sind auf dem Grundstück mehrere Baulandflächen abgegrenzt, dürfen dafür unterschiedliche Bebauungsweisen festgelegt werden. Die Bebauungsweise kann auf eine der folgenden Arten festgelegt werden:

1. geschlossene Bebauungsweise

die Bebauung ist überwiegend durch Hauptgebäude straßenseitig in einer geschlossenen Flucht von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze vorzunehmen. Weiters kann die Bebauung bis zu einer Baufluchtlinie (z. B. Eckbauplätze) oder einer Abgrenzung im Sinn des § 4 Z 3 der Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes, LGBl. 8200/1-3, erfolgen. Grundstücke, die vor Inkrafttreten der NÖ Bauordnung 1996 mit einer Reiche (max. 1,20 m Gebäudeabstand) errichtet wurden, gelten als geschlossen bebaut.

2. gekuppelte Bebauungsweise

Die Hauptgebäude auf zwei Bauplätzen sind an der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze überwiegend aneinander anzubauen und an den anderen seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Bauwuch einzuhalten.

3. einseitig offene Bebauungsweise

Alle Hauptgebäude sind an eine für alle Bauplätze gleich festgelegte seitliche Grundstücksgrenze überwiegend anzubauen, wobei dies auch für einen einzelnen Bauplatz festgelegt werden kann. An der anderen seitlichen Grundstücksgrenze ist ein Bauwuch einzuhalten.

4. offene Bebauungsweise

An beiden Seiten ist ein Bauwuch einzuhalten.

Die Bebauungsweise darf wahlweise als offene oder gekuppelte festgelegt werden. Der Bauwerber darf ein Wahlrecht zwischen offener und gekuppelter Bebauungsweise nur unter Bedachtnahme auf die bereits bestehenden und bewilligten Gebäude ausüben, sofern das Wahlrecht nicht schon durch frühere Bauvorhaben verbraucht ist.

### Bauklasse:

#### § 31 Abs. 2 des NÖ Raumordnungsgesetzes idgF.

(2) Die Bebauungshöhe ist die im Geltungsbereich der Bebauungsweisen nach Abs. 1 Z 1 - 4 in Bauklassen festgelegte Höhe der Hauptgebäude.

Die Bauklassen werden unterteilt in

Bauklasse I		bis 5 m
Bauklasse II	über 5 m	bis 8 m
Bauklasse III	über 8 m	bis 11 m
Bauklasse IV	über 11 m	bis 14 m
Bauklasse V	über 14 m	bis 17 m
Bauklasse VI	über 17 m	bis 20 m
Bauklasse VII	über 20 m	bis 23 m
Bauklasse VIII	über 23 m	bis 25 m
Bauklasse IX (Hochhaus)	über	25 m

Die Bebauungshöhe darf mit zwei aufeinanderfolgenden Bauklassen festgelegt werden. Bei der Festlegung der Bebauungshöhe ist auf die Möglichkeit der Rettung von Personen und der Brandbekämpfung Bedacht zu nehmen.

## 2.6.1. Verordnung zum Bebauungsplan

STADTPLANUNG  
Magistrat der Stadt St. Pölten

st. pölten

Betrifft: Bebauungsplan St. Pölten  
Urfassung

Unser Zeichen V/5/26/22-001  
Datum 23.05.2023  
Bearbeitet von DI Wenda / Mag. Köck  
Büro Rathausplatz 1, 2. Stk.  
Telefon +43 2742 333 -3201  
E-Mail stadtplanung@st-poelten.gv.at

Der Gemeinderat der Stadt St. Pölten hat in seiner Sitzung vom 22. Mai 2023 nachstehende

### VERORDNUNG

beschlossen:

#### § 1: Erlassung Bebauungsplan St. Pölten

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde St. Pölten ersetzt gem. § 34 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F. sämtliche Teilbebauungspläne der Stadtgemeinde St. Pölten durch den Bebauungsplan St. Pölten.

Die Einzelheiten der Bebauung werden so abgeändert bzw. neu festgelegt, wie sie im Plan mit der GZ V/5/26/22-001 neu dargestellt sind. Diese Plandarstellung besteht aus 92 Planblättern und ist Bestandteil der Verordnung.

Die jeweiligen Bebauungsbestimmungen werden so abgeändert, dass sie für den gesamten Geltungsbereich einheitlich lauten (§§ 2 bis 16):

#### § 2: erstes oberirdisches Geschoß

Im Bereich der Fußgängerzone ist straßenseitig im Erdgeschoß (entspricht dem ersten oberirdischen Geschoß) vorrangig eine Mischnutzung (z.B. Gewerbe, soziale Einrichtungen, Büros, Ordinationen, etc.) anzustreben, die Geschoßhöhe ist an den historischen Umgebungsbestand anzupassen.

#### § 3: Mindestmaß von Bauplätzen

Für die Bereiche der offenen Bauungsweise wird für neue Bauplätze eine Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> festgelegt.

#### § 4: Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen:

- (1) In Straßenzügen mit einer Breite bis zu 6 m (Abstand der Straßenfluchtlinien) besteht vor Grundstückszufahrten ein Einfriedungsverbot.
- (2) Eine straßenseitige Einfriedung wird mit einer Höhe von max. 1,5 m über dem angrenzenden Straßenniveau begrenzt.
- (3) Zumindest mehr als die Hälfte der straßenseitigen Einfriedung ist als „nicht blickdicht“ auszuführen.

Magistrat der Stadt St. Pölten, Geschäftsbereich Stadtentwicklung  
A 3100 St. Pölten, Rathausplatz 1

- (4) Die Errichtung einer blickdichten Einfriedung (Schallschutzmauer etc.) mit einer Höhe von max. 1,7 m ist nur entlang von Hauptverkehrsstraßen mit einem durchschnittlich täglichen Verkehr von mehr als 10.000 KFZ zulässig.

#### § 5: Lage und Orientierung der Wohnungen

Bei Neubauten darf keine Wohnung mit den Aufenthaltsräumen ausschließlich nach Norden orientiert werden. In Bereichen, die als Bauland-Kerngebiet gewidmet sind, hat die Ausrichtung der Aufenthaltsräume überwiegend auf ruhigere Bereiche wie z.B. die Innenhöfe zu erfolgen.

#### § 6: Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden bis 10 Grad sind im Wohnbauland ab einer Gesamtfläche von 300 m<sup>2</sup> zumindest extensiv zu bepflanzen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lift e bis höchstens 30% der Dachfläche.

#### § 7: Abstellanlagen

- (1) Oberirdische Stellplätze sind im Wohnbauland und bei Handelseinrichtungen durch Pflanzung eines großkronigen Baumes je 4 Stellplätze zu trennen.
- (2) Bei Gebäuden auf einem Bauplatz mit mehr als vier Wohneinheiten, sind für jede weitere Wohneinheit die Anzahl der Pkw-Abstellplätze und der Fahrrad-Abstellplätze entsprechend dem festgelegten Stellplatzschlüssel und der planlichen Darstellung Nr. 04/26-2/St.Pö.-19-57 zu berechnen.

Zone	Stellplatzschlüssel	
	PKW-Abstellplätze	Fahrrad-Abstellplätze
Zone 1	1	2
Zone 2	1,2	1,5
Zone 3	1,35	1,5
Zone 4 (Restliches Stadtgebiet)	1,5	1

Endsummen der Stellplatzanzahlberechnung mit Dezimalzahl sind auf die nächsthöhere Ganzzahlsumme aufzurunden.

- (3) Die Errichtung von ebenerdigen Kfz-Abstellanlagen im Wohnbauland ist maximal gem. nachstehender Tabelle zulässig. Abstellanlagen, die dieses Maß übersteigen, sind entweder unterirdisch in Form einer Tiefgarage und/oder oberirdisch in Form eines Parkdecks auszuführen. Die Abgrenzung der Zonen ist der planlichen Darstellung Nr. 04/26-2/St.Pö.-19-57 zu entnehmen.

Zone	Maximale Anzahl der oberirdischen Stellplätze im Wohnbauland pro Bauplatz (ausgenommen Parkdecks)
Zone 1	10
Zone 2	20
Zone 3	20

Zone 4 (Restliches Stadtgebiet)	30
------------------------------------	----

- (4) Für die vom Land Niederösterreich geförderte Sonderwohnform „Junges Wohnen“ genügt die Mindestanzahl der PKW-Abstellplätze gemäß NÖ Bauordnung 2014.

**§ 8: Ein- und Ausfahrten:**

Auf Bauplätzen mit bis zu 4 Wohneinheiten sind pro Grundstück Ein- bzw. Ausfahrten mit einer maximalen Breite in Summe von 7 m zulässig.

**§ 9: Nebengebäude und bauliche Anlagen:**

- (1) Bei Garagen ist ein Abstand von zumindest 5,0 m zur Straßenfluchtlinie einzuhalten.
- (2) Das nicht bloß vorübergehende Abstellen von Waggons, Mobilheimen, Kraftfahrzeugaufbauten, mobilen Imbissständen und dgl. ist im Bauland nur in der Widmungsart Bauland-Betriebsgebiet zulässig.

**§ 10: Werbeanlagen:**

- (1) Im Blickbereich des Traisen-Grünraumes sind Leuchtreklamen, Leuchtaufschriften und beleuchtete Aufschriften o.ä. nicht zulässig.
- (2) Großflächige Werbeanlagen (über 1 m<sup>2</sup> in Summe) sind im Wohnbaulandbereich nicht zulässig, ausgenommen firmenbezogene Werbeeinrichtungen von unmittelbar auf dem Grundstück befindlichen Betrieben und Einrichtungen.
- (3) Werbeanlagen und Firmenaufschriften über der Traufe bzw. Attikaoberkante sind im Wohnbauland generell verboten.

**§ 11: Freiflächen**

- (1) Allgemeine Festsetzungen zu Freiflächen ohne Nummerierung  
Generell sind alle Freiflächen zu einem überwiegenden Teil (mehr als 50%) zu begrünen und der Rest überwiegend als nicht versiegelte Fläche zu befestigen. Der vordere Bauwich ist zu begrünen, der bestehende Baumbestand ist zu erhalten, Neupflanzungen sind nur mit standortgerechten Pflanzen durchzuführen
- (2) Besondere Festsetzungen zu Freiflächen mit Plansignatur „F.“
  - F1 Die Freifläche inklusive ihrer historischen Gestaltungselemente (z.B. Springbrunnen) ist in ihrem historischen Konnex zur Bebauung zu erhalten.
  - F2 Die Freifläche ist als Grünfläche, unter Berücksichtigung der natürlichen Ufervegetation des Mühlbaches, zu gestalten. Auf das Niveau des Urgeländes entlang des Mühlbaches ist dabei Rücksicht zu nehmen. Die Errichtung von Tiefgeschossen unter der Freifläche ist nicht zulässig.
  - F3 Der 8 m tiefe vordere Bauwich entlang der B 1a ist mit einer durchgehenden Alleepflanzung zu gestalten. Falls es die Verkehrssituation erfordert, kann der vordere Bauwich auch mit einer Nebenfahrbahn ausgestattet werden, die an die nördlichen Erschließungsstraßen des Grundstückes anbindet.

F4 Die Errichtung von Bauwerken ist sowohl ober- als auch unterirdisch verboten. Die Befestigung der Grundgrenze entlang des Gewässers mit wasserundurchlässigem Material ist verboten. Die Böschungneigung zum Gewässer darf nicht steiler als 1:3 (33,3%) ausgeführt werden. Die Bepflanzung der Freifläche hat mit standortgerechten Gehölzen zu erfolgen.

F5 Die bestehende Bestockung mit standortgerechten Gehölzen ist zu erhalten. Die Errichtung von Bauwerken ist sowohl ober- als auch unterirdisch verboten. Geländeänderungen mit mehr als 30 cm Niveauunterschied zum Urgelände sind verboten.

#### § 12: Grünraumgestaltung

- (1) Zur Oberflächenentwässerung sind im Wohnbaugebiet 10% des Bauplatzes unversiegelt und ohne unterirdische Bauwerke auszugestalten. Ausgenommen sind Flächen mit einer festgelegten Bebauungsdichte von 100 %.
- (2) Innenhöfe, auf die Wohnungen orientiert sind, dürfen nur einen Versiegelungsgrad von max. 40% aufweisen.
- (3) Decken von Tiefgaragen sind so auszubilden, dass eine Bepflanzung möglich ist. Die Erdüberdeckung muss mindestens 50 cm betragen.

#### § 13: Altortgebiet

Für die im Bebauungsplan als Altortgebiet gekennzeichneten Bereiche in der KG St. Georgen sowie der KG Pottenbrunn gelten folgende Bestimmungen:

- (1) Holzblockhäuser als Hauptgebäude sind aus Ortsbildgründen nicht zulässig.
- (2) Pult- oder Flachdächer auf Hauptgebäuden sind nicht zulässig.
- (3) Die Errichtung von Antennen zum Empfang von Satellitenprogrammen ist im Vorgartenbereich und an straßenseitigen Fassaden verboten.
- (4) Fenster sind so zu proportionieren, dass quadratische bis hochformatige Wandöffnungen entstehen.

Ausnahmen davon sind bei Nebengebäuden und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden zulässig, wenn diese von der Straße nicht eingesehen werden können. Ebenso stellen Oberlichtfenster von gewerblichen Betrieben eine erlaubte Ausnahme dar.

#### § 14: Kanalisation und Retentionsmaßnahmen

- (1) Oberflächenwässer sind grundsätzlich auf Eigengrund zu versickern. Ist dies technisch z. B. aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich oder sinnvoll, sind geeignete Ersatzmaßnahmen auf Eigengrund (z. B. Rückhaltebecken) vorzusehen.
- (2) R1 Bereich Kremserberg
  - (a) Die öffentliche Kanalisation ist ein Trennsystem. Die Haus- bzw. Grundstückskanalisationen sind daher ebenfalls als Trennsystem herzustellen.
  - (b) Wegen der technischen und natürlichen Rahmenumstände (insbesondere die Vorflutverhältnisse) müssen auf den Bauparzellen, vor der Einleitung der gesammelten Niederschlagswässer in den öffentlichen Regenwasserkanal, technische Rückhaltemaßnahmen (Retentionen) vorgesehen werden:

Die Einleitung der gesammelten Niederschlagswässer von den befestigten Flächen z.B. Dachflä-

chen, Terrassen, befestigte Fahr-, Park- und Gehflächen etc., in den öffentlichen Regenwasserkanal ist durch technische Rückhaltemaßnahmen auf den Bauparzellen, z.B. Speicherschächte oder Speicherkanäle und Abflussdrosselung, unter Ansatz eines Regens  $r_{15,1} = 120 \text{ l/s. ha}$  und eines Abflussbeiwertes von 1, auf  $0,5 \text{ l/s pro } 100 \text{ m}^2$  befestigter Fläche zu begrenzen.

- (c) Die Retentionsberechnung(en) sind jeweils zutreffend und fachgerecht zu erstellen und jeder Baueinreichung beizufügen.

(3) R2 Bereich Stadtwald West

- (a) Die öffentliche Kanalisation in den mit „TS“ gekennzeichneten und mit einer blauen Welllinie umrandeten Bereichen ist ein Trennsystem. Die Haus- und Grundstückskanalisationen sind daher ebenfalls als Trennsystem herzustellen. Wegen der technischen und natürlichen Rahmenumstände (insbesondere der Vorflutverhältnisse) müssen auf den betroffenen Bauparzellen, vor der Einleitung der gesammelten Niederschlagswässer in den öffentlichen Regenwasserkanal, technische Rückhaltemaßnahmen (Retention, etc.) vorgesehen werden.
- (b) Die Einleitung der gesammelten Niederschlagswässer von den befestigten Flächen wie z.B. Dachflächen, Terrassen, befestigten Fahr-, Park- und Gehflächen etc., in den öffentlichen Regenwasserkanal ist durch technische Rückhaltemaßnahmen auf den Bauparzellen, z.B. Speicherschächte oder Speicherkanäle und Abflussdrosselung, unter Ansatz eines 2-jährlichen, 15-minütigen Niederschlagsereignisses  $r_{15,2} = 144,4 \text{ l/s. ha}$  auf  $0,72 \text{ l/s pro } 1.000 \text{ m}^2$  befestigter Fläche zu begrenzen. Die Retentionsberechnung(en) sind jeweils zutreffend und fachgerecht zu erstellen und jeder Baueinreichung beizufügen. Dabei sind die befestigten Flächen sowie deren Ausmaß tabellarisch anzuführen.
- (c) Bei nachträglicher Versiegelung von Flächen (z.B. durch Carports, Abstellflächen, Gartenhäuser, Terrassen, etc.), deren Niederschlagswässer in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden, sind die Retentionsmaßnahmen entsprechend zu erweitern.

### § 15: Bebauungsbestimmungen für Schutzzonen

Für jene Teile des Gemeindegebietes, welche im Bebauungsplan als „Schutzzone“ ausgewiesen sind, gelten ergänzend bzw. abweichend zu den „Allgemeinen Bebauungsbestimmungen“ nachstehende Festlegungen.

#### § 15.1: Zielsetzung:

Das Ziel dieser Bebauungsvorschriften ist die Erhaltung der Charakteristik und des Erscheinungsbildes der in §15.2 Abs. 2 definierten Schutzzonenkategorien. Alle Baulichkeiten und das Erscheinungsbild der einzelnen Straßen und Plätze sind in ihrem Bestand, der überlieferten Erscheinung, der künstlerischen Wirkung und der Wirkung für das Ortsbild zu erhalten, zu gestalten bzw. angemessen und sensibel weiterzuentwickeln. Die Sicherung und Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Funktion der bestehenden Gebäude hat in schonender Anpassung an neue Bedürfnisse und in Ermöglichung eines zeitgemäßen Wohnstandards zu erfolgen.

#### § 15.2: Geltungsbereich, Begriffsbestimmungen, Bewilligung bzw. Bauanzeige:

- (1) Geltungsbereich
- (a) Die in dieser Verordnung enthaltenen Bestimmungen finden auf 4 Kategorien von Schutzzonen Anwendung und regeln ausschließlich bauliche Maßnahmen an vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Gebäuden bzw. Gebäudeteilen.
- (b) Hiervon kann nur bei Freigabe durch ein fachlich qualifiziertes Gremium („Gestaltungsbeirat“) abgewichen werden.

(2) Begriffsbestimmungen

(a) Alle Objekte und Anlagen sind im Hinblick auf das spezielle Schutzinteresse wie folgt kategorisiert:

1. Objekte unter Denkmalschutz

Für diese Objekte wurde das öffentliche Interesse an der Erhaltung, aufgrund ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung, vom Bundesdenkmalamt per Bescheid bzw. Verordnung festgehalten.

2. Schutzwürdige Objekte

Diese Objekte besitzen grundsätzlich baugeschichtliche oder künstlerische Bedeutung und werden daher aufgrund ihrer Substanz und/oder Erscheinungsform als schützenswert eingestuft.

3. Ensemblebedeutsame Objekte

Hierbei handelt es sich um Objekte, die im Ortsbild auf Grund ihrer charakteristischen Fassadengestaltung, der Gebäudetypologie oder der Situierung, Proportion und Kubatur in den öffentlichen Raum harmonisch eingebunden sind. Sie weisen für sich geringeren individuellen baugeschichtlichen oder künstlerischen Wert auf oder wurden in ihrer äußeren Erscheinung bereits deutlich überformt, sind aber zur Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes von wesentlicher Bedeutung.

4. Pufferzone

Die Pufferzone umfasst sensible Übergangs- bzw. Pufferbereiche im unmittelbaren Umfeld geschützter oder schützenswerter Objekte sowie Ensembles. Es handelt sich um Objekte die keinen individuellen baugeschichtlichen oder künstlerischen Wert aufweisen bzw. um unbebaute Grundstücke. Neu-, Zu- und Umbauten haben sich hinsichtlich Proportion, Kubatur und Erscheinungsbild am historisch gewachsenen Umgebungsbestand zu orientieren und sich in das charakteristische Ortsbild einzufügen.

(3) Zur Bewilligung bzw. Bauanzeige vorzulegende Maßnahmen

(a) Grundsätzlich ist jeder Neu-, Zu- und Umbau von Gebäuden oder wenn ein Widerspruch zum Ortsbild entstehen könnte gemäß § 14 der NÖ Bauordnung 2014, i.d.g.F., bewilligungspflichtig.

(b) Gemäß § 15 Abs.1 Z.3 der NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F. sind u.a. der Abbruch von Gebäuden, die Anbringung von thermischen Solaranlagen, PV-Anlagen, TV-Satellitenantennen und Klimaanlage sowie Änderungen im Bereich der Fassadengestaltung oder der Gestaltung von Dächern in Schutz-zonen anzeigepflichtig.

(4) Schutzzonenbeurteilung

In einer „Schutzzonenbeurteilung“ wird im Falle von wesentlichen Neu-, Zu- oder Umbauten geprüft, ob sich die vorgesehenen Maßnahmen hinsichtlich Bebauungsdichte, Volumen und Proportionen der Baukörper, Fassadengestaltung, Konstruktion, Dimensionierung, Material, Proportion und Unterteilung der Fenster, Türen und Tore sowie Form, Deckungsmaterial und Aufbauten von Dächern in die charakteristische Struktur des Ortsbilds, der Schutzzone und des Objekts harmonisch einfügen. Diese Beurteilung kann seitens der Baubehörde eingeholt werden und ist durch die zuständige Fachabteilung GB Stadtentwicklung — Stadtplanung in Abstimmung mit der Geschäftsstelle des Gestaltungsbeirats oder dem Gestaltungsbeirat zu prüfen.

**§ 15.3: Allgemeine Bebauungsvorschriften für „Schutzzone“:**

- (1) Dächer:
  - (a) Geschlossene historische Dachlandschaften sind in ihrem Erscheinungsbild grundsätzlich zu erhalten.
  - (b) Dächer – einschließlich Dachrinnen und Ablaufrohre – müssen sich bei Neu-, Zu oder Umbauten in die charakteristische Struktur des Ortsbildes, der Schutzzone und des Objektes harmonisch einfügen.
  - (c) Bei allen Gebäuden oder Gebäudeteilen darf die Dachneigung einen Winkel von 35 Grad nicht unter- und jenen von 50 Grad (außer bei untergeordneten Bauteilen und Sonderbauteilen) nicht überschreiten. Daraus ergibt sich, dass bei Hauptgebäuden die Ausbildung von Flachdächern unzulässig ist. Diese sind nur bei untergeordneten Zubauten zulässig.
  - (d) Straßenseitige Dachflächen dürfen nicht mit Blech, Wellplatten, Kunststoff oder Pappe eingedeckt werden. Es sind Ziegel, Faserzementschindeln oder ähnliche kleinformatige Materialien in den Farben Rot, Rotbraun oder Anthrazit zu verwenden. Es sind Schneerechen anstatt Schneehaken vorzusehen. Ist der Einsatz von Blech unumgänglich (Achsenausbildung, Mansardendächer udgl.) ist dieses – wenn technisch möglich - in der Farbe des Daches zu streichen oder zu beschichten. Dachausklappungen und Einschnitte (Dachterrassen) sind nur in begründeten Ausnahmefällen gestattet. Dachgaupen sind nur in bauhistorisch begründbaren Ausnahmefällen möglich.
  - (e) Dachflächenfenster sind nur in solcher Art, Anzahl, Lage und Größe zulässig, als dass weder das Gesamtbild des Gebäudes noch die Form des Daches negativ beeinflusst wird.
  - (f) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen nur dann errichtet werden, wenn dafür aus dem öffentlichen Raum nicht einsehbare Flächen zur Verfügung stehen. Diese Anlagen sind flächengleich mit der Dacheindeckung zu errichten. Weiters sind Kollektorenfelder zusammenzufassen und hinsichtlich ihrer Anordnung auf Dachflächen und -linien abzustimmen.
- (2) Fassaden:
  - (a) Fassaden und Fassadendekorationen müssen sich bei Neu-, Zu- oder Umbauten in die charakteristische Struktur des Ortsbildes, der Schutzzone und des Objektes, harmonisch einfügen.
  - (b) Fassadenverkleidungen (z.B. aus Kleinplatten, Kunststoff, Glas, Metall, etc.) sind unzulässig. Ausnahmen hiervon können genehmigt werden, sofern sich diese in das Gesamtbild harmonisch einfügen.
  - (c) Die Fassadenfarben sind im Farbspektrum des Baubestandes sowie im Kontext zum Gebäude so zu wählen, dass ein harmonisches Gesamtbild gewährleistet ist.
  - (d) An Fassaden sichtbar geführte Leitungen (Stromleitungen, Antennenleitungen, etc.) sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind öffentliche Straßenbeleuchtungen und Regenfallrohre.
- (3) Fenster, Türen und Tore:
  - (a) Die Konstruktion, Dimensionierung und das Material sowie die Proportionen und Unterteilung von Fenstern, Türen und Toren müssen sich bei Neu-, Zu- und Umbauten in die charakteristische Struktur des Ortsbildes, der Schutzzone und des Objektes harmonisch einfügen.
  - (b) Verspiegeltes sowie getöntes Glas ist mit Ausnahme einer besonderen nutzungsbedingten Notwendigkeit (z.B. Milchglas bei Arztpraxen) unzulässig. Der Einbau von Ventilatoren und Klimaanlage innerhalb der Fensterflächen von Hauptfenstern ist grundsätzlich unzulässig.

- (c) Schaufenster und Geschäftsportale haben in einer dem charakteristischen Ortsbild, dem Gebäude und seiner Umgebung entsprechenden Art und Proportion ausgebildet zu sein. Die Dimensionierung der Fensterflächen hat derart zu erfolgen, dass die tragende Funktion der Außenmauern jedenfalls klar erkennbar bleibt.
  - (d) Jede Liegenschaft darf, ausgenommen in begründeten Einzelfällen (z.B. Grundstückszusammenlegungen, Eckgrundstücke), nicht mehr als eine Ein- bzw. Ausfahrt zum angrenzenden öffentlichen Straßenraum aufweisen.
- (4) Antennen:  
Sende- und Empfangsanlagen jeglicher Art dürfen nicht sichtbar und erkennbar errichtet werden.
- (5) Haustechnikanlagen:  
Lüftungs- und Klimaanlage, Filteraufsätze bzw. -kästen und sonstige Haustechnikanlagen müssen sich in ihrer Ausformung ortsbildgerecht in den Umgebungsbereich integrieren.
- (6) Beleuchtung:  
Die Beleuchtung von und an Gebäuden sowie von öffentlichen und privaten Flächen hat auf eine Weise zu erfolgen, die das Erscheinungsbild des Bauwerks und die Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes nicht beeinträchtigt.
- (7) Sonnenschutzvorrichtungen  
Auf- oder einziehbare Sonnenschutzvorrichtungen wie Jalousien oder Markisen müssen in ihrer Größe, Art und Farbgebung dem Fassadencharakter entsprechen und dürfen im geschlossenen Zustand diesen nicht beeinträchtigen. Nicht auf- oder einziehbare Sonnenschutzvorrichtungen sind in den Schutzzonekategorien I, II und III nicht zulässig.
- (8) Werbeeinrichtungen:  
(a) Steckschilder für Firmennamen oder Produktbezeichnungen dürfen nur eine maximale Fläche von 1,0 m<sup>2</sup> aufweisen. Werbeeinrichtungen von nicht unmittelbar auf dem Grundstück befindlichen Betrieben und Einrichtungen sind unzulässig.  
(b) Werbeflächen und Schilder sind so zu gestalten, dass sie nicht als Teil des Gebäudes oder eines Architekturelementes wie z.B. Gesimse, Fenster, etc. sondern als eigenständiges und austauschbares Element zu erkennen sind. Diese sind in unmittelbarer Nähe des Geschäftseinganges zu platzieren, keinesfalls im Giebelbereich, in den oberen Stockwerken oder auf Brandwänden.  
(c) Werbeanlagen in Form von Metallkästen als Posterlights auf Fassaden sind grundsätzlich verboten.
- (9) Einfriedungen:  
Einfriedungen gegen das öffentliche Gut sind, bei entsprechenden Festlegungen im Bebauungsplan, herzustellen. Hinsichtlich der Höhe, des Materials etc. dieser Einfriedungen gelten die Bestimmungen des § 3.2. sinngemäß. Bestehende prägende historische Einfriedungen sind jedenfalls zu erhalten.
- (10) KFZ-Stellplätze:  
Die Errichtung von Carports in Vorgärten ist in den Schutzzonekategorien I, II, III nicht gestattet.

#### § 15.4: Spezifische Bebauungsvorschriften für „Schutzzone“:

- (1) „Schutzzone mit Objekten unter Denkmalschutz“ (in der Plandarstellung als „SZI“ gekennzeichnet):
  - (a) Neben den „Allgemeinen Bebauungsvorschriften für Schutzzone“ sind auch die Bestimmungen des Denkmalschutzes sinngemäß anzuwenden. Bei einer Teilunterschützstellung gelten für die übrigen bebauten Teile der Liegenschaft die Bestimmungen der Schutzzonekategorie II, für die übrigen unbebauten Teile der Liegenschaft die Bestimmungen der Schutzzonekategorie IV.
- (2) „Schutzzone mit schutzwürdigen Objekten“ (in der Plandarstellung als „SZII“ gekennzeichnet):

- (a) Gebäudestruktur und äußere Erscheinungsform sind zu erhalten. Die historischen Einbauten und Oberflächen sind zu bewahren. Sollte dies nicht möglich sein, sind sie in vergleichbarer Konstruktionsart und gleichwertigen Materialien zu erneuern. Bei der Fassadenfärbelung ist auf dem historischen Bestand aufzubauen.
- (b) Der Abbruch von schutzwürdigen Gebäuden/Gebäudeteilen ist unzulässig. In Ausnahmefällen kann der Abbruch von untergeordneten Gebäudeteilen durch eine Stellungnahme des Gestaltungsbeirates gestattet werden.
- (3) „Schutzzone mit ensemblebedeutsamen Objekten“ (in der Plandarstellung als „SZIII“ gekennzeichnet):
  - (a) Straßenseitige Fassaden und Dächer sind in ihrer äußeren Gestaltungscharakteristik primär zu erhalten. Die Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes hat in jedem Fall unter Bedachtnahme auf das übrige Ensemble zu erfolgen.
  - (b) Der Abbruch von ensemblebedeutsamen Gebäuden/Gebäudeteilen ist unzulässig. In Ausnahmefällen kann der Abbruch von Gebäuden/ Gebäudeteilen durch eine Stellungnahme des Gestaltungsbeirates gestattet werden.
- (4) „Pufferzone“ (in der Plandarstellung als „SZIV“ gekennzeichnet):
  - (a) Bei Neu-, Zu- und Umbauten ist hinsichtlich Kubatur und Gestaltung auf die harmonische Einfügung in die Umgebung Bedacht zu nehmen.

#### § 15.5: Schutzzone Waschblausiedlung

- (1) Zur Erhaltung der Gesamtstruktur dieser bau- und kulturhistorisch bedeutenden Siedlung muss jede bauliche Veränderung auf diese Gesamterscheinung Rücksicht nehmen.
- (2) Neu-, Zu- und Umbauten sind an den Charakter der bestehenden erhaltenswürdigen Bebauung anzupassen. Dies gilt insbesondere in Hinblick auf die Proportion der einzelnen Baumassen, die Anordnung zueinander sowie die Gestaltung Fassaden und der Dachlandschaft insbesondere hinsichtlich der Material- und Farbwahl.
- (3) Bewahrung der Maßstäblichkeit und Sicherstellung der Einheitlichkeit (Fenster, Putzgliederung, Färbelung, Vorlegestufen, Dachrinnen, Dachdeckung) der Anlage. Die Baukörper sind als Ganzes und nicht als individuelle Einzelhäuser zu sehen.
  - (a) Bei einem Neuanstrich der Fassade sollte hinsichtlich der Farbe auf die angrenzenden Gebäude Rücksicht genommen werden. Ein Bezug zum ursprünglichen Farbkonzept der Siedlung wäre wünschenswert.
  - (b) Fenster und Außentüren sind hinsichtlich der Proportionen an den Bestand anzupassen.
  - (c) Zugunsten der Gesamterscheinung sind bei ausgebauten Dachgeschoßen in den Reihenhausbaukörpern straßenseitig nur Dachflächenfenster zulässig.
  - (d) Zur einheitlichen Regelung sind bei den Reihenhäusern nur Zubauten auf der Gartenseite in einer Tiefe von 3,5 m, über beide Geschosse reichend, zulässig. Der Erweiterung kann eine Terrassenzone von einheitlich 3,5 m Tiefe und mit 2 m hohen Sichtschutzmauern vorgelagert werden. Terrassen im Dachgeschoß sind unzulässig.
- (4) Wird nach Abbruch eines Hauptgebäudes ein Neubau errichtet, so hat sich dieser hinsichtlich der Baumasse und Proportion seiner Bauteile in das Gesamtensemble einzufügen.
- (5) Eine zeitgemäße Interpretation der Architektursprache ist dabei zulässig.

**§ 15.6: Schutzzone Voithsiedlung**

- (1) Es ist das Ziel, die Erscheinungsform und das außergewöhnliche Zusammenwirken unterschiedlicher Haustypen als Charakteristik des Ensembles zu erhalten.
- (2) Ergänzend zu den „Allgemeinen Bebauungsvorschriften für Schutzzone“ gem. § 15.3, mit Ausnahme der Bestimmungen Abs. 7 Sonnenschutzeinrichtungen und Abs. 10 KFZ- Stellplätze, gelten zusätzlich nachstehende Festlegungen:
  - (a) Eine Neubebauung verlangt im Ensemble typische Bauformen mit steilen (ausgebauten) Dächern auf den prägenden Baukörpern in der für die jeweilige Grundstücksgröße üblichen Dimension.
  - (b) Aufbauend auf der Analyse des Bestandes im Ensemble darf der mehrgeschossige Baukörper höchstens 17% der Grundstücksgröße betragen. Die Bebauungsdichte von 35% der Grundstücksgröße darf nur eingeschossig (Gebäudehöhe maximal 5,01 m) ausgenutzt werden. Die eingeschossigen Baukörper müssen ein Flachdach aufweisen.
  - (c) Zubauten am Hauptgebäude, die eine Dichte von 17 % einschließlich der Hauptgebäude überschreiten, sind bis zur Bebauungsdichte von 35% nur eingeschossig möglich und müssen ein Flachdach aufweisen.
  - (d) Mehrgeschossige Anbauten mit bis zu 30 % der Grundfläche des mehrgeschossigen Bestandes sind nur in begründeten Ausnahmefällen auf Basis einer Empfehlung des Gestaltungsbeirates an die Baubehörde zulässig.
  - (e) Für ein neu geformtes bzw. neu geschaffenes Grundstück wird ein Flächenhöchstmaß von 1.000 m<sup>2</sup> festgelegt.

**§ 16: Rechtskraft**

Diese Verordnung tritt gem. § 50 des Stadtrechtsorganisationsgesetzes 1999 am 14. Juni 2023 in Kraft.

**Hinweis zur Einsichtnahme:**

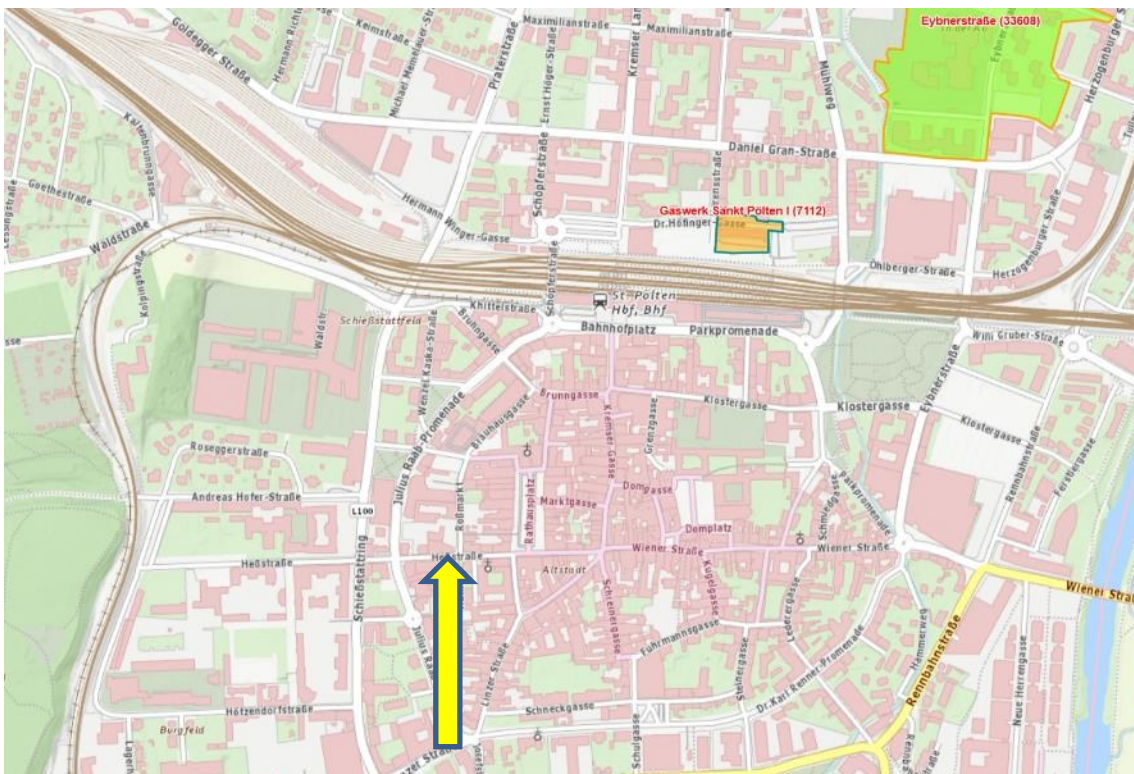
Der Bebauungsplan wird gem. § 33 Abs. 5 NÖ ROG 2014 im Magistrat während der Amtsstunden der allgemeinen Einsichtnahme zugänglich gehalten.

## 2.7. Kontaminierungen

Erhebungen des SV im „Geographischen Informationssystem Altlasten“ des Umweltbundesamtes haben ergeben, dass keine Hinweise auf Altlasten wie Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse bekannt sind.

Weitere diesbezügliche Untersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Haftungen des SV aus diesem Titel sind daher ausgeschlossen.

Die Abfrage im „Geographischen Informationssystem Altlasten“ des Umweltbundesamtes wurde am 11.12.2025 mit dem folgenden Ergebnis durchgeführt: <sup>3</sup>



Demnach sind im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine Altlasten bekannt.

<sup>3</sup> Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. Seit 1. Jänner 2025 ist es nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis Ende 2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung. Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG): Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist, Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und Altlasten. Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). Es besteht weiterhin eine Abfragemöglichkeit und es kann nach Grundstücken und Adressen gesucht werden.

Die Karte zeigt jene Flächen, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und deshalb in der Altlastenatlas-Verordnung als Altlasten ausgewiesen sind. Aufgrund der großen Anzahl von Altlasten in einigen Gebieten von Österreich (z.B. Landeshauptstädte) können in höheren Zoomstufen nicht alle Altlasten angezeigt werden. Die Größe der Kreise hängt von der Anzahl der Altlasten im betroffenen Gebiet ab.

## 2.8. Objektbeschreibung

---

### 2.8.1. Bewilligungsstand

---

Folgende bewertungsrelevante Bescheide und Dokumente konnten am 17.11.2025 anlässlich der Einsichtnahme in den im Bauarchiv des Magistrats der Stadt St. Pölten aufliegenden Bauakt der gegenständlichen Liegenschaft erhoben werden.

- Bescheid des Magistrats der Stadt St. Pölten, GZ 460/1/-1152/Zi/Ou, vom 13.09.1968 zur Erteilung der Baubewilligung zur Errichtung einer Gebrauchtwagenhalle auf dem Grundstück Nummer 90/1.
- Auswechslungsplan zum Einreichplan zur Errichtung einer Gebrauchtwagenhalle vom 07.02.1969.
- Bescheid des Magistrats der Stadt St. Pölten, GZ 460/7/1246/Zi/Fa, vom 29.12.1969 zur nachträglichen Bewilligung der baulichen Änderungen nach den Auswechslungsplänen und Erteilung der Benützungsbewilligung.
- Einreichplan vom Mai 1977 über die Umwidmung und geringfügige bauliche Veränderungen zur Errichtung eines Einrichtungshauses an Stelle einer Gebrauchtwagenhalle.
- Bescheid des Magistrats der Stadt St. Pölten, GZ 460/2/1246/Fi/GI, vom 14.07.1977 zur Erteilung der Baubewilligung für die Umwidmung des Geschäftshauses in ein Einrichtungshaus (Schauhaus).
- Planliche Darstellung zur Errichtung einer tragenden Brandwand vom September 2016.
- Schreiben des Magistrats der Stadt St. Pölten, GZ 11/60/7/1246-2017/Kr/Ze, vom 14.06.2017 zur Bestätigung des Erhalts der Teil-Fertigstellungsanzeige für die Errichtung einer tragenden Brandwand vom 06.06.2017.
- Einreichplan vom 06.04.2017 über Umbau, Erweiterung und Aufstockung Gebäude Heßstraße 12.
- Bescheid des Magistrats der Stadt St. Pölten, GZ 11/60/2/1246-2019/Kr/Ze, vom 28.02.2019 zur Erteilung der Baubewilligung für die Durchführung eines Um- und Zubaus sowie Aufstockung.
- Schreiben des Magistrats der Stadt St. Pölten, GZ 11/60/9/1246-2021/Kr/Ze, vom 27.05.2021 zur Kenntnisnahme der Änderung der verantwortlichen Bauführung und Bekanntgabe des Baubeginns mit 23.02.2021.
- Schreiben des Magistrats der Stadt St. Pölten, GZ 11/60/0/1246-2025/Bic/Ze, vom 25.09.2025 mit der Information, dass die erforderlichen Unterlagen laut Schreiben vom 08.05.2025 bis spätestens 15.10.2025 vorzulegen sind, widrigenfalls dem Antrag auf Verlängerung der Fertigstellungsfrist keine positive Erledigung in Aussicht gestellt werden kann. Anmerkung: Dem Schreiben vom 08.05.2025 ist zu entnehmen, dass der Baubehörde ein Bauzeitplan vorzulegen ist.

Anmerkungen:

- Erteilten Informationen der zuständigen Sachbearbeiterin der Baupolizei des Magistrats der Stadt St. Pölten, Frau Ing. Bichler, zufolge, wurde mit Bescheid vom 25.11.2025 der Antrag auf Verlängerung der Fertigstellungsfrist abgewiesen. Dieser Bescheid sei am 15.12.2025 in Rechtskraft erwachsen.
- Ein neuerlicher Antrag zur Verlängerung der Fertigstellungsfrist wurde bis zum letztmöglichen Zeitpunkt, nämlich den 23.02.2026, bei der Baupolizei des Magistrats der Stadt St. Pölten nicht eingebracht. Gemäß telefonischer Information der Frau Ing. Bichler vom 24.02.2026 zufolge ist die Baubewilligung sohin nunmehr erloschen.
- Nach Informationen des Baudirektors des Magistrats der Stadt St. Pölten, Herrn DI Lengauer, ist jedenfalls nicht davon auszugehen, dass die seinerzeit bewilligte Projektplanung in dieser oder ähnlicher Form wieder bewilligungsfähig ist. Denkbar wäre allenfalls eine stark reduzierte Neufächenschaffung unter Einbeziehung der Erkenntnisse/Entscheidungen der Sachverständigenkommission für baukulturelles Erbe unter weiterer Berücksichtigung der verordneten Schutzzone.

## 2.8.2. Auswechslungsplan vom 07.02.1969

BL. 37 / 332

001063

300 300 300 300 300 300 300 300 300 300  
M... Pölsen

# AUSWECHSLUNGSPLAN

ZUM EINREICHPLAN BL. 23/332

## GEBRAUCHTWAGENHALLE

DER FIRMA

### ING. WALTER WESELY.

ST. PÖLTEN, HESS - STRASSE NR. 7  
AUF DEM GRUNDSTÜCK NR. 90/1 DES GRUNDBUCHES

## ST. PÖLTEN.

FASSADEN M. 1 : 100

BAUWERBER : **Opel-Händler  
WALTER WESELY**  
St. Pölsen, Hessstraße 7, Tel. 2004

BAUFÜHRER : **ARCHITEKT U. STADTBAUMEISTER  
JOSEF WEIDINGER**  
3100 ST. PÖLTEN, TEL. 23416  
STATTERS DOBERER STRASSE 10

PLANVERFASSER :

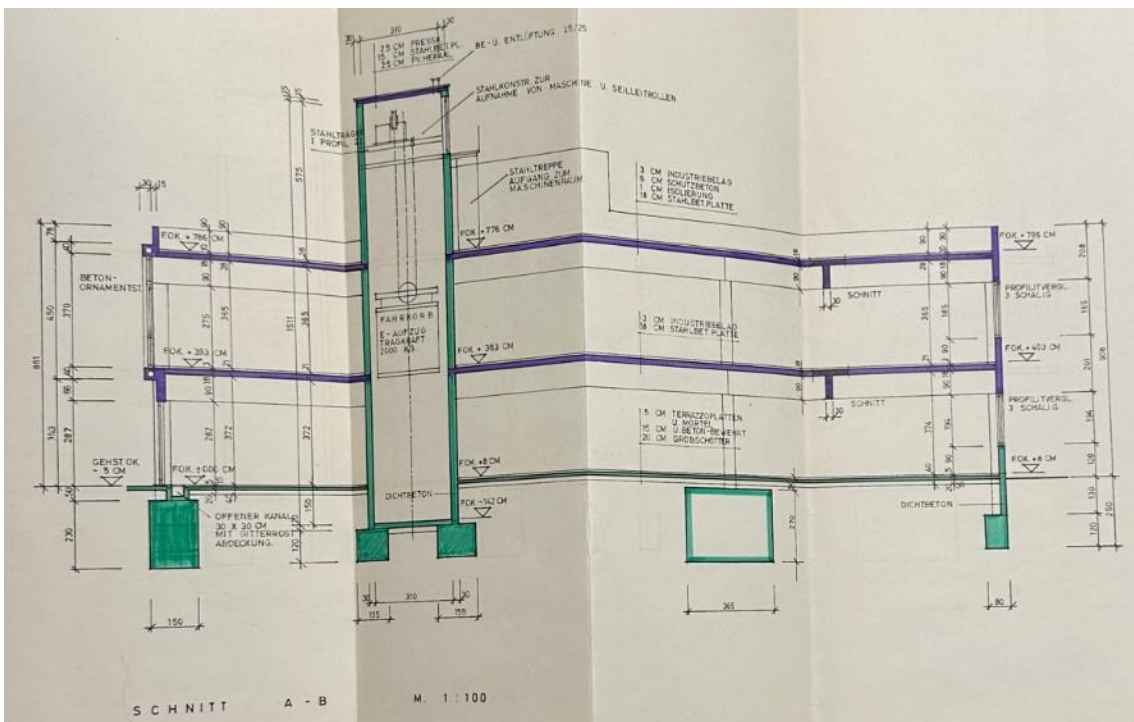
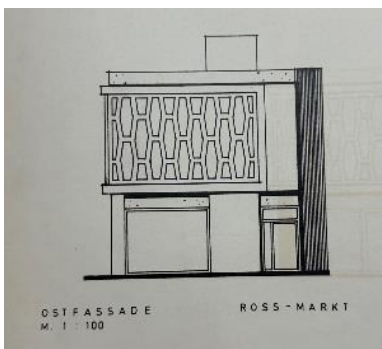
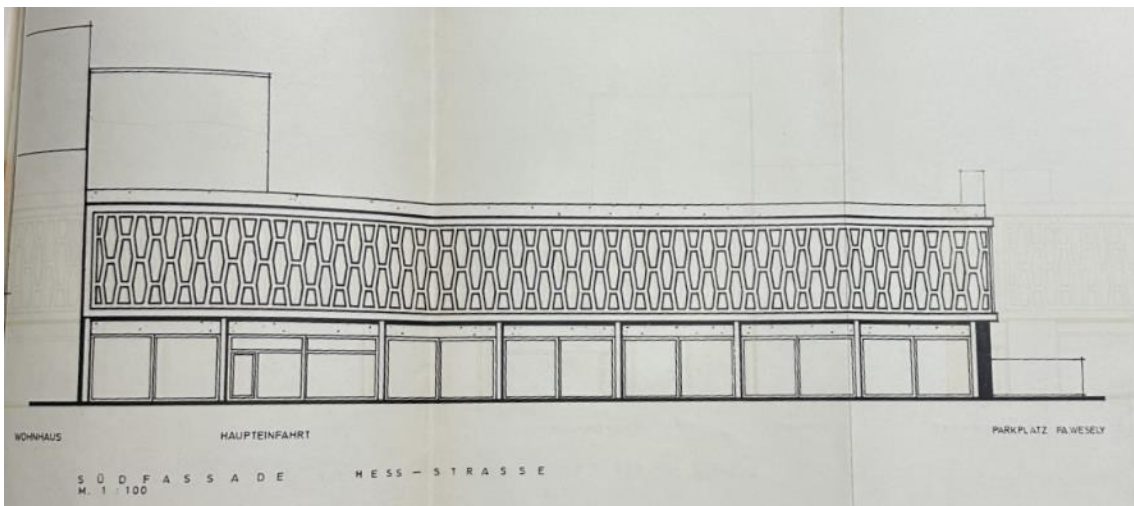
BEHÖRDE  
AUSWECHSLUNGSPLAN

Hierauf bezieht sich der h. a.  
Bescheid vom 29. Dez. 1969 Zl. 460/7/1246/3/169.-

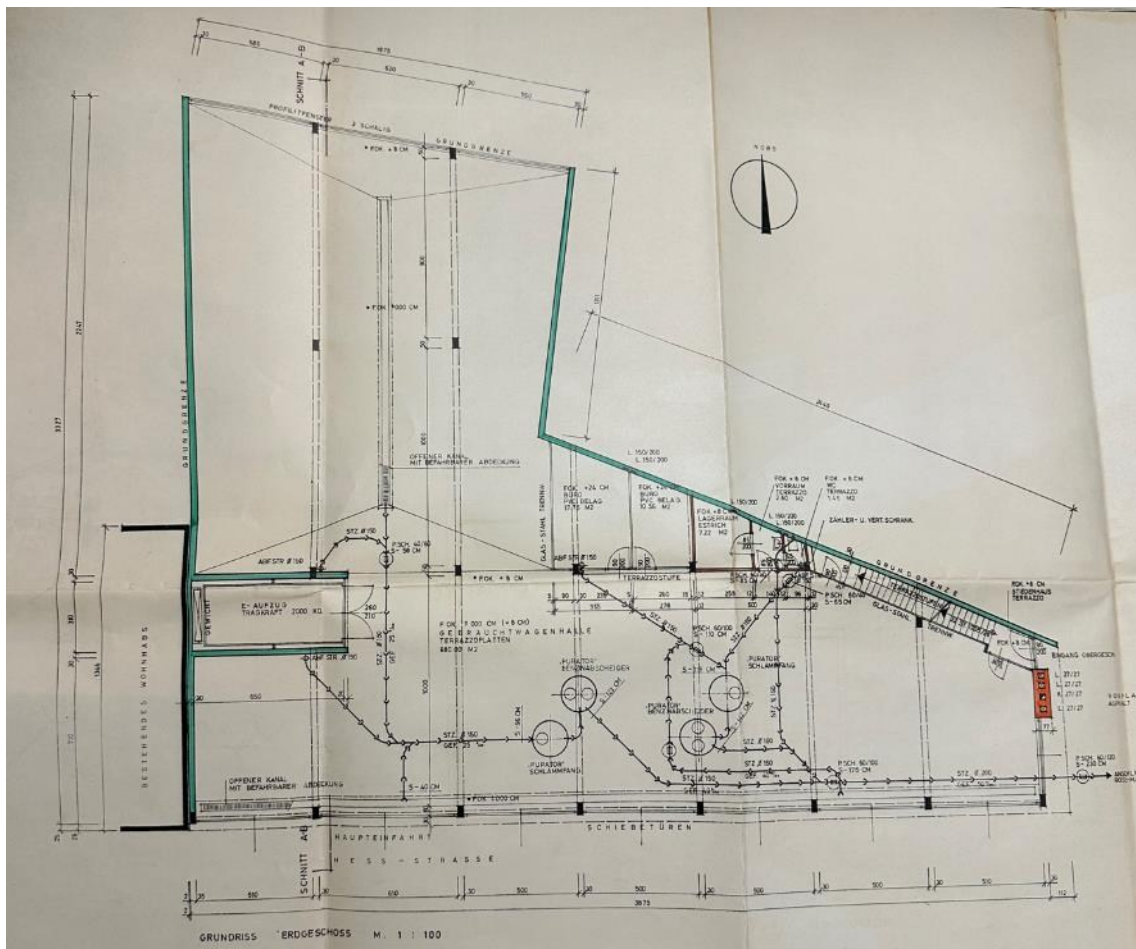
Für den Bürgermeister  
der Abteilung Vorstand:  
*[Signature]*

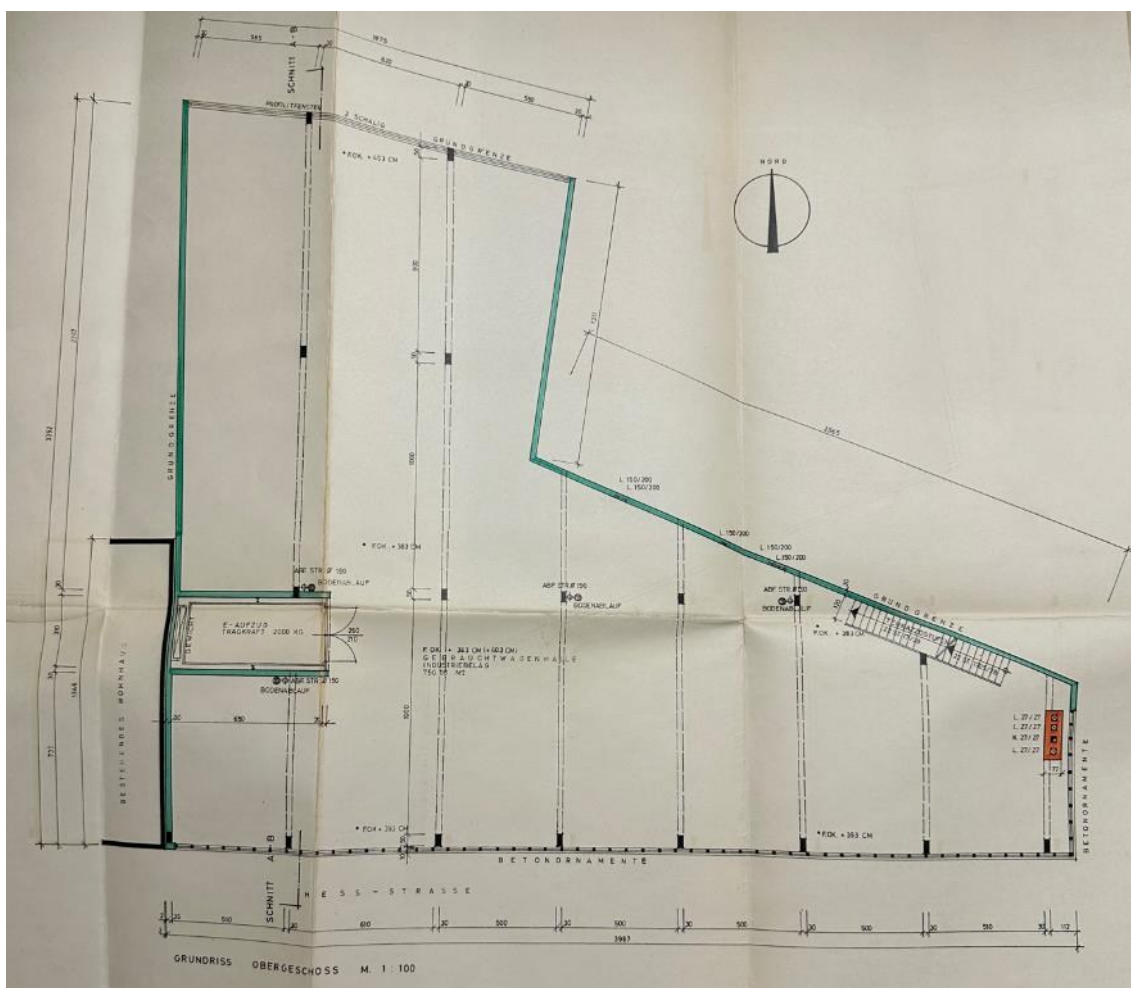
ST. PÖLTEN, 7. FEBER 1969

0.29 M2











## 2.8.3. Einreichplan vom Mai 1977

**EINRICHTUNGSHAUS**  
IN ST.PÖLTEN HESS-STRASSE NR. 72  
AUF DEM GRUNDSTÜCK NR. 90/1

**EINREICHPLAN**  
ÜBER DIE UMWIDMUNG UND GERINGFÜGIGE  
BAULICHE VERÄNDERUNGEN ZUR ERRICHTUNG  
EINES EINRICHTUNGSHAUSES AN STELLE  
EINER GEBRAUCHTWAGENHALLE

FÜR DIE FIRMA  
**RUDOLF LEINER**  
ST.PÖLTEN RATHAUSPLATZ 7-10

LAGEPLAN 1:1000

DER GRUNDEIGENTÜMER : DER BAUWERBER :

Opel-Händler  
**WALTER WESELY K.G.**  
Werkstätte und Teilelager  
St. Pölten, Praterstraße 5, Tel. 2004

**Rudolf Leiner**  
TEXTIL-, TEPPICH- UND MÖBELHAUS  
RATHAUSPLATZ 7-10

Der kommissionellen Verhandlung  
vom 1977-06-14  
zu Grunde gelegen.

VERMERKE DER  
BAUBEHORDE

Hierauf bezieht sich der h. a.  
Bescheid vom 1977-07-14

46012172461516

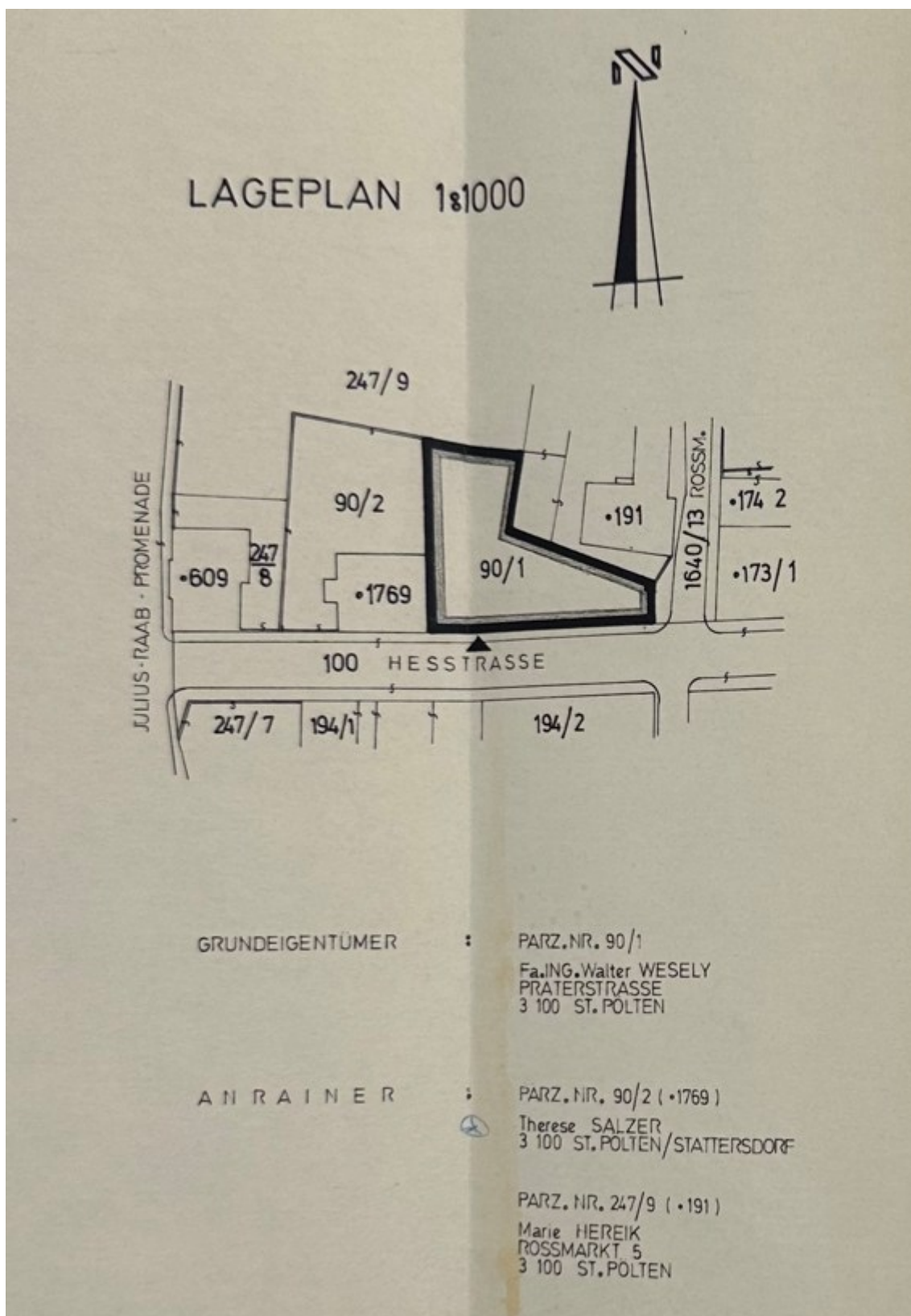
Für den Bürgermeister  
der Abteilungsvorstand:

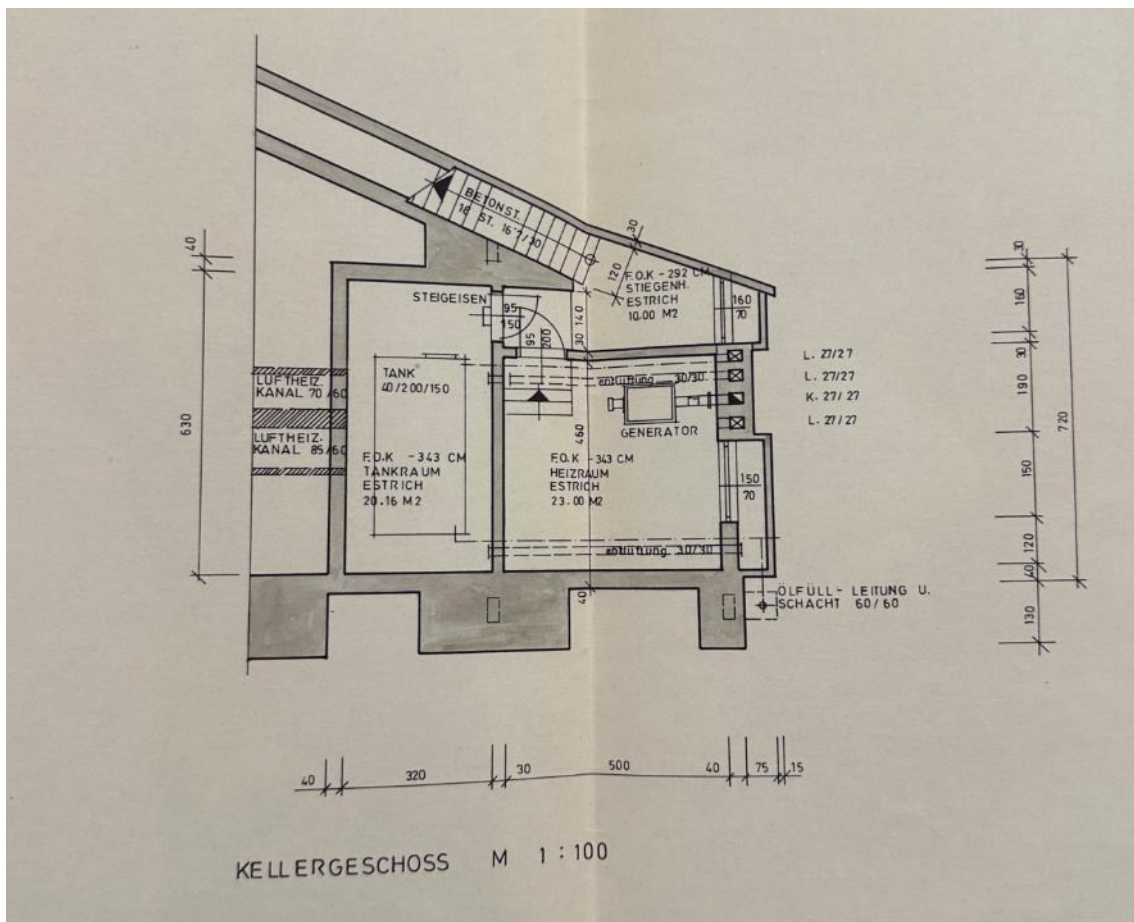
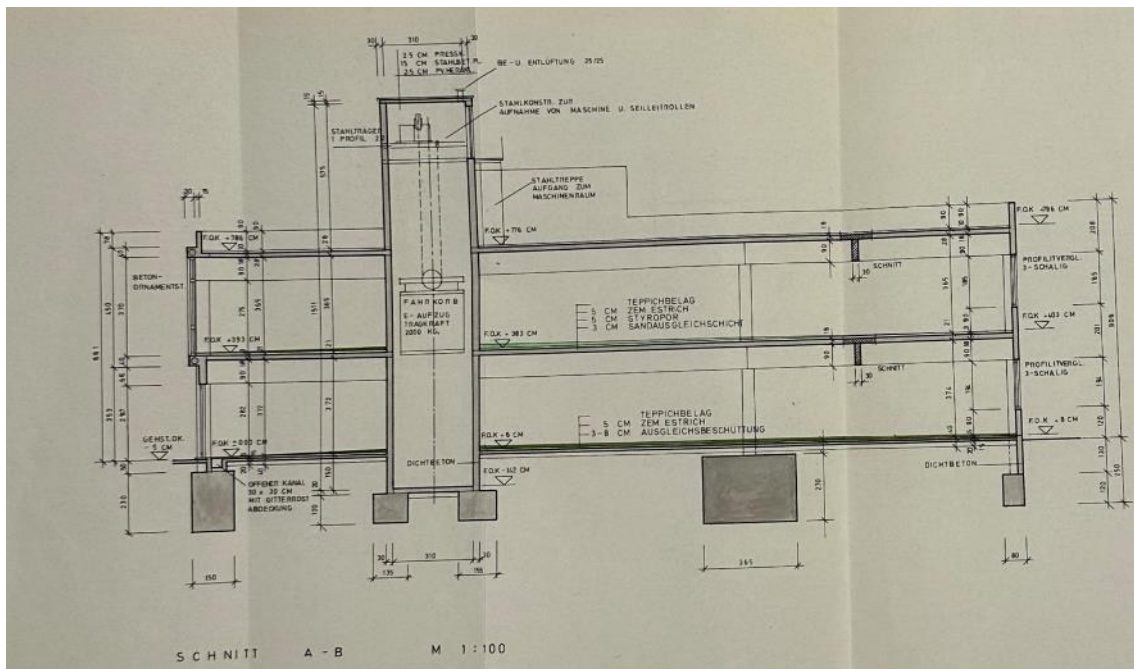
**ING. JOSEF TOMSITS**  
BAUMEISTER  
GER. BEEID. SACHVERSTÄNDLICHEN U. SCHATZMEISTER  
FÜR DAS BAU- U. UMGEBUNGSWESEN  
3100 ST. PÖLTEN, JOSEFSTRASSE 112  
TEL. 0 27 42 / 63510

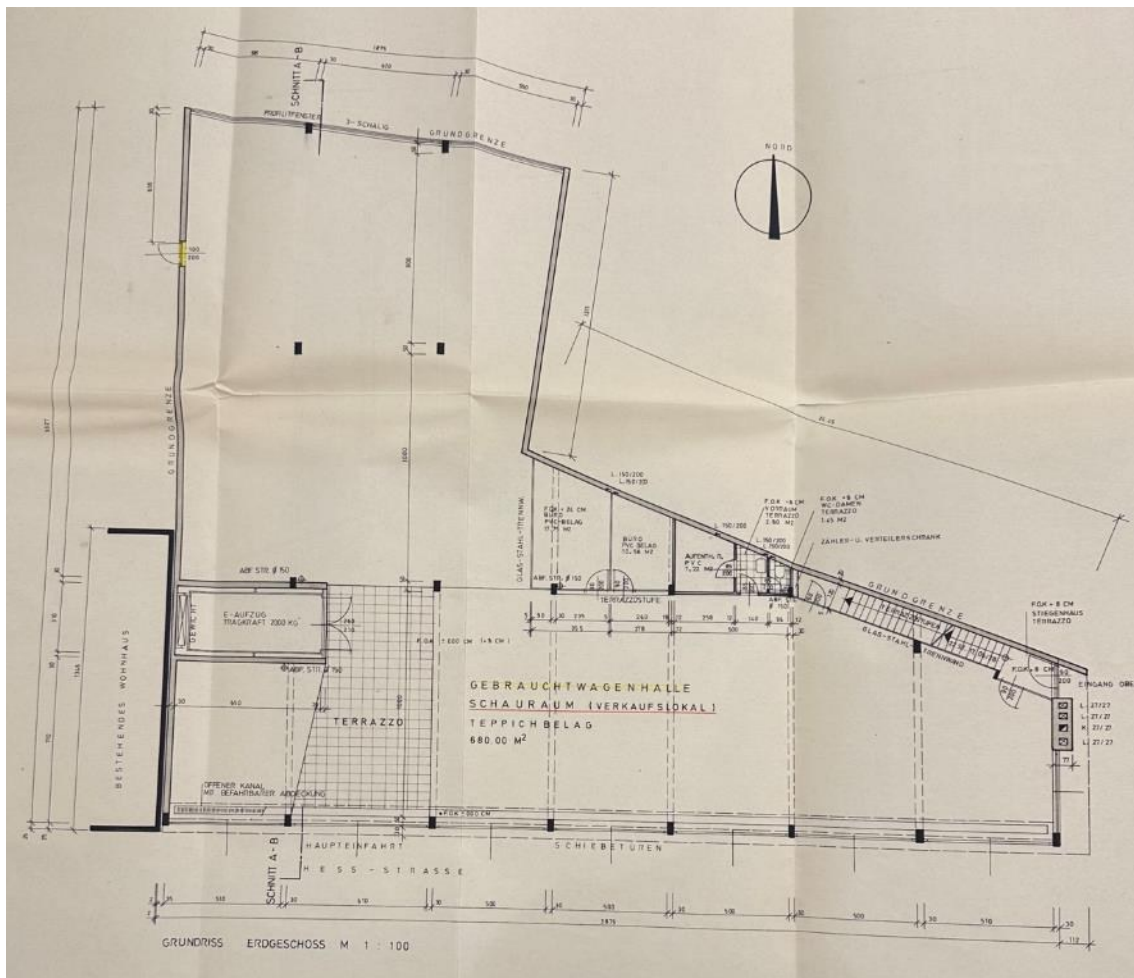
Magistrat  
Abteilung

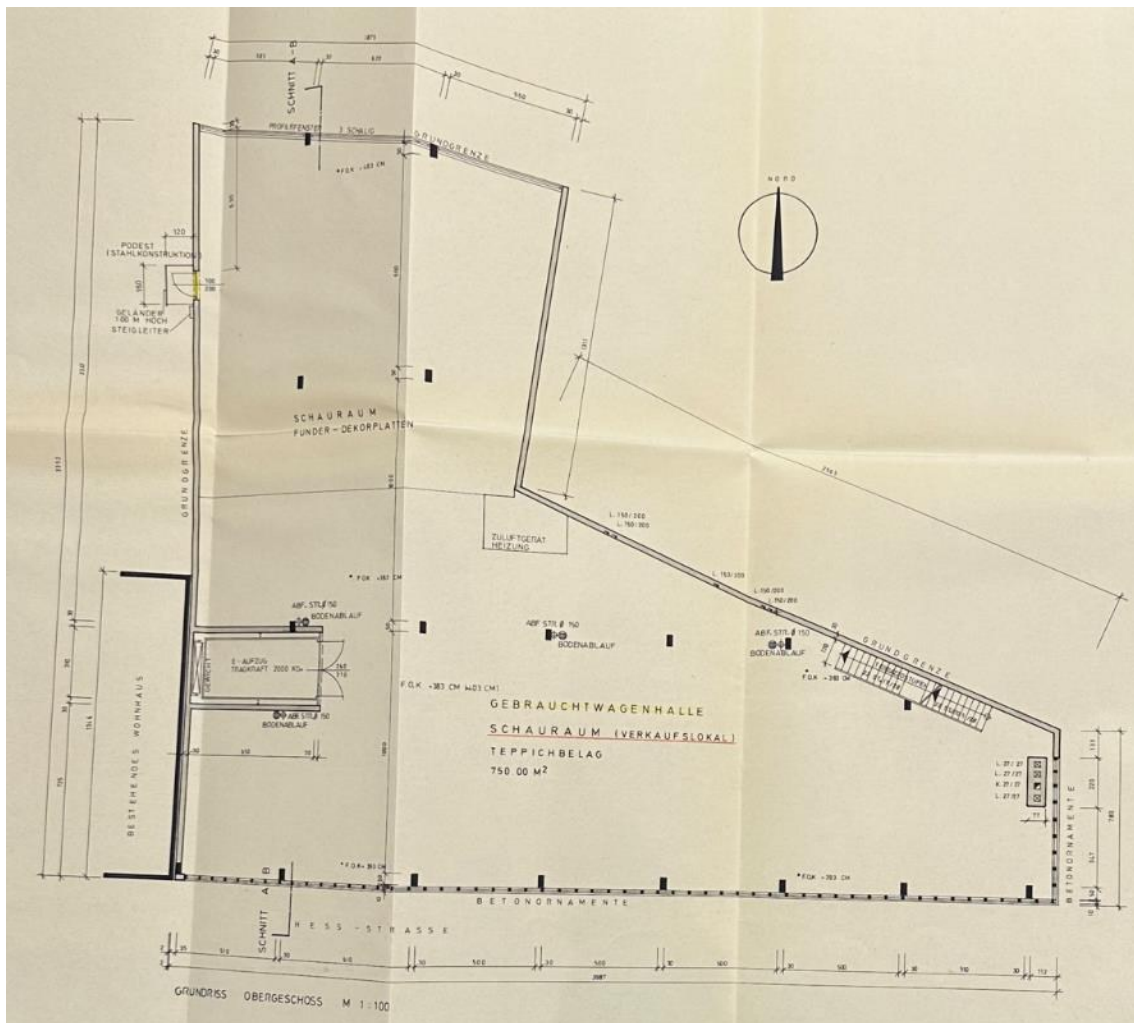
ST. PÖLTEN IM MAI 1977

0.11 M<sup>2</sup>












## 2.8.5. Einreichplan vom 06.04.2017


# EINREICHPLAN

ÜBER  
UMBAU, ERWEITERUNG UND AUFSTOCKUNG  
GEBÄUDE HESSSTRASSE 12  
AUF DEM GRUNDSTÜCK NR. 90/1, EZ 5278,  
DER KG. 19544 ST.PÖLTEN

+/- 0.00 = FF EG = 271,20 Ü.A.

## LAGEPLAN M 1:200

<b>BAUWERBER:</b> BOSCH IMMOBILIENENTWICKLUNG KG 3100 ST.PÖLTEN, JOSEFSTRASSE 46G	<b>BEHÖRDE:</b> Hierauf bezieht sich der ha. Bescheid vom 28. FEB. 2019 Zl. M/Gda/1416-2R/1619-   Für den Magistrat:  Mag. Thomas Welner
<b>GRUNDEIGENTÜMER:</b> BOSCH IMMOBILIENENTWICKLUNG KG 3100 ST.PÖLTEN, JOSEFSTRASSE 46G	<b>PLANUNG:</b> ARCH.DIPL.ING. WOLFGANG PFOSER ZIVILTECHNIKER GmbH 3100 ST.PÖLTEN, RATHAUSPLATZ 18 

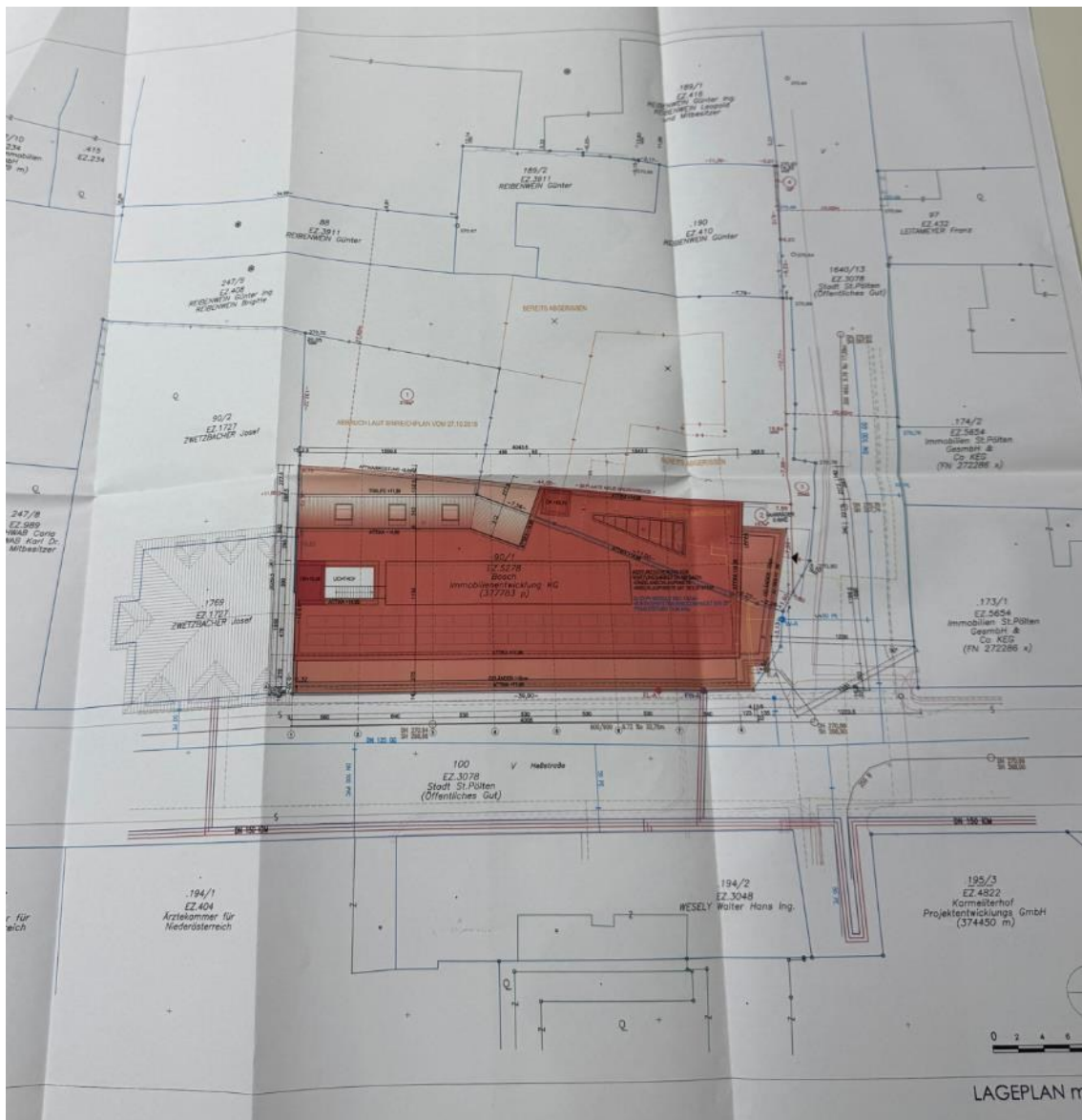


**ARCH.DIPL.ING. WOLFGANG PFOSER**  
ZIVILTECHNIKER GmbH  
office@architekt-pfoser.at

RATHAUSPLATZ 18  
3100 ST.PÖLTEN  
TEL.: 02742/353380  
FAX: KL.14

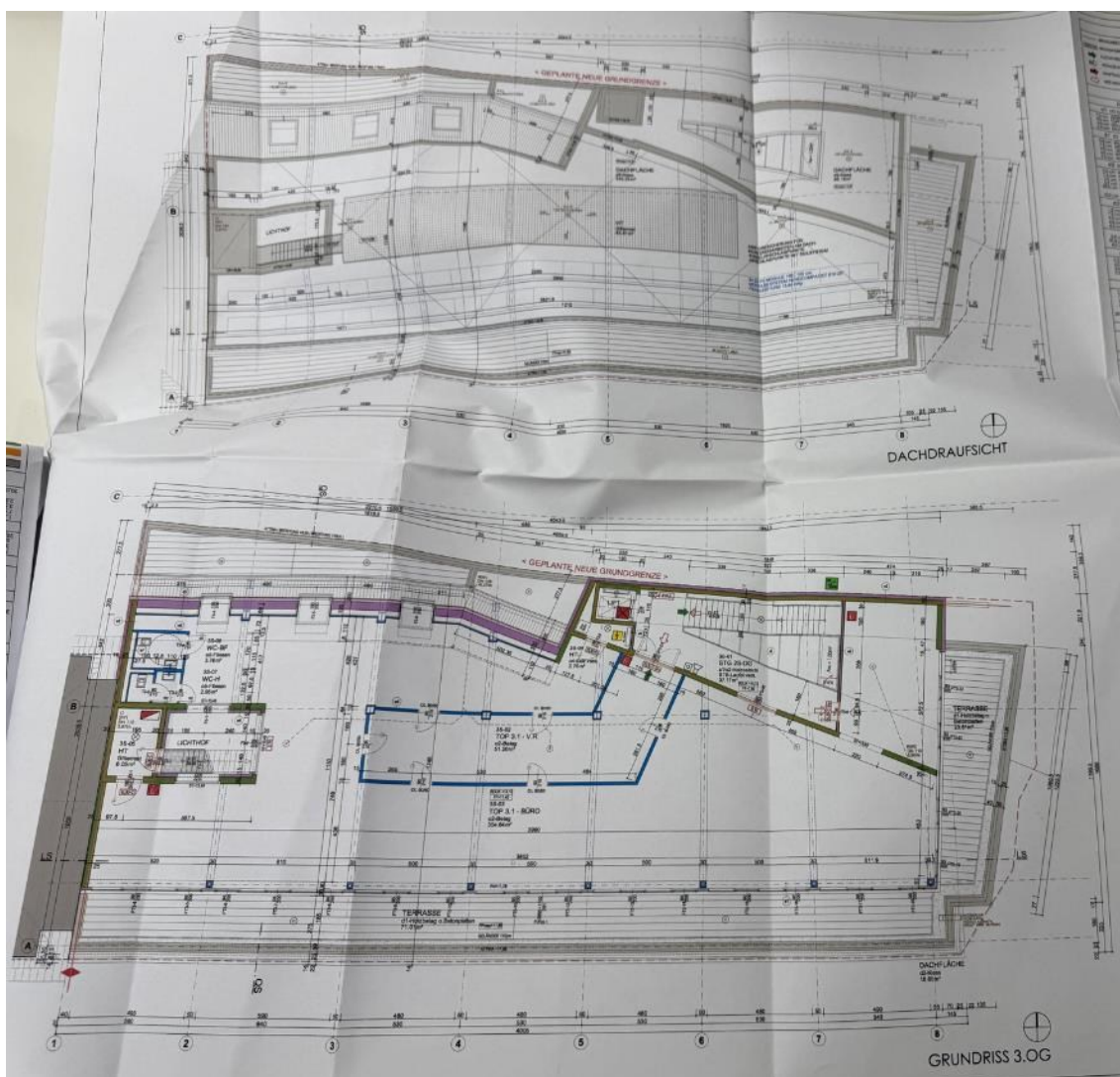
FASSUNG	ABGEGEBEN AN	STK.	DATUM	ANMERKUNGEN
31.01.2017	BAUBEHÖRDE	3	31.01.2017	A,B,C
06.04.2017	BAUBEHÖRDE	3	06.04.2017	A,B,C
06.04.2017	BAUWERBER, GRUNDEIGENTÜMER	1	06.04.2017	D
06.04.2017	ATELIER ARCH.DI.PFOSER	1	06.04.2017	E
06.04.2017	KWI	1	06.04.2017	F

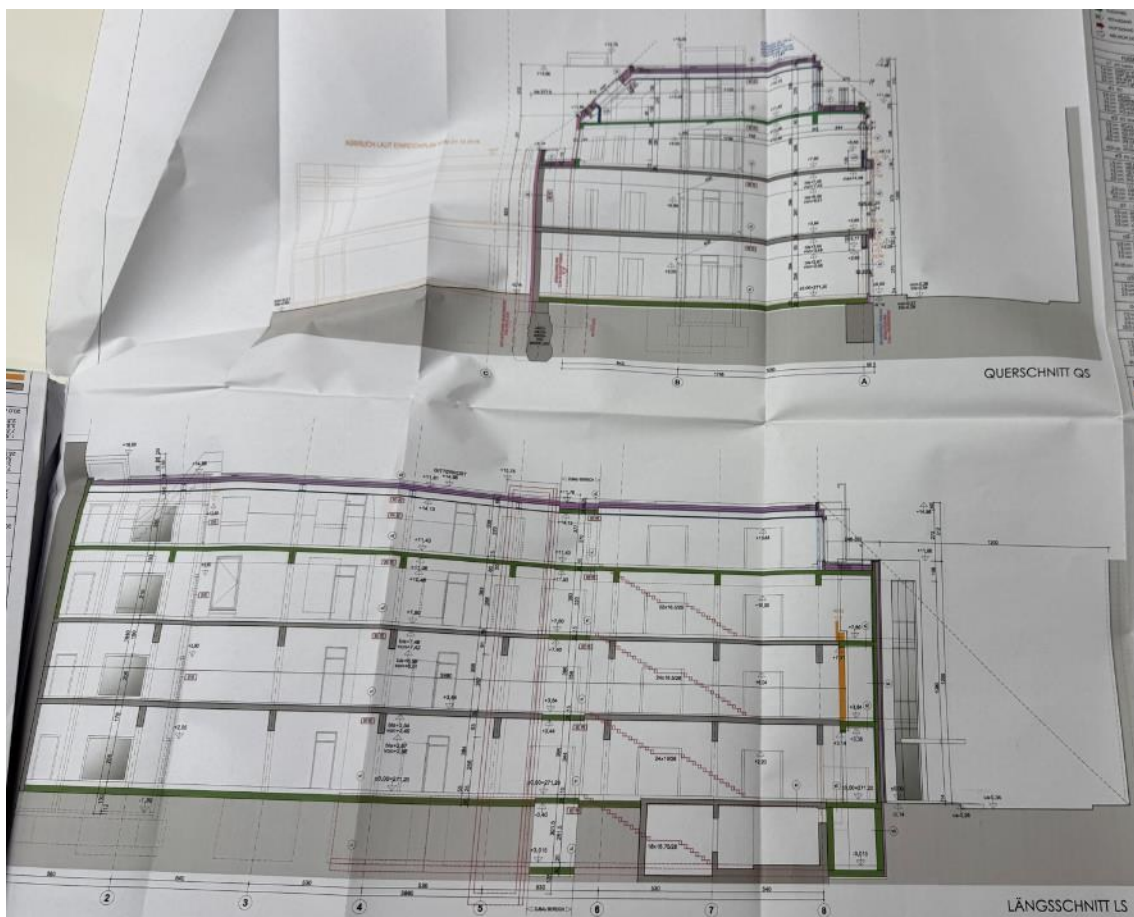
PLANNR. 914/301	FASSUNG 06.04.2017	DATEINR. 914-BHSmod00	M2 0,463	ZL. 001572	PARIE <b>A</b>
--------------------	-----------------------	--------------------------	-------------	---------------	-------------------











## 2.8.6. Beschreibung des Gebäudes sowie der Außenanlagen

---

Auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befindet sich ein massiv errichtetes Gebäude, bestehend aus einem kleinen Teilkeller, einem Erdgeschoß sowie einem Obergeschoß.

Die bauliche Substanz stellt sich in einem rohbauähnlichen Zustand dar.

Die Geschoße sind über einläufige gerade Treppen, teilweise aus Terrazzo, mit Zwischenpodesten verbunden. Zusätzlich ist ein Lastenaufzug eingebaut. Ob dieser funktionsfähig ist, kann nicht beurteilt werden.

Im Erdgeschoß ist eine rohe Beton-Elementdecke mit Niveausprüngen vorhanden. Eine Abgrenzung zum öffentlichen Gut ist derzeit lediglich über Bauzäune gegeben. Es sind einfachste sanitäre Anlagen in Form einer WC-Kabine, Vorraum bzw. Waschraum sowie einem einfachen Nebenraum mit keramischen Bodenbelägen eingebaut. Sanitäre und elektrische Leitungen sind teilweise bzw. überwiegend entfernt.

Der Abgang in den Keller erfolgt über eine wie vor beschriebene einläufige gerade Treppe ohne Beläge. Vorhanden sind ein Kellervorraum, ein (vermutlich ehemaliger) Umformerraum sowie ein weiterer Kellerraum, bei welchem keine Bodenplatte ausgebildet ist.

Das Obergeschoß weist einen Estrich auf. Säulen mit entsprechenden Unterzügen sind gegeben. Die Fassade ist mit Stahlbeton-Elementen und einer Fixverglasung gestaltet. Die nördliche Feuermauer ist mit Ziegel ausgefacht.

Eine gerade einläufige Treppe führt zum Dach. Im Bereich des Stiegenaufganges sind längliche raumhohe Glasbausteine versetzt. Eine einfache Blechtür führt zum Flachdach.

Das Flachdach konnte nicht begangen werden, da der Vertreter der verpflichteten Partei keinen Schlüssel dafür hatte. Hilfsweise angefertigt wurde ein Foto durch den Spalt der Oberlichte. Demnach ist eine Feuchtigkeitsisolierung aufgebracht, ohne Beschotterung oder Ähnlichem.

Außenanlagen sind in untergeordnetem Umfang vorhanden. Östlich schließt eine kleine betonierte Fläche an. Nördlich ist eine annähernd dreieckige Freifläche vorhanden, die teilweise asphaltiert bzw. teilweise mit Gras bewachsen ist.

## 2.8.7. Fotodokumentation



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Erdgeschoß



Erdgeschoß



Erdgeschoß



Erdgeschoß



Erdgeschoß



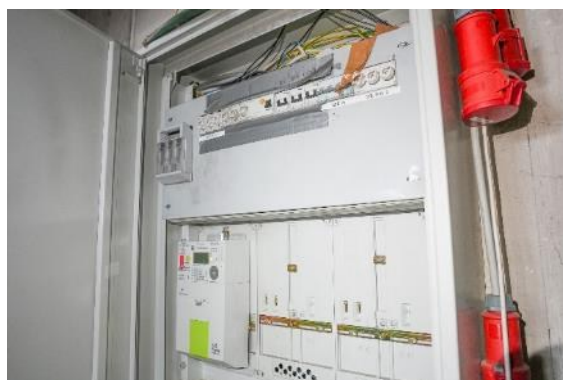
Erdgeschoß



Erdgeschoß



Treppe ins KG



Sicherungskasten



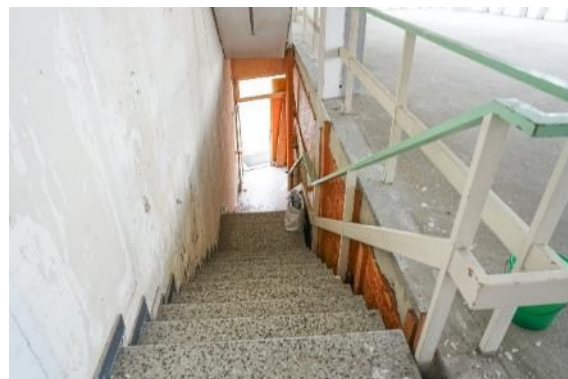
Kellergeschoß



Kellergeschoß



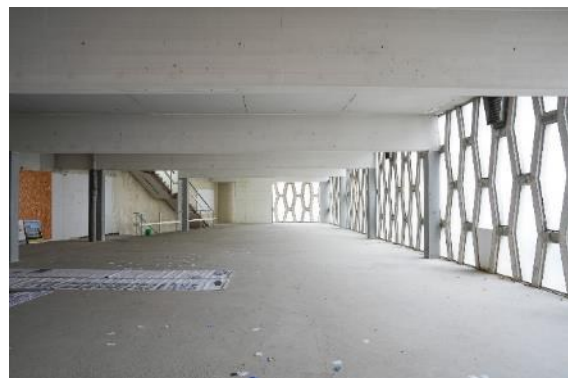
Kellergeschoß



Treppe ins OG



Obergeschoß



Obergeschoß



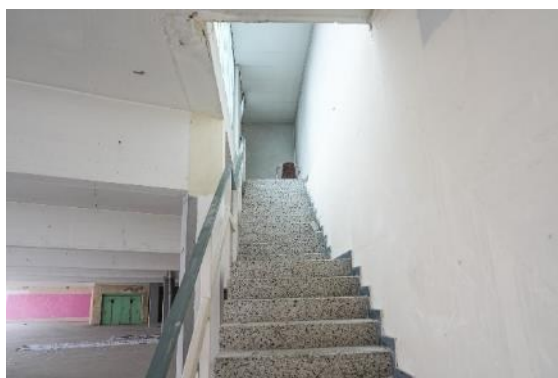
Obergeschoß



Obergeschoß



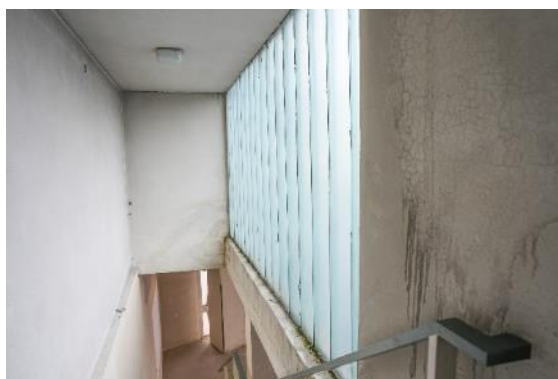
Obergeschoß



Treppe zum Flachdach



Ausgang Flachdach



Ausgang Flachdach



Flachdach

## 2.9. Baumängel, Bauzustand, rückgestauter Reparaturbedarf

---

Es ist ausdrücklich festzuhalten, dass eine Liegenschaftsbewertung keinesfalls ein bautechnisches Gutachten darstellt oder ersetzen kann.

Es handelt sich hierbei um zwei voneinander zu trennende Disziplinen; dies ist auch durch die Nomenklatur im österreichischen Sachverständigenwesen (Fachgruppe Immobilien einerseits und Fachgruppe Hochbau/Architektur, Bautechnik etc. andererseits) entsprechend dokumentiert. Gegenstand einer Liegenschaftsbewertung ist auch niemals eine technische Due Diligence.

Ebenso wenig obliegt dem Gutachter für Liegenschaftsbewertung eine Untersuchung des Bauwerks in statischer Hinsicht. Es ist darauf hinzuweisen, dass für derartige Überprüfungen ein entsprechender Sonderfachmann beizuziehen wäre, dessen Tätigkeit entsprechende Kosten nach sich ziehen würde.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes sowie der rückgestaute Reparaturbedarf wurden ausschließlich durch äußeren Augenschein und ohne zerstörende Untersuchung anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.

Detaillierte sowie zerstörende Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt, 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.

Das Gebäude präsentiert sich in einem vernachlässigten Erhaltungszustand und ist in der derzeitigen Ausgestaltung nicht bzw. nur äußerst eingeschränkt nutzbar. Es wurde teilweise demontiert und in einen rohbauähnlichen Zustand versetzt. Erhebliche Erhaltungs- sowie Modernisierungsmaßnahmen sind zur Revitalisierung der vorhandenen Bausubstanz erforderlich.

## 2.10. Vermietungen, sonstige Verträge

---

Erteilten Angaben zufolge bestehen zum Bewertungsstichtag keinerlei Miet- oder Pachtverträge oder Ähnliches.

Zum Zwecke dieser Bewertung wird daher von Bestandsfreiheit ausgegangen.

## 2.11. Nutzfläche, Bruttogeschosßfläche

---

Aus gutachtensökonomischen Gründen wurden anlässlich der Befundaufnahme keine Kontrollmessungen durch den fertigenden SV durchgeführt.

Dem Bauakt der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft konnten zwar Einreichpläne entnommen werden, darin ist jedoch auch der nördliche Teil des Gebäudes enthalten, der in der Vergangenheit durch Errichtung einer Brandwand abgeteilt wurde. Die folgenden Angaben zum Erd- und Obergeschoß wurden daher mittels eigenen Ausmessungen aus dem Geo-Informationssystem des Landes NÖ erhoben. Die Nutzfläche des Kellergeschoßes wurde dem Einreichplan vom Mai 1977 (siehe auch Punkt 2.8.3. dieses Gutachtens) entnommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die hilfswise vorgenommenen Ausmessungen des SV aus dem Geo-Informationssystem des Landes NÖ naturgemäß bloß grobe Näherungswerte darstellen, die entsprechenden Schwankungsbreiten unterliegen.

Damit in Zusammenhang stehende Ungenauigkeiten könnten lediglich mit einer exakten Vermessung durch einen Sonderfachmann ausgeräumt werden, welche allerdings aus gutachtensökonomischen Gründen einstweilen unterbleibt. Marginale Abweichungen sind jedenfalls in der jeder Bewertung innewohnenden Unschärfe gedeckt.

### Nutzfläche Kellergeschoß (Einreichplan vom Mai 1977)

Stiegenhaus .....	10,00 m <sup>2</sup>
Heizraum .....	23,00 m <sup>2</sup>
<u>Tankraum .....</u>	<u>20,16 m<sup>2</sup></u>
Nutzfläche Kellergeschoß .....	53,16 m <sup>2</sup>

### Bruttogeschosßfläche Erd- und Obergeschoß (eigene Ausmessungen im Geo-Informationssystem des Landes NÖ)

Bruttogeschosßfläche Erdgeschoß.....	ca. 630,00 m <sup>2</sup>
Bruttogeschosßfläche Obergeschoß.....	ca. 630,00 m <sup>2</sup>



## 2.12. Einheitswertbescheid und Grundsteuermessbetrag

Auf Anfrage des fertigenden SV wurden vom zuständigen Finanzamt am 29.12.2025 die nachfolgenden Informationen erteilt.

Finanzamt Österreich

Datenschutzerklärung auf [www.bmf.gv.at/datenschutz](http://www.bmf.gv.at/datenschutz)  
oder auf Papier in allen Finanz- und Zolldienststellen

Datum: 29.12.2025

Unzustellbar zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 29

Mag. Edlauer Georg  
Josefstr 19  
3100 St.Pölten

Bitte geben Sie bei all Ihren Eingaben an:  
Steuernummer



Finanzamt Österreich  
Postfach 260  
1000 Wien

Datenschutzerklärung auf [bmf.gv.at/datenschutz](http://bmf.gv.at/datenschutz)  
oder auf Papier in allen Finanz- und Zolldienststellen

Datum: 29.12.2025

**Einheitswertaktenzeichen:**

29 022-2-1448/9

(BG Pölsen – 32 E 13/25f)

PR01

Retouren an: 1000 Wien, Postfach 254 - DST Nr. 29

Herr  
KommR. Mag. Georg EDLAUER  
Josefstraße 19  
3100 St. Pölten

**Bitte geben Sie bei all Ihren Eingaben an:  
Einheitswertaktenzeichen**

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

Tel.: +43 50 233 233

Fax: +4350 233 5924000


## Bekanntgabe des Einheitswertes über Ansuchen

Für den Grundbesitz Geschäftsgrundstück in 3100 St. Pölsen, Heßstraße 12, Katastralgemeinde 19544 St. Pölsen, Grundstücksnummer 90/1, EZ 5278 beträgt der maßgebliche Einheitswert, Bodenwert pro m<sup>2</sup> [Euro] wie folgt:

	Feststellungsstichtag	Einheitswert [Euro]	Bodenwert pro m <sup>2</sup>	Grundsteuer-Messbetrag
Grundvermögen	01.01.2019	173.200,00	94,4746	€ 342,75

Der Grundbesitz ist steuerlich zugerechnet	Anteil
Bosch Immobilien KG	1/1



 <b>Bundesministerium Finanzen</b>	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: <a href="https://www.signaturpruefung.gv.at">https://www.signaturpruefung.gv.at</a> Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: <a href="https://www.bmf.gv.at/verifizierung">https://www.bmf.gv.at/verifizierung</a>
	Datum/Zeit	2025-12-29T08:07:53+01:00
Untersigner	Finanzamt Österreich (FAÖ)	
Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-07,OU=a-sign-corporate-07,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT	
Serien-Nr.	776406905	
Dokumentenhinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.	

## 2.13. Rückstände an Grundbesitzabgaben

Seitens des Magistrats der Stadt St. Pölten wurde die nachfolgende offene Postenliste für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft übermittelt.

St. Pölten  
Magistrat St. Pölten

Seite 1 von 2  
WALLENBERGER  
Reinhard Wallenberger  
10.02.2026 08:16

### Liste offene Posten je Adresse

Filter: Gemeinden: 01, HH, Jahr: 2026, Adressnr: 125830  
Optionen: Überweisungstext 1: Ja, Überweisungstext 2: Ja, Überweisungstext 3: Ja, Einzelposten: Ja, Summe pro Fälligkeitsdatum: Ja

Fällig	Kassenzeichen	Abgabenart	Vorschlagsstelle Belegnr.	HÜL-Nr.	MS	PS	Buchungstext	E/A	Sollbetrag	Istbetrag	Offener Sollbetrag
125830 Bosch Immobilien KG											
Josefstr. 46A 3100 St. Pölten											
15.05.25	125830/008/001	008	01.2.85100.852000 17006	6162	2	1	Kanalgebühr 2. Vj. 2025	Einnahme	741,08	741,08	0,00
							Kanalgebühr 2. Vj. 2025 Heßstr. 12				
							<b>Gesamt am 15.05.25</b>		<b>741,08</b>	<b>741,08</b>	<b>0,00</b>
24.07.25	125830/008/001	005	01.2.92000.849000 9776	6163	2		Säumniszuschläge	Einnahme	18,21	0,00	18,21
							Säumniszuschläge Kanalgebühr 2. Vj. 2025				
24.07.25	125830/007/001	004	01.2.92000.849000 13648	30478	2		Mahngebühr	Einnahme	14,56	0,00	14,56
24.07.25	125830/008/001	005	01.2.92000.849000 18559	41301	2		Mahngebühr vom 10.07.25 Säumniszuschläge	Einnahme	18,21	0,00	18,21
							Säumniszuschläge Kanalgebühr 1. Vj. 2025				
							<b>Gesamt am 24.07.25</b>		<b>50,98</b>	<b>0,00</b>	<b>50,98</b>
15.08.25	125830/008/001	008	01.2.85100.852000 12007	6164	1	1	Kanalgebühr 3. Vj. 2025	Einnahme	910,27	910,27	0,00
							Kanalgebühr 3. Vj. 2025 Heßstr. 12				
							<b>Gesamt am 15.08.25</b>		<b>910,27</b>	<b>910,27</b>	<b>0,00</b>
25.09.25	125830/008/001	005	01.2.92000.849000 9779	6165	1		Säumniszuschläge	Einnahme	18,21	0,00	18,21
							Säumniszuschläge Kanalgebühr 3. Vj. 2025				

ID 5476227

St. Pölten  
Magistrat St. Pölten

Seite 2 von 2  
WALLENBERGER  
Reinhard Wallenberger  
10.02.2026 08:16

Fällig	Kassenzeichen	Abgabenart	Vorschlagsstelle Belegnr.	HÜL-Nr.	MS	PS	Buchungstext	E/A	Sollbetrag	Istbetrag	Offener Sollbetrag
125830 Bosch Immobilien KG											
Josefstr. 46A 3100 St. Pölten											
25.09.25	125830/007/001	004	01.2.92000.849000 13649	30479	2		Mahngebühr	Einnahme	14,56	0,00	14,56
25.09.25	125830/007/001	004	01.2.92000.849000 13650	30480	1		Mahngebühr vom 11.09.25 Mahngebühr	Einnahme	7,28	0,00	7,28
							Mahngebühr vom 11.09.25				
							<b>Gesamt am 25.09.25</b>		<b>40,05</b>	<b>0,00</b>	<b>40,05</b>
15.11.25	125830/008/001	008	01.2.85100.852000 12008	6166	1	1	Kanalgebühr 4. Vj. 2025	Einnahme	910,27	0,00	910,27
							Kanalgebühr 4. Vj. 2025 Heßstr. 12				
							<b>Gesamt am 15.11.25</b>		<b>910,27</b>	<b>0,00</b>	<b>910,27</b>
15.02.26	125830/007/001	007	01.2.92000.831000 15175	55607	1		Grundsteuer B 1. Vj. 2026	Einnahme	428,44	0,00	428,44
15.02.26	125830/008/001	008	01.2.85100.852000 15235	55608	1		Fa-Nr. 2902221448 Kanalgebühr 1. Vj. 2026	Einnahme	926,31	0,00	926,31
							Kanalgebühr 1. Vj. 2026 Heßstr. 12				
							<b>Gesamt am 15.02.26</b>		<b>1 354,75</b>	<b>0,00</b>	<b>1 354,75</b>
<b>Gesamt für 125830 Bosch Immobilien KG</b>									<b>4 007,40</b>	<b>1 651,35</b>	<b>2 356,05</b>
<b>Gesamt</b>									<b>4 007,40</b>	<b>1 651,35</b>	<b>2 356,05</b>

ID 5476227



Demnach besteht zum Bewertungsstichtag 11.12.2025 ein **Rückstand inklusive Nebengebühren und Umsatzsteuer** in der Höhe von **€ 1.001,30.**

Der offenen Postenliste ist darüber hinaus bereits die Fälligkeit 15.02.2026 zu entnehmen, weshalb in Summe ein Rückstand von € 2.356,05 ausgewiesen wird.

### 3. GUTACHTEN

---

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund enthaltenen Feststellungen sowie aller sonstigen wertbeeinflussenden Merkmale und Voraussetzungen.

#### 3.1. Bewertungsmethode zur Ermittlung des Verkehrswertes

---

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert ermittelt. Der Verkehrswert gemäß § 2 LBG (Liegenschaftsbewertungsgesetz) ist definiert wie folgt:

§ 2. (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Der ermittelte Verkehrswert entspricht dem market value (Marktwert).

Dieser ist gemäß den Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA wie folgt definiert:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder allenfalls die Kombination von solchen bleibt gemäß § 7 LBG dem Sachverständigen überlassen, dabei ist auch Bedacht auf den Stand der Wissenschaft zu nehmen.

§ 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Eine Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren im Sinne § 4 LBG setzt voraus, dass ein Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen möglich ist.

Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.

Heranzuziehen sind lediglich solche Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten (das muss jedoch nicht zwingend das gleiche Gemeindegebiet sein) erzielt wurden, wobei bei einer solchen Wertermittlung unredliche Verkaufsvorgänge außer Acht zu lassen bzw. gegebenenfalls zu korrigieren sind.

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

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

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

Eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren muss unterbleiben, da vom SV Verkaufsvorgänge von im Sinne des LBG größtmöglich vergleichbaren Objekten nicht erhoben werden konnten.

Jedoch fließen entsprechend korrigierte Marktpreise bzw. Tendenzen sowie mittelbare Vergleichsobjekte, wie sie den SV aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit in erheblicher Anzahl bekannt sind, in die Bewertung ein.

Da die Liegenschaft grundsätzlich als typisches Ertragsobjekt anzusehen ist und auch früher für gewerbliche Zwecke vermietet bzw. eigengenutzt war, erfolgt die Ermittlung des Ertragswertes.

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

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

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei

einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

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

Der Ertragswert ist sohin durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag nachhaltig erzielbaren zu erwartenden Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer zu ermitteln. Dabei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Liegenschaft erzielt werden können.

Durch Berücksichtigung des so genannten Mietausfallwagnisses sowie der Kosten der laufenden Instandhaltung wird der Jahresreinertrag für die gesamte Liegenschaft ermittelt.

Bestimmende Parameter sind somit:

- die nachhaltig erzielbaren Erlöse
- die nachhaltig anfallenden Bewirtschaftungskosten
- der Liegenschaftszinssatz sowie
- die begrenzte Nutzungsdauer des Gebäudes und
- die unbegrenzte Nutzungsdauer des Bodens <sup>4</sup>.

Der Reinertrag wird aus dem Rohertrag abzüglich Instandsetzungs- und Herstellungsarbeiten, sowie Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und Leerstellungskosten ermittelt.

Dieser Jahresreinertrag wird üblicherweise in einen Bodenanteil und einen Gebäudeanteil getrennt, diese Teilung ist wegen der unterschiedlichen Nutzungsdauern von Boden und Gebäude relevant.

Der Reinertragsanteil des Gebäudes wird sodann zu einem angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes als Barwert einer Zeitrente, der Bodenwert als ewige Rente kapitalisiert.

Von der gesonderten Verzinsung des Bodenwertes kann jedoch bei längerer Restnutzungsdauer der Baulichkeiten abgesehen werden.

Der Kapitalisierungszinssatz (nach ÖNORM B 1802 nunmehr Liegenschaftszinssatz) drückt die Rendite aus, die ein Anleger üblicherweise für das eingesetzte Kapital erwartet.

Die Einflussfaktoren auf den Liegenschaftszinssatz sind insbesondere:

- Wirtschaftliche und politische Einflussfaktoren (z.B. Konditionen für Hypotheken und sonstigen Baugeldern, Besteuerung von Kapital und Grundbesitz und dgl.).
- Marktbezogene Einflussfaktoren (z.B. Wohnungsangebot bzw. -nachfrage und dgl.).
- Objektbezogene Einflussfaktoren (z.B. Grundstücksart und dgl.).

Ein wesentliches Kriterium für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist auch das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Immobilienbesitz unterworfen ist.

---

<sup>4</sup> Sommer/Piehler, Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Band I, 3.4/Seite 3 f.

### Empfohlene Liegenschaftszinssätze für Österreich <sup>5</sup>:

Nutzungs-kategorie	Subkategorie	Mindest-ansatz:		Maximaler Höchstansatz:	
		sehr geringes Risiko Wertsteigerung sicher	vorhandene Risiken	hohe Risiken Wertsteigerung sehr fraglich	sehr hohe Risiken
<b>(Wiener) Zinshaus</b>		1,00 - 1,50%	1,50 - 3,50%		
<b>Wohn-liegenschaft</b>	Zweifamilienhaus	1,00 - 2,50%	2,50 - 3,25%	3,25 - 4,25%	4,25 - 4,50%
	3 - 4 Wohnungen	2,00 - 2,50%	2,50 - 3,50%	3,50 - 4,50%	4,50 - 5,00%
	mind. 5 Wohnungen		2,50 - 3,75%	3,75 - 4,75%	4,75 - 5,25%
	Wohnsiedlung		3,00 - 4,00%	4,00 - 5,00%	5,00 - 5,50%
<b>Geschäfts-liegenschaft</b>	Büro, Verwaltung	2,50 - 3,50%	3,50 - 5,00%	5,00 - 6,50%	6,50 - 7,00%
	Lager, Logistik	3,25 - 4,25%	4,25 - 5,00%	5,00 - 6,00%	6,00 - 7,00%
	Produktion / Industrie	4,50 - 6,50%	6,50 - 7,50%	7,50 - 8,50%	8,50 - 9,50%
	Einkaufszentrum, Fachmarktzentrum (moderater Lebensmittelanteil), sonstiger Einzelhandel		6,00 - 7,00%	7,00 - 8,00%	8,00 - 9,00%
	Fachmarktzentrum (hoher Lebensmittelanteil), LM-Discounter	3,75 - 4,50%	4,50 - 5,50%	5,50 - 6,50%	6,50 - 8,00%
<b>Wohn- und Geschäfts-haus</b>	< 50% gewerblicher Anteil	3,50 - 4,75%	4,75 - 5,75%	5,75 - 6,50%	6,50 - 7,25%
	> 50% gewerblicher Anteil	3,75 - 5,50%	5,50 - 6,50%	6,50 - 7,25%	7,25 - 7,75%
<b>Spezial-immobilien (z. B.)</b>	Hotels		5,00 - 6,00%	6,00 - 7,00%	7,00 - 8,50%
	Sportstätten		6,75 - 7,50%	7,50 - 8,50%	8,50 - 9,50%
	Restaurants		6,75 - 7,50%	7,50 - 8,00%	8,00 - 8,50%
	Seniorenimmobilien		6,50 - 7,50%	7,50 - 8,00%	8,00 - 8,50%
	Privatkliniken		6,00 - 7,00%	7,00 - 8,00%	8,00 - 8,50%
<b>Land- und Forstwirtschaft</b>		1,00 - 2,00%	2,00 - 3,00%	3,00 - 4,00%	

Tabelle 4.6 Regelbandbreiten für Liegenschaftszinssätze in Österreich

Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat für die begründete Auswahl des Liegenschaftszinssatzes im Jahr 2025 folgende Empfehlung ausgegeben:

<b>Zusammenfassende EMPFEHLUNG:</b>				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 - 2,5 %	1,5 - 3,5 %	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 - 5,0 %	3,5 - 6,0 %	5,0 - 6,5 %	5,5 - 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 - 6,5 %	4,5 - 7,0 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 8,5 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 - 7,0 %	5,0 - 7,5 %	5,5 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %	6,0 - 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,5 - 8,5 %	6,5 - 9,5 %
Industrieliegenschaft	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,5 - 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

<sup>5</sup> Bienert Sven; Immobilienbewertung Österreich; 4. Auflage, Verlag ÖVI; Seite 383

Die Ertragswertermittlung laut LBG geht davon aus, dass Erträge und Kosten während der angenommenen Nutzungsdauer unverändert bleiben. Die Bewertung ist stichtagsbezogen und die Erträge sind zum Zeitpunkt der Bewertung als nachhaltig erzielbar zu beurteilen. Die Abschreibung ist grundsätzlich bereits im Zinssatz berücksichtigt.

Eine Veränderung der Ertragslage, oder eine Veränderung der Marktverhältnisse zu einem späteren Zeitpunkt erfordern daher eine neue Bewertung, bezogen auf einen neuen Stichtag.

Bei Anwendung jeder Bewertungsmethode oder einer Kombination von Bewertungsmethoden ist es notwendig, den Rechenwert vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und gegebenenfalls zu berücksichtigen.

Solche Berücksichtigungen sind insbesondere wegen der Marktlage, individueller Planung, verlorenem Bauaufwand, ungünstiger Objektgröße, Zweckgebundenheit, Standort, sonstiger Einschränkungen etc. vorzunehmen.

### 3.2. Ertragswert

---

Sofern kein Vollaussnahmetatbestand gemäß § 1 Abs. 2 MRG (bspw. bei einer Vermietung als „Ein- oder Zwei-Objekt-Haus“) vorliegt, ist aufgrund der baubehördlichen Bewilligung in dem Jahr 1968 vorerst vom Vorliegen einer Teilanwendung gemäß § 1 Abs. 4 MRG (freifinanzierter Neubau nach dem 30.06.1953) auszugehen.

Bei der Vermietung gelangen sohin grundsätzlich die mietrechtlichen Kündigungs- und Befristungsbestimmungen zur Anwendung, nicht jedoch die Begrenzungen der Höhe des Hauptmietzinses gemäß § 16 Abs. 1 MRG (angemessener Mietzins) bzw. § 16 Abs. 2 bis 5 MRG (Richtwertmietzins). Es kann zum sogenannten freien Mietzins vermietet werden.

Kfz-Stellplätze unterliegen bei eigenständiger Vermietung nicht dem Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes, weswegen weder die Begrenzungen über die Höhe des Hauptmietzinses noch die Kündigungsbestimmungen des MRG zur Anwendung gelangen.

Das auf der Liegenschaft errichtete Gebäude weist einen kleinen Teilkeller, ein Erdgeschoß sowie ein Obergeschoß auf und befindet sich zum Bewertungsstichtag weitgehend in einem rohbauähnlichen Zustand. Die laut Bebauungsplan verordnete Bebauungsdichte bzw. Bauklasse sind derzeit nicht zur Gänze ausgenützt, es besteht grundsätzlich Entwicklungspotenzial.

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich jedoch innerhalb der Schutzzone III (ensemblebedeutsame Objekte). Projektentwicklungen und wesentliche Änderungen sind sohin im Rahmen der allgemeinen sowie der spezifischen Bebauungsvorschriften für Schutzzone III sowie mit dem Gestaltungsbeirat / Sachverständigenkommission für baukulturelles Erbe abzustimmen. Daraus resultieren erfahrungsgemäß zusätzliche Verfahrensschritte sowie ein erhöhter Zeit-, Kosten- und Abstimmungsaufwand, welcher sich in Form eines erhöhten Entwicklungs- und Genehmigungsrisikos wertrelevant auswirkt.

Aufgrund der erteilten Informationen der zuständigen Sachbearbeiterin des Magistrats der Stadt St. Pölten ist davon auszugehen, dass die vormals erteilte Baubewilligung, die neben der Revitalisierung der vorhandenen Baulichkeit auch eine Aufstockung vorgesehen hatte, seit 24.02.2026 erloschen ist. Nach Auskunft des Baudirektors des Magistrats der St. Pölten ist nicht zwingend zu erwarten, dass das seinerzeit bewilligte Bauvorhaben in identischer oder ähnlicher Ausgestaltung erneut bewilligungsfähig ist.

Ein Erwerber hat damit wesentliche Unsicherheiten hinsichtlich Fortführung bzw. Adaptierung der Planung sowie der baubehördlichen Bewilligungsfähigkeit zu tragen. Diese Unsicherheiten werden durch die aktuelle politische Situation nach der Gemeinderatswahl zusätzlich akzentuiert, sodass derzeit von erhöhter politisch-administrativer Unwägbarkeit im Hinblick auf Verfahrensdauer und Genehmigungsrahmen auszugehen ist.

Es handelt sich nicht um eine ausgeprägte Büro- oder klassische Geschäftslage, zudem besteht in St. Pölten ein überdurchschnittlich hohes Büroflächenangebot, weshalb eine Büronutzung derzeit nicht als vorrangig marktfähiges Nutzungsszenario angesetzt wird. Als marktkonforme Nutzung im Sinne des highest and best use ist vielmehr bspw. eine Kombination aus KFZ-Stellplätzen im Erdgeschoß sowie Wohnraumnutzungen im Obergeschoß zu beurteilen.

Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen der gegenständlichen Wertermittlung keine gesicherte Aufstockung unterstellt, sondern vorerst von der vorhandenen Kubatur ausgegangen.

Das Entwicklungspotenzial durch Schaffung zusätzlicher Geschoße wird vielmehr vorsichtig und nur insoweit berücksichtigt, als es im Marktverhalten abbildbar ist.

Dies erfolgt teilweise durch Ansatz eines Liegenschaftszinssatzes der – neben der künftigen marktkonformen Optimierung der Nutzung durch Stellplätze im Erdgeschoß und Wohnraumnutzung im Obergeschoß – die Erwartungen der Marktteilnehmer und das Genehmigungsrisiko korrekt abbildet sowie über einen angemessenen Marktanpassungszuschlag.

In der Marktanpassung (in der folgenden Berechnung: wertbeeinflussende Umstände) ist zusätzlich das Entwicklungspotenzial durch Begründung von Wohnungseigentum berücksichtigt.

Für die Ableitung der erzielbaren Nutzflächen wird im Obergeschoß, ausgehend von der Bruttogeschoßfläche, ein Umrechnungsfaktor von 0,75 herangezogen (Abzug für allgemeine Teile, Wände, Schächte etc.). Im Erdgeschoß wird vorläufig davon ausgegangen, dass 20 KFZ-Stellplätze hergestellt werden können.

Allfällige Mängel, Schäden sowie rückgestauter Reparatur- und Instandsetzungsaufwand werden im Rahmen der wertmäßigen Betrachtung berücksichtigt; dies umfasst insbesondere auch Revitalisierungskosten, die für die Herstellung eines marktüblichen Zustandes bzw. einer marktfähigen Vermietbarkeit erforderlich sind.

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Investitionen in vergleichbare Objekte üblicherweise erzielbaren bzw. erwarteten Kapitalverzinsung (siehe auch Punkt 3.1. dieses Gutachtens).

Unter Berücksichtigung der Lage sowie des Verwendungszwecks und der Fantasie einer künftigen Erweiterung ist für diese Wohnimmobilie ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von gerundet 2,50 % auch aufgrund der längerfristigen Entwicklung der inflationsbereinigten Rendite festverzinslicher Wertpapiere und der Mobilität der Investition als Basiszinssatz unter weiterer Berücksichtigung der Besonderheiten der Realinvestition zugrunde zu legen.

Die laufenden Instandhaltungskosten werden pro Jahr mit 0,60 % des Neubauwertes angesetzt. Die Angabe des durchschnittlichen Neubauwertes versteht sich – wie bei derartigen (Ertrags-)Objekten üblich – ausschließlich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

### 3.2.2. Berechnung des Ertragswertes

<b>Jahresrohertrag</b>				
Bestandsobjekt	Nutzfläche / Anzahl	Nettomiete p.m. / Fiktive Miete p.m.	Hauptmiete p.m.	Jahresrohertrag
Stellplätze - EG	20,00	90,00 €	1.800,00 €	21.600,00 €
Wohnen - OG	470,00 m <sup>2</sup>	11,50 €	5.405,00 €	64.860,00 €
<b>Jahresrohertrag</b>	<b>470,00 m<sup>2</sup></b>		<b>7.205,00 €</b>	<b>86.460,00 €</b>

<b>Jahresreinertrag der Liegenschaft</b>		
Nicht umlegbare Betriebskosten		- €
Nicht umlegbare Verwaltungskosten		- €
Herstellungskosten netto	2.200.000,00 €	
Erhaltungskosten (in Prozent der Herstellungskosten)	0,60%	13.200,00 €
Mietausfallwagnis vom Jahresrohertrag	3,500%	3.026,10 €
<b>Bewirtschaftungskosten gesamt</b>	<b>18,767%</b>	<b>16.226,10 €</b>
<b>Jahresreinertrag der Liegenschaft</b>		<b>70.233,90 €</b>

<b>Ertragswert der Liegenschaft</b>	
Jahresreinertrag der Liegenschaft	70.233,90 €
Liegenschaftszinssatz in %	2,500%
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Jahren	70,00
Kapitalisierung	Restnutzungsdauer
Vervielfältiger	32,8979
<b>Vorläufiger Ertragswert der Liegenschaft gerundet</b>	<b>2.310.548,00 €</b>
Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs	- 1.450.000,00 €
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände (zB Rechte, Lasten)	- €
<b>Ertragswert der Liegenschaft gerundet</b>	<b>860.548,00 €</b>

<b>Verkehrswert</b>	
Ertragswert der Liegenschaft	860.548,00 €
+/- wertbeeinflussende Umstände	15,000%
Verkehrswert der Liegenschaft	989.630,20 €
<b>Gerundeter Verkehrswert der Liegenschaft</b>	<b>990.000,00 €</b>

<b>Vergleichsfaktoren</b>	
Rohertagsfaktor	11,45
Reinertragsfaktor	14,10
Jährliche Bruttoanfangsrendite	8,733%
Jährliche Nettoanfangsrendite	7,094%

### 3.3. Verkehrswert

---

Der unter 3.2.2. ausgewiesene rechnerische Verkehrswert entspricht den Marktgegebenheiten insbesondere unter Berücksichtigung der Bezug habenden Annahmen (Punkt 1.6. dieses Gutachtens) völlig.

Der ermittelte rechnerische Ertragswert entspricht einer marktkonformen Bruttoanfangsrendite (unter besonderer Beachtung der Wertminderung infolge Mängel, Schäden und/oder rückgestauten Reparaturbedarfs) von gerundet 8,70 %.

Es ist daher keine weitere Anpassung an die Marktlage notwendig.

### 3.4. Zusammenfassung

Der **Verkehrswert**  
der Liegenschaft  
**EZ 5278 KG 19544 St. Pölten**  
mit der Liegenschaftsadresse  
**Heßstraße 12, 3100 St. Pölten**  
beträgt, unter Zugrundelegung des erteilten Auftrages, der Informationen,  
der Beschreibungen und Ausführungen im Gutachten selbst,  
zum **Bewertungsstichtag 11.12.2025**,  
lasten- und bestandsfrei  
gerundet **€ 990.000,00**

Anmerkungen:

Zum Bewertungsstichtag war die Baubewilligung (siehe Punkt 2.8.1. dieses Gutachtens) zwar noch aufrecht, da sie jedoch erteilten Angaben des Magistrats der Stadt St. Pölten zufolge zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Gutachtens, sohin am 24.02.2026, bereits erloschen war, fand sie in der Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Die erhobenen und unter Punkt 2.13. dieses Gutachtens dargelegten **Rückstände** an Grundbesitzabgaben wurden beim vorgenannten Verkehrswert **nicht in Abzug** gebracht.



eingetragen beim Landesgericht St. Pölten für die Fachgebiete  
94.04; 94.10; 94.15; 94.17; 94.20; 94.23;  
94.30; 94.35; 94.60; 94.65; 94.70.

#### 4. LITERATURVERZEICHNIS

---

- Bauer F.  
Seminarunterlagen Der Einfluss von Dienstbarkeiten auf den Verkehrswert von Liegenschaften, 2001
- Diettrich | Tades  
ABGB, Manz-Verlag
- Dirnbacher W  
MRG 2002 Das Mietrechtsgesetz idF der Mietrechtsnovelle 2009, ÖVI  
WEG 2002 Wohnungseigentumsgesetz idF WRN 2009, ÖVI
- Edlauer G. | Muhr H. | Reinberg M.  
Die Begründung von Wohnungseigentum im Teilungsverfahren, S. 290 ff, Immolex, Manz-Verlag, Oktober 2020
- Edlauer G. | Muhr H. | Reinberg M.  
Die Gewichtung von Werten in der Verkehrswertermittlung von Immobilien, Immolex, Manz-Verlag, Dezember 2014
- Edlauer G. | Muhr H. | Reinberg M.  
Die Chimäre des Liegenschaftszinssatzes im Ertragswertverfahren gemäß § 5 LBG, Immolex, Manz-Verlag, Juni 2012
- Funk | Bienert | Reinberg  
Immobilienbewertung Österreich, Verlag ÖVI Immobilienakademie, 4. Auflage
- Gerardy | Möckel | Troff  
Praxis der Grundstücksbewertung, Verlag Moderne Industrie
- Kleiber | Simon | Weyers  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken 3. Auflage 1998, Bundesanzeiger Verlag
- Knöll R.  
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Luchterhand Verlag
- Kranewitter H.  
Liegenschaftsbewertung; 7. überarbeitete Auflage, Manz-Verlag
- Loderer | Jörg | Pichler | Zraggen  
Handbuch der Bewertung, Verlag Frankfurter Allgemeine
- Mohr F. und Strassegger O.  
Seminarunterlagen „Verwertung von Liegenschaften durch den Masseverwalter“, 2003
- Müller M. H.  
Liegenschaftsbewertung in der Praxis
- Naegeli W.  
Handbuch des Liegenschaftenschätzers, Schulthess Verlag, Zürich

- Petersen  
Marktorientierte Immobilienbewertung 5. Auflage, Iboorberg
- Powell C. Spencer  
The Appraisal of Real Estate 11. Edition, Appraisal Institute
- Reinberg M. | Stigel J.  
Seminarunterlagen Immobilienbewertung als Grundlage für Bilanzpositionen, 2001
- Reinberg M. u a  
Seminarunterlage „Liegenschaftsbewertung“; ARS Wien 2025
- Ross | Brachmann | Holzner  
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken  
28. Auflage, Theodor Oppermann Verlag
- Simon J. und Reinhold W.  
Wertermittlung von Grundstücken 4. überarbeitete und erweiterte Auflage,  
Luchterhand Verlag
- Stabentheiner J.  
Liegenschaftsbewertungsgesetz, Manz Verlag
- Stingl | Nidetzky  
Handbuch Immobilien & Steuern, Manz Verlag
- Würth | Zingher | ua  
Wohnrecht idF WRN 2015, Manz-Verlag
- 
- Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder  
Aktuelles Immobilienhandbuch, WEKA Verlag Wien
- IVSC - International Valuation Standards Committee  
International Valuation Standards, Sixth Edition, 2003
- TEGoVA - The European Group of Valuers Association  
Europäische Bewertungsstandards, 9. deutsche Ausgabe, 2021
- RICS - The Royal Institution of Chartered Surveyors  
RICS Appraisal and Valuation Standards, 5th Edition