REALBEWERTUNG GERALD STOCKER
Ihre Lage - unsere Kompetenz
Realbewertung Gerald Stocker e. U.

Mag. (FH) Gerald Stocker, MBA MRICS
CIS ImmoZert CIS HypZert (MLV) REV WAVO WRV IRRV (Hons) CIPS
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Kollonitschgasse 5b/2/27, A-2700 Wiener Neustadt
Tel: +43 676 470 08 09
stocker@realbewertung.at, www.realbewertung.at

Befund und Gutachten zur

Ermittlung des Verkehrswertes

der Liegenschaften

Beethovenstraße o. N, A-3385 Prinzersdorf

Grundstücksteilflächen der
EZ 556, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten sowie
EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten



Bewertungsstichtag:	10. Februar 2026
Qualitätsstichtag:	10. Mai 2027

Management Summary

Auftraggeber	Unique Creo Residential KNPB GmbH Wienerbergstraße 11/12a, A-1100 Wien
Finanzierendes Kreditinstitut	Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1, A-1020 Wien
Auftrag	Ermittlung des Verkehrswertes
Annahmen	siehe Pkt. 1.1.3 auf S. 6 in diesem Gutachten
Besondere Annahmen	siehe Pkt. 1.1.4 auf S. 7 in diesem Gutachten
Zweck der Wertermittlung	siehe Pkt. 1.1.5 auf S. 7 in diesem Gutachten
Liegenschaften	Beethovenstraße o. N, A-3385 Prinzersdorf, Grundstücksteilflächen der EZ 556 KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten sowie EZ 738 KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten, zukünftige Wohnhausanlage
Bewertungsstichtag	10. Februar 2026 (Datum der Befundaufnahme)
Qualitätsstichtag	10. Mai 2027 (Fertigstellung der zukünftigen Wohnhausanlage)
Bewertungsmethodik	Vergleichswertverfahren (Verkehrswert nach Fertigstellung) Residualwertverfahren (Verkehrswert zum Bewertungsstichtag)
Nutzfläche laut Planung Bauphase 2	rund 1.641,80 m² Wohnnutzflächen, rund 71,42 m² Balkonflächen, rund 200,10 m² Terrassenflächen, rund 1.283,12 m² Gartenflächen, 32 PKW-Stellplätze
Verkehrswert zum Qualitätsstichtag (Bauphase 2)	**Bauphase 2 (Verkehrswert nach Fertigstellung): € 6.322.000,–** **(Euro Sechsmillionendreihundertzweiundzwanzigtausend)**
Verkehrswert zum Bewertungsstichtag (Bauphase 2 und 3)	**Bauphase 2 und 3: € 1.649.000,–** **(Euro Einemillionsechshundertneunundvierzigtausend)**

Inhaltsverzeichnis

Management Summary 2
Inhaltsverzeichnis 3
1 Allgemeines 6
1.1 Auftraggeber, Auftrag, (besondere) Annahmen, Zweck der Wertermittlung 6
1.1.1 Auftraggeber und finanzierendes Kreditinstitut 6
1.1.2 Auftrag 6
1.1.3 Annahmen 6
1.1.4 Besondere Annahmen 7
1.1.5 Zweck der Wertermittlung 7
1.2 Stichtage, Befundaufnahme und Besichtigung 8
1.2.1 Bewertungsstichtag 8
1.2.2 Qualitätsstichtag 8
1.2.3 Befundaufnahme 8
1.2.4 Besichtigung 8
1.3 Bewertungsgrundlagen und Unterlagen 9
1.3.1 Unterlagen des Auftraggebers 9
1.3.2 Selbst beschaffte Unterlagen 10
1.4 Vorbemerkungen 10
1.4.1 Liegenschaftsbewertungsgesetz und Normengruppe B 1802 10
1.4.2 Einhaltung nationaler und internationaler Standards 11
1.4.3 Verkehrswert und andere Wertbegriffe 11
1.4.4 Lastenfreiheit 12
1.4.5 Währungsbeträge, Flächenmaße 12
1.4.6 Gebäudeausstattung, Außenanlagen, Fahrnisse, Bauaufträge 12
1.4.7 Umsatzsteuer 13
1.4.8 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht 13
1.4.9 Vertraulichkeit, Haftung, Veröffentlichung und Unabhängigkeit 14
2 Befund 15
2.1 Lage 15
2.1.1 Makrolage 15
2.1.2 Mikrolage 16
2.2 Grundbuch 30
2.2.1 EZ 556, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten 30
2.2.2 Außerbücherliche Rechte und Lasten 33
2.2.3 EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten 33

2.2.4 Außerbücherliche Rechte und Lasten 35
2.2.5 Vollständige Grundbuchauszüge 35
2.3 Digitaler Katastralplan 36
2.3.1 EZ 556 und EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten 36
2.3.2 Auszug aus dem digitalen Katastralplan (ohne Luftbild) 37
2.3.3 Auszug aus dem digitalen Katastralplan (mit Luftbild) 38
2.3.4 Bewertungsgegenständliche Grundstücksteilflächen (Bauphase 2 und 3) 39
2.4 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen 40
2.4.1 Flächenwidmung 40
2.4.2 Bebauungsbestimmungen 41
2.4.3 Abschließende Bemerkungen 41
2.5 Kontaminierung, Naturgefahren, Senderkataster, Lärminformationen 41
2.5.1 Kontaminierung 41
2.5.2 Auszug aus dem digitalen Katastralplan (ohne Luftbild) 43
2.5.3 Senderkataster 47
2.5.4 Lärminformationskarten 48
2.6 Immobilienentwicklungsprojekt 51
2.6.1 Allgemeines 51
2.6.2 Bau- und Ausstattungsqualität der neu zu schaffenden Wohnflächen 51
2.6.3 Ver- und Entsorgung 52
2.6.4 Flächenaufstellung 52
2.6.5 Bestandrechte, Rechte Dritter und Zubehör 54
2.6.6 Grenzüberbau und Energieausweise 54
2.6.7 Einheitswertbescheid und Grundstücksabgaben 55
2.6.8 Fotodokumentation 55
3 Gutachten (Wertermittlung) 65
3.1 Annahmen und besondere Annahmen 65
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 65
3.2.1 Stand der Wissenschaft 65
3.2.2 Grundsätzliche Anwendung von Wertermittlungsverfahren 66
3.2.3 Verkehrswert nach Fertigstellung (Gross Development Value) 67
3.2.4 Verkehrswert zum Bewertungsstichtag 69
3.3 Fiktiver Veräußerungserlös der fertiggestellten Immobilie (Gross Development Value) 71
3.3.1 Verkehrswertermittlung Doppelhäuser 71
3.3.2 Verkehrswertermittlung Reihenhäuser 74
3.3.3 Fiktiver Veräußerungserlös (Gross Development Value) 77
3.3.4 Plausibilisierung 77
3.4 Wertermittlung: Verkehrswert zum Bewertungsstichtag 78
3.4.1 Gesamtinvestitionskosten (Total Development Costs) 78

3.4.2 Residuum am Ende der Projektentwicklungslaufzeit (Gross Residual Value) 87
3.4.3 Residuum zum Betrachtungszeitpunkt (Net Residual Value) 88
3.4.4 Tragfähiger Liegenschaftswert (Residual Site Value) 89
3.4.5 Verkehrswert 91
3.5 Bodenwertermittlung Reservefläche 92
3.5.1 Vergleichstransaktionen Bauland-Wohngebiete 92
3.5.2 Zu- und Abschläge wegen abweichender Eigenschaften 92
3.5.3 Zu- und Abschläge wegen zeitlicher Anpassung 93
3.5.4 Ausreißertest 93
3.5.5 Plausibilisierung Bodenwert 94
3.5.6 Vergleichswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen 96
3.5.7 Sonstige wertbeeinflussende Umstände 96
3.5.8 Vergleichswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen 98
3.6 Verkehrswert gesamt zum Bewertungsstichtag 98
Zusammenfassung 99
Bewertungsrelevante Anhänge 100
Grundbuchauszug: EZ 556, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten 101
Grundbuchauszug: EZ 556, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten 102
Grundbuchauszug: EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten 103
Einreichplan: RH 1 104
Einreichplan: RH 2 105
Einreichplan: RH 3 106
Einreichplan: RH 4 107
Einreichplan: DH 5 108
Einreichplan: DH 6 109
Einreichplan: DH 7 110
Einreichplan: DH 8 111
Bau- und Ausstattungsbeschreibung 112
Ausstattungsliste 151
Verordnung der Marktgemeinde Prinzersdorf 154
Literaturverzeichnis 156
Abbildungsverzeichnis 158
Tabellenverzeichnis 160

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber, Auftrag, (besondere) Annahmen, Zweck der Wertermittlung

1.1.1 Auftraggeber und finanzierendes Kreditinstitut

- Auftraggeber:
  - Unique Creo Residential KNPB GmbH
  - Wienerbergstraße 11/12a, A-1100 Wien

- Finanzierendes Kreditinstitut:
  - Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG
  - Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1, A-1020 Wien

1.1.2 Auftrag

Ermittlung des **Verkehrswertes zum Bewertungsstichtag** als auch **zum Qualitätsstichtag** der **Liegenschaften**

- Beethovenstraße o. N., A-3385 Prinzersdorf,
- Grundstücksteilflächen der EZ 556, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten sowie
- EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten
- zukünftige Wohnhausanlage

unter **Berücksichtigung**

- der **Annahmen** (vgl. Pkt. 1.1.3 auf S. 6 in diesem Gutachten),
- der **besonderen Annahmen** (vgl. Pkt. 1.1.4 auf S. 7 in diesem Gutachten) sowie
- des **Zwecks der Wertermittlung** (vgl. Pkt. 1.1.5 auf S. 7 in diesem Gutachten).

1.1.3 Annahmen

Soweit nicht alle Daten in ausreichender Qualität vorhanden sind, muss der Bewerter in Ausnahmefällen zu einzelnen Kategorien **Einschätzungen** und **Annahmen** treffen.[1] Der Sachverständige geht im Rahmen des vorliegenden Gutachtens von den **folgenden Annahmen** aus:

- **Geldlastenfreiheit** der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft
- **Bestandfreiheit** der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft
- **Kontaminationsfreiheit** der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft
- **Kein Abgabenrückstand** bei den laufenden **Gemeindeabgaben** (insbesondere Grundsteuer, Wasserbezugsgebühr, Kanalbenützungsgebühr, Wasserbereitstellungsgebühr, Abfall- und Seuchenabgaben)
- Vollständige **Entrichtung der Aufschließungsabgaben** und der **Anschlussgebühren** für Wasser und Kanal
- **Nicht-Vorliegen** von **außerbücherlichen Rechten** und **Lasten**

[1] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.2.1.1.

1.1.4 Besondere Annahmen

- Sofern von einem **Umstand** auszugehen ist (oder angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum **Tag der Befundung verifizierbar** ist, gilt dies als eine **besondere Annahme**. Diese besondere Annahme bezieht sich auf den **Bewertungsgegenstand** (baulicher Zustand, Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u. a.), jedoch **nicht** auf den **Käuferkreis**.[2]
- Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens werden die folgenden **besonderen Annahmen** getroffen:
  - **Einreichpläne vom 25. Februar 2025:** Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird angenommen, dass die übermittelte Einreichpläne in der vorliegenden Version **umgesetzt werden.** Dies betrifft insb. die zu **schaffenden Wohnnutzflächen** (zuzüglich Balkon-, Terrassen- sowie Gartenflächen) sowie die **Anzahl der PKW-Stellplätze**. Die Gartenflächen der Reihenhäuser wurden seitens des Sachverständigen angenommen. **Ändern** sich die **Nutzflächen** sowie die **Anzahl der PKW-Stellplätze**, so **ändert** sich auch das **Ergebnis des vorliegenden Verkehrswertgutachtens**.
  - **Bau- und Ausstattungsqualität der zu errichtenden Doppelhäusern bzw. Reihenhäusern für den Zustand nach Fertigstellung:** Dem Sachverständigen wurde **eine Bau- und Ausstattungsbeschreibung** für die zukünftigen Wohnhausanlage **übermittelt**. Der Sachverständige geht auftragsgemäß im Rahmen des vorliegenden Gutachtens von einer **gehobenen Bau- und Ausstattungsqualität nach Fertigstellung in schlüsselfertiger Form** aus. Auf dieser Basis wurden einerseits die **durchschnittlichen marktüblichen Herstellungskosten für die geplanten Neubauten** und die weiteren **marktüblichen Kosten einer Immobilienentwicklung zum Bewertungsstichtag**, andererseits die **fiktiven Veräußerungserlöse** der zu schaffende Doppelhäuser **abgeleitet** werden. Sofern sich die **Bau- und Ausstattungsbeschreibung** und damit die **Qualität der baulichen Ausführung und Ausstattung ändert**, so **ändert** sich auch das **Ergebnis des vorliegenden Verkehrswertgutachtens**.
  - **Flächenwidmung:** Laut Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Marktgemeinde Prinzersdorf weisen die bewertungsgegenständliche Grundstücksteilfläche der EZ 556, 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten sowie EZ 738, 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten die Flächenwidmung **Bauland Wohngebiete – max. 2 Wohneinheiten-Aufschließungszone (BW-2WE-A2.1. und BW-2WE-A2.2.)** auf. Im **vorliegenden Gutachten** wird die Flächenwidmung **Bauland-Wohngebiet – max. 2-Wohneinheiten pro neu geschaffenes Grundstück** angenommen.

1.1.5 Zweck der Wertermittlung

- Laut **Auskunft** des **Auftraggebers** wird das **Verkehrswertgutachten ausschließlich** für **Finanzierungszwecke der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften** bei der **Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG** benötigt.
- Das Gutachten darf **auch** für **Konsortialfinanzierungen** der **Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG** mit anderen Instituten des **Raiffeisensektors** verwendet werden.
- Der **Sachverständige weist** insbesondere darauf **hin**, dass das Verkehrswertgutachten **nicht** für **andere Zwecke** (z. B. ertrag- und umsatzsteuerrechtliche Zwecke, Bilanzierungszwecke, An- und Verkaufszwecke etc.) **Verwendung** finden darf.

[2] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.2.1.2.

1.2 Stichtage, Befundaufnahme und Besichtigung

1.2.1 Bewertungsstichtag

- Der **Bewertungsstichtag** ist jener **Tag**, für den der **Wert ermittelt** wird.[3]
- Als Bewertungsstichtag gilt im vorliegenden Fall das **Datum der Befundaufnahme** (vgl. Pkt. 1.2.3 auf S. 8 in diesem Gutachten), d. h. der **10. Februar 2026.**

1.2.2 Qualitätsstichtag

- Der **Qualitätsstichtag** ist jener **Tag**, an dem aus **rechtlichen** oder **sonstigen Gründen** der **Liegenschaftszustand** zu einem **anderen Zeitpunkt als** zum **Bewertungsstichtag** maßgebend ist.[4]
- Im bewertungsgegenständlichen Fall entspricht der **Qualitätsstichtag** dem **Zeitpunkt der Fertigstellung der geplanten Doppelhäuser.**
- Da die **Projektentwicklungslaufzeit** im Rahmen des **vorliegenden Gutachtens mit rund 1,25 Jahr angenommen** wird, entspricht der **Qualitätsstichtag** dem **10. Mai 2027**.

1.2.3 Befundaufnahme

- Die **Befundaufnahme** der **Liegenschaft** wurde am **10. Februar 2026** von Frau **Lisa-Maria Strobl, MSc** (Mitarbeiterin der Realbewertung Gerald Stocker e. U.) durchgeführt.
- Bei der Befundaufnahme von Haus Top 4 war **Herr Harris**, Bauarbeiter, **anwesend**.

1.2.4 Besichtigung

1.2.4.1 Besondere Hinweise

Bei der **Befundaufnahme** wurde die bewertungsgegenständlichen Liegenschaften wie folgt **besichtigt**:

- Die **Besichtigung** bezog sich auf die bewertungsgegenständlichen Liegenschaften, die **unbebauten Grundstücke** sowie **Außenansichten der Doppelhäuser (Bauphase 1)**.
- Im Rahmen der Befundaufnahme konnten die **Nutzflächen der Doppelhaushälfte (Bauphase 1) Top 4** besichtigt werden.

[3] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.8.
[4] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.22.

1.2.4.2 Allgemeine Hinweise

- Die Liegenschaft wurde mit **bloßem Augenschein** besichtigt. Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen, des Grundstückes und des Bodens erfolgt ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen.
- Eine **Überprüfung** der **baubehördlichen Genehmigung** wurde auftragsgemäß **nicht durchgeführt**.
- Vom Sachverständigen wurden **weder** eine **bauliche noch** eine **bauphysikalische Untersuchung** der Gebäude durchgeführt, **noch** wurde eine **Untersuchung** der **Teile** durchgeführt, welche **überdeckt** sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind. Die **Funktionsfähigkeit** der **haustechnischen** und **sonstigen technischen Anlagen** wurde seitens der Sachverständigen **nicht geprüft**.
- **Detaillierte Untersuchungen**, insb. zerstörende Untersuchungen wurden **nicht ausgeführt**, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegte Unterlagen oder Annahmen beruhen. Sie dürfen daher nicht so interpretiert werden, als würden diese die Konstruktion oder das bauliche Tragwerk in seiner Gesamtheit beurteilen.
- Es wird ausdrücklich festgehalten, dass dieses Gutachten jedenfalls **kein Gutachten** über den allgemeinen **Erhaltungszustand** des Hauses i. S. d. **§ 37 (4) WEG 2002** darstellt. 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.

1.3 Bewertungsgrundlagen und Unterlagen

Der Sachverständige geht bei der **Gutachtenserstellung** von den ihm zur Verfügung **gestellten Unterlagen** und dem ihm **übermittelten** sowie **selbst beschafften Informationen** aus.

1.3.1 Unterlagen des Auftraggebers

Die nachfolgenden Unterlagen wurden dem Sachverständigen **seitens** des **Auftraggebers übermittelt** und bilden die **Grundlage** für die vorliegende Wertermittlung:

- Ausstattungsliste der Wohnhausanlage, Stand Jänner 2024
- Bau- und Ausstattungsbeschreibung für die Neuerrichtung einer schlüsselfertigen Wohnhausanlage mit 52 Wohnhäuser auf 26 Grundstücke, tlw. Doppelhaus, tlw. Als Reihenhaus und tlw. als Quatrohaus konzipiert, aufgeschlossen, inkl. Aufschließungsstraßen und PKW-Stellplätze, tlw. Carport mit Nebengebäude (Gerätehaus), Stand Jänner 2024
- Einreichpläne der Errichtung der Doppelhäuser (DH 05, DH 06, DH 07, DH, 08, RH 01, RH 02, RH 03 und RH 04) vom 25. Februar 2025 (Planinhalte: Grundrisse Lagepläne, Schnitte, Ansichten)
- Kaufvertrag vom 28. Oktober 2025
- Kaufvertrag vom 15. April 2025
- Kaufverträge im Entwurf
- Teilungsplan vom 27. März 2024

1.3.2 Selbst beschaffte Unterlagen

Die nachfolgenden Unterlagen wurden **vom Sachverständigen erhoben** und finden im Rahmen des vorliegenden Gutachtens **Verwendung**:

- Bevölkerungsentwicklung: Abfrage über den öffentlichen Datenanbieter Statistik Austria
- Denkmalschutz: Einsicht in die Denkmalliste des Bundesdenkmalamtes
- Grundbuchauszug: Abfrage über den privaten Datenanbieter Manz
- Bebauungs- und Flächenwidmungsplan sowie Höhe des Einheitssatzes für die Aufschließungskosten: Auszug der Marktgemeinde Prinzersdorf
- Infrastruktur: Auszug über den privaten Datenanbieter ImmoNetZT
- Katastralplan: Auszug über die Online-Auskunft Niederösterreich-Atlas
- Lärminfo-Karte: Auszug über den öffentlichen Datenanbieter Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie
- Marktübliche Finanzierungskosten über die Auskunft von Banken und Sparkassen
- Marktübliche Herstellungskosten über den Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
- Naturgefahren: Abfrage über den öffentlichen Datenanbieter eHora
- Preisentwicklung des Baupreisindex 2020 für den Wohnhaus- und Siedlungsbau über den öffentlichen Datenanbieter Statistik Austria
- Rücksprache bei Immobilienmaklern, Immobilienverwaltern und Sachverständigenkollegen
- Senderkataster: Auszug über den öffentlichen Datenanbieter Forum Mobilkommunikation
- Verdachtsflächenkataster: Auszug über den öffentlichen Datenanbieter Umweltbundesamt GmbH
- Vergleichswertermittlung: Vergleichstransaktionen von Doppelhäusern, Reihenhäusern, Einfamilienhäusern in der Marktgemeinde Prinzersdorf sowie in den Umlandgemeinden über den privaten Datenanbieter ImmoNetZT

1.4 Vorbemerkungen

1.4.1 Liegenschaftsbewertungsgesetz und Normengruppe B 1802

Das Gutachten wurde nach den Bestimmungen des **Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992** sowie unter Berücksichtigung der folgenden Normen aus der **Normengruppe B 1802** erstellt:

- ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren
- ÖNORM B 1802-2: Liegenschaftsbewertung Teil 2: Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren)
- ÖNORM B 1802-3: Liegenschaftsbewertung Teil 3: Residualwertverfahren

1.4.2 Einhaltung nationaler und internationaler Standards

- **Nationale Standards:**
  - Dem Sachverständigenwesen liegt in Österreich das Sachverständigen- und Dolmetschergesetz (SDG) zugrunde.
  - Sofern die Wertermittlung für eine Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien erstellt wird, erfolgt die Bewertung gem. § 29 ImmoInvFG (Immobilien-Investmentfondsgesetz)
- **Internationale Standards:** Der Sachverständige hält im Rahmen der Wertermittlung zudem die nachfolgenden internationalen Richtlinien ein:
  - European Valuation Standards (EVS) 2020 der TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations)
  - International Valuation Standards (IVS) 2020 des IVSC (International Valuation Standards Committee)
  - Bewertung – Globale Standards 2020 der RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)
  - International Accounting Standards (IAS)/International Financial Reporting Standards (IFRS) des IASB (International Accounting Standards Board)

1.4.3 Verkehrswert und andere Wertbegriffe

Der **Verkehrswert** ist jener **Preis**, der bei einer **Veräußerung** der Liegenschaft im **redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt** werden kann.[5] Bei der Ermittlung des Verkehrswertes haben die **besondere Vorliebe** und andere **ideelle Wertzumessungen** einzelner Personen **außer Betracht** zu bleiben.[6] Der Verkehrswert entspricht dem **Marktwert** einer Liegenschaft.[7]

Im Rahmen der Wertermittlung sind – in vollständiger Übereinstimmung mit dem Auftraggeber – **Annahmen** (vgl. Pkt. 1.1.3 auf S. 6 in diesem Gutachten) zu berücksichtigen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der **Verkehrswert nicht ident** mit den **nachfolgenden Wertbegriffen**, die u. a. in der ÖNORM B 1802-1 definiert werden, **ist**:

- beizulegender Zeitwert
- beizulegender Wert
- Beleihungswert nach BWG bzw. EVS
- fairer Wert
- Fixpreis nach WGG
- Individualwert
- vorhandener Bauwert gem. BauRG

Weiters ist der **Verkehrswert nicht** mit den folgenden – im **Ertragsteuer- und Unternehmensrecht** – definierten Wertbegriffen **ident**:

- fiktive Anschaffungskosten
- gemeiner Wert
- Teilwert

[5] Vgl. § 2 (2) LBG, vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.26.
[6] Vgl. § 2 (3) LBG.
[7] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Anm. 1 zu Pkt. 3.26. Demnach führen die Ermittlung des Verkehrswertes und die Ermittlung des Marktwertes gem. § 103 (1) lit aa bb BWG sowie gem. EVS 2020 zum selben Ergebnis.

1.4.4 Lastenfreiheit

- Die vorliegende **Wertermittlung** erfolgt – wenn nicht ausdrücklich anders angegeben – **geldlastenfrei**. Eine **rechtliche** und **steuerliche Beurteilung** wird vom Gutachter **nicht vorgenommen**. Es wird angenommen, dass ggf. wertbeeinflussende **Abgaben**, **Beiträge** oder **Gebühren** zum **Stichtag bezahlt** sind. Der Gutachter geht davon aus, dass **Grundstücksabtretungen**, **Sonderumlagen** oder ähnliches **nicht mehr anfallen**.
- Es wurde **nicht geprüft**, ob zugunsten des Bewertungsgrundstücks irgendwelche **nicht** im **Grundbuch** eingetragenen **Rechte und Lasten**, auch aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen, oder dinglich nicht gesicherte Verpflichtungen der Liegenschaftseigentümer **bestehen**.

1.4.5 Währungsbeträge, Flächenmaße

- Die **Währungsbeträge** sind in **Euro** angegeben. Die **Flächenmaße** werden in **Quadratmeter** angegeben. Maße und Flächen sind den **vorgelegten Unterlagen entnommen** und wurden örtlich **nicht** oder nur **stichprobenweise überprüft**. Technische **Berechnungen** wurden **überschlägig**, d. h. in einem Genauigkeitsmaß ausgeführt, wie es für die Ermittlung des Wertes maßgeblich ist.
- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird **angenommen**, dass **konsensgemäß gebaut** wird und wurde, daher **keine Abweichungen** der **tatsächlichen Bauführung** vom **genehmigten Bauplan** vorliegen und auch künftig nicht vorliegen werden und sämtliche behördliche **Auflagen erfüllt** wurden und auch künftig werden.
- 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.

1.4.6 Gebäudeausstattung, Außenanlagen, Fahrnisse, Bauaufträge

- Die Bewertung der Liegenschaften **beinhaltet** grundsätzlich alle auf den Grundstücken errichteten **Gebäude** und die darin eingebaute **Gebäudeausstattung**, wie Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen etc. Weiters sind Außenanlagen, Einfriedungen, Gartengestaltungsbauwerke sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen im ermittelten Wert berücksichtigt.
- Die auf der Liegenschaft vorhandenen **Fahrnisse**, wie Möblierung, Gerätschaften, Hausrat etc. sind im ermittelten Wert **nicht eingerechnet**.
- **Bauaufträge** wurden seitens des Auftraggebers des vorliegenden Gutachtens **nicht bekannt gegeben**. Sonstige Verfahren wurden nicht erhoben oder mitgeteilt und werden daher im Rahmen der vorliegenden Bewertung nicht berücksichtigt.

1.4.7 Umsatzsteuer

- Die Lieferung von Grundstücken ist **steuerfrei**.[8] Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremden Grund und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerbefreit. Es besteht allerdings die **Möglichkeit**, diese Lieferungen gem. **§ 6 (2) UStG steuerpflichtig zu behandeln**.
- Wird die Immobilie bei freihändigem Verkauf mit **Inrechnungstellung** von **20 % USt** verwertet, so ist die Umsatzsteuer dem im Gutachten ausgewiesenen Verkehrswert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine ev. **Vorsteuerkorrektur** nicht nötig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20 % USt verkauft werden, wären ev. geltend gemachte **Vorsteuerabzüge** von baulichen Maßnahmen der letzten 10 oder 20 Jahre zu **berichtigen** und anteilig an die **Finanzverwaltung abzuführen**.
- Im **Zwangsversteigerungsverfahren** kommt es zum **Übergang der Steuerschuld**, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gem. § 6 (2) UStG verzichtet und der Erwerber ein Unternehmer oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist.[9] **Bemessungsgrundlage** in den Fällen des Übergangs der Steuerschuld ist das **Meistbot**, welches in diesem Fall einen **Nettobetrag** (also exkl. der auf den Erwerber übergehenden USt) darstellt.
- Erfolgt eine **Option** zur **Steuerpflicht** und handelt es sich bei dem Erwerber weder um einen Unternehmer noch um eine juristische Person öffentlichen Rechts, ist das **Meistbot** als **Bruttobetrag** zu verstehen. Der Verzicht auf die Steuerbefreiung ist an keine besondere Form gebunden. Eine Option zur Steuerpflicht ist nur zulässig, wenn sie **spätestens 14 Tage** nach Bekanntgabe des Schätzwertes dem **Gericht mitgeteilt** wird.

1.4.8 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

- Angesichts der **Unsicherheit** einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insb. der Notwendigkeit, auf **Erfahrungswerte** zurückzugreifen und **Annahmen** zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung **keine** mit **mathematischer Exaktheit feststehende Größe**. Dennoch hat der Gutachter nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.[10]
- Auftraggeber sind entsprechend der Bestimmungen der ÖNORM B 1802-1 insb. darauf hinzuweisen, dass der ermittelte **Verkehrs- bzw. Marktwert** bzw. andere ermittelte Werte **nicht bedeuten**, dass ein entsprechender **Preis** auch bei **gleichbleibenden äußeren Umständen** im **Einzelfall jederzeit**, insb. kurzfristig, am **Markt realisierbar** ist.[11]
- Je nach **Verwertungsdauer** und **Anzahl** der **Interessenten** kann der erzielte **Kaufpreis** daher innerhalb einer **Bandbreite** nach oben und unten **abweichen**. Die Größe der Bandbreite hängt dabei vom **Immobilientyp** (Einfamilienhaus, Eigentumswohnung, Büroobjekt, Mietzinshaus, Sonderimmobilie etc.) und der **Größe** des jeweiligen **Immobilienteilmarktes** (Lage der Liegenschaft in einem Ballungszentrum mit vielen Marktteilnehmern oder Lage in einem ländlichen Gebiet mit geringer Immobiliennachfrage) ab.

[8] Vgl. § 6 (1) Z 9 lit a UStG.
[9] Vgl. § 19 (1b) lit c UStG.
[10] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.4.
[11] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.4.

1.4.9 Vertraulichkeit, Haftung, Veröffentlichung und Unabhängigkeit

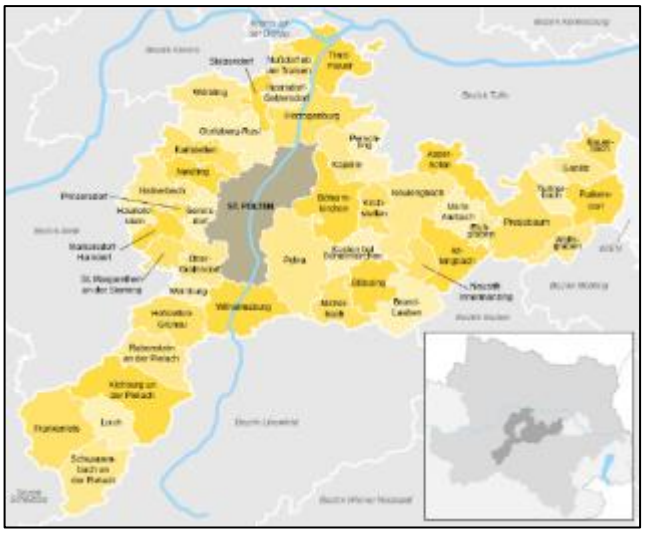
- Meine **Bewertungen** und **Berichte** sind **streng vertraulich** und **nur** für das **finanzierende Kreditinstitut** bestimmt. Sämtliche **Informationen** und **Unterlagen**, welche mir von Seiten des Auftraggebers schriftlich oder mündlich zur Verfügung gestellt werden, werden von mir **streng vertraulich** behandelt, insb. auch nach Beendigung des Auftrages. An **Dritte** dürfen vertrauliche Informationen **nur** nach vorheriger **ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung** durch den Auftraggeber weitergegeben werden.
- Der **vorliegende Bericht** wurde ausschließlich zu dem o. a. **Zweck der Wertermittlung** (vgl. Pkt. 1.1.5 auf S. 7 in diesem Gutachten) erstellt. Es wird eine **Haftung gegenüber** dem **Auftraggeber** und dem **finanzierenden Kreditinstitut** übernommen. **Gegenüber dritten Parteien** wird **keine Haftung** übernommen für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.
- Die **Haftung** für die **Richtigkeit** des **Verkehrswertgutachtens** wird von meiner abgeschlossenen **Vermögensschadenshaftpflichtversicherung** übernommen. Ich weise darauf hin, dass sämtliche Ansprüche des Auftraggebers für allenfalls eintretende Schadensfälle für den **einzelnen Schadensfall** auf die **Deckungssumme** mit dem Betrag von **€ 10.000.000,– beschränkt** ist.
- Für **entgangenen Gewinn**, mittelbare **Schäden** und **Folgeschäden**, insbesondere auch **Mangelfolgeschäden** und **immaterielle Schäden** kann **keine Haftung** übernommen werden.
- Dieser Bericht darf **ohne** meine **schriftliche** und vorab erteilte **Zustimmung** zu Form und Kontext, in dem es erscheinen soll, **weder** in Teilen noch im Ganzen in veröffentlichten Unterlagen, Rundschreiben oder Verlautbarungen Erwähnung finden **noch** in einer anderen Weise **veröffentlicht** werden.
- Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass sie diese Liegenschaftsbewertung als **unabhängiger Gutachter** objektiv und unparteiisch erstellt hat.

2 Befund

Im **Befund** wird der Bewertungsgegenstand nach seinen **Wertbestimmungsmerkmalen** und seinen **sonstigen** für die Bewertung bedeutsamen **Eigenschaften tatsächlicher** bzw. **rechtlicher Art** beschrieben.

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage



Die **bewertungsgegenständlichen Liegenschaften** liegen im **niederösterreichischen Bezirk St. Pölten** (in älterer Form St. Pölten-Land). Der Bezirk umfasst auf einer **Fläche** von rund **1.286,88 km²** insgesamt **45 Gemeinden**, darunter sechs Städte und 25 Marktgemeinden mit insgesamt **134.755 Einwohnern** (Stand 1. Jänner 2025). Im Jahr 2015 wurde vom Niederösterreichischen Landtag beschlossen, dass der Bezirk Wien-Umgebung mit 31. Dezember 2016 aufgelöst wird. Anschließend wurde von der Landesregierung die Neuzuteilung der Gemeinden auf die angrenzenden Bezirke durchgeführt: Die Gemeinden Gablitz, Mauerbach, Pressbaum, Purkersdorf, Tullnerbach und Wolfsgraben wurden Teil des Bezirkes St. Pölten

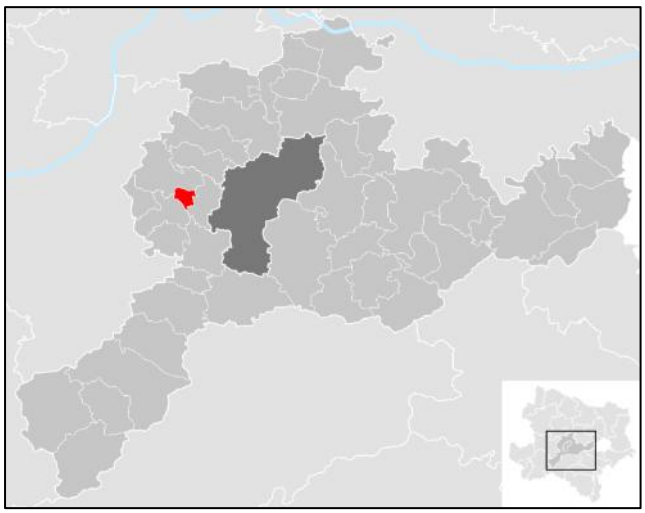
Der Bezirk St. Pölten umfasst das **Umland** der **Landeshauptstadt St. Pölten** und die **Wienerwald-Gemeinden unmittelbar westlich von Wien. Außenstellen** der **Bezirkshauptmannschaft** St. Pölten-Land existieren in **Kirchberg an der Pielach, Neulengbach** und **Purkersdorf**. Landschaftlich zählt der größte Teil des Bezirks zum **Mostviertel** bis auf die 2017 dazugekommenen Wienerwald-Gemeinden, die zum **Industrieviertel** zählen. Er gehört zur Hauptregion der **Raumplanung NÖ-Mitte**.

Zu den **Nachbarbezirken** zählen im **Norden** der Bezirk Krems mit der Statutarstadt Krems an der Donau, im **Nord-Osten** der Bezirk Tulln, im **Osten** die Wiener Bezirke Penzing und Hietzing, im **Südosten** die Bezirke Mödling und Baden, im **Süden** der Bezirk Lilienfeld und im **Westen** die Bezirke Scheibbs und Melk.

Verkehrsmäßig wird der Bezirk St. Pölten vor allem durch die **A 1-West-Autobahn** von Wien nach Salzburg, der **B1 Wiener Straße** und die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden **S33 Kremser Schnellstraße**, die **B20 Mariazeller Straße** und die **B39 Pielachtal Straße** erschlossen.

Die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr** wird vor allem durch die **Österreichischen Bundesbahnen** durch die **Westbahnstrecke**, die **Mariazeller Bahn** sowie regionale und überregionale **Buslinien** gewährleistet.

2.1.2 Mikrolage



Die **Marktgemeinde Prinzersdorf** mit **1.740 Einwohnern** (Stand: 1. Jänner 2025) liegt mit einer **Fläche** von ca. **4,06 km²** in der **Wienerwald-Region** im **Bezirk St. Pölten** am Hauptkamm des **Wienerwaldes** im **Industrieviertel**. Prinzersdorf liegt im **Mostviertel** in Niederösterreich westlich von **Sankt Pölten** im Tal der **Pielach** am Südrand des **Dunkelsteinerwaldes**. Die Fläche der Marktgemeinde umfasst 4,06 Quadratkilometer. 11,37 Prozent der Fläche sind bewaldet. Das Gemeindegebiet umfasst folgende zwei Ortschaften (in Klammern Einwohnerzahl Stand 1. Jänner 2025: Prinzersdorf (1685) und Uttendorf (55). Die Gemeinde besteht aus den Katastralgemeinden Prinzersdorf und Uttendorf.

Im Jahr **2010** wurden von den sieben landwirtschaftlichen Betrieben vier im Haupt-, zwei im Nebenerwerb und eine von einer juristischen Person geführt. Diese eine bewirtschaftete mehr als die Hälfte der Flächen. Im **Produktionssektor** waren **sechzig Prozent** der Erwerbstätigen mit der **Herstellung von Waren** beschäftigt, **vierzig Prozent** arbeiteten im **Baugewerbe**. Die größten Arbeitgeber im Dienstleistungssektor waren die sozialen und öffentlichen Dienste sowie der Handel.

Von den beinahe **800 Erwerbstätigen**, die im Jahr 2011 in Prinzersdorf wohnten, **pendelten** mehr als **achtzig Prozent** aus. Von den umliegenden Gemeinden kamen **400 Menschen zur Arbeit nach Prinzersdorf**.

Im Gemeindegebiet entspringt die **Wien**, die durch das von ihr gebildete Wiental bis in den Wiener Donaukanal fließt. Pressbaum selbst liegt zum größten Teil im **Wiental** und in anschließenden **Seitentälern** wie der Pfalzau, dem Weidlingbachtal und der Brentenmais. An manchen Abschlüssen der Täler liegen Sättel wie der Rauchengern, der Hengstl oder der Rekawinkler Berg. Höher gelegene Ortsteile sind Dürrwien, Haitzawinkel, in der Bonna, Rekawinkel und Schwabendörfl, wobei letztere beiden direkt am Hauptkamm des Wienerwaldes liegen. Ca. 78 Prozent der Fläche sind bewaldet.

Prinzersdorf liegt unmittelbar an der **Wiener Straße B1** sowie der **Westbahn** mit eigenem Bahnhof, sodass beste Verbindungen in die nahe gelegene Landeshauptstadt **St. Pölten** zur Verfügung stehen. Obwohl ebenfalls nahe gelegen, ist die Westautobahn A1 erst nach einigen Kilometer Fahrt auf der B1 zu erreichen, wobei zur Anschlussstelle St. Pölten Süd das Stadtgebiet durchfahren werden muss.

Die **Bevölkerungsentwicklung bis** zum Jahr **2021** sowie die **Bevölkerungsprognosen bis** zu den Jahren **2035** und **2050** sind in der folgenden Abbildung dargestellt:

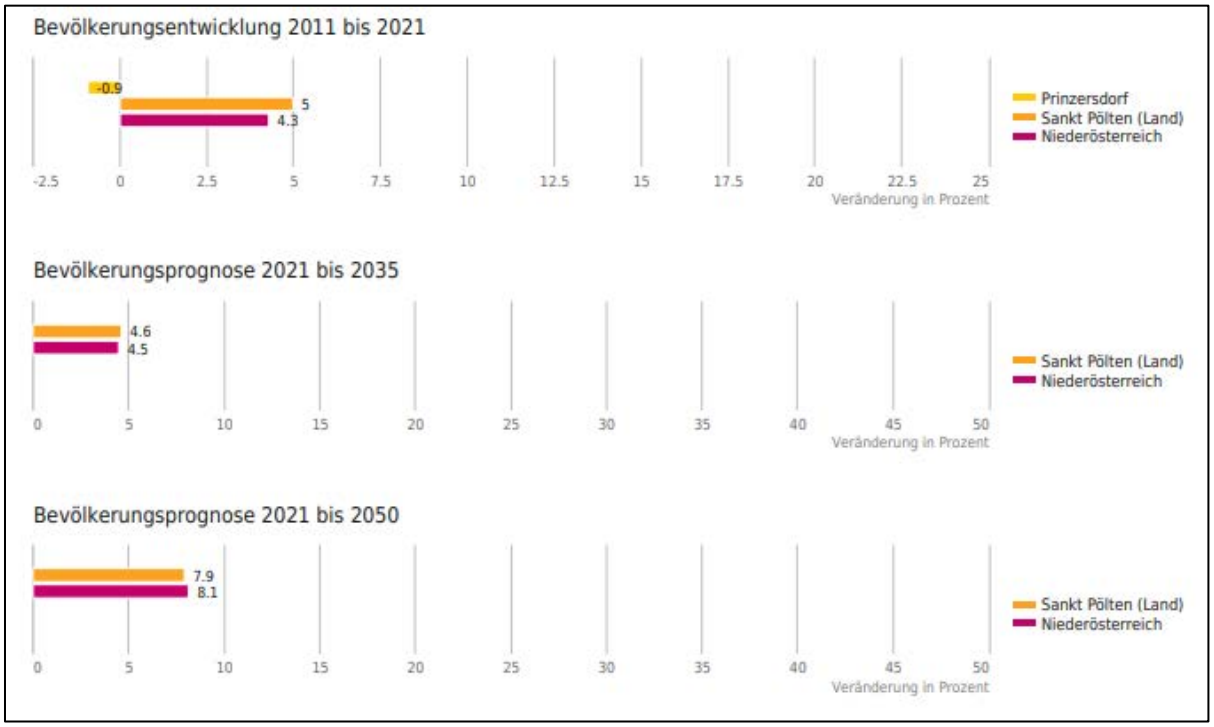


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung und -prognose Marktgemeinde Prinzersdorf von 2001 bis 2050[12]

[12] Vgl. Immoservice Austria (2026), S. B 21.

Die **Altersverteilung** in der **Marktgemeinde Prinzersdorf** als auch im **direkten Wohnumfeld** ist durch die **Gruppe** der **25- bis 44-Jährigen** geprägt. An zweiter Stelle folgt die **Gruppe über 45- bis 64-Jährigen** und an dritter Stelle die **Gruppe** der **über 64-Jährigen:**

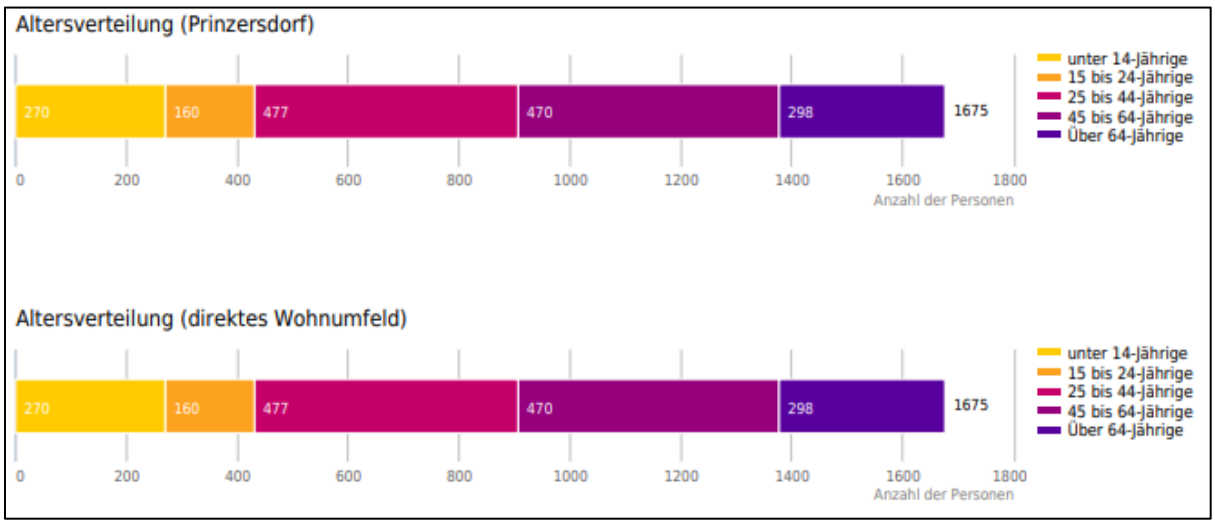


Abbildung 2: Altersverteilung Markgemeinde Prinzersdorf und direktes Wohnumfeld[13]

Die **Arbeitsplatzdichte** gibt Aufschluss darüber, wie viele Arbeitsplätze in der Stadt oder in der Gemeinde vorhanden sind. Eine Dichte von rund 500 Arbeitsplätzen je 1.000 Personen bedeutet ein ausgewogenes Verhältnis von Arbeitsplätzen und Wohnbevölkerung. Die **Marktgemeinde Prinzersdorf** weist eine Arbeitsplatzdichte von **337 Beschäftigen** je 1.000 Personen auf, was darauf hinweist, dass die Gemeinde eindeutig eine **Wohngemeinde** darstellt. Diese Arbeitsplatzdichte liegt **unter** dem **Niederösterreich-Schnitt** von 400 Beschäftigten und **über** dem Schnitt des **Bezirks Sankt Pölten (Land)** mit 292 Beschäftigten.

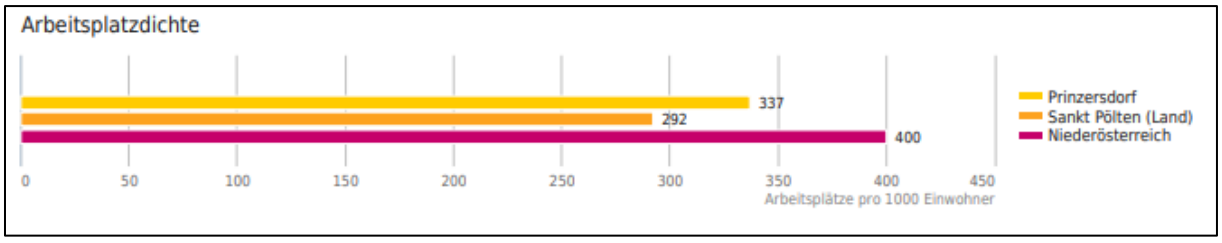


Abbildung 3: Arbeitsplatzdichte Marktgemeinde Prinzersdorf[14]

[13] Vgl. Immoservice Austria (2026), S. B 20.
[14] Vgl. Immoservice Austria (2026), S. B 19.

In der **unmittelbaren** und **mittelbaren Umgebung** zu den bewertungsgegenständlichen Liegenschaften und in den **umliegenden Gemeinden** befinden sich **Kindergärten bzw. Kinderbetreuungseinrichtungen, Volksschulen, weiterführende Schulen, Hochschulen sowie sonstige Bildungseinrichtungen:**

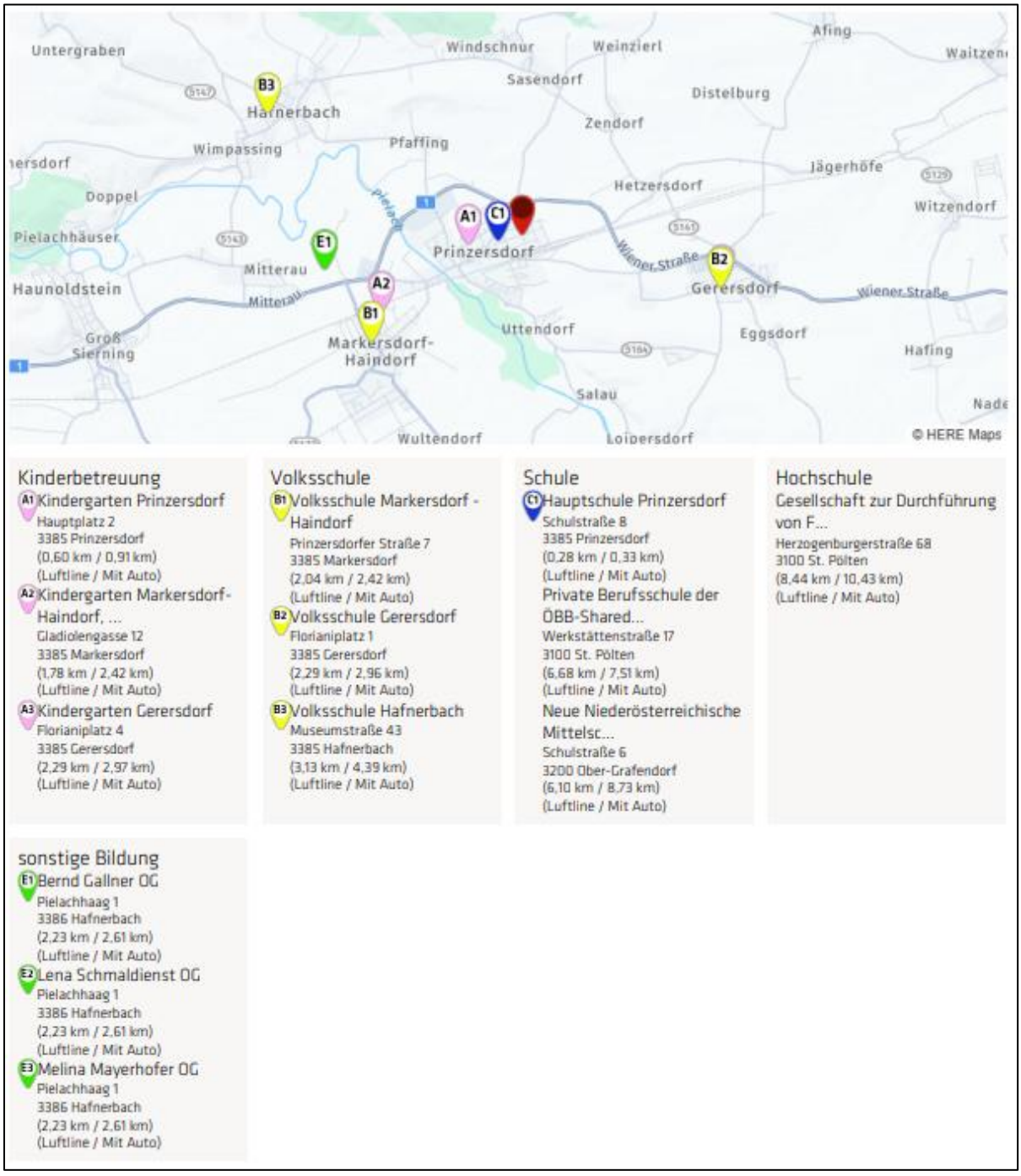


Abbildung 4: Ausbildung und Kinderbetreuung Marktgemeinde Prinzersdorf [15]

[15] Vgl. Immoservice Austria (2026), S. B 010.

In der **unmittelbaren** und **mittelbaren Umgebung** zu den bewertungsgegenständlichen Liegenschaften und den **umliegenden Gemeinden** finden sich **praktische Ärzte**, **Zahnärzte**, **Fachärzte** und **Kinderärzte:**

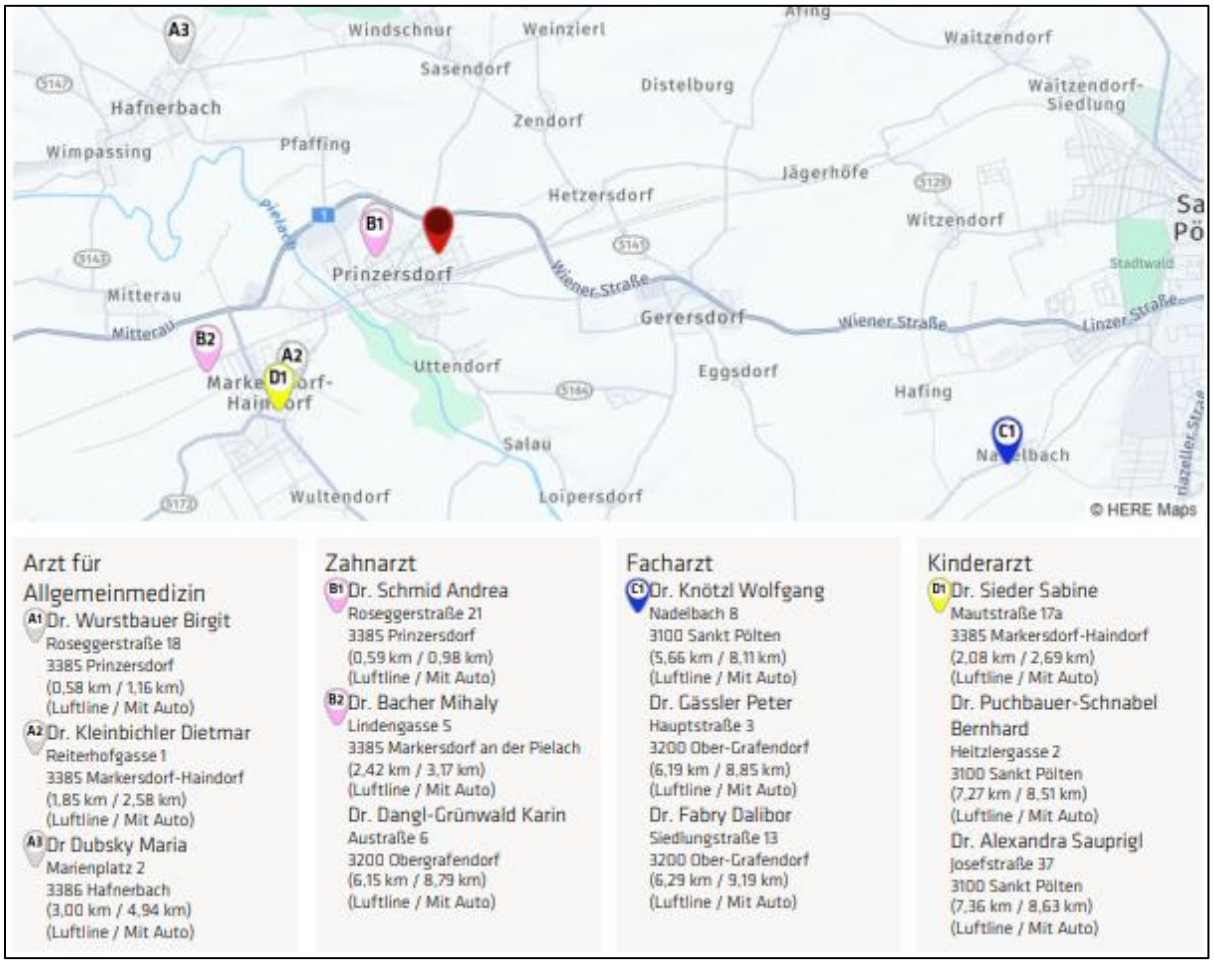


Abbildung 5: Ärzte Marktgemeinde Prinzersdorf [16]

[16] Vgl. Immoservice Austria (2026), S. B 14.

In der **unmittelbaren und mittelbaren Umgebung** zu den bewertungsgegenständlichen Liegenschaften und den **umliegenden Gemeinden** finden sich **Apotheken**, **Ärztezentren bzw. Krankenhäuser, Physio- und Psychotherapeuten, Seniorenheime** sowie **Tierärzte**:

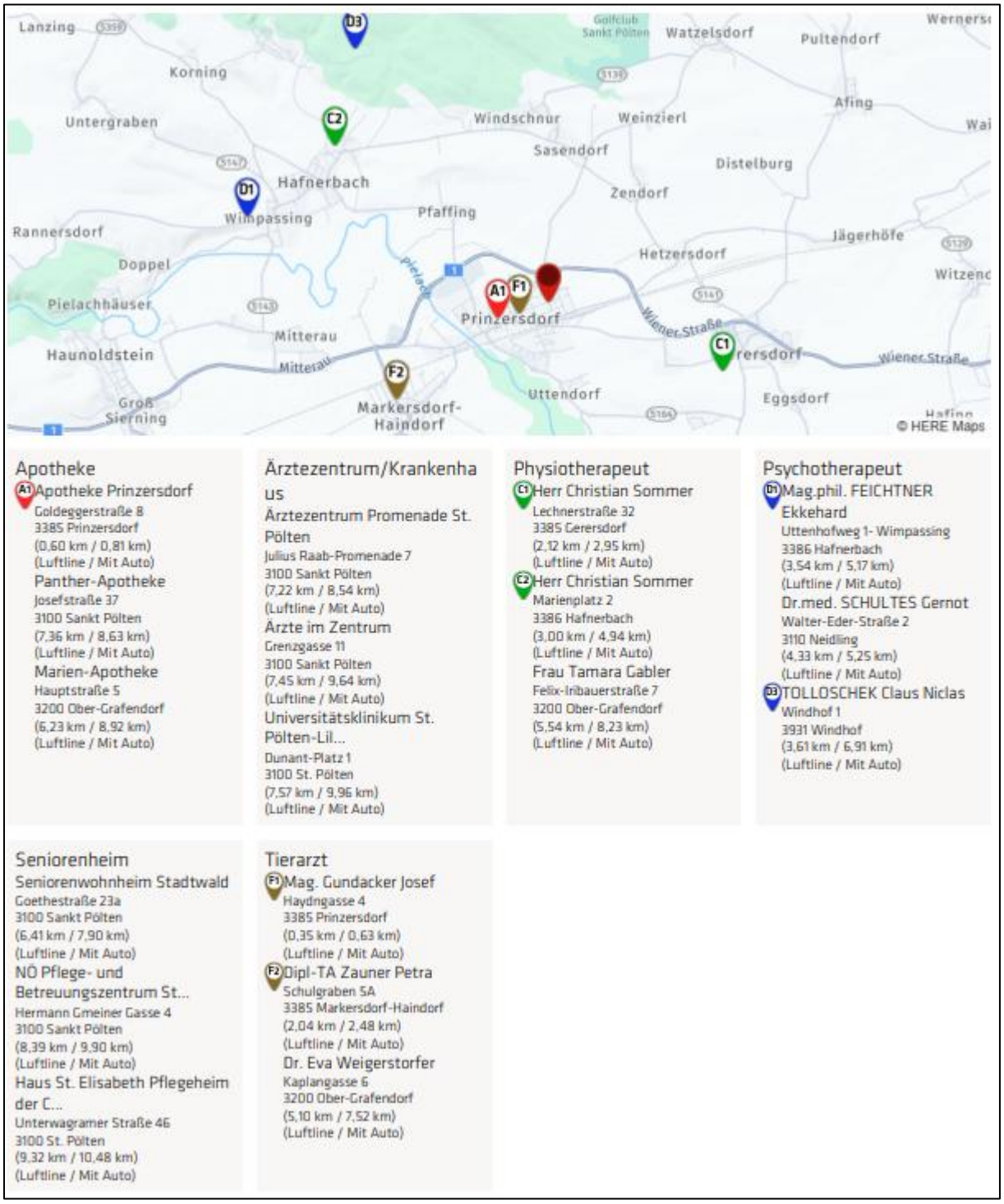


Abbildung 6: Medizinische Einrichtungen und Therapie Marktgemeinde Prinzersdorf [17]

[17] Vgl. Immoservice Austria (2026), S. B 16.

In der **unmittelbaren und mittelbaren Umgebung** zu den bewertungsgegenständlichen Liegenschaften und den **umliegenden Gemeinden** finden sich **Banken**, **Postfilialen**, **Tankstellen** und **Trafiken**:

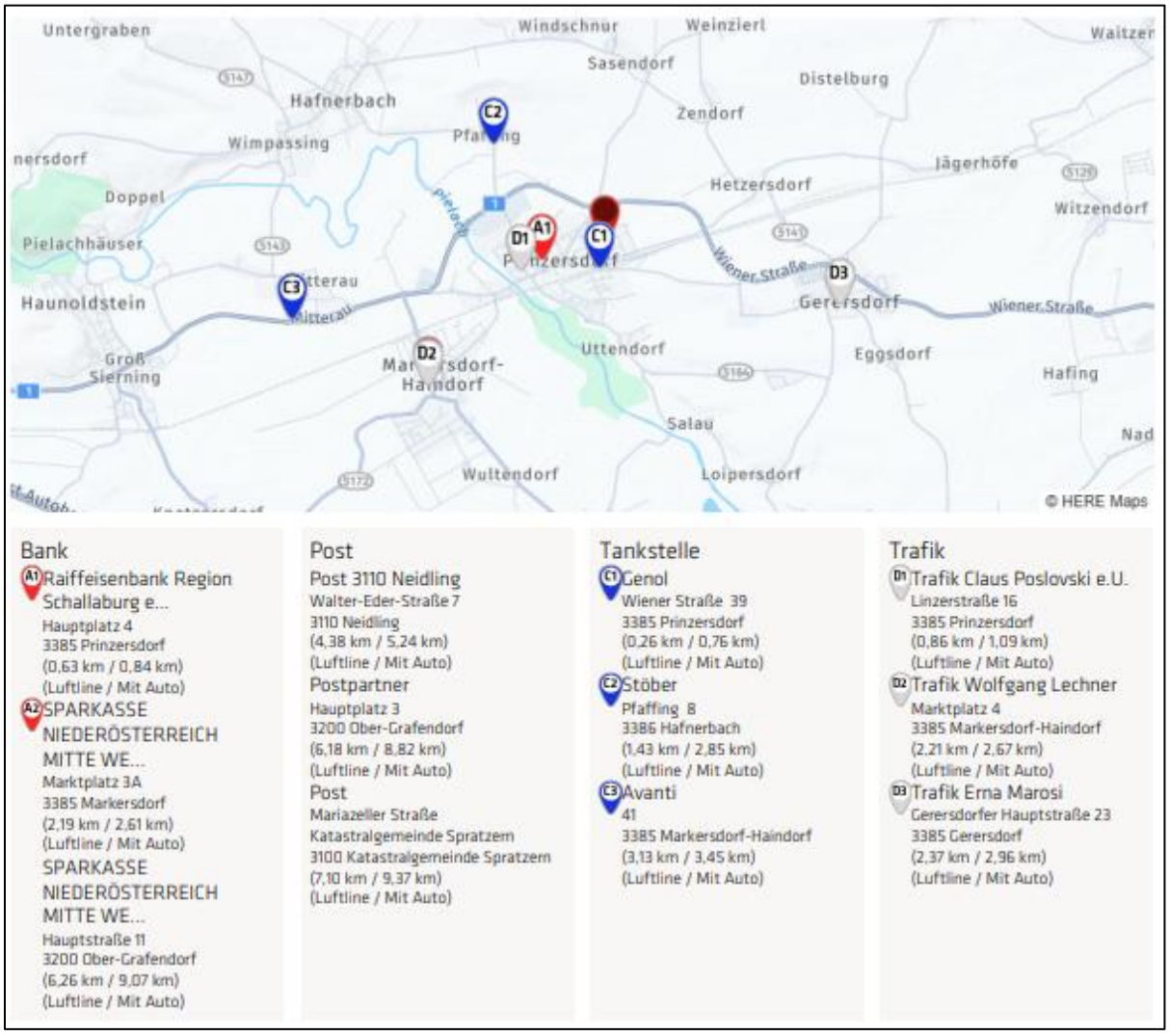


Abbildung 7: Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken) Marktgemeinde Prinzersdorf[18]

[18] Vgl. Immoservice Austria (2026), S. B 08.

In der **unmittelbaren und mittelbaren Umgebung** zu den bewertungsgegenständlichen Liegenschaften und den **umliegenden Gemeinden** finden sich **Supermärkte**, **Bäckereien**, **Fleischer**, **Bäckereien und Drogerien**:

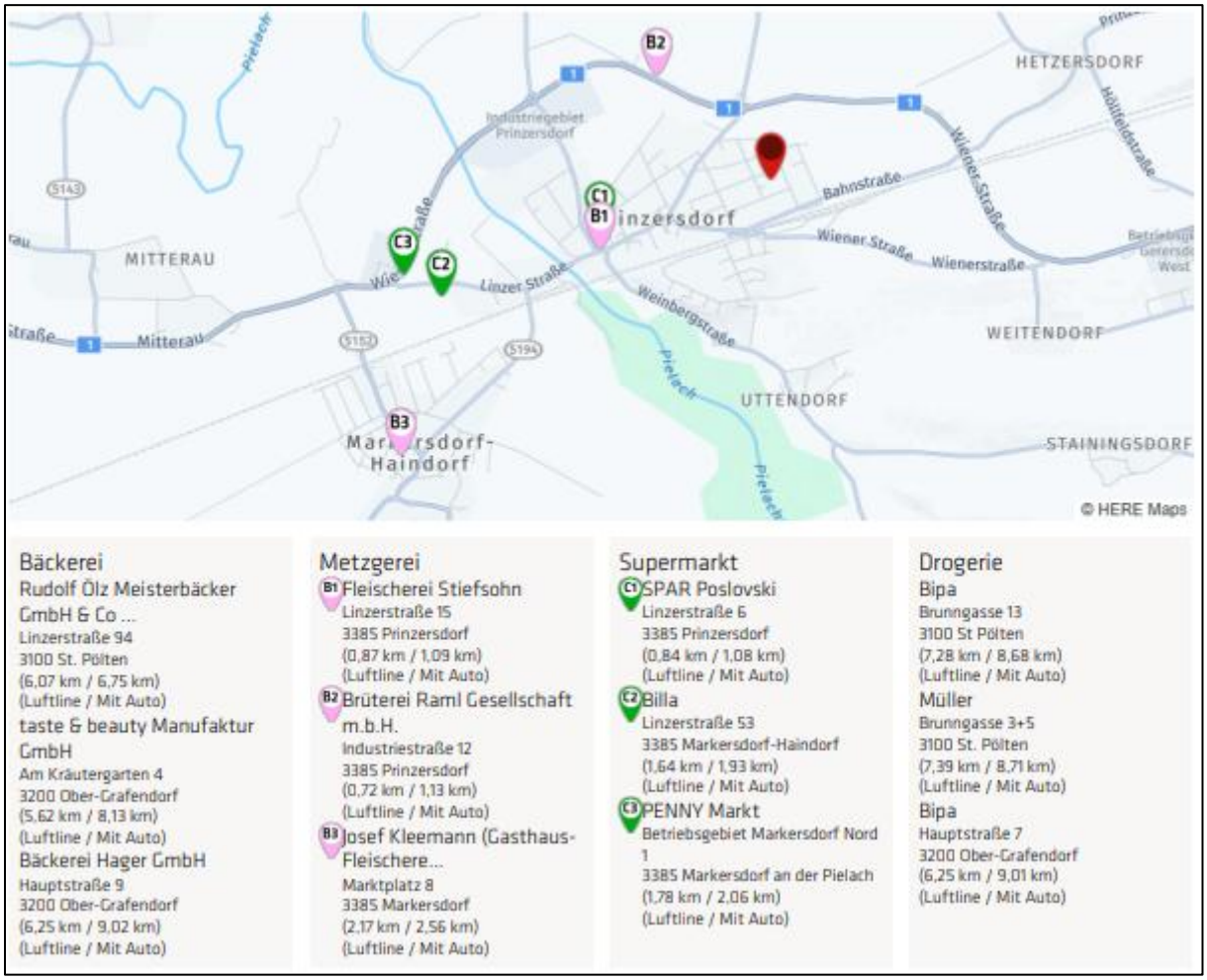


Abbildung 8: Nahversorger (Bäckerei, Fleischerei, Supermarkt, Drogerie) Marktgemeinde Prinzersdorf[19]

[19] Vgl. Immoservice Austria (2026), S. B 06.

Die Anbindung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften an den **öffentlichen Personennahverkehr** ist – insb. unter Berücksichtigung der Lage in der Marktgemeinde Prinzersdorf sowie der Lage im Bezirk St. Pölten (Land)– als **gut bis sehr gut** einzustufen:

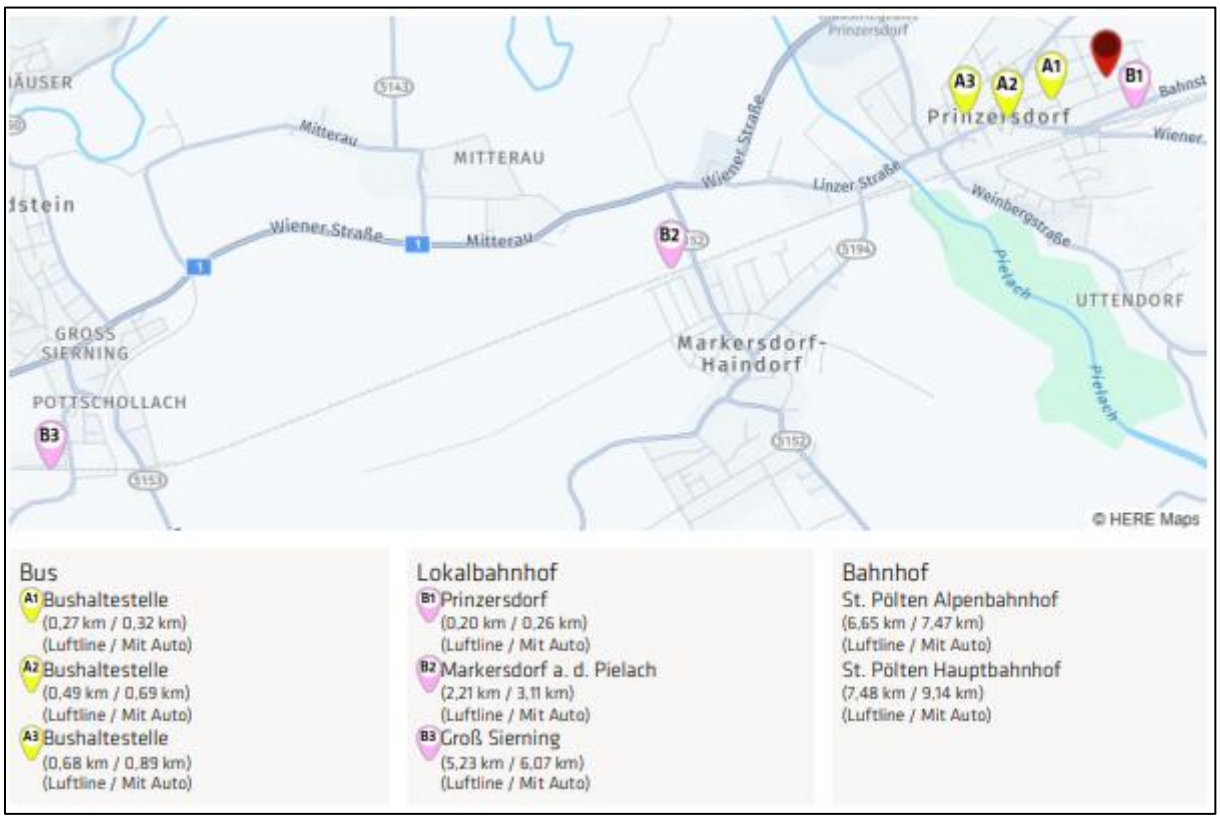


Abbildung 9: Öffentlicher Personennahverkehr Marktgemeinde Prinzersdorf[20]

[20] Vgl. Immoservice Austria (2026), S. B 18.

Die **bewertungsgegenständlichen Liegenschaften** liegen in der **Beethovenstraße o.N., Bahnstraße o.N. sowie Schillerstraße o.N.** in **A-3385 Prinzersdorf**:

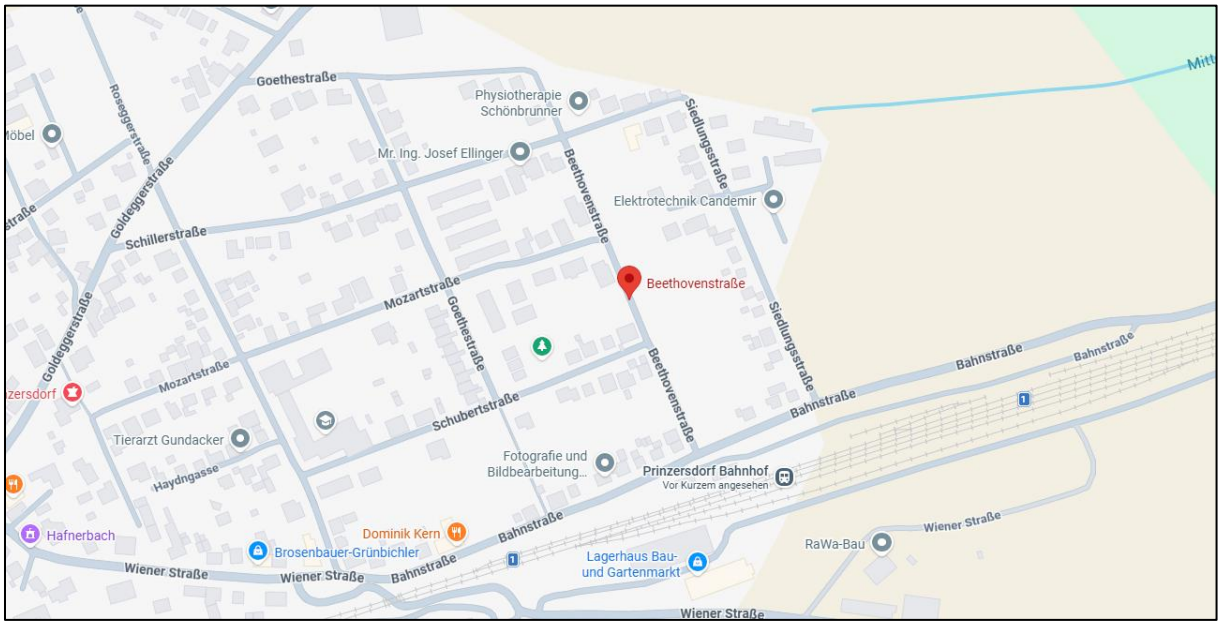


Abbildung 10: A-3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße o.N. (Karte)[21]

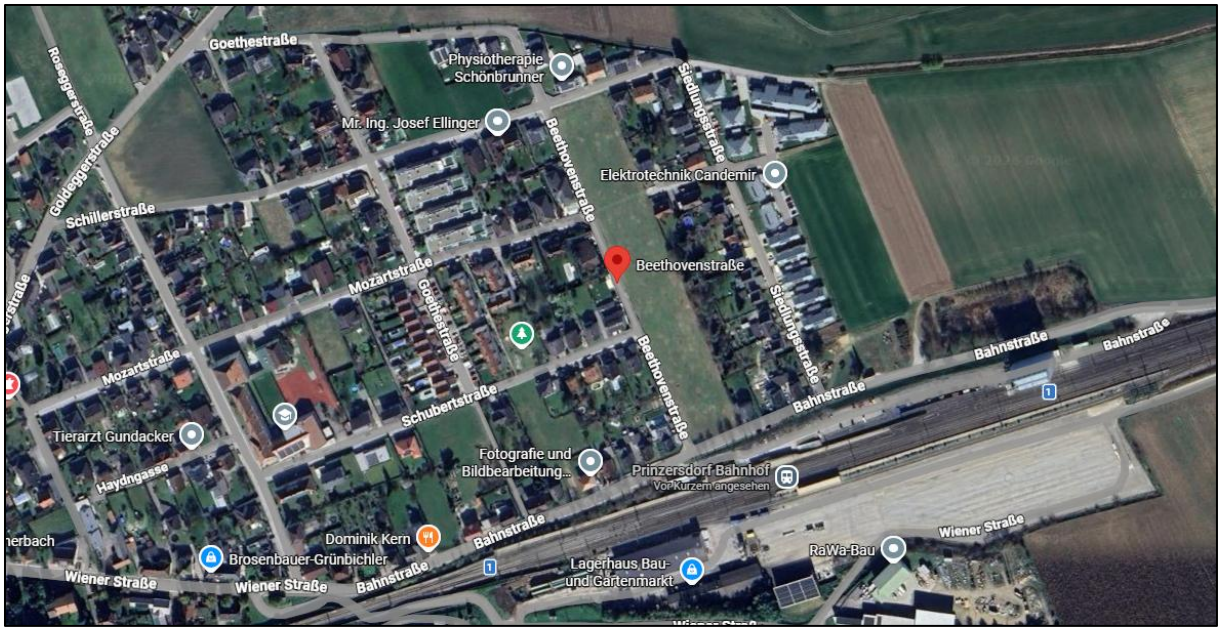


Abbildung 11: A-3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße o.N. (Luftbild)[22]

[21] Vgl. Google (2026), abrufbar unter: https://www.google.com/maps/place/Beethovenstra%C3%9Fe,+3385+Prinzersdorf/@48.2041618,15.5155244,14z/data=!4m6!3m5!1s0x47727961387b813b:0x483deda29d883ac0!8m2!3d48.2044416!4d15.5243951!16s%2Fg%2F1ts1lg73?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDIwOC4wIKXMD-SoASAFQAw%3D%3D, abgerufen am: 11. Februar 2026.

[22] Vgl. Google (2026), abrufbar unter: https://www.google.com/maps/place/Beethovenstra%C3%9Fe,+3385+Prinzersdorf/@48.2041618,15.5155244,5795m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x47727961387b813b:0x483deda29d883ac0!8m2!3d48.2044416!4d15.5243951!16s%2Fg%2F1ts1lg73?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDIwOC4wIKXMD-SoASAFQAw%3D%3D, abgerufen am: 11. Februar 2026.

Bei der gegenständlichen Lage handelt es sich **primär** um eine **Wohnlage**. Die nähere **Umgebung** wird durch **Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sowie unbebaute Grundstücke und dem Bahnhof Prinzersdorf** charakterisiert:




Abbildung 12: Blick Bahnstraße Richtung Nordosten (links) und Richtung Südwesten (rechts)




Abbildung 13: Blick von der Liegenschaft Richtung Südosten (links) und Südwesten (rechts)



Abbildung 14: Blick auf die angrenzende Liegenschaft im Südosten




Abbildung 15: Blick Beethovenstraße Richtung Südosten (links) und Richtung Nordwesten (rechts)




Abbildung 16: Blick auf die gegenüberliegende Straßenseite Richtung Südwesten (links) und Nordwesten (rechts)




Abbildung 17: Blick Beethovenstraße Richtung Südosten (links) und Richtung Nordwesten (rechts)




Abbildung 18: Blick auf die gegenüberliegende Straßenseite Richtung Südwesten (links) und Nordwesten (rechts)





Abbildung 19: Blick Motzartstraße Richtung Nordosten (links und rechts) und Richtung Westen (rechts)




Abbildung 20: Blick auf die gegenüberliegende Straßenseite Richtung Nordosten (links) und Südosten (rechts)



Abbildung 21: Blick auf die angrenzende Liegenschaft im Nordosten

Gesamt gesehen kann der **Standort** der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft insb. für **Wohnzwecke** – auf Basis einer üblichen Notenskala und unter Berücksichtigung der Lage im Bezirk St. Pölten (Land) – als **gut** bezeichnet werden:

Standortqualitätsmatrix	Sehr gut	Gut	Befriedigend	Genügend	Nicht genügend
Nähe zum Gemeindezentrum		■			
Infrastruktur		■			
Parken auf öffentlichem Grund			■		
Parken auf Eigengrund	■				
Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr	■	■			
Anbindung an den Individualverkehr		■			
Wohnlage		■			

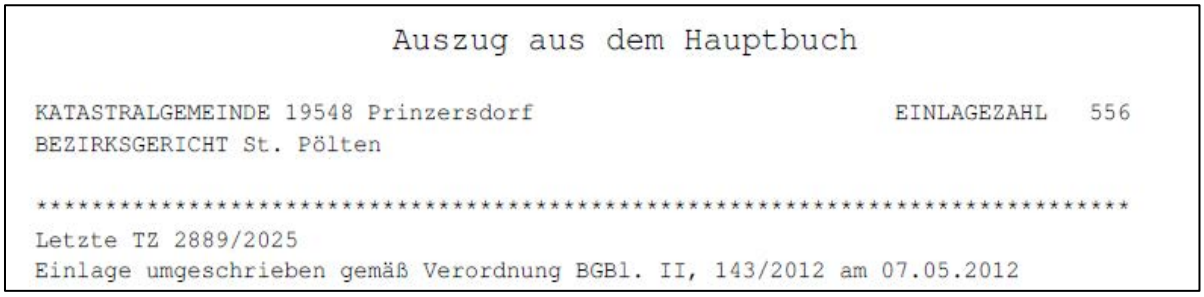
Tabelle 1: Standortbewertung

2.2 Grundbuch

2.2.1 EZ 556, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten

2.2.1.1 Aufschrift

Die bewertungsgegenständlichen Grundstücksteilflächen der Liegenschaft liegen in der **EZ 556, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten:**



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 19548 Prinzersdorf EINLAGEZAHL 556
BEZIRKSGERICHT St. Pölten

****

Letzte TZ 2889/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

Abbildung 22: EZ 556, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten (Ausschnitt)

2.2.1.2 A 1-Blatt

Die EZ 556, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten, umfasst folgende Grundstücke (Änderung in Vorbereitung) mit einer Gesamtfläche laut Grundbuch von 11.295 m²:

- **Gst.-Nr. 407/1** mit einer Fläche von **425 m² (nicht bewertungsgegenständlich),**
- **Gst. Nr: 407/2** mit einer Fläche von **402 m² (nicht bewertungsgegenständlich),**
- **Gst. Nr. 407/3** mit einer Fläche von **405 m² (nicht bewertungsgegenständlich),**
- **Gst. Nr. 407/4** mit einer Fläche von **443 m² (nicht bewertungsgegenständlich),**
- **Gst. Nr. 407/5** mit einer Fläche von **497 m²,**
- **Gst. Nr. 407/6** mit einer Fläche von **508 m²,**
- **Gst. Nr. 407/8** mit einer Fläche von **412 m²,**
- **Gst. Nr. 407/9** mit einer Fläche von **422 m²,**
- **Gst. Nr. 409/3** mit einer Fläche von **403 m² (nicht bewertungsgegenständlich),**
- **Gst. Nr. 409/4** mit einer Fläche von **512 m² (nicht bewertungsgegenständlich),**
- **Gst. Nr. 409/5** mit einer Fläche von **513 m² (nicht bewertungsgegenständlich),**
- **Gst. Nr. 409/6** mit einer Fläche von **417 m² (nicht bewertungsgegenständlich),**
- **Gst. Nr. 409/7** mit einer Fläche von **511 m²,**
- **Gst. Nr. 409/8** mit einer Fläche von **842 m²,**
- **Gst. Nr. 409/9** mit einer Fläche von **402 m²,**
- **Gst. Nr. 409/10** mit einer Fläche von **405 m²,**
- **Gst. Nr. 409/11** mit einer Fläche von **402 m²,**
- **Gst. Nr. 409/12** mit einer Fläche von **413 m²,**
- **Gst. Nr. 409/13** mit einer Fläche von **423 m²,**
- **Gst. Nr. 409/14** mit einer Fläche von **411 m²,**
- **Gst. Nr. 409/15** mit einer Fläche von **410 m²,**

- **Gst. Nr. 409/16** mit einer Fläche von **430 m²,**
- **Gst. Nr. 409/17** mit einer Fläche von **411 m²,**
- **Gst. Nr. 410/6** mit einer Fläche von **445 m²,**
- **Gst. Nr. 410/7** mit einer Fläche von **431 m².**

Die Grundstücke sind zum Bewertungsstichtag **nicht im Grenzkataster** eingetragen, weshalb die **Grundstücksflächen** laut Grundbuch und die **Grundstücksgrenzen nicht als rechtsverbindlich** angesehen werden können. Bei einer überschlägigen Plausibilisierung mit Hilfe des Flächenermittlungstools des NÖ-Atlas wurde ebenfalls eine Grundstücksfläche von rund 11.295 m² identifiziert.

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

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
407/1		Gärten(10)	(*	425)	Änderung in Vorbereitung Schillerstraße 22A
407/2		Gärten(10)	(*	402)	Änderung in Vorbereitung
407/3		Gärten(10)	(*	405)	Änderung in Vorbereitung Beethovenstraße 10A
407/4		Gärten(10)	(*	443)	Änderung in Vorbereitung Mozartstraße 47
407/5		Gärten(10)	(*	497)	Änderung in Vorbereitung
407/6		Gärten(10)	(*	508)	Änderung in Vorbereitung
407/8		Gärten(10)	(*	412)	Änderung in Vorbereitung
407/9		Gärten(10)	(*	422)	Änderung in Vorbereitung
409/3		Gärten(10)	(*	403)	Änderung in Vorbereitung Schillerstraße 22B
409/4		Gärten(10)	(*	512)	Änderung in Vorbereitung
409/5		Gärten(10)	(*	513)	Änderung in Vorbereitung
409/6		Gärten(10)	(*	417)	Änderung in Vorbereitung Mozartstraße 49
409/7		Gärten(10)	(*	511)	Änderung in Vorbereitung
409/8		Gärten(10)	(*	842)	Änderung in Vorbereitung
409/9		Gärten(10)	(*	402)	Änderung in Vorbereitung
409/10		Gärten(10)	(*	405)	Änderung in Vorbereitung
409/11		Gärten(10)	(*	402)	Änderung in Vorbereitung
409/12		Gärten(10)	(*	413)	Änderung in Vorbereitung
409/13		Gärten(10)	(*	423)	Änderung in Vorbereitung
409/14		Gärten(10)	(*	411)	Änderung in Vorbereitung
409/15		Gärten(10)	(*	410)	Änderung in Vorbereitung
409/16		Gärten(10)	(*	430)	Änderung in Vorbereitung
409/17		Gärten(10)	(*	411)	Änderung in Vorbereitung
410/6		Gärten(10)	(*	445)	Änderung in Vorbereitung
410/7		Gärten(10)	(*	431)	Änderung in Vorbereitung
GESAMTFLÄCHE				(11295)	Änderung in Vorbereitung

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)

Abbildung 23: EZ 556, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten, A1-Blatt (Ausschnitt)

2.2.1.3 A 2-Blatt

Im A2-Blatt ist unter der **Laufnummer 5a** (TZ 1477/2025) der Aufschließungsbeitrag für Gst. 409/1 entrichtet:

```
************************************ A2 ***************************************
   5  a 1477/2025 Aufschließungsbeitrag für Gst 409/1 entrichtet
   7  a gelöscht
```

Abbildung 24: EZ 556, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten, A2-Blatt (Ausschnitt)

2.2.1.4 B-Blatt

Im **Eigentumsblatt** ist unter der **Laufnummer 5** das **Alleigentum** für **Unique Creo Residential KNPB GmbH** (FN 615732p), **Wienerbergstraße 11/12a, A-1100 Wien,** einverleibt. Die **Basis** für das **Eigentumsrecht** bildete ein **Kaufvertrag** vom 04. Jänner 2024 (Laufnummer 5a, TZ 299/2024 im Rang TZ 4937/2023):

```
************************************ B ***************************************
  5 ANTEIL: 1/1
    Unique Creo Residential KNPB GmbH (FN 615732p)
    ADR: Wienerbergstraße 11/12a, Wien   1100
     a 299/2024 IM RANG 4937/2023 Kaufvertrag 2024-01-04 Eigentumsrecht
```

Abbildung 25: EZ 556, KG 1548 Prinzersdorf, BG St. Pölten, B-Blatt (Ausschnitt)

2.2.1.5 C-Blatt

Im **Lastenblatt** sind die folgenden **Pfandrechte** einverleibt:

```
************************************ C ***************************************
  12  b 2912/2023 IM RANG 4138/2022 Schuldschein und
          Pfandbestellungsurkunde 2021-08-11
          PFANDRECHT                                          EUR 750.000,--
          19 % Z, 12 % VZ, NGS EUR 300.000,--
          für KARELIA GmbH (FN 548574b)
      c 299/2024 VORRANG von LNR 13 vor 12
      d 3389/2024 VORRANG von LNR 14 vor 12
  13  a 299/2024 Pfandurkunde 2023-12-28
          PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 2.000.000,--
          für Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen (FN 77781i)
      b 299/2024 VORRANG von LNR 13 vor 12
  14  a 3389/2024 Pfandurkunde 2024-05-27
          PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 4.000.000,--
          für Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen (FN 77781i)
      b 3389/2024 VORRANG von LNR 14 vor 12
```

Abbildung 26: EZ 556, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten, C-Blatt (Ausschnitt, Teil 1)

- **Pfandrecht:** Unter der **Laufnummer 12b** (TZ 2912/2023 im Rang TZ 4138/2022) ist das **Pfandrecht** für die Karelia GmbH (FN 548574) auf Basis eines **Schuldscheines** und einer **Pfandbestellungsurkunde jeweils vom 11. August 2021** mit einem **Betrag von € 750.000,–** mit 19% Zinsen und 12% Verzugszinsen, Nebengebührensicherstellung i. H. v. € 300.000,-- einverleibt. Unter der **Laufnummer 12c** (TZ 299/2024) ist der **Vorrang von LNR 13 vor LNR 12** eingetragen. Unter der **Laufnummer 12d** (TZ 3389/2024) ist der Vorrang von **LNR 14 vor LNR 12** eingetragen. Die vorliegende Wertermittlung erfolgt **geldlastenfrei**.
- **Pfandrecht:** Unter der **Laufnummer 13a** (TZ 299/2024) ist das **Pfandrecht** für die Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen (FN 7778li) auf Basis einer **Pfandrechturkunde** vom **28. Dezember 2023** mit einem **Höchstbetrag von € 2.000.000,–** einverleibt. Unter der **Laufnummer 13b** (TZ 299/2024) ist der **Vorrang von LNR 13 vor LNR 12** eingetragen. Die vorliegende Wertermittlung erfolgt **geldlastenfrei**
- **Pfandrecht**: Unter der **Laufnummer 14a** (TZ 3389/2024) ist das **Pfandrecht** für die Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen (FN 7778li) auf Basis einer **Pfandurkunde** vom 27. Mai 2024 mit einem **Höchstbetrag von € 4.000.000,-** einverleibt. Unter der Laufnummer 14b (TZ 3389/2024) ist der **Vorrang von LNR 14 vor LNR 12** eingetragen. Die vorliegende Wertermittlung erfolgt **geldlastenfrei.**

2.2.2 Außerbücherliche Rechte und Lasten

- Weitere **außerbücherliche Rechte** und **Lasten**, wie **Nutzungsrechte** und **Erhaltungsverpflichtungen** wurden dem Sachverständigen seitens des Auftraggebers **nicht übermittelt**. Diese können daher im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht berücksichtigt werden.
- Mögliche **Abgabenbescheide mit dinglicher Wirkung** wurden seitens des Auftraggebers des vorliegenden Gutachtens **nicht übermittelt** und konnten daher im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung **nicht berücksichtigt** werden.

2.2.3 EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten

2.2.3.1 Aufschrift

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt in der **EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten:**

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 19548 Prinzersdorf EINLAGEZAHL 738
BEZIRKSGERICHT St. Pölten

****
Letzte TZ 3319/2025

Abbildung 27: EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten (Ausschnitt)

2.2.3.2 A 1-Blatt

Die EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten umfasst das folgende Grundstück und weist eine Gesamtfläche von 439 m² auf:

```
************************************ A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)           FLÄCHE  GST-ADRESSE
   410/1     Gärten(10)        (*      439) Änderung in Vorbereitung
Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
```

Abbildung 28: EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten, A1-Blatt (Ausschnitt)

2.2.3.3 A 2-Blatt

Im A2-Blatt ist unter der **Laufnummer 1a** (TZ 3319/2025) die Eröffnung der Einlage für Gst. Nr. 410/1 aus EZ 90 eingetragen:

```
************************************ A2 ************************************
   1  a 3319/2025 Eröffnung der Einlage für Gst 410/1 aus EZ 90
```

Abbildung 29: Abbildung 26: EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten, A2-Blatt (Ausschnitt)

2.2.3.4 B-Blatt

Im **Eigentumsblatt** ist unter der **Laufnummer 1** das **Alleigentum** für **Unique Creo Residential KNPB GmbH** (FN 615732p), **Wienerbergstraße 11/12a, A-1100 Wien,** einverleibt. Die **Basis** für das **Eigentumsrecht** bildete ein **Kaufvertrag** vom 22. Mai 2024 (Laufnummer 1a, TZ 3319/2025 mit einem Nachtrag zum Kaufvertrag vom 13. Juni 2025):

```
************************************ B ************************************
   1 ANTEIL: 1/1
     Unique Creo Residential KNPB GmbH (FN 615732p)
     ADR: Wienerbergstraße 11/12a, Wien   1100
      a 3319/2025 Kaufvertrag 2024-05-22, Nachtrag zum Kaufvertrag 2025-06-13
          Eigentumsrecht
```

Abbildung 30: EZ 738, KG 1548 Prinzersdorf, BG St. Pölten, B-Blatt (Ausschnitt)

2.2.3.5 C-Blatt

Im **Lastenblatt** ist das folgende **Pfandrecht** einverleibt:

```
************************************ C ****************************************
  1  a 3319/2025 Pfandurkunde 2024-04-10
        PFANDRECHT                                  Höchstbetrag EUR 300.000,--
        für Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen (FN 77781i)
```

Abbildung 31: EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten, C-Blatt (Ausschnitt)

- **Pfandrecht**: Unter der **Laufnummer 1a** (TZ 3319/2025) ist das **Pfandrecht** für die Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen (FN 7778li) auf Basis einer **Pfandurkunde** vom 10. April 2024 mit einem **Höchstbetrag von € 300.000**,-- einverleibt. Die vorliegende Wertermittlung erfolgt **geldlastenfrei**.

2.2.4 Außerbücherliche Rechte und Lasten

- Weitere **außerbücherliche Rechte** und **Lasten**, wie **Nutzungsrechte** und **Erhaltungsverpflichtungen** wurden dem Sachverständigen seitens des Auftraggebers **nicht übermittelt**. Diese können daher im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht berücksichtigt werden.

2.2.5 Vollständige Grundbuchauszüge

- Ein **vollständiger Grundbuchauszug** der EZ 556, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten (Abfragedatum: 11.02.2026, 12:23:44) und der EZ 738, KG 195Prinzersdorf, BG St. Pölten (Abfragedatum: 11.02.2026, 12:30:43) findet sich im **Anhang** des vorliegenden Gutachtens.
- Der Sachverständige geht davon aus, dass **zwischen** dem **jeweiligen Abfragedatum** und dem **Bewertungsstichtag** des vorliegenden Gutachtens **keine grundbücherlichen Änderungen durchgeführt** wurden.

2.3 Digitaler Katastralplan

2.3.1 EZ 556 und EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten

Nr.	Gst.-Nr.	EZ	Grundstücks-fläche gem. NÖ Atlas
1	407/1	556	425 m²
2	407/2	556	402 m²
3	407/3	556	405 m²
4	407/4	556	443 m²
5	407/5	556	497 m²
6	407/6	556	508 m²
7	407/8	556	412 m²
8	407/9	556	422 m²
9	409/10	556	405 m²
10	409/11	556	402 m²
11	409/12	556	413 m²
12	409/13	556	423 m²
13	409/14	556	411 m²
14	409/15	556	410 m²
15	409/16	556	430 m²
16	409/17	556	411 m²
17	409/3	556	403 m²
18	409/4	556	512 m²
19	409/5	556	513 m²
20	409/6	556	417 m²
21	409/7	556	511 m²
22	409/8	556	842 m²
23	409/9	556	402 m²
24	410/1	738	439 m²
25	410/6	556	445 m²
26	410/7	556	431 m²
Gesamtfläche EZ 556			**11 295 m²**
Gesamtfläche EZ 738			**439 m²**
Gesamtfläche EZ 556 und EZ 738			**11 734 m²**

In weiterer Folge werden **Auszüge aus dem digitalen Katasterplan** (ohne und mit Luftbild) abgebildet:

2.3.2 Auszug aus dem digitalen Katastralplan (ohne Luftbild)

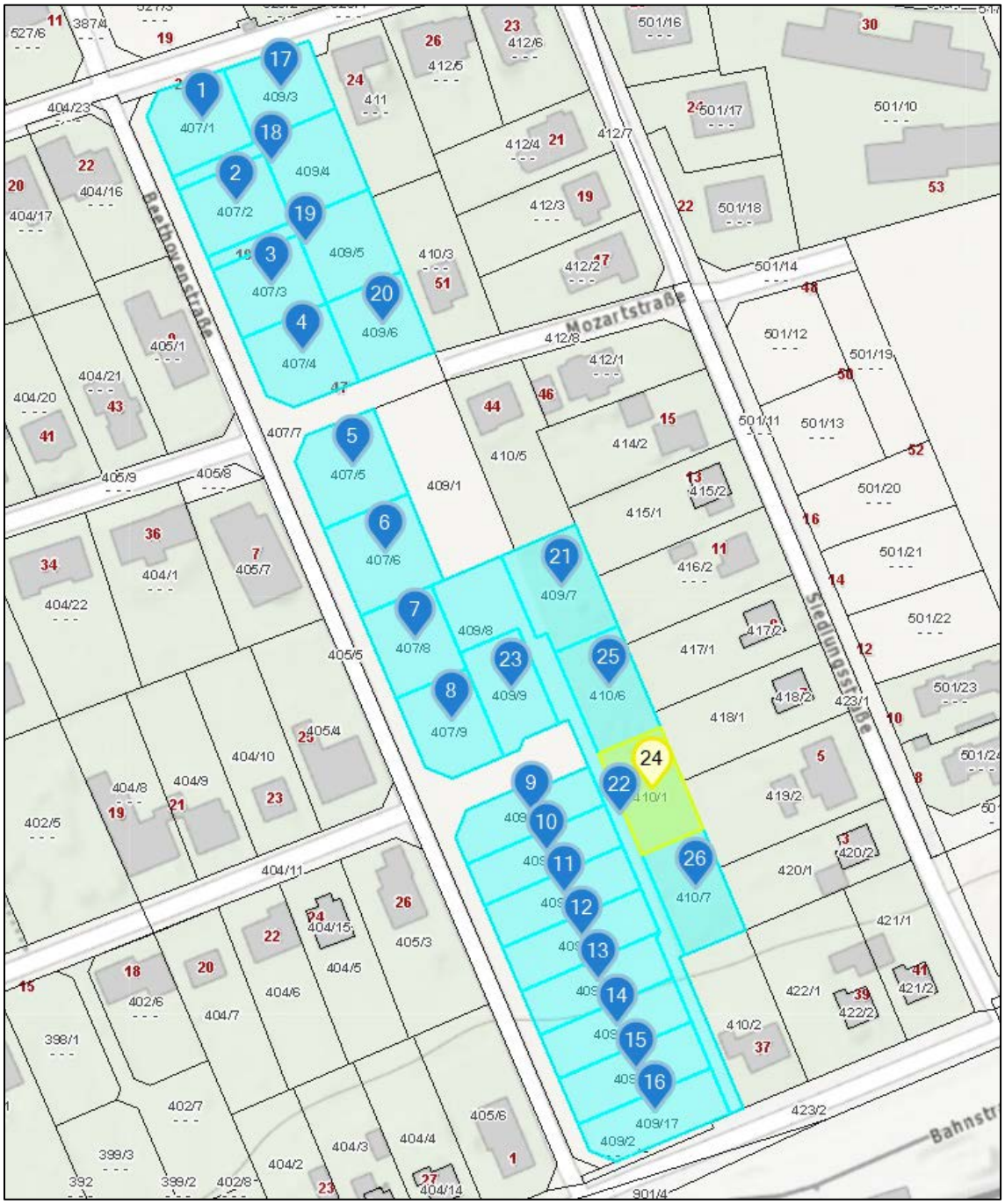


Abbildung 32: Auszug aus dem digitalen Katastralplan (ohne Luftbild)[23]

EZ 556, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten

EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten

[23] Vgl. Amt der Niederösterreichischen Landesregierung – Abteilung Landesamtsdirektion (2026), abrufbar unter: https://atlas.noe.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/map/Planung%20und%20Kataster/Grundst%C3%BCcke , abgerufen am: 13. Februar 2026.

2.3.3 Auszug aus dem digitalen Katastralplan (mit Luftbild)



Abbildung 33: Auszug aus dem digitalen Katastralplan (mit Luftbild)[24]

EZ 556, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten

EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten

[24] Vgl. Amt der Niederösterreichischen Landesregierung – Abteilung Landesamtsdirektion (2026), abrufbar unter: https://atlas.noe.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/map/Planung%20und%20Kataster/Grundst%C3%BCcke , abgerufen am: 13. Februar 2026.

2.3.4 Bewertungsgegenständliche Grundstücksteilflächen (Bauphase 2 und 3)

Bewertungsgegenständlich sind auftragsgemäß die **Grundstücksteilflächen** der EZ 556, 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten im Ausmaß sowie EZ 738, 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten von **rund 3.665 m²** (Bauphase 2) sowie die **Reservefläche** im Ausmaß von **rund 4.549 m²** (Bauphase 3).

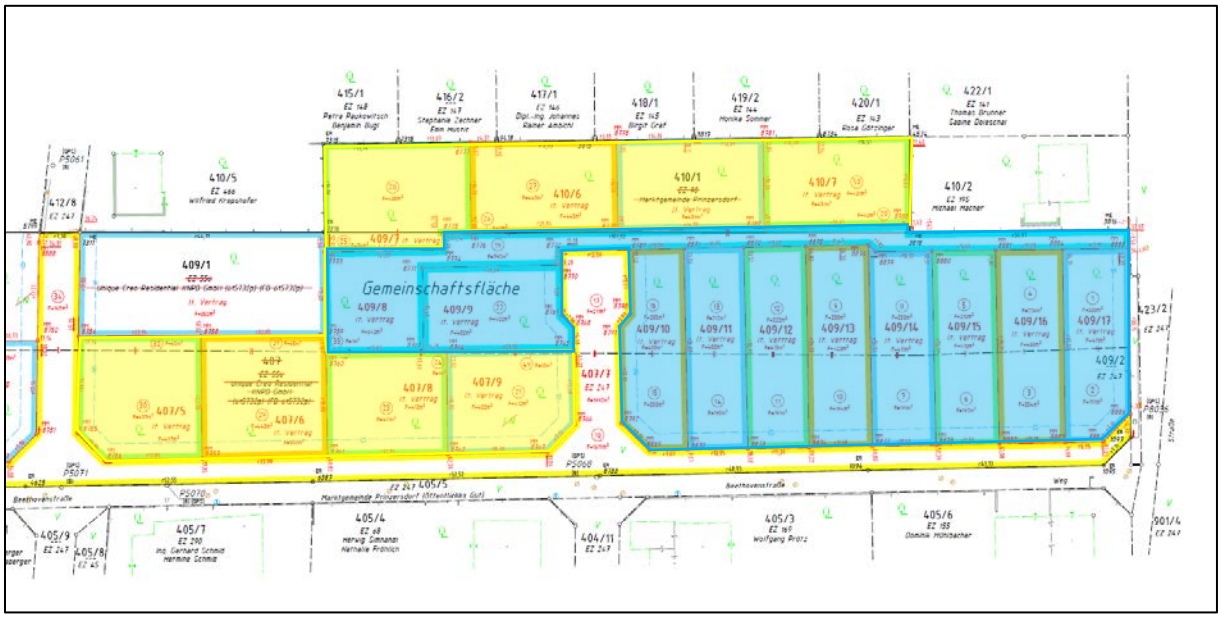


Abbildung 34: Auszug aus dem Teilungsplan vom 27. März 2024

Bewertungsgegenständliche Grundstücksteilfläche Bauphase 2

Bewertungsgegenständliche Grundstücksteilfläche Bauphase 3 (Reservefläche inkl. Gemeinschaftsfläche)

2.4 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

2.4.1 Flächenwidmung

Laut Auszug aus dem **Flächenwidmungs- und Bebauungsplan** der **Marktgemeinde Prinzersdorf** weist die **bewertungsgegenständliche Grundstücksteilfläche** der EZ 556, 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten sowie der EZ 738, 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten die **Flächenwidmung Bauland Wohngebiete – max. 2 Wohneinheiten Aufschließungszone (BW-2WE-A2.1. und BW-2WE-A2.2.)** auf. Im **vorliegenden Gutachten** wird die **Flächenwidmung Bauland-Wohngebiet – max. 2-Wohneinheiten** angenommen (=besondere Annahme):

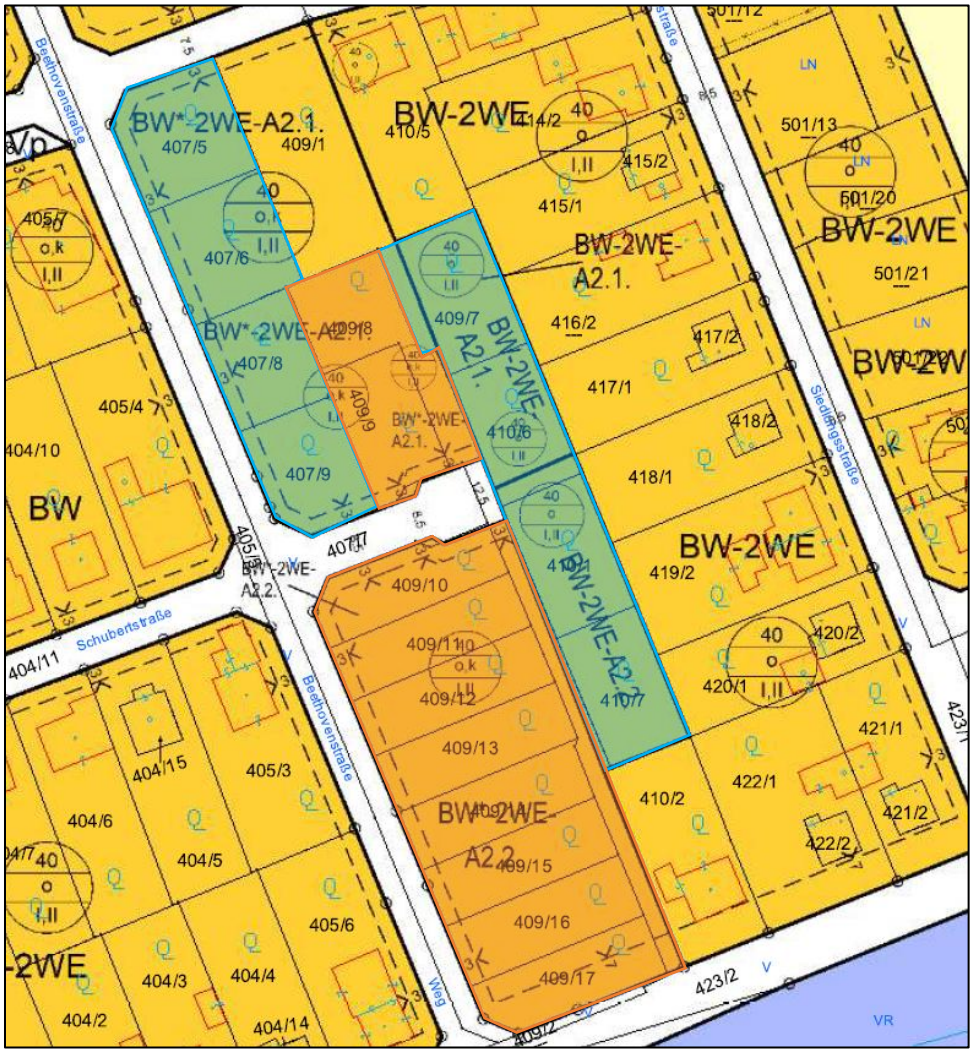


Abbildung 35: Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan[25]

Bewertungsgegenständliche Grundstücksteilfläche (Bauphase 2)

Bewertungsgegenständliche Reservefläche inkl. Gemeinschaftsfläche (Bauphase 3)

[25] Vgl. Marktgemeinde Prinzersdorf (2026), E-Mail vom 13. Februar 2026.

Bauland Wohngebiete werden im **Niederösterreichischen Raumordnungsgesetz** wie folgt definiert:[26]

- 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 eigeordnet werden können und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen.
- Die Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 i. d. g. F.) darf nicht über 1 betragen.

2.4.2 Bebauungsbestimmungen

Laut Auszug aus dem **Flächenwidmungs- und Bebauungsplan** der **Marktgemeinde Prinzersdorf** weist die bewertungsgegenständlichen **Grundstücksteilflächen der EZ 556, 19548 Prinzersdorf BG St. Pölten** sowie bewertungsgegenständlichen **Grundstück der EZ 738, 19548 Prinzersdorf BG St. Pölten** die folgenden **Bebauungsbestimmungen** auf:

- **Bebauungsdichte:** Die Bebauungsdichte wurde mit **40 %** angegeben.
- **Bebauungsweise:** Als Bebauungsweise wurde die **offene Bebauungsweise (o) bzw. offene, gekuppelte Bebauungsweise (o,k)** bestimmt.
- **Bauklasse:** Die Bauklassen **I** und **II** wurden im Bebauungsplan festgelegt.

2.4.3 Abschließende Bemerkungen

- In der Bewertung wird davon **ausgegangen**, dass die bewertungsgegenständliche **Wohnhausanlage baubehördlich genehmigt wurde** und **nach Fertigstellung rechtmäßig genutzt werden kann** und im **Einklang** mit den gültigen **Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen hergestellt** werden wird.
- Es wird empfohlen, im Zuge von **baulichen Änderungen** in den **letztgültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan** sowie **in die Verordnungen der Marktgemeinde Prinzersdorf Einsicht** zu nehmen.

2.5 Kontaminierung, Naturgefahren, Senderkataster, Lärminformationen

2.5.1 Kontaminierung

Der Verdachtsflächenkataster wurde entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes per 01. Jänner 2025 eingestellt. Informationen zur Abfrage aus dem Geographischen Informationssystem Altlasten[27]:

[26] Vgl. § 16 (1) Z 1 Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2014.
[27] Vgl. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) und Umweltbundesamt Gesellschaft mit beschränkter Haftung (UBA-GmbH) (2026), abrufbar unter: https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/addrsearch/, abgerufen am: 12. Februar 2026.

- *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.*

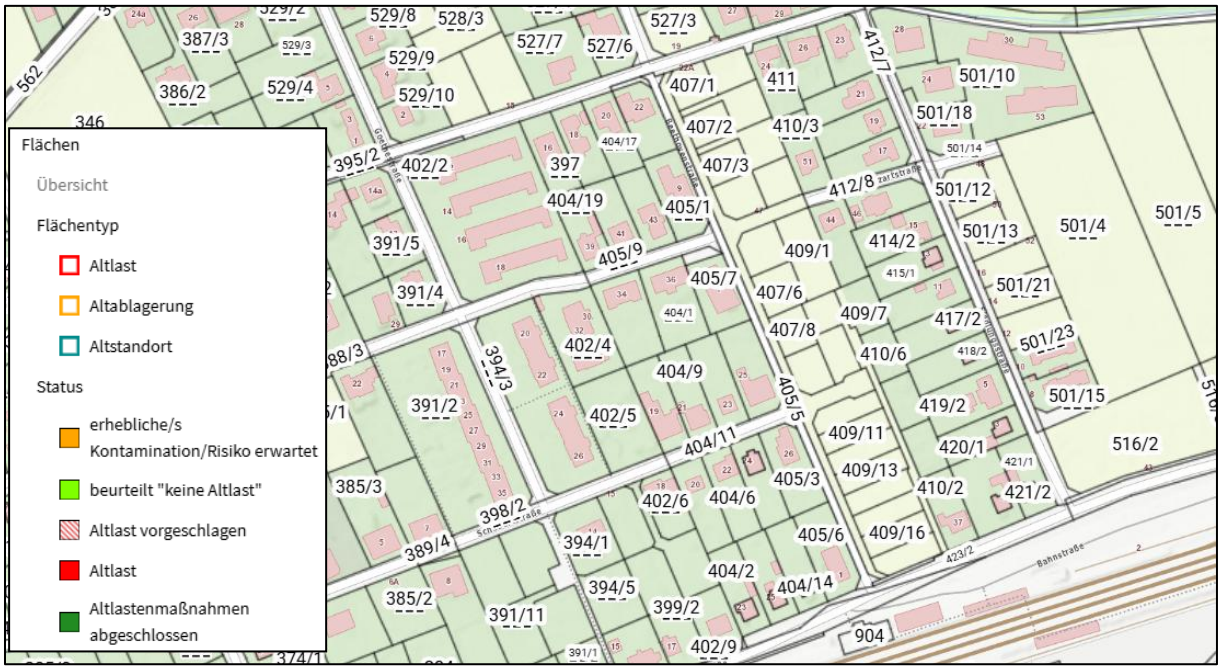
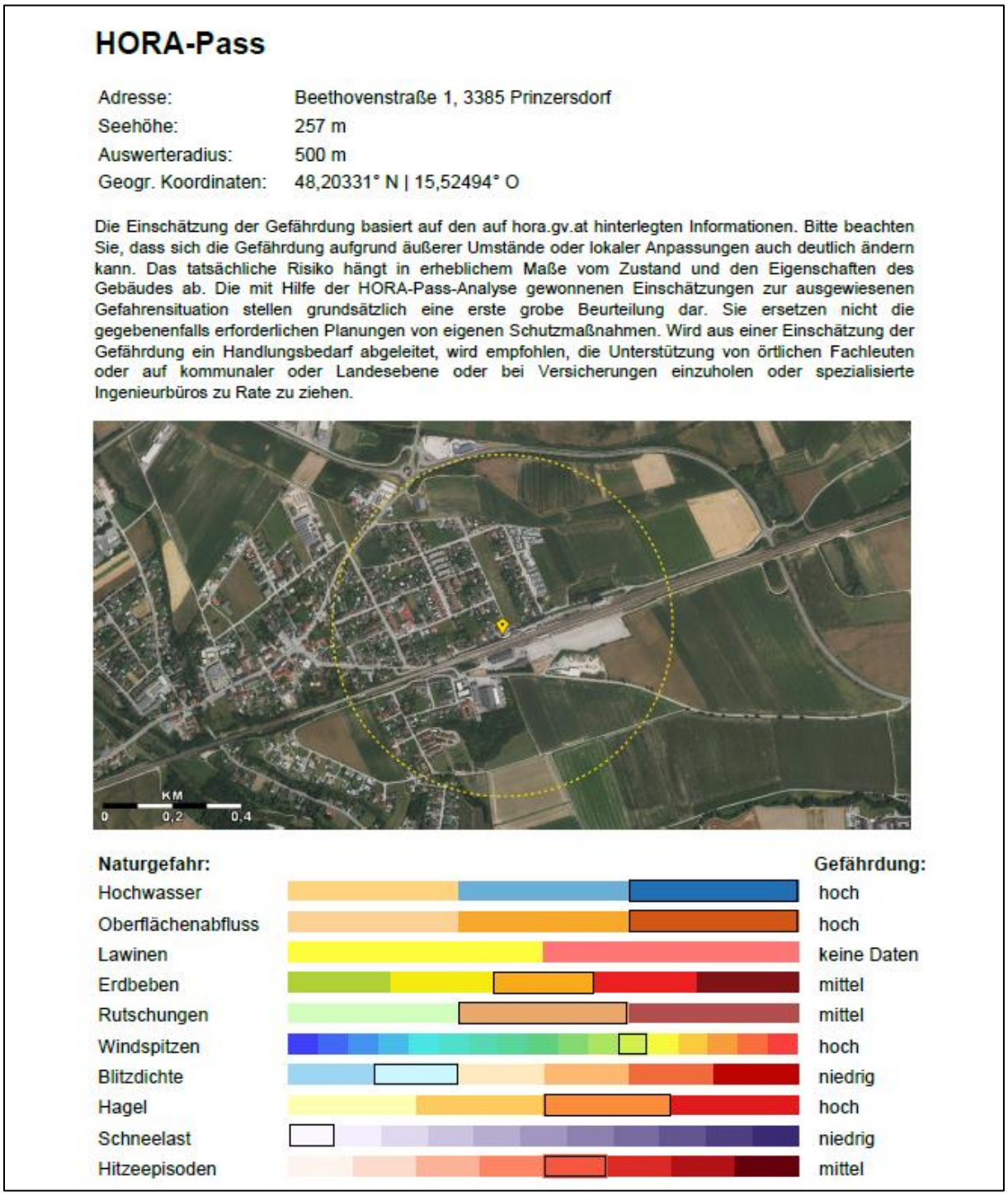


Abbildung 36: Auszug aus der Abfrage aus dem Geographischen Informationssystem Altlasten: EZ 556 und EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten

- Auftragsgemäß wurde **keine Baugrunduntersuchung** durchgeführt bzw. veranlasst.
- Der Sachverständige geht davon aus, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand **keine Materialien** befinden, die auf einer **höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen** sind.
- Ein **späteres Aufscheinen** solcher Substanzen kann eine **erhebliche Auswirkung** auf den **Wert der Liegenschaft** haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

2.5.2 Auszug aus dem digitalen Katastralplan (ohne Luftbild)

Abgefragt wurden die Naturgefahren (Auswerteradius: 500 m) über die digitale **Gefahrenlandkarte HORA (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria)** des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft:



HORA-Pass

Adresse:	Beethovenstraße 1, 3385 Prinzersdorf
Seehöhe:	257 m
Auswerteradius:	500 m
Geogr. Koordinaten:	48,20331° N | 15,52494° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

Naturgefahr:	Gefährdung:
Hochwasser	hoch
Oberflächenabfluss	hoch
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	mittel
Rutschungen	mittel
Windspitzen	hoch
Blitzdichte	niedrig
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig
Hitzeepisoden	mittel

Abbildung 37: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 1)[28]

[28] Vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (2026), abrufbar unter: https://hora.gv.at/, abgerufen am: 11. Februar 2026.

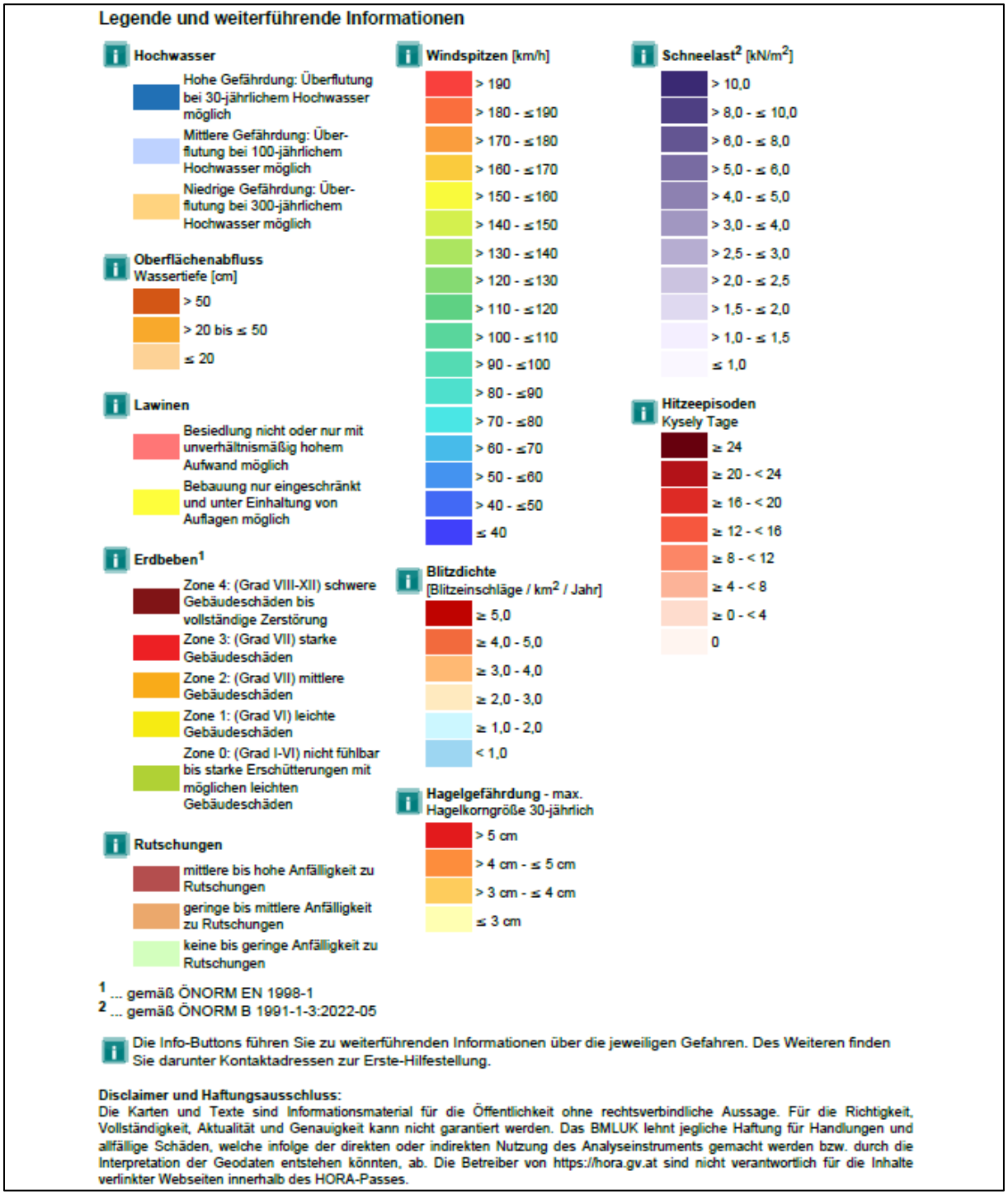


Abbildung 38: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 2)[29]

[29] Vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (2026), abrufbar unter: https://hora.gv.at/, abgerufen am: 11. Februar 2026.

Eine **Detailabfrage** in der Datenbank des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft ergab, dass die bewertungsgegenständliche Grundstücksflächen im Falle eines **Hochwasserereignisses nicht betroffen** wären:

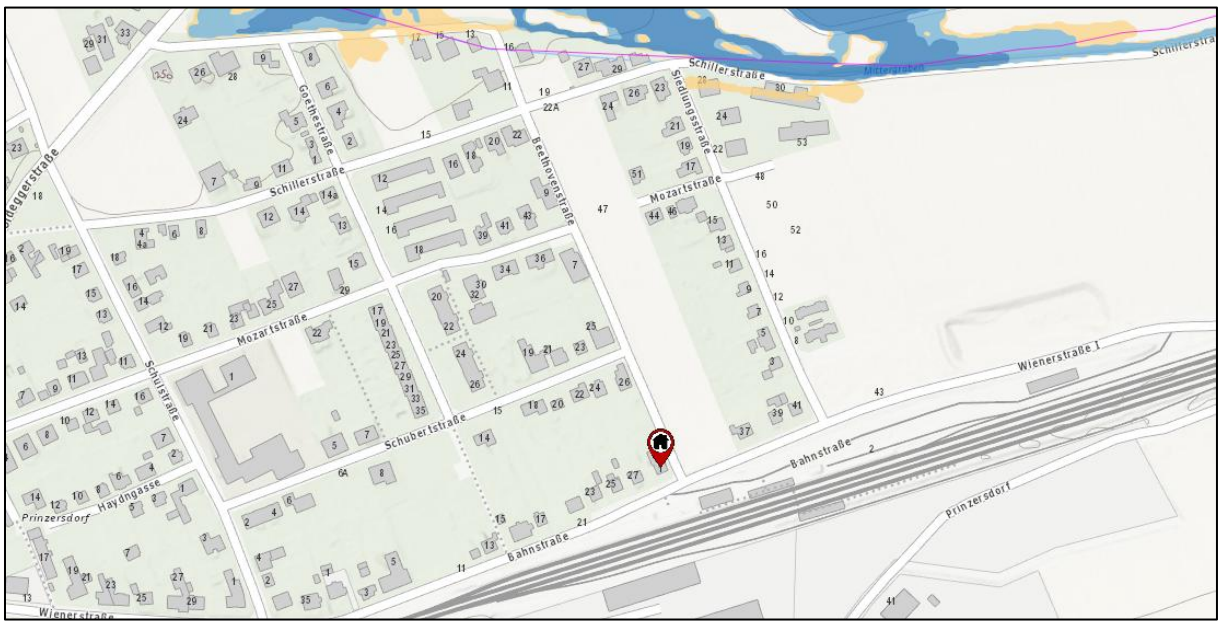


Abbildung 39: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 3)[30]

Eine **Abfrage** im Gefahrenzonenplan im **Niederösterreich-Atlas** erbrachte am 19. Februar 2024 **keine Gefährdung** die bewertungsgegenständlichen Grundstücksteilfläche in Bezug auf ein **Hochwasserereignis**.

[30] Vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (2026), abrufbar unter: https://hora.gv.at/, abgerufen am: 11. Februar 2026.

Eine **Detailabfrage** in der Datenbank des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft ergab, dass das bewertungsgegenständliche Grundstücksflächen bezüglich **Oberflächenabflusses geringfügig betroffen** ist:

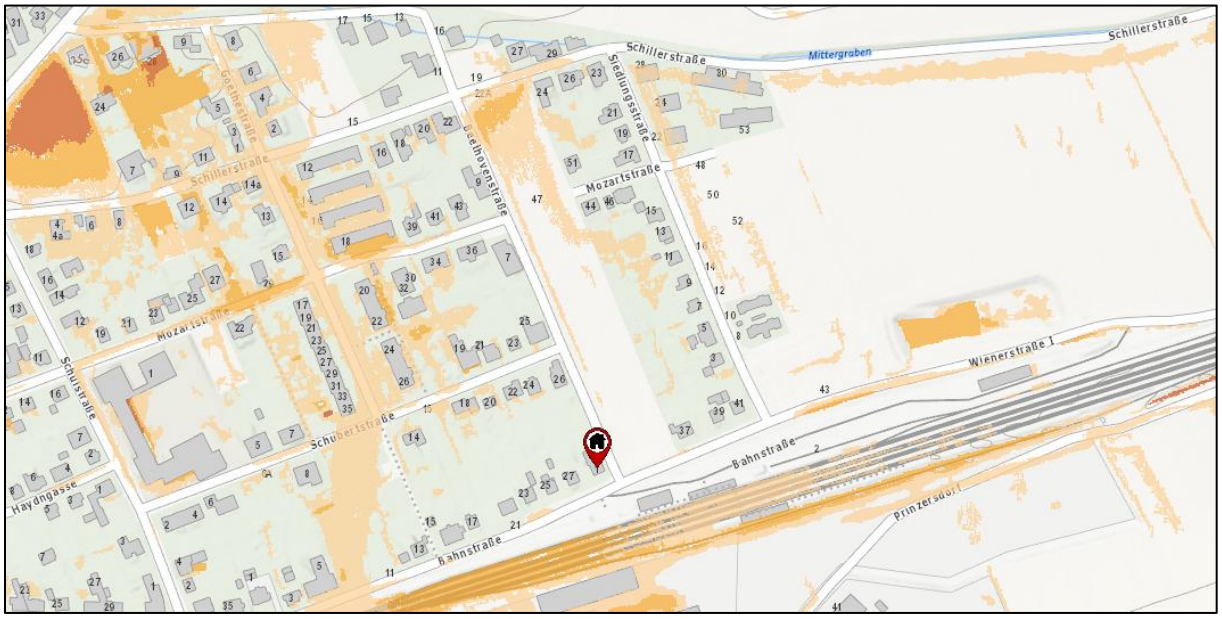


Abbildung 40: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 3)[31]

Bei **Interpretation** der o. a. Naturgefahren sind die nachfolgenden **Punkte** zu **beachten**:

- Die **Einschätzung** der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen.
- Die **Gefährdung kann** sich aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich **ändern**.
- Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom **Zustand** und den **Eigenschaften** des **Gebäudes** ab.
- Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste **grobe Beurteilung** dar. Sie ersetzen nicht die ggf. erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen.
- Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein **Handlungsbedarf abgeleitet**, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

Eine entsprechende **Haftung** für den Sachverständigen kann aufgrund der o. a. Parameter **nicht abgeleitet** werden.

[31] Vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (2026), abrufbar unter: https://hora.gv.at/, abgerufen am: 11. Februar 2026.

2.5.3 Senderkataster

Im Senderkataster Austria sind die **Standorte** der **Mobilfunk- und Rundfunkstationen** eingetragen. Der Senderkataster wurde auf Initiative des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie im Jahr 2003 eingerichtet und wird in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, der Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH und dem Forum Mobilkommunikation betrieben.

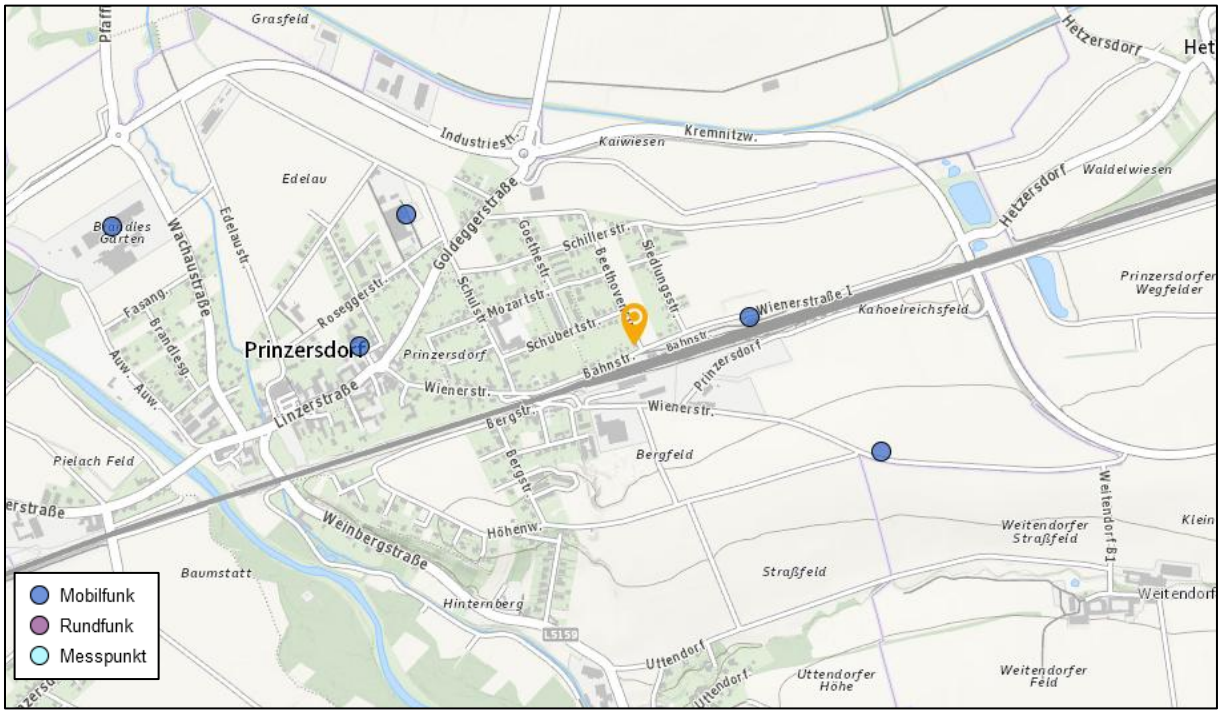


Abbildung 41: Auszug aus dem Senderkataster[32]

Im **Nahbereich** der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft sind **einige Mobilfunkstationen** vorhanden.

[32] Vgl. Forum Mobilkommunikation (FMK) (2026), abrufbar unter: https://www.senderkataster.at, abgerufen am: 11. Februar 2026.

2.5.4 Lärminformationskarten

Die strategischen Lärmkarten dienen der übersichtlichen Darstellung von **Lärmbelastungen** in großen Gebieten. Sie sind aber nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben. Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und können bedingt auch in anderen Rechtsmaterien wie z. B. der Raumordnung herangezogen werden. Die Erstellung der Lärmkarten ist noch nicht abgeschlossen, sodass die Karteninhalte einer **laufenden Änderung** unterliegen.

Strategische Lärmkarten werden rechnerisch ermittelt, wofür neben Parametern wie Verkehrsstärke, Fahrgeschwindigkeit etc. auch die Kenntnis des Geländes und der Bebauung erforderlich sind. Die Pegelwerte stellen die Lärmimmission dar und sind daher sowohl für den Schutz des Freiraumes als auch hinsichtlich von Aussagen für hohe Gebäude nur bedingt geeignet und nur bedingt anwendbar.

Weiters ist zu berücksichtigen, dass die Berechnung der Lärmausbreitung vereinfacht erfolgt – zum Beispiel mit der Beschränkung auf eine Reflexion und ggf. unter Verwendung einer generellen Bodendämpfung. Auch das Heranziehen der max. zulässigen Geschwindigkeiten für PKW und LKW anstelle der tatsächlich gefahrenen Geschwindigkeiten kann zu Abweichungen führen.

Außerdem ist bei der Berechnung auch eine ausbreitungsgünstige **Witterungssituation** (leichter Wind in Lärmausbreitungsrichtung) zu Grunde zu legen. Die ausgewiesenen Immissionswerte können daher – insb. auch bei Vorliegen **lokaler Lärmquellen**, welche nicht in den Bearbeitungsumfang der Umgebungslärmgesetzgebung fallen – von der tatsächlichen Lärmbelastung **abweichen**.

Auf der folgenden Karte ist die Lärmbelastung **farblich** dargestellt. Um ein Gefühl für die angegebene Lautstärke zu bekommen, sind Durchschnittswerte für Gespräch, Staubsauger und Laubbläser angeführt:

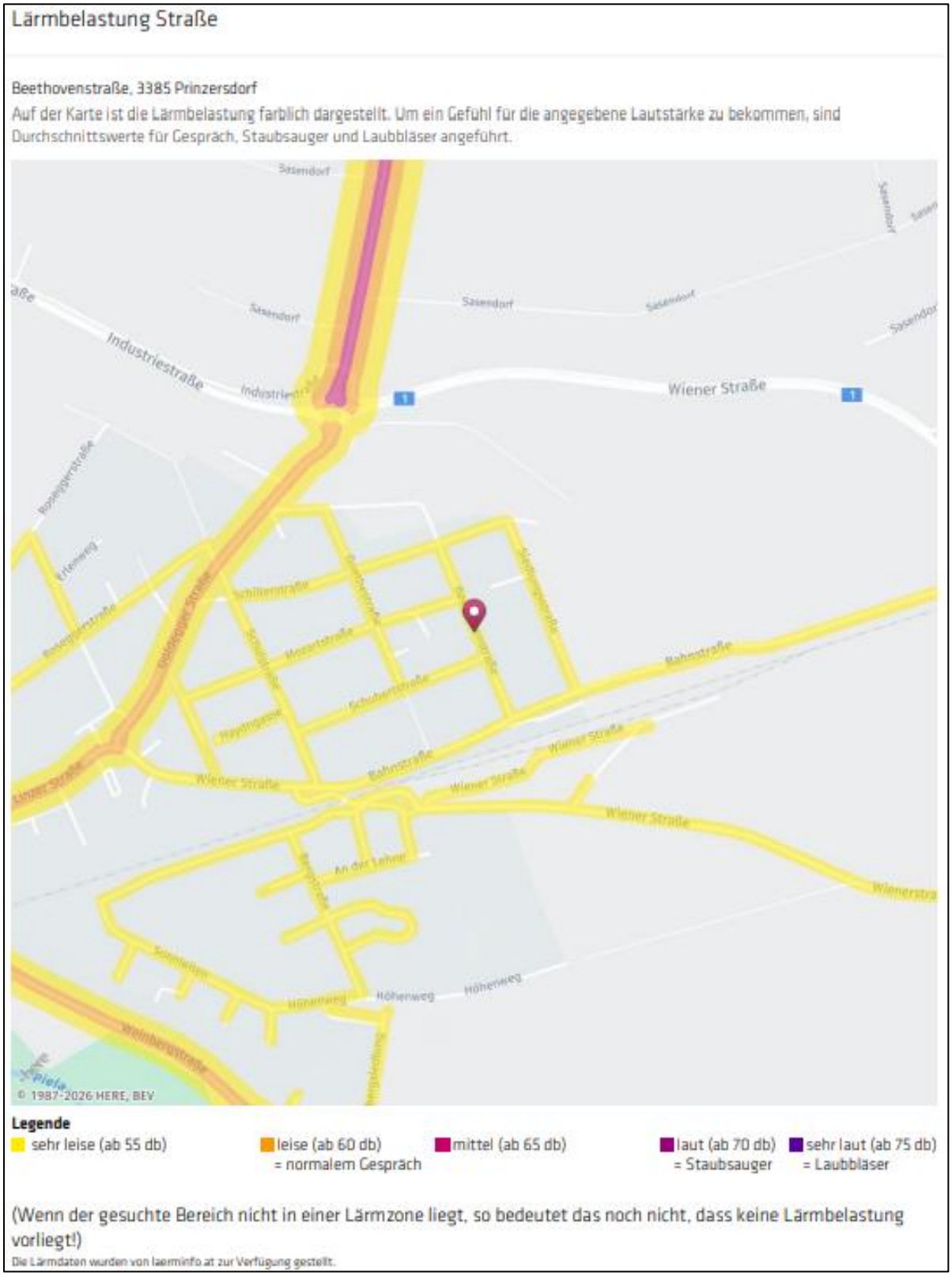


Abbildung 42: Lärmbelastung Straße[33]

[33] Vgl. Immoservice Austria (2026), S. B 30.

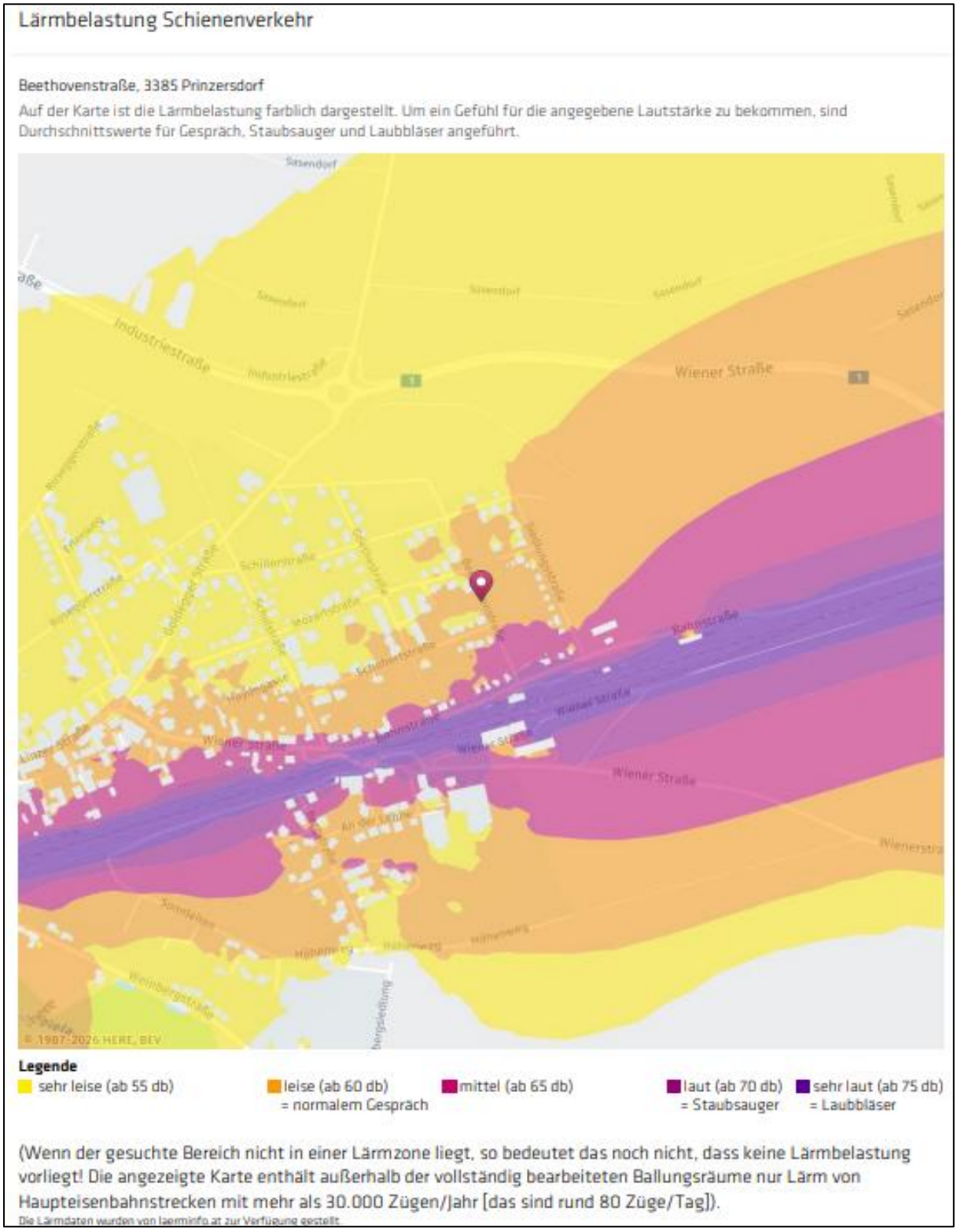


Abbildung 43: Lärmbelastung Schienenverkehr[34]

[34] Vgl. Immoservice Austria (2026), S. B 29.

2.6 Immobilienentwicklungsprojekt

2.6.1 Allgemeines

Auf der zum **Bewertungsstichtag unbebauten Liegenschaft** sollen im Rahmen der **2. Bauphase insgesamt 4 Doppelhäuser (8 Doppelhaushälften), 8 Reihenhäuser** sowie **32 PKW-Stellplätze errichtet** werden.

Die Heizung und Warmwasserbereitung wird mittels **Luft-Wasser-Wärmepumpe** erfolgen.



Abbildung 44: Visualisierung Doppelhaus, Einreichplan Vorabzug vom 13. Februar 2024

2.6.2 Bau- und Ausstattungsqualität der neu zu schaffenden Wohnflächen

- Dem Sachverständigen wurde **eine Bau- und Ausstattungsbeschreibung** für die zukünftigen Doppelhäuser sowie Reihenhäuser **übermittelt**. Der Sachverständige geht auftragsgemäß im Rahmen des vorliegenden Gutachtens von einer **gehobenen Bau- und Ausstattungsqualität nach Fertigstellung in schlüsselfertiger Form** aus. Eine **detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung** findet sich **im Anhang** des vorliegenden Gutachtens.

- Auf dieser Basis wurden einerseits die **durchschnittlichen marktüblichen Herstellungskosten für die geplanten Neubauten** und die weiteren **marktüblichen Kosten einer Immobilienentwicklung zum Bewertungsstichtag**, andererseits die **fiktiven Veräußerungserlöse** der zu schaffende Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser **abgeleitet** werden (**= besondere Annahme im Rahmen des vorliegenden Gutachtens**). Sofern sich die **Bau- und Ausstattungsbeschreibung** und damit die **Qualität der baulichen Ausführung und Ausstattung ändert**, so **ändert** sich auch das **Ergebnis des vorliegenden Verkehrswertgutachtens.**
- Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird davon **ausgegangen**, dass der **Bau- und Erhaltungszustand** der **Wohnhausanlage nach Fertigstellung** als **sehr gut** klassifiziert werden kann.
- Der Sachverständige geht davon aus, dass die **Bau- und sonstigen Arbeiten bzw. Maßnahmen** in einer **State-of-the-art Qualität** ausgeführt werden und im Rahmen der Bauführung **keine Baumängel** und **Bauschäden** auftreten.

2.6.3 Ver- und Entsorgung

Die **folgenden Ver- und Entsorgungsanschlüsse** sind auf der Liegenschaft **noch herzustellen**:

- Kanal
- Strom
- Telefon
- Wasser

2.6.4 Flächenaufstellung

Die **geplanten Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser** werden **nach Fertigstellung** eine **Wohnnutzfläche** von insgesamt **rund 1.641,80 m²** aufweisen. Weiters sind **Balkonflächen** im Ausmaß von **rund 71,42 m²**, **Terrassenflächen** im Ausmaß von **rund 200,10 m²** sowie **Gartenflächen** im Ausmaß von **rund 1.283,13 m²** zugeordnet. **Weiters** sollen insgesamt 32 PKW-Stellplätze (2 PKW-Stellplätze pro Doppelhaushälfte bzw. Reihenhaus) **geschaffen** werden.

Die **gewichtete Nutzfläche** beträgt insgesamt **rund 1.827,99 m²**.

4 Doppelhäuser & 8 Reihenhäuser						
Top	Nutzung	Wohnfläche Nutzfläche	Fläche Balkon	Fläche Terrasse	Fläche Garten	Gewichtete Nutzfläche
		100%	25%	20%	10%	
DH 1	Doppelhaushälfte	101,76 m²	8,38 m²	14,55 m²	90,08 m²	115,77 m²
DH 2	Doppelhaushälfte	101,76 m²	9,04 m²	15,93 m²	113,43 m²	118,55 m²
DH 3	Doppelhaushälfte	101,76 m²	8,67 m²	14,55 m²	89,71 m²	115,81 m²
DH 4	Doppelhaushälfte	101,76 m²	9,33 m²	15,71 m²	80,77 m²	115,31 m²
DH 5	Doppelhaushälfte	101,76 m²	8,67 m²	14,55 m²	83,13 m²	115,15 m²
DH 6	Doppelhaushälfte	101,76 m²	9,33 m²	15,71 m²	76,72 m²	114,91 m²
DH 7	Doppelhaushälfte	101,76 m²	8,67 m²	14,55 m²	73,21 m²	114,16 m²
DH 8	Doppelhaushälfte	101,76 m²	9,33 m²	15,61 m²	76,07 m²	114,82 m²
RH 1	Reihenhaus	103,65 m²	0,00 m²	9,98 m²	75,00 m²	113,15 m²
RH 2	Reihenhaus	103,63 m²	0,00 m²	7,56 m²	75,00 m²	112,64 m²
RH 3	Reihenhaus	103,63 m²	0,00 m²	9,96 m²	75,00 m²	113,12 m²
RH 4	Reihenhaus	102,95 m²	0,00 m²	11,97 m²	75,00 m²	112,84 m²
RH 5	Reihenhaus	103,65 m²	0,00 m²	9,98 m²	75,00 m²	113,15 m²
RH 6	Reihenhaus	103,63 m²	0,00 m²	7,56 m²	75,00 m²	112,64 m²
RH 7	Reihenhaus	103,63 m²	0,00 m²	9,96 m²	75,00 m²	113,12 m²
RH 8	Reihenhaus	102,95 m²	0,00 m²	11,97 m²	75,00 m²	112,84 m²
Summe		1 641,80 m²	71,42 m²	200,10 m²	1 283,12 m²	1 827,99 m²
Durchschnittliche Wohnnutzfläche						114,25 m²

Tabelle 2: Flächenaufstellung für die geplanten Doppelhäuser

Für die **Richtigkeit** der o. a. **Flächenangaben** kann **keine Haftung übernommen** werden. Die Daten wurden der **übermittelten Einreichplanung** entnommen. Die **Gartenflächen** wurden seitens des Sachverständigen mit **rund 75 m² angesetzt** (rot markiert).

Die **gewichteten Nutzflächen** wurden in Anlehnung an die Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs für Nutzwertgutachten wurden die Flächen wie folgt gewichtet:

Fläche	Gewichtung
Wohnnutzfläche exkl. Loggia	100 %
Balkon	25 %
Terrasse	20 %
Garten	10 %

Tabelle 3: Gewichtung einzelner Flächen

2.6.5 Bestandrechte, Rechte Dritter und Zubehör

2.6.5.1 Bestandrechte und Rechte Dritter

- Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens geht der Sachverständige davon aus, dass **keine Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverträge** zugunsten oder zulasten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften bestehen. Es wurden keine diesbezüglichen Verträge vorgelegt.
- Daher versteht sich die **vorliegende Verkehrswertermittlung bestandfrei**.

2.6.5.2 Zubehör und besondere Betriebseinrichtungen

- Unter **Zubehör** wird i. S. d. ABGB jenes verstanden, das mit der **Sache** in **fortdauernde Verbindung** gesetzt wird. Dazu zählen der **Zuwachs** einer Sache, solange dieser von derselben **nicht abgesondert** wird, und die **Nebensachen**, ohne welche die **Hauptsache nicht gebraucht** werden kann, oder die das **Gesetz** oder die **Eigentümer** zum **fortdauernden Gebrauch** der Hauptsache bestimmt hat.
- Aufgrund des **vorliegenden Bewertungsauftrages** wird der **Wert des Zubehörs** sowie der **Wert der besonderen Betriebseinrichtungen** im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung **nicht berücksichtigt**.

2.6.6 Grenzüberbau und Energieausweise

2.6.6.1 Grenzüberbau

- Nach den bei der **Befundaufnahme** durch den Sachverständigen gemachten Wahrnehmungen aufgrund des Augenscheins ist auf den **bewertungsgegenständlichen Liegenschaften kein Grenzüberbau** gegeben.
- Der Sachverständige weist in diesem Zusammenhang auch darauf hin, dass in den **Planunterlagen keine Hinweise** auf **mögliche Grenzüberbauten** vorliegen. Diese können aber – ggf. etwa im Bereich der Einfriedung der bestehenden Gebäude bzw. der künftig zu errichtenden Wohnhausanlage – **nicht vollständig ausgeschlossen** werden.

2.6.6.2 Energieausweise

- **Energieausweise für die Objekte nach Fertigstellung** wurden dem Sachverständigen **nicht übermittelt**.
- Der Sachverständige unterstellt daher nach Fertigstellung einen **üblichen Heizwärmebedarf** sowie einen **üblichen Gesamtenergieeffizienz-Faktor.**

2.6.7 Einheitswertbescheid und Grundstücksabgaben

- Ein **Einheitswertbescheid** sowie der festgesetzte **Grundsteuermessbetrag** wurden dem Sachverständigen **nicht übermittelt**.
- Der Sachverständige geht davon aus, dass die laufenden **Gemeindeabgaben** (Grundsteuer, Wasserbezugsgebühr, Kanalbenützungsgebühr, Wasserbereitstellungsgebühr, Abfall- und Seuchenabgaben) **regelmäßig bezahlt wurden**, wodurch zum **Bewertungsstichtag kein Rückstand** besteht.
- Weiters geht der Sachverständige davon aus, dass die **Aufschließungsabgaben** in den im Rahmen des vorliegenden Gutachtens **angesetzten marktüblichen Herstellungskosten** im **ortsüblichen Ausmaß** enthalten sind.

2.6.8 Fotodokumentation

2.6.8.1 Unbebaute Liegenschaften (Bauphase 2 und Bauphase 3)


































CONTAINEX


CONTAINEX

















2.6.8.2 Außenansichten Doppelhäuser (Bauphase 1)























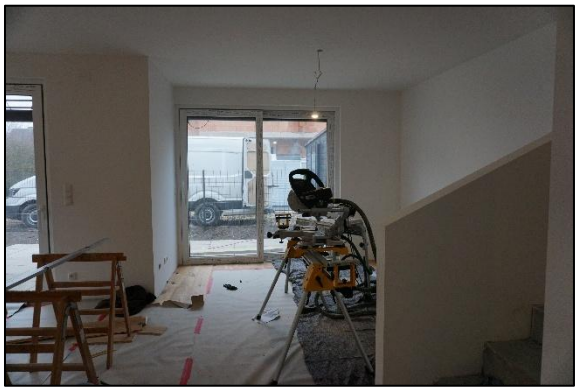




2.6.8.3 Doppelhaushälfte Top 4 (Bauphase 1)

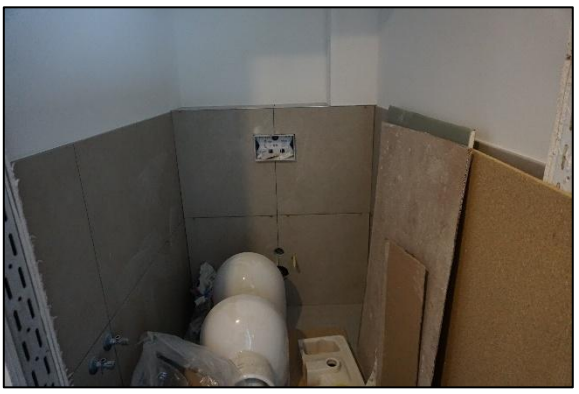










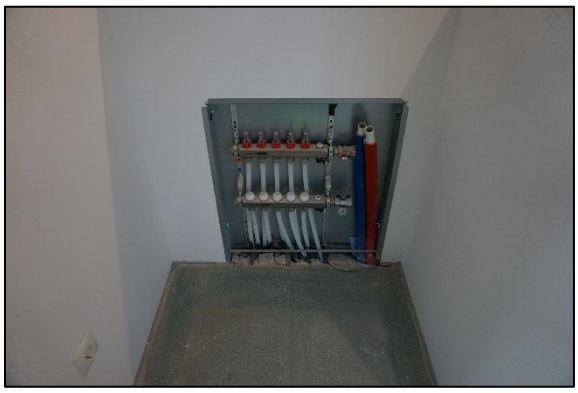


























3 Gutachten (Wertermittlung)

Auf die im **Befund** enthaltenen **Feststellungen** und **Annahmen** sowie auf die wertbeeinflussenden wirtschaftlichen, technischen und rechtlichen **Liegenschaftseigenschaften** wird in der folgenden Wertermittlung **Rücksicht** genommen.

3.1 Annahmen und besondere Annahmen

Die im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wurden sowohl **Annahmen** (vgl. Pkt. 1.1.3 auf S. 6 in diesem Gutachten) als auch **besondere Annahmen** (vgl. Pkt. 1.1.4 auf S. 7 in diesem Gutachten) definiert:

- Die Annahmen und die besonderen Annahmen bilden einen **integralen Bestandteil** des vorliegenden Gutachtens.
- **Ändern** sich die **Annahmen** und **besonderen Annahmen**, so **ändert** sich der in diesem Gutachten ausgewiesene **Verkehrswert** der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften.

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

3.2.1 Stand der Wissenschaft

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insb. das **Vergleichswert-**, das **Ertragswert-** und das **Sachwertverfahren** in Betracht.[35]

Zusätzlich wurden – seit Inkrafttreten des LBG im Jahr 1992 – das **Discounted-Cash-Flow-Verfahren** im Jahr 2008 in der ÖNORM B 1802-2 und das **Residualwertverfahren** im Jahr 2014 in der ÖNORM 1802-3 normiert. Diese beiden – in Österreich normierten – Bewertungsverfahren entsprechen daher dem Stand der Wissenschaft. Die nicht normierte, aber im internationalen Bereich gebräuchliche **Investment Method**, entspricht ebenfalls dem Stand der Wissenschaft.[36]

Grundsätzlich hat der **Sachverständige** – sofern das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nicht anderes anordnen – das **Wertermittlungsverfahren auszuwählen**. Dabei hat er den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Wertermittlungsverfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.[37]

[35] Vgl. § 3 (1) LBG.
[36] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.1.
[37] Vgl. § 7 (1) LBG.

Sofern für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden sind, ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im **redlichen Geschäftsverkehr** zu ermitteln.[38] Die Anwendung mehrerer Verfahren ist insb. dann geboten, wenn einzelne Verfahren nur Teilaussagen erlauben oder die Abteilung des Wertes auf diese Weise besser begründet werden kann.[39]

3.2.2 Grundsätzliche Anwendung von Wertermittlungsverfahren

- Das **Vergleichswertverfahren** ist insb. zur Ermittlung des Verkehrs- bzw. Marktwertes unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwerts anzuwenden.[40] Ebenso wird das Vergleichswertverfahren bei eigengenutzten Eigentumswohnungen angewendet. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt eine sorgfältige Beobachtung der Marktentwicklung sowie eine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen, die im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielt wurden.
- Das **Sachwertverfahren** ist insb. bei bebauten Liegenschaften zu ermitteln, wenn deren Eigennutzung im Vordergrund steht.[41] Dabei sind der Bodenwert, der Bauwert und der Wert sonstiger Bestandteile und des Zubehörs zu ermitteln. Im Falle der Eigennutzung sind demnach die Wiederherstellungskosten für die bebaute Liegenschaft für in Betracht kommende Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung.
- Sofern Liegenschaften primär der Ertragszwecken dienen oder dienen können, ist der **Ertragswert** der Liegenschaften zu ermitteln.[42] Der Ertragswert ergibt sich durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder zuletzt erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.
- Weiters kann für Ertragswertobjekte das **Discounted-Cash-Flow-Verfahren** anwendet werden. Die Anwendung des Discounted-Cash-Flow-Verfahrens eignet sich insb. bei diskontinuierlichen Entwicklungen, die z. B. durch Abweichungen zum aktuellen Marktmietniveau, Staffelmietverträge, strukturelle Leerstände, Modernisierungen, mietfreie Zeiten, Vermietungsbegünstigungen (sog. Incentives), schwankende Bewirtschaftungskosten und Instandsetzungen verursacht werden.[43]
- Für Bewertung von Immobilienentwicklungen von Bauträgern und Immobilienprojektentwicklern steht das **Residualwertverfahren** zur Verfügung. Dieses beruht auf Investitionsüberlegungen und ist darauf ausgerichtet, den Wert einer zur Entwicklung anstehenden Immobilie zu ermitteln. Die Anwendung eignet sich insb., wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen, bei der Beurteilung bzw. Bewertung einer bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklung bzw. eines bereits im Bau befindlichen Projektes, bei der Bewertung von bebauten Liegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und bei welchen eine Revitalisierung bzw. ein Abriss mit einer anschließenden Neuentwicklung geplant ist sowie zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform von bebauten Liegenschaften.[44]

[38] Vgl. § 7 (2) LBG.
[39] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.2.
[40] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.3.
[41] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.4.1.
[42] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.5.1.
[43] Vgl. ÖNORM B 1802-2, Pkt. 1.
[44] Vgl. ÖNORM B 1802-3, Pkt. 1.

3.2.3 Verkehrswert nach Fertigstellung (Gross Development Value)

Aufgrund der **Marktsituation** im **Bezirk St. Pölten (Land)** – insb. in der Marktgemeinde Prinzersdorf– geht der Sachverständige – unter **Berücksichtigung von ausgewerteten Vergleichsprojekten** davon aus, dass **ein** durchgängiger **Abverkauf** der neu geschaffenen **Einfamilienwohnhäusern (Doppelhäuser, Reihenhäuser) folgen** kann:

- Im **der Marktgemeinde Prinzersdorf sowie in den Nachbargemeinden** konnte eine **ausreichende Anzahl** an **Vergleichstransaktionen** über – von **Bauträgern** neu errichtete **Eigentumswohnungen zur Eigennutzung** erhoben werden.
- Entsprechend des **vorliegenden Immobilienentwicklungskonzeptes** wird angenommen, dass die zukünftigen **Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser nach Fertigstellung an Eigennutzer (kein Vorsteuerabzug) abverkauft** werden.

Die **zum Qualitätsstichtag fertiggestellten Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser** sind zu **diesem Zeitpunkt nicht vermietet**. Aufgrund **ausreichend vorhandener Vergleichspreise** in der mittelbaren Umgebung der projektierten Doppelhaushälften wählt der Sachverständige für die Wertermittlung das **Vergleichswertverfahren**. Auch die **ÖNORM B 1802-3** stellt bei der **Ermittlung des Veräußerungserlöses nach Fertigstellung bei Vorliegen ausreichender Vergleichstransaktionen** primär auf das **Vergleichswertverfahrens** ab.[45]

3.2.3.1 Schematische Darstellung des Vergleichswertverfahrens

Der Vergleichswert einer Liegenschaft wird durch Vergleich mit im **redlichen Geschäftsverkehr** tatsächlich erzielten **Kaufpreisen** vergleichbarer Liegenschaften ermittelt. Bei der Beurteilung der Vergleichbarkeit sind die **Einflussgrößen** der Wertermittlung zu berücksichtigen. Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind insb. die folgenden Punkte zu berücksichtigen:[46]

- **Abweichende Eigenschaften** sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert begründet zu berücksichtigen.
- Die zum **Vergleich** herangezogenen **Liegenschaften** und ihre **Kaufpreise** sind zu nennen. Ihre **Wertbestimmungsmerkmale** sind zu beschreiben.
- Allfällige **Preisschwankungen** auf dem Markt sind begründet zu berücksichtigen.
- Soweit örtlich keine oder nicht ausreichende Vergleichspreise gegeben sind, darf auf geeignete Liegenschaften in **vergleichbaren Gebieten** zurückgegriffen werden, sofern die örtlichen Verhältnisse und die Marktlage einen Vergleich zulassen.
- Vergleichspreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch **ungewöhnliche Verhältnisse** oder **persönliche Umstände** der Vertragsteile beeinflusst werden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Das **Vergleichswertverfahren** weist den folgenden **schematischen Ablauf** auf:

[45] Vgl. ÖNORM B 1802-3, Pkt. 4.2.2.
[46] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.3.

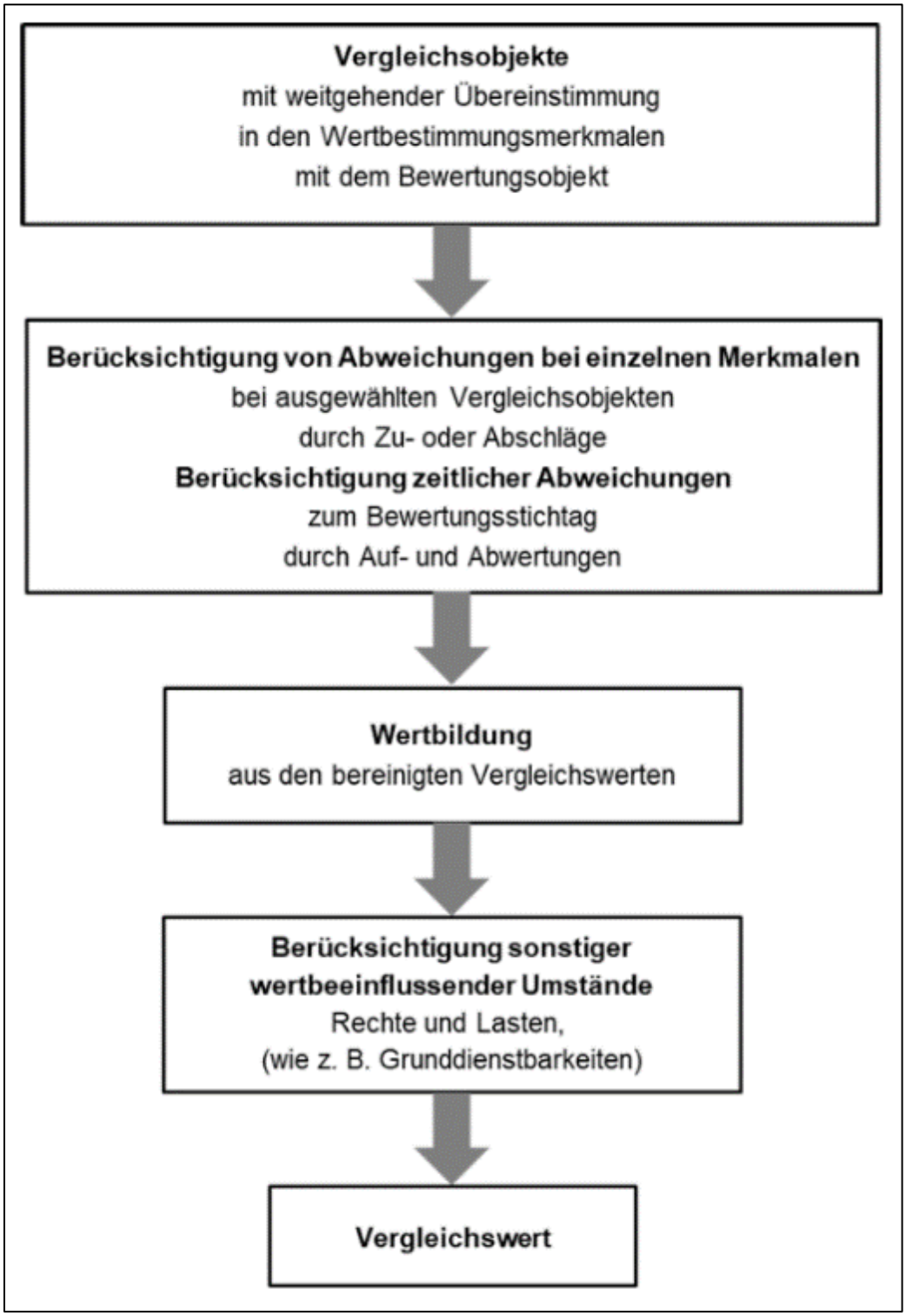


Abbildung 45: Schematischer Ablauf des Vergleichswertverfahrens[47]

Die wesentlichen **Eingangsparameter** des angewendeten **Vergleichswertverfahrens** werden bei den jeweiligen **Bewertungsschritten** erläutert.

[47] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. A.2.

3.2.4 Verkehrswert zum Bewertungsstichtag

3.2.4.1 Wahl des Residualwertverfahrens

Da im Rahmen des vorliegenden Gutachtens von einem **Bauträgerprojekt** bzw. einer **Immobilienentwicklung** auszugehen ist **(= besondere Annahme)**, wählt der Sachverständige für die Verkehrswertermittlung das **Residualwertverfahren**.

3.2.4.2 Schematische Darstellung des Residualwertverfahrens

Da im Rahmen des vorliegenden Gutachtens der **Verkehrswert der Liegenschaft** zu ermitteln ist, wird die nachfolgende **Variante A** des **Residualwertverfahrens** ausgewählt:

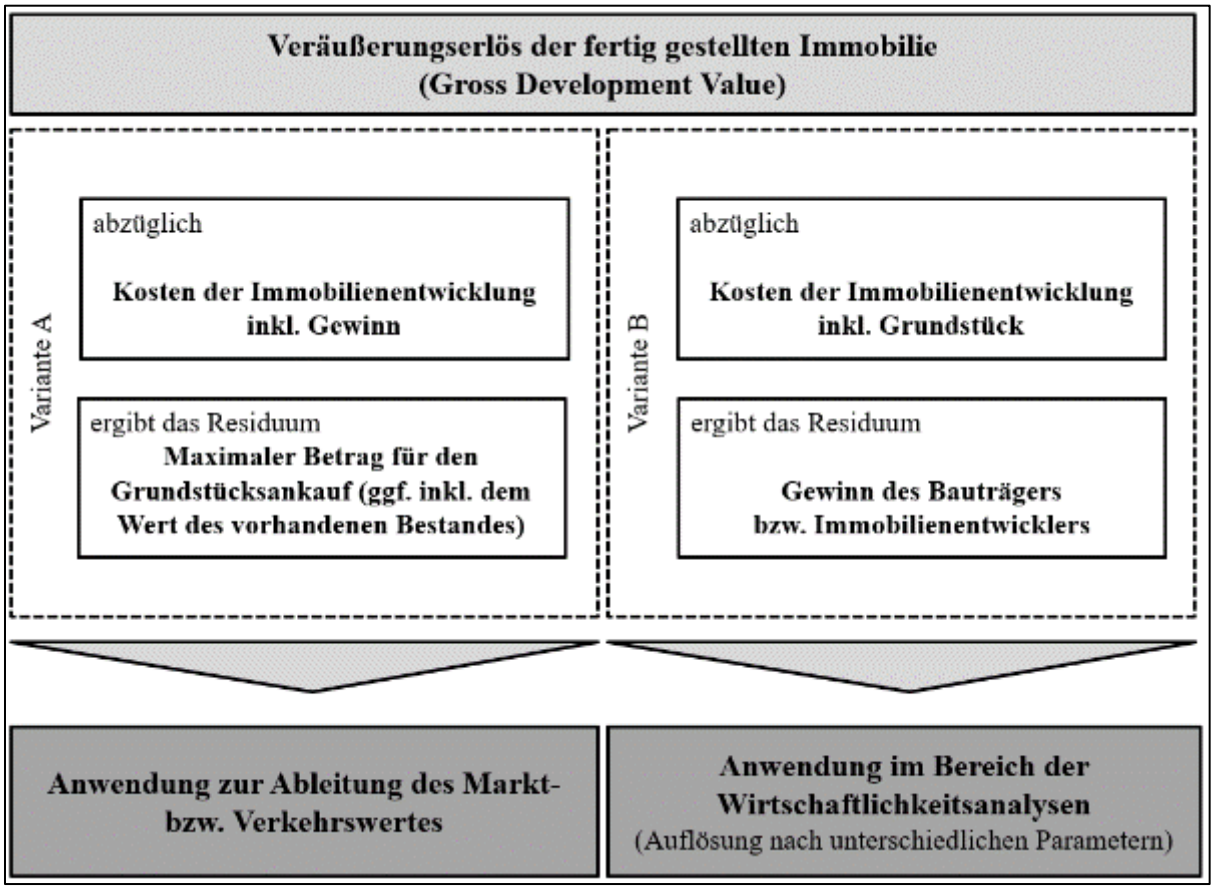


Abbildung 46: Varianten des Residualwertverfahrens[48]

Das Residualwertverfahren bildet als **Kombinationsverfahren** einen zu beurteilenden Sachverhalt in Modellform ab und greift auf Elemente des Sachwertverfahrens und des Ertragswertverfahrens zurück.[49]

[48] Vgl. Reithofer/Stocker (2016), S. 88.
[49] Vgl. ÖNORM B 1802-3, Vorwort.

Als **Ergebnis** des **Residualwertverfahrens** wird i. d. R. der **max. Kaufpreis** der bebauten oder unbebauten Liegenschaft ausgewiesen, der – bei marktüblichen Eingangsparametern unter Berücksichtigung des Highest-and-Best-Use-Prinzips – dem Markt- bzw. Verkehrswert der Liegenschaft entspricht. So stellt der max. tragfähige Bodenwert bzw. Projektwert häufig die gesuchte Größe dar, wenngleich darüber hinaus das Residualwertverfahren auch zur Auflösung einer anderen Variablen als dem Bodenwert angewendet werden kann.[50]

Das Residualwertverfahren weist den folgenden **schematischen Ablauf** auf:

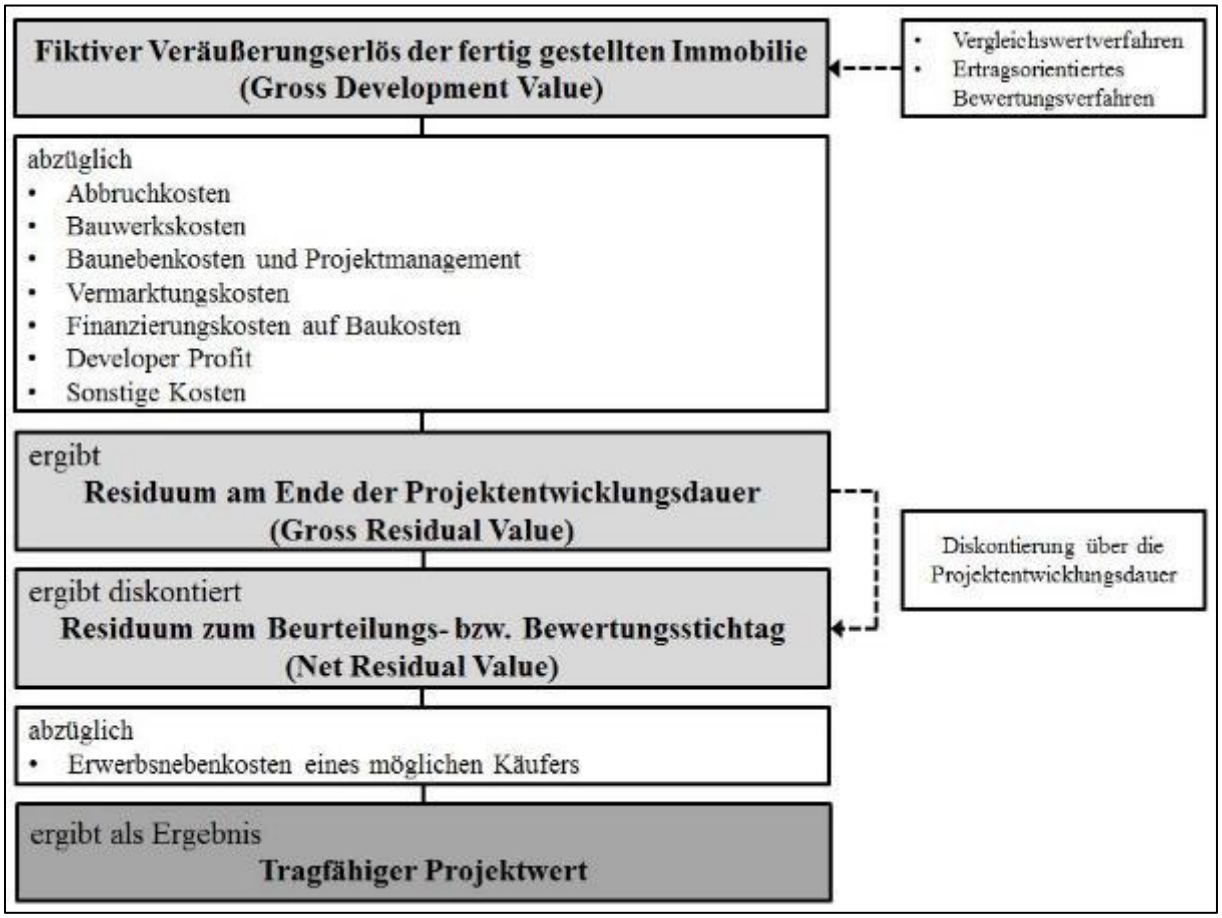


Abbildung 47: Schematische Darstellung des Residualwertverfahrens[51]

Die wesentlichen **Eingangsparameter** des angewendeten **Residualwertverfahrens** werden bei den jeweiligen **Bewertungsschritten** erläutert.

[50] Vgl. ÖNORM B 1802-3, Pkt. 4.1.
[51] Vgl. ÖNORM B 1802-3, Pkt. 4.1, vgl. u. a. Reithofer/Stocker (2016), S. 166.

3.3 Fiktiver Veräußerungserlös der fertiggestellten Immobilie (Gross Development Value)

3.3.1 Verkehrswertermittlung Doppelhäuser

3.3.1.1 Vergleichsobjekte

In der **Urkundensammlung** des **Bezirksgerichtes St. Pölten** (Katastralgemeinden 19548 Prinzersdorf und 19544 St. Pölten) konnten die folgenden **Vergleichstransaktionen** von **Doppel-, Reihenhäuser und Einfamilienhäuser** aus den Jahren **2025** identifiziert werden:

Nr.	KG-Nummer	KG-Name	EZ	TZ-Nummer	TZ-Jahr	KV-Datum	Bewertungsstichtag	Indexierung in Monaten	Verkäufer	Käufer
1	19548	Prinzersdorf	556	noch nicht verbüchert		28.10.2025	10.02.2026	3,45 Monate	Unique Creo Residential KNPB GmbH	Langer | Langer
2	19548	Prinzersdorf	556	noch nicht verbüchert		15.04.2025	10.02.2026	9,89 Monate	Unique Creo Residential KNPB GmbH	Pscheid
3	19544	St. Pölten	5911	232	2026	18.11.2025	10.02.2026	2,76 Monate	Sonnengarten Bauträger GmbH	Buzejka | Buzejka-Stojic
4	19544	St. Pölten	5911	4965	2025	11.08.2025	10.02.2026	6,01 Monate	Sonnengarten Bauträger GmbH	Rusz | Boros
5	19544	St. Pölten	5911	4200	2025	24.07.2025	10.02.2026	6,60 Monate	Sonnengarten Bauträger GmbH	Schwarzbauer | Schwarzbauer

Tabelle 4: Vergleichstransaktionen für Doppelhäuser (Teil 1)

Nr.	Adresse	Top	Wohnnutzfläche	Kellerfläche	Balkon	Terrasse	Gartenfläche	Gewichtete Nutzfläche	Kaufpreis Eigennutzung gesamt	Kaufpreis Eigennutzung pro m²	Typ	Bemerkung
			100%	50%	25%	20%	10%					
1	Beethovenstraße 3385 Prinzersdorf	10	102,41 m²	0,00 m²	0,00 m²	15,74 m²	85,03 m²	114,06 m²	€ 385 000	€ 3 375	Doppelhaushälfte	inkl. 2 PKW-Stellplätze (im Freien)
2	Beethovenstraße 3385 Prinzersdorf	1	97,84 m²	0,00 m²	4,40 m²	15,74 m²	101,61 m²	112,25 m²	€ 395 000	€ 3 519	Doppelhaushälfte	inkl. 2 PKW-Stellplätze (im Freien)
3	Mörikestraße 3100 St. Pölten	1	115,94 m²	63,78 m²	0,00 m²	0,00 m²	183,45 m²	166,18 m²	€ 609 900	€ 3 670	Einfamilienhaus	inkl. 2 PKW-Stellplätze (im Freien)
4	Mörikestraße 3100 St. Pölten	2	115,94 m²	63,78 m²	0,00 m²	0,00 m²	229,45 m²	170,78 m²	€ 629 900	€ 3 688	Einfamilienhaus	inkl. 2 PKW-Stellplätze (im Freien)
5	Mörikestraße 3100 St. Pölten	3	115,94 m²	63,78 m²	0,00 m²	0,00 m²	183,24 m²	166,15 m²	€ 612 900	€ 3 689	Einfamilienhaus	inkl. 2 PKW-Stellplätze (im Freien)

Tabelle 5: Vergleichstransaktionen für Doppelhäuser (Teil 2)

3.3.1.2 Gewichtete Nutzflächen

Die **gewichteten Nutzflächen** wurden – ausgehend aus den **Flächenangaben** aus dem **Kaufvertrag** bzw. aus dem **Nutzwertgutachten** – ermittelt. In Anlehnung an die Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs für Nutzwertgutachten wurden die Flächen wie folgt gewichtet:

Fläche	Gewichtung
Wohnnutzfläche exkl. Loggia	100 %
Kellerfläche	50 %
Balkon	25 %
Terrasse	20 %
Garten	10 %

Tabelle 6: Gewichtung einzelner Flächen (Vergleichsobjekte)

3.3.1.3 Korrektur von Vergleichstransaktionen

Die in der o. a. Tabelle **dargestellten Vergleichstransaktionen** wurden aus den nachfolgenden Gründen hinsichtlich **vorhandener** bzw. **nicht vorhandener Stellplatzflächen** korrigiert:

- **Alle Vergleichsobjekte** verfügen über **PKW-Stellplätze**, daher wird **keine Korrektur** vorgenommen.

3.3.1.4 Berücksichtigung von Abweichungen bei einzelnen Merkmalen

Der Verkehrswert von Doppelhäusern orientiert sich üblicherweise an den folgenden Parametern:

- **Anpassung Mikrolage:** Aufgrund der nicht unmittelbar vergleichbaren Mikrolagen wurde ein Abschlag von rund – 2,5 % angesetzt. Die Höhe wurde auf Basis von Erfahrungswerten sachverständig eingeschätzt.
- **Anpassung Ausstattung:** Hinsichtlich der Ausstattungsqualität wurden weder Zu- noch Abschläge angesetzt.
- **Anpassung durchschnittliche Nutzfläche:** Hinsichtlich der durchschnittlichen Nutzflächen wurden Zuschläge von rund + 2,5 % auf Basis von Erfahrungswerten sachverständig angenommen.
- **Anpassung Größe der Anlage:** Hinsichtlich der Größen der Anlagen konnten Unterschiede festgestellt werden, weshalb Abschläge von rund – 2,5 % angesetzt wurden. Die Höhe wurde auf Basis von Erfahrungswerten sachverständig eingeschätzt.
- **Anpassung Haustyp (Reihenhaus/Doppelhaus/Einfamilienhaus):** Hinsichtlich der unterschiedlichen Haustypen werden Abschläge von bis zu - 2,5 % auf Basis von Erfahrungswerten sachverständig angesetzt.
- **Anpassung eingeschränkte Marktaktivität:** Hinsichtlich der eingeschränkten Marktaktivität wurde keine zeitliche Anpassung für das letzte Jahr angenommen und daher eine Preissteigerung in der Höhe von bis zu 2,28 % wertmindernd berücksichtigt.

3.3.1.5 Berücksichtigung zeitlicher Abweichungen

Es wurde eine zeitliche Anpassung der erhobenen Vergleichstransaktionen durchgeführt. Aus den **Immobilien-Preisspiegeln 2024 bis 2025** (es wird jeweils das Vorjahr abgebildet) des **Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich** lässt sich für **Reihenhäuser** in **sehr guter Wohnlage** mit **sehr gutem Wohnwert** im **Bezirk St. Pölten (Land)** eine **durchschnittliche Preissteigerung i. d. H. v. rund 2,77 % p. a. bzw. i. d. H. v. 0,23 % p. m.** ableiten:

Immobilien-Preisspiegel					
Preis für Reihenhäuser im Bezirk St. Pölten (Land) sehr guter Wohnwert, sehr gute Wohnlage					
Jahr Preis-spiegel	Jahr Bezug	Preis pro m² Nutzfläche	Steigerungs-faktor	Durchschnittliche Preissteigerung p. a.	Durchschnittliche Preissteigerung p. m.
2024	2023	€ 2 014,60		2,77%	0,23%
2025	2024	€ 2 070,37	1,0277		
2026	2025	Daten zum Bewertungsstichtag noch nicht vorhanden			

Tabelle 7: Zeitliche Anpassung für Reihenhäuser

3.3.1.6 Angepasste Vergleichspreise

Im Rahmen eines **üblichen Ausreißertests** vom ± 1,5-fachen der Standardabweichung der Stichprobe konnte **ein Ausreißer** (Vergleichspreis Nr. 1) **identifiziert** werden, welcher in weiterer Folge aus der Wertermittlung ausgeschlossen wurde. Die folgende Tabelle stellt die **angepassten Vergleichswerte** dar:

Nr.	Korrektur Stellplatz	Korrigierter Kaufpreis Eigen-nutzung pro m²	Anpassung Mikrolage	Anpassung Ausstattung	Anpassung durchschnittliche Wohnungsgröße	Anpassung Größe der Anlage	Anpassung RH/DH/EFH	Anpassung eingeschränkte Marktaktivität	Anpassung Zeit	Anpassung Summe	angepasster Vergleichspreis Eigennutzung	herangezogener Vergleichspreis Eigennutzung
1	€ 0	€ 3 375	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-0,79%	0,79%	0,00%	€ 3 375	Ausreißer
2	€ 0	€ 3 519	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-2,28%	2,28%	0,00%	€ 3 519	€ 3 519
3	€ 0	€ 3 670	-2,50%	0,00%	2,50%	-2,50%	-2,50%	-0,63%	0,63%	-5,00%	€ 3 487	€ 3 487
4	€ 0	€ 3 688	-2,50%	0,00%	2,50%	-2,50%	-2,50%	-1,38%	1,38%	-5,00%	€ 3 504	€ 3 504
5	€ 0	€ 3 689	-2,50%	0,00%	2,50%	-2,50%	-2,50%	-1,51%	1,51%	-5,00%	€ 3 504	€ 3 504
			Mittelwert								€ 3 477,89	€ 3 503,51
			Mittelwert (gerundet)								€ 3 478,00	€ 3 504,00
			Minimum								€ 3 375,39	€ 3 486,72
			Median								€ 3 504,06	€ 3 504,18
			Maximum								€ 3 518,96	€ 3 518,96
			Standardabweichung der Stichprobe								€ 58,43	€ 13,19
			Variationskoeffizient								0,02	0,00
			Untergrenze			-1,50-fache Standardabweichung der Stichprobe					€ 3 390,25	
			Obergrenze			1,50-fache Standardabweichung der Stichprobe					€ 3 565,52	

Tabelle 8: Wertbildung pro m² Nutzfläche (Doppelhaushälfte)

3.3.2 Verkehrswertermittlung Reihenhäuser

3.3.2.1 Vergleichsobjekte

In der **Urkundensammlung** des **Bezirksgerichtes St. Pölten** (Katastralgemeinden 19548 Prinzersdorf und 19544 St. Pölten) konnten die folgenden **Vergleichstransaktionen** von **Doppel-, Reihenhäuser und Einfamilienhäuser** aus den Jahren **2025** identifiziert werden:

Nr.	KG-Nummer	KG-Name	EZ	TZ-Nummer	TZ-Jahr	KV-Datum	Bewertungsstichtag	Indexierung in Monaten	Verkäufer	Käufer
1	19548	Prinzersdorf	556	noch nicht verbüchert		28.10.2025	10.02.2026	3,45 Monate	Unique Creo Residential KNPB GmbH	Langer | Langer
2	19548	Prinzersdorf	556	noch nicht verbüchert		15.04.2025	10.02.2026	9,89 Monate	Unique Creo Residential KNPB GmbH	Pscheid
3	19544	St. Pölten	5911	232	2026	18.11.2025	10.02.2026	2,76 Monate	Sonnengarten Bauträger GmbH	Buzejka | Buzejka-Stojic
4	19544	St. Pölten	5911	4965	2025	11.08.2025	10.02.2026	6,01 Monate	Sonnengarten Bauträger GmbH	Rusz | Boros
5	19544	St. Pölten	5911	4200	2025	24.07.2025	10.02.2026	6,60 Monate	Sonnengarten Bauträger GmbH	Schwarzbauer | Schwarzbauer

Tabelle 9: Vergleichstransaktionen für Reihenhäuser (Teil 1)

Nr.	Adresse	Top	Wohnnutzfläche	Kellerfläche	Balkon	Terrasse	Gartenfläche	Gewichtete Nutzfläche	Kaufpreis Eigennutzung gesamt	Kaufpreis Eigennutzung pro m²	Typ	Bemerkung
			100%	50%	25%	20%	10%					
1	Beethovenstraße 3385 Prinzersdorf	10	102,41 m²	0,00 m²	0,00 m²	15,74 m²	85,03 m²	114,06 m²	€ 385 000	€ 3 375	Doppelhaushälfte	inkl. 2 PKW-Stellplätze (im Freien)
2	Beethovenstraße 3385 Prinzersdorf	1	97,84 m²	0,00 m²	4,40 m²	15,74 m²	101,61 m²	112,25 m²	€ 395 000	€ 3 519	Doppelhaushälfte	inkl. 2 PKW-Stellplätze (im Freien)
3	Mörikestraße 3100 St. Pölten	1	115,94 m²	63,78 m²	0,00 m²	0,00 m²	183,45 m²	166,18 m²	€ 609 900	€ 3 670	Einfamilienhaus	inkl. 2 PKW-Stellplätze (im Freien)
4	Mörikestraße 3100 St. Pölten	2	115,94 m²	63,78 m²	0,00 m²	0,00 m²	229,45 m²	170,78 m²	€ 629 900	€ 3 688	Einfamilienhaus	inkl. 2 PKW-Stellplätze (im Freien)
5	Mörikestraße 3100 St. Pölten	3	115,94 m²	63,78 m²	0,00 m²	0,00 m²	183,24 m²	166,15 m²	€ 612 900	€ 3 689	Einfamilienhaus	inkl. 2 PKW-Stellplätze (im Freien)

Tabelle 10: Vergleichstransaktionen für Reihenhäuser (Teil 2)

3.3.2.2 Gewichtete Nutzflächen

Die **gewichteten Nutzflächen** wurden – ausgehend aus den **Flächenangaben** aus dem **Kaufvertrag** bzw. aus dem **Nutzwertgutachten** – ermittelt. In Anlehnung an die Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs für Nutzwertgutachten wurden die Flächen wie folgt gewichtet:

Fläche	Gewichtung
Wohnnutzfläche exkl. Loggia	100 %
Kellerfläche	50 %
Balkon	25 %
Terrasse	20 %
Garten	10 %

Tabelle 11: Gewichtung einzelner Flächen (Vergleichsobjekte)

3.3.2.3 Korrektur von Vergleichstransaktionen

Die in der o. a. Tabelle **dargestellten Vergleichstransaktionen** wurden aus den nachfolgenden Gründen hinsichtlich **vorhandener** bzw. **nicht vorhandener Stellplatzflächen** korrigiert:

- **Alle Vergleichsobjekte** verfügen über **PKW-Stellplätze**, daher wird **keine Korrektur** vorgenommen.

3.3.2.4 Berücksichtigung von Abweichungen bei einzelnen Merkmalen

Der Verkehrswert von Doppelhäusern orientiert sich üblicherweise an den folgenden Parametern:

- **Anpassung Mikrolage:** Aufgrund der nicht unmittelbar vergleichbaren Mikrolagen wurde ein Abschlag von rund – 2,5 % angesetzt. Die Höhe wurde auf Basis von Erfahrungswerten sachverständig eingeschätzt.
- **Anpassung Ausstattung:** Hinsichtlich der Ausstattungsqualität wurden weder Zu- noch Abschläge angesetzt.
- **Anpassung durchschnittliche Nutzfläche:** Hinsichtlich der durchschnittlichen Nutzflächen wurden Zuschläge von rund + 2,5 % auf Basis von Erfahrungswerten sachverständig angenommen.
- **Anpassung Größe der Anlage:** Hinsichtlich der Größen der Anlagen konnten Unterschiede festgestellt werden, weshalb Abschläge von rund – 2,5 % angesetzt wurden. Die Höhe wurde auf Basis von Erfahrungswerten sachverständig eingeschätzt.
- **Anpassung Haustyp (Reihenhaus/Doppelhaus/Einfamilienhaus):** Hinsichtlich der unterschiedlichen Haustypen werden Abschläge von bis zu - 5 % auf Basis von Erfahrungswerten sachverständig angesetzt.
- **Anpassung eingeschränkte Marktaktivität:** Hinsichtlich der eingeschränkten Marktaktivität wurde keine zeitliche Anpassung für das letzte Jahr angenommen und daher eine Preissteigerung in der Höhe von bis zu 2,28 % wertmindernd berücksichtigt.

3.3.2.5 Berücksichtigung zeitlicher Abweichungen

Es wurde eine zeitliche Anpassung der erhobenen Vergleichstransaktionen durchgeführt. Aus den **Immobilien-Preisspiegeln 2024 bis 2025** (es wird jeweils das Vorjahr abgebildet) des **Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich** lässt sich für **Reihenhäuser** in **sehr guter Wohnlage** mit **sehr gutem Wohnwert** im **Bezirk St. Pölten (Land)** eine **durchschnittliche Preissteigerung i. d. H. v. rund 2,77 % p. a. bzw. i. d. H. v. 0,23 % p. m.** ableiten:

Immobilien-Preisspiegel					
Preis für Reihenhäuser im Bezirk St. Pölten (Land) sehr guter Wohnwert, sehr gute Wohnlage					
Jahr Preis-spiegel	Jahr Bezug	Preis pro m² Nutzfläche	Steigerungs-faktor	Durchschnittliche Preissteigerung p. a.	Durchschnittliche Preissteigerung p. m.
2024	2023	€ 2 014,60		2,77%	0,23%
2025	2024	€ 2 070,37	1,0277		
2026	2025	Daten zum Bewertungsstichtag noch nicht vorhanden			

Tabelle 12: Zeitliche Anpassung für Reihenhäuser

3.3.2.6 Angepasste Vergleichspreise

Im Rahmen eines **üblichen Ausreißertests** vom ± 1,5-fachen der Standardabweichung der Stichprobe konnte **ein Ausreißer** (Vergleichspreis Nr. 1) **identifiziert** werden, welcher in weiterer Folge aus der Wertermittlung ausgeschlossen wurde. Die folgende Tabelle stellt die **angepassten Vergleichswerte** dar:

Nr.	Korrektur Stellplatz	Korrigierter Kaufpreis Eigennutzung pro m²	Anpassung Mikrolage	Anpassung Ausstattung	Anpassung durchschnittliche Wohnungsgröße	Anpassung Größe der Anlage	Anpassung RH/DH/EFH	Anpassung eingeschränkte Marktaktivität	Anpassung Zeit	Anpassung Summe	angepasster Vergleichspreis Eigennutzung	herangezogener Vergleichspreis Eigennutzung
1	€ 0	€ 3 375	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-2,50%	-0,79%	0,79%	-2,50%	€ 3 291	Ausreißer
2	€ 0	€ 3 519	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-2,50%	-2,28%	2,28%	-2,50%	€ 3 431	€ 3 431
3	€ 0	€ 3 670	-2,50%	0,00%	2,50%	-2,50%	-5,00%	-0,63%	0,63%	-7,50%	€ 3 395	€ 3 395
4	€ 0	€ 3 688	-2,50%	0,00%	2,50%	-2,50%	-5,00%	-1,38%	1,38%	-7,50%	€ 3 412	€ 3 412
5	€ 0	€ 3 689	-2,50%	0,00%	2,50%	-2,50%	-5,00%	-1,51%	1,51%	-7,50%	€ 3 412	€ 3 412
			Mittelwert								**€ 3 388,18**	**€ 3 412,47**
			Mittelwert (gerundet)								**€ 3 388,00**	**€ 3 412,00**
			Minimum								**€ 3 291,00**	**€ 3 394,96**
			Median								**€ 3 411,84**	**€ 3 411,97**
			Maximum								**€ 3 430,99**	**€ 3 430,99**
			Standardabweichung der Stichprobe								**€ 55,80**	**€ 14,72**
			Variationskoeffizient								**0,02**	**0,00**
			Untergrenze			**-1,50-fache Standardabweichung der Stichprobe**					**€ 3 304,48**	
			Obergrenze			**1,50-fache Standardabweichung der Stichprobe**					**€ 3 471,87**	

Tabelle 13: Wertbildung pro m² Nutzfläche (Reihenhaus)

3.3.3 Fiktiver Veräußerungserlös (Gross Development Value)

Der **fiktive Veräußerungserlös** beläuft sich auf insgesamt **rund € 6.322.000,–**. Die Ermittlung kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Position	gewichtete Wohn-nutzfläche	Stell-plätze	Erlös pro m²/Stk.	Betrag gesamt
DH 1	115,77 m²	2 Stk.	€ 3 504,00	€ 405 668,59
DH 2	118,55 m²	2 Stk.	€ 3 504,00	€ 415 395,70
DH 3	115,81 m²	2 Stk.	€ 3 504,00	€ 405 792,98
DH 4	115,31 m²	2 Stk.	€ 3 504,00	€ 404 051,50
DH 5	115,15 m²	2 Stk.	€ 3 504,00	€ 403 487,35
DH 6	114,91 m²	2 Stk.	€ 3 504,00	€ 402 632,38
DH 7	114,16 m²	2 Stk.	€ 3 504,00	€ 400 011,38
DH 8	114,82 m²	2 Stk.	€ 3 504,00	€ 402 334,54
RH 1	113,15 m²	2 Stk.	€ 3 412,00	€ 386 054,15
RH 2	112,64 m²	2 Stk.	€ 3 412,00	€ 384 334,50
RH 3	113,12 m²	2 Stk.	€ 3 412,00	€ 385 972,26
RH 4	112,84 m²	2 Stk.	€ 3 412,00	€ 385 023,73
RH 5	113,15 m²	2 Stk.	€ 3 412,00	€ 386 054,15
RH 6	112,64 m²	2 Stk.	€ 3 412,00	€ 384 334,50
RH 7	113,12 m²	2 Stk.	€ 3 412,00	€ 385 972,26
RH 8	112,84 m²	2 Stk.	€ 3 412,00	€ 385 023,73
Fiktiver Veräußerungserlös (Gross Development Value)	**1 827,99 m² gewichtete Nutzfläche**		**€ 3 458,53**	**€ 6 322 143,71**
Fiktiver Veräußerungserlös (Gross Development Value) gerundet				**€ 6 322 000,00**

Tabelle 14: Fiktiver Veräußerungserlös (Gross Development Value)

3.3.4 Plausibilisierung

In mittelbar vergleichbaren Lagen konnten die folgenden **Angebotspreise** für **Reihen- und Doppelhäuser** (Einschränkung: Reihenhäuser, Doppelhäuser, Baujahr ab 2020) in der Angebotsdatenbank IMABIS in **St. Pölten** aufgefunden werden:



Tabelle 15: Angebotspreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Teil 1)[52]

[52] Vgl. IMMOunited GmbH (2026), abrufbar unter: https://imabis.com/, abgerufen am: 13. Februar 2026.



Tabelle 16: Angebotspreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Teil 2)[53]

Der **ermittelte Vergleichswert** der **bewertungsgegenständlichen zukünftigen Wohnungseigentumsobjekte (Doppelhäuser Reihenhäuser)** beläuft sich **durchschnittlich** auf **rund € 3.459,–** pro m² Wohnnutzfläche im **schlüsselfertigen Zustand inkl. 2 PKW-Stellplätze**. Dieser Vergleichswert liegt **über** der **o. a. Bandbreite.** Der **ermittelte Vergleichswert erscheint** – unter Berücksichtigung der herangezogenen **Vergleichstransaktionen,** der **Lage**, der **Bau—und Ausstattungsqualität** sowie eines potentiellen **Angebotsabschlages** dennoch **plausibel**.

3.4 Wertermittlung: Verkehrswert zum Bewertungsstichtag

3.4.1 Gesamtinvestitionskosten (Total Development Costs)

Die **Errichtungskosten** gem. **ÖNORM B 1801-1** umfassen die nachfolgenden **Kostenpositionen**:

- Kosten für die Aufschließung
- Kosten für Bauwerk-Rohbau
- Kosten für Bauwerk-Technik
- Kosten für Bauwerk-Ausbau
- Kosten für die Einrichtung
- Kosten für die Außenanlagen
- Kosten für Planungsleistungen
- Kosten für Nebenleistungen
- Kosten für die Reserve.

In der folgenden Tabelle werden die einzelnen **Kostenpositionen** und deren **Zuordnung** zu den **Bauwerkskosten**, den **Baukosten**, den **Errichtungskosten** und den **Gesamtkosten dargestellt**:

[53] Vgl. IMMOunited GmbH (2026), abrufbar unter: https://imabis.com/, abgerufen am: 13. Februar 2026.

Kosten-positionen	Position	Bauwerks-kosten	Bau-kosten	Errichtungs-kosten	Gesamt-kosten
0	Grund				X
1	Aufschließung		X	X	X
2	Bauwerk-Rohbau	X	X	X	X
3	Bauwerk-Technik	X	X	X	X
4	Bauwerk-Ausbau	X	X	X	X
5	Einrichtung		X	X	X
6	Außenanlagen		X	X	X
7	Planungsleistungen			X	X
8	Nebenleistungen			X	X
9	Reserven			X	X

Tabelle 17: Überblick über Bauwerks-, Bau, Errichtungs- und Gesamtkosten[54]

3.4.1.1 Grundstücksaufbereitung und -aufschließung

Die Kosten für die **Grundstücksaufbereitung** und die **-aufschließung** werden explizit in der ÖNORM B 1802-3 als Bestandteil der Gesamtinvestitionskosten des Residualwertverfahrens unter Verweis auf die Kostenpositionen der ÖNORM B 1801-1 genannt. Diese Kosten umfassen die Positionen Allgemein, Baureifmachung, Erschließung, Abbruch und Rückbau sowie Provisorien.

Die **Kosten für die Erschließung** (Entsorgungs- und Versorgungsleitungen etc.) sind in den seitens des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs publizierten **marktüblichen Herstellungskosten enthalten**.

Im **gegenständlichen Fall** werden keine **Abbruchkosten gesondert** angesetzt. Der Sachverständige geht davon aus, dass die **Sonstige Ausschließung** in den **marktüblichen Herstellungskosten** bereits **inkludiert** sind.

Grundstücksaufbereitung und -aufschließung		
Abbruchkosten	€ 0,00 brutto	
Sonstige Aufschließung	in marktüblichen Herstellungskosten enthalten	
Summe		€ 0,00

Tabelle 18: Kosten für die Grundstücksaufbereitung und -aufschließung

3.4.1.2 Bauwerk: Rohbau, Technik, Ausbau; Planungsleistungen sowie Projektnebenleistungen

Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs gibt seit dem **Jahr 2019** marktübliche Herstellungskosten für Wohnimmobilien heraus. Diese **marktüblichen Herstellungskosten** enthalten die nachfolgenden **Kostenpositionen**:

[54] Vgl. ÖNORM B 1801-1, Pkt. 4.3.5; vgl. u. a. Reithofer/Stocker (2016), S. 115f.

Kosten-positionen	Position	Marktübliche Herstellungskosten	Ansatz
1	Aufschließung	tlw. enthalten	Ausnahme: 1A, 1B, 1D, 1E
2	Bauwerk-Rohbau	enthalten	aus der Erhebung
3	Bauwerk-Technik	enthalten	
4	Bauwerk-Ausbau	enthalten	
7	Planungsleistungen	enthalten	
8	Projektnebenleistungen	tlw. enthalten	Ausnahme: 8B.05
9	Reserven	nicht enthalten	
-	Umsatzsteuer	enthalten	aus der Erhebung

Tabelle 19: In den Herstellungskosten der Hauptverbandes enthaltene Kostenpositionen[55]

Festlegung der Ausstattungskategorie

Die **Ausstattungskategorie** der **projektierten Wohnhausanlage** wurde auf Basis der übermittelten Unterlagen und Annahmen des Sachverständigen – unter Berücksichtigung des **Rasters** des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen – mit rund **1,87** (1,00 bis 1,50 = normal, 1,51 bis 2,50 = gehoben, 2,51 bis 3,00 = hochwertig) **festgelegt**. Die Ermittlung kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

[55] Vgl. Popp (2020): Empfehlungen für Herstellungskosten 2020. In: Sachverständige, Heft 2/2020, S. 93.

Gebäudeteil/ Gewichtung	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)	Punkte	Summe
Konstruktion	25%	Massivbauweise, zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität; zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitätsvolle Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften	1,75	0,438
Dach	8%	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebunde Dachsteine, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Gründächer etc	1,75	0,140
Fassaden	9%	verriebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechsohlbänke	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke etc.	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz	1,75	0,158
Fenster und Außentüren	8%	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibeschläge, Sonnenschutz	Holz/Alufester, 3-fach-Isolierverglasung, Schallschutz, sonnenschutz, Rolläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz	2,00	0,160
Innentüren	4%	Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (Holzzargen oÄ), solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, "schwere" Türblätter, Schließautmatik, Nurglas-Elemente etc.	1,75	0,070
Fußböden	6%	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen oÄ	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität	1,75	0,105
Nassräume	4%	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw. Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien	1,75	0,070
Sanitär-ausstattung	7%	Bad mit Dusche (oder Wanne), WC	1 bis 2 WCs, 1 bis 2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mindestens 2 Bäder, 2 WCs, hochwertige Technik, Designer-Armaturen und -gegenstände	1,75	0,123
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12%	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, ev. tw. Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamine	2,50	0,300
Elektro-installation	9%	Mindest-Standard	weitergehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollaustattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc	1,75	0,158
Sonstige Ausstattung	4%	Schloss-Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abluftanlage, Brandmelder	wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elktronisch gestueerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmöglichkeiten	1,75	0,070
Energieeffizienz	4%	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)	2,00	0,080
Gesamt	100%					1,870
Einstufung		normal 1,00 bis 1,50	gehoben 1,51 bis 2,50	hochwertig 2,51 bis 3,00		1,87

Tabelle 20: Festlegung der Ausstattungskategorie

Ermittlung des Neubauwertes für die neu zu errichtenden Objekte

Der **Neubauwert** von Objekten ist aus den **marktüblichen Herstellungskosten** zum Stichtag je Raum- oder Flächeneinheit durch Vervielfachung zu ermitteln. Auf Basis der definierten Ausstattungskategorie werden die marktüblichen Herstellungskosten pro m² Wohnnutzfläche wie folgt – unter Berücksichtigung der publizierten Kostensätze des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen – ermittelt:

Ausstattungskategorie	1,00 normal	2,00 gehoben	3,00 hochwertig	Ansätze absolut
Bundesland Niederösterreich	€ 2 900,00	€ 3 600,00	€ 4 300,00	
Ausstattungskategorie Bewertungsobjekt	1,87			
Herstellungskosten brutto Standardobjekt unter Berücksichtigung der Ausstattungskategorie	€ 3 509,00			
Zu- und Abschläge vor Stadt-Land-Gefälle	**Min.**	**Max.**	**Ansatz in Prozent oder pauschal**	**€ 3 509,00**
Stadt-Land-Gefälle	0,00%	-20,00%	-15,00%	-€ 526,35
Zu- und Abschläge nach Stadt-Land-Gefälle	**Min.**	**Max.**	**Ansatz in Prozent oder pauschal**	**€ 2 982,65**
Zuschlag überdurchschnittliche Raumhöhe (z. B. Altbauten)	5,00%	15,00%	0,00%	€ 0,00
Sonstige Aufschließung	nach Bedarf		0,00%	€ 0,00
Einrichtung	nach Bedarf		0,00%	€ 0,00
Außenanlagen	nach Bedarf		0,00%	€ 0,00
Reserven	nach Bedarf		0,00%	€ 0,00
Abschlag Großprojekt		-10,00%	-10,00%	-€ 298,27
Marktübliche Herstellungskosten brutto (1. Quartal 2025)				**€ 2 684,39**
zuzüglich Baupreissteigerung		**11,83 Monate**	**1,26%**	**€ 33,90**
Marktübliche Herstellungskosten brutto				**€ 2 718,28**

Tabelle 21: Ermittlung der marktüblichen Herstellungskosten für die Wohnflächen

Die **Baupreissteigerungen seit der letzten Publikation (Bezug: Mitte 1. Quartal 2025)** werden mit einem **Zuschlag von rund + 1,26 %** auf Basis einer festgestellten **rund 0,11 %igen Baupreissteigerung pro Monat** eingeschätzt. Der **Sachverständige** weist **explizit darauf** hin, dass sich diese **innerhalb einer größeren Schätztoleranzbandbreite** bewegen.

Baupreis für den Wohnhaus- und Siedlungsbau					
Baupreisindex 2020 für den Wohnhaus- und Siedlungsbau					
Quartal	Jahr	Index	Steigerungsfaktor	Durchschnittliche Preissteigerung p. q.	Durchschnittliche Preissteigerung p. m.
1	2025	135,50		0,32%	0,11%
2	2025	136,40	1,0066		
3	2025	136,50	1,0007		
4	2025	136,80	1,0022		
1	2026	Daten zum Bewertungsstichtag nicht vorhanden			

Tabelle 22: Durchschnittliche Baupreissteigerung auf Basis des Baupreisindex 2020 für den Wohnhaus- und Siedlungsbau

Für Neubauwohnflächen werden daher **marktübliche Herstellungskosten** i. d. H. von **€ 2.720,– brutto** aus Basis von Erfahrungswerten sachverständig angenommen.

Die **marktüblichen Herstellungskosten** belaufen sich in Summe auf **rund € 4.463.000,– brutto**. Die Ermittlung kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Bauwerk: Rohbau, Technik, Ausbau; Planungsleistungen, Projektnebenleistungen	Wohnnutzfläche inkl. Loggia			
Marktübliche Herstellungskosten	1 641,80 m²	€ 2 718,28 brutto pro m²	-€ 4 462 874,26	
Summe				-€ 4 462 874,26

Tabelle 23: Ermittlung der marktüblichen Herstellungskosten

3.4.1.3 Einrichtung

Die Bestandteile der **Kosten für die Einrichtung** umfassen gem. ÖNORM B 1801-1 die Positionen Allgemein, Betriebseinrichtungen sowie Ausstattungen und Kunstwerke. Im gegenständlichen Fall geht der Sachverständige von **keinen weiteren Kosten für die Einrichtung** aus.

3.4.1.4 Außenanlagen

Als Kosten für die **Außenanlagen** werden die Kosten der Bauleistung und Lieferung für die Herstellung aller Gelände- und Verkehrsflächen, Baukonstruktionen und technischen Anlagen außerhalb des Bauwerkes – soweit sie nicht bereits in anderen Kostenblöcken erfasst wurden – bezeichnet.

Im gegenständlichen Fall geht der Sachverständige von **Kosten in der Höhe von rund 2 % der Bauwerkskosten, daher von rund € 89.300,– aus**.

Außenanlagen			
Sonstige Außenanlagen	2,00%		
Marktübliche Herstellungskosten sonstige Außenanlagen		-€ 89 257,49	
Summe			-€ 89 257,49

Tabelle 24: Ermittlung der Kosten für die Außenanlagen

3.4.1.5 Zwischenfinanzierung der Baumaßnahmen

Die **Kosten für die Zwischenfinanzierung** der Baumaßnahmen bilden einen Bestandteil der Gesamtinvestitionskosten des Residualwertverfahrens.[56] Die Zwischenfinanzierung bezeichnet die Aufnahme von kurzfristigen Krediten, um die anfallenden Baukosten solange zu finanzieren, bis die Kaufpreisanteile seitens des Endkäufers auf dem Baukonto eingelangt sind.

[56] Vgl. ÖNORM B 1802-3, Pkt. 4.2.3.

Im Rahmen der gegenständlichen Bewertung geht der Sachverständige von Kosten für die Zwischenfinanzierung i. d. H. v. **4,00 % p. a.** auf Basis der Summe der Kosten für die Grundstücksaufbereitung und -aufschließung, der Bauwerkskosten (Rohbau, Technik, Ausbau), der Planungsleistungen, der Projektnebenleistungen, der Einrichtung und der Außenanlagen aus:

Zwischenfinanzierung der Baumaßnahmen			
Grundstücksaufbereitung und -aufschließung	€ 0,00		
Bauwerk: Rohbau, Technik, Ausbau; Planungsleistungen, Projektnebenleistungen	€ 4 462 874,26		
Einrichtung	€ 0,00		
Außenanlagen	€ 89 257,49		
Summe für die Basis der Ermittlung der Zwischenfinanzierung		€ 4 552 131,75	
Finanzierungskosten		4,00%	
Verbleibende Bauzeit		1,00 Jahre	
Verbleibende Bauzeit (1/2)		0,50 Jahre	
Summe			-€ 90 149,97

Tabelle 25: Ermittlung der Kosten für die Zwischenfinanzierung2

3.4.1.6 Reserven für Unvorhergesehenes

Reserven für **Unvorhergesehenes** bilden einen Bestandteil der Gesamtinvestitionskosten im Residualwertverfahren.[57] Die Reserven umfassen insb. auch Kosten für Verzögerungen bei Genehmigungen bzw. Lieferungen, Kosten, die durch bestimmte Naturereignisse hervorgerufen werden sowie mögliche Veränderungen in der Höhe der Finanzierungskosten.

Im bewertungsgegenständlichen Fall geht der Sachverständige für die Höhe der **Reserve** von einem Ansatz i. d. H. v. **2,00 %** auf Basis der **Summe** der folgenden **Kostenpositionen** aus:

- Grundstücksaufbereitung und -aufschließung
- Bauwerk: Rohbau, Technik, Ausbau
- Planungsleistungen
- Projektnebenleistungen
- Einrichtung
- Außenanlagen
- Zwischenfinanzierung der Baumaßnahmen

Reserven für Unvorhergesehenes			
Grundstücksaufbereitung und -aufschließung	€ 0,00		
Bauwerk: Rohbau, Technik, Ausbau; Planungsleistungen, Projektnebenleistungen	€ 4 462 874,26		
Einrichtung	€ 0,00		
Außenanlagen	€ 89 257,49		
Zwischenfinanzierung der Baumaßnahmen	€ 90 149,97		
Summe für die Basis der Ermittlung der Reserven		€ 4 642 281,72	
Reserven für Unvorhergesehenes		2,00%	
Summe			-€ 92 845,63

Tabelle 26: Ermittlung der Höhe der Reserve

[57] Vgl. ÖNORM B 1802-3, Pkt. 4.2.3.

3.4.1.7 Vermarktungskosten

Die **Vermarktungskosten** umfassen jene Kosten, die im Rahmen eines **Verkaufes**, einer **Vermietung** sowie des allgemeinen **Marketings** der Immobilienentwicklung anfallen.

Im gegenständlichen Fall geht der Sachverständige davon aus, dass vom Verkäufer **Vermittlungsprovisionen unter Berücksichtigung der Marktlage im Raum Prinzersdorf** i. d. H. v. **1,80 % des fiktiven Veräußerungserlöses** aus. Für **die Kommunikationsinstrumente** werden **keine Kosten** angesetzt.

Vermarktungskosten			
Vermittlungsprovision brutto	1,80%	€ 113 798,59	
Kommunikationsintrumente brutto	pauschal	€ 0,00	
Summe			-€ 113 798,59

Tabelle 27: Ermittlung der Höhe der Vermarktungskosten

3.4.1.8 Projektentwicklungslaufzeit (Development Period)

Die **Projektentwicklungslaufzeit** ist die Zeitspanne vom Bewertungsstichtag bis zur fiktiven Veräußerung der Immobilienentwicklung. **Neben** der **Bauzeit** werden bei der Bestimmung der Länge der Projektentwicklungslaufzeit auch **Wartezeiten** für die Vorhaltung des Grundstückes, die Dauer der Genehmigung des Bauvorhabens sowie ggf. Leerstandszeiten nach Fertigstellung der Immobilienentwicklung berücksichtigt.[58]

Die Wahl des Zeitraumes der Immobilienentwicklung hängt von den **Marktgepflogenheiten**, der **Art** der zu bewertenden **Immobilie** und dem betrachteten **Immobilienmarkt** ab.[59] In einer Studie wurde die Projektentwicklungslaufzeit untersucht. Die Ergebnisse für **Wohnimmobilien** hinsichtlich der **Projektentwicklungslaufzeit** (in Monaten) können der folgenden Tabelle entnommen werden:

Statistische Maße	Monate
Mittelwert	27,39
Standardabweichung	8,56
25 Perzentil	24,00
Median	24,00
75 Perzentil	36,00

Tabelle 28: Dauer der Projektentwicklung in Monaten bei Wohnimmobilien[60]

Der Sachverständige im vorliegenden Fall von einer **Projektentwicklungslaufzeit** von **rund 1,25 Jahren** aus.

[58] Vgl. ÖNORM B 1802-3, Pkt. 3.6.
[59] Vgl. ÖNORM B 1802-3, Pkt. 4.2.1.
[60] Vgl. Reithofer/Stocker (2016), S. 156.

3.4.1.9 Entwicklungsgewinn (Developer Profit)

Der **Entwicklungsgewinn** stellt den für die Durchführung der Immobilienentwicklung unter Berücksichtigung des damit verbundenen, unternehmerischen Risikos marktübliche Vergütung dar.[61] Die Höhe des Entwicklungsgewinns hängt von der **Größe**, der **Dauer** und dem **Typus** der Immobilienentwicklung, der **Wettbewerbssituation** für das bebaute oder unbebaute Grundstück auf dem Immobilienmarkt sowie von der **Höhe** des **Vorverwertungsgrades** und des **Fertigstellungsgrades** ab.

Kürzere Projektentwicklungslaufzeiten gehen im Vergleich zu längeren Projektentwicklungslaufzeiten üblicherweise mit einem geringeren Risiko einher und rechtfertigen aufgrund des „sicheren" Veräußerungserlöses einen geringeren Entwicklungsgewinn. Unter Berücksichtigung des mit dem Typ der Immobilienentwicklung eingegangenen Unternehmensrisikos sowie der Projektentwicklungslaufzeit in Monaten können die folgenden Bandbreiten für die Höhe des Entwicklungsgewinns in Prozent des fiktiven Veräußerungserlöses bei Wohnimmobilien in Ansatz gebracht werden:

Entwicklungsgewinn in Prozent des fiktiven Veräußerungserlöses in Abhängigkeit der Projektentwicklungslaufzeit		Wohnimmobilie
Projektentwicklungslaufzeit	bis 15 Monate	bis 5 %
	15 Monate bis 30 Monate	5 % bis 10 %
	30 Monate bis 45 Monate	10 % bis 15 %

Tabelle 29: Entwicklungsgewinn bei Wohnimmobilien[62]

Aufgrund der **Projektentwicklungslaufzeit** von **rund 1,25 Jahren** geht der Sachverständige unter Berücksichtigung der o. a. Bandbreiten, der absoluten Größenordnung sowie der bereits vorliegenden Baugenehmigung und der bereits vorliegenden Einreichplanung von einem **Projektentwicklergewinn** i. d. H. v. **rund 7,50 % des fiktiven Veräußerungserlöses** aus.

Entwicklungsgewinn			
Fiktiver Veräußerungserlös (Gross Development Value)	€ 6 322 143,71		
Projektentwicklergewinn		7,50% des fiktiven Veräußerungserlöses	
Summe			-€ 474 160,78

Tabelle 30: Ermittlung des Entwicklungsgewinns

[61] Vgl. ÖNORM B 1802-3, S. 5, Pkt. 3.1.
[62] Vgl. Reithofer/Stocker (2016), S. 146.

3.4.2 Residuum am Ende der Projektentwicklungslaufzeit (Gross Residual Value)

Das **Residuum** am **Ende** der **Projektentwicklungslaufzeit** wird ermittelt, indem vom **fiktiven Veräußerungserlös** nach Fertigstellung der Immobilienentwicklung die **Kostenbestandteile** des Residualwertverfahrens **abgezogen** werden. Die **Ermittlung** des **Gross Residual Values** kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Fiktiver Veräußerungserlös (Gross Development Value) gerundet				**€ 6 322 000,00**
Grundstücksaufbereitung und -aufschließung				
Abbruchkosten	€ 0,00	brutto		
Sonstige Aufschließung	in marktüblichen Herstellungskosten enthalten			
Summe				€ 0,00
Bauwerk: Rohbau, Technik, Ausbau; Planungsleistungen, Projektnebenleistungen	**Wohnnutzfläche inkl. Loggia**			
Marktübliche Herstellungskosten	1 641,80 m²	€ 2 718,28 brutto pro m²	-€ 4 462 874,26	
Summe				-€ 4 462 874,26
Einrichtung				
Pauschalansatz	€ 0,00	brutto pauschal		
Summe				€ 0,00
Außenanlagen				
Sonstige Außenanlagen	2,00%			
Marktübliche Herstellungskosten sonstige Außenanlagen			-€ 89 257,49	
Summe				-€ 89 257,49
Zwischenfinanzierung der Baumaßnahmen				
Grundstücksaufbereitung und -aufschließung	€ 0,00			
Bauwerk: Rohnbau, Technik, Ausbau; Planungsleistungen, Projektnebenleistungen	€ 4 462 874,26			
Einrichtung	€ 0,00			
Außenanlagen	€ 89 257,49			
Summe für die Basis der Ermittlung der Zwischenfinanzierung		€ 4 552 131,75		
Finanzierungskosten		4,00%		
Verbleibende Bauzeit		1,00 Jahre		
Verbleibende Bauzeit (1/2)		0,50 Jahre		
Summe				-€ 90 149,97
Reserven für Unvorhergesehenes				
Grundstücksaufbereitung und -aufschließung	€ 0,00			
Bauwerk: Rohbau, Technik, Ausbau; Planungsleistungen, Projektnebenleistungen	€ 4 462 874,26			
Einrichtung	€ 0,00			
Außenanlagen	€ 89 257,49			
Zwischenfinanzierung der Baumaßnahmen	€ 90 149,97			
Summe für die Basis der Ermittlung der Reserven		€ 4 642 281,72		
Reserven für Unvorhergesehenes		2,00%		
Summe				-€ 92 845,63
Vermarktungskosten				
Vermittlungsprovision brutto	1,80%	€ 113 798,59		
Kommunikationsintrumente brutto	pauschal	€ 0,00		
Summe				-€ 113 798,59
Entwicklungsgewinn				
Fiktiver Veräußerungserlös (Gross Development Value)	€ 6 322 143,71			
Projektentwicklergewinn	7,50%	des fiktiven Veräußerungserlöses		
Summe				-€ 474 160,78
Residuum am Ende der Projektentwicklungslaufzeit (Gross Residual Value)				**€ 998 913,28**

Tabelle 31: Residuum am Ende der Projektentwicklungslaufzeit (Gross Residual Value)

3.4.3 Residuum zum Betrachtungszeitpunkt (Net Residual Value)

Wird das **Residuum** am **Ende** der **Projektentwicklungslaufzeit** über die **Dauer** der **Immobilienentwicklung abgezinst**, erhält man das **Residuum** zum **Bewertungsstichtag**. Der Net Residual Value zum Bewertungsstichtag ist von Interesse, da der tragfähige Liegenschaftswert über die gesamte Dauer der Immobilienentwicklung finanziert werden muss.[63]

3.4.3.1 Diskontierungszinssatz (Discount Rate)

Für die Abzinsung des Residuums am Ende der Projektentwicklungslaufzeit ist ein **marktüblicher Diskontierungszinssatz** zu verwenden. Dieser Diskontierungszinssatz hat sich an den **typischen gewichteten Kapitalkosten**, d. h. den durchschnittlichen Kapitalkosten aus Eigen- und Fremdkapitaleinsatz, bei derartigen Immobilienentwicklungen zu orientieren, wodurch das projektbezogene Risiko in diesem Diskontierungszinssatz zu reflektieren ist.[64] Der Diskontierungszinssatz stellt die **Opportunitätskosten** des investierten Kapitals dar und **reflektiert** das **Marktgeschehen** auf dem Immobilienmarkt.

Beim Konzept der gewichteten durchschnittlichen Kapitalkosten (**Weighted Average Cost of Capital**, WACC) wird von den durchschnittlichen gewichteten Bilanzrelationen für die Eigen- und Fremdkapitalquote von Unternehmen ausgegangen. Dabei wird ein **Mischzinssatz** entsprechend der marktüblichen geschätzten Eigen- und Fremdkapitalquote des Unternehmens basierend auf der marktüblichen geschätzten Höhe der Eigen- und Fremdkapitalrendite ermittelt. Die Weighted Average Cost of Capital können mit Hilfe der folgenden Formel ermittelt werden:

$$r_{WACC}=q_E \times r_E + q_D \times r_D \times (1\text{-tax})$$

Abbildung 48: Ermittlung der Weighted Average Cost of Capital

Erläuterung:

r_{WACC}	Weighted Average Cost of Capital (gewichteter durchschnittlicher Kapitalkostensatz)
q_E	Eigenkapitalquote
r_E	Eigenkapitalrendite
q_D	Fremdkapitalquote
r_D	Fremdkapitalrendite
tax	Steuersatz

Im gegenständlichen Fall schätzt der Sachverständige die Parameter auf Basis seiner **Erfahrung** und **Marktkenntnis** ein und ermittelt den gewichteten durchschnittlichen Kapitalkostensatz für das Projekt wie folgt:

[63] Vgl. ÖNORM B 1802-3, Pkt. 4.1.
[64] Vgl. ÖNORM B 1802-3, Pkt. 4.2.8.

Position	Parameter
Eigenkapitalquote	25,00 %
Eigenkapitalrendite	9,50 %
Fremdkapitalquote	75,00 %
Fremdkapitalrendite	4,00 %
Körperschaftsteuersatz ab 2024	23,00 %
Gewichtete durchschnittliche Kapitalkosten	**4,69 %**

Tabelle 32: Ermittlung der Weighted Average Cost of Capital im bewertungsgegenständlichen Fall[65]

3.4.3.2 Net Residual Value

Die **Ermittlung** des **Net Residual Values** kann den folgenden Tabellen entnommen werden:

Residuum am Ende der Projektentwicklungslaufzeit (Gross Residual Value)			**€ 998 913,28**
Weighted Average Cost of Capital	4,69%		
Projektentwicklungslaufzeit	1,25 Jahre		
Diskontierungsfaktor		0,94437	
Residuum zum Bewertungsstichtag (Net Residual Value)			**€ 943 348,61**

Tabelle 33: Residuum zum Bewertungsstichtag (Net Residual Value)

3.4.4 Tragfähiger Liegenschaftswert (Residual Site Value)

Werden vom **Net Residual Value** die **Erwerbsnebenkosten** eines potentiellen Käufers **abgezogen**, stellt das Ergebnis des Residualwertverfahrens den **tragfähigen Projektwert** dar.

3.4.4.1 Erwerbsnebenkosten (Acquisition Costs)

Die **Erwerbsnebenkosten** sind jene Kosten, die im Zuge von Eigentumsübertragungen von Immobilien anfallen.[66] Die Erwerbsnebenkosten umfassen insb. im Falle einer **direkten Liegenschaftsübertragung** die folgenden Positionen:

- **Grundstücksbezogene Steuern und öffentliche Abgaben**
  - Grunderwerbsteuer
  - Grundbucheintragungsgebühr
  - Eintragungsgebühr für den Erwerb des Pfandrechtes
  - Gebühren für die Eingaben um Eintragung in das Grundbuch
- **Vertragserrichtungskosten**
  - Kosten für den Notar
  - Kosten für den Rechtsanwalt

[65] Vgl. Reithofer/Stocker (2016), S. 156.
[66] Vgl. ÖNORM B 1802-3, Pkt. 3.2.

- **Sonstige Transaktionskosten**
  - Kosten für sonstige juristische Beratung
  - Due Diligence-Kosten
  - Immobilienmaklergebühren

Im bewertungsgegenständlichen Fall setzt der Sachverständige die **Höhe der Erwerbsnebenkosten** wie folgt an:

Position	Parameter 1	Parameter 2
Grunderwerbsteuer	in % des Kaufpreises	3,50 %
Grundbucheintragungsgebühr	in % des Kaufpreises	1,10 %
Eintragungsgebühr für den Erwerb des Pfand-rechtes	in % des Kaufpreises	1,20 %
Eingaben um Eintragung in das Grundbuch	pauschal	EUR 42,--
Kosten für den Notar	pauschal	EUR 2.500,-- brutto
Kosten für den Rechtsanwalt	pauschal	EUR 2.500,-- brutto
Kosten für sonstige juristische Beratung	pauschal	EUR 2.000,-- brutto
Kosten für die Due-Diligence	pauschal	EUR 2.000,-- brutto
Immobilienmaklerprovision	in % des Kaufpreises	3,60 %

Tabelle 34: Ermittlung der Erwerbsnebenkosten im bewertungsgegenständlichen Fall

3.4.4.2 Tragfähiger Liegenschaftswert (Residual Site Value)

Der ermittelte **tragfähige Liegenschaftswert** bzw. **Residual Site Value** beträgt **rund € 853.000,–**. Die Ermittlung kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Residuum zum Bewertungsstichtag (Net Residual Value)				**€ 943 348,61**
Grundstücksbezogene Steuern und öffentliche Abgaben				
Grunderwerbsteuer	3,50%	des Residual Site Value	€ 30 222,49	
Grundbucheintragungsgebühr	1,10%	des Residual Site Value	€ 9 394,31	
Eintragungsgebühr für den Erwerb des Pfandrechts	1,20%	des Residual Site Value	€ 10 248,34	
Gerichtsgebühren	€ 42,00	pauschal	€ 42,00	
Summe				-€ 49 907,13
Vertragserrichtungskosten				
Kosten für den Notar	€ 2 500,00	pauschal	€ 2 500,00	
Kosten für den Rechtsanwalt	€ 2 500,00	pauschal	€ 2 500,00	
Summe				-€ 5 000,00
Sonstige Transaktionskosten				
Kosten für sonstige juristische Beratung	€ 2 000,00	pauschal	€ 2 000,00	
Due Diligence-Kosten	€ 2 000,00	pauschal	€ 2 000,00	
Immobilienmaklerprovision	3,60%	des Residual Site Value	€ 31 085,99	
Summe				-€ 35 085,99
Tragfähiger Projektwert (Residual Site Value)				**€ 853 355,49**

Tabelle 35: Tragfähiger Liegenschaftswert (Residual Site Value)

3.4.5 Verkehrswert

3.4.5.1 Verkehrswert zum Bewertungsstichtag

Der tragfähige Liegenschaftswert (Residual Site Value) wird in der ÖNORM B 1802-3 als kaufmännisch vertretbarer Wert für den Ankauf der Liegenschaft inkl. der vorhandenen Bebauung bezeichnet. Demnach entspricht die Höhe des tragfähigen Liegenschaftswertes der Wirtschaftlichkeitsgrenze der Immobilienentwicklung.[67]

Im gegenständlichen Fall ergibt sich – ausgehend vom ermittelten Residual Site Value – ein **Verkehrswert zum Bewertungsstichtag** i. d. H. v. **rund € 853.000,–**:

Tragfähiger Projektwert (Residual Site Value)		**€ 853 355,49**
Verkehrswert gerundet		**€ 853 000,00**
Verkehrswert pro m² Grundstücksfläche Baupahse 2	**3 665,00 m²**	**€ 232,74**
Verkehrswert pro m² Wohnnutzfläche	**1 641,80 m²**	**€ 519,55**

Tabelle 36: Verkehrswert zum Bewertungsstichtag

3.4.5.2 Sensitivitätsanalyse

Da das **Ergebnis** des **Residualwertverfahrens** sehr **sensitiv** auf geänderte **Eingangsparameter** reagiert, werden in Folge **Sensitivitätsanalysen** durchgeführt. Die **Ergebnisse** bei Variation der **wesentlichen** wertbeeinflussenden **Parameter** – bei sonst gleichbleibenden Umständen –

- um **± 5 %**,
- um **± 10 %**,
- um **± 20 %**,

können wie folgt **zusammengefasst** werden:

Parameter	Variation	Residual Site Value gerundet
Fiktiver Veräußerungserlös	-°5 %	€ 606.000,--
	+°5 %	€ 1.101.000,--
	-°10 %	€ 359.000,--
	+°10 %	€ 1.348.000,--
	-°20 %	- € 135.000,--
	+°20 %	€ 1.843.000,--
Baukosten, Planungsleistungen, Projektnebenleistungen	-°5 %	€ 1.058.000,--
	+°5 %	€ 649.000,--
	-°10 %	€ 1.262.000,--
	+°10 %	€ 445.000,--
	-°20 %	€ 1.670.000,--
	+°20 %	€ 36.000,--

Tabelle 37: Ergebnisse der Sensitivitätsanalysen

[67] Vgl. ÖNORM B 1802-3, Pkt. 3.9.

3.5 Bodenwertermittlung Reservefläche

3.5.1 Vergleichstransaktionen Bauland-Wohngebiete

In der **Urkundensammlung** des **Bezirksgerichtes St. Pölten** (Katastralgemeinde 19548 Prinzersdorf) konnten in der unmittelbaren und mittelbaren Umgebung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft die folgenden Vergleichstransaktionen aus dem Jahr **2024** für **unbebaute Baugrundstücke** identifiziert werden:

Nr.	KG-Nr.	KG-Name	TZ	TZ-Jahr	Kaufvertragsdatum	Bewertungsstichtag	Indexierung in Monaten	EZ	Gst.-Nr.	Adresse	Flächenwidmung	Hochwasser
1	19548	Prinzersdorf	3337	2024	18.04.2024	10.02.2026	21,78 Monate	128	19548 - 398/1	Schubertstraße 3385 Prinzersdorf	BW-2WE	-
2	19548	Prinzersdorf	3940	2024	11.07.2024	10.02.2026	19,02 Monate	314	19548 - 528/1	Schillerstraße 3385 Prinzersdorf	BW-2WE	-
3	19548	Prinzersdorf	4626	2024	17.07.2024	10.02.2026	18,83 Monate	316	19548 - 583/2	Weinheberstraße 3385 Prinzersdorf	BW-2WE	-
4	19548	Prinzersdorf	5008	2024	02.08.2024	10.02.2026	18,30 Monate	316	19548 - 193/3	Roseggerstraße 3385 Prinzersdorf	BW-2WE	-

Tabelle 38: Vergleichstransaktionen für unbebaute Baugrundstücke (Teil 1)

Nr.	aufgeschlossen	Verkäufer	Käufer	Grundstücksfläche	Kaufpreis absolut	Kaufpreis pro m² Grundstücksfläche
1	nein	Plank	Altay | Altay	630 m²	€ 110 000	€ 174,60
2	nein	Amberg	Haunschmid | Thöny	893 m²	€ 151 000	€ 169,09
3	nein	Plank	Kiss | Kiss	1 400 m²	€ 224 000	€ 160,00
4	nein	Plank	Gundacker | Gundacker	745 m²	€ 137 624	€ 184,73

Tabelle 39: Vergleichstransaktionen für unbebaute Baugrundstücke (Teil 2)

3.5.2 Zu- und Abschläge wegen abweichender Eigenschaften

Die nachfolgenden **Zu- bzw. Abschläge** wurden auf Basis der **einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen** sowie auf Basis von **Erfahrungssätzen** sachverständig abgeleitet:

- **Korrektur Aufschließungskosten:** Sofern die Aufschließungskosten bereits entrichtet waren, wurden diese im Rahmen der Wertermittlung wertmindernd berücksichtigt, um eine unmittelbare Vergleichbarkeit herzustellen. Dabei wurden der jeweils geltende Bauklassenkoeffizient sowie ein Einheitssatz i. d. H. v. € 660,-- angenommen. Sofern die Aufschließungskosten im Kaufvertrag angeführt waren, wurden diese Aufschließungskosten berücksichtigt.
- **Anpassung Mikrolage:** Hinsichtlich der Mikrolage wurden weder Zu- noch Abschläge angesetzt.
- **Anpassung Grundstücksgröße:** Hinsichtlich der Grundstücksgrößen konnten keine wesentlichen Preisunterschiede festgestellt werden, weshalb weder Zu- noch Abschläge berücksichtigt wurden.

- **Anpassung Konfiguration:** Aufgrund der unterschiedlichen Konfiguration wurden Zuschläge von rund + 7,5 % angenommen.
- **Anpassung Flächenwidmung:** Hinsichtlich der Flächenwidmung wurden weder Zu- noch Abschläge angesetzt.
- **Anpassung Hochwasserrisiko:** Hinsichtlich der Flächenwidmung konnten keine Unterschiede festgestellt werden, weshalb weder Zu- noch Abschläge angesetzt.
- **Anpassung eingeschränkte Marktaktivität:** Hinsichtlich der eingeschränkten Marktaktivität wurde keine zeitliche Anpassung angenommen und daher eine Preissteigerung in der Höhe von bis zu 3,43 % wertmindernd berücksichtigt.

3.5.3 Zu- und Abschläge wegen zeitlicher Anpassung

Es erfolgte eine zeitliche Anpassung der erhobenen Vergleichstransaktionen. Als Basis für die Indexierung wurde die **Preisentwicklung von Baugrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser** im **Bezirk St. Pölten (Land)** in **sehr guter Wohnlage** herangezogen, die in den **Immobilien-Preisspiegeln** des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich veröffentlicht wurden. Demnach ergibt sich für die **Zeitspanne 2023 bis 2025** eine **durchschnittliche Preissteigerung** von **rund 1,88 % p. a.** und **rund 0,15 % p.m.**

Immobilien-Preisspiegel					
Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser 600 m² bis 800 m² Grundstücksfläche Bezirk St. Pölten (Land)					
Jahr Bezug	Jahr Preisspiegel	sehr gute Wohnlage	Steigerungsfaktor	Durchschnittliche Preissteigerung p. a.	Durchschnittliche Preissteigerung p. m.
2023	2022	€ 182,49		1,88%	0,15%
2024	2023	€ 190,73	1,0452		
2025	2024	€ 189,40	0,9930		
2026	2025	Daten zum Bewertungsstichtag nicht vorhanden			

Tabelle 40: Preisentwicklung für unbebaute Baugrundstücke

3.5.4 Ausreißertest

Im Rahmen eines üblichen **Ausreißertests** von **± dem 1,5-fachen der Standardabweichung der Stichprobe** konnte im bewertungsgegenständlichen Fall kein Ausreißer identifiziert werden, welcher ausgeschlossen wurde. Der **Bodenwert** für **Bauland Wohngebiete mit max. 2 Wohneinheiten (exkl. Aufschließungsabgabe)** wird daher in weiterer Folge mit rund **€ 175,– pro m² Grundstücksfläche angesetzt**. Die Ableitung kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Nr.	Korrektur Aufschließungs-kosten	Korrigierter Kaufpreis pro m² Grundstücks-fläche	Zeitliche Anpassung	Mikro-lage	Grund-stücks-größe	Konfi-gura-tion	Flächen-widmung	Hoch-wasser	einge-schränkte Marktaktivität	Summe Anpas-sungen	Angepasster Vergleichspreis pro m²	Herangezogener Vergleichspreis pro m²
1	€ 0,00	€ 174,60	3,43%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-3,43%	0,00%	€ 174,60	€ 174,60
2	€ 0,00	€ 169,09	2,99%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-2,99%	0,00%	€ 169,09	€ 169,09
3	€ 0,00	€ 160,00	2,96%	0,00%	0,00%	7,50%	0,00%	0,00%	-2,96%	7,50%	€ 172,00	€ 172,00
4	€ 0,00	€ 184,73	2,87%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-2,87%	0,00%	€ 184,73	€ 184,73
Mittelwert (arithmetisches Mittel)											**€ 175,11**	**€ 175,11**
Mittelwert (arithmetisches Mittel) gerundet											**€ 175,00**	**€ 175,00**
Minimum											**€ 169,09**	**€ 169,09**
Median											**€ 173,30**	**€ 173,30**
Maximum											**€ 184,73**	**€ 184,73**
Standardabweichung der Stichprobe											**€ 6,80**	**€ 6,80**
Variationskoeffizient											**0,04**	**0,04**
Untergrenze					**-1,50-fache Standardabweichung der Stichprobe**						**€ 164,91**	
Obergrenze					**1,50-fache Standardabweichung der Stichprobe**						**€ 185,31**	

Tabelle 41: Bodenwertermittlung Bauland Wohngebiete mit max. 2 Wohneinheiten

3.5.5 Plausibilisierung Bodenwert

3.5.5.1 Angebotspreise

Im **St. Pölten** konnten der folgenden **Angebotspreise** für **überwiegend unbebaute Wohnbaugrundstücke** in der Angebotsdatenbank IMABIS aufgefunden werden:





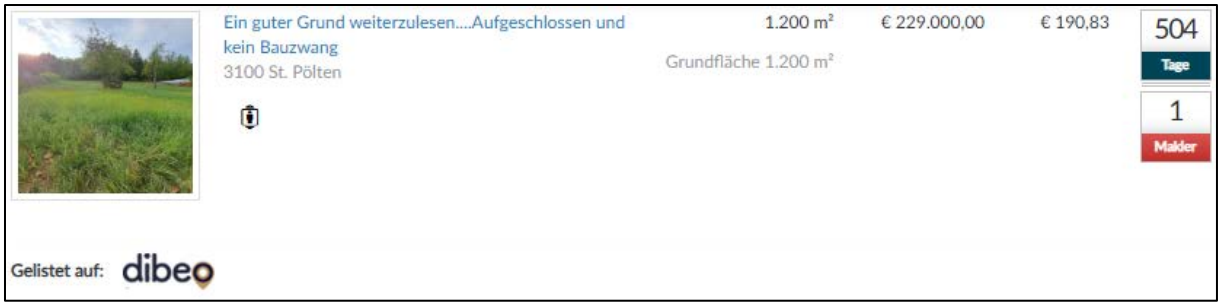


Tabelle 42: Angebotspreise für überwiegend unbebaute Grundstücke in St. Pölten (Teil 1)[68]

[68] Vgl. IMABIS (2026), abrufbar unter: www.imabis.com, abgerufen am: 13. Februar 2026.

Der **ermittelte Bodenwert** für **Bauland Wohngebiete** i. d. H. v. **€ 175,– pro m² Grundstücksfläche** liegt **unter o. a. Bereich** des o. a. **Bandbreite**. Unter Berücksichtigung der **Lage** sowie der **herangezogenen Vergleichstransaktionen** sowie eines potentiellen **Angebotsabschlages** erscheint der ermittelte Bodenwert aus Sicht des Sachverständigen **plausibel**.

3.5.5.2 Grundstücksmarktübersicht der Zeitschrift Gewinn

Die **möglichen Bodenwerte für Wohnbauland** in der **Gemeinde Prinzersdorf** werden in der **Grundstückspreisübersicht der Zeitschrift Gewinn** wie folgt angegeben:[69]

- **Bandbreite Grundstückspreise:** € 90,-- bis € 170,-- pro m² Grundstücksfläche
- **Tendenz:** Stark steigend

Die **o. a. Bandbreiten** aus der **Grundstückspreisübersicht** unterliegen den **folgenden Prämissen**:[70]

- **Grundstücke für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser:** Die o. a. Grundstückspreise gelten für ein- und zweifamilienhaustaugliche Baugrundstücke, aber nicht für Bauträger-, Büro- und Gewerbegrundstücke sowie Grünland. An- und Aufschließungskosten sind i. d. R. nicht enthalten.
- **Preise für gute Lagen:** Die Von-bis-Preise beziehen sich auf Grundstücke in guten Lagen. Schlechte Lagen können bis zu 30 % darunter liegen.
- **Gemeinde- und Kaufpreisangaben:** Über 60 Prozent aller Angaben wurden direkt aus den Gemeindeämtern gemeldet. Ergänzend lieferte Data Science Service Kaufpreisdaten aus dem Grundbuch. Zusätzlich flossen Angaben von Angaben von Immobilienmaklern mit ein.
- **TU-Berechnung:** Basierend auf dem Gemeinde-, Makler- und Kaufpreisdaten hat die Technische Universität Wien mittels Regressionsanalyse die Durchschnittspreise für alle anderen Gemeinden berechnet. Die Analyse resultiert unter anderem aus Statistiken zur Kaufkraft, Bevölkerungsdichte und Infrastruktur.
- **Sonderfall Innenstadt:** Neben den innerstädtischen Wiener Bezirken wurden die Stadtzentren einiger Großstädte wie Linz oder Salzburg nicht erhaben, da es hier keine nennenswerte Anzahl an Baugründen für Ein- und Zweifamilienhäuser gibt.
- **Sonderfall Tourismusort:** Die Preise von Tourismuszentren wie Kitzbühel oder Lech sind statistisch nur schwer zu bestimmen. Von extrem hoch bis extrem niedrig reicht die Spanne. Die angeführten Zahlen sind daher nur als Näherungswert zu sehen.
- **Trend:** Wie die Gemeinden oder Makler die zukünftige Entwicklung einschätzen bzw. ob aus den Kaufpreisdaten ein Trend ablesbar war, wurde in der ganz rechten Spalte vermarkt.

Der **ermittelte Bodenwert** i. d. H. v. **€ 175,– pro m² Grundstücksfläche ordnet** sich **leicht über dem Bereich** der o. a. **Bandbreite des Grundstücksmarktberichtes der Zeitschrift Gewinn** für **Wohnbauland** ein. Unter Berücksichtigung der **Lage**, der **Konfiguration**, der gegebenen **Flächenwidmung** und der **Bebauungsbestimmungen** sowie der **herangezogenen Vergleichstransaktionen** erscheint der ermittelte Bodenwert aus Sicht des Sachverständigen **plausibel**.

[69] Vgl. o. A. (2025) in: Gewinn, Heft 5/2025, S. 31.
[70] Vgl. o. A. (2025) in: Gewinn, Heft 5/2025, S. 29.

3.5.6 Vergleichswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen

Der **Vergleichswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen** beläuft sich unter Berücksichtigung einer **Reservefläche inkl. Gemeinschaftsfläche** von insgesamt **rund 4.549 m²** auf rund **€ 796.100,–:**

Position	Wert 1	Wert 2
Bodenwert pro m² für Flächenwidmung BW-2WE	€ 175,00	
Grundstücksteilfläche Bauphase 3 inkl. Gemeinschaftsfläche	4 549,00 m²	
Reservefläche	4 549,00 m²	
Bodenwert exkl. Aufschließungsabgabe		€ 796 075,00
Bodenwert exkl. Aufschließungsabgabe		**€ 796 075,00**
Bodenwert exkl. Aufschließungsabgabe gerundet		**€ 796 100,00**

Tabelle 43: Vergleichswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen

3.5.7 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

3.5.7.1 Aufschließungsabgabe

Die **Kosten der Aufschließung** sind bei der Bodenwertermittlung zu berücksichtigen.[71] Zur Erschließung einer Liegenschaft und zum **Anschluss an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz** (z. B. Wasser, Kanal, Strom, Gas, Straßennetz) werden seitens der Gemeinde vom Eigentümer der Liegenschaft Beträge eingehoben, die als Aufschließungskosten oder Aufschließungsabgabe bezeichnet werden.

Im **Bundesland Niederösterreich** ermittelt sich die **Aufschließungsabgabe** nach der folgenden Formel:

$$A = BKK \times BL \times ES$$

Erläuterung:

A = Aufschließungsabgabe
BKK = Bauklassenkoeffizient
BL = Berechnungslänge
ES = Einheitssatz

Abbildung 49: Ermittlung der Aufschließungsabgabe im Bundesland Niederösterreich[72]

[71] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.4.2.
[72] Vgl. § 38 (3) Niederösterreichische Bauordnung.

- Die **Berechnungslänge** entspricht der Seite eines mit dem Bauplatz flächengleichen Quadrates und ist aus der Wurzel der Bauplatzfläche zu ermitteln. Für die Ermittlung der Berechnungslänge werden im gegenständlichen Fall jene Grundstücksflächen herangezogen, die als Bauland Betriebsgebiete gewidmet sind. Diese **Reservefläche mit der Flächenwidmung Bauland-Wohngebiete mit max. 2 Wohneinheiten** beläuft sich auf **rund 4.549 m²**. Daraus ergibt sich eine Berechnungslänge von **rund 67,45 m**.
- Der **Bauklassenkoeffizient** beträgt im gegenständlichen Fall bei der festgelegten Bauklasse **1,25**.
- Als **Einheitssatz**, der mit Verordnung des Gemeinderates festzusetzen ist, wird die Summe der durchschnittlichen Herstellungskosten einer 3,00 m breiten Fahrbahnhälfte, eines 1,25 m breiten Gehsteiges und der Oberflächenentwässerung der Beleuchtung der Fahrbahnhälfte und des Gehsteiges pro Laufmeter bezeichnet. Laut E-Mail vom 13 Februar 2026 der Marktgemeinde Prinzersdorf beläuft sich der Einheitssatz auf **€ 660,–**.

Unter Berücksichtigung der o. a. Parameter ist im Rahmen der **vorliegenden Wertermittlung** von einer **Aufschließungsabgabe i. d. H. v. rund € 55.600,–** auszugehen. Die Ermittlung kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Bauklassenkoeffizient	1,25	
Berechnungslänge	67,45 m	
Einheitssatz	€ 660,00	
Aufschließungsabgabe		€ 55 643,18

Tabelle 44: Ermittlung der Aufschließungsabgabe

Der **Bodenwert für Bauland-Wohngebiete mit max. 2 Wohneinheiten inkl. Aufschließungsabgabe** beläuft sich demnach gesamt auf **rund € 851.700,–**:

Position	Wert 1	Wert 2
Bodenwert pro m² für Flächenwidmung BW-2WE	€ 175,00	
Grundstücksteilfläche Bauphase 3 inkl. Gemeinschaftsfläche	4 549,00 m²	
Reservefläche	4 549,00 m²	
Bodenwert exkl. Aufschließungsabgabe		€ 796 075,00
Bodenwert exkl. Aufschließungsabgabe		**€ 796 075,00**
Bodenwert exkl. Aufschließungsabgabe gerundet		**€ 796 100,00**
Bauklassenkoeffizient	1,25	
Berechnungslänge	67,45 m	
Einheitssatz	€ 660,00	
Aufschließungsabgabe		€ 55 643,18
Bodenwert inkl. Aufschließungsabgabe		**€ 851 718,18**
Bodenwert inkl. Aufschließungsabgabe gerundet		**€ 851 700,00**

Tabelle 45: Bodenwert für Bauland Wohngebiete mit max. 2 Wohneinheiten inkl. Aufschließungsabgabe

3.5.7.2 Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände

Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände sind jene, die bei der Ableitung des Vergleichswertes nicht berücksichtigt werden konnten. In der ÖNORM B 1802-1 werden im Ablaufschema insb. Rechte und Lasten, wie z. B. Grunddienstbarkeiten, genannt.[73] Weiters können unter diesem Punkt auch Personaldienstbarkeiten (z. B. Wohn- und Fruchtgenussrechte), Reallasten (z. B. Ausgedinge) sowie Vorkaufs- oder Wiederkaufsrechte verstanden werden.

Im bewertungsgegenständlichen Fall konnten **keine** weiteren – unmittelbar – weiteren **wertrelevanten sonstigen wertbeeinflussenden Umstände** festgestellt werden, weshalb vom Sachverständigen keine weiteren Zu- bzw. Abschläge bei der Wertermittlung angesetzt werden.

3.5.8 Vergleichswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen

Der **Vergleichswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen** beläuft sich – unter Berücksichtigung der Aufschließungskosten – auf **rund € 851.700,–:**

Vergleichswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen		€ 851 718,18
Sonstige wertbeeinflussende Umstände		€ 0,00
Vergleichswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen		€ 851 718,18
Vergleichswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen (gerundet)		€ 852 000,00
Vergleichswert pro m² Grundstückfläche	4 549,00 m²	€ 187,29

Tabelle 46: Vergleichswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen

3.6 Verkehrswert gesamt zum Bewertungsstichtag

Der **Verkehrswert gesamt zum Bewertungsstichtag** beläuft sich auf insgesamt **€ 1.649.000,–.**

Verkehrswert zum Bewertungsstichtag	GST-Fläche	Wert 2
Tragfähiger Projektwert (Residual Site Value)	3 665 m²	€ 853 355,49
Reservefläche inkl. Gemeinschaftsfläche	4 549 m²	€ 796 075,00
Verkehrswert gesamt zum Bewertungsstichtag	8 214 m²	€ 1 649 430,49
Verkehrswert gesamt zum Bewertungsstichtag (gerundet)	8 214 m²	€ 1 649 000,00

Tabelle 47: Verkehrswert gesamt zum Bewertungsstichtag

[73] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. A.2.

Zusammenfassung

Der **Verkehrswert** der **Liegenschaften**

Beethovenstraße o.N., A-3385 Prinzersdorf,

Grundstücksteilfläche der EZ 556, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten sowie EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten

wird unter **Berücksichtigung**

- der im **Befund** geschilderten **Ausführungen** und **Umstände**,
- den **Annahmen** des vorliegenden Gutachtens (vgl. Pkt. 1.1.3 auf S. 6 in diesem Gutachten),
- den **besonderen Annahmen** des vorliegenden Gutachtens (vgl. Pkt. 1.1.4 auf S. 7 in diesem Gutachten),
- des **Zwecks der Wertermittlung** (vgl. Pkt. 1.1.5 auf S. 7 in diesem Gutachten),
- der **Lage** auf dem **Immobilienmarkt** zum **Bewertungsstichtag 10. Februar 2026** (vgl. Pkt. 1.2.1 auf S. 8 in diesem Gutachten) sowie
- zum **Qualitätsstichtag 10. Mai 2027** (vgl. Pkt. 1.2.2 auf S. 8 in diesem Gutachten)

wie folgt **festgesetzt**:

	Verkehrswert
Verkehrswert nach Fertigstellung Bauphase 1	Bauphase 1: EUR 6.322.000,– (Euro Sechsmillionendreihundertzweiundzwanzigtausend)
Verkehrswert zum Bewertungsstichtag Bauphase 2 und 3	Bauphase 1, 2 und 3: EUR 1.649.000,– (Euro Einemillionsechshundertneunundvierzigtausend)







Gerald Stocker

.....

Mag. (FH) Gerald Stocker, MBA MRICS
CIS ImmoZert CIS HypZert (MLV) REV WAVO WRV IRRV (Hons) CIPS
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Recognised European Valuer, World Recognized Valuer, RICS Registered Valuer

REALBEWERTUNG GERALD STOCKER
Ihre Lage - unsere Kompetenz

Wiener Neustadt und Wien, am 13. Februar 2026

Bewertungsrelevante Anhänge

Grundbuchauszug: EZ 556, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 19548 Prinzersdorf EINLAGEZAHL 556
BEZIRKSGERICHT St. Pölten

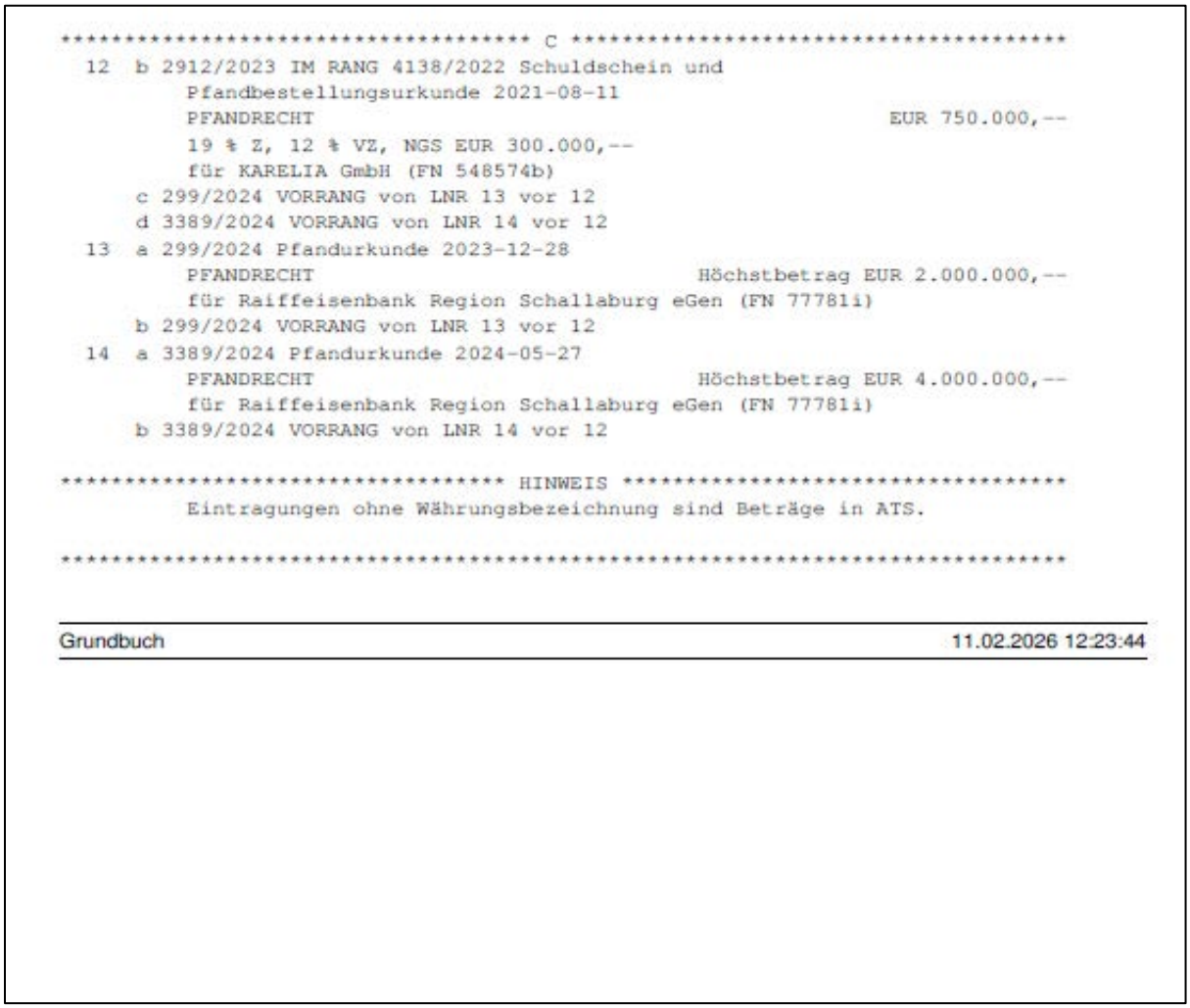
****
Letzte TZ 2889/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
407/1		Gärten(10)	(*	425)	Änderung in Vorbereitung Schillerstraße 22A
407/2		Gärten(10)	(*	402)	Änderung in Vorbereitung
407/3		Gärten(10)	(*	405)	Änderung in Vorbereitung Beethovenstraße 10A
407/4		Gärten(10)	(*	443)	Änderung in Vorbereitung Mozartstraße 47
407/5		Gärten(10)	(*	497)	Änderung in Vorbereitung
407/6		Gärten(10)	(*	508)	Änderung in Vorbereitung
407/8		Gärten(10)	(*	412)	Änderung in Vorbereitung
407/9		Gärten(10)	(*	422)	Änderung in Vorbereitung
409/3		Gärten(10)	(*	403)	Änderung in Vorbereitung Schillerstraße 22B
409/4		Gärten(10)	(*	512)	Änderung in Vorbereitung
409/5		Gärten(10)	(*	513)	Änderung in Vorbereitung
409/6		Gärten(10)	(*	417)	Änderung in Vorbereitung Mozartstraße 49
409/7		Gärten(10)	(*	511)	Änderung in Vorbereitung
409/8		Gärten(10)	(*	842)	Änderung in Vorbereitung
409/9		Gärten(10)	(*	402)	Änderung in Vorbereitung
409/10		Gärten(10)	(*	405)	Änderung in Vorbereitung
409/11		Gärten(10)	(*	402)	Änderung in Vorbereitung
409/12		Gärten(10)	(*	413)	Änderung in Vorbereitung
409/13		Gärten(10)	(*	423)	Änderung in Vorbereitung
409/14		Gärten(10)	(*	411)	Änderung in Vorbereitung
409/15		Gärten(10)	(*	410)	Änderung in Vorbereitung
409/16		Gärten(10)	(*	430)	Änderung in Vorbereitung
409/17		Gärten(10)	(*	411)	Änderung in Vorbereitung
410/6		Gärten(10)	(*	445)	Änderung in Vorbereitung
410/7		Gärten(10)	(*	431)	Änderung in Vorbereitung
GESAMTFLÄCHE				(11295)	Änderung in Vorbereitung

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
5 a 1477/2025 Aufschließungsbeitrag für Gst 409/1 entrichtet
7 a gelöscht
********** B **********
5 ANTEIL: 1/1
Unique Creo Residential KNPB GmbH (FN 615732p)
ADR: Wienerbergstraße 11/12a, Wien 1100
a 299/2024 IM RANG 4937/2023 Kaufvertrag 2024-01-04 Eigentumsrecht

Seite 1 von 2

Grundbuchauszug: EZ 556, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten



```
************************************ C ***************************************
  12  b 2912/2023 IM RANG 4138/2022 Schuldschein und
          Pfandbestellungsurkunde 2021-08-11
          PFANDRECHT                                          EUR 750.000,--
          19 % Z, 12 % VZ, NGS EUR 300.000,--
          für KARELIA GmbH (FN 548574b)
      c 299/2024 VORRANG von LNR 13 vor 12
      d 3389/2024 VORRANG von LNR 14 vor 12
  13  a 299/2024 Pfandurkunde 2023-12-28
          PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 2.000.000,--
          für Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen (FN 77781i)
      b 299/2024 VORRANG von LNR 13 vor 12
  14  a 3389/2024 Pfandurkunde 2024-05-27
          PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 4.000.000,--
          für Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen (FN 77781i)
      b 3389/2024 VORRANG von LNR 14 vor 12

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

******************************************************************************
```

Grundbuch 11.02.2026 12:23:44

Grundbuchauszug: EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 19548 Prinzersdorf EINLAGEZAHL 738
BEZIRKSGERICHT St. Pölten

****
Letzte TZ 3319/2025
********** A1 **********
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
410/1 Gärten(10) (* 439) Änderung in Vorbereitung
Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
1 a 3319/2025 Eröffnung der Einlage für Gst 410/1 aus EZ 90
********** B **********
1 ANTEIL: 1/1
Unique Creo Residential KNPB GmbH (FN 615732p)
ADR: Wienerbergstraße 11/12a, Wien 1100
a 3319/2025 Kaufvertrag 2024-05-22, Nachtrag zum Kaufvertrag 2025-06-13
Eigentumsrecht
********** C **********
1 a 3319/2025 Pfandurkunde 2024-04-10
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
für Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen (FN 77781i)

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

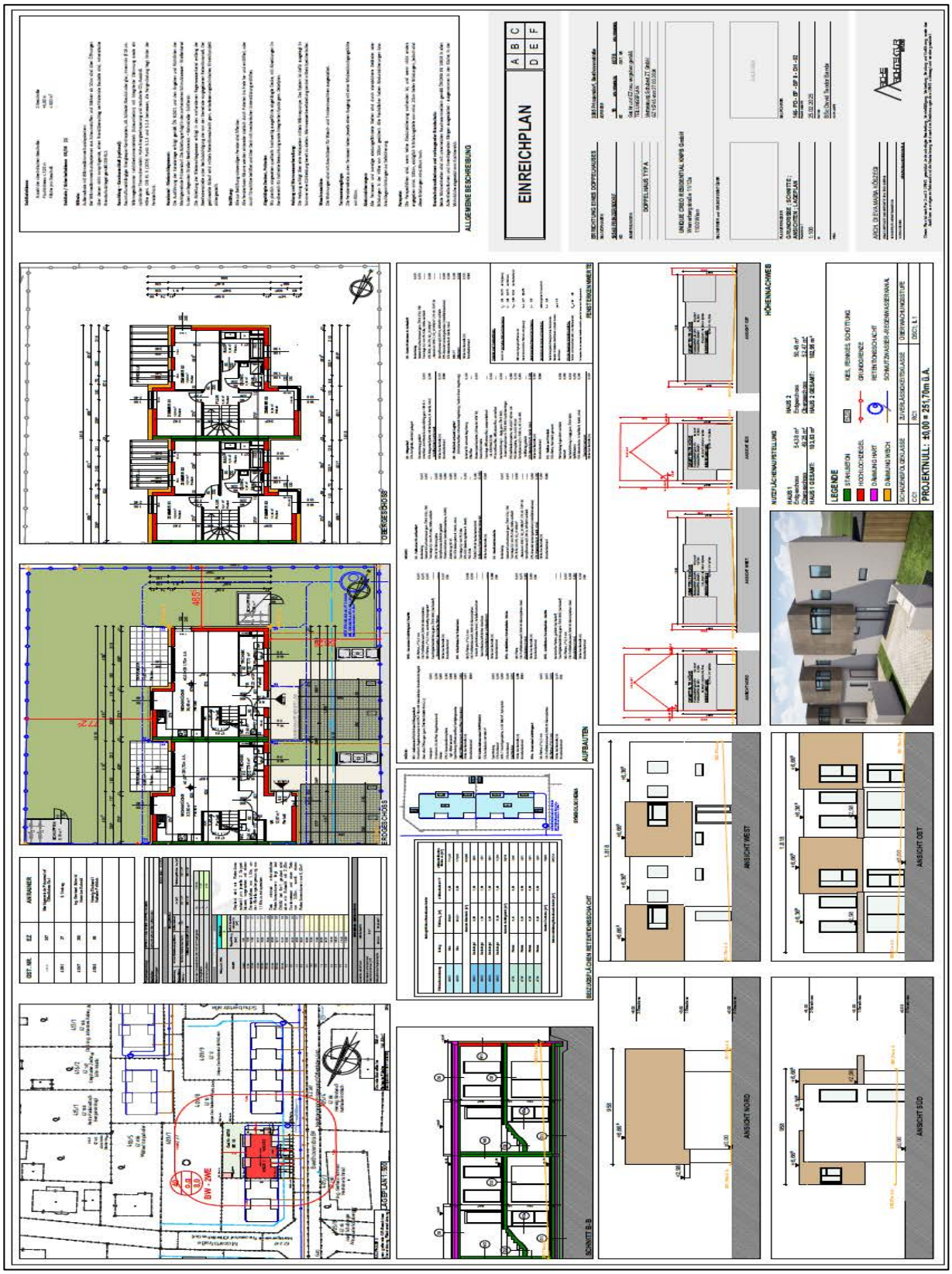
****

Grundbuch 11.02.2026 12:30:43

Einreichplan: RH 1



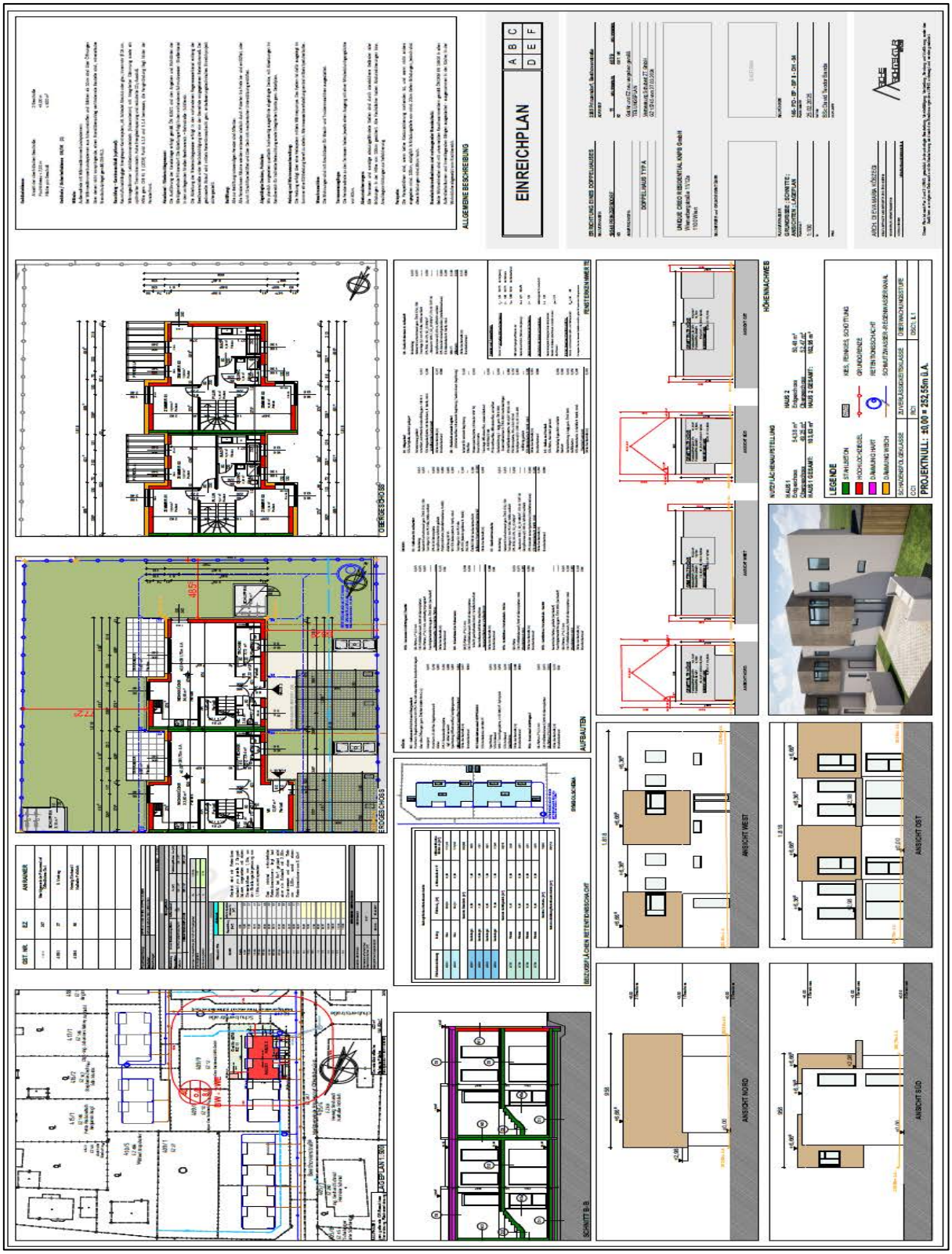
Einreichplan: RH 2



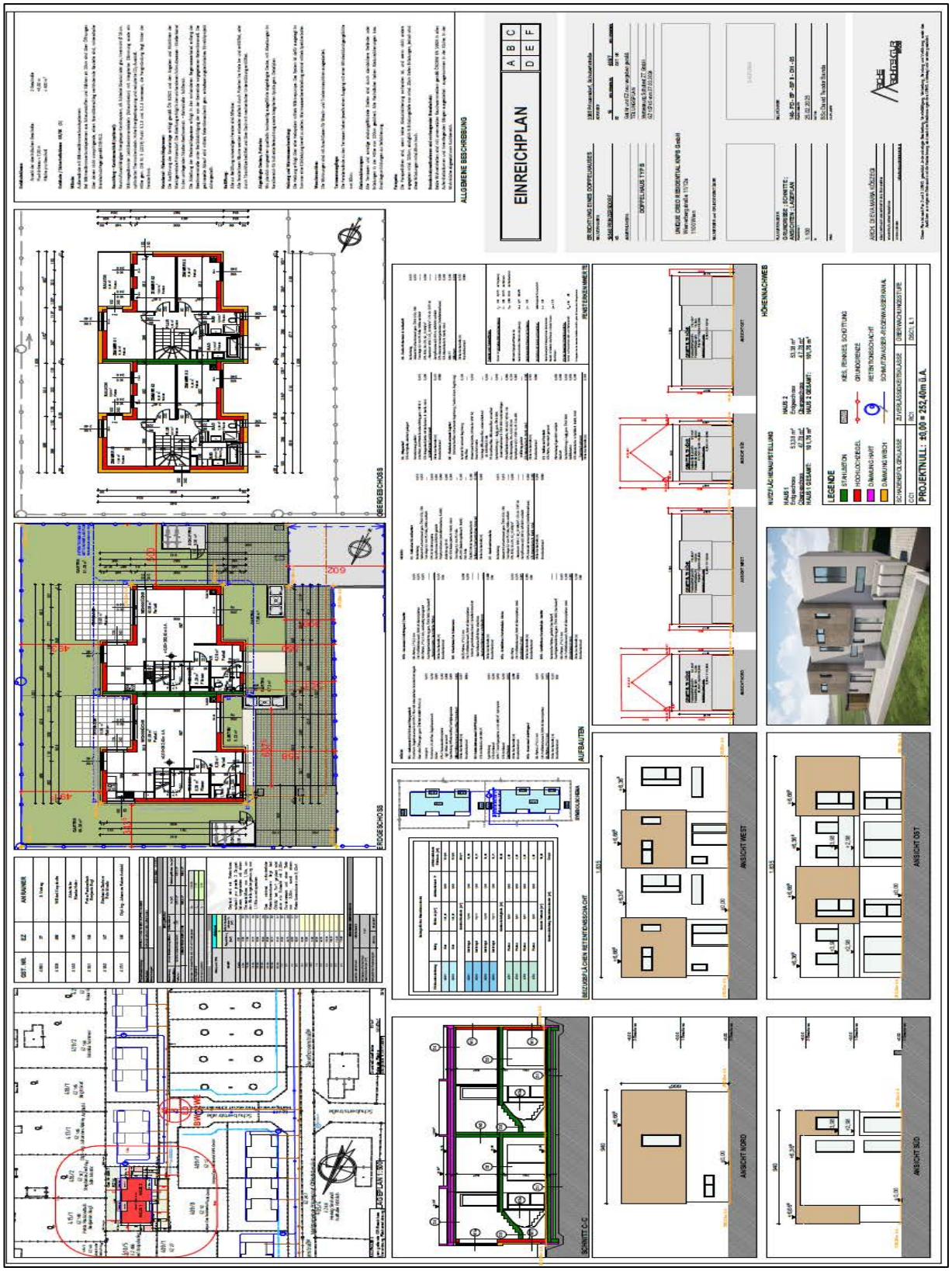
Einreichplan: RH 3



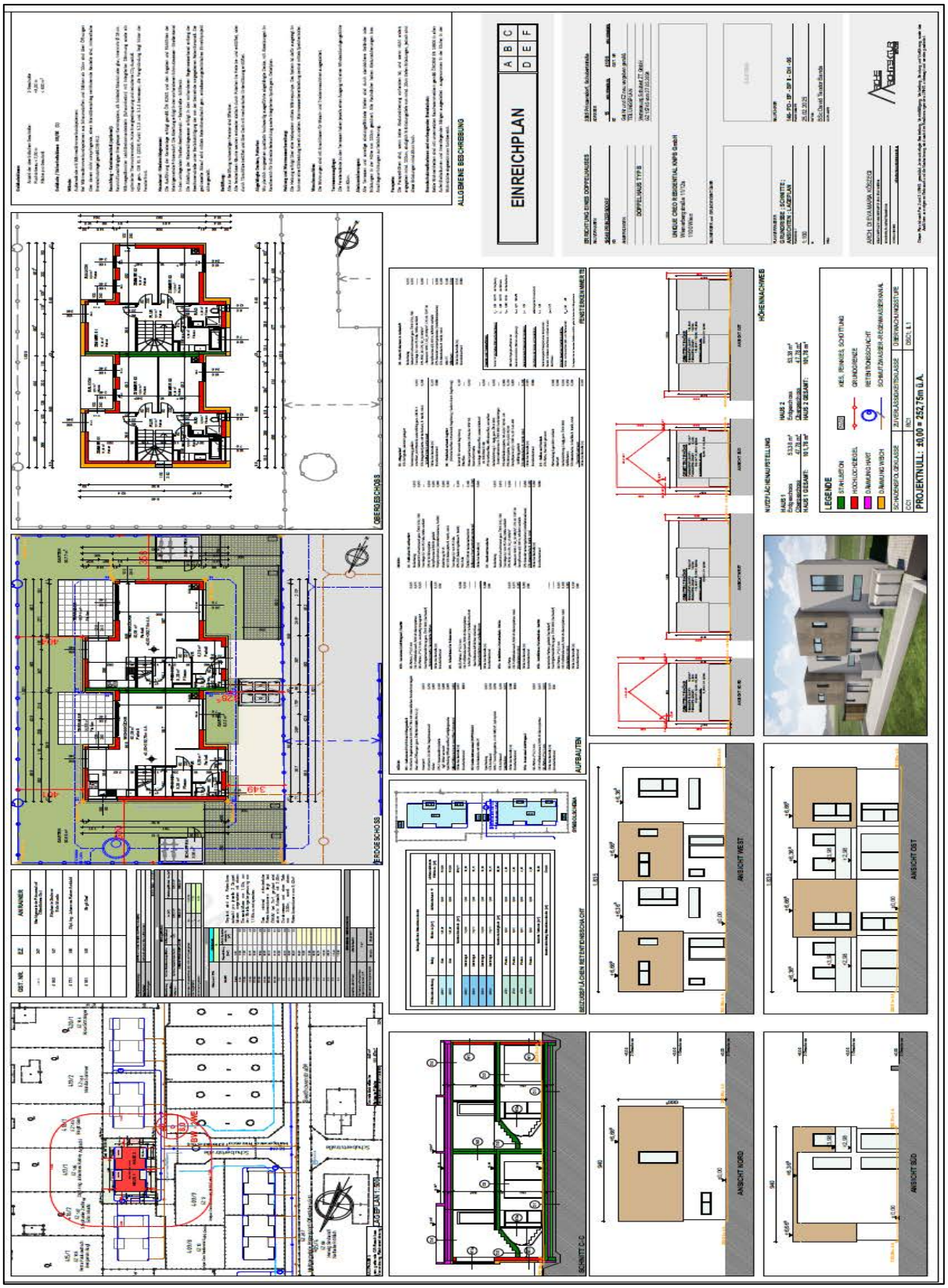
Einreichplan: RH 4



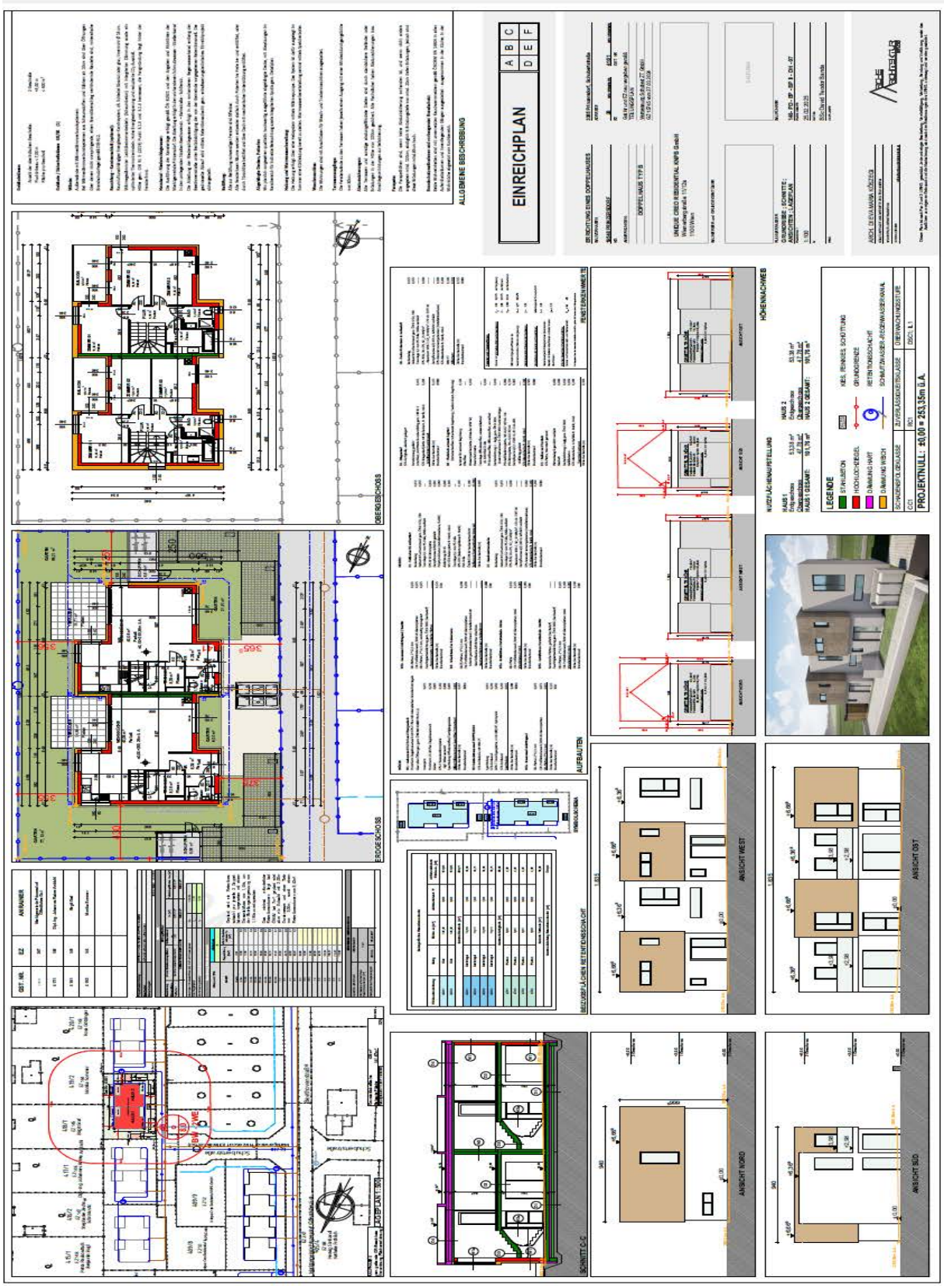
Einreichplan: DH 5



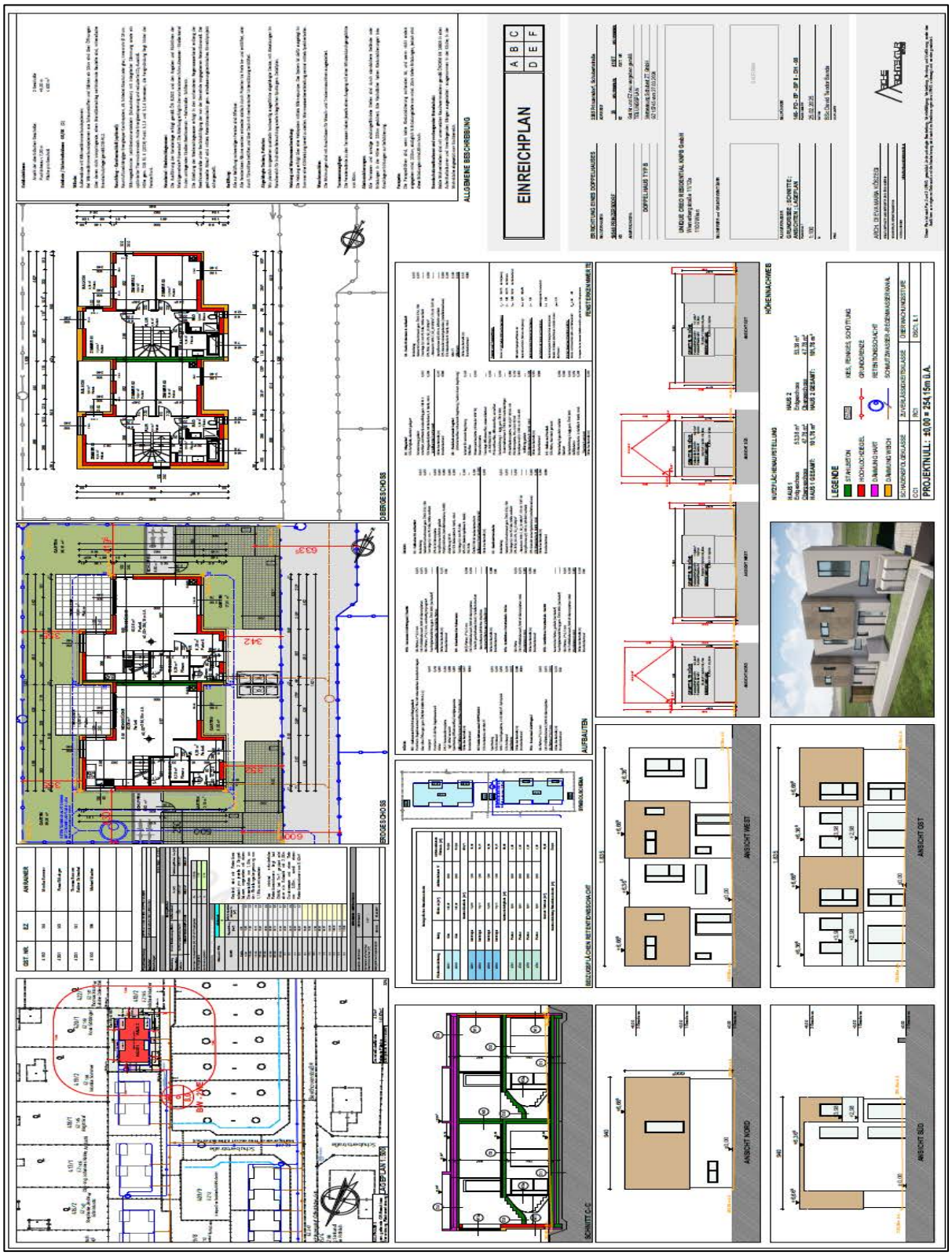
Einreichplan: DH 6



Einreichplan: DH 7



Einreichplan: DH 8



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Unique Creo Group

WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF **Baubeschreibung** / KE

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße - Schillerstraße Stand Januar 2024

BAU-UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

für die Neuerrichtung einer schlüsselfertigen Wohnhausanlage mit 52 Wohnhäuser auf 26 Grundstücke, tlw. als Doppelhaus, tlw. als Reihenhaus und tlw. als Quadrohaus konzipiert, aufgeschlossen, inkl. Aufschließungsstraßen und PKW-Stellplätze, tlw. Carportmit Nebengebäude (Gerätehaus)

Ort: 3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße - Schillerstraße
Gst.Nr.: 407, 409/1 EZ: 556 KG: Prinzersdorf (19548)
Gst.Nr.: 410/1 EZ: 90 KG: Prinzersdorf (19548)

Bauweise: Wohngebäude: offene /gekuppelte Bauweise, BK II,

EG – 1.OG: Doppelhäuser, Reihenhäuser, Quadro Häuser
DG: Wohnhäuser tlw. mit Dachgeschoss und Dachterrasse
Parkplatz: je Einheit zwei Parkplätze, tlw. mit Carport und Gerätehaus
Die Wohnhäuser sind nicht unterkellert

Bauweise: Ziegelmauerwerk mit WDVS-Fassade
Flachdachbereiche: wo keine Terrasse vorgesehen begrüntes Flachdach

Schrägdachbereiche: Sargdeckelkonstruktion mit Eternitdeckung

Außenanlagen inkl. anlageninterne Aufschließungsstraßen

Seite 1 von 39

Grundlagen:

- Baubewilligung vom XX.XX.2024 und deren Auflagen
- Einreichpläne-Kalkulationsgrundlage von Frau Arch DI Köszegi vom März 2024
- Alle für die Einreichung bzw. Erteilung der Baubewilligung erforderlichen Unterlagen gem. Inhaltsverzeichnis - Baubewilligung

Beilagen:

Beilage 1	Inhaltsverzeichnis EP-Kalkulationsgrundlage vom März 2024
Beilage 2	Ausstattungsliste vom XX.XX. 2024 / Mietkaufmodell
Beilage 3	Grundlegende Beurteilungsnachweis – Bodenuntersuchung der FA ..... vom .....

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN 7
1.1. Abkürzungen 7
1.2. Übliche Vertragsbestimmungen 7
1.3. Technischer Standard 7
1.4. Vollständigkeit 7
1.5. Qualitätsnachweis 7
1.6. BAUKG 8
1.7. Anrainer 8
1.8. Einbauten 8
1.9. Bauführerschaft 8
1.10. Fertigstellungsanzeige nach § 30 der BO-NÖ 8
1.11. Werkzeichnungen 8
1.12. Ausstattungsvarianten 8
1.13. Bemusterung 9
1.14. Baustoffzulassung 9
1.15. Bauplatz 9
1.16. Sonderwünsche u. Leistungsänderungen 9
1.17. Technische Unterlagen 10
1.18. Liegenschaftsübergabe und Übernahme 10
1.19. Vermietung und Vermarktung 11
1.20 Vergabe von Leistung an Professionisten, Subunternehmer etc. 11
2. VERSORGUNG 11
2.1. Technische Infrastruktur - Allgemeines 11
2.2. Kanalanschluss – siehe Kap. 8 / Kanalisierungsarbeiten 12
2.3. Wasseranschluss – siehe Kap. 28 / Kaltwasser 12
2.4. Heizung- und Warmwasseraufbereitung – siehe Kap. 27 12
2.5. Stromnetzanbindung – siehe Kap. 30.1. 12
2.6. Anschluss Telekommunikation - siehe Kap. 31 12
3. BAUSTELLENGEMEINKOSTEN – EINRICHTUNG 12
3.1. Allgemein 12
3.2. Logistik 12
3.3. Reinigung der Baustelle 13
3.4. öffentliche Einrichtungen und Auflagen 13
3.5. Wiederinstandsetzung von Flächen 13
3.6. Stillliegekosten 13
3.7. Sonderwünsche 13
3.8. Beistellungen 13
4. ABBRUCHARBEITEN 13
4.1. Allgemein 13
5. ERDARBEITEN UND SICHERUNG BEI ERDARBEITEN 14
5.1. Allgemeines und Kontamination 14
5.2. Baugrubensicherung 14
5.3. Verfüllen der Baugrube 14
6. WASSERHALTUNGSARBEITEN 14
6.1. Allgemein 14
7. DRAINARBEITEN, ENTWÄSSERUNGSMASSNAHMEN 15
7.1. Allgemein 15
7.2. Entwässerungsmaßnahmen 15
7.3. Ausführung 15
8. KANALISIERUNGSARBEITEN 15
8.1. Allgemein 15
8.2. Niederschlagswasser 16
8.3. Rigole 16

9. ANLAGENINTERNE AUFSCHLIESSUNGSSTRASSE ... 16
10. BETON UND STAHLBETONARBEITEN ... 17
10.1. Allgemein ... 17
10.2. Betonqualität ... 17
10.3. Statische Bemessung ... 17
10.4. Fundamente ... 17
10.5. Arbeitsfugen ... 17
10.6. Schalltechnische Trennungen ... 17
10.7. Betonteile im Freien ... 17
10.8. Thermische Trennungen ... 17
10.9. Deckenschlitze ... 17
11. GERÜSTARBEITEN ... 17
11.1. Allgemein ... 18
12. MAUER- UND VERSETZARBEITEN ... 18
12.1. Tragende Wände ... 18
12.2. Nichttragende Zwischenwände ... 18
12.3. Verkleidungen und abgehängte Decken ... 18
12.4. Installationswände ... 18
13. VERPUTZARBEITEN ... 18
13.1. Innenputz ... 18
13.2. Fassadenputz ... 19
14. ESTRICHARBEITEN ... 19
14.1. Allgemein ... 19
14.2. Niveauausgleich ... 19
14.3. Wärme- und Trittschalldämmung ... 19
14.4. Dampfsperre ... 19
14.5. Zementestrich - Heizestrich ... 19
14.6. Gefälleestrich ... 20
14.7. Schutzestrich ... 20
14.8. Fugenausbildung ... 20
15. ABDICHTUNGSARBEITEN ... 20
15.1. Allgemein ... 20
15.2. Fugenprofile ... 20
15.3. Durchführungen ... 20
15.4. Schutz der Abdichtung und Dichteproben ... 20
15.5. Nassraumabdichtung ... 20
16. AUSSENANLAGEN ... 20
16.1. Gartenflächen, Zuwegung im Grundstücksinneren ... 20
16.2. Zäune ... 21
16.3. Beleuchtung der Aussenbereiche anlagenintern ... 21
16.4. Dachterrasse ... 21
16.5. Traufenbereich ... 22
16.6. Gehsteig ... 22
17. WINTERBAUARBEITEN ... 22
17.1. Allgemein ... 22
18. ZIMMERMANNSARBEITEN ... 22
18.1. Dachaufbau ... 22
18.2. Attikaaufbau ... 22
19. SPENGLERARBEITEN / DACHDECKERARBEITEN ... 22
19.1. Dachdeckungen allgemein ... 22
19.2. Dachdeckungen der Steildächer ... 23
19.3. Schneerechen ... 23
19.4. Anschlüsse ... 23
19.5. Entwässerung ... 23
19.6. Verarbeitungshinweis ... 23
19.7. Isolierhochzüge ... 23

20. PLATTEN UND FLIESENLEGERARBEITEN ... 23
20.1. Allgemein ... 23
20.2. Wände in Bad und WC ... 24
20.3. Boden in Bad und WC ... 24
20.4. Boden in Abstellraum und in Technikraum ... 24
21. INNENTÜREN ... 24
21.1. Wohnungseingangstüren (WET) ... 24
21.2. Wohnungsinnentüren ... 25
22. TISCHLERARBEITEN ... 25
22.1. Parkettboden ... 25
22.2. Stufen, Höhenunterschiede ... 25
23. KUNSTSTOFFFENSTER UND TÜREN ... 26
23.1. Allgemein ... 26
23.2. Außenfensterbänke ... 27
23.3. Innenfensterbänke ... 27
24. SONNENSCHUTZ ... 27
24.1. Rollläden ... 27
25. SCHLOSSERARBEITEN ... 27
25.1. Allgemein ... 27
25.2. Geländer und Handläufe ... 27
25.3. Zentralsperranlage ... 27
25.4. Fußabstreifmatten ... 28
25.5. Balkontrennwände / Sichtschutz zum Nachbarn ... 28
25.6. Hausbrieffachanlage ... 28
25.7. Anschlagkasten für die Hausverwaltung ... 28
25.8. Paketübernahmestation ... 28
25.9. Beschilderung / Montage-Ösen für Werbetransparente ... 28
25.10. Müllplatz ... 28
25.11. Fahrradständer ... 29
25.12. Wartungsarbeiten, spätere Arbeiten am Bau ... 29
26. MALERARBEITEN ... 29
26.1. Wand- und Deckenanstrich ... 29
26.2. Baukörperanschlüsse ... 29
26.3. Anstrich auf Metall ... 29
26.4. Stahlbetonkonstruktionen im Freien ... 29
26.5. Stellplatzkennzeichnung ... 29
26.6. Bodenmarkierungen ... 29
27. SANITÄR- UND LÜFTUNGSINSTALLATION, EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE ... 29
27.1. Allgemeines ... 29
27.2. Rohinstallation ... 30
27.3. Ausstattung Sanitär ... 30
27.4. Lüftung ... 32
28. HEIZUNG UND WARMWASSERAUFBEREITUNG ... 32
28.1. Allgemeines ... 32
28.2. Heizung und Warmwasserbereitung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe ... 32
28.3. Raumbeheizung ... 33
28.4. Heizungsverrohrung ... 33
29. KALTWASSER ... 33
30. RAUMKÜHLUNG ... 34
31. ELEKTROINSTALLATION ... 34
31.1. Allgemeines ... 34
31.2. Hauseingang-Außenbereich ... 35
31.3. Vorraum ... 35
31.4. Wohnraum / Wohnküche ... 35
31.5. Küche bzw. Kochnische / Arbeitsbereich in Wohnküche ... 35
31.6. Zimmer ... 36

31.7. Flur, Schrankraum ... 36
31.8. Bad ... 36
31.9. WC ... 36
31.10. Abstellraum ... 36
31.11. Balkone/Loggien ... 36
31.12. Terrassen / Dachterrassen ... 36
31.13. Nebengebäude- Gartenhaus ... 37
31.14. E-Tankstelle Parkplätze ... 37
31.15. Stromkreise pro Wohneinheit ... 37
31.16. Stromkreise Allgemeinflächen ... 37
31.17. Gegensprechanlagen ... 38
31.18. Terrassen und Eigengärten, Gartenhäuser ... 38
32. TELEKOMMUNIKATION ... 38
32.1. SAT-Antennenanlage ... 38
32.2. Kabelanschluss ... 38
32.3. Medienversorgung ... 38
33. SONSTIGE LEISTUNGEN UND HINWEISE ... 39
33.1. Endreinigung ... 39
33.2. Probebetrieb ... 39
33.3. Dokumentations- und Bestandunterlagen ... 39

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

1.1. Abkürzungen

Im nachfolgenden werden folgende Abkürzungen verwendet:
AN: Auftragnehmer (während der Anbots- und Verhandlungsphase ist anstelle von AN der Bieter einzusetzen).
AG: Auftraggeber
GU: Generalunternehmer

1.2. Übliche Vertragsbestimmungen

Für diesen Bauvertrag gelten die „Vertragsbestimmungen gemäß GU – Vertragsmuster" des Auftraggebers, welche im Falle von Widersprüchen zu dieser Baubeschreibung als vorgereiht gelten.

1.3. Technischer Standard

Der AN schuldet dem AG ein schlüsselfertiges, gebrauchsfertiges, den anerkannten Regeln der Technik entsprechendes Gesamtwerk. Grundsätzlich sind, soweit nichts anderes beschrieben, die ÖNORMEN technischen und rechtlichen Inhaltes, insbesondere die ÖN B2110 sowie die einschlägigen Werkvertragsnormen vereinbart. Die Bestimmungen der Niederösterreichischen Bauordnung sowie alle anderen, mit dem Bauvorhaben im Zusammenhang stehenden Auflagen sind ohne zusätzliche Vergütung zu erfüllen.

Auf die Einhaltung der Richtlinien lt. EU-Taxonomie wird hingewiesen.

Bauteile und Baustoffe, mit denen Bewohner in Berührung kommen können, emittieren weniger als 0,06 mg Formaldehyd pro m ³ und weniger als 0,0001 mg anderer krebserregende flüchtige organische Verbindungen der Kategorien 1A und 1B pro m³ Baustoff ober Bestandteil nach Prüfung gemäß EN 16516.

Es darf kein Asbest oder SVHC (= substance of very high concern) verbaut werden.

1.4. Vollständigkeit

Sollten in dieser Baubeschreibung bzw. in den anderen integrierenden Grundlagen einzelne Leistungen oder Leistungsteile nicht gesondert erfasst oder ersichtlich sein, sind diese, soweit für den uneingeschränkten Gebrauch der schlüsselfertigen Anlage erforderlich sind, ohne zusätzliche Vergütung vom AN geschuldet. Für derartige Leistungen gilt als Qualitätsstandard „Mittlere Art und Güte". Es sind daher dem Anbot alle lt. ÖNORMEN beschriebenen auftraggeberseitig zu erbringenden Voraussetzungen für die Ausführung der Leistungen einzurechnen.
Werden von Seiten der Behörde Leistungen gefordert, welche nicht in den Vertrags-integrierenden Unterlagen ersichtlich oder beschrieben sind, sind diese ohne zusätzliche Vergütung vom AN in der von der Behörde geforderten Art und Güte zu erbringen. Bereits bei Anbotslegung ist der Bieter verpflichtet der Prüf- und Hinweispflicht nachzukommen und Verbesserungsvorschläge anzubieten.
Schall- und Wärmeschutz: gem. Bauphysik (Niedrigenergiehaus) – Einhaltung der Richtlinien lt. EU-Taxonomie. Nachweis des energetischen Standards ist durch einen Energieausweis nach Fertigstellung zu erbringen.

1.5. Qualitätsnachweis

Bei angeführten Ausführungsvarianten erfolgt die Ausführung nach den Ausführungsplänen des Architekten in Abstimmung mit dem AG.

Für die bedungenen Qualitätsanforderungen sind die erforderlichen Nachweise auf Wunsch des AG von unabhängigen Sachverständigenbüros beizubringen.

1.6. BAUKG

Der AN übernimmt alle dem Bauherrn zukommenden Verpflichtungen inkl. der Funktion des Projektleiters aus dem Bauarbeitenkoordinationsgesetz BGBL I. Nr. 37/1999 ohne zusätzliche Vergütung (Beauftragung inkl. Kostentragung durch den AN). Der Verantwortungsübergang vom vorhandenen Planungskoordinator, welcher vom AG bestellt wurde, erfolgt mit der Beauftragung ausführenden GU.

1.7. Anrainer

Die Kosten für die Herstellung der Anrainerkontakte, Ausarbeiten der Unterlagen für die Gebäude- und Baugrubensicherungen bzw. Unterfangungen von Nachbargebäuden inkl. der Erwirkung eventuell erforderlicher behördlicher Bewilligungen und Zustimmungen durch die Anrainer sind in den Pauschalpreis einzurechnen. Die Koordination und die termingerechte Abwicklung dieser Leistungen ist ebenfalls Sache des AN.
Gartenzaun oder Mauer, welche unmittelbar angrenzen und im Sichtbereich liegen, sind vom AN Instand zu setzen (Putzausbesserung, Spenglerei und ev. Anstrich).

1.8. Einbauten

Die termingerechte (vor Anbotslegung) Erhebung von Einbauten im öffentlichen Gut inklusive der Koordination und der Abwicklung sämtlicher Behördenkontakte für die öffentliche Erschließung (Strom, Wasser, Kanal, Telekommunikation, Rundfunk, Zuwegung etc.) ist Sache des AN und die entsprechenden Kosten sind in den Pauschalpreis einzukalkulieren. Auch einzurechnen ist ein allenfalls erforderliches Umlegen sämtlicher Leitungen im öffentlichen Gut, inkl. Wiederherstellung in den ursprünglichen Zustand, auch wenn dieses nur temporär (für die Bauausführung) oder dauerhaft, erforderlich ist.

1.9. Bauführerschaft

Der AN wird gegenüber der Baubehörde ohne gesonderte Vergütung als Bauführer auftreten. Die damit verbundenen behördlichen Verpflichtungen sind vom AN ohne gesonderte Aufforderung wahrzunehmen und dem AG zur Kenntnis zu bringen.

1.10. Fertigstellungsanzeige nach § 30 der BO-NÖ

Der AN hat rechtzeitig vor der Übergabe des Gesamtbauvorhabens sämtliche für die Fertigstellungsanzeige des Ziviltechnikers lt. BO-NÖ erforderlichen Unterlagen (Bescheide, Befunde, Nachweise lt. Baubewilligung etc.) in mind. dreifacher Ausfertigung an den AG übergeben.

1.11. Werkzeichnungen

Rechtzeitig vor Ausführungsbeginn der jeweiligen Gewerk- und Teilleistungen sind vom AN unter Berücksichtigung der bedungenen Anforderungen des AG Werkzeichnungen, Teilungspläne und materialspezifische Angaben unaufgefordert vorzulegen. Erst nach Freigabe der vorgelegten Unterlagen darf mit den Ausführungen begonnen werden.

1.12. Ausstattungsvarianten

Sollten vom AN andere als in der Bau- oder Ausstattungsbeschreibung angeführten Produkte angeboten werden, muss vom AN der Nachweis über die technische und optische Gleichwertigkeit erbracht werden. Sollte dies nicht gelingen, schuldet der AN das ausgeschriebene Produkt ohne zusätzliche Vergütung. Endgültige Akzeptanz und Freigabe,

unabhängig etwaiger technischer oder wirtschaftlicher Argumente, der Alternativprodukte erfolgt vom AG bzw. Architekt.

1.13. Bemusterung

Sämtliche laut Baubeschreibung bzw. laut deren Beilage 2 / Ausstattungsliste vorgesehenen Ausstattungsgegenstände sowie Materialien sind vor dem Einbau auf der Baustelle unter Vorgabe des üblichen Bemusterungsprozederes zu bemustern und vom AG freigeben zu lassen. Dies gilt auch für vom AN vorgeschlagene Varianten und Alternativausstattungen. Die Bemusterungen finden vorerst im Baubüro statt, in der weiteren Folge ist auf Wunsch des AG´s ein einvernehmlich festgelegten Musterwohnung so vorzeitig fertigzustellen, dass die dort getroffenen Qualitätsfestlegungen in den weiteren Ausführungen bereits berücksichtigt werden können. Es ist damit zu rechnen, dass mehrere Bemusterungstermine stattfinden. Mit den, bei der Bemusterung ausgewählten Gegenständen ist vom AN während der Bauzeit eine Mustertafel vorzuhalten.

1.14. Baustoffzulassung

Sämtliche vom AN kalkulierten und angebotenen Produkte müssen über eine österreichische Zulassung und ausdrückliche Eignung für den bedungenen Gebrauch verfügen. Die Nachweise sind vom AN zu erbringen.
Sollte für einzelne vorgeschlagene Materialien (z.B. Beschläge) keine Liefergarantie zumindest bis zum Ablauf der Gewährleistungsfrist gegeben sein, so sind dem AG gleichwertige Alternativen zur Bemusterung vorzulegen und nach Freigabe auszuführen.

1.15. Bauplatz

Der AN bestätigt mit Angebotsabgabe den Bauplatz besichtigt und sich über die Umgebung und die logistischen Gegebenheiten informiert zu haben, inkl. Einbautenerhebungen und Planeinsicht bei der Baupolizei betreffend die Fundamente, Nachbarhäuser etc.
Rechtzeitige bautechnische, rechtliche und baurechtliche Entwicklung, Projektierung, Behördenverfahren, Abstimmung mit Eigentümern/Mietern und deren bauliche Ausführungen liegt in der Verantwortung des AN.

1.16. Sonderwünsche u. Leistungsänderungen

Der AG ist berechtigt, Mietersonderwünsche und Veränderungen an der geplanten Ausführung vorzunehmen. In diesem Fall ist der AN verpflichtet, die baulichen Abläufe im zumutbaren Ausmaß den veränderten Umständen anzupassen und nach Kostenminimierung zu trachten. Außerdem ist der AN verpflichtet, für diese Leistungen innerhalb von sieben Arbeitstagen die damit verbundenen Baupreisveränderungen dem AG bekannt zu geben. Diese Baupreisveränderungen sind mit den gleichen Kalkulationsansätze und Kalkulationsannahmen zu kalkulieren wie der Pauschalpreis des Hauptauftrages. Der AN ist berechtigt, für derartige Leistungen einen noch zu vereinbarenden GU-Zuschlag zu verrechnen. Mit dem GU–Zuschlag sind alle im Zusammenhang mit den technischen Ausarbeitungen und zusätzlichen dispositiven Maßnahmen bei der Ausführung verursachten Kosten abgegolten. Wird eine vom AN ausgearbeitete Baupreisveränderung vom AG nicht beauftragt, dann steht dem AN für diese Ausarbeitung und Preisbildung keine Vergütung zu. Umplanungskosten gehen zu Lasten des Verursachers. Alle Sonderwünsche sind bis zum Übergabetermin der gesamten Wohnanlage auszuführen und fertigzustellen. Sollte dies nicht möglich sein, ist der AG schriftlich davon in Kenntnis zu setzen bzw. sind Maßnahmen zu treffen, sodass eine termingerechte Gesamtfertigstellung möglich wird.

1.17. Technische Unterlagen

Seitens des AG werden folgende Planunterlagen und technischen Ausarbeitungen zur Verfügung gestellt:

- Einreichplanung und Baubescheid inkl. ev. erf. Auswechslungsplanungen
- Polierplanung inkl. Detailplanung

Alle weiteren für die erfolgreiche Abwicklung des Bauvorhabens notwendigen technischen Ausarbeitungen sind Leistungsbestandteil des AN, insbesondere:

- Beweissicherung der Nachbarobjekte
- Die Fertigstellungsanzeige nach § 30 BO-NÖ (Ziviltechnikerleistung) des Gesamtprojektes gegenüber der Behörde vor Inbetriebnahme des Projektes (Sämtliche dafür erforderlichen Unterlagen, soweit diese in den Leistungsbereich des AN fallen, sind vom AN so rechtzeitig zu liefern, dass eine termingerechte Inbetriebnahme des Gesamtprojektes möglich ist).
- Projekts-und Ausführungspläne der anlageninternen Aufschließungsstraßen
- Masterplan der anlageninternen Aufschließungsstraßen für die Lehrverrohrung für die Leitungsverlegung für die öffentliche Erschließung (Strom, Wasser, Kanal, Telekommunikation, Rundfunk etc.) inkl. Freigabe der jeweiligen Betreiber und der Marktgemeinde Prinzersdorf
- Ausführungsstatik mit Bewehrungs- und Schalplänen (inkl. Prüfingenieur gegenüber der Behörde bis zur Rohbaufertigstellungsmeldung)
- soweit erforderlich Bauphysik für die Bauausführung
- brandschutztechnische Ausarbeitungen soweit erforderlich
- Projekts- und Ausführungspläne für Elektro- und Haustechnik und andere Professionisten und Subunternehmergewerke
- Einreichung und rechtzeitige Erwirkung von Baubewilligungen und Benützungsbewilligungen für Hebebühne, Lüftungen und andere technische Anlagen - soweit diese behördlich vorgeschrieben werden
- Brandschutzpläne für die Feuerwehr
- Übermittlung sämtlicher erforderlicher Wartungsverträge an die Hausverwaltung mind. 2 Monate vor der vereinbarten Fertigstellung (Konzept in 2-facher Ausfertigung an den AG)
- In kritischen Fällen (z.B. drohender Streitfall etc.) und nach Aufforderung durch den AG hat der AN auf seine Kosten nach Beendigung der Bauarbeiten eine Beweissicherung zu veranlassen.
- Statische Berechnung sämtlicher Schlosser- und Aluschlosserkonstruktionen, Kontrolle und Freigabe durch den Statiker ist zu erwirken.
- Einmalige Ausstellung und Übergabe eines Energieausweises (bedarfsorientiert berechnet) für das gesamte Objekt. Es ist je Nutzungseinheit (ein Ausweis für alle Wohneinheiten), vom AN ein Energieausweis, inkl. Angabe der CO2 Emissionen (to), zu erstellen und dem AG zu übergeben.
- Erstellung und Übergabe einer Dokumentation in 3-facher Ausfertigung in Farbe, Übergabe an Bauwerber, Hausverwaltung und Grundstückseigentümer.
- Übergabe einer Bestätigung eines Sachverständigen oder ZT für baulichen Brandschutz über die ordnungsgemäße Ausführung, Kosten dafür sind einzurechnen.

1.18. Liegenschaftsübergabe und Übernahme

Die gegenständliche Liegenschaft wird vom AG auf Baudauer an den AN übergeben und von diesem zur Durchführung des Projektes übernommen.

Alle mit der Nutzung der Liegenschaft während der ganzen gesamten Bauzeit und der Bauführung im Zusammenhang stehenden Verpflichtungen und Haftungen obliegen dem Übernehmer.

1.19. Vermietung und Vermarktung

Es gilt als vereinbart, dass die Bauherrschaft berechtigt ist, nach Absprache und Terminvereinbarung mit der örtlichen Bauleitung, im Zuge der Vermarktungs- und Vermietungsaktivitäten ca. 5 Monate vor Übergabe mit Kunden Baustellenbesichtigungen durchzuführen. Der AN wird diese Aktivitäten im zumutbaren Maß unterstützen.

1.20 Vergabe von Leistung an Professionisten, Subunternehmer etc.

Sämtliche während der Bauausführung nicht durch den AN selbst erbrachten Leistungen, welche an Professionisten und Subunternehmer, (gilt auch für Lohnarbeiten der Baumeisterarbeiten (LG 01-20) und Hauptlieferanten) vergeben werden, sind rechtzeitig vor Beauftragung dem AG zur Freigabe vorzuschlagen. Dem Vorschlag beizulegen sind ein aktueller ANKÖ-Auszug und eine KSV-Auskunft, die restlichen Prüfungen (technische und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, Zulassung und Zuverlässigkeit, Kontrolle der Außenstände bei Finanz, Krankenkasse, Bankauskunft etc.) liegt in der Verantwortung des AN. Dem AG sind monatlich alle Beauftragungen und alle unterzeichneten Gegenbriefe vorzulegen.
Der AG behält sich vor, einzelne Leistungsgruppen oder Gewerke preiswirksam entfallen zu lassen bzw. teilweise komplette Leistungen eines LVs selbst mit einer Firma zu verhandeln (z.B: Gärtner) und zu diesen Konditionen an den AN zu überbinden. In diesem Fall und bei Änderungen und/oder Zusatzwünschen kommt bzgl. Subleistungen der vom AN im Anbot zu nennender GU-Aufschlag zur Anrechnung.

2. VERSORGUNG

2.1. Technische Infrastruktur - Allgemeines

Herstellung der anlageninternen Straßen und Durchwegung gemäß behördlichen Vorgaben inkl. Herstellung der erforderlichen technischen Infrastruktur (Strom, Wasser, Abwasser, sowie Telekommunikation) ist Sache des AN.
Anschluss an den vorhandenen Versorgungsleitungen im öffentlichen Gut und Herstellung der erforderlichen Hauptleitungen für den Anschluss der intern liegenden Grundstücke.
Die für die Versorgung der Allgemeinbereiche (anlageninterne Straßen) erforderliche Anschlüsse werden über die Hausverwaltung angemeldet.
Stromnetzanbindung für die Allgemeinbereiche (Straßenbeleuchtung) mit eigenem Stromzähler. Bei der Bedarfsermittlung ist die Kapazitätserforderniss der E-Tankstellen (2 Stellplätze pro Wohneinheit / 4 Stellplätze pro Grundstück) entsprechend zu berücksichtigen.

Kanalanschluss für die Allgemeinbereiche (Entwässerung anlageninterne Verkehrsflächen)

Infrastrukturanschluss der Grundstücke:
Herstellung der erforderlichen technischen Infrastruktur (Strom, Wasser, Abwasser, sowie Telekommunikation) alle Grundstücke der Anlage. Der Anschluss der Grundstücke erfolgt tlw. vom öffentlichen Gut tlw. vom internen Aufschließungstraße.

Die Koordination mit den Behörden und mit den jeweiligen Betreibern für die Herstellung der erforderlichen Anschlüsse (offene Bauweise oder Minierung, inkl. Wiederherstellung des Oberflächenbelages) für die Fertigstellungsanzeige ist ebenfalls Sache des AN.

Nach Abschluss der Arbeiten ist vom AN eine Bestätigung ausgestellt zu bekommen, dass die Arbeiten entsprechend der ÖNORM und den Auflagen der jeweils zuständigen Behörde bzw. Betreiber gemacht wurden. Die jeweiligen Anschlussgebühren werden vom AG entrichtet.
Die Zählung der Doppelhäuser erfolgt für Wasser und Abwasser von dem gemeinsamen Anschluss mittels Subzähler. Jede Wohneinheit wird separat gezählt.
Die Stromnetzanbindung erfolgt durch den Netzbetreiber pro Doppelhaus/Grundstück und wird für jede Wohnhauseinheit separat gezählt und direkt zwischen Nutzer und dem Energielieferanten abgerechnet.
Ebenfalls die Anbindung an die Telekommunikation (Telefon, Internet, Telekabel usw.) erfolgt durch den Netzbetreiber. Die Einspeisung in das Gebäude erfolgt über Technikräume im Erdgeschoss
Die Anmeldung beim jeweiligen Netzbetreiber sowie die Beibringung von Receivern und Endgeräten ist Sache des Nutzers.

2.2. Kanalanschluss – siehe Kap. 8 / Kanalisierungsarbeiten

2.3. Wasseranschluss – siehe Kap. 28 / Kaltwasser

2.4. Heizung- und Warmwasseraufbereitung – siehe Kap. 27

2.5. Stromnetzanbindung – siehe Kap. 30.1.

2.6. Anschluss Telekommunikation - siehe Kap. 31

3. BAUSTELLENGEMEINKOSTEN – EINRICHTUNG

3.1. Allgemein

Im angebotenen Pauschalpreis sind sämtliche für die vertragsgemäße Errichtung des Bauvorhabens erforderlichen Baustellengemeinkosten einzurechnen. Es ist davon auszugehen, dass die Anlage in mehreren Bauetappen errichtet wird. Insbesondere sind folgende Kosten zu kalkulieren:

- Einmalige Kosten der Baustelle
- Zeitgebundene Kosten der Baustelle
- Gerätekosten der Baustelle
- Sonderkosten der Baustelle, etwaige Vorhaltekosten zwischen der vereinbarten Bauetappen gemäß Bauzeitplan
- Zusätzliche Baustelleneinrichtungen
- Vermessungsarbeiten
- Baustellenbewachung

3.2. Logistik

Die Kosten für das Erwirken und die Miete von Lagerflächen am öffentlichen Gut sowie von privaten Dritten sind in der Pauschale enthalten. Ebenso sämtliche Kosten für Baustrom, Bauwasser, Kanal, Telekommunikation und Abfallentsorgung (Hausmüll, Baurestmassen, Reststoffe, Sonderabfälle) während der Bauzeit. Auch einzurechnen ist allenfalls erforderliches Umlegen sämtlicher Leitungen im öffentlichen Gut, inkl. Wiederherstellung in den ursprünglichen Zustand.

3.3. Reinigung der Baustelle

Die Baustelle, insbesondere der Arbeitsplatz der einzelnen Professionisten, ist täglich zu reinigen und das gesamte Baustellengelände ist wöchentlich von Baurestmassen, Bauschutt und Müll ohne gesonderte Vergütung zu befreien, gilt auch für öffentliche Flächen (beim Aushub).

3.4. öffentliche Einrichtungen und Auflagen

Der Schutz von öffentlichen Einrichtungen und die Erfüllung von behördlichen Auflagen sind ohne gesonderte Vergütung wahrzunehmen.

3.5. Wiederinstandsetzung von Flächen

Während der Bauzeit, jedoch spätestens bei Bauende sind alle im Zuge der Bauführung in Mitleidenschaft gezogenen Flächen, Einrichtungen und Gebäude (sowohl innerhalb als auch außerhalb des gegenständlichen Baugrundstückes) instand zu setzen. In jedem Fall übernimmt der AN sämtliche in diesem Zusammenhang stehenden Kosten und Mühen.

3.6. Stillliegekosten

Eventuell vom AG zu vertretende Stillliegekosten (Stillliegekosten pro Monat) sind gem. Angebotsblatt gesondert auszupreisen und nicht in den Pauschalpreis einzurechnen.

3.7. Sonderwünsche

Für den Fall, dass der AG Sonderwünsche, Mehr- oder Minderleistungen, Leistungsänderungen oder aus verwertungstechnischen Gründen Umbauarbeiten verlangt, ist der AN nur dann berechtigt Mehrkosten aus den Baustellengemeinkosten zu fordern, wenn deren Realisierung über die geplante Bauzeit hinausgeht. Im Gegenzug ist der AG berechtigt, bei Entfall von wesentlichen Leistungsteilen, die eine Bauzeitverkürzung nach sich ziehen, den entsprechenden Minderkostenanteil zu fordern.

3.8. Beistellungen

Der AN hat ab Baubeginn bis mind. 2 Monate nach Übergabe an den AG folgende Bereitstellungen am Baustellengelände bzw. in unmittelbarer Nähe für den AG ohne gesonderte Vergütung zu übernehmen:

- Der AN stellt dem AG für die Verkaufsabwicklung und ÖBA einen Doppelcontainer mit entsprechender Einrichtung samt Verbrauchskosten zur Verfügung. Eine Kopier- und EDV-Anschlussmöglichkeit für den AG auf der Baustelle muss auf Baudauer gegeben sein.
- Vom AG beigestellte 2 Stk. Werbe(bau)tafeln (ca. 2,00*3,00 Meter auf Alu-Tafeln kaschiert) inkl. Beleuchtung, gesteuert mit Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr sind nach Anweisungen des AG auf Gerüste udgl. zu montieren und gegebenenfalls entsprechend dem Bauablauf zu versetzen. Inkl. Demontage und Entsorgung nach Aufforderung durch den AG (auch nach Fertigstellung der Baustelle).

4. ABBRUCHARBEITEN

4.1. Allgemein

Eventuell erforderliche Abbrucharbeiten, wie etwaige Baureste im Erdreich werden vom AN durchgeführt - Leistungsgrenze für die Abbrucharbeiten gem. nachstehender Beschreibung der Erdarbeiten.

5. ERDARBEITEN UND SICHERUNG BEI ERDARBEITEN

5.1. Allgemeines und Kontamination

Sämtliche für die Erfüllung des Auftrages notwendige Erdarbeiten inkl. Verfuhr und Deponierung gemäß Deponieverordnung (BGBl. II Nr. 39/2008) sowie gemäß Novelle zur Deponieverordnung (BGBl. II Nr. 144/2021) in der 2024 gültigen Fassung für die Deponieklassen Bodenaushubdeponie und Baurestmassendeponie sind in den Pauschalpreis einzukalkulieren.

Werden die Grenzwerte der Baurestmassendeponie gem. Deponieverordnung überschritten, so ist der AG unverzüglich zu verständigen, um eine weitere Vorgangsweise abzuklären. Etwaige Kosten der Begutachtung sowie für die Entsorgung des kontaminierten Aushubmaterials werden nur dann vom AG übernommen, wenn die oben angeführten Grenzwerte überschritten werden und der AG rechtzeitig, unmittelbar nach Vorfinden der Kontamination, informiert wurde. Etwaige Beprobungen haben vor Ort auf der BST von einem einvernehmlich zwischen AG und AN festgelegten Gutachter zu erfolgen. Entsorgen von überschüssigem, beschädigtem oder unbrauchbarem Material aus der Baugrubensicherung (z.B. Rückflusssuspension etc.) wird nicht gesondert vergütet.

5.2. Baugrubensicherung

Ebenfalls in den Pauschalpreis einzukalkulieren ist die Baugrubensicherung bzw. Sicherung der angrenzenden Gebäude und Einbauten. Art und Ausführung dieser Sicherungsarbeiten ist dem AN überlassen.
Einzurechnen sind auch temporäre Bauhilfsmaßnahmen wie Auswechslungen, Aussteifungen, Sicherung von Einbauten im Gehsteig, Sicherung von Künetten, Leitungsumlegungen, prov. Masten für Beleuchtung oder Ampelregelungen etc.
Vor Anbotlegung hat eine Einbautenerhebung zu erfolgen. Grundwasserspiegel bei der Behörde ist ebenfalls zu hinterfragen. Zu Überprüfung der planlichen Bestandsdaten der angrenzenden Objekte und Leitungen sind, vor der Entscheidung über die Art der Ausführung der Sicherungsarbeiten, Suchschlitze zur Erkundung zu veranlassen. Bei der Ausführung der Baugrubensicherung oder den Erd- und Abbrucharbeiten sind die benachbarten Objekte sowohl im Gebäudeinneren als auch die Fassade dauerhaft zu beobachten. Die Kosten für eine Dokumentation (Bestandaufnahme vor und nach der Ausführung durch einen SV) sämtlicher Leitungen im öffentlichen Gut und das Abschließen der privatrechtlichen Vereinbarung lt. Vorgabe der Behörde, inkl. deren damit verbundener Auflagen sind einzurechnen.

5.3. Verfüllen der Baugrube

Beim Verfüllen der Baugrube und Künetten ist darauf zu achten, dass nur verdichtungsfähiges Material, wenn erforderlich, in Schichten eingebracht und mechanisch verdichtet, verwendet wird. Auf Verlangen des AG ist die Verdichtung mittels Proktorversuch gem. ÖN B 4418 bzw. durch Lastplattenversuche nachzuweisen.

6. WASSERHALTUNGSARBEITEN

6.1. Allgemein

Soweit erforderlich, sind Wasserhaltungsarbeiten in den Pauschalpreis einzukalkulieren. Dabei ist es dem AN überlassen, welche Art und Ausführung der Wasserhaltung gewählt wird. Vor Inangriffnahme der Arbeiten ist der AG über die geplanten Arbeiten in Kenntnis zu setzen und durch einen entsprechenden Ziviltechniker die Eignung der gewählten Variante nachzuweisen. In jedem Fall ist die Wasserhaltung, sofern diese Anrainer und öffentliche

Einrichtungen betreffen, mit diesen zu koordinieren und abzustimmen. Werden dabei Wässer in den öffentlichen Kanal eingeleitet, sind die dabei anfallenden Kosten ebenfalls einzukalkulieren. Wasserrechtliche Belange gem. Bundesgesetz sind zu berücksichtigen und fallen in den Verantwortungsbereich des AN. Grundwasserspiegel und dessen Schwankungen sind bei der Behörde ebenfalls zu hinterfragen.

7. DRAINARBEITEN, ENTWÄSSERUNGSMASSNAHMEN

7.1. Allgemein

Die Oberflächenentwässerung der einzelnen Grundstücke erfolgt über die Versickerung aller anfallenden Oberflächenwässer jeweils auf Eigengrund. Die Entwässerung der projektinterne Aufschließungstraße erfolgt über die Anbindung an den öffentlichen Mischwasserkanal (Zustimmung der Marktgemeinde Prinzersdorf vorausgesetzt)
Die Entwässerung erfolgt gemäß dem Versickerung- und Entwässerungsprojekt, Beilage Einreichplan, nach Planbeilage .....

7.2. Entwässerungsmaßnahmen

Die anfallenden Oberflächenwässer (Dach-und Terrassenflächen, intensiv begrünte Dachflächen und Gehwege) werden gemäß den Vorgaben des Entwässerungskonzeptes wahlweise über

- Rohrrigole
- Sickerschacht
- Rasenmulde

in den Untergrund versickert.
Wenn erforderlich, dann Drainagesystem mit Sammelschächten mit erf. Kiesfilter und Abdeckung (Polyfelt oder glw.) und Ableitung lt. Behördenvorschrift. In jedem Fall sind Freiflächen so weit zu drainagieren, dass Pfützen- und Lachenbildungen verhindert werden.

Während der Errichtung der Sickeranlagen sind die Wasserdurchlässigkeit des anstehenden Untergrundes und die Lage des Grundwasserspiegels zu verifizieren. Gegebenenfalls ist eine Anpassung der Größe bzw. Art der Sickeranlage an die anstehende Bodenschicht bzw. die Grundwasserverhältnisse notwendig.

7.3. Ausführung

Es muss bei der Bauführung restriktiv darauf geachtet werden, dass

- der Bereich der geplanten Sickeranlage nicht verdichtet und nur im unbedingt notwendigen Ausmaß mit Baumaschinen befahren wird.
- Bauwässer dürfen keinesfalls in die vorzeitig fertig gestellte Sickeranlage gelangen.
- Das Untergeschoß muss im Bereich der Sickeranlagen wasserdicht ausgeführt werden.
- Der anstehende Untergrund ist im Bereich der Sickeranlagen bis zu den ausreichend sickerfähigen Kiesen mit Kies 16/32 (vliesummantelt) auszutauschen.

8. KANALISIERUNGSARBEITEN

8.1. Allgemein

Kanalisierungsarbeiten sind unter Berücksichtigung der Planung, behördlichen Vorschriften und der ÖNORM B2501 sowie B2503 durchzuführen. Die Oberflächen von Kanaldeckeln sind den jeweiligen Oberflächengegebenheiten anzupassen und vor Ausführung mit dem AG abzustimmen. Es sind dabei sämtliche Kosten, welche bis zur Einmündung in den öffentlichen Kanal anfallen, zu berücksichtigen. Die Koordination mit den Behörden für die

Herstellung des Kanalanschlusses (offene Bauweise oder Minierung, inkl. Wiederherstellung des Oberflächenbelages) für die Fertigstellungsanzeige ist Sache des AN. Nach Abschluss der Arbeiten hat vom AN eine Bestätigung ausgestellt zu werden, dass die Arbeiten entsprechend der ÖNORM und den Auflagen der Behörde erstellt wurden. Kanaleinmündungsgebühr und Kanalanschlussgebühr werden vom AG entrichtet.

8.2. Niederschlagswasser

Die Niederschlagswässer sind, wenn diese nicht im Gebäudeinneren geführt werden, über Regenabfallrohre (bis 2 Meter Höhe im Gehsteigbereich in Gussrohre) in Regensinkkästen aus Guss einzuleiten und von diesen an das gem. Entwässerungskonzept (siehe Pkt. 6 – Entwässerungsmaßnahmen) vorgesehene Versickerungsanlage anzuschließen und einzuleiten.

8.3. Rigole

Rigole sind wo planlich vorgesehen bei Einfahrten, Parkplätze, Balkonen, Terrassen und Loggien - wenn erforderlich - in beheizter Ausführung, einzubauen. Auf die entsprechende Dimensionierung und den Anschluss an das Kanalsystem ist zu achten. Rigolgitter (kein Guss) sind in rostfreier Ausführung zu verwenden.

9. ANLAGENINTERNE AUFSCHLIESSUNGSSTRASSE

Herstellung der anlageninternen Straßen und Durchwegung gemäß behördlichen Vorgaben inkl. Herstellung der erforderlichen technischen Infrastruktur (Strom, Wasser, Abwasser, sowie Telekommunikation) gem. Masterplan der Kommunalplanung.

Anschluss an den vorhandenen Versorgungsleitungen im öffentlichen Gut und Herstellung der erforderlichen Hauptleitungen für den Anschluss der intern liegenden Grundstücke.

Errichtung der Straßenzüge ab dem Planum-Niveau gem. freigegebenen Außenanlagenplan der Architekten inkl. Bauminsel und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen (zB. Querbalken) mit Unterbau, Oberbau und Deckschicht aus Plattenbelag in Kiesbett, Platten gem. Bemusterung.

Beim Verfüllen der Baugrube und Künetten ist darauf zu achten, dass nur verdichtungsfähiges Material, wenn erforderlich, in Schichten eingebracht und mechanisch verdichtet, verwendet wird. Auf Verlangen des AG ist die Verdichtung mittels Proktorversuch gem. ÖN B 4418 bzw. durch Lastplattenversuche nachzuweisen.

Dehn- und Arbeitsfugen sowie Anschlüsse an Bodeneinbauten mit entsprechenden Profilen sind auszubilden. Wo erforderlich sind Rigole, Verdunstungsrinnen und Pumpensümpfe einzubauen.

Beleuchtung:	gem. Pkt. 16.3.
Beschilderung:	gem. Pkt. 25.9. Anlageninterne Aufschließungstraßen sind der STVO entsprechend zu beschildern.
Bodenmarkierung:	gem.Pkt. 26.6 Anlageninterne Aufschließungstraßen sind der STVO entsprechend mit den erforderlichen Bodenmarkierungen zu versehen.

10. BETON UND STAHLBETONARBEITEN

10.1. Allgemein

Generell können alle Betonteile nach Rücksprache mit dem Statiker bzw. dem AG als Fertigteilelemente bzw. Elementfertigteile hergestellt werden.

10.2. Betonqualität

Sämtliche Betonoberflächen sind zu entgraten und Schalungsplattenstöße sind abzuschleifen. Wenn nichts anderes vereinbart, sind für Betonbauteile gem. ÖNORM B2211 zumindest folgende Eigenschaften bedungen:

- in Bezug auf die Maß-, Form und Lagetoleranzen ist die DIN 18202 einzuhalten
- in Bezug auf Farbgleichheit ist die Anforderungsklasse F2 zu berücksichtigen
- in Bezug auf Porigkeit der Oberfläche ist die Klasse P einzuhalten
- In Bezug auf die Struktur der Oberfläche ist die Klasse S2A einzuhalten

10.3. Statische Bemessung

Sämtliche Betonteile sind lt. Plan unter Einhaltung der Angaben des Statikers sowie der ÖNORM B4700; ÖNORM B4710 – 1 sowie aller anderen für Betonbauwerke maßgeblichen einschlägigen ÖNORMEN herzustellen.

10.4. Fundamente

Sämtliche Fundamente sind, soweit diese bewehrt sind, auf einer Sauberkeitsschicht und PE Folie auszuführen. Alle unter die Fundamentplatte reichenden Gebäudeteile wie Putzschächte und Ölsammelgruben sind in WU-Beton herzustellen.

10.5. Arbeitsfugen

Sämtliche Arbeitsfugen bzw. Dehnungsfugen sind mit innen liegenden Fugenbändern herzustellen. Quellfugenbänder sind nicht erlaubt.

10.6. Schalltechnische Trennungen

Stiegenläufe und Stiegenpodeste werden schalltechnisch entkoppelt unter Berücksichtigung der bauphysikalischen Anforderungen hergestellt bzw. versetzt.

10.7. Betonteile im Freien

Betonteile im Freien, welche den Umwelteinflüssen ausgesetzt sind, sind frost- und tausalzbeständig auszuführen.

10.8. Thermische Trennungen

Balkonplatten, Attikas und ähnliche vorspringende Bauteile sind thermisch getrennt (Isokorb von Schöck od. glw.) auszuführen. Die brandschutztechnischen Vorschriften (EI90 – Ausführung) sind einzuhalten.

10.9. Deckenschlitze

Wo erforderlich, sind für die Wasserleitungsführung Schlitze in der Decke (ca. 5/20) einzulegen.

11. GERÜSTARBEITEN

11.1. Allgemein

Liefern, aufbauen, abbauen und vorhalten von Schutzgerüsten, Arbeitsgerüsten und Lehrgerüsten jeder erforderlichen Art sind in den Pauschalpreis einzukalkulieren. Auf die Vorschriften der „Arbeitnehmerschutzverordnung" sowie aller im Rahmen des Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanes lt. BAUKG geforderten Maßnahmen wird hiermit gesondert hingewiesen.

12. MAUER- UND VERSETZARBEITEN

12.1. Tragende Wände

Generell sind tragende Außenwände und Trennwände zwischen einzelnen Einheiten, als HLZ-Mauerwerk inkl. Innenputz gem. Polierplan, Bauphysik und Statik herzustellen. Wo erforderlich STB-Wände bzw. Stützen inkl. Innenputz bzw. Spachtelung.

12.2. Nichttragende Zwischenwände

Nichttragende Zwischenwände werden als malerfertige Gipskartonständerwände lt. Plan nach den Verarbeitungsvorschriften der Herstellerfirma (Nassräume: imprägnierte Ausführung etc.) hergestellt. Die Verarbeitungsrichtlinien des Herstellers, insbesondere die Verwendung der entsprechenden Dämmstreifen bei den Baukörperanschlüssen, gelten als vereinbart.
Im Küchenbereich werden Gipskartonwände zur Befestigung der Küchenoberschränke durch Einlage von 3-Schichtplatten oder Blechstreifen verstärkt.
Die Vorsatzschalenkonstruktionen sind als Gipskartonkonstruktionen schalldämmend (auf Schwingbügelkonstruktion), nach den Angaben des Bauphysikers herzustellen.

12.3. Verkleidungen und abgehängte Decken

Verkleidungen von Leitungen und Einbauteilen sind in Form von Schächten, Poterien und abgehängten Decken inklusive notwendiger Revisionsöffnungen je nach Erfordernis unter Berücksichtigung der brandtechnischen Vorschriften sowie der bauphysikalischen Anforderungen herzustellen. Die Nachweise von entsprechenden Brandsachverständigen sind durch den AN zu erbringen. Die Oberfläche der Revisionstüren ist den angrenzenden Wandflächen anzupassen. Die lichte Durchgangshöhe von mind. 2,10 m darf nicht unterschreiten werden.

12.4. Installationswände

Installationswände sind gem. Plan und lt. Erfordernis in Gipskarton zur Verkleidung von Installationen, Einbauten etc. herzustellen.

13. VERPUTZARBEITEN

13.1. Innenputz

Sämtliche gemauerten Innenwände werden mit einlagigem Gipsputz (1,5 cm dick, geglättet) versehen. Gemauerte Innenwände in Nassräumen werden mit Kalkzementputz lt. Vorschriften der Herstellerrichtlinien verputzt. Wenn Stahlbetonbauteile nicht malermäßig gespachtelt werden, erhalten diese ebenfalls einen Innenputz.
An sämtlichen Ecken, Kanten und Anschlüssen an andere Baumaterialien sind dafür vorgesehene Eckschutz- bzw. Übergangsprofile einzuputzen. Generell sind Baukörperanschlüsse (Materialwechsel, Anschlüsse an Fenster, Türen, Einbauteile etc.) so auszuführen, dass diese in einem optisch einwandfreien Zustand übergeben werden können. Es sind dafür vorgesehene Anschluss- und Übergangsprofile zu verwenden.

13.2. Fassadenputz

Wenn nicht anders vorgegeben, sind die Fassaden mit Vollwärmeschutzverbundsystem nach Herstellerrichtlinien (System Synthesa oder gleichwertig) herzustellen. Unter Berücksichtigung der Bauphysik sind mind. 5 cm dicke, abgelagerte EPS – F Platten (tlw. aufgedoppelt lt. Plan des Architekten) zu verwenden, auf versetzte Fugen ist zu achten. Im Perimeterbereich, Spritzbereich und über Terrassen, Balkonen, Loggien und wasserführenden Mauervorsprüngen sind extrudierte Platten zu verwenden. Untersichten sind gem. Brandschutzbestimmungen mit nicht tropfenden mineralischen Dämmplatten zu versehen. Im EG – Bereich ist bis zu einer Höhe von 2,50 Meter die Netzung doppelt durchzuführen oder nach Abstimmung mit dem AG eine zementfreie Spachtelung zu verwenden. Kanten und Eckschutzwinkel sind generell vorzusehen.
Die Außenschicht der „Vollwärmeschutzfassade" ist als Kunststoffreibeputz, Körnung 1,5 mm, mit Gesimsen entsprechend den Fassadenplänen des Architekten herzustellen. Zwischen zwei verschiedenfärbigen Putzflächen sind Nuten, ca. 3 x 3 cm auszuführen. Erforderliche Brandschutzriegel sind gemäß Vorschrift auszubilden.
Die Herstellung des Wärmedämmverbundsystems ist auf Wunsch des AG´s über einen externen SV zu begleiten.

14. ESTRICHARBEITEN

14.1. Allgemein

Generell sind die bauphysikalischen Berechnungen, die Bauordnung NÖ, der Bezug nehmenden ÖNORMEN sowie die Ausführungspläne des Architekten zu berücksichtigen. Entgegen der ÖNORM B 2232 gelten die zulässigen Toleranzen auch für den Randbereich. Sollten die vereinbarten Mindeststärken lt. Vertrag und/oder ÖNORM unterschritten werden, ist dies dem AG schriftlich vor Ausführung anzuzeigen und gleichzeitig ein Verbesserungsvorschlag vorzulegen.

14.2. Niveauausgleich

Je nach Aufbauhöhe bzw. der erforderlichen Niveauausgleiche haben diese Ausgleiche mit gebundenem Splitt, mind. 4 cm Aufbauhöhe zu erfolgen.

14.3. Wärme- und Trittschalldämmung

Für die Erreichung der vorgeschriebenen bauphysikalischen Anforderungen (Wärme- und Schallschutz) sind mineralische Dämmplatten oder Polysterolschaumplatten (EPS-T bzw. EPS-W) in erforderlicher Dicke nach den Verarbeitungsrichtlinien des Herstellers zu verarbeiten.

14.4. Dampfsperre

Die Dämmplatten sind vor Aufbringen des Zementestrichs mit PAE –Baufolie 0,2 mm (Stöße verklebt) abzudecken. In Bereichen, wo später ein Parkettboden verlegt wird, ist zusätzlich unter der Wärme- bzw. Trittschalldämmung eine Dampfsperre nach den Vorgaben des Bauphysikers einzubauen.

14.5. Zementestrich - Heizestrich

Der Heizestrich ist nach den Anforderungen der ÖNORM B2232 zu verlegen. Unbewehrte Zementestriche sind mit einer Mindestdicke von 5 cm auszuführen. Wenn es die Bauzeit bzw. die Witterungsumstände verlangen, dann ist Schnellzement zu verwenden. Generell sind die Oberflächen maschinengeglättet und abriebfest herzustellen. Wenn erforderlich (bei besonderen dynamischen Belastungen wie etwa Bad oder allgem. Gangflächen etc.) sind Estriche mit Stahl- oder Kunststofffaserarmierung (keine Baustahlgittermattenarmierung) herzustellen.

14.6. Gefälleestrich
Gefälleestriche sind auf Terrassen, Balkonen, Loggien, Müllraum, Flachdächern, - und wenn erforderlich - in Nassräumen herzustellen.

14.7. Schutzestrich
Schutzestriche sind über Abdichtungen sowie etwaigen Einbauten herzustellen.

14.8. Fugenausbildung
Generell ist bei Betonestrichen zu berücksichtigen, dass durch das Schwinden und Kriechen des Betons sowie durch thermische Ausdehnungen Verformungen stattfinden. Diese sind durch den Einbau von Dehnungsprofilen, Gleitdübel bzw. Randstreifen aufzunehmen.

15. ABDICHTUNGSARBEITEN

15.1. Allgemein
Abdichtungen, welche die Bausubstanz gegen das Eindringen von Niederschlags-, Grund- oder Schichtenwasser schützen, sind - soweit nicht anders beschrieben - als bituminöse Abdichtungen gem. ÖNORM B2209 auszuführen. Wurzelfeste Abdichtung gemäß Erfordernis.

15.2. Fugenprofile
Im Bereich von Dehn-, Gebäude- und Bewegungsfugen sind entsprechende Fugenprofile einzubauen. Zu erwartenden Setzungen, Hebungen bzw. sonstige Bewegungen (z.B. Grundwasserschwankungen etc.) sind zu berücksichtigen.

15.3. Durchführungen
Rohr- und Leitungsdurchführungen sowie Einbauten sind mit geeigneten Flanschen bzw. Hauffdichtungen, Doymadichtungen oder glw. auszubilden.

15.4. Schutz der Abdichtung und Dichteproben
Unmittelbar nach Herstellen von bituminösen Abdichtungen sind entsprechende Schutzabdeckungen aufzubringen. Dichteproben durch Flutungen etc. sind durchzuführen und die Ergebnisse dem AG bekannt zu geben.

15.5. Nassraumabdichtung
In Nassräumen sind Abdichtungen im gesamten Bodenbereich inkl. Hochzug 15 cm sowie an den Wänden im Spritzbereich anzubringen (Kunststoff, Kautschuk od. glw.).

16. AUSSENANLAGEN

16.1. Gartenflächen, Zuwegung im Grundstücksinneren
Die Zugangs- und Verbindungswege laut Plan werden mit einem Platten – oder Pflasterbelag gem. Bemusterung befestigt samt Beleuchtung ausgeführt.

Grundsätzlich werden nicht befestigte Allgemeinflächen humusiert und mit Rollrasen begrünt. Gärtnerische Gestaltung der Allgemeinflächen ist gem. vom AG freigegebenen Außenanlagenplan vorzusehen. Bäume entlang der Straßen, Sträuche, Büsche, div. Ziergräser

usw. sind einzukalkulieren. Bäume und Büsche sind durch entsprechende gärtnerische Maßnahmen in ihrem Fortbestand zu sichern, zumindest bis zu vereinbarten Anwuchspflege. Nutzergärten werden ebenfalls mit Rollrasen begrünt.
Die Stellplätze werden mit Rasensteingitter gem. Bemusterung ausgeführt.
Ggf. erforderliche Ersatzpflanzungen samt erforderliche Zusatzmaßnahmen werden vorgenommen.

Es ist besonders darauf zu achten, dass Pfützenbildungen bei starken Regenfällen verhindert werden. Mindestüberdeckung Vegetationsschicht 15 cm bei Randbegrenzungen. Graspflege bis vollflächigen Bewuchs inkl. 1. Schnitt ist einzurechnen.

Die entsprechende Entwässerung ist mittels Gullys, wenn erforderlich in beheizter Ausführung vorzusehen.
Randbegrenzungen aus Betonsteinen sind zu versetzen
Enthalten ist die Anwuchspflege bis einschließlich erstem Rasenschnitt bis zur Übergabe der Liegenschaft an den AG.

Kemperarmatur (Einrohr Außenarmatur, frostfrei, selbstentleerend):
Für jede Wohneinheit im EG, für jede Balkon, Terrasse und Dachterrasse eine Kemperarmatur herzustellen.
Wasserentnahmestelle für den Allgemeinbereich gem. Plan. Sämtliche Wasserentnahmestellen müssen den Anforderungen (Durchflussmengen) der Taxonomie-Verordnung entsprechen.

16.2. Zäune

Entlang der Straßen – sowohl öffentliche wie auch anlageninterne Straßen - werden Begrenzungen der Eigengärten mit beschichtetem Doppelstabgitterzaun (Höhe 130 cm) auf 50 cm hohe Betonsockel errichtet, Farbe nach Wahl des AG´s
Eingangstore gem. Plan sind versperrbar und in die Schließanlage integriert auszuführen.
Entlang der Grundgrenzen werden Begrenzungen aus beschichtetem Maschendrahtzaun (Höhe auf 180 cm) errichtet, Farbe nach Wahl des AG´s

16.3. Beleuchtung der Aussenbereiche anlagenintern

Beleuchtungskonzept gem. Arch. Konzept und Freigabe AG
Grundsätzlich Pollerleuchten mit Lichtsteuerung entsprechend den Erfordernissen (Zeit-, Dämmerungs- oder Bewegungssteuerung)

16.4. Dachterrasse

Über und in der Dachgeschoßebene werden Terrassen mit Betonplatten (in Riesel verlegt) hergestellt.
Jene Bereiche, die nicht im täglichen Gebrauch begangen werden, werden als extensiv begrüntes Gründach ausgeführt. Jene Bereiche, welche nur zu Wartungszwecken begangen werden, können mit Kiesschüttung (Rundkorn DM ca. 32 mm) belegt werden, Randbegrenzungen sind vorzusehen.

Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass z.B. bei Terrassen teilweise die ÖNORM-Bestimmungen bzgl. Hochzug nicht komplett eingehalten sind, dies den AN jedoch nicht zu einer Einschränkung der Gewährleistung berechtigt.

16.5. Traufenbereich

Die Traufenbereiche sind gem. Plan mit Betonleistensteinen und einem ca. 60 cm breiten Grobschotterstreifen auszuführen.

16.6. Gehsteig

Wiederinstandsetzung des Gehsteiges (Gehsteigverpflichtung mit Gehsteigauf- und Überfahrt) inkl. aller Behördenauflagen und anderer Flächen von Dritten sind einzukalkulieren. Sollte durch Baumaßnahme die angrenzende Straße unvermeidbar beschädigt werden, so ist die Verschleißschichte neu herzustellen. Das allenfalls erforderliche Anheben von Einlaufschächten oder sonstiger Deckel ist einzurechnen.

17. WINTERBAUARBEITEN

17.1. Allgemein

Sämtliche Tätigkeiten, Aufwendungen und Erschwernisse im Zusammenhang mit Winterbauarbeiten sind in den Pauschalpreis einzurechnen und verschieben den vereinbarten Fertigstellungstermin nicht. Mindesttemperatur im Gebäudeinneren: +10°C, auf eine geeignete Oberflächentemperatur ist zu achten.

18. ZIMMERMANNSARBEITEN

18.1. Dachaufbau

Auf einer Sargdeckelkonstruktion (zimmermannsmässig oder aus Stahlbeton) ist ein imprägniertes Holzwerk mit mineralischer Wärmedämmung unter der Holzschalung und darüber liegender Pappe auszuführen. Auf die Dampfsperre bzw. die erforderliche Hinterlüftung der Wärmedämmung ist zu achten. Dachaufbauten, wie Lüftungsdurchführungen, Strangentlüftungen, etc. werden ebenfalls mit einer Holzkonstruktion verkleidet, vorgerichtet für die Deckung mit Zink-Titanblech. Wenn erforderlich, sind Rinnen, Firstentlüftungskonstruktionen, Gaupen bzw. Gaupenverkleidungen anzufertigen. Auf die Herstellung eines dichten Unterdaches wird verwiesen (ÖNORM).

18.2. Attikaaufbau

Attikas/Gesimse sind ebenfalls mit Holzunterkonstruktionen aus schichtverleimten Holzplatten zu versehen, vorgerichtet für die Deckung mit Zinktitanblech. Wenn bauphysikalisch erforderlich, ist der Aufbau wärmedämmend auszuführen.

19. SPENGLERARBEITEN / DACHDECKERARBEITEN

19.1. Dachdeckungen allgemein

Sämtliche Dächer, Dachgaupen, Attikas, Gesimse und Aufbauten sind, soweit nicht anders beschrieben, mit Eternit rechteckplatten einzudecken, mit Einfassung von Dachaufbauten und Herstellung von Baukörperanschlüssen mit Zink-Titanblech zu verkleiden.
Die Verarbeitungsrichtlinien des Herstellers sowie die einschlägigen ÖNORMEN sind zu berücksichtigen. Wo erforderlich, sind im Bereich von Betonberührungen die Bleche mit Schutzanstrichen zu versehen. Speziell während den Fassadenarbeiten (Kleber, Abrieb) sind sämtliche Spengler- oder Dachdeckerarbeiten vor Verschmutzung zu schützen.

19.2. Dachdeckungen der Steildächer

Die Dachdeckung der Steildächer erfolgt mit Eternit Rechteckplatten (zB. ED_XL 40x60 cm), nach den Vorgaben der Herstellerrichtlinien.
Die Befestigung der Platten erfolgt mindestens doppelt gem. Herstellerrichtlinien, mit feuerverzinkten Nägeln (Länge mind. 35 mm) oder mit Befestigungshaken (Länge je nach Format). Jede Platte ist lagestabil zu befestigen, First-, Grat-, Einfassungs- und Kehlplatten sind zusätzlich zu befestigen. In sturmgefährdeten Bereichen sind die Platten im Randbereich zusätzlich zu sichern. Die Hauptwetterrichtung ist zu beachten!

19.3. Schneerechen

Schneerechen (Sailerschneerechen) sind anzubringen. Situierung, Anzahl und Ausführung der Schneerechen hat lt. ÖNORM/BO-NÖ zu erfolgen. Nachweis lt. ÖNORM/BO-NÖ ist zu erbringen.

19.4. Anschlüsse

Bei sämtlichen Terrassen, Balkonen, Loggien, Dachflächenfenster, Geländersteher, Überlüftungen, Terrassentüren, Bauwerksanbindungen und Übergängen sind entsprechend den Detailplänen des Architekten Blechanschlüsse und Abschlüsse herzustellen (Zink Titan mind. 0,7mm dick).

19.5. Entwässerung

Dachflächen, Terrassen, Innenhöfe, Balkone und Loggien sind mit Rinnen, Gullys oder Abläufen zu entwässern und über Regenabfallrohre in entsprechende Regensinkkästen abzuleiten. Die Planung des Architekten ist dabei zu berücksichtigen. Notüberläufe sind generell vorzusehen.

19.6. Verarbeitungshinweis

Titanzinkdeckungen dürfen nicht mit Bitumenpappe, sondern nur mit diffusionsoffenen Bahnen (Bauder Top Vent 02 oder glw.) unterlegt werden.

19.7. Isolierhochzüge

Isolierhochzüge sind mit Verblechung (Spritzblech) oder glw. zu schützen.

20. PLATTEN UND FLIESENLEGERARBEITEN

20.1. Allgemein

- Sämtliche Nassräume werden am Boden und im Spritzbereich mit kunststoffelastomerer Feuchtigkeitsabdichtung nach den Richtlinien des Herstellers und gemäß Ö-Norm unter den Fliesen abgedichtet.
- Es sind in ausreichender Menge Reservefliesen und Reserveplatten auf der BST zu belassen (gilt für sämtliche verlegte Platten (Bad, WC, Küche, Stiegen, Nebenräume, Hauseingang etc.
- Die Farbe der Verfugungen und die Farbe der dauerelastischen Fugen werden bei der Bemusterung festgelegt. Sämtliche Anschlüsse und Übergänge an andere Konstruktionen werden als Wartungsfugen mit Sanitärsilikon ausgebildet. Schlütterschinen alu-aloxiert oder in Farbton der Fliesen.
- Die Freigabe des AG´s für die Fliesenverlegepläne ist einzuholen.
- Revisionstürchen werden verfliesbar ausgeführt.

- Revisionstürchen im Spritzbereich sind spritzdicht (gilt auch im Außenbereich) auszuführen.
- Sämtliche Übergänge und Kanten sind mit Schlüterschienen auszubilden.
- Bei nicht raumhoher Verfliesung ist die Sichtfläche zu übermalen bzw. mit Acrylfuge auszuführen

20.2. Wände in Bad und WC

Sämtliche Bäder und WC`s erhalten einen raumhohen keramischen Wandbelag im Format 30x60cm gem. Ausstattungsliste.
Die Freigabe des AG´s für die Fliesenverlegepläne ist einzuholen. Im Bereich des Waschtisches wird ein Spiegel (Größe Waschbeckenbreite x ca. 90 cm) eingelassen. Unterkante Spiegel = 2 Fliesenreihen oberhalb OK - Badewanne.

20.3. Boden in Bad und WC

Sämtliche Bäder und WC`s erhalten einen Feinsteinzeugbodenbelag im Format 30x60cm gem. Ausstattungsliste. Die Verlegung erfolgt wahlweise orthogonal bzw. nach den freigegebenen Verlegeplänen.

20.4. Boden in Abstellraum und in Technikraum

Feinsteinzeugbodenbelag, analog wie beim Bad und WC beschrieben.

20.5. Terrassen

Gartenterrassen:
Betonplatten 40x40 cm, frostsicher, im Sandbett verlegt
Dachterrassen:
Betonplatten, frostsicher in Riesel verlegt oder wahlweise Hohlkammerrost 30x50 cm, feingerillt, glatt, auf Distanzhalter verlegt
Entwässerung über Einlaufgitter oder frei abtropfend mit Speier

20.6. Anlageninterne Aufschließungsstraße, Durchwegung

Plattenbelag in Kiesbett, Platten gem. Bemusterung, frostsicher verlegt, Platten 20x20 cm, mit gefassten Kanten

21. INNENTÜREN

21.1. Wohnungseingangstüren (WET)

Die Hauseingangstüren (in Doppelfalzausführung mind. 90 mm stark), werden in Klimakategorie C und Brandschutzqualifikation gem. bewilligten Einreichplan und Brandschutzkonzept lt. beizubringendem Attest gemäß ÖNORM, Schalldämmmaß mind. 38 dB und dem ÜA-Kennzeichen geliefert.
Leitprodukt : gem. Ausstattungsliste.
Türblatt stabverleimte Hartholzkonstruktion, 90/200 cm, Oberfläche innen kunststoffbeschichtet bzw. weiß lackiert, außen färbig beschichtet, Farbe lt. Bemusterung. In 2-färbig gestrichener EH Doppelfalzstahlzarge versetzt, mit 4-seitig umlaufender Dichtung sowie in einbruchshemmender Ausführung der Einbruchwiderstandsklasse WK3 / RC3 gem. Ö-Norm B 5338 auszuführen.

Beschlag Leitprodukt: gem. Ausstattungsliste.

- Nicht aushebbare, dreiteilige Objektbänder
- Schloß mit 6-fach Verriegelung

- 1 Stück EH Wechselschloss für Zylinder gerichtet
- Sichtbarer Beschlag: Sicherheitsbeschläge mit Langschild Edelstahl satiniert
- Sicherheitsbeschlag mit Knopf-Drücker-Kombination, FSB verchromt, mit Zylinderschloss für Zentralsperre
- Weitwinkeltürspion mit innerer Abdeckkappe inkl. Topbezeichnung und Namensschild
- WE Beschlag in EH KL 2 abgestimmt mit den Wohnungsinnentüren
- Türstopper verchromt z. B.: Schachermayer Nr. 283 613 (angeordnet nur wo technisch sinnvoll)
- Stockaufdoppelung nach Erfordernis
- Türstaffel: aus Kunststein, passend zum architektonischen Konzept, fluchtend mit der Sockelleiste, mit stirnseitiger eingefräster Dichtung

21.2. Wohnungsinnentüren

Als Wohnungsinnentüren in Klimakategorie A sind kunststoffbeschichtet bzw. weiß lackierte Röhrenspantürentürblätter, Größe 80/220 cm bzw. lt. Plan, Farbe nach Wahl des AG (aus Designpalette) ca. 40 mm stark, in Holz-Umfassungszargen, weiß lackiert mit 3-seitig umlaufender Dichtung zu versetzen. Acrylfuge zu Trockenbauwand ist herzustellen. Türenfabrikat: gem. Ausstattungsliste.

Beschlag aus Edelstahl, matt mit:

- 2 Stück Anuba-Bändern 3.10 (16 mm) vernickelt
- 1 Stück Buntbarteinstemmschloss
- 1 Stück Türdrückerpaar, Edelstahl – siehe Ausstattungsliste
- Bad und WC-Beschlag mit äußerem Notöffner
- wo im Ausführungsplan angegeben, sind Türglasausschnitte mit Sicherheitsglas mattiert auszuführen
- Türe zwischen VZ/WZ ist mit mattiertem Glasausschnitt auszuführen
- Einsteckschlösser mit Buntbartschlüssel für Innentüren
- Türstopper verchromt z. B.: Schachermayer Nr. 283 613 (angeordnet nur wo technisch sinnvoll)
- Wo erforderlich sind Türen zu kürzen (Lüftungsschlitz).

22. TISCHLERARBEITEN

22.1. Parkettboden

Generell sind innerhalb der Wohnungen sämtliche Fußbodenflächen, wenn nicht anders beschrieben, mit vollflächig verklebtem Zweischichtfertigparkett, Verschleißschicht mind. 2,6 mm gem. Bemusterung und Freigabe AG zu belegen.
Leitprodukt: : gem. Ausstattungsliste.
Es sind schallschluckende Kleber zu verwenden. Als Randleisten sind dazupassende Holzleisten in schlichter Ausführung gem. Bemusterung (mind. drei Muster zur Auswahl) an der Wand mechanisch zu befestigen. Vor Übergabe der Wohnungen ist der Parkettboden zu reinigen und mit einem „Parkettfinish“ zu versehen.

22.2. Stufen, Höhenunterschiede

Bei Terrassen, Balkon- und Loggienausgängen sind, wenn der Niveauunterschied mehr als 15 cm beträgt, Vorlegestufen aus Holz (Konstruktionen mit Tritt- und Setzstufen sowie Wangen),

passend zum jeweiligen Parkettboden, auszuführen. Ebenfalls ist der Betonsockel bei den Terrassen- oder Loggiaausgängen mittels Holzes zu verkleiden. Jedenfalls sind die Übergänge so herzustellen, dass diese den letztgültigen Normen und Gesetzen entsprechen (-> behindertengerechte Ausführung). Wenn erforderlich, ist eine mobile Rampe dem Eigentümer zu übergeben.

23. KUNSTSTOFFFENSTER UND TÜREN

23.1. Allgemein

In den Wohnungen und allgemeinen Räumen sind Kunststofffenster und Tür-Fenster-Kombinationen mit Alu-Deckschale, profildimensioniert nach statischer. erf., thermisch getrennt, Farbe der Flügel innen weiß, Rahmen außen gem. Farbkonzept bzw. Wahl des AG´s, innerer Anschluss Fenster – Baukörper mittels umlaufender Acrylfuge, entsprechend Behördenvorschrift, Kämpfer lt. Detailplan, Fassadenbild lt. Plan des Arch., gem. Ausstattungsliste, mit folgenden technischen Eigenschaften:

- RW – Wert: im Regelfall mind. 38 DB, Fenster von Aufenthaltsräumen der Straßenfronten 42 dB bzw. gemäß bauphysikalischem Gutachten und Erfordernis
- Verglasung: 3-fach-Isolierverglasung U-Wert (Glas) ≤ 0,8 W/m²K, U-Wert Rahmen mind. 1,1 W/m²K
- Stockverbreiterungen lt. Erfordernis
- Dichtungen: rundumlaufende Falzdichtungen zwischen Rahmen und Flügel, in den Eckbereichen verschweißt oder geklebt
- Beschlag: verdeckter Einhand- Dreh/Kipp- bzw. Schiebebeschlag, aus weißbeschichtetem Stahl oder aus gleicher Serie wie die Türbeschläge. Verstärkung mit Stahlprofil lt. Erf. mit Fehlbediensicherung, Lüftungsfixierung, Spaltlüftung und Öffnungsbegrenzer
- Sämtliche Fenster und Türen in den Wohnungen sind mit einer Spaltlüftung auszustatten (bei ¾ Stellung der Olive ist eine geringe Öffenbarkeit gegeben), jedoch Je Wohnraum mind. ein Fenster bzw. eine Fenstertüre mit Dreh/Kippflügel,
- tlw. Fixverglasung, wo planlich vorgesehen
- Bei Fenstertüren und Fixverglasungen ist bis mind. Höhe des Parapets ein Sicherheitsglas (Absturzsicherung) zu verwenden
- Ausführung einer Nachströmöffnung pro Wohneinheit und Wohnebene, z.B. Krobath oder glw.;
- Tür- oder Fensterstopper nach Erfordernis
- Terrassentüren im EG sind sperrbar auszuführen
- Milchglasausführung (Satinato) ist einzurechnen (wo als Sichtschutz erforderlich)

Die behördlichen Vorschriften in Bezug auf Brandschutz und Bruchsicherheit der Verglasungen sind zu berücksichtigen.

Die vollständigen (auch umlaufende Anschlüsse an die verschiedenen Baukörper sind planlich darzustellen) und auf das Projekt angepasste Werkzeichnungen der Fensterfirma, für Fenster, Türen, Fenstertüren (franz. Fenster), etc., sind zur Freigabe dem AG und Architekt vorzulegen. Erst nach erfolgter Freigabe kann die Produktion beginnen. Mehrere Freigabetermine sind einzurechnen.

23.2. Außenfensterbänke

Außenfensterbänke sind als Aluminium-Sohlbänke mit stumpfanstoßenden Seitenteilen, in anti-dörr-Auflage verlegt, eloxiert oder pulverbeschichtet im Farbton nach Wahl des Architekten auszuführen.

23.3. Innenfensterbänke

Innenfensterbänke sind als Werzalith, seitlich eingeputzt, Farbe: weiß gem. Ausstattungsliste auszuführen.

24. SONNENSCHUTZ

24.1. Rollläden

Sämtliche Fenster erhalten Sonnenschutzeinrichtungen in Form von integrierten Aufsatzrolladenkästen (gedämmt) mit seitlicher Führungsschiene, gem. Fassadenplan des Arch. entsprechend dem Leitprodukt der Hersteller gem. Ausstattungsliste, elektrisch bedienbar – Farbe nach Wahl AG.

25. SCHLOSSERARBEITEN

25.1. Allgemein

Sämtliche schlossermäßigen Stahlkonstruktionen sind im Außenbereich feuerverzinkt und im Innenbereich grundiert und gestrichen auszuführen, RAL-Farbe nach Wahl des Architekten unter Berücksichtigung der Ausführungsdetails auszuführen. Verzinkte Ausführung entfällt, wenn die Konstruktionen nicht der Witterung ausgesetzt sind.

25.2. Geländer und Handläufe

Sämtliche Innengeländer werden als Stahlformrohrkonstruktionen mit Flachstahlstäbe, Rundrohr oder Lochblechfüllung nach Wahl des AG und aufgesetzten Rundrohrhandlauf hergestellt.
Innengeländer: grundiert und gestrichen
Außengeländer: Als Terrassen, Balkon bzw. Loggiengeländer werden Lochblech Geländerfüllungen pulverbeschichtet oder Brüstungen, als Massivkonstruktionen ausgeführt. Lochung, Transparenz und Farbe nach Fassadenplan und Wahl des AG´s.
Rahmen aus feuerverzinkten und pulverbeschichteten Stahlformrohren.
Die erforderlichen Handläufe bei den Stiegenanlagen werden als Stahlrundrohre grundiert und gestrichen und lt. Ausführungsplan ausgeführt.
Generell ist darauf zu achten, dass keine montagebedingten Kaltverzinkungen akzeptiert werden.

25.3. Zentralsperranlage

Die Zentralsperranlage ist als Sicherheitsschließanlage, 3KS - Systemanlage Fabrikat: gem. Ausstattungsliste auszuführen.
Es sind je WHG 5 Stk. Schlüssel zu übergeben. Die Brieffachanlage ist getrennt als eigene Untergruppe zu sperren.
Der Schließplan ist vom AN in Zusammenarbeit mit dem Architekten und dem AG bzw. HV zu erstellen. Die Sicherungskarte ist der Hausverwaltung nachweislich zu übergeben. Gartentüren der Eigengärten, der Müllplätze sowie die schließbare Terrassentüren im EG sind in die Schließanlage zu integrieren.

25.4. Fußabstreifmatten

Die Fußabstreifgitter sind vor alle Hauseingänge als feuerverzinkte, damenschuhabsatzsichere Stahlroste über die gesamte Eingangsbreite im Boden eingelassen. Alle Fußabstreifmatten sind mit einem Alu/Stahl-Winkel zu versehen.

25.5. Balkontrennwände / Sichtschutz zum Nachbarn

Auf Balkonen, Terrassen und Loggien, wo von zwei verschiedenen Wohneinheiten eingesehen oder zugegangen werden kann, sind gem. Plan Balkontrennwände über die volle Geschoßhöhe mit pulverbeschichteten Lochblechfüllung einzubauen. Rahmen aus feuerverzinkten und pulverbeschichteten Stahlformrohren. Farbe gem. Fassadenfarbkonzept und Wahl des AG´s.

25.6. Hausbrieffachanlage

Raumsparbriefkästen Alu eloxiert (gem. Ausstattungsliste) in entsprechender Anzahl (inkl. Hausverwaltung), liefern und montieren, Sperranlage getrennt von der Wohnungssperranlage. Anordnung und Farbe nach Plan des Architekten in entsprechender Anzahl, ein Briefkasten je Wohnhauseinheit. Brieffachanlage der Hausverwaltung im Bereich der Packetübernahmestation, unterhalb vom Anschlagkasten der HV.

25.7. Anschlagkasten für die Hausverwaltung

Versperrbarer Kasten für die Hausverwaltung gem. Einreichplan, im Bereich der Packetübernahmestation mit Aluminiumrahmen eloxiert bzw. beschichtet, optisch an die Oberflächen der Übernahmestation angeglichen, 2-teiliger Schiebeverglasung. Größe 80/100 cm

Leerverrohrung für spätere Montage eines Strom- und Internetanschlusses einer digitalen Anschlagtafel

25.8. Paketübernahmestation

Ausführung aller baulichen Vorkehrungen für die Aufstellung einer Paketübernahmestation gem. Außenanlagenplan inkl. Fundamentplatte, Befestigung und Leerverrohrung für Elektroanschluss usw. in Abstimmung mit der Hausverwaltung.

25.9. Beschilderung / Montage-Ösen für Werbetransparente

Hausnummer bei allen Wohnhauseingänge inkl. Beleuchtung in Abstimmung mit den Vorgaben der Behörde Prinzersdorf

Anlageninterne Aufschließungstraßen sind ebenfalls der STVO entsprechend zu beschildern.

25.10. Müllplatz

Müllplatz für Müllgefäße entsprechend den Behördenvorschriften und Plänen je Liegenschaft, inkl. rundum Holz- oder Blech-Scheuerleisten, Wasseranschluss mit mit mind. 5 m langem Schlauch mit Schlauchsattel und Holländer sowie Ablaufgully.

Müllraumtüre, Hausschießanlagezylinder und Müllabfuhr-Zylinder. Feuchtraum Lichtbalken, über Bewegungsmelder geschaltet.

Sämtliche Wasserentnahmestellen müssen den Anforderungen (Durchflussmengen) der Taxonomie-Verordnung entsprechen.

Am gesamten An- und Abtransportweg sind Wände und insbesondere Kanten in dauerhafter Form gegen Beschädigung zu schützen.

25.11. Fahrradständer

Abstellvorrichtungen für Fahrräder sind vorzusehen. Die gemäß Behördenvorgaben und Bewilligung erforderliche Anzahl an Haken oder Ständer ist herzustellen.

25.12. Wartungsarbeiten, spätere Arbeiten am Bau

Notwendige Aufstiegsleitern, Stege, Geländer und Anhängemöglichkeiten für Wartungs- oder Reinigungszwecke, (gilt auch in den Wohnungen) sind in Abstimmung mit dem Baustellenkoordinator herzustellen.

26. MALERARBEITEN

26.1. Wand- und Deckenanstrich

Wenn nichts anderes beschrieben, sind sämtliche Wand und Deckenoberflächen ebenso wie Stiegenlaufwangen und Untersichten nach Vorbereitung des Untergrundes (Verputzen oder Spachteln) mit wischfestem Halbdispersionsanstrich (Farbe nach Wahl des Architekten), zweifach endbeschichtet nach vorangegangener Grundierung zu versehen.

26.2. Baukörperanschlüsse

Generell sind Baukörperanschlüsse (Materialwechsel, Anschlüsse an Fenster, Türen, Einbauteile etc.) so auszuführen, dass diese in einem optisch einwandfreien Zustand übergeben werden können. Es sind dafür vorgesehene Anschluss- und Übergangsprofile zu verwenden bzw. Silikon oder Acrylfugen auszuführen (gilt für den Innen- und Außenbereich).

26.3. Anstrich auf Metall

Zargen, Geländer, etc. außen oder innen sowie sämtliche andere Metallteile sind nach den Farbvorgaben des Architekten zu beschichten. Auf die Vorbehandlung des Untergrundes, insbesondere bei verzinkten Teilen, ist dabei besonders zu achten.

26.4. Stahlbetonkonstruktionen im Freien

Im Freien liegende Stahlbetonkonstruktionen sind nach erfolgreicher Betonkosmetik (rissüberbrückend, Netz etc. mit Fassadenfarbe nach Wahl des Arch. oder mit Kunststoffputz (vgl. Fassade) zu streichen.

26.5. Stellplatzkennzeichnung

Die PKW-Stellplätze sind mit mind. 30 cm großen Nummern nach Vorgabe des AG mit Schablonen am Asphalt bzw. an der Sockelwand zu nummerieren. Ebenso sind die Stellplätze mit Ordnungslinien (ca. 10 cm breit) am Asphalt und zu Orientierung 50 cm an der Wand mit geeigneter Farbe zu kennzeichnen. Richtungspfeile etc. sind nach Erfordernis herzustellen.

26.6. Bodenmarkierungen

Anlageninterne Aufschließungstraßen sind ergänzend zu Beschilderung der STVO entsprechend mit den erforderlichen Bodenmarkierungen mit geeigneter Farbe, Ordnungslinien (ca. 10 cm breit) am Belag zu versehen.

27. SANITÄR- UND LÜFTUNGSINSTALLATION, EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE

27.1. Allgemeines

- Sämtliche Leitungen und Einbauten sind unter Putz, unter Berücksichtigung des normgemäßen Schallschutzes (fließ- und strömungsgeräuschdämmend) zu führen, ausgenommen in Bereichen mit abgehängten Decken. Lüftungsaggregate sind am

Dach zu situieren und optisch entsprechend den Vorgaben des Arch. zu verkleiden und bauakustisch den Behördenvorschriften entsprechend auszuführen und zu gestalten. Alle Leistungen sind, wenn erforderlich, entsprechend den TRVB herzustellen.

- Absperreinrichtungen, Revisionstürchen (im Spritz- oder Nassbereich wasserdichte Ausführung), Verzüge etc. sind, soweit es die Schachtführungen des Planes zulassen, ausschließlich in Nebenräumen zu situieren.
- Vor Ausarbeitung der HT-Konzeptplanung bzw. vor Freigabe zur Ausführung sind mit den Vertretern des AG´s bzw. der nachfolgenden Betriebsführung (Hausverwaltung) die Details hinsichtlich Schaltung, Steuerung, Sicherheit, Alarmmeldungen, Zählung und dgl. festzulegen.
- Die Farbe der Sanitärgegenstände ist generell weiß.
- Brandschutztechnische Vorschriften (Leitungsverkleidungen, Brandschutzklappen Brandmanschetten etc.) sind zu berücksichtigen.
- Die Verwendung von Schalungsplatten als Unterkonstruktion bei der Zu- und Ableitung von Wasser, Kanal, für Waschtische, Handwaschbecken etc. ist verboten. Zur Ausführung gelangen nur Mehrschichtplatten gem. Ausstattungsliste .
- Besonderes Augenmerk ist auf die ordnungsgemäße Umsetzung und Ausführung der brandschutztechnischen Anforderungen bei Leitungsdurchführungen zu legen. Eine Bestätigung eines Sachverständigen für baulichen Brandschutz über die ordnungsgemäße Ausführung ist vorzulegen, Kosten dafür sind einzurechnen.

27.2. Rohinstallation

Abwasserleitung

Guss- bzw. PVC-Rohre, Strangverziehungen aus schallgedämmten Rohren, Anschlussleitungen und Bodenleitungen aus geschweißten PE-Rohren – schallgedämmt isoliert, Einlaufgullys, wo erforderlich beheizt, mit Geruchsverschluss lt. Ausführungsplan und Behördenvorschrift bzw. Installationsplan. Hängeleitungen, wenn erforderlich, mit Brandschutzverkleidung oder Ummantelung.

Kalt- u. Warmwasserleitungen

Wassernetz ab dem Wasserzähler (Zählerschacht oder Zählerraum) mit eingebautem Wasserfilter. Hauptleitungen aus verzinkten Gewinderohren oder Kunststoffleitungen, Innenleitungen aus Kunststoff- bzw. Kupferrohren (schalldämmend verlegt), ÖNORM-entsprechend isoliert. Wohnungsanschluss mit Absperrorgan und Zählerpassstück.

Verbrauchszählung:
Zählerbeistellung durch AG (Funkzähler werden angemietet)
Situierung Haupt-Wasserzähler im Wasserzählerraum.

Installationsschächte

EI90 Schächte zusätzlich vollständig mit Steinwolle EI90 mit Schmelzpunkt > 1000°C gestopft, entsprechend der Brandschutzvorschrift ausgebildet inkl. Revisionstürchen, die dem geforderten Schall-, Rauch- und Brandschutz entsprechen.
Sämtliche Schachtköpfe sind wegen Gefahr von Kondenswasserbildung auszustopfen. Alle Leitungen sind zur Vermeidung von Kondensbildung zu isolieren.

27.3. Ausstattung Sanitär

WC

Leitprodukt gem. Ausstattungsliste: Hänge-WC (Flachspüler), Sitzhöhe ca. 44 cm, Sanitärfarbe weiß, mit integriertem Unterputzspülkasten (zB Geberit) mit 2-Mengen-Spül-Technik, entsprechend Fabrikat Huter, Sitzbrett aus Hartkunststoff mit Deckel, weiß.
WC-Drückerplatte: Leitprodukt lt. Ausstattungsliste
Toilettenpapierhalter entsprechend Leitprodukt WC.

Badewanne
Standardstahlblecheinbauwanne ca. 80x180 cm, schalltechnisch entkoppelt. Fabrikat gem. Ausstattungsliste, mit Wannenträger, mind. 3,0 mm Blechstärke mit exakter Eckausbildung und zur Wand, Wannenfüll- und Brausebatterie als Einhandhebelmischerarmatur, Fabrikat gem. Ausstattungsliste. Drehknopf mit integrierter Ab- und Uberlaufgarnitur, entsprechend Fabrikat gem. Ausstattungsliste und ggf. Brausetasse mit Einhandhebelmischer-Unterputzarmatur, Leitprodukt gem. Ausstattungsliste verchromt und dazugehörender Brause samt Schubstange mind. 800mm und Schlauch.
Badewannenaufsatz: feststehende Trennwand, 1-Teilig aus Einscheibensicherheitsglas (8mm); Rahmenlos; fix montiert. Breite 70,0-80,0 cm und Höhe ca. 140,0 cm an Fliesenbild angepasst. Anschlag links oder rechts, je nach Positionierung der Armatur und Brausehalterung

Duschtasse
Standardstahlblech-Brausetasse barrierefrei, 90x90 cm, schalltechnisch entkoppelt. Fabrikat gem. Ausstattungsliste, mit Wannenträger, mind. 3,0 mm Blechstärke mit exakter Eckausbildung und zur Wand, Brausebatterie als Einhandhebelmischerarmatur, Fabrikat gem. Ausstattungsliste, verchromt und dazugehörender Brause samt Schubstange mind. 800mm und Schlauch.
Duschwand / Spritzschutz: allseitig Nurglas, wo nötig Drehtüre; Leitprodukt siehe Aussatttungsliste

Einbauwaschtisch
Fabrikat gem. Ausstattungsliste, ca. 640/520 mm,
Ausführung Doppelwaschtische lt. planlicher Darstellung. Rosette in ausreichender Größe (Durchmesser) verwenden, mit Einhandhebel-mischbatterie, Fabrikat gem. Ausstattungsliste, verchromt und Röhrensyphon verchromt, lt. Plan des Architekten.
Doppelwaschtisch ab einer Wohnungsgröße von 80 m² NFL (selbe Produktwahl)

Kristallspiegel mit gerundeten Kanten in Fliesen eingelassen, Größe ca. 120 - 180 x 105 cm bzw. lt. Plan des Architekten. In eine Nischensituation die gesamte Nischenbreite.

Handwaschbecken (in separaten WC´s)
Handwaschbecken, falls in den Plänen vorgesehen, gem. Ausstattungsliste, mit Kalt- und Warmwasseranschluß, inkl. Armatur und Röhrensyphon, Fabrikat gem. Ausstattungsliste verchromt; Wandspiegel über Handwaschbecken in Fliesen eingelassen, Größe ca. 40/60 cm

Waschmaschinenanschluss
Waschmaschinenanschluss im Bad unmittelbar neben dem Waschtisch mit einem Doppelspindelventil und ein Doppelsiphonanschluss.

Waschnaschinenanschluss im Abstellraum: Abwasseranschluss inkl. Unterputzwaschmaschinensyphon sowie Kaltwasseranschluss.

Balkone und Terrassen:

Sämtliche Loggien/Balkone und Terrassen erhalten einen frostsicheren Wasseranschluß (Kemperarmatur)

Müllplatz und allgemeine Gartenpflege
Müllplatz und Nebengebäude erhalten einen frostsicheren Wasseranschluß gem. Plan

Sämtliche Wasserentnahmestellen müssen den Anforderungen (Durchflussmengen) der Taxonomie-Verordnung entsprechen.

Sämtliche Installationen inklusive Eckventilen, Einhandhebelmischer Fabrikat gem. Ausstattungslist verchromt sowie der Anschluss sämtlicher Geräte herzustellen und fachgerecht inkl. Stopfen zu verschließen.
Funktionsprobe ist durchzuführen.

27.4. Lüftung

Lüftung von Sanitärräumen
Mechanische Raumentlüftung über Dach mit Brandschutzklappe und Absaugung Marke gem. Ausstattungsliste mit Lichtimpulseinschalter und Nachlaufrelais zu betätigen; Poterien sind zu verkleiden, grundsätzlich Unterputzlüfter. Im Badezimmer sind die Lüfter mit eigenem Ausschalter mit Kontrolllicht auszuführen. In Abstellräumen, falls WM-Anschluß planlich vorgesehen ist.

Lüftung der Küche / Kochnische
Dunstabzugshaube Umluft ist vorgesehen

Lüftung von Nebenräumen und technischen Räumen
Alle anderen, nicht natürlich belüfteten Räume erhalten eine statische Lüftung entsprechend den Behördenvorschriften. Diese Lüftungen sind über Dach oder an einer anderen geeigneten Stelle nach Rücksprache mit dem AG ins Freie zu führen.

28. HEIZUNG UND WARMWASSERAUFBEREITUNG

28.1. Allgemeines

Vor Ausarbeitung der HT-Konzeptplanung bzw. vor Freigabe zur Ausführung sind mit den Vertretern des AG´s bzw. der nachfolgenden Betriebsführung (Hausverwaltung) die Details hinsichtlich Schaltung, Steuerung, Sicherheit, Alarmgebung, Zählung und dgl. festzulegen.
Doppelhäuser und Quatrohäuser werden über einem gemeinsamen Technikraum versorgt.
Weiters ist durch das ausführende Unternehmen nach Beendigung der Arbeiten ein Energieausweis pro Hauseinheit zu liefern.
Generell müssen alle Heizkreise inkl. Raumthermostat pro Haus vor Übergabe oder vor der 1. Heizperiode (auch wenn diese nach der Übergabe ist) in Betrieb genommen bzw. nachweislich eine Funktionsprobe durchgeführt werden.

28.2. Heizung und Warmwasserbereitung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe

Alle terminlichen, logistischen und koordinativen Belange mit dem Hersteller und Lieferanten der Wärmepumpe und dem AG sind vom AN wahrzunehmen. Die betriebsbereite Installation des Heizhauses inkl. die damit verbundenen Kosten sind vom AN zu erbringen.

Im Technikraum wird je Liegenschaft für 2 oder im Falle von Quatro-Häuser für 4 Wohnhauseinheiten eine Technikzentrale für Heizung und Warmwasser einschließlich

Verteiler errichtet. Heißwasser-Vorlauftemperatur für FBH geeignet gemäß Angaben des HT-Planes.
Die Warmwasserbereitung wird über eine eigene Pumpenstation mit Wärmetauscher, Warmwasserspeicher und Zirkulationsanlage, mit elektronische Außentemperatursteuerung sowie Boilerregelung samt Mess- und Überwachungseinrichtungen für eine telefonische Anlagenüberwachung bereitgestellt. Fabrikate: gem. Ausstattungsliste.
Für eine mögliche telefonische Fernüberwachung bzw. Ausgabe von Störmeldungen der Anlagen an den technischen Betreiber werden entsprechende Leerverrohrungen vorgesehen.

Für eine entsprechende Betriebssicherheit sind Doppel- bzw. Reservepumpen samt Umschaltung zu verwenden. Die technische Leitungsführung hat so zu erfolgen, dass eine Überwärmung der Gangflächen auszuschließen ist.
Die Anordnung der Zählereinrichtung hat in der Technikraum zu erfolgen.

Die Versorgung der Wohnhäuser erfolgt über Wohnungsübergabestation – je Wohneinheit ein Anschluss für Heizung und Warmwasser, wenn möglich dezentrale Warmwasserbereitung für Brauchwasser in den Wohnungsübergabestation.
Die erforderlichen Leitungen samt Passstücken für elektronischen Wärmemengenzählern sowohl für Heizung als auch für Kalt- und Warmwasser für jede Haushälfte.
In den Wohnungen sind Raumthermostate mit Schaltuhr für Tag/Nacht und Wochenprogramm, gesteuert auf Zonenventil je Einheit vorzusehen.
Warmwasserzählung: Wohnungsweise Verbrauchsmessung mit Funkablesung - Situierung der Zähler im gemeinsamen Technikraum, inkl. aller notwendiger elektr. Anschlüsse/Vorkehrungen für eine Fernablesung sind herzustellen. Als Zähler sind Smart-Meter vorzusehen.
Heizung: Wohnungsweise Verbrauchsmessung mittels Wärmemengenzähler mit Funkablesung - Situierung der Zähler in der Wohnungsübergabestation inkl. aller notwendiger elektr. Anschlüsse/Vorkehrungen für eine Fernablesung. Als Zähler sind Smart-Meter vorzusehen.

Für eine spätere Erweiterung der Boileranlage mit einem Solarboiler ist der nötige Platzbedarf und Anschlussstutzen sowie ein isoliertes Solar-Leitungspaar, samt E-Leerrohr mit Vorspann, vom gemeinsamen Technikraum bis über Dach zu führen.

28.3. Raumbeheizung

Es wird generell Fußbodenheizung ausgeführt. Im Bereich der Balkon- und Terrassentüren sowie französischen Fenstertürelementen ist auf eine verdichtete Rohrführung zu achten.
Das Raumthermostat ist betriebsbereit, d.h. inkl. Batterie und voreingestelltes Programm – Situierung im Wohnküchen NICHT im Bereich der Küchenzelle.
In den Bädern sind elektrisch betriebene Handtuchheizkörper, Marke gem. Ausstattungsliste samt Anschlusskabel und eingebautem Thermostat auszuführen.

28.4. Heizungsverrohrung

Es können Stahlrohre oder Kunststoffrohre verwendet werden, es ist jedoch auf eine entsprechend schallgedämmte und OIB-konforme Verlegung und auf eine ÖNORM-entsprechende Isolierung zu achten.

29. KALTWASSER

Wassernetz ab dem Wasserzähler (Zählerschacht) mit eingebautem Wasserfilter. Hauptleitungen aus verzinkten Gewinderohren oder Kunststoffleitungen, Innenleitungen aus

Kunststoff- bzw. Kupferrohren (schalldämmend verlegt), ÖNORM-entsprechend isoliert. Wohnungsanschluss mit Absperrorgan und Zählerpassstück.

Wohnungsweise Verbrauchsmessung Kaltwasser mittels Wasserzähler mit Funkablesung. (einschließlich Freibereiche wie Eigengärten, Balkone oder Terrassen mit allfälligem Außenwasseranschluß) – Situierung der Zähler innerhalb der Wohnung in den gemeinsamen Technikraum.

Der Verbrauch vorgesehener Kaltwasserentnahmestellen in Allgemeinbereichen wird, falls erforderlich und planlich vorgesehen gesondert erfasst und über die Anlagenbetriebskosten abgerechnet.
Hauptwasserzähler der Allgemeinbereiche im Wasserzählerschacht-Allgemein. Als Zähler sind Smart-Meter vorzusehen.

30. RAUMKÜHLUNG

Im Obergeschoss und falls vorhanden im Dachgeschoss werden bauseits alle nötigen Verrohrungen und Installationen zur späteren Anbringung einer Multisplit-Kühlanlage durch den/die Mieter (1 Außengerät und Innengeräte in den Aufenthaltsräumen) - vorgesehen.

Die Kühlung der Wohnräume erfolgt mittels geräuscharmen Fan Coil Geräten. Die Geräte werden in der erforderlichen Anzahl, gemäß Kühllastberechnung in dem Regelfall im Zwischendeckenraum der untergeordneten Bereiche wie zB. Gänge, Vorräume und Nebenräume unter der Decke montiert. Die Außeneinheiten werden je Wohnhaus am Dach / Flachdach situiert, die Verbrauchsmessung erfolgt wohnhausweise individuell über die Stromzähler.

Die gekühlte Luft wird über Einblasgitter in der Zwischenwand unterhalb der Decke in die Räume eingeführt.
Steuerung in den einzelnen Räumen erfolgt über Funk-Fernbedienungen mit Raumthermostat samt Schaltuhr.
Die erforderliche Bewilligung für das Aufstellen der Außeneinheiten ist vom AG zu erwirken.

Sämtliche über Dach geführten Leitungen- auch Stromzuleitungen- sind gegen UV-Licht zu schützen. Die Aufstellfläche der Klimageräte besteht aus mind. 2 Stk. 40/40 cm Einkornbetonplatten im Kiesbett verlegt und grenzt an einen Serviceweg. Die Installation wohnungsseitig erfolgt über fertige Einsätze und Deckel. Die Kondensatableitung muss geruchsdicht verschlossen sein und ist mit einem Schwanenhals zu versehen. (Kein Kugel-Siphon!)

31. ELEKTROINSTALLATION

31.1. Allgemeines

Der Stromanschluss vom lokalen Versorgungsunternehmen ist vom AN zu erwirken.
Alle terminlichen, logistischen und koordinativen Belange mit den Behörden, Versorgungsbetrieben und dem AG sind vom AN wahrzunehmen.
Anschlussgebühren werden vom AG übernommen.
Bei der Bedarfsermittlung ist die Kapazitätserforderniss der E-Tankstellen entsprechend zu berücksichtigen.
Elektroinstallation ab Hausanschlusskasten, Blitzschutzanlage mit Fundamenterder.

Es kommen Großflächenschalter sowie Antennen und Telefonsteckdosen der Marke gem. Ausstattungsliste bzw. Lt. Bemusterung und Freigabe AG, Farbe reinweiß, zur Ausführung.
In allen Räumen ist generell eine Schukosteckdose unter dem Lichtschalter bei der Türe vorzusehen. In allen Räumen sind Fassungen mit Glühbirnen zu montieren.
In jedem Aufenthaltsraum wird ein unvernetzter Rauchwarnmelder installiert.
Situierung sämtlicher Anschlüsse in den Wohnungen lt. Freigegebener Plan – Abweichungen zur Mindestausstattung gem. ÖNORM.

31.2. Hauseingang-Außenbereich

- 1 -2 Beleuchtungskörper nach Wahl des AG bei Bemusterung bzw. Festlegung nach Ausstattungsliste; Up-down Leuchte, (dort wo Balkonplatte genau darüber, sonst nur down)
- Haus-Nummerntafel, befestigt an der Fassade im Bereich der WET, beleuchtet

31.3. Vorraum

- Vorkehrung Leerverrohrung für Alarmanlage
- 1-2 Deckenauslässe mit mind. 2 Wechselschaltern (abhängig von der Größe und Länge des Vorraumes, lt. Plan)
- 1 -2 Schukosteckdose
- 1 Medienverteilerschrank
- 1 Elektroverteiler
- (1 Fußbodenheizungsverteiler lt. HT-Plan)
- Gegensprechanlage mit elektr. Türöffner und Klingeltaster vor der WHG – Eingangstür (Videofunktion, Farbe)

31.4. Wohnraum / Wohnküche

- 2 -3 Decken bzw. Wandauslässe mit Ausschalter oder Wechselschalter nach Wahl des AG
- 1 einfache Schukosteckdosen
- 4 doppelte Schukosteckdosen
- 1 Fernsehantennendose 2-fach, funktionsfertig ausgestattet (SAT, DVB-S,...) anschlussfertig, mit daneben liegender zweifach-Schukosteckdose
- 2 Leerdosen mit Blindabdeckung (wie Schalterprogramm) und Vorspann zum Medienverteiler für die Möglichkeit einer Installation durch diverse Medienanbieter (z.B. A1 Telekom) mit danebenliegende 2-fach Schukosteckdose
- 1 Lichtschalter Außenlicht (bzw. auch mehrere, wenn mehrere Außenbereiche, gem. Plan)
- 1 Schalter für Außensteckdose geschalten für EG-Terrasse

31.5. Küche bzw. Kochnische / Arbeitsbereich in Wohnküche

Gemäß freigegebener Kücheneinrichtungsplan:

- 1 -2 Wandauslass mit Ausschalter f. Arbeitsplatzbeleuchtung
- 1 -2 Deckenauslässe mit Ausschalter / Serienausschalter entsprechend Konfiguration
- 1 doppelte Schukosteckdose für Kühl-Gefrierkombi / Steckdose im Sockelbereich
- 1 einfache Schukosteckdose für Geschirrspüler
- 1 Einfach-Schukosteckdose für den Dunstabzug
- 1 einfache Schukosteckdose für Mikro / in den Oberkasten, nicht sichtbar
- 5 Schukosteckdosen im Arbeitsbereich (3-fach od. doppelte Schukosteckdosen)
- 1 Anschlußdose E-Herd oder Steckdose gem. Küchenplan
- 1 Anschlußdose Kochfeld

- 1 Arbeitsplatzbeleuchtung unter den Oberkästen wird vom AG geliefert und vom AN angeschlossen
- 1 Steckdose für Unterstischspeicher, falls erforderlich

31.6. Zimmer

- 1 -2 Deckenauslässe mit 3 Ausschalter (Wechselschalte mit einem Schalter jeweils neben dem Bett)
- 1 einfache Schukosteckdosen
- 3 Schukosteckdosen 2-fach
- 1 Fernsehantennendose, funktionsfertig ausgestattet (SAT) mit daneben liegender zweifach-Schukosteckdose
- 1 Datendose leerverrohrt für Telefon /Internetanschluss - Abdeckung wie Schalterprogramm - mit daneben liegender Zweifach-Schukosteckdose
- In Schlafzimmern sind im Bereich der Nachttische (lt. Verkaufs- bzw. Einrichtungsplan) Doppelschukosteckdosen vorzusehen
- 1 Lichtschalter Außenlicht, falls Ausgang ins Freie (Terrasse, Balkon, Dachterrasse)

31.7. Flur, Schrankraum

- 1-2 Deckenauslässe mit 1-2 Wechselschaltern lt. Plan (ab 3m Länge 2 Auslässe)
- 1 Doppelsteckdose

31.8. Bad

- 1 Doppelsteckdose mit Deckel (Rasier-steckdose) außerhalb des Schutzbereichs
- 1 Doppelsteckdose für Waschmaschine (ev. Trockner)
- 1 Lichtimpulsschalter mit Nachlaufrelais für Lüfter inkl. Kontrolllicht
- 1 -2 Wandauslass oberhalb des Spiegels separat vom Eingang schaltbar
- 1 -2 Deckenauslässe mit Ausschalter
- 1 Steckdose für Handtuchheizkörper
- 1 Potentialausgleich für Bade-bzw. Duschwanne

31.9. WC

- 1 Deckenauslass / Wandauslass mit Ausschalter
- 1 Lichtschalter
- 1 Schalter für Abluftventilator (mit Nachlaufrelais)

31.10. Abstellraum

- 1 Deckenauslass mit 1-2 Wechselschaltern lt. Plan
- 2 Doppelsteckdosen, wenn WAMA und Trockner im AR
- 1 Schalter für Abluft, wenn WAMA und Trockner im AR

31.11. Balkone/Loggien

- 1 Wandauslass oder Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Außen-UP-Steckdose mit Klappdeckel
- 1 Beleuchtungskörper - Balkonleuchte nach Wahl des AG bei Bemusterung bzw. Festlegung nach Ausstattungsliste; Up-down Leuchte, (dort wo Balkonplatte genau darüber, sonst nur down)

31.12. Terrassen / Dachterrassen

- 1 Wandauslass oder Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Außen-UP-Steckdose mit Klappdeckel

- 1 -2 Beleuchtungskörper - Opalglasleuchte nach Wahl des AG bei Bemusterung bzw. Festlegung nach Ausstattungsliste

31.13. Nebengebäude- Gartenhaus

- 1 Wandauslass oder Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Außen-UP-Steckdose mit Klappdeckel
- 1 Beleuchtungskörper (Leuchtrohr, Außenbereich geeignet) im Innenraum
- 1 Beleuchtungskörper - Balkonleuchte nach Wahl des AG bei Bemusterung bzw. Festlegung nach Ausstattungsliste; Up-down Leuchte mit Ausschalter

31.14. E-Tankstelle Parkplätze

Die Stellplätze werden gem. Plan als E-Tankstellen ausgeführt.
Lieferung und Montage von systemgeprüften Ladestationen (Leitprodukt gem. Ausstattungsliste) (Fixanschlüsse für Elektrofahrzeuge) – angeschlossen an ein Last Management System zur dynamischen Ladeleistungsregelung
Die Ladestationen sind dem jeweiligen Mieter zugeordnet, der Verbrauch wird über eigene Stromzähler im Technikraum abgerechnet.

31.15. Stromkreise pro Wohneinheit

Die Stromleitungen werden in Leerrohren entsprechend den ÖVE-Vorschriften verlegt.
Die Unterteilung innerhalb jeder Einheit (je Wohnungsteil) erfolgt unter Putz.

Je Liegenschaft für die gemeinsame Einrichtungen (Doppelhaus oder Quatrohaus):

- 1 Stromkreis Wärmepumpe
- 1 Stromkreis Pumpenstation mit Wärmetauscher, Warmwasserspeicher und Zirkulationsanlage

Je Wohnungseinheit:

- 1 Stromkreis E-Herd 400 V
- 1 Stromkreis Geschirrspüler
- 1 Stromkreis Waschmaschine
- 1 -2 Stromkreise Licht
- 1 -2 Stromkreise Schukostecker
- 1 Stromkreis E-Ladestationen
- 1 Stromkreis (vorgerichtet) für Raumkühlung (FC-Geräte und Außeneinheit)
- 1 Stromkreis Gartenhaus

Die Stromkreise (Licht und Schuko) sind pro Wohnebene geteilt in 2 Kreisen zu führen. Jeder Raum ist mit einer Fassung und Leuchtmittel auszustatten.

31.16. Stromkreise Allgemeinflächen

- 2 Stromkreise für Straßenbeleuchtung
- 1 Stromkreis für Packetstation
- 1 Stromkreis für HV-Raum (oder Häuschen)

31.17. Gegensprechanlagen

Elektrische Türöffner mit Video -Gegensprechanlage (Farbe) Fabrikat entsprechend Ausstattungsliste, unmittelbar neben den jeweiligen Gebäudezugang in dem Gartenzaun-Anlage integriert, in vandalensicheren Ausführung
Zusätzlich vor jeder Eingangstür ein Klingeltaster.

31.18. Terrassen und Eigengärten, Gartenhäuser

Gem. Projektplanung sind Beleuchtungen mittels Poller- bzw. Wandleuchten herzustellen, Lt. Produktkatalog bzw. Bemusterung und Freigabe AG) Lichtsteuerung entsprechend den Erfordernissen Zeit-, Dämmerungs- oder Bewegungssteuerung.

32. TELEKOMMUNIKATION

32.1. SAT-Antennenanlage

Es wird eine SAT-Gemeinschaftsantenne in jedem Wohnraum hergestellt. Betriebsfertige Installation bis in jeden Wohnraum jeder Wohnung.
Die Anmeldung beim ORF sowie die Beibringung von Receivern und Endgeräten sind Sache des Nutzers.

32.2. Kabelanschluss

Errichtung eines digitalen Kabelanschlusses an das vorhandene TV-Netz. Verrohrung und Verkabelung bis zum Medienverteilerkasten in der Wohnung. Die Nutzung und Verrechnung des Kabel-TV-Angebotes ist direkt vom Wohnungsnutzer mit dem Kabelbetreiber abzustimmen. Die Beibringung von Receivern und Endgeräten sind Sache des Nutzers.

32.3. Medienversorgung

Zum Konzept:
Für die Kommunikationsmedien wird folgende Installation ausgeführt:
Jede Wohnung erhält einen UP-Verteiler. Dieser Medienverteiler wird von der Anschlußstelle (öff. Straße oder anlageninterne Straße) mit 3 Leerrohre verbunden. Ab dem Medienverteiler werden der Wohnraum und die Zimmer sternförmig mit Leerrohren verbunden. Damit können die Leerdosen im Auftrag des Nutzers durch diverse Medienanbieter (die Wohnhausanlage wird z.B. durch die A1 Telekom und/oder andere Provider versorgt) wahlweise mit Telefon, SAT, TV oder Internet-Anbindungen installiert werden.

Die Medien im Einzelnen:
Der Anschluss an das lokale Kabelnetz (Leitungsumfang siehe oben) ist bauseitig bereits bis zum Medienverteilerkasten ausgeführt, Hiervon ausgehend wird der Anschluss zu einem definierten Anschlusspunkt, dieser befindet sich im z.B. Wohnzimmer, ebenfalls bauseits hergestellt (Verkabelung + Antennenstecker). Das Kabelfernsehangebot kann somit vorbehaltlich des vom Nutzer abschließenden Vertrages mit dem jeweiligen Anbieter unmittelbar in Betrieb genommen werden. In allen übrigen Zimmern kann ein Kabelanschluss im Auftrag und auf Rechnung der Nutzer nachgerüstet werden.

Die Verkabelung des Gebäudes für Telefonie-, Internet- und alternative Fernsehdienstleistungen erfolgt bis zum Medienverteilerkasten durch den jeweiligen Dienstanbieter. Bei Bestellung des gewünschten Dienstes durch den Nutzer, erfolgt im Auftrag und auf Rechnung des Nutzers die entsprechende Nachverkabelung und Ausrüstung der jeweiligen Daten- bzw. Antennendosen mit den erforderlichen Anschlüssen.

Die Anschlussmöglichkeiten an sämtlich genannten Diensten bestehen vorbehaltlich Verfügbarkeit vor Ort und technischer Möglichkeit der jeweiligen Dienstbetreiber.

Der Anschluss vom Versorgungsunternehmen ist vom AN zu erwirken. Alle terminlichen, logistischen und koordinativen Belange mit den Behörden, Versorgungsbetrieben und dem AG sind vom AN wahrzunehmen. Anschlussgebühren werden vom AG übernommen.
Telefondosen für Telefonanschluss (Telekom) für jede Wohnhauseinheit, in jedem Aufenthaltsraum, entsprechend den Vorschriften und Plan verlegt - (Abdeckung wie Schalterprogramm). Die Verkabelung der Telekabelanschlüsse soll derart erfolgen, dass die Verkabelung der installierten Fernsehdosen auch für Telefondosen des Kabelnetzbetreibers verwendet werden können.

33. SONSTIGE LEISTUNGEN UND HINWEISE

33.1. Endreinigung

Die Gesamtanlage ist feingereinigt, staubfrei und von allen Abfällen befreit an den Bauherrn zu übergeben. Erstpflege (Polish) für Bodenbeläge hat zu erfolgen.

33.2. Probebetrieb

Die Gesamtanlage ist vor der Übergabe probemäßig in Betrieb zu nehmen und auf Störungen und Mängel zu überprüfen und schriftlich zu dokumentieren.

33.3. Dokumentations- und Bestandunterlagen

Sämtliche für den AG erforderlichen Dokumentations- und Bestandsunterlagen für die Gesamtanlage sind vom AN dem AG mind. 2 Monate vor Fertigstellung in 3-facher Ausfertigung nach Inhaltsverzeichnis geordnet zur übergeben.
Ebenfalls sind die Dokumentations- und Bestandsunterlagen der gemeinsamen Bereiche je Doppelhaus (gemeinsame Technikraum) in 3-facher Ausfertigung vom AN dem AG zu übergeben.
Erforderliche Wartungsverträge (Wärmepumpe, Pumpenanlage usw.) sind ebenfalls mind. 2 Monate vor Fertigstellung vorverhandelt zu übermitteln.

Dokumentations- und Bestandsunterlagen für jede Wohneinheit sind in 3-facher Ausfertigung vom AN dem AG mind. 2 Monate vor Fertigstellung inkl. Bestandsenergieausweis je Einheit zu übergeben.

Sämtliche Dokumentations- und Bestandsunterlagen sind auch in digitale Form dem AG zur Verfügung zu stellen.

Ausstattungsliste

3385 PRINZERSDORF
BEETHOVENSTR - BAHNSTR - SCHILLERSTR

WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF
AUSSTATTUNGSLISTE
BEILAGE ZUR BAUBESCHREIBUNG

Stand Januar 2024

BEREICH	KATEGORIE	BESCHREIBUNG/MASS	HERSTELLER	TYPE	FARBE
ALLGEMEINBEREICHE					
Technikraum, Anschluß	Technikraum	Ausgussbecken B/T 565x405 mm	Hosanit	MAXI-2	Edelstahl
		Ausgussbecken-Armatur	Schmiedl	GS 1250	
Dachbereich	Verblechung allgemein		PREFA	PREFALZ	gem. Farbkonzept
	Dachdeckung, falls Schrägdach	Dachschindel	ETERNIT	ED rechteck 40/60	schwarz
HKLS Installation allg.	Heizung / Wasser / Technikraum	Verteilung im EG-Technikraum Steigleitungen und Wohnungen		Edelstahl	
	Isolierungen		Vogel und Noot Rockwool/Isover Armaflex/K-Flex	Easytec Kautschuk Steinwolle	
	Installation Lüftung		Großhändler Holter/Heinze	verzinkter Blechkanal	
	Installation Abwasser		Poloplast	Polokal NG	blau
		Hebeanlage, falls erf.	Zehner	SWH 170	grau
Elektroinstalltion allg.	Allgemeinverteiler Strom	Zählerverteiler exkl. Zähler (EVN)	Schrack		
	SAT-Antenne		TRIAX	Astra Digi 10	
	Notbeleuchtung	falls wo erf.	Schrack	Gruppenbatterie	
	Bewegungsmelder Beleuchtung Stellplätze, Technik- und Nebengebäude	Deckenmelder	Züblin	25000	weiß
	Aufputz-Schalter Nebengebäude		Trilux Schrack	Oleveon VISIO	alu grau
	Bewegungsmelder Stellplätze, Außenbereich	Wandmelder mit Kleintierunterdrückung	Züblin	Infra Garde	weiß
	Pollerleuchte		Molto Luce	Yara Flat Led	grau
Brandschutz allgemein	gesamte Anlage	Brandschutz-manschetten	Air Fire Tech	Rorcol V30, V60, AV 60, Omega Anwendung	
	Notbeleuchtung	falls erf.	Schrack	Gruppenbatterie	
Schließanlage	Schließanlage Projekt		EVVA	EPS	
WOHNHÄUSER					
WAND-UND BODENBELÄGE					
Wohnküche, Zimmer, Vorraum, Abstellraum	Bodenbelag - Holz	Parkettbelag Sockelleiste	Weitzer Parkett Neuhofer / Boden Karner	WP Trend 3.0 Eiche Classic A Schweizerleiste	Eiche Classic A Pro Strong Matt Eiche
		Vorlegestufe	Weizer Parkett / Boden Karner	Tritt-Setzstufe und seitlich in Parkett	Eiche
	Bodenbelag - Terrasse	Betonplatten, frostsicher in Kiesbett			grau
		Hohlkammerrost feingerillt, glatt	FANO	WPC25	Titangrau
Nassräume	Bodenbelag - Platten	keramische Platten L/B 30x60 cm Drittelverband	Sintesi	NEOS Taupe	taupe
		Fugen-Boden	ARDEX	G8 FLEX	zementgrau
	Wandverfliesung	Fliesen L/B 30x60 cm Kreuzverband	Margres white		concept
		Fugen -Wand	ARDEX	G4 BASIC	brillantweiß

3385 PRINZERSDORF
BEETHOVENSTR - BAHNSTR - SCHILLERSTR

WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF
AUSSTATTUNGSLISTE
BEILAGE ZUR BAUBESCHREIBUNG

Stand Januar 2024

	Wandspiegel	flächenbündig	Saint Gobain	SGG Miralite Revolution 4mm	
SANITÄRAUSSTATTUNG					
	WC	WC-Schale	GEBERIT	Icon	weiß
		WC-Sitzbrett	GEBERIT	Icon	weiß
		Drückerplatte	GEBERIT	Omega 30	weiß
		Handwaschbecken B/T 45,5/35,5 cm	GEBERIT	Icon	weiß
		Armaturen	Grohe	Essence	chrom
		Waschtisch Siphon	Kludi od. Diana		chrom
	Bad	Waschtisch B/T 61x41 cm	GEBERIT	Icon	weiß
		Armaturen - Waschtischmischer	Grohe	Essence	chrom
		Waschtisch Siphon	Kludi	Diana 71	chrom
		Badewanne B/T 170/75 cm inkl. Styropor Wannenträger	Kaldewei	Cayono duo	weiß
		Badewannenarmatur	Grohe	Cosmoplitan	chrom
		Brausegarnitur	Grohe	Cosmoplolitan, Tempesta	chrom
		Wannentrennwand	Walkin	ESG	
		Duschtasse B/T 90x90 cm inkl. Styroporträger	Cayonoplan	KAL 390/2W	weiß
		Duschtrennwand	Duscholux	Allegra (Nachfolgemodell von Classic)	
		Brausemischer-Armatur	Grohe	Cosmoplitan	chrom
		Brausegarnitur	Grohe	Cosmoplolitan, Tempesta	chrom
		Handtuchheizkörper mit E-Anschluß (FBHZ)	Vogel&Noot, FENIX	CBME18060	weiß
FENSTER UND TÜREN					
Türen	Wohnungseingangstür WET	DL 90/200 cm mind. Klimaklasse d3, einbruchshemmend Widerstandsklasse EH2 EI30	DANA	EXTERN	dark grey, Afro grey
		Zarge		Stahlumfassungszarge	dark grey
		Beschlag	Glutz		Edelstahl
		Namensschild mit Spion; B/H/T 120/70/7mm	R&R	Namensschild mit Spion; Top-Nummer eingraviert	Edelstahl
	Wohnungsinnentüren	Röhrenspan Türblatt; DL 80/200	DANA	Startegie	weiß
		Zarge		Holzumfassungszarge	weiß
		Beschlag	Grundman, Glutz		chrom
Fenster und Fenstertüren	Fenster	Kunststoffenster mit Aludeckschale	Internorm	KF310	gem. Farbkonzept
		Griff für Fenster und Fenstertüren	Internorm	HOME PURE für KF310	
		Lüftungselement Innen	Krobath Protech	EHA 573	weiß
		Sonnenschutzkasten und Rollobehang	Valetta	RVTI/RVPR, Behnag T37	gem Farbkonzept
		Fensterbank Innen	Helopal		weiß
		Fensterbank Aussen			
HKLS INSTALLATION					
	Wohnungsstation Heizung	Wohnungsanschluss	Danfoss	EvoFlat	
	Abluft Bad/WC/AR m WM	mit Hygrostat, Nachlaufrelais, Dauerschalter	Wernig	Sinent ECO U60	weiß
	Waschmaschinen-anschluss	Eckventile	Weinmann &Schanz		
		WM-Siphon	Huter und Lechner	HL 400	chrom
	Kemperarmatur	Kemper	Fosti plus 574		
ELEKTROINSTALLATION					
	Gegensprechanlage	Video, in Farbe	Legrand	Bitcino	Alu gebürstet
	Schalterprogramm		Legrand	Creo	weiß

3385 PRINZERSDORF
BEETHOVENSTR - BAHNSTR - SCHILLERSTR

WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF
AUSSTATTUNGSLISTE
BEILAGE ZUR BAUBESCHREIBUNG

Stand Januar 2024

	Unterputzverteiler; Unterputz-Medienverteiler FI-Schutzschalter Automaten Rauchmelder Wandleuchte	 Batterierauchmelder LED direkt/indirekt	Amigo Siemens oder Schrack E2 Schrack	 04-EGLO	weiß weiß antrazith
STELLPLÄTZE, NEBENGEBÄUDE					
	Gartenhäuschen	Fahrradständer	ZIEGLER	Fahrradständer Universal	verzinkt

Verordnung der Marktgemeinde Prinzersdorf

VERORDNUNG

§ 1 Bebauungsplan

(1) Gemäß § 34 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 i. d. g. F., wird der Bebauungsplan textlich und planlich in den Katastralgemeinden **Prinzersdorf, Uttendorf** abgeändert.

(2) Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung sind dieser Verordnung und der von der Schedlmayer Raumplanung ZT GmbH unter den Plan-Nummern BP.N.1/1, BP.N.8/2, BP.N.65/3, BP.N.71/4, BP.N.72/2, BP.N.72/3, BP.N.72/4, BP.N.73/1, BP.N.73/3, BP.N.79/2, BP.N.79/4, BP.N.80/1, BP.N.80/2, BP.N.80/3, BP.N.80/4 verfassten, aus 15 Blättern bestehenden und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehenen Plandarstellung sowie den nachfolgenden Bebauungsvorschriften zu entnehmen.

§ 2 Grundabteilungen im Wohngebiet

Bei neuen Grundabteilungen darf das Ausmaß der neuen Bauplätze in der offenen Bebauungsweise 400 m² nicht unterschreiten.

§ 3 Einfriedungen

(1) Straßenseitige Einfriedungen dürfen in der offenen und/oder gekuppelten Bebauungsweise eine Höhe von 1,30 m nicht überschreiten

(2) Bei geschlossener Bebauungsweise dürfen Einfriedungen als Tormauern bis zu 5 m errichtet werden

§ 4 Garagen und Abstellplätze, Zu- und Abfahrten

(1) Die Kleingarage ist in einem Abstand von 5m zur Straßenfluchtlinie zu errichten

(2) Die Anzahl der Stellplätze auf privaten Abstellanlagen bei Wohngebäuden, die ab dem 1.8.2015 errichtet werden, wird erhöht, und zwar auf 2 Stellplätze je Wohnung

(3) Liegt einem Bauprojekt ein Mobilitätskonzept zugrunde und ist die Umsetzung dieses Konzeptes sichergestellt, darf das im Abs. 2 festgelegten Ausmaß von zwei Stellplätzen je Wohneinheit auf privaten Abstellanlagen auf das Ausmaß von 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit reduziert werden. Ergibt die Berechnung keine natürliche Zahl, ist auf die nächste natürliche Zahl aufzurunden.

(4) Die Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit können ebenso wie unter (3) beschrieben auf 1,5 herabgesetzt werden, wenn Wohnungen die Größe von 75m² nicht überschreiten. Ergibt die Berechnung keine natürliche Zahl, ist auf die nächste natürliche Zahl aufzurunden.

(5) Für Wohneinheiten, die die Größe von 55m² nicht überschreiten, gilt, dass je Wohneinheit auf privaten Abstellanlagen jeweils ein Stellplatz zu errichten ist. Je 3 Wohneinheiten unter 55m² auf einem Bauplatz ist zusätzlich zumindest ein weiterer Stellplatz vorzusehen, sodass im Fall der 3 Wohneinheiten 4 Stellplätze, im Fall von 6 Wohneinheiten 8 Stellplätze usw. herzustellen sind.

(6) Für die vom Land Niederösterreich speziell geförderte Sonderwohnform „Junges Wohnen" genügt die Mindestanzahl der PKW-Abstellplätze gemäß NÖ Bauordnung.

§ 5 Werbe- und sonstige Einrichtungen

Die Errichtung von Werbeanlagen ist verboten.

§ 6 Einleitung von Niederschlagswässern

Gem. §30 Abs. 2 Z.20 wird für die Baulandteile südlich der Bahn in der KG Prinzersdorf folgende Festlegung getroffen: Die Einleitung der gesammelten Niederschlagswässer ist auf folgendes Niederschlagsereignis: r15,2 = 168,9 l/s.ha auf 1,18 l/s pro 1000m² befestigte Fläche zu begrenzen.

§ 7 Schlussbestimmungen

(1) Die Plandarstellung und die Bebauungsvorschriften, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt Prinzersdorf während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

(2) Diese Verordnung wird nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag rechtswirksam.

Prinzersdorf, am 12.10.2022

angeschlagen am: 12.10.22

abgenommen am: 27.10.22

Marktgemeinde Prinzersdorf Bezirk St. Pölten

Der Bürgermeister

Rudolf Schütz

Geprüft gemäß
§ 88 NÖ Gemeindeordnung 1973
St. Pölten, am 10.11.2022
NÖ Landesregierung
im Auftrage

Literaturverzeichnis

- Akerson, Charles B. (2009): Capitalization Theory and Techniques: Study Guide, 3rd edition, Appraisal Institute, Chicago.
- Artner, Stefan/Kohlmaier, Katharina (Hrsg., 2014): Praxishandbuch Immobilienrecht, Linde Verlag, Wien.
- Austrian Standards International (Hrsg., 2019): Liegenschaftsbewertung Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren, Wien.
- Bauer, Jeremias/Holzapfel, Anton/Pircher, Susanne/Sammer, Karin (2018): ÖVI Marktbericht 2017: Wohnimmobilien-Transaktionen auf Grundlage der verbücherten Kaufverträge 2010 – 2017 in Österreich, ÖVI Immobilienakademie, Wien.
- Baukosteninformationszentrum Deuter Architektenkammern (Hrsg., 2019): Baukosten Gebäude Neubau: Statistische Kostenkennwerte, Stuttgart.
- Bienert, Sven/Funk, Margret (Hrsg., 2022): Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien.
- Bienert, Sven/Wagner, Klaus (Hrsg., 2018): Bewertung von Spezialimmobilien: Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage, Springer Gabler, Wiesbaden.
- Bobka, Gabriele (Hrsg., 2018): Spezialimmobilien von A bis Z: Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele, 3. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln.
- Böhm, Werner, M./Eckharter, Manfred/Hauswirth, Ernst Karl/Heindl, Peter (2018): Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht: Ermittlung der Nutzfläche und des Nutzwerts aus technischer und rechtlicher Sicht, 4. Auflage, Manz Verlag, Wien.
- Brey, Claudia/Pelinka, Michaela (2018): Der angemessene Mietzins in der Praxis und seine Stolpersteine, Linde Verlag, Wien.
- Crimmann, Wolfgang (2011): Der Beleihungswert, Verband deutscher Pfandbriefbanken (Hrsg.), Berlin.
- Crimmann, Wolfgang/Rüchardt, Konrad (2008): Der Beleihungswert, Verband deutscher Pfandbriefbanken (Hrsg.), Berlin.
- Dirnbacher, Wolfgang (2009): MRG: Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2009, Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien.
- Dirnbacher, Wolfgang/Heindl, Peter/Rustler, Peter (1994): Der Richtwertmietzins: Praxisorientierte Hinweise zur Mietzinsgestaltung, Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder, Wien.
- Ehrenberg, Birger/Haase, Wolf-Dieter/Joeris, Dagmar (Hrsg., 2015): Pohnert: Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen: Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung, 8. Auflage, Immobilien Zeitung Edition, Wiesbaden.
- Fischer, Roland/Lorenz, Hans-Jürgen (Hrsg., 2013): Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien: Immobilienwirtschaft, gewerbliche Wirtschaft, Landwirtschaft, private Haus- und Grundstücksbewertung, Spezialfälle, alternative Energieerzeugung und Klimaschutz, Hochwasserschutz, Umwelt- und Naturschutz, Infrastrukturmaßnahmen, Enteignungsentschädigung, Rechte und Belastungen, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln.
- Francke, Hans-Hermann/Rehkugler, Heinz (Hrsg., 2011): Immobilienmärkte und Immobilienbewertung, 2. Auflage, Verlag Franz Vahlen, München.
- Freise, Jörn (2016): Die ImmoWertV in der Praxis: Verkehrswert-handbuch für Gutachterausschüsse, Sachverständige und ihre Auftraggeber, 1. Auflage, Kohlhammer Verlag, Stuttgart.
- Gablenz, Klaus Bernhard (2014): Grundstückswertermittlung für Praktiker: Bewertung nach ImmoWertV, 3. Auflage, Beuth Verlag, Berlin – Wien – Zürich.
- Gottschalk, Götz-Joachim (2014): Immobilienwertermittlung: Wertermittlungsverfahren, mathematische Formelsammlung, 3. Auflage, Verlag C. H. Beck, München.
- Grosse, Matthias/Holzapfel, Anton/Pircher, Susanne/Sammer, Karin (2017): ÖVI Marktbericht 2016: Wohnimmobilien-Transaktionen auf Grundlage der verbücherten Kaufverträge 2010 – 2016 in Österreich, ÖVI Immobilienakademie, Wien.
- Haack, Björn (2006) Sensitivitätsanalyse zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Grin Verlag, Norderstedt.
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Hrsg., 2019): Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen. In: Sachverständige: Offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Heft 2/2019, S. 102.
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten (Hrsg., 2006): Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, Graz.

- Hauswurz, Hans/Prader, Christian (2014): Liegenschaftsbewertungsgutachten: Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens, LexisNexis, Wien.
- Karauscheck, Erich René/Strafella, Franz (2014): Der Mietzins, 2. Auflage, Linde Verlag, Wien.
- Kleiber, Wolfgang (2016): Wertermittlungsrichtlinien (2016): Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, 12. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln.
- Kothbauer, Christoph (2015): Mietrecht, Wohnungseigentum, Energieausweisvorlage: Praxiskommentar & Gesetzestexte, Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Hrsg.), Wien.
- Kothbauer, Christoph/Reithofer, Markus (2013): Liegenschaftsbewertungsgesetz: Praxiskommentar, Linde Verlag, Wien.
- Kothbauer, Christoph/Sammer, Karin/Berger, Andreas/Holzapfel, Anton (2017): Dirnbacher Praxiskommentar: WEG 2017, Das Wohnungseigentumsgesetz idF der WRN 2015, 8. Auflage, Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien.
- Krammer, Harald/Schmidt, Alexander (Hrsg., 2008): Sachverständigen- und Dolmetschergesetz, Gebührenanspruchsgesetz, 3. Auflage, Manz Verlag, Wien.
- Kranewitter, Heimo (2017): Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Manz Verlag, Wien.
- Kröll, Ralf/Hausmann, Andrea/Rolf, Andrea (2015): Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag, Köln.
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften – LBG): BGBl. Nr. 150/1992.
- Österreichisches Normungsinstitut (Hrsg., 2008): Liegenschaftsbewertung Teil 2: Residualwertverfahren, Wien.
- Österreichisches Normungsinstitut (Hrsg., 2014): Liegenschaftsbewertung Teil 4: Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren), Wien.
- Petersen, Hauke/Schnoor, Jürgen/Seitz, Wolfgang (2015): Marktorientierte Immobilienbewertung: Grundriss für die Praxis, 9. Auflage, Richard Boorberg Verlag, Stuttgart.
- Petersen, Hauke/Schnoor, Jürgen/Seitz, Wolfgang (2018): Verkehrswertermittlung von Immobilien: Praxisorientierte Bewertung, 3. Auflage, Richard Boorberg Verlag, Stuttgart.
- Pichlmair, Michael (2012): Miete, Lage, Preisdiktat: Strukturelle Effekte der Lageregulierung im mietrechtlich geschützten Wiener Wohnmarkt, Peter Lang Verlag, Frankfurt am Main.
- Popp, Roland (2019): Empfehlungen für Herstellungskosten. In: Sachverständige: Offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Heft 2/2019, S. 67 – S. 71.
- Reithofer, Markus/Stocker, Gerald (2016): Residualwertverfahren: Für Immobilienbewerter, Projektentwickler und Bauträger, Linde Verlag, Wien.
- Rosenbaum, Oliver (2008): Fachwörterbuch Grundstückswertermittlung, 4. Auflage, Richard Boorberg Verlag, Stuttgart.
- Scharold, Lothar/Peter, Roland (2014): Immobilienwertermittlung unter Berücksichtigung demografischer Einflüsse: Eine Methodik aus der Praxis für die Praxis, Wichmann Verlag, Berlin – Offenbach.
- Shapiro, Eric/Mackmin, David/Sams, Gary (2019) Modern Methods of Valuation, 12th edition, Routledge, London – New York.
- Simon, Jürgen (2016): Wertermittlungsverfahren: ImmoWertV, Wertermittlungsrichtlinien, Bundesanzeiger Verlag, Köln.
- Sommer, Goetz/Kröll, Ralf (2017): Lehrbuch zur Immobilienbewertung: Verkehrswertermittlung unter Berücksichtigung von ImmoWertV, Sachwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie und Ertragswertrichtlinie, 5. Auflage, Werner Verlag, Köln.
- Tillmann, Hans-Georg/Kleiber, Wolfgang (2014): Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung: Lernhilfe, Prüfungsvorbereitung und Aktualisierung des Fachwissens, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln.
- Tillmann, Hans-Georg/Kleiber, Wolfgang/Seitz, Wolfgang (2017): Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken: Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln.
- Weber, Ernst/Baumunk, Henrik/Pelz, Jürgen (2009): IFRS Immobilien: Praxiskommentar der wesentlichen immobilienrelevanten International Financial Reporting Standards, 2. Auflage, Luchterhand Verlag, Köln.
- Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Hrsg., 2018): Immobilien-Preisspiegel 2018, Wien.
- Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Hrsg., 2019): Immobilien-Preisspiegel 2019, Wien.
- Wohlhage, Luise (2016): Alternative Bewertungsmethoden im Lichte internationaler Immobilienmarktstrukturen, 1. Auflage, Steinbeis-Edition, Stuttgart.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung und -prognose Marktgemeinde Prinzersdorf von 2001 bis 2050....17
Abbildung 2: Altersverteilung Markgemeinde Prinzersdorf und direktes Wohnumfeld....18
Abbildung 3: Arbeitsplatzdichte Marktgemeinde Prinzersdorf....18
Abbildung 4: Ausbildung und Kinderbetreuung Marktgemeinde Prinzersdorf....19
Abbildung 5: Ärzte Marktgemeinde Prinzersdorf....20
Abbildung 6: Medizinische Einrichtungen und Therapie Marktgemeinde Prinzersdorf....21
Abbildung 7: Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken) Marktgemeinde Prinzersdorf....22
Abbildung 8: Nahversorger (Bäckerei, Fleischerei, Supermarkt, Drogerie) Marktgemeinde Prinzersdorf....23
Abbildung 9: Öffentlicher Personennahverkehr Marktgemeinde Prinzersdorf....24
Abbildung 10: A-3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße o.N. (Karte)....25
Abbildung 11: A-3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße o.N. (Luftbild)....25
Abbildung 12: Blick Bahnstraße Richtung Nordosten (links) und Richtung Südwesten (rechts)....26
Abbildung 13: Blick von der Liegenschaft Richtung Südosten (links) und Südwesten (rechts)....26
Abbildung 14: Blick auf die angrenzende Liegenschaft im Südosten....26
Abbildung 15: Blick Beethovenstraße Richtung Südosten (links) und Richtung Nordwesten (rechts)....27
Abbildung 16: Blick auf die gegenüberliegende Straßenseite Richtung Südwesten (links) und Nordwesten (rechts)....27
Abbildung 17: Blick Beethovenstraße Richtung Südosten (links) und Richtung Nordwesten (rechts)....27
Abbildung 18: Blick auf die gegenüberliegende Straßenseite Richtung Südwesten (links) und Nordwesten (rechts)....28
Abbildung 19: Blick Motzartstraße Richtung Nordosten (links und rechts) und Richtung Westen (rechts)....28
Abbildung 20: Blick auf die gegenüberliegende Straßenseite Richtung Nordosten (links) und Südosten (rechts)....28
Abbildung 21: Blick auf die angrenzende Liegenschaft im Nordosten....29
Abbildung 22: EZ 556, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten (Ausschnitt)....30
Abbildung 23: EZ 556, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten, A1-Blatt (Ausschnitt)....31
Abbildung 24: EZ 556, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten, A2-Blatt (Ausschnitt)....32
Abbildung 25: EZ 556, KG 1548 Prinzersdorf, BG St. Pölten, B-Blatt (Ausschnitt)....32
Abbildung 26: EZ 556, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten, C-Blatt (Ausschnitt, Teil 1)....32
Abbildung 27: EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten (Ausschnitt)....33
Abbildung 30: EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten, A1-Blatt (Ausschnitt)....34
Abbildung 29: Abbildung 26: EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten, A2-Blatt (Ausschnitt)....34
Abbildung 30: EZ 738, KG 1548 Prinzersdorf, BG St. Pölten, B-Blatt (Ausschnitt)....34
Abbildung 31: EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten, C-Blatt (Ausschnitt)....35
Abbildung 32: Auszug aus dem digitalen Katastralplan (ohne Luftbild)....37
Abbildung 33: Auszug aus dem digitalen Katastralplan (mit Luftbild)....38
Abbildung 34: Auszug aus dem Teilungsplan vom 27. März 2024....39
Abbildung 35: Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan....40
Abbildung 36: Auszug aus der Abfrage aus dem Geographischen Informationssystem Altlasten: EZ 556 und EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten....42
Abbildung 37: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 1)....43
Abbildung 38: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 2)....44

Abbildung 39: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 3) 45
Abbildung 40: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 3) 46
Abbildung 41: Auszug aus dem Senderkataster 47
Abbildung 42: Lärmbelastung Straße 49
Abbildung 43: Lärmbelastung Schienenverkehr 50
Abbildung 44: Visualisierung Doppelhaus, Einreichplan Vorabzug vom 13. Februar 2024 51
Abbildung 45: Schematischer Ablauf des Vergleichswertverfahrens 68
Abbildung 46: Varianten des Residualwertverfahrens 69
Abbildung 47: Schematische Darstellung des Residualwertverfahrens 70
Abbildung 48: Ermittlung der Weighted Average Cost of Capital 88
Abbildung 47: Preisentwicklung für unbebaute Baugrundstücke 93
Abbildung 50: Ermittlung der Aufschließungsabgabe im Bundesland Niederösterreich 96

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Standortbewertung 29
Tabelle 2: Flächenaufstellung für die geplanten Doppelhäuser 53
Tabelle 3: Gewichtung einzelner Flächen 53
Tabelle 4: Vergleichstransaktionen für Doppelhäuser (Teil 1) 71
Tabelle 5: Vergleichstransaktionen für Doppelhäuser (Teil 2) 71
Tabelle 6: Gewichtung einzelner Flächen (Vergleichsobjekte) 72
Tabelle 7: Zeitliche Anpassung für Reihenhäuser 73
Tabelle 8: Wertbildung pro m² Nutzfläche (Doppelhaushälfte) 73
Tabelle 9: Vergleichstransaktionen für Reihenhäuser (Teil 1) 74
Tabelle 10: Vergleichstransaktionen für Reihenhäuser (Teil 2) 74
Tabelle 11: Gewichtung einzelner Flächen (Vergleichsobjekte) 74
Tabelle 12: Zeitliche Anpassung für Reihenhäuser 76
Tabelle 13: Wertbildung pro m² Nutzfläche (Reihenhaus) 76
Tabelle 14: Fiktiver Veräußerungserlös (Gross Development Value) 77
Tabelle 15: Angebotspreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Teil 1) 77
Tabelle 16: Angebotspreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Teil 2) 78
Tabelle 17: Überblick über Bauwerks-, Bau, Errichtungs- und Gesamtkosten 79
Tabelle 18: Kosten für die Grundstücksaufbereitung und -aufschließung 79
Tabelle 19: In den Herstellungskosten der Hauptverbandes enthaltene Kostenpositionen 80
Tabelle 20: Festlegung der Ausstattungskategorie 81
Tabelle 21: Ermittlung der marktüblichen Herstellungskosten für die Wohnflächen 82
Tabelle 22: Durchschnittliche Baupreissteigerung auf Basis des Baupreisindex 2020 für den Wohnhaus- und Siedlungsbau 82
Tabelle 23: Ermittlung der marktüblichen Herstellungskosten 83
Tabelle 24: Ermittlung der Kosten für die Außenanlagen 83
Tabelle 25: Ermittlung der Kosten für die Zwischenfinanzierung2 84
Tabelle 26: Ermittlung der Höhe der Reserve 84
Tabelle 27: Ermittlung der Höhe der Vermarktungskosten 85
Tabelle 28: Dauer der Projektentwicklung in Monaten bei Wohnimmobilien 85
Tabelle 29: Entwicklungsgewinn bei Wohnimmobilien 86
Tabelle 30: Ermittlung des Entwicklungsgewinns 86
Tabelle 31: Residuum am Ende der Projektentwicklungslaufzeit (Gross Residual Value) 87
Tabelle 32: Ermittlung der Weighted Average Cost of Capitalim bewertungsgegenständlichen Fall 89
Tabelle 33: Residuum zum Bewertungsstichtag (Net Residual Value) 89
Tabelle 34: Ermittlung der Erwerbsnebenkostenim bewertungsgegenständlichen Fall 90
Tabelle 35: Tragfähiger Liegenschaftswert (Residual Site Value) 90
Tabelle 36: Verkehrswert zum Bewertungsstichtag 91
Tabelle 37: Ergebnisse der Sensitivitätsanalysen 91
Tabelle 38: Vergleichstransaktionen für unbebaute Baugrundstücke (Teil 1) 92
Tabelle 39: Vergleichstransaktionen für unbebaute Baugrundstücke (Teil 2) 92
Tabelle 40: Preisentwicklung für unbebaute Baugrundstücke 93
Tabelle 41: Bodenwertermittlung Bauland Wohngebiete mit max. 2 Wohneinheiten 94
Tabelle 42: Angebotspreise für überwiegend unbebaute Grundstücke in St. Pölten (Teil 1) 94
Tabelle 43: Vergleichswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen 96
Tabelle 44: Ermittlung der Aufschließungsabgabe 97
Tabelle 45: Bodenwert für Bauland Wohngebiete mit max. 2 Wohneinheiten inkl. Aufschließungsabgabe 97

Tabelle 46: Vergleichswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen 98
Tabelle 47: Verkehrswert gesamt zum Bewertungsstichtag 98

REALBEWERTUNG GERALD STOCKER
Ihre Lage - unsere Kompetenz
Realbewertung Gerald Stocker e. U.

Mag. (FH) Gerald Stocker, MBA MRICS
CIS ImmoZert CIS HypZert (MLV) REV WAVO WRV IRRV (Hons) CIPS
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Kollonitschgasse 5b/2/27, A-2700 Wiener Neustadt
Tel: +43 676 470 08 09
stocker@realbewertung.at, www.realbewertung.at

Befund und Gutachten zur

Ermittlung des Verkehrswertes

der Liegenschaften

Beethovenstraße o. N, A-3385 Prinzersdorf

Grundstücksteilflächen der
EZ 556, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten sowie
EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten



Bewertungsstichtag:	10. Februar 2026
Qualitätsstichtag:	10. August 2028

Management Summary

Auftraggeber	Unique Creo Residential KNPB GmbH Wienerbergstraße 11/12a, A-1100 Wien
Finanzierendes Kreditinstitut	Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1, A-1020 Wien
Auftrag	Ermittlung des Verkehrswertes
Annahmen	siehe Pkt. 1.1.3 auf S. 6 in diesem Gutachten
Besondere Annahmen	siehe Pkt. 1.1.4 auf S. 7 in diesem Gutachten
Zweck der Wertermittlung	siehe Pkt. 1.1.5 auf S. 7 in diesem Gutachten
Liegenschaften	Beethovenstraße o. N, A-3385 Prinzersdorf, Grundstücksteilflächen der EZ 556 KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten sowie EZ 738 KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten, zukünftige Wohnhausanlage
Bewertungsstichtag	10. Februar 2026 (Datum der Befundaufnahme)
Qualitätsstichtag	10. August 2028 (Fertigstellung der zukünftigen Wohnhausanlage)
Bewertungsmethodik	Vergleichswertverfahren (Verkehrswert nach Fertigstellung) Residualwertverfahren (Verkehrswert zum Bewertungsstichtag)
Nutzfläche laut Planung und Projektkalkulation Bauphase 2 und 3	rund 3.195,08 m² Wohnnutzflächen, rund 153,66 m² Balkonflächen, rund 433,70 m² Terrassenflächen, rund 2.946,16 m² Gartenflächen, 64 PKW-Stellplätze
Verkehrswert zum Qualitätsstichtag (Bauphase 2 und 3)	**Bauphase 2 und 3 (Verkehrswert nach Fertigstellung): € 12.419.000,– (Euro Zwölfmillionenvierhundertneunzehntausend)**
Verkehrswert zum Bewertungsstichtag (Bauphase 2 und 3 & RFl)	**Bauphase 2 und 3 & Reservefläche: € 1.511.000,– (Euro Einemillionfünfhundertelftausend)**

Inhaltsverzeichnis

Management Summary 2
Inhaltsverzeichnis 3
1 Allgemeines 6
1.1 Auftraggeber, Auftrag, (besondere) Annahmen, Zweck der Wertermittlung 6
1.1.1 Auftraggeber und finanzierendes Kreditinstitut 6
1.1.2 Auftrag 6
1.1.3 Annahmen 6
1.1.4 Besondere Annahmen 7
1.1.5 Zweck der Wertermittlung 7
1.2 Stichtage, Befundaufnahme und Besichtigung 8
1.2.1 Bewertungsstichtag 8
1.2.2 Qualitätsstichtag 8
1.2.3 Befundaufnahme 8
1.2.4 Besichtigung 8
1.3 Bewertungsgrundlagen und Unterlagen 9
1.3.1 Unterlagen des Auftraggebers 9
1.3.2 Selbst beschaffte Unterlagen 10
1.4 Vorbemerkungen 10
1.4.1 Liegenschaftsbewertungsgesetz und Normengruppe B 1802 10
1.4.2 Einhaltung nationaler und internationaler Standards 11
1.4.3 Verkehrswert und andere Wertbegriffe 11
1.4.4 Lastenfreiheit 12
1.4.5 Währungsbeträge, Flächenmaße 12
1.4.6 Gebäudeausstattung, Außenanlagen, Fahrnisse, Bauaufträge 12
1.4.7 Umsatzsteuer 13
1.4.8 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht 13
1.4.9 Vertraulichkeit, Haftung, Veröffentlichung und Unabhängigkeit 14
2 Befund 15
2.1 Lage 15
2.1.1 Makrolage 15
2.1.2 Mikrolage 16
2.2 Grundbuch 30
2.2.1 EZ 556, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten 30
2.2.2 Außerbücherliche Rechte und Lasten 33
2.2.3 EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten 33

2.2.4 Außerbücherliche Rechte und Lasten 35
2.2.5 Vollständige Grundbuchauszüge 35
2.3 Digitaler Katastralplan 36
2.3.1 EZ 556 und EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten 36
2.3.2 Auszug aus dem digitalen Katastralplan (ohne Luftbild) 37
2.3.3 Auszug aus dem digitalen Katastralplan (mit Luftbild) 38
2.3.4 Bewertungsgegenständliche Grundstücksteilflächen (Bauphase 2 und 3) und Reservefläche 39
2.4 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen 40
2.4.1 Flächenwidmung 40
2.4.2 Bebauungsbestimmungen 41
2.4.3 Abschließende Bemerkungen 41
2.5 Kontaminierung, Naturgefahren, Senderkataster, Lärminformationen 41
2.5.1 Kontaminierung 41
2.5.2 Auszug aus dem digitalen Katastralplan (ohne Luftbild) 43
2.5.3 Senderkataster 47
2.5.4 Lärminformationskarten 48
2.6 Immobilienentwicklungsprojekt 51
2.6.1 Allgemeines 51
2.6.2 Bau- und Ausstattungsqualität der neu zu schaffenden Wohnflächen 51
2.6.3 Ver- und Entsorgung 52
2.6.4 Flächenaufstellung Bauphase 2 52
2.6.5 Flächenaufstellung Bauphase 3 53
2.6.6 Bestandrechte, Rechte Dritter und Zubehör 55
2.6.7 Grenzüberbau und Energieausweise 55
2.6.8 Einheitswertbescheid und Grundstücksabgaben 56
2.6.9 Fotodokumentation 56
3 Gutachten (Wertermittlung) 66
3.1 Annahmen und besondere Annahmen 66
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 66
3.2.1 Stand der Wissenschaft 66
3.2.2 Grundsätzliche Anwendung von Wertermittlungsverfahren 67
3.2.3 Verkehrswert nach Fertigstellung (Gross Development Value) 68
3.2.4 Verkehrswert zum Bewertungsstichtag 70
3.3 Fiktiver Veräußerungserlös der fertiggestellten Immobilie – Bauphase 2 und Bauphase 3 (Gross Development Value) 72
3.3.1 Verkehrswertermittlung Doppelhäuser 72
3.3.2 Verkehrswertermittlung Reihenhäuser bzw. Quattrohäuser 75
3.3.3 Fiktiver Veräußerungserlös (Gross Development Value) 78

3.3.4 Plausibilisierung 78
3.4 Wertermittlung: Verkehrswert zum Bewertungsstichtag (Bauphase 2 und 3) 79
3.4.1 Gesamtinvestitionskosten (Total Development Costs) 79
3.4.2 Residuum am Ende der Projektentwicklungslaufzeit (Gross Residual Value) 88
3.4.3 Residuum zum Betrachtungszeitpunkt (Net Residual Value) 89
3.4.4 Tragfähiger Liegenschaftswert (Residual Site Value) 90
3.4.5 Verkehrswert 92
3.5 Bodenwertermittlung Reservefläche 93
3.5.1 Vergleichstransaktionen Bauland-Wohngebiete 93
3.5.2 Zu- und Abschläge wegen abweichender Eigenschaften 93
3.5.3 Zu- und Abschläge wegen zeitlicher Anpassung 94
3.5.4 Ausreißertest 94
3.5.5 Plausibilisierung Bodenwert 95
3.5.6 Vergleichswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen 97
3.5.7 Sonstige wertbeeinflussende Umstände 97
3.5.8 Vergleichswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen 99
3.6 Verkehrswert gesamt zum Bewertungsstichtag 99
Zusammenfassung 100
Bewertungsrelevante Anhänge 101
Grundbuchauszug: EZ 556, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten 102
Grundbuchauszug: EZ 556, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten 103
Grundbuchauszug: EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten 104
Einreichplan: RH 1 105
Einreichplan: RH 2 106
Einreichplan: RH 3 107
Einreichplan: RH 4 108
Einreichplan: DH 5 109
Einreichplan: DH 6 110
Einreichplan: DH 7 111
Einreichplan: DH 8 112
Bau- und Ausstattungsbeschreibung 113
Ausstattungsliste 152
Literaturverzeichnis 155
Abbildungsverzeichnis 157
Tabellenverzeichnis 159

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber, Auftrag, (besondere) Annahmen, Zweck der Wertermittlung

1.1.1 Auftraggeber und finanzierendes Kreditinstitut

- Auftraggeber:
  - Unique Creo Residential KNPB GmbH
  - Wienerbergstraße 11/12a, A-1100 Wien

- Finanzierendes Kreditinstitut:
  - Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG
  - Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1, A-1020 Wien und

  - Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA)
  - Otto-Wagner-Platz 5, A-1090 Wien

1.1.2 Auftrag

Ermittlung des **Verkehrswertes zum Bewertungsstichtag** als auch **zum Qualitätsstichtag** der **Liegenschaften**

- Beethovenstraße o. N., A-3385 Prinzersdorf,
- Grundstücksteilflächen der EZ 556, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten sowie
- EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten
- zukünftige Wohnhausanlage

unter **Berücksichtigung**

- der **Annahmen** (vgl. Pkt. 1.1.3 auf S. 6 in diesem Gutachten),
- der **besonderen Annahmen** (vgl. Pkt. 1.1.4 auf S. 7 in diesem Gutachten) sowie
- des **Zwecks der Wertermittlung** (vgl. Pkt. 1.1.5 auf S. 7 in diesem Gutachten).

1.1.3 Annahmen

Soweit nicht alle Daten in ausreichender Qualität vorhanden sind, muss der Bewerter in Ausnahmefällen zu einzelnen Kategorien **Einschätzungen** und **Annahmen** treffen.[1] Der Sachverständige geht im Rahmen des vorliegenden Gutachtens von den **folgenden Annahmen** aus:

- **Geldlastenfreiheit** der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften
- **Bestandfreiheit** der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften
- **Kontaminationsfreiheit** der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften
- **Kein Abgabenrückstand** bei den laufenden **Gemeindeabgaben** (insbesondere Grundsteuer, Wasserbezugsgebühr, Kanalbenützungsgebühr, Wasserbereitstellungsgebühr, Abfall- und Seuchenabgaben)

[1] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.2.1.1.

- Vollständige **Entrichtung der Aufschließungsabgaben** und der **Anschlussgebühren** für Wasser und Kanal
- **Nicht-Vorliegen** von **außerbücherlichen Rechten** und **Lasten**

1.1.4 Besondere Annahmen

- Sofern von einem **Umstand** auszugehen ist (oder angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum **Tag der Befundung verifizierbar** ist, gilt dies als eine **besondere Annahme**. Diese besondere Annahme bezieht sich auf den **Bewertungsgegenstand** (baulicher Zustand, Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u. a.), jedoch **nicht** auf den **Käuferkreis**.[2]
- Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens werden die folgenden **besonderen Annahmen** getroffen:
  - **Einreichpläne vom 25. Februar 2025:** Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird angenommen, dass die übermittelten Einreichpläne sowie die Flächen laut der Projektkalkulation aus dem Jahr 2024 in der vorliegenden Version **umgesetzt werden.** Dies betrifft insb. die zu **schaffenden Wohnnutzflächen** (zuzüglich Balkon-, Terrassen- sowie Gartenflächen) sowie die **Anzahl der PKW-Stellplätze**. Die Gartenflächen der Reihenhäuser wurden seitens des Sachverständigen angenommen bzw. laut der Projektkalkulation aufgeteilt. **Ändern** sich die **Nutzflächen** sowie die **Anzahl der PKW-Stellplätze**, so **ändert** sich auch das **Ergebnis des vorliegenden Verkehrswertgutachtens**.
  - **Bau- und Ausstattungsqualität der zu errichtenden Doppelhäuser, Reihenhäuser bzw. Quattrohäuser für den Zustand nach Fertigstellung:** Dem Sachverständigen wurde **eine Bau- und Ausstattungsbeschreibung** für die zukünftigen Wohnhausanlage **übermittelt**. Der Sachverständige geht auftragsgemäß im Rahmen des vorliegenden Gutachtens von einer **gehobenen Bau- und Ausstattungsqualität nach Fertigstellung in schlüsselfertiger Form** aus. Auf dieser Basis wurden einerseits die **durchschnittlichen marktüblichen Herstellungskosten für die geplanten Neubauten** und die weiteren **marktüblichen Kosten einer Immobilienentwicklung zum Bewertungsstichtag**, andererseits die **fiktiven Veräußerungserlöse** der zu schaffende Doppelhäuser, Reihenhäuser bzw. Quattrohäuser **abgeleitet** werden. Sofern sich die **Bau- und Ausstattungsbeschreibung** und damit die **Qualität der baulichen Ausführung und Ausstattung ändert**, so **ändert** sich auch das **Ergebnis des vorliegenden Verkehrswertgutachtens**.
  - **Flächenwidmung:** Laut Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Marktgemeinde Prinzersdorf weisen die bewertungsgegenständliche Grundstücksteilfläche der EZ 556, 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten sowie EZ 738, 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten die Flächenwidmung **Bauland Wohngebiete – max. 2 Wohneinheiten-Aufschließungszone (BW-2WE-A2.1. und BW-2WE-A2.2.)** auf. Im **vorliegenden Gutachten** wird die Flächenwidmung **Bauland-Wohngebiet – max. 2-Wohneinheiten pro neu geschaffenes Grundstück** angenommen.

1.1.5 Zweck der Wertermittlung

- Laut **Auskunft** des **Auftraggebers** wird das **Verkehrswertgutachten ausschließlich** für **Finanzierungszwecke der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften** bei der **Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG** und der **Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA)** benötigt.

[2] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.2.1.2.

- Das Gutachten darf **auch** für **Konsortialfinanzierungen** der **Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG** mit anderen Instituten des **Raiffeisensektors** verwendet werden.
- Der **Sachverständige weist** insbesondere darauf **hin**, dass das Verkehrswertgutachten **nicht** für **andere Zwecke** (z. B. ertrag- und umsatzsteuerrechtliche Zwecke, Bilanzierungszwecke, An- und Verkaufszwecke etc.) **Verwendung** finden darf.

1.2 Stichtage, Befundaufnahme und Besichtigung

1.2.1 Bewertungsstichtag

- Der **Bewertungsstichtag** ist jener **Tag**, für den der **Wert ermittelt** wird.[3]
- Als Bewertungsstichtag gilt im vorliegenden Fall das **Datum der Befundaufnahme** (vgl. Pkt. 1.2.3 auf S. 8 in diesem Gutachten), d. h. der **10. Februar 2026.**

1.2.2 Qualitätsstichtag

- Der **Qualitätsstichtag** ist jener **Tag**, an dem aus **rechtlichen** oder **sonstigen Gründen** der **Liegenschaftszustand** zu einem **anderen Zeitpunkt als** zum **Bewertungsstichtag** maßgebend ist.[4]
- Im bewertungsgegenständlichen Fall entspricht der **Qualitätsstichtag** dem **Zeitpunkt der Fertigstellung der geplanten Doppelhäuser.**
- Da die **Projektentwicklungslaufzeit** im Rahmen des **vorliegenden Gutachtens mit rund 2,50 Jahr angenommen** wird, entspricht der **Qualitätsstichtag** dem **10. August 2028**.

1.2.3 Befundaufnahme

- Die **Befundaufnahme** der **Liegenschaften** wurde am **10. Februar 2026** von Frau **Lisa-Maria Strobl, MSc** (Mitarbeiterin der Realbewertung Gerald Stocker e. U.) durchgeführt.
- Bei der Befundaufnahme von Haus Top 4 war **Herr Harris**, Bauarbeiter, **anwesend**.

1.2.4 Besichtigung

1.2.4.1 Besondere Hinweise

Bei der **Befundaufnahme** wurde die bewertungsgegenständlichen Liegenschaften wie folgt **besichtigt**:

- Die **Besichtigung** bezog sich auf die bewertungsgegenständlichen Liegenschaften, die **unbebauten Grundstücke** sowie **Außenansichten der Doppelhäuser (Bauphase 1)**.
- Im Rahmen der Befundaufnahme konnten die **Nutzflächen der Doppelhaushälfte (Bauphase 1) Top 4** besichtigt werden.

[3] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.8.
[4] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.22.

1.2.4.2 Allgemeine Hinweise

- Die Liegenschaften wurden mit **bloßem Augenschein** besichtigt. Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen, des Grundstückes und des Bodens erfolgt ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen.
- Eine **Überprüfung** der **baubehördlichen Genehmigung** wurde auftragsgemäß **nicht durchgeführt**.
- Vom Sachverständigen wurden **weder** eine **bauliche noch** eine **bauphysikalische Untersuchung** der Gebäude durchgeführt, **noch** wurde eine **Untersuchung** der **Teile** durchgeführt, welche **überdeckt** sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind. Die **Funktionsfähigkeit** der **haustechnischen** und **sonstigen technischen Anlagen** wurde seitens der Sachverständigen **nicht geprüft**.
- **Detaillierte Untersuchungen**, insb. zerstörende Untersuchungen wurden **nicht ausgeführt**, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegte Unterlagen oder Annahmen beruhen. Sie dürfen daher nicht so interpretiert werden, als würden diese die Konstruktion oder das bauliche Tragwerk in seiner Gesamtheit beurteilen.
- Es wird ausdrücklich festgehalten, dass dieses Gutachten jedenfalls **kein Gutachten** über den allgemeinen **Erhaltungszustand** des Hauses i. S. d. **§ 37 (4) WEG 2002** darstellt. 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.

1.3 Bewertungsgrundlagen und Unterlagen

Der Sachverständige geht bei der **Gutachtenserstellung** von den ihm zur Verfügung **gestellten Unterlagen** und dem ihm **übermittelten** sowie **selbst beschafften Informationen** aus.

1.3.1 Unterlagen des Auftraggebers

Die nachfolgenden Unterlagen wurden dem Sachverständigen **seitens** des **Auftraggebers übermittelt** und bilden die **Grundlage** für die vorliegende Wertermittlung:

- Ausstattungsliste der Wohnhausanlage, Stand Jänner 2024
- Bau- und Ausstattungsbeschreibung für die Neuerrichtung einer schlüsselfertigen Wohnhausanlage mit 52 Wohnhäuser auf 26 Grundstücke, tlw. Doppelhaus, tlw. Als Reihenhaus und tlw. als Quattrohaus konzipiert, aufgeschlossen, inkl. Aufschließungsstraßen und PKW-Stellplätze, tlw. Carport mit Nebengebäude (Gerätehaus), Stand Jänner 2024
- Einreichpläne der Errichtung der Doppelhäuser (DH 05, DH 06, DH 07, DH, 08, RH 01, RH 02, RH 03 und RH 04) vom 25. Februar 2025 (Planinhalte: Grundrisse Lagepläne, Schnitte, Ansichten)
- Kaufvertrag vom 28. Oktober 2025
- Kaufvertrag vom 15. April 2025
- Kaufverträge im Entwurf
- Sämtliche Unterlagen aus dem Erstgutachten 2024
- Teilungsplan vom 27. März 2024

1.3.2 Selbst beschaffte Unterlagen

Die nachfolgenden Unterlagen wurden **vom Sachverständigen erhoben** und finden im Rahmen des vorliegenden Gutachtens **Verwendung**:

- Bevölkerungsentwicklung: Abfrage über den öffentlichen Datenanbieter Statistik Austria
- Denkmalschutz: Einsicht in die Denkmalliste des Bundesdenkmalamtes
- Grundbuchauszug: Abfrage über den privaten Datenanbieter Manz
- Bebauungs- und Flächenwidmungsplan sowie Höhe des Einheitssatzes für die Aufschließungskosten: Auszug der Marktgemeinde Prinzersdorf
- Infrastruktur: Auszug über den privaten Datenanbieter ImmoNetZT
- Katastralplan: Auszug über die Online-Auskunft Niederösterreich-Atlas
- Lärminfo-Karte: Auszug über den öffentlichen Datenanbieter Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie
- Marktübliche Finanzierungskosten über die Auskunft von Banken und Sparkassen
- Marktübliche Herstellungskosten über den Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
- Naturgefahren: Abfrage über den öffentlichen Datenanbieter eHora
- Preisentwicklung des Baupreisindex 2020 für den Wohnhaus- und Siedlungsbau über den öffentlichen Datenanbieter Statistik Austria
- Rücksprache bei Immobilienmaklern, Immobilienverwaltern und Sachverständigenkollegen
- Senderkataster: Auszug über den öffentlichen Datenanbieter Forum Mobilkommunikation
- Verdachtsflächenkataster: Auszug über den öffentlichen Datenanbieter Umweltbundesamt GmbH
- Vergleichswertermittlung: Vergleichstransaktionen von Doppelhäusern, Reihenhäusern, Einfamilienhäusern in der Marktgemeinde Prinzersdorf sowie in den Umlandgemeinden über den privaten Datenanbieter ImmoNetZT

1.4 Vorbemerkungen

1.4.1 Liegenschaftsbewertungsgesetz und Normengruppe B 1802

Das Gutachten wurde nach den Bestimmungen des **Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992** sowie unter Berücksichtigung der folgenden Normen aus der **Normengruppe B 1802** erstellt:

- ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren
- ÖNORM B 1802-2: Liegenschaftsbewertung Teil 2: Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren)
- ÖNORM B 1802-3: Liegenschaftsbewertung Teil 3: Residualwertverfahren

1.4.2 Einhaltung nationaler und internationaler Standards

- **Nationale Standards:**
  - Dem Sachverständigenwesen liegt in Österreich das Sachverständigen- und Dolmetschergesetz (SDG) zugrunde.
  - Sofern die Wertermittlung für eine Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien erstellt wird, erfolgt die Bewertung gem. § 29 ImmoInvFG (Immobilien-Investmentfondsgesetz)
- **Internationale Standards:** Der Sachverständige hält im Rahmen der Wertermittlung zudem die nachfolgenden internationalen Richtlinien ein:
  - European Valuation Standards (EVS) 2020 der TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations)
  - International Valuation Standards (IVS) 2020 des IVSC (International Valuation Standards Committee)
  - Bewertung – Globale Standards 2020 der RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)
  - International Accounting Standards (IAS)/International Financial Reporting Standards (IFRS) des IASB (International Accounting Standards Board)

1.4.3 Verkehrswert und andere Wertbegriffe

Der **Verkehrswert** ist jener **Preis**, der bei einer **Veräußerung** der Liegenschaft im **redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt** werden kann.[5] Bei der Ermittlung des Verkehrswertes haben die **besondere Vorliebe** und andere **ideelle Wertzumessungen** einzelner Personen **außer Betracht** zu bleiben.[6] Der Verkehrswert entspricht dem **Marktwert** einer Liegenschaft.[7]

Im Rahmen der Wertermittlung sind – in vollständiger Übereinstimmung mit dem Auftraggeber – **Annahmen** (vgl. Pkt. 1.1.3 auf S. 6 in diesem Gutachten) zu berücksichtigen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der **Verkehrswert nicht ident** mit den **nachfolgenden Wertbegriffen**, die u. a. in der ÖNORM B 1802-1 definiert werden, **ist**:

- beizulegender Zeitwert
- beizulegender Wert
- Beleihungswert nach BWG bzw. EVS
- fairer Wert
- Fixpreis nach WGG
- Individualwert
- vorhandener Bauwert gem. BauRG

Weiters ist der **Verkehrswert nicht** mit den folgenden – im **Ertragsteuer- und Unternehmensrecht** – definierten Wertbegriffen **ident**:

- fiktive Anschaffungskosten
- gemeiner Wert
- Teilwert

[5] Vgl. § 2 (2) LBG, vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.26.
[6] Vgl. § 2 (3) LBG.
[7] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Anm. 1 zu Pkt. 3.26. Demnach führen die Ermittlung des Verkehrswertes und die Ermittlung des Marktwertes gem. § 103 (1) lit aa bb BWG sowie gem. EVS 2020 zum selben Ergebnis.

1.4.4 Lastenfreiheit

- Die vorliegende **Wertermittlung** erfolgt – wenn nicht ausdrücklich anders angegeben – **geldlastenfrei**. Eine **rechtliche** und **steuerliche Beurteilung** wird vom Gutachter **nicht vorgenommen**. Es wird angenommen, dass ggf. wertbeeinflussende **Abgaben**, **Beiträge** oder **Gebühren** zum **Stichtag bezahlt** sind. Der Gutachter geht davon aus, dass **Grundstücksabtretungen**, **Sonderumlagen** oder ähnliches **nicht mehr anfallen**.
- Es wurde **nicht geprüft**, ob zugunsten des Bewertungsgrundstücks irgendwelche **nicht** im **Grundbuch** eingetragenen **Rechte und Lasten**, auch aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen, oder dinglich nicht gesicherte Verpflichtungen der Liegenschaftseigentümer **bestehen**.

1.4.5 Währungsbeträge, Flächenmaße

- Die **Währungsbeträge** sind in **Euro** angegeben. Die **Flächenmaße** werden in **Quadratmeter** angegeben. Maße und Flächen sind den **vorgelegten Unterlagen entnommen** und wurden örtlich **nicht** oder nur **stichprobenweise überprüft**. Technische **Berechnungen** wurden **überschlägig**, d. h. in einem Genauigkeitsmaß ausgeführt, wie es für die Ermittlung des Wertes maßgeblich ist.
- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird **angenommen**, dass **konsensgemäß gebaut** wird und wurde, daher **keine Abweichungen** der **tatsächlichen Bauführung** vom **genehmigten Bauplan** vorliegen und auch künftig nicht vorliegen werden und sämtliche behördliche **Auflagen erfüllt** wurden und auch künftig werden.
- 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.

1.4.6 Gebäudeausstattung, Außenanlagen, Fahrnisse, Bauaufträge

- Die Bewertung der Liegenschaften **beinhaltet** grundsätzlich alle auf den Grundstücken errichteten **Gebäude** und die darin eingebaute **Gebäudeausstattung**, wie Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen etc. Weiters sind Außenanlagen, Einfriedungen, Gartengestaltungsbauwerke sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen im ermittelten Wert berücksichtigt.
- Die auf der Liegenschaft vorhandenen **Fahrnisse**, wie Möblierung, Gerätschaften, Hausrat etc. sind im ermittelten Wert **nicht eingerechnet**.
- **Bauaufträge** wurden seitens des Auftraggebers des vorliegenden Gutachtens **nicht bekannt gegeben**. Sonstige Verfahren wurden nicht erhoben oder mitgeteilt und werden daher im Rahmen der vorliegenden Bewertung nicht berücksichtigt.

1.4.7 Umsatzsteuer

- Die Lieferung von Grundstücken ist **steuerfrei**.[8] Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremden Grund und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerbefreit. Es besteht allerdings die **Möglichkeit**, diese Lieferungen gem. **§ 6 (2) UStG steuerpflichtig zu behandeln**.
- Wird die Immobilie bei freihändigem Verkauf mit **Inrechnungstellung** von **20 % USt** verwertet, so ist die Umsatzsteuer dem im Gutachten ausgewiesenen Verkehrswert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine ev. **Vorsteuerkorrektur** nicht nötig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20 % USt verkauft werden, wären ev. geltend gemachte **Vorsteuerabzüge** von baulichen Maßnahmen der letzten 10 oder 20 Jahre zu **berichtigen** und anteilig an die **Finanzverwaltung abzuführen**.
- Im **Zwangsversteigerungsverfahren** kommt es zum **Übergang der Steuerschuld**, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gem. § 6 (2) UStG verzichtet und der Erwerber ein Unternehmer oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist.[9] **Bemessungsgrundlage** in den Fällen des Übergangs der Steuerschuld ist das **Meistbot**, welches in diesem Fall einen **Nettobetrag** (also exkl. der auf den Erwerber übergehenden USt) darstellt.
- Erfolgt eine **Option** zur **Steuerpflicht** und handelt es sich bei dem Erwerber weder um einen Unternehmer noch um eine juristische Person öffentlichen Rechts, ist das **Meistbot** als **Bruttobetrag** zu verstehen. Der Verzicht auf die Steuerbefreiung ist an keine besondere Form gebunden. Eine Option zur Steuerpflicht ist nur zulässig, wenn sie **spätestens 14 Tage** nach Bekanntgabe des Schätzwertes dem **Gericht mitgeteilt** wird.

1.4.8 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

- Angesichts der **Unsicherheit** einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insb. der Notwendigkeit, auf **Erfahrungswerte** zurückzugreifen und **Annahmen** zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung **keine** mit **mathematischer Exaktheit feststehende Größe**. Dennoch hat der Gutachter nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.[10]
- Auftraggeber sind entsprechend der Bestimmungen der ÖNORM B 1802-1 insb. darauf hinzuweisen, dass der ermittelte **Verkehrs- bzw. Marktwert** bzw. andere ermittelte Werte **nicht bedeuten**, dass ein entsprechender **Preis** auch bei **gleichbleibenden äußeren Umständen** im **Einzelfall jederzeit**, insb. kurzfristig, am **Markt realisierbar** ist.[11]
- Je nach **Verwertungsdauer** und **Anzahl** der **Interessenten** kann der erzielte **Kaufpreis** daher innerhalb einer **Bandbreite** nach oben und unten **abweichen**. Die Größe der Bandbreite hängt dabei vom **Immobilientyp** (Einfamilienhaus, Eigentumswohnung, Büroobjekt, Mietzinshaus, Sonderimmobilie etc.) und der **Größe** des jeweiligen **Immobilienteilmarktes** (Lage der Liegenschaft in einem Ballungszentrum mit vielen Marktteilnehmern oder Lage in einem ländlichen Gebiet mit geringer Immobiliennachfrage) ab.

[8] Vgl. § 6 (1) Z 9 lit a UStG.
[9] Vgl. § 19 (1b) lit c UStG.
[10] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.4.
[11] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.4.

1.4.9 Vertraulichkeit, Haftung, Veröffentlichung und Unabhängigkeit

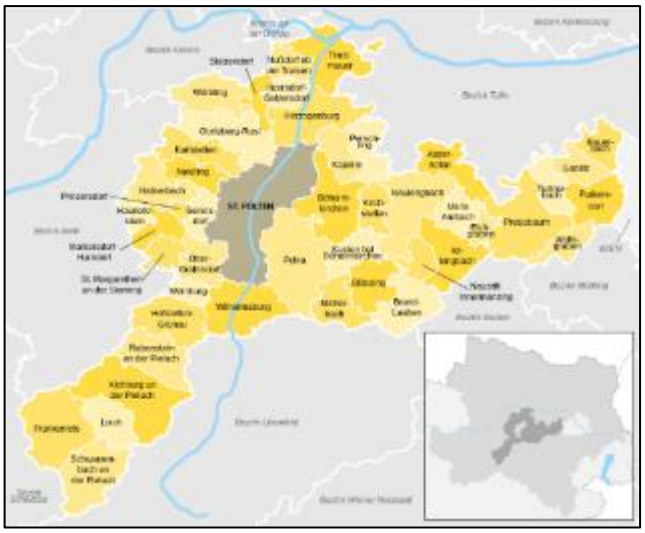
- Meine **Bewertungen** und **Berichte** sind **streng vertraulich** und **nur** für das **finanzierende Kreditinstitut** bestimmt. Sämtliche **Informationen** und **Unterlagen**, welche mir von Seiten des Auftraggebers schriftlich oder mündlich zur Verfügung gestellt werden, werden von mir **streng vertraulich** behandelt, insb. auch nach Beendigung des Auftrages. An **Dritte** dürfen vertrauliche Informationen **nur** nach vorheriger **ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung** durch den Auftraggeber weitergegeben werden.
- Der **vorliegende Bericht** wurde ausschließlich zu dem o. a. **Zweck der Wertermittlung** (vgl. Pkt. 1.1.5 auf S. 7 in diesem Gutachten) erstellt. Es wird eine **Haftung gegenüber** dem **Auftraggeber** und dem **finanzierenden Kreditinstitut** übernommen. **Gegenüber dritten Parteien** wird **keine Haftung** übernommen für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.
- Die **Haftung** für die **Richtigkeit** des **Verkehrswertgutachtens** wird von meiner abgeschlossenen **Vermögensschadenshaftpflichtversicherung** übernommen. Ich weise darauf hin, dass sämtliche Ansprüche des Auftraggebers für allenfalls eintretende Schadensfälle für den **einzelnen Schadensfall** auf die **Deckungssumme** mit dem Betrag von **€ 10.000.000,– beschränkt** ist.
- Für **entgangenen Gewinn**, mittelbare **Schäden** und **Folgeschäden**, insbesondere auch **Mangelfolgeschäden** und **immaterielle Schäden** kann **keine Haftung** übernommen werden.
- Dieser Bericht darf **ohne** meine **schriftliche** und vorab erteilte **Zustimmung** zu Form und Kontext, in dem es erscheinen soll, **weder** in Teilen noch im Ganzen in veröffentlichten Unterlagen, Rundschreiben oder Verlautbarungen Erwähnung finden **noch** in einer anderen Weise **veröffentlicht** werden.
- Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass sie diese Liegenschaftsbewertung als **unabhängiger Gutachter** objektiv und unparteiisch erstellt hat.

2 Befund

Im **Befund** wird der Bewertungsgegenstand nach seinen **Wertbestimmungsmerkmalen** und seinen **sonstigen** für die Bewertung bedeutsamen **Eigenschaften tatsächlicher** bzw. **rechtlicher Art** beschrieben.

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage



Die **bewertungsgegenständlichen Liegenschaften** liegen im **niederösterreichischen Bezirk St. Pölten** (in älterer Form St. Pölten-Land). Der Bezirk umfasst auf einer **Fläche** von rund **1.286,88 km²** insgesamt **45 Gemeinden**, darunter sechs Städte und 25 Marktgemeinden mit insgesamt **134.755 Einwohnern** (Stand 1. Jänner 2025). Im Jahr 2015 wurde vom Niederösterreichischen Landtag beschlossen, dass der Bezirk Wien-Umgebung mit 31. Dezember 2016 aufgelöst wird. Anschließend wurde von der Landesregierung die Neuzuteilung der Gemeinden auf die angrenzenden Bezirke durchgeführt: Die Gemeinden Gablitz, Mauerbach, Pressbaum, Purkersdorf, Tullnerbach und Wolfsgraben wurden Teil des Bezirkes St. Pölten

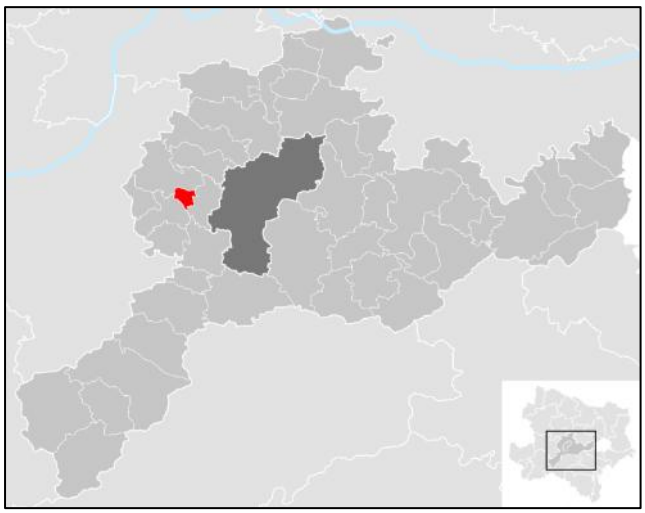
Der Bezirk St. Pölten umfasst das **Umland** der **Landeshauptstadt St. Pölten** und die **Wienerwald-Gemeinden unmittelbar westlich von Wien. Außenstellen** der **Bezirkshauptmannschaft** St. Pölten-Land existieren in **Kirchberg an der Pielach, Neulengbach** und **Purkersdorf**. Landschaftlich zählt der größte Teil des Bezirks zum **Mostviertel** bis auf die 2017 dazugekommenen Wienerwald-Gemeinden, die zum **Industrieviertel** zählen. Er gehört zur Hauptregion der **Raumplanung NÖ-Mitte**.

Zu den **Nachbarbezirken** zählen im **Norden** der Bezirk Krems mit der Statutarstadt Krems an der Donau, im **Nord-Osten** der Bezirk Tulln, im **Osten** die Wiener Bezirke Penzing und Hietzing, im **Südosten** die Bezirke Mödling und Baden, im **Süden** der Bezirk Lilienfeld und im **Westen** die Bezirke Scheibbs und Melk.

Verkehrsmäßig wird der Bezirk St. Pölten vor allem durch die **A 1-West-Autobahn** von Wien nach Salzburg, der **B1 Wiener Straße** und die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden **S33 Kremser Schnellstraße**, die **B20 Mariazeller Straße** und die **B39 Pielachtal Straße** erschlossen.

Die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr** wird vor allem durch die **Österreichischen Bundesbahnen** durch die **Westbahnstrecke**, die **Mariazeller Bahn** sowie regionale und überregionale **Buslinien** gewährleistet.

2.1.2 Mikrolage



Die **Marktgemeinde Prinzersdorf** mit **1.740 Einwohnern** (Stand: 1. Jänner 2025) liegt mit einer **Fläche** von ca. **4,06 km²** in der **Wienerwald-Region** im **Bezirk St. Pölten** am Hauptkamm des **Wienerwaldes** im **Industrieviertel**. Prinzersdorf liegt im **Mostviertel** in Niederösterreich westlich von **Sankt Pölten** im Tal der **Pielach** am Südrand des **Dunkelsteinerwaldes**. Die Fläche der Marktgemeinde umfasst 4,06 Quadratkilometer. 11,37 Prozent der Fläche sind bewaldet. Das Gemeindegebiet umfasst folgende zwei Ortschaften (in Klammern Einwohnerzahl Stand 1. Jänner 2025: Prinzersdorf (1685) und Uttendorf (55). Die Gemeinde besteht aus den Katastralgemeinden Prinzersdorf und Uttendorf.

Im Jahr **2010** wurden von den sieben landwirtschaftlichen Betrieben vier im Haupt-, zwei im Nebenerwerb und eine von einer juristischen Person geführt. Diese eine bewirtschaftete mehr als die Hälfte der Flächen. Im **Produktionssektor** waren **sechzig Prozent** der Erwerbstätigen mit der **Herstellung von Waren** beschäftigt, **vierzig Prozent** arbeiteten im **Baugewerbe**. Die größten Arbeitgeber im Dienstleistungssektor waren die sozialen und öffentlichen Dienste sowie der Handel.

Von den beinahe **800 Erwerbstätigen**, die im Jahr 2011 in Prinzersdorf wohnten, **pendelten** mehr als **achtzig Prozent** aus. Von den umliegenden Gemeinden kamen **400 Menschen zur Arbeit nach Prinzersdorf**.

Im Gemeindegebiet entspringt die **Wien**, die durch das von ihr gebildete Wiental bis in den Wiener Donaukanal fließt. Pressbaum selbst liegt zum größten Teil im **Wiental** und in anschließenden **Seitentälern** wie der Pfalzau, dem Weidlingbachtal und der Brentenmais. An manchen Abschlüssen der Täler liegen Sättel wie der Rauchengern, der Hengstl oder der Rekawinkler Berg. Höher gelegene Ortsteile sind Dürrwien, Haitzawinkel, in der Bonna, Rekawinkel und Schwabendörfl, wobei letztere beiden direkt am Hauptkamm des Wienerwaldes liegen. Ca. 78 Prozent der Fläche sind bewaldet.

Prinzersdorf liegt unmittelbar an der **Wiener Straße B1** sowie der **Westbahn** mit eigenem Bahnhof, sodass beste Verbindungen in die nahe gelegene Landeshauptstadt **St. Pölten** zur Verfügung stehen. Obwohl ebenfalls nahe gelegen, ist die Westautobahn A1 erst nach einigen Kilometer Fahrt auf der B1 zu erreichen, wobei zur Anschlussstelle St. Pölten Süd das Stadtgebiet durchfahren werden muss.

Die **Bevölkerungsentwicklung bis** zum Jahr **2021** sowie die **Bevölkerungsprognosen bis** zu den Jahren **2035** und **2050** sind in der folgenden Abbildung dargestellt:

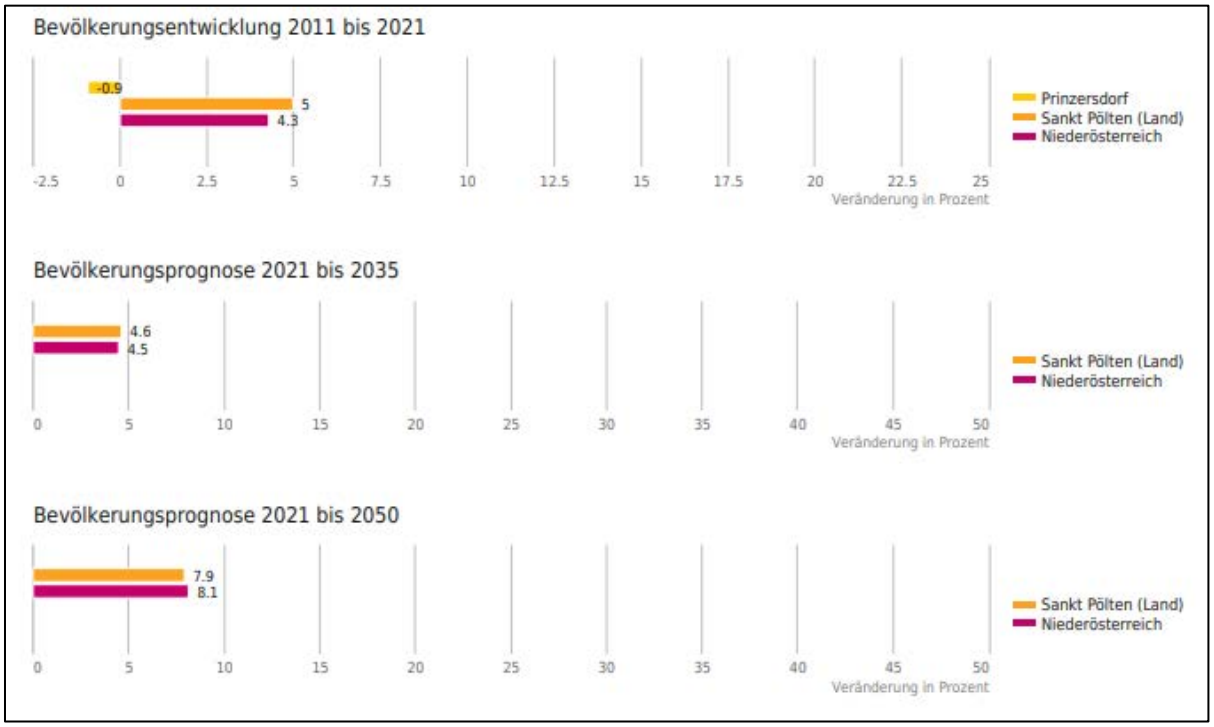


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung und -prognose Marktgemeinde Prinzersdorf von 2001 bis 2050[12]

[12] Vgl. Immoservice Austria (2026), S. B 21.

Die **Altersverteilung** in der **Marktgemeinde Prinzersdorf** als auch im **direkten Wohnumfeld** ist durch die **Gruppe** der **25- bis 44-Jährigen** geprägt. An zweiter Stelle folgt die **Gruppe über 45- bis 64-Jährigen** und an dritter Stelle die **Gruppe** der **über 64-Jährigen:**

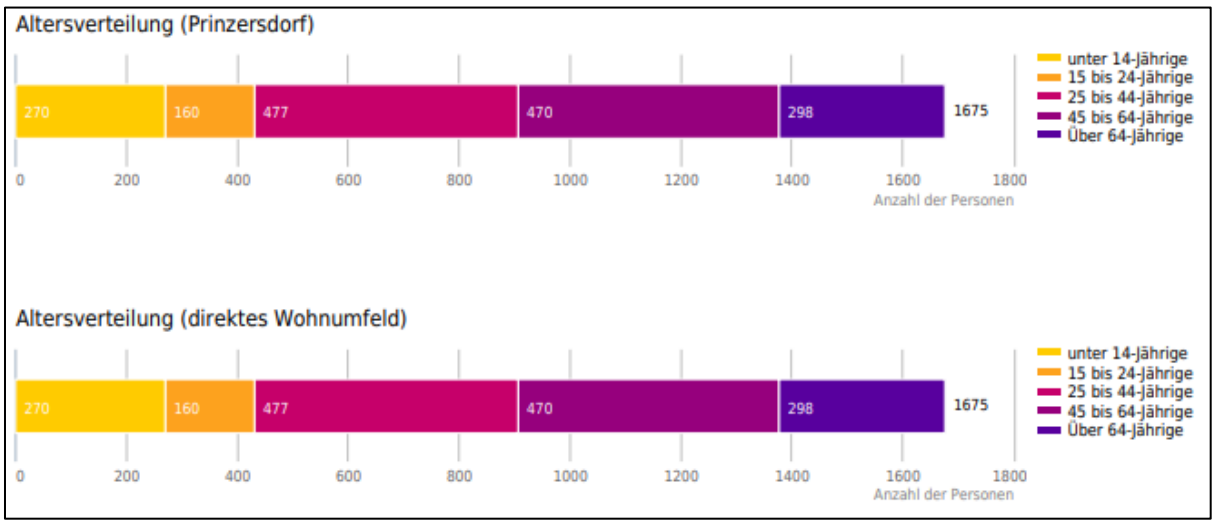


Abbildung 2: Altersverteilung Markgemeinde Prinzersdorf und direktes Wohnumfeld[13]

Die **Arbeitsplatzdichte** gibt Aufschluss darüber, wie viele Arbeitsplätze in der Stadt oder in der Gemeinde vorhanden sind. Eine Dichte von rund 500 Arbeitsplätzen je 1.000 Personen bedeutet ein ausgewogenes Verhältnis von Arbeitsplätzen und Wohnbevölkerung. Die **Marktgemeinde Prinzersdorf** weist eine Arbeitsplatzdichte von **337 Beschäftigen** je 1.000 Personen auf, was darauf hinweist, dass die Gemeinde eindeutig eine **Wohngemeinde** darstellt. Diese Arbeitsplatzdichte liegt **unter** dem **Niederösterreich-Schnitt** von 400 Beschäftigten und **über** dem Schnitt des **Bezirks Sankt Pölten (Land)** mit 292 Beschäftigten.

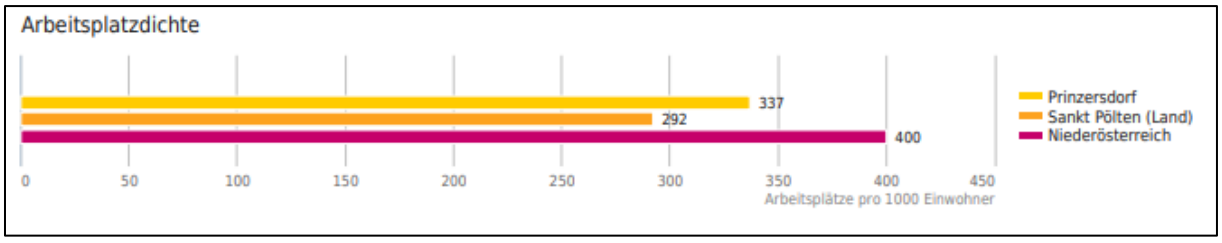


Abbildung 3: Arbeitsplatzdichte Marktgemeinde Prinzersdorf[14]

[13] Vgl. Immoservice Austria (2026), S. B 20.
[14] Vgl. Immoservice Austria (2026), S. B 19.

In der **unmittelbaren** und **mittelbaren Umgebung** zu den bewertungsgegenständlichen Liegenschaften und in den **umliegenden Gemeinden** befinden sich **Kindergärten bzw. Kinderbetreuungseinrichtungen, Volksschulen, weiterführende Schulen, Hochschulen sowie sonstige Bildungseinrichtungen:**

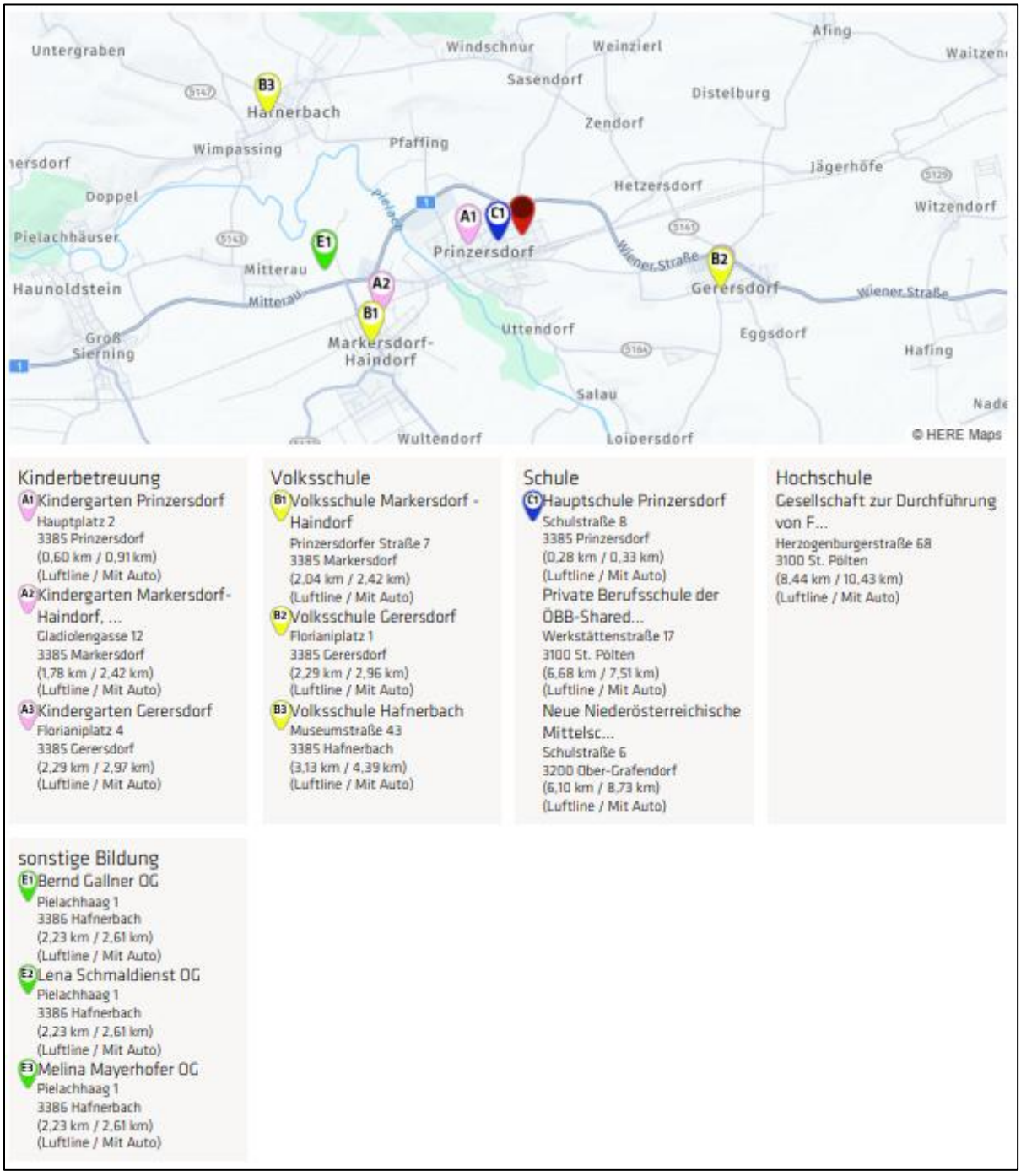


Abbildung 4: Ausbildung und Kinderbetreuung Marktgemeinde Prinzersdorf [15]

[15] Vgl. Immoservice Austria (2026), S. B 010.

In der **unmittelbaren** und **mittelbaren Umgebung** zu den bewertungsgegenständlichen Liegenschaften und den **umliegenden Gemeinden** finden sich **praktische Ärzte**, **Zahnärzte**, **Fachärzte** und **Kinderärzte:**

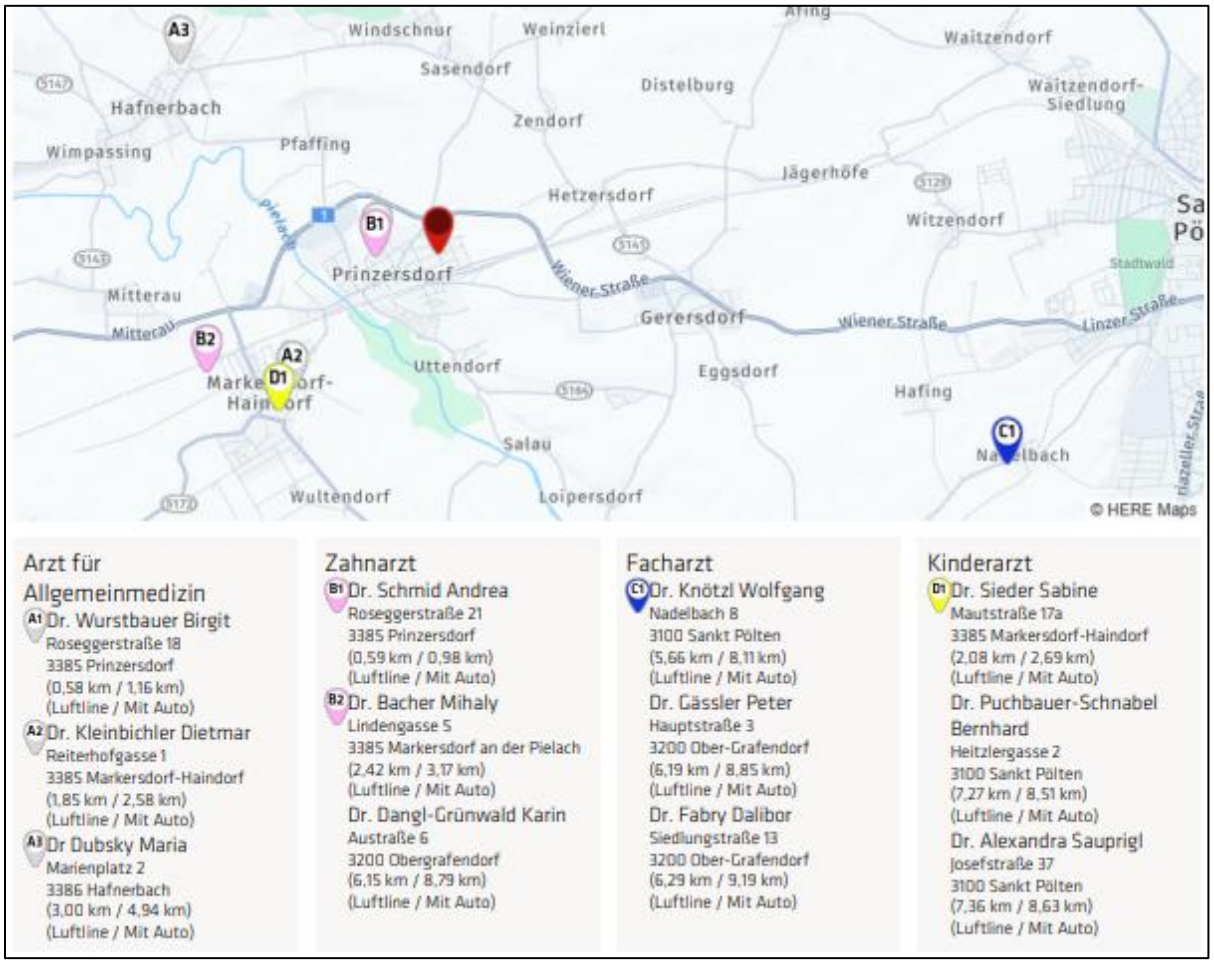


Abbildung 5: Ärzte Marktgemeinde Prinzersdorf [16]

[16] Vgl. Immoservice Austria (2026), S. B 14.

In der **unmittelbaren und mittelbaren Umgebung** zu den bewertungsgegenständlichen Liegenschaften und den **umliegenden Gemeinden** finden sich **Apotheken**, **Ärztezentren bzw. Krankenhäuser, Physio- und Psychotherapeuten, Seniorenheime** sowie **Tierärzte**:

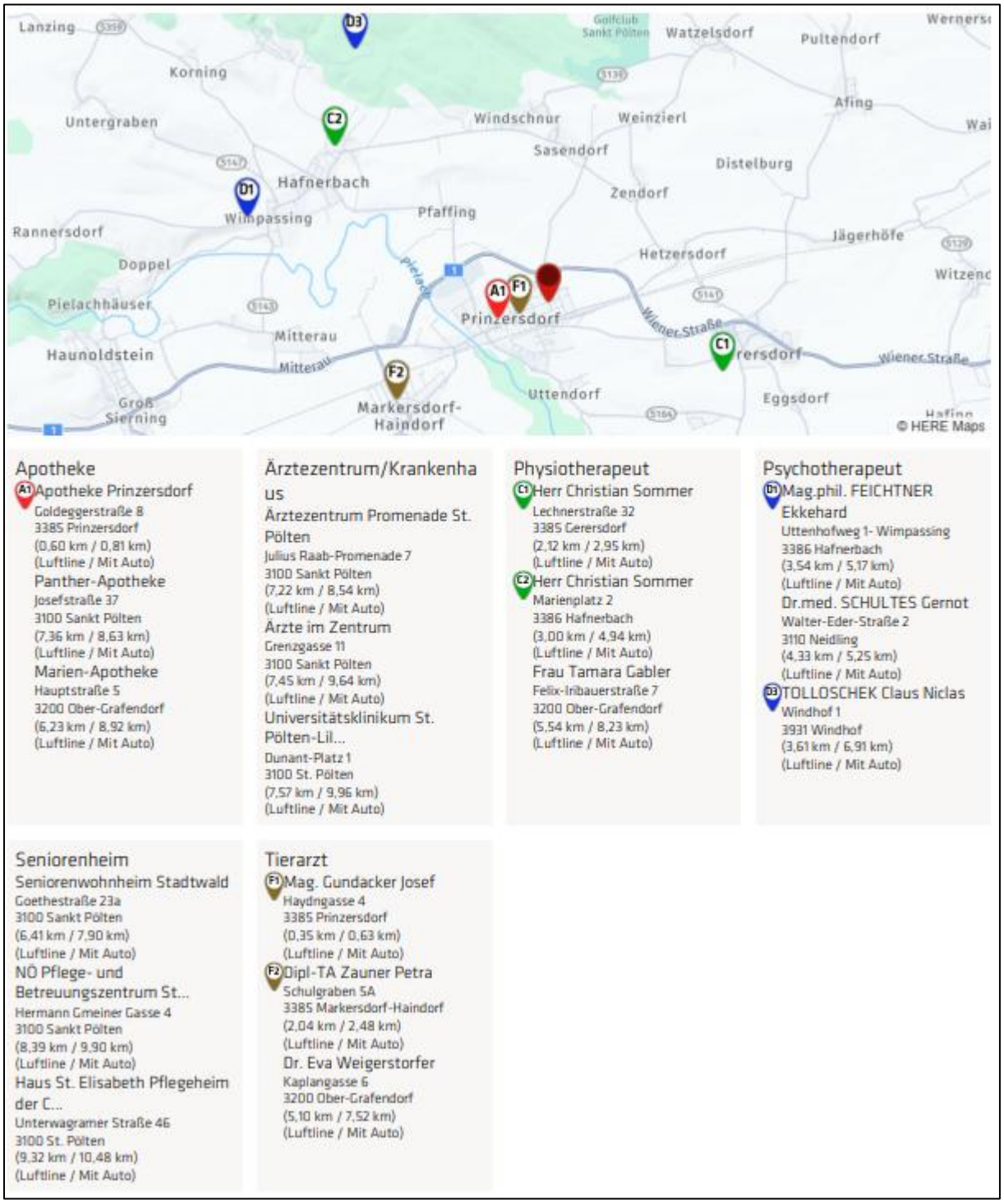


Abbildung 6: Medizinische Einrichtungen und Therapie Marktgemeinde Prinzersdorf [17]

[17] Vgl. Immoservice Austria (2026), S. B 16.

In der **unmittelbaren und mittelbaren Umgebung** zu den bewertungsgegenständlichen Liegenschaften und den **umliegenden Gemeinden** finden sich **Banken**, **Postfilialen**, **Tankstellen** und **Trafiken**:

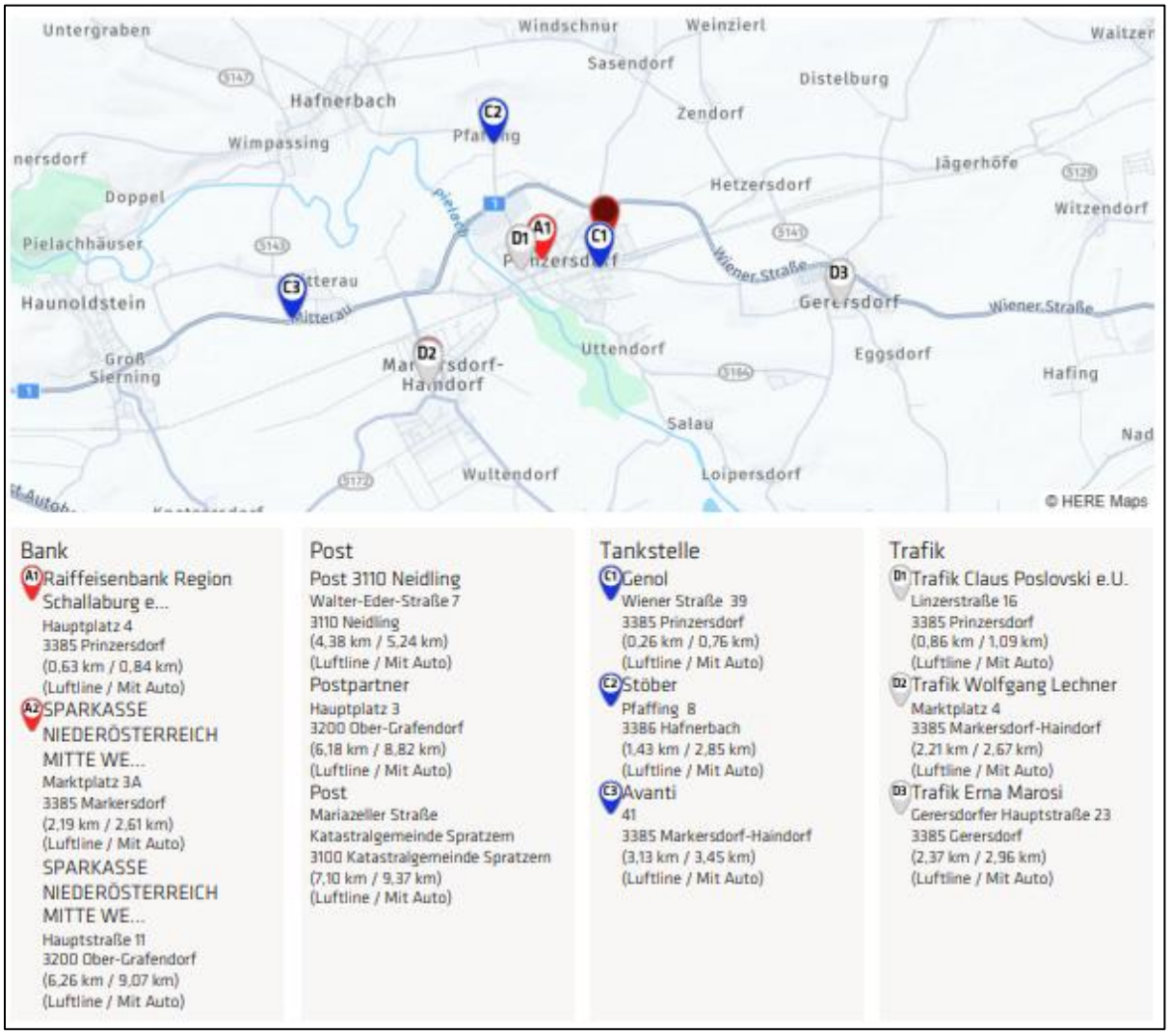


Abbildung 7: Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken) Marktgemeinde Prinzersdorf[18]

[18] Vgl. Immoservice Austria (2026), S. B 08.

In der **unmittelbaren und mittelbaren Umgebung** zu den bewertungsgegenständlichen Liegenschaften und den **umliegenden Gemeinden** finden sich **Supermärkte**, **Bäckereien**, **Fleischer**, **Bäckereien und Drogerien**:

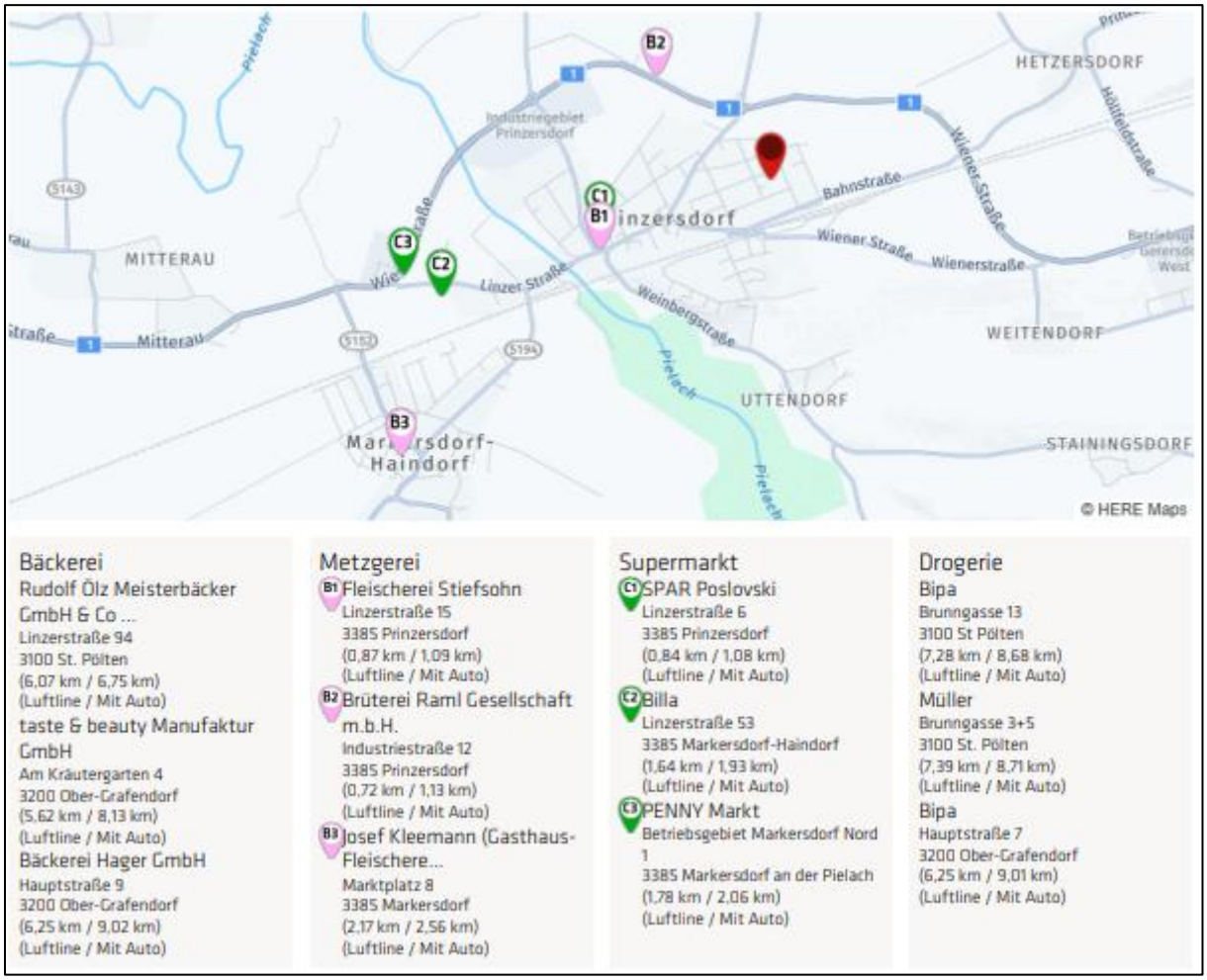


Abbildung 8: Nahversorger (Bäckerei, Fleischerei, Supermarkt, Drogerie) Marktgemeinde Prinzersdorf[19]

[19] Vgl. Immoservice Austria (2026), S. B 06.

Die Anbindung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften an den **öffentlichen Personennahverkehr** ist – insb. unter Berücksichtigung der Lage in der Marktgemeinde Prinzersdorf sowie der Lage im Bezirk St. Pölten (Land)– als **gut bis sehr gut** einzustufen:

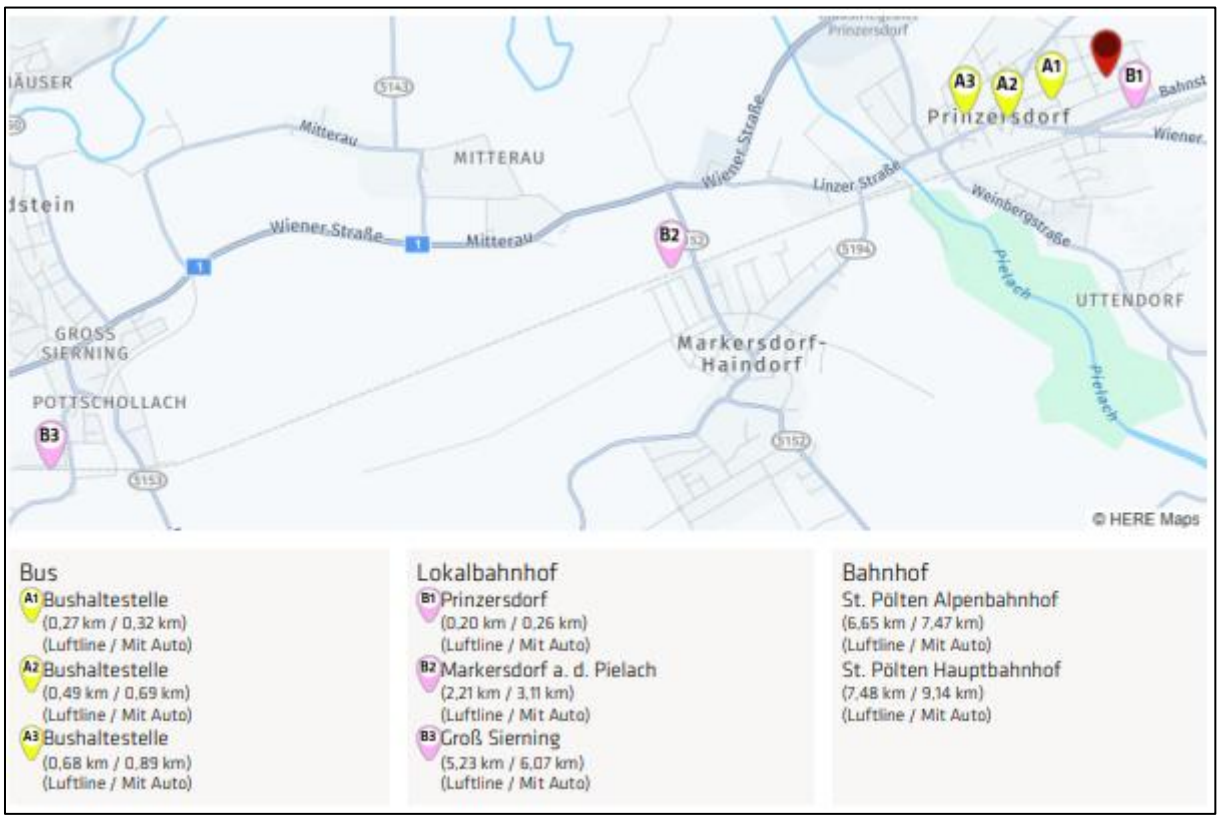


Abbildung 9: Öffentlicher Personennahverkehr Marktgemeinde Prinzersdorf[20]

[20] Vgl. Immoservice Austria (2026), S. B 18.

Die **bewertungsgegenständlichen Liegenschaften** liegen in der **Beethovenstraße o.N.** in **A-3385 Prinzersdorf**:

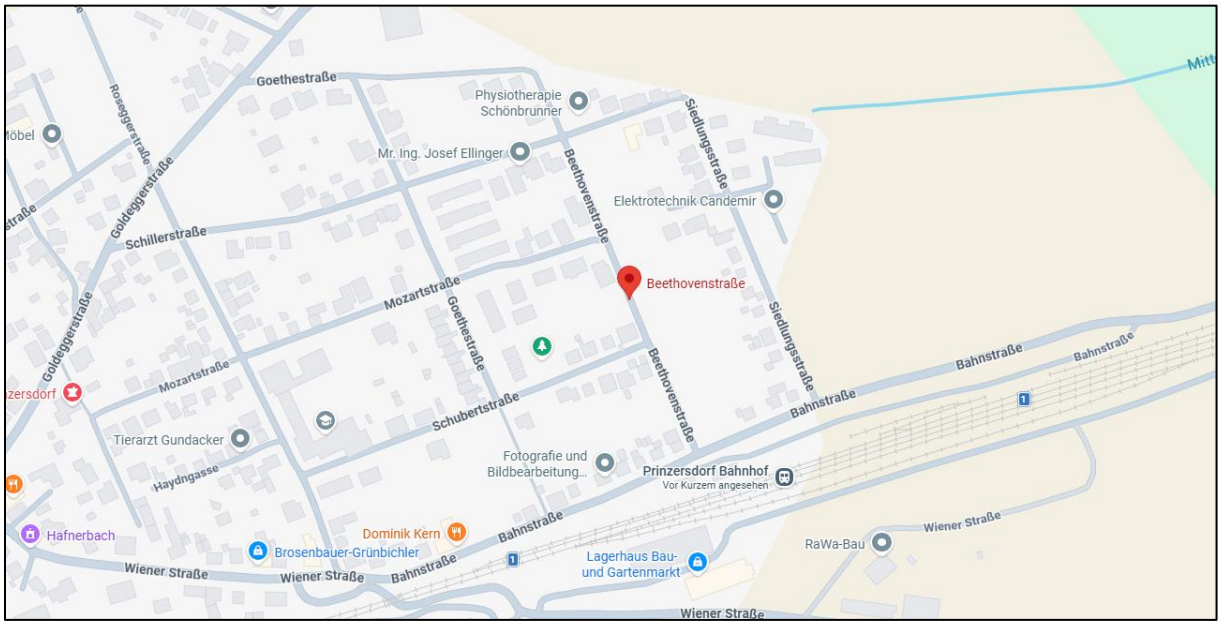


Abbildung 10: A-3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße o.N. (Karte)[21]

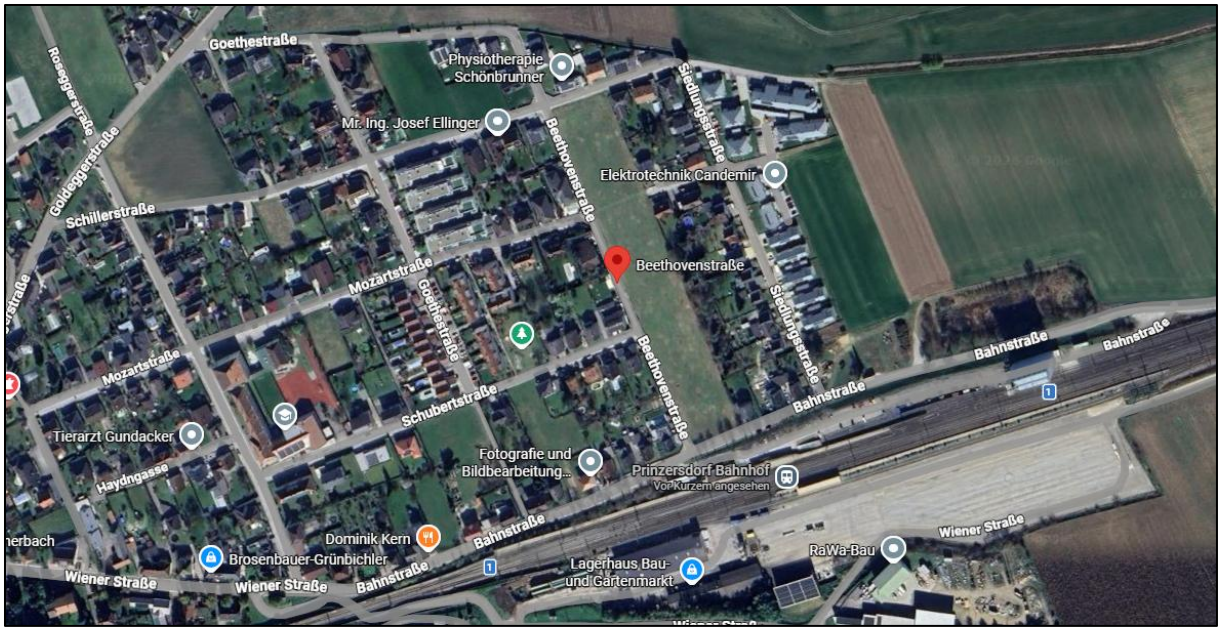


Abbildung 11: A-3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße o.N. (Luftbild)[22]

[21] Vgl. Google (2026), abrufbar unter: https://www.google.com/maps/place/Beethovenstra%C3%9Fe,+3385+Prinzersdorf/@48.2041618,15.5155244,14z/data=!4m6!3m5!1s0x47727961387b813b:0x483deda29d883ac0!8m2!3d48.2044416!4d15.5243951!16s%2Fg%2F1ts1lg73?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDIwOC4wIKXMD-SoASAFQAw%3D%3D, abgerufen am: 11. Februar 2026.

[22] Vgl. Google (2026), abrufbar unter: https://www.google.com/maps/place/Beethovenstra%C3%9Fe,+3385+Prinzersdorf/@48.2041618,15.5155244,5795m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x47727961387b813b:0x483deda29d883ac0!8m2!3d48.2044416!4d15.5243951!16s%2Fg%2F1ts1lg73?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDIwOC4wIKXMD-SoASAFQAw%3D%3D, abgerufen am: 11. Februar 2026.

Bei der gegenständlichen Lage handelt es sich **primär** um eine **Wohnlage**. Die nähere **Umgebung** wird durch **Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sowie unbebaute Grundstücke und dem Bahnhof Prinzersdorf** charakterisiert:




Abbildung 12: Blick Bahnstraße Richtung Nordosten (links) und Richtung Südwesten (rechts)




Abbildung 13: Blick von der Liegenschaft Richtung Südosten (links) und Südwesten (rechts)



Abbildung 14: Blick auf die angrenzende Liegenschaft im Südosten




Abbildung 15: Blick Beethovenstraße Richtung Südosten (links) und Richtung Nordwesten (rechts)




Abbildung 16: Blick auf die gegenüberliegende Straßenseite Richtung Südwesten (links) und Nordwesten (rechts)




Abbildung 17: Blick Beethovenstraße Richtung Südosten (links) und Richtung Nordwesten (rechts)




Abbildung 18: Blick auf die gegenüberliegende Straßenseite Richtung Südwesten (links) und Nordwesten (rechts)





Abbildung 19: Blick Motzartstraße Richtung Nordosten (links und rechts) und Richtung Westen (rechts)




Abbildung 20: Blick auf die gegenüberliegende Straßenseite Richtung Nordosten (links) und Südosten (rechts)



Abbildung 21: Blick auf die angrenzende Liegenschaft im Nordosten

Gesamt gesehen kann der **Standort** der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften insb. für **Wohnzwecke** – auf Basis einer üblichen Notenskala und unter Berücksichtigung der Lage im Bezirk St. Pölten (Land) – als **gut** bezeichnet werden:

Standortqualitätsmatrix	Sehr gut	Gut	Befriedigend	Genügend	Nicht genügend
Nähe zum Gemeindezentrum		■			
Infrastruktur		■			
Parken auf öffentlichem Grund			■		
Parken auf Eigengrund	■				
Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr	■	■			
Anbindung an den Individualverkehr		■			
Wohnlage		■			

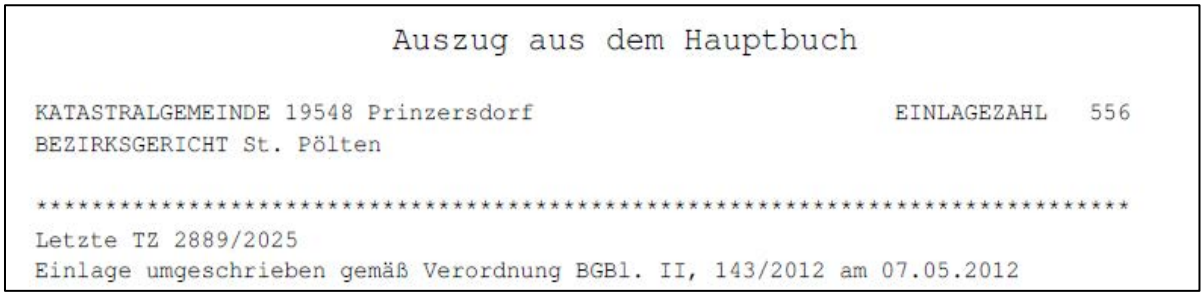
Tabelle 1: Standortbewertung

2.2 Grundbuch

2.2.1 EZ 556, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten

2.2.1.1 Aufschrift

Die bewertungsgegenständlichen Grundstücksteilflächen der Liegenschaft liegen in der **EZ 556, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten:**



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 19548 Prinzersdorf EINLAGEZAHL 556
BEZIRKSGERICHT St. Pölten

****

Letzte TZ 2889/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

Abbildung 22: EZ 556, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten (Ausschnitt)

2.2.1.2 A 1-Blatt

Die EZ 556, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten, umfasst folgende Grundstücke (Änderung in Vorbereitung) mit einer Gesamtfläche laut Grundbuch von 11.295 m²:

- **Gst.-Nr. 407/1** mit einer Fläche von **425 m² (nicht bewertungsgegenständlich),**
- **Gst. Nr. 407/2** mit einer Fläche von **402 m² (nicht bewertungsgegenständlich),**
- **Gst. Nr. 407/3** mit einer Fläche von **405 m² (nicht bewertungsgegenständlich),**
- **Gst. Nr. 407/4** mit einer Fläche von **443 m² (nicht bewertungsgegenständlich),**
- **Gst. Nr. 407/5** mit einer Fläche von **497 m²,**
- **Gst. Nr. 407/6** mit einer Fläche von **508 m²,**
- **Gst. Nr. 407/8** mit einer Fläche von **412 m²,**
- **Gst. Nr. 407/9** mit einer Fläche von **422 m²,**
- **Gst. Nr. 409/3** mit einer Fläche von **403 m² (nicht bewertungsgegenständlich),**
- **Gst. Nr. 409/4** mit einer Fläche von **512 m² (nicht bewertungsgegenständlich),**
- **Gst. Nr. 409/5** mit einer Fläche von **513 m² (nicht bewertungsgegenständlich),**
- **Gst. Nr. 409/6** mit einer Fläche von **417 m² (nicht bewertungsgegenständlich),**
- **Gst. Nr. 409/7** mit einer Fläche von **511 m²,**
- **Gst. Nr. 409/8** mit einer Fläche von **842 m²,**
- **Gst. Nr. 409/9** mit einer Fläche von **402 m²,**
- **Gst. Nr. 409/10** mit einer Fläche von **405 m²,**
- **Gst. Nr. 409/11** mit einer Fläche von **402 m²,**
- **Gst. Nr. 409/12** mit einer Fläche von **413 m²,**
- **Gst. Nr. 409/13** mit einer Fläche von **423 m²,**
- **Gst. Nr. 409/14** mit einer Fläche von **411 m²,**
- **Gst. Nr. 409/15** mit einer Fläche von **410 m²,**

- **Gst. Nr. 409/16** mit einer Fläche von **430 m²,**
- **Gst. Nr. 409/17** mit einer Fläche von **411 m²,**
- **Gst. Nr. 410/6** mit einer Fläche von **445 m²,**
- **Gst. Nr. 410/7** mit einer Fläche von **431 m².**

Die Grundstücke sind zum Bewertungsstichtag **nicht im Grenzkataster** eingetragen, weshalb die **Grundstücksflächen** laut Grundbuch und die **Grundstücksgrenzen nicht als rechtsverbindlich** angesehen werden können. Bei einer überschlägigen Plausibilisierung mit Hilfe des Flächenermittlungstools des NÖ-Atlas wurde ebenfalls eine Grundstücksfläche von rund 11.295 m² identifiziert.

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

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
407/1		Gärten(10)	(*	425)	Änderung in Vorbereitung Schillerstraße 22A
407/2		Gärten(10)	(*	402)	Änderung in Vorbereitung
407/3		Gärten(10)	(*	405)	Änderung in Vorbereitung Beethovenstraße 10A
407/4		Gärten(10)	(*	443)	Änderung in Vorbereitung Mozartstraße 47
407/5		Gärten(10)	(*	497)	Änderung in Vorbereitung
407/6		Gärten(10)	(*	508)	Änderung in Vorbereitung
407/8		Gärten(10)	(*	412)	Änderung in Vorbereitung
407/9		Gärten(10)	(*	422)	Änderung in Vorbereitung
409/3		Gärten(10)	(*	403)	Änderung in Vorbereitung Schillerstraße 22B
409/4		Gärten(10)	(*	512)	Änderung in Vorbereitung
409/5		Gärten(10)	(*	513)	Änderung in Vorbereitung
409/6		Gärten(10)	(*	417)	Änderung in Vorbereitung Mozartstraße 49
409/7		Gärten(10)	(*	511)	Änderung in Vorbereitung
409/8		Gärten(10)	(*	842)	Änderung in Vorbereitung
409/9		Gärten(10)	(*	402)	Änderung in Vorbereitung
409/10		Gärten(10)	(*	405)	Änderung in Vorbereitung
409/11		Gärten(10)	(*	402)	Änderung in Vorbereitung
409/12		Gärten(10)	(*	413)	Änderung in Vorbereitung
409/13		Gärten(10)	(*	423)	Änderung in Vorbereitung
409/14		Gärten(10)	(*	411)	Änderung in Vorbereitung
409/15		Gärten(10)	(*	410)	Änderung in Vorbereitung
409/16		Gärten(10)	(*	430)	Änderung in Vorbereitung
409/17		Gärten(10)	(*	411)	Änderung in Vorbereitung
410/6		Gärten(10)	(*	445)	Änderung in Vorbereitung
410/7		Gärten(10)	(*	431)	Änderung in Vorbereitung
GESAMTFLÄCHE				(11295)	Änderung in Vorbereitung

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)

Abbildung 23: EZ 556, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten, A1-Blatt (Ausschnitt)

2.2.1.3 A 2-Blatt

Im A2-Blatt ist unter der **Laufnummer 5a** (TZ 1477/2025) der Aufschließungsbeitrag für Gst.-Nr. 409/1 entrichtet:

```
************************************ A2 ***************************************
   5  a 1477/2025 Aufschließungsbeitrag für Gst 409/1 entrichtet
   7  a gelöscht
```

Abbildung 24: EZ 556, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten, A2-Blatt (Ausschnitt)

2.2.1.4 B-Blatt

Im **Eigentumsblatt** ist unter der **Laufnummer 5** das **Alleigentum** für **Unique Creo Residential KNPB GmbH** (FN 615732p), **Wienerbergstraße 11/12a, A-1100 Wien,** einverleibt. Die **Basis** für das **Eigentumsrecht** bildete ein **Kaufvertrag** vom 04. Jänner 2024 (Laufnummer 5a, TZ 299/2024 im Rang TZ 4937/2023):

```
************************************ B ***************************************
  5 ANTEIL: 1/1
    Unique Creo Residential KNPB GmbH (FN 615732p)
    ADR: Wienerbergstraße 11/12a, Wien   1100
     a 299/2024 IM RANG 4937/2023 Kaufvertrag 2024-01-04 Eigentumsrecht
```

Abbildung 25: EZ 556, KG 1548 Prinzersdorf, BG St. Pölten, B-Blatt (Ausschnitt)

2.2.1.5 C-Blatt

Im **Lastenblatt** sind die folgenden **Pfandrechte** einverleibt:

```
************************************ C ***************************************
 12  b 2912/2023 IM RANG 4138/2022 Schuldschein und
         Pfandbestellungsurkunde 2021-08-11
         PFANDRECHT                                          EUR 750.000,--
         19 % Z, 12 % VZ, NGS EUR 300.000,--
         für KARELIA GmbH (FN 548574b)
     c 299/2024 VORRANG von LNR 13 vor 12
     d 3389/2024 VORRANG von LNR 14 vor 12
 13  a 299/2024 Pfandurkunde 2023-12-28
         PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 2.000.000,--
         für Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen (FN 77781i)
     b 299/2024 VORRANG von LNR 13 vor 12
 14  a 3389/2024 Pfandurkunde 2024-05-27
         PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 4.000.000,--
         für Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen (FN 77781i)
     b 3389/2024 VORRANG von LNR 14 vor 12
```

Abbildung 26: EZ 556, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten, C-Blatt (Ausschnitt, Teil 1)

- **Pfandrecht:** Unter der **Laufnummer 12b** (TZ 2912/2023 im Rang TZ 4138/2022) ist das **Pfandrecht** für die Karelia GmbH (FN 548574) auf Basis eines **Schuldscheines** und einer **Pfandbestellungsurkunde jeweils vom 11. August 2021** mit einem **Betrag von € 750.000,–** mit 19% Zinsen und 12% Verzugszinsen, Nebengebührensicherstellung i. H. v. € 300.000,-- einverleibt. Unter der **Laufnummer 12c** (TZ 299/2024) ist der **Vorrang von LNR 13 vor LNR 12** eingetragen. Unter der **Laufnummer 12d** (TZ 3389/2024) ist der Vorrang von **LNR 14 vor LNR 12** eingetragen. Die vorliegende Wertermittlung erfolgt **geldlastenfrei**.
- **Pfandrecht:** Unter der **Laufnummer 13a** (TZ 299/2024) ist das **Pfandrecht** für die Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen (FN 7778li) auf Basis einer **Pfandrechturkunde** vom **28. Dezember 2023** mit einem **Höchstbetrag von € 2.000.000,–** einverleibt. Unter der **Laufnummer 13b** (TZ 299/2024) ist der **Vorrang von LNR 13 vor LNR 12** eingetragen. Die vorliegende Wertermittlung erfolgt **geldlastenfrei**
- **Pfandrecht**: Unter der **Laufnummer 14a** (TZ 3389/2024) ist das **Pfandrecht** für die Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen (FN 7778li) auf Basis einer **Pfandurkunde** vom 27. Mai 2024 mit einem **Höchstbetrag von € 4.000.000,-** einverleibt. Unter der Laufnummer 14b (TZ 3389/2024) ist der **Vorrang von LNR 14 vor LNR 12** eingetragen. Die vorliegende Wertermittlung erfolgt **geldlastenfrei.**

2.2.2 Außerbücherliche Rechte und Lasten

- Weitere **außerbücherliche Rechte** und **Lasten**, wie **Nutzungsrechte** und **Erhaltungsverpflichtungen** wurden dem Sachverständigen seitens des Auftraggebers **nicht übermittelt**. Diese können daher im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht berücksichtigt werden.
- Mögliche **Abgabenbescheide mit dinglicher Wirkung** wurden seitens des Auftraggebers des vorliegenden Gutachtens **nicht übermittelt** und konnten daher im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung **nicht berücksichtigt** werden.

2.2.3 EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten

2.2.3.1 Aufschrift

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt in der **EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten:**

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 19548 Prinzersdorf EINLAGEZAHL 738
BEZIRKSGERICHT St. Pölten

****
Letzte TZ 3319/2025

Abbildung 27: EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten (Ausschnitt)

2.2.3.2 A 1-Blatt

Die EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten umfasst das folgende Grundstück und weist eine Gesamtfläche von 439 m² auf:

```
************************************ A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)           FLÄCHE  GST-ADRESSE
   410/1     Gärten(10)        (*      439) Änderung in Vorbereitung
Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
```

Abbildung 28: EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten, A1-Blatt (Ausschnitt)

2.2.3.3 A 2-Blatt

Im A2-Blatt ist unter der **Laufnummer 1a** (TZ 3319/2025) die Eröffnung der Einlage für Gst.-Nr. 410/1 aus EZ 90 eingetragen:

```
************************************ A2 ************************************
   1  a 3319/2025 Eröffnung der Einlage für Gst 410/1 aus EZ 90
```

Abbildung 29: EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten, A2-Blatt (Ausschnitt)

2.2.3.4 B-Blatt

Im **Eigentumsblatt** ist unter der **Laufnummer 1** das **Alleigentum** für **Unique Creo Residential KNPB GmbH** (FN 615732p), **Wienerbergstraße 11/12a, A-1100 Wien,** einverleibt. Die **Basis** für das **Eigentumsrecht** bildete ein **Kaufvertrag** vom 22. Mai 2024 sowie ein Nachtrag zum Kaufvertrag vom 13. Juni 2025 (Laufnummer 1a, TZ 3319/2025):

```
************************************ B ************************************
   1 ANTEIL: 1/1
     Unique Creo Residential KNPB GmbH (FN 615732p)
     ADR: Wienerbergstraße 11/12a, Wien   1100
      a 3319/2025 Kaufvertrag 2024-05-22, Nachtrag zum Kaufvertrag 2025-06-13
          Eigentumsrecht
```

Abbildung 30: EZ 738, KG 1548 Prinzersdorf, BG St. Pölten, B-Blatt (Ausschnitt)

2.2.3.5 C-Blatt

Im **Lastenblatt** ist das folgende **Pfandrecht** einverleibt:

```
************************************ C ****************************************
  1  a 3319/2025 Pfandurkunde 2024-04-10
        PFANDRECHT                                  Höchstbetrag EUR 300.000,--
        für Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen (FN 77781i)
```

Abbildung 31: EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten, C-Blatt (Ausschnitt)

- **Pfandrecht**: Unter der **Laufnummer 1a** (TZ 3319/2025) ist das **Pfandrecht** für die Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen (FN 7778li) auf Basis einer **Pfandurkunde** vom 10. April 2024 mit einem **Höchstbetrag von € 300.000**,-- einverleibt. Die vorliegende Wertermittlung erfolgt **geldlastenfrei**.

2.2.4 Außerbücherliche Rechte und Lasten

- Weitere **außerbücherliche Rechte** und **Lasten**, wie **Nutzungsrechte** und **Erhaltungsverpflichtungen** wurden dem Sachverständigen seitens des Auftraggebers **nicht übermittelt**. Diese können daher im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht berücksichtigt werden.
- Mögliche **Abgabenbescheide mit dinglicher Wirkung** wurden seitens des Auftraggebers des vorliegenden Gutachtens **nicht übermittelt** und konnten daher im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung **nicht berücksichtigt** werden.

2.2.5 Vollständige Grundbuchauszüge

- Ein **vollständiger Grundbuchauszug** der EZ 556, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten (Abfragedatum: 11.02.2026, 12:23:44) und der EZ 738, KG 195Prinzersdorf, BG St. Pölten (Abfragedatum: 11.02.2026, 12:30:43) findet sich im **Anhang** des vorliegenden Gutachtens.
- Der Sachverständige geht davon aus, dass **zwischen** dem **jeweiligen Abfragedatum** und dem **Bewertungsstichtag** des vorliegenden Gutachtens **keine grundbücherlichen Änderungen durchgeführt** wurden.

2.3 Digitaler Katastralplan

2.3.1 EZ 556 und EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten

Nr.	Gst.-Nr.	EZ	Grundstücks-fläche gem. NÖ Atlas
1	407/1	556	425 m²
2	407/2	556	402 m²
3	407/3	556	405 m²
4	407/4	556	443 m²
5	407/5	556	497 m²
6	407/6	556	508 m²
7	407/8	556	412 m²
8	407/9	556	422 m²
9	409/10	556	405 m²
10	409/11	556	402 m²
11	409/12	556	413 m²
12	409/13	556	423 m²
13	409/14	556	411 m²
14	409/15	556	410 m²
15	409/16	556	430 m²
16	409/17	556	411 m²
17	409/3	556	403 m²
18	409/4	556	512 m²
19	409/5	556	513 m²
20	409/6	556	417 m²
21	409/7	556	511 m²
22	409/8	556	842 m²
23	409/9	556	402 m²
24	410/1	738	439 m²
25	410/6	556	445 m²
26	410/7	556	431 m²
Gesamtfläche EZ 556			**11 295 m²**
Gesamtfläche EZ 738			**439 m²**
Gesamtfläche EZ 556 und EZ 738			**11 734 m²**

In weiterer Folge werden **Auszüge aus dem digitalen Katasterplan** (ohne und mit Luftbild) abgebildet:

2.3.2 Auszug aus dem digitalen Katastralplan (ohne Luftbild)

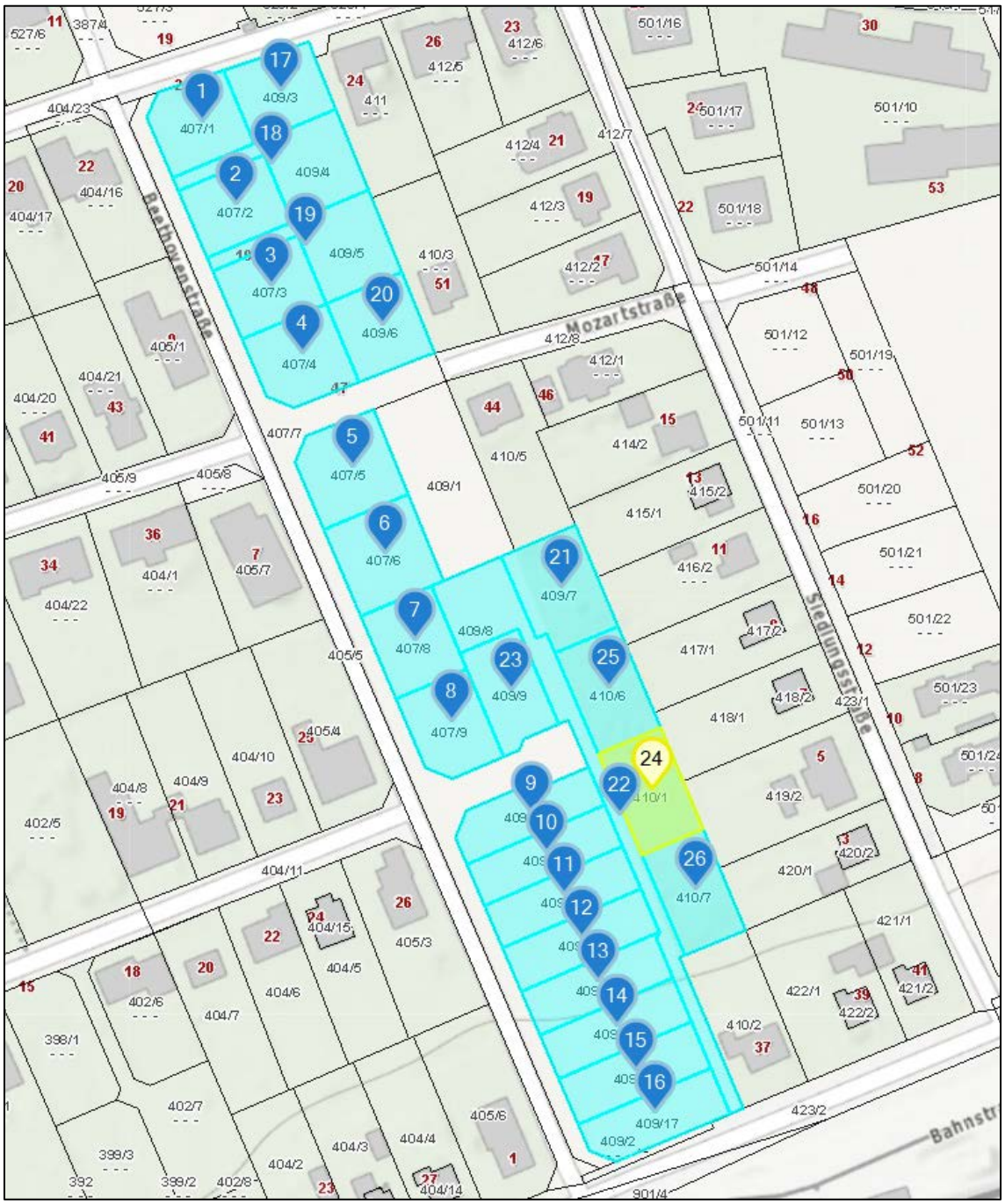


Abbildung 32: Auszug aus dem digitalen Katastralplan (ohne Luftbild)[23]

EZ 556, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten

EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten

[23] Vgl. Amt der Niederösterreichischen Landesregierung – Abteilung Landesamtsdirektion (2026), abrufbar unter: https://atlas.noe.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/map/Planung%20und%20Kataster/Grundst%C3%BCcke, abgerufen am: 13. Februar 2026.

2.3.3 Auszug aus dem digitalen Katastralplan (mit Luftbild)



Abbildung 33: Auszug aus dem digitalen Katastralplan (mit Luftbild)[24]

EZ 556, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten

EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten

[24] Vgl. Amt der Niederösterreichischen Landesregierung – Abteilung Landesamtsdirektion (2026), abrufbar unter: https://atlas.noe.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/map/Planung%20und%20Kataster/Grundst%C3%BCcke, abgerufen am: 13. Februar 2026.

2.3.4 Bewertungsgegenständliche Grundstücksteilflächen (Bauphase 2 und 3) und Reservefläche

Bewertungsgegenständlich sind auftragsgemäß die **Grundstücksteilflächen** der EZ 556, 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten im Ausmaß sowie EZ 738, 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten von **rund 6.970 m²** (Bauphase 2 und 3) sowie die **Reservefläche** (Gemeinschaftsfläche) im Ausmaß von **rund 1.244 m²**.

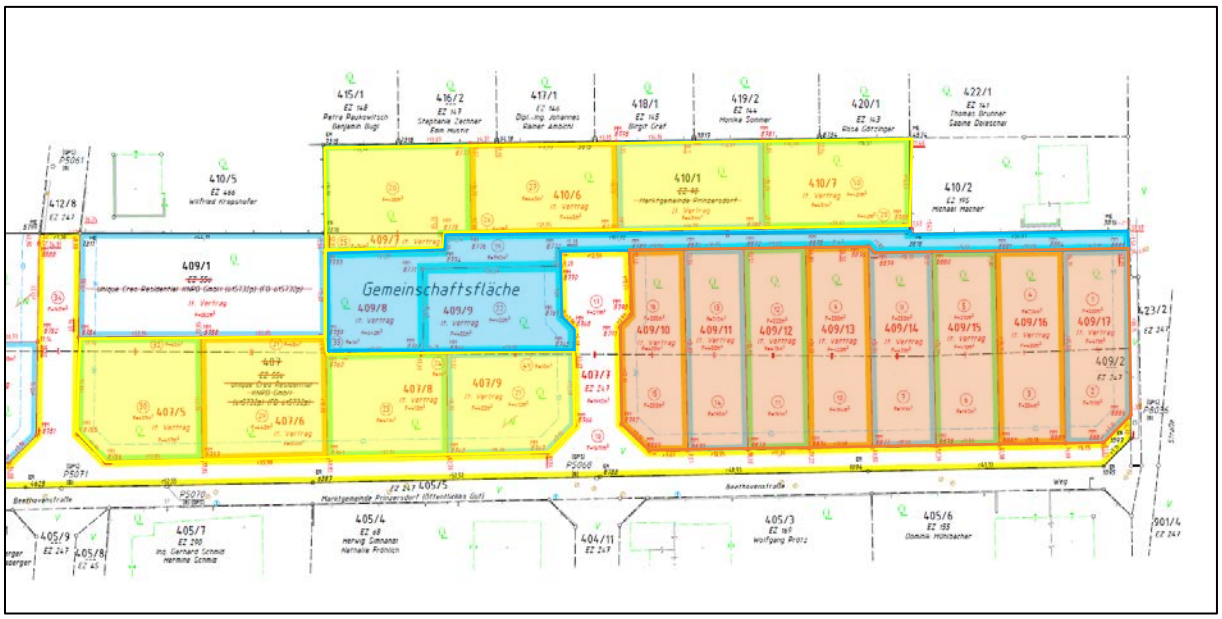


Abbildung 34: Auszug aus dem Teilungsplan vom 27. März 2024

Bewertungsgegenständliche Grundstücksteilfläche Bauphase 2

Bewertungsgegenständliche Grundstücksteilfläche Bauphase 3

Bewertungsgegenständliche Grundstücksteilfläche (Reservefläche)

2.4 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

2.4.1 Flächenwidmung

Laut Auszug aus dem **Flächenwidmungs- und Bebauungsplan** der **Marktgemeinde Prinzersdorf** weist die **bewertungsgegenständliche Grundstücksteilfläche** der EZ 556, 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten sowie die **bewertungsgegenständliche Grundstücksfläche** der EZ 738, 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten die **Flächenwidmung Bauland Wohngebiete – max. 2 Wohneinheiten Aufschließungszone (BW-2WE-A2.1. und BW-2WE-A2.2.)** auf. Im **vorliegenden Gutachten** wird die **Flächenwidmung Bauland-Wohngebiet – max. 2-Wohneinheiten** angenommen (=besondere Annahme):

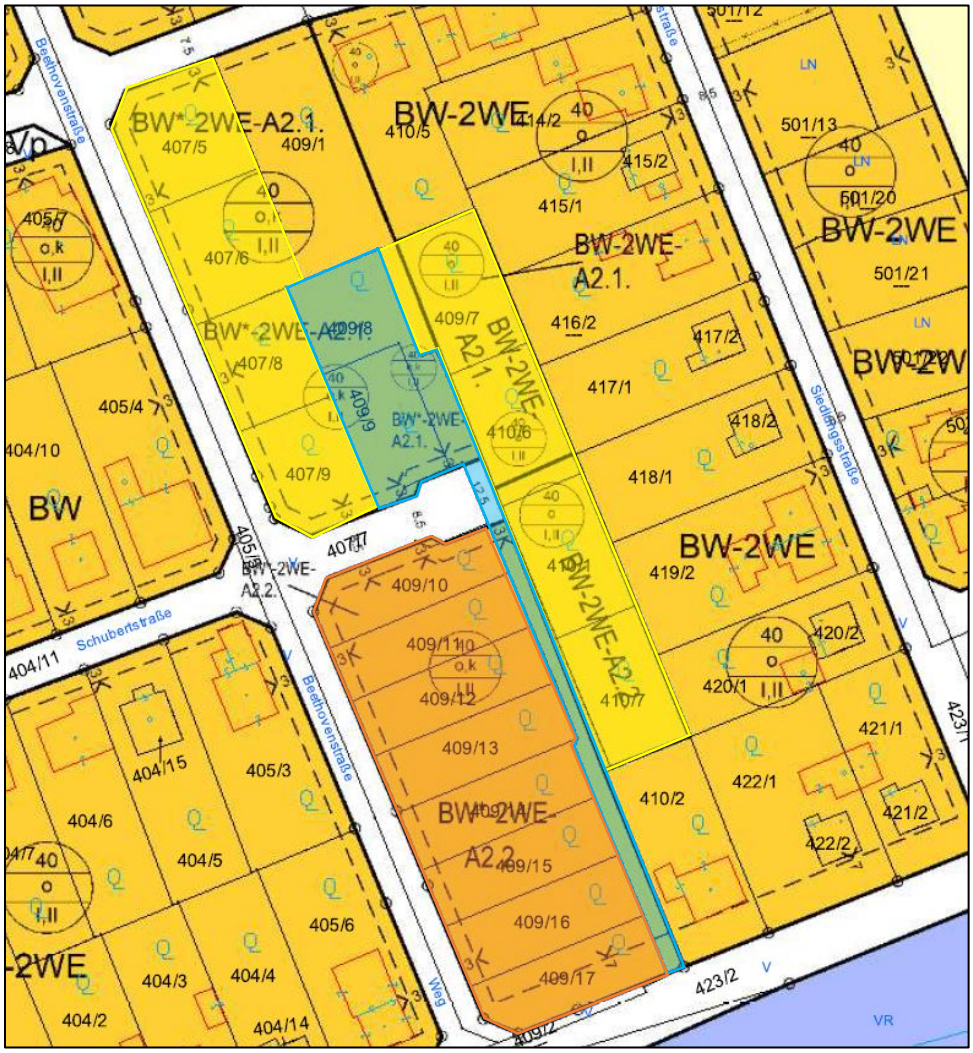


Abbildung 35: Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan[25]

Bewertungsgegenständliche Grundstücksteilfläche (Bauphase 2 und 3)

Bewertungsgegenständliche Reservefläche

[25] Vgl. Marktgemeinde Prinzersdorf (2026), E-Mail vom 13. Februar 2026.

Bauland Wohngebiete werden im **Niederösterreichischen Raumordnungsgesetz** wie folgt definiert:[26]

- 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 eigeordnet werden können und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen.
- Die Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 i. d. g. F.) darf nicht über 1 betragen.

2.4.2 Bebauungsbestimmungen

Laut Auszug aus dem **Flächenwidmungs- und Bebauungsplan** der **Marktgemeinde Prinzersdorf** weist die bewertungsgegenständlichen **Grundstücksteilflächen der EZ 556, 19548 Prinzersdorf BG St. Pölten** sowie bewertungsgegenständlichen **Grundstücksfläche der EZ 738, 19548 Prinzersdorf BG St. Pölten** die folgenden **Bebauungsbestimmungen** auf:

- **Bebauungsdichte:** Die Bebauungsdichte wurde mit **40 %** angegeben.
- **Bebauungsweise:** Als Bebauungsweise wurde die **offene Bebauungsweise (o) bzw. offene, gekuppelte Bebauungsweise (o,k)** bestimmt.
- **Bauklasse:** Die Bauklassen **I** und **II** wurden im Bebauungsplan festgelegt.

2.4.3 Abschließende Bemerkungen

- In der Bewertung wird davon **ausgegangen**, dass die bewertungsgegenständliche **Wohnhausanlage baubehördlich genehmigt wurde** und **nach Fertigstellung rechtmäßig genutzt werden kann** und im **Einklang** mit den gültigen **Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen hergestellt** werden wird.
- Es wird empfohlen, im Zuge von **baulichen Änderungen** in den **letztgültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan** sowie **in die Verordnungen der Marktgemeinde Prinzersdorf Einsicht** zu nehmen.

2.5 Kontaminierung, Naturgefahren, Senderkataster, Lärminformationen

2.5.1 Kontaminierung

Der Verdachtsflächenkataster wurde entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes per 01. Jänner 2025 eingestellt. Informationen zur Abfrage aus dem Geographischen Informationssystem Altlasten[27]:

[26] Vgl. § 16 (1) Z 1 Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2014.
[27] Vgl. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) und Umweltbundesamt Gesellschaft mit beschränkter Haftung (UBA-GmbH) (2026), abrufbar unter: https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/addrsearch/, abgerufen am: 12. Februar 2026.

- *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.*

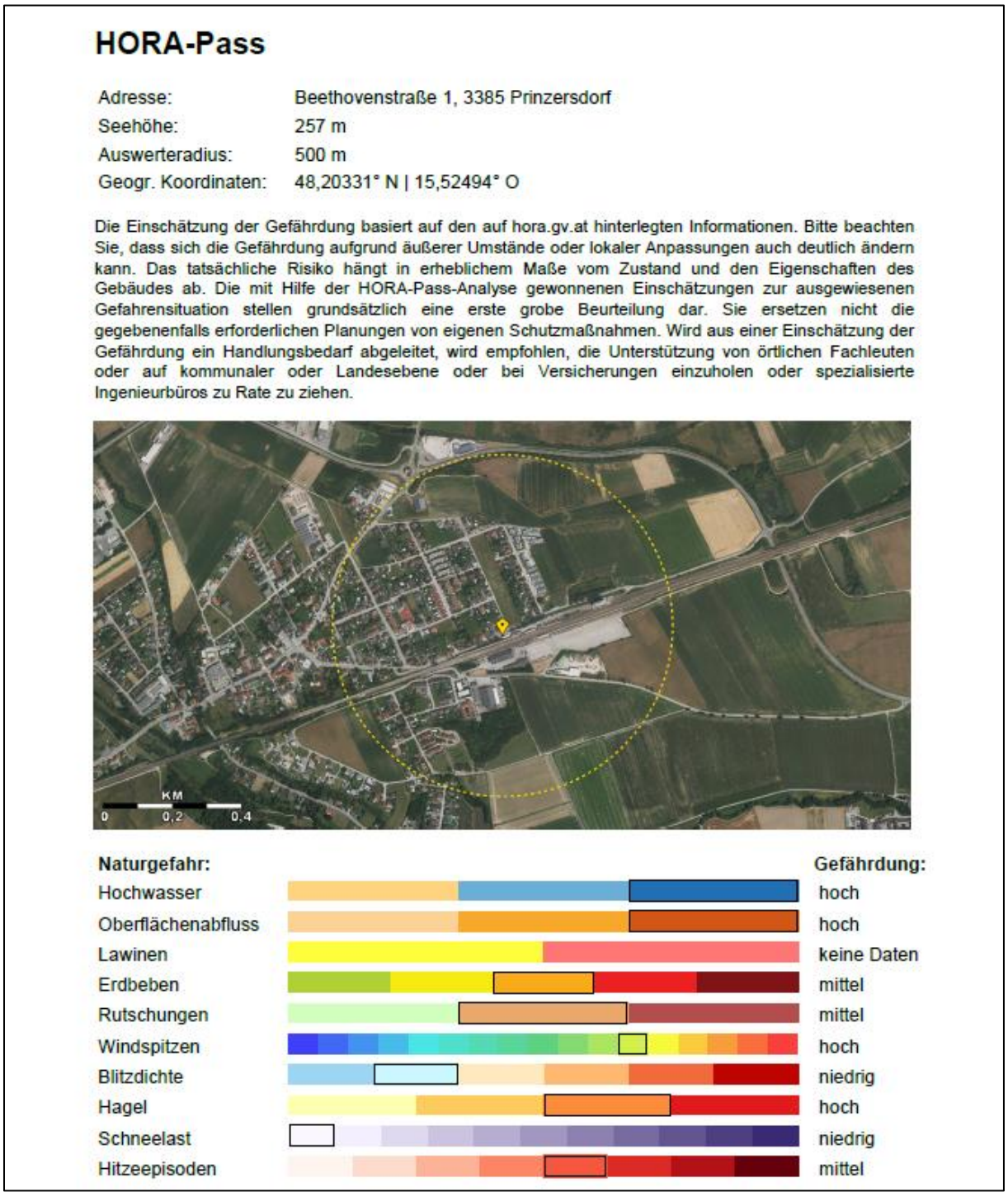


Abbildung 36: Auszug aus der Abfrage aus dem Geographischen Informationssystem Altlasten: EZ 556 und EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten

- Auftragsgemäß wurde **keine Baugrunduntersuchung** durchgeführt bzw. veranlasst.
- Der Sachverständige geht davon aus, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand **keine Materialien** befinden, die auf einer **höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen** sind.
- Ein **späteres Aufscheinen** solcher Substanzen kann eine **erhebliche Auswirkung** auf den **Wert der Liegenschaft** haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

2.5.2 Auszug aus dem digitalen Katastralplan (ohne Luftbild)

Abgefragt wurden die Naturgefahren (Auswerteradius: 500 m) über die digitale **Gefahrenlandkarte HORA (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria)** des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft:



HORA-Pass

Adresse:	Beethovenstraße 1, 3385 Prinzersdorf
Seehöhe:	257 m
Auswerteradius:	500 m
Geogr. Koordinaten:	48,20331° N | 15,52494° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

Naturgefahr:	Gefährdung:
Hochwasser	hoch
Oberflächenabfluss	hoch
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	mittel
Rutschungen	mittel
Windspitzen	hoch
Blitzdichte	niedrig
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig
Hitzeepisoden	mittel

Abbildung 37: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 1)[28]

[28] Vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (2026), abrufbar unter: https://hora.gv.at/, abgerufen am: 11. Februar 2026.

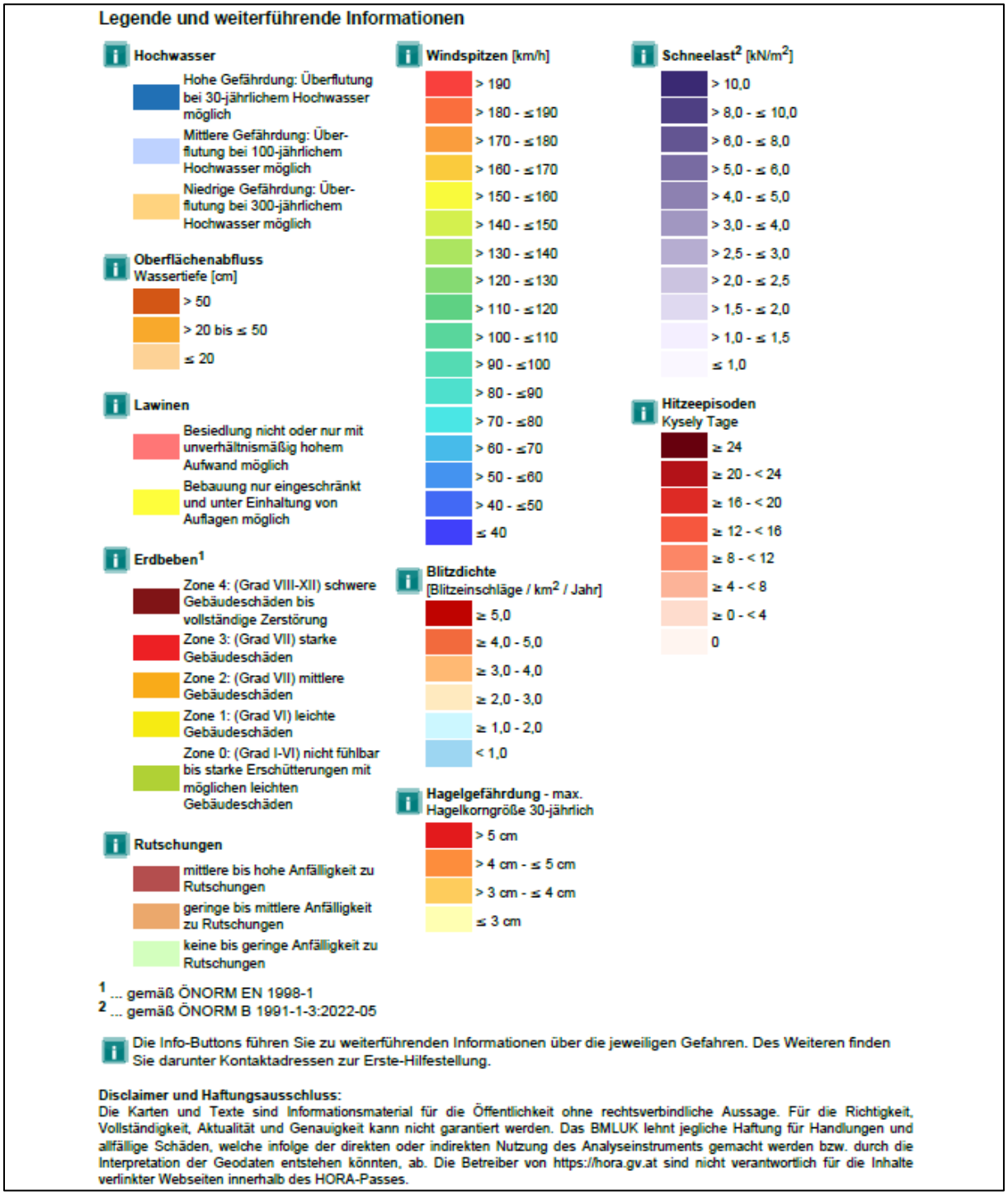


Abbildung 38: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 2)[29]

[29] Vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (2026), abrufbar unter: https://hora.gv.at/, abgerufen am: 11. Februar 2026.

Eine **Detailabfrage** in der Datenbank des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft ergab, dass die bewertungsgegenständliche Grundstücksflächen im Falle eines **Hochwasserereignisses nicht betroffen** wären:

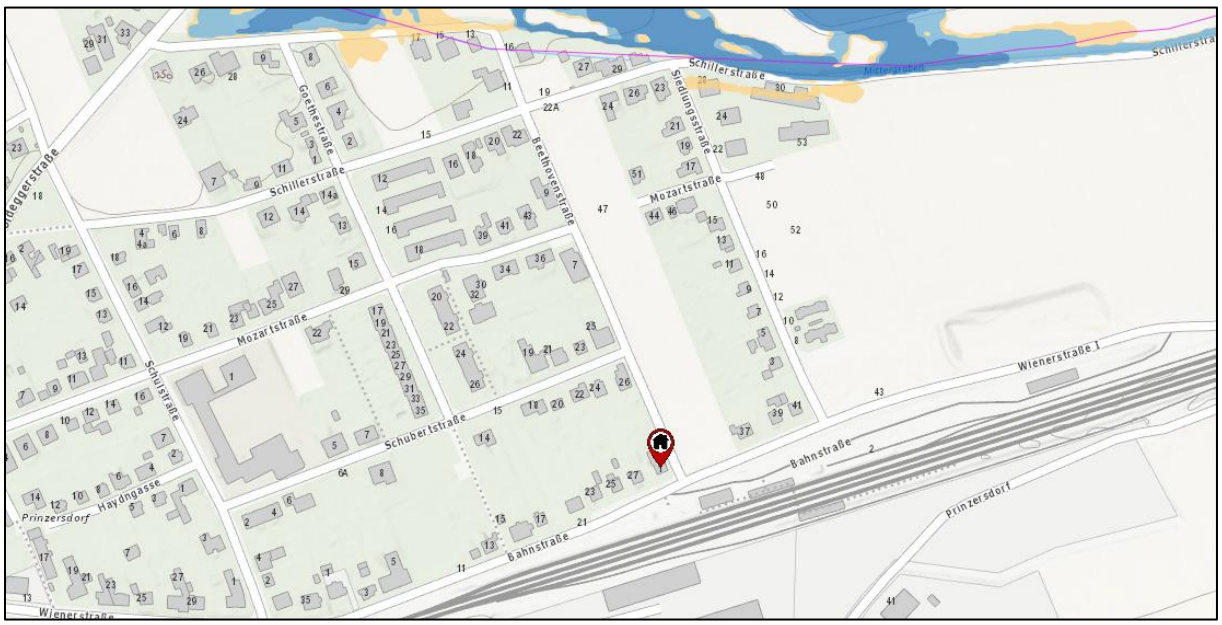


Abbildung 39: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 3)[30]

Eine **Abfrage** im Gefahrenzonenplan im **Niederösterreich-Atlas** erbrachte am 19. Februar 2024 **keine Gefährdung** die bewertungsgegenständlichen Grundstücksfläche in Bezug auf ein **Hochwasserereignis**.

[30] Vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (2026), abrufbar unter: https://hora.gv.at/, abgerufen am: 11. Februar 2026.

Eine **Detailabfrage** in der Datenbank des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft ergab, dass die bewertungsgegenständlichen Grundstücksflächen bezüglich **Oberflächenabflusses geringfügig betroffen** sind:

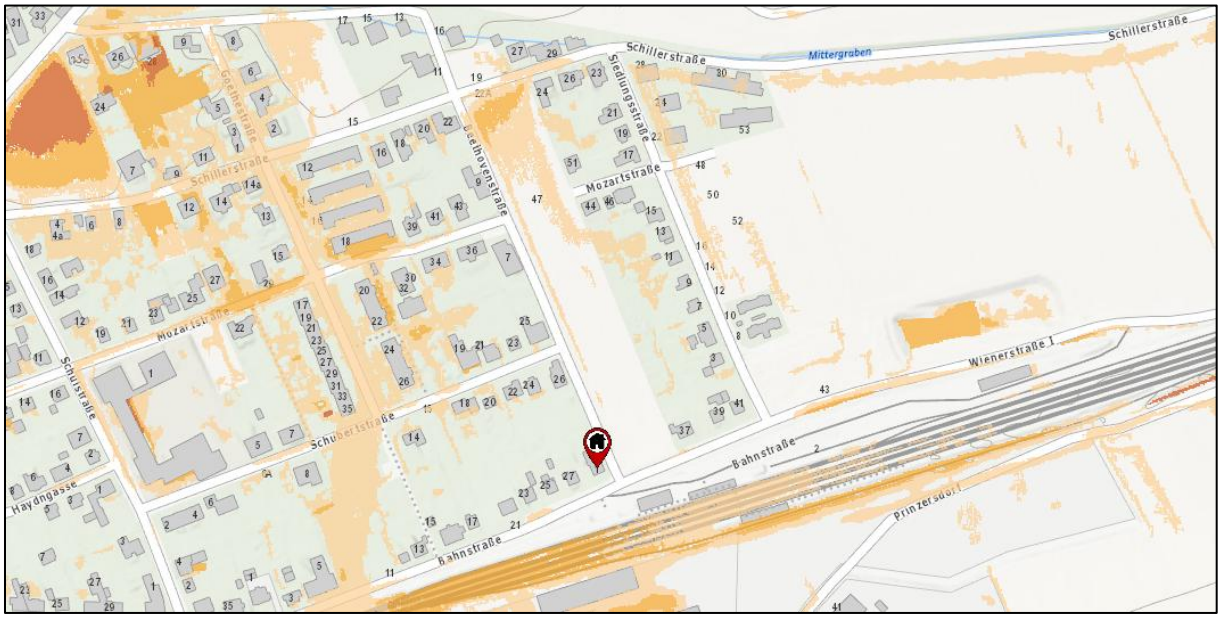


Abbildung 40: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 4)[31]

Bei **Interpretation** der o. a. Naturgefahren sind die nachfolgenden **Punkte** zu **beachten**:

- Die **Einschätzung** der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen.
- Die **Gefährdung kann** sich aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich **ändern**.
- Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom **Zustand** und den **Eigenschaften** des **Gebäudes** ab.
- Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste **grobe Beurteilung** dar. Sie ersetzen nicht die ggf. erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen.
- Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein **Handlungsbedarf abgeleitet**, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

Eine entsprechende **Haftung** für den Sachverständigen kann aufgrund der o. a. Parameter **nicht abgeleitet** werden.

[31] Vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (2026), abrufbar unter: https://hora.gv.at/, abgerufen am: 11. Februar 2026.

2.5.3 Senderkataster

Im Senderkataster Austria sind die **Standorte** der **Mobilfunk- und Rundfunkstationen** eingetragen. Der Senderkataster wurde auf Initiative des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie im Jahr 2003 eingerichtet und wird in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, der Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH und dem Forum Mobilkommunikation betrieben.

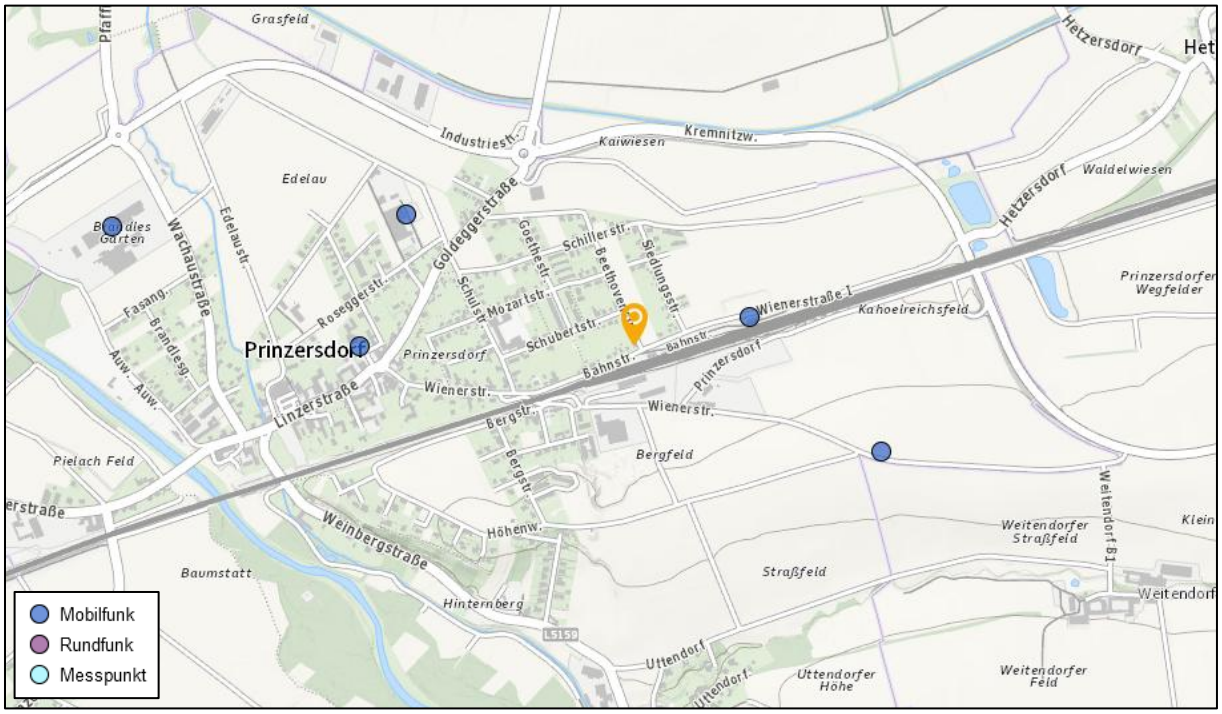


Abbildung 41: Auszug aus dem Senderkataster[32]

Im **Nahbereich** der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften sind **einige Mobilfunkstationen** vorhanden.

[32] Vgl. Forum Mobilkommunikation (FMK) (2026), abrufbar unter: https://www.senderkataster.at, abgerufen am: 11. Februar 2026.

2.5.4 Lärminformationskarten

Die strategischen Lärmkarten dienen der übersichtlichen Darstellung von **Lärmbelastungen** in großen Gebieten. Sie sind aber nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben. Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und können bedingt auch in anderen Rechtsmaterien wie z. B. der Raumordnung herangezogen werden. Die Erstellung der Lärmkarten ist noch nicht abgeschlossen, sodass die Karteninhalte einer **laufenden Änderung** unterliegen.

Strategische Lärmkarten werden rechnerisch ermittelt, wofür neben Parametern wie Verkehrsstärke, Fahrgeschwindigkeit etc. auch die Kenntnis des Geländes und der Bebauung erforderlich sind. Die Pegelwerte stellen die Lärmimmission dar und sind daher sowohl für den Schutz des Freiraumes als auch hinsichtlich von Aussagen für hohe Gebäude nur bedingt geeignet und nur bedingt anwendbar.

Weiters ist zu berücksichtigen, dass die Berechnung der Lärmausbreitung vereinfacht erfolgt – zum Beispiel mit der Beschränkung auf eine Reflexion und ggf. unter Verwendung einer generellen Bodendämpfung. Auch das Heranziehen der max. zulässigen Geschwindigkeiten für PKW und LKW anstelle der tatsächlich gefahrenen Geschwindigkeiten kann zu Abweichungen führen.

Außerdem ist bei der Berechnung auch eine ausbreitungsgünstige **Witterungssituation** (leichter Wind in Lärmausbreitungsrichtung) zu Grunde zu legen. Die ausgewiesenen Immissionswerte können daher – insb. auch bei Vorliegen **lokaler Lärmquellen**, welche nicht in den Bearbeitungsumfang der Umgebungslärmgesetzgebung fallen – von der tatsächlichen Lärmbelastung **abweichen**.

Auf der folgenden Karte ist die Lärmbelastung **farblich** dargestellt. Um ein Gefühl für die angegebene Lautstärke zu bekommen, sind Durchschnittswerte für Gespräch, Staubsauger und Laubbläser angeführt:

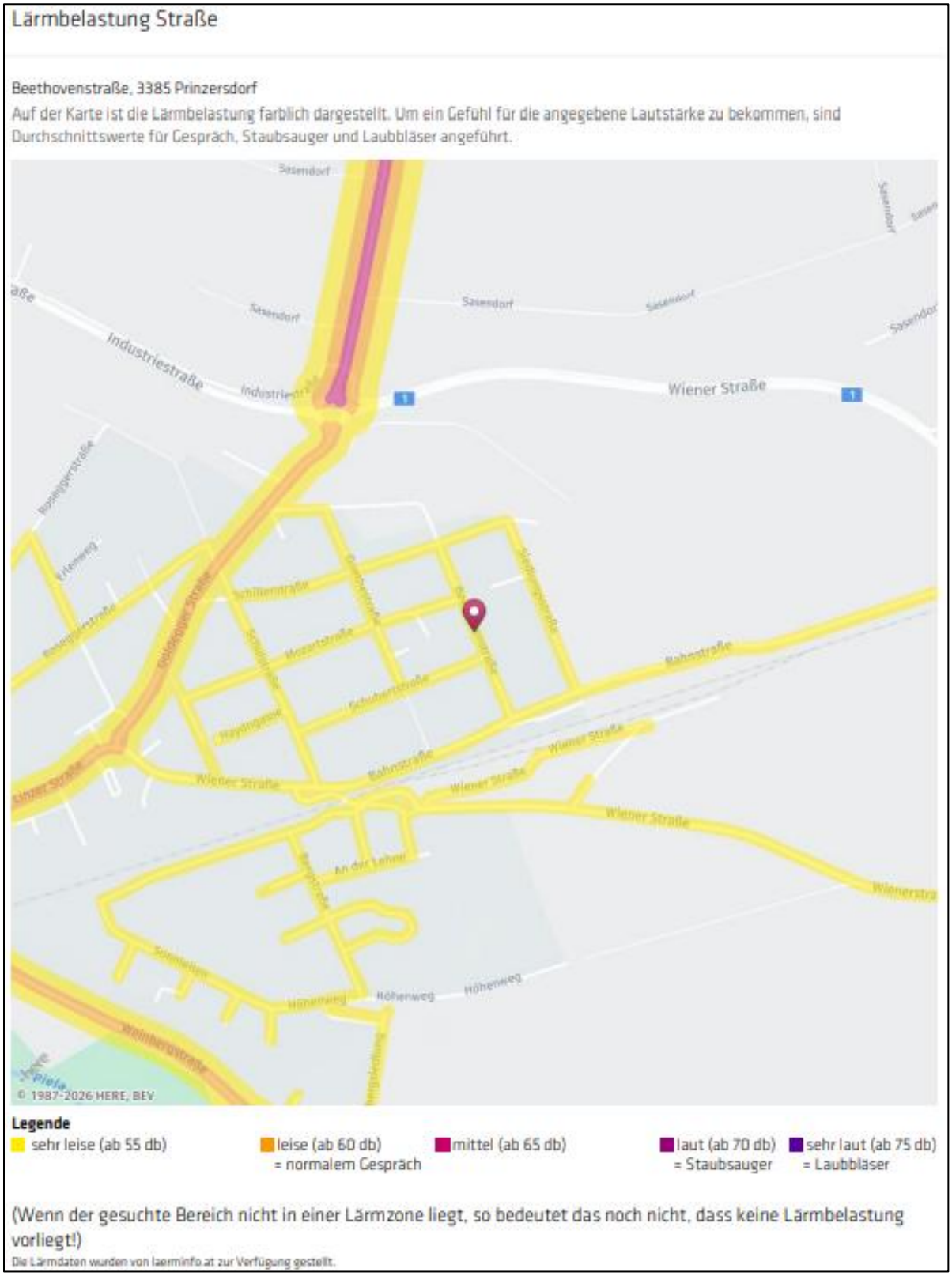


Abbildung 42: Lärmbelastung Straße[33]

[33] Vgl. Immoservice Austria (2026), S. B 30.

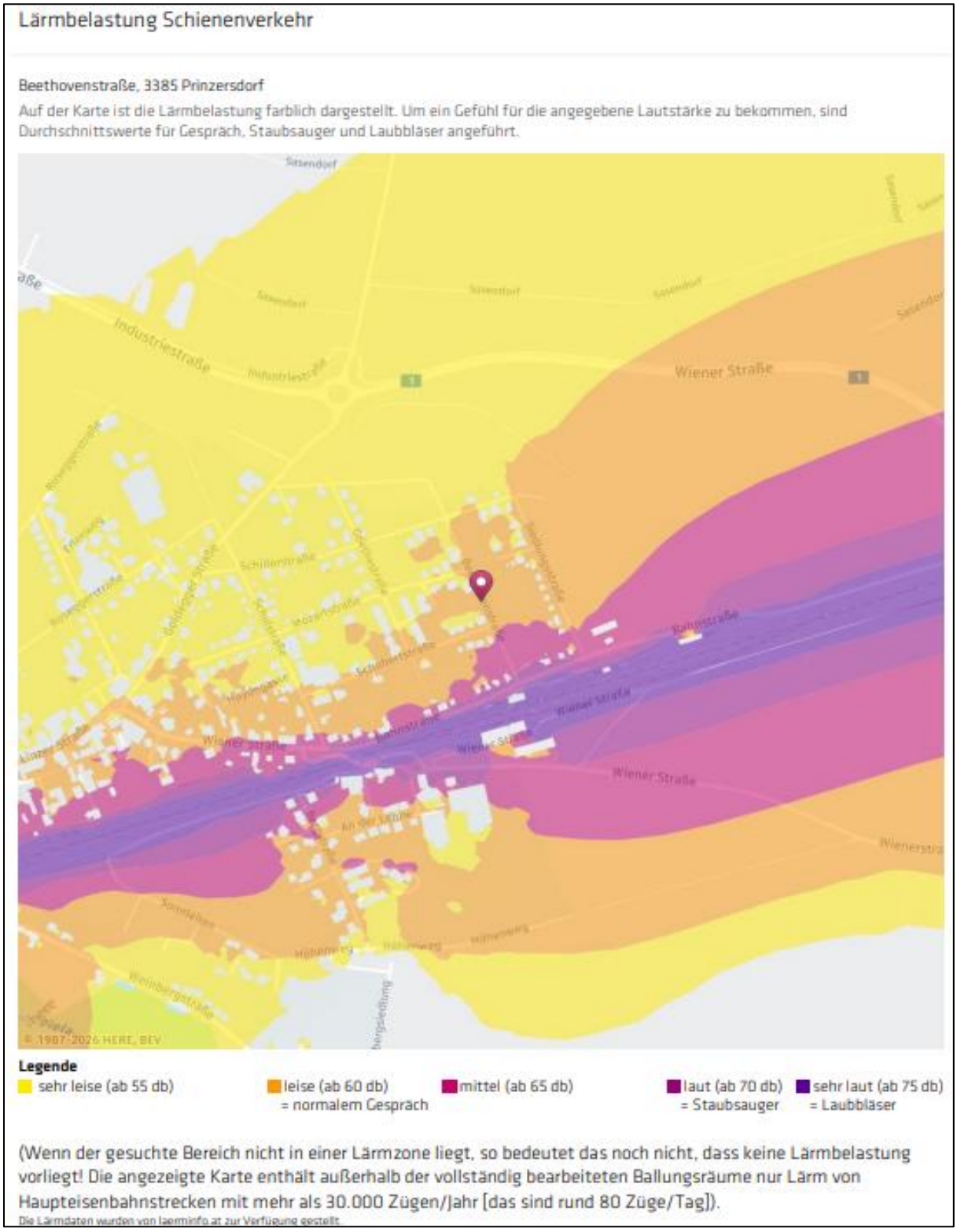


Abbildung 43: Lärmbelastung Schienenverkehr[34]

[34] Vgl. Immoservice Austria (2026), S. B 29.

2.6 Immobilienentwicklungsprojekt

2.6.1 Allgemeines

Auf der zum **Bewertungsstichtag unbebauten Liegenschaft** sollen im Rahmen der **2. Bauphase insgesamt 8 Doppelhaushälften und 8 Reihenhäuser** sowie **32 PKW-Stellplätze** und der **3. Bauphase insgesamt 16 Quattrohäuser** sowie **32 PKW-Stellplätze errichtet** werden.

Die Heizung und Warmwasserbereitung wird mittels **Luft-Wasser-Wärmepumpe** erfolgen.



Abbildung 44: Visualisierung Doppelhaus, Einreichplan Vorabzug vom 13. Februar 2024

2.6.2 Bau- und Ausstattungsqualität der neu zu schaffenden Wohnflächen

- Dem Sachverständigen wurde **eine Bau- und Ausstattungsbeschreibung** für die zukünftigen Doppelhäuser, Reihenhäuser bzw. Quattrohäuser **übermittelt**. Der Sachverständige geht auftragsgemäß im Rahmen des vorliegenden Gutachtens von einer **gehobenen Bau- und Ausstattungsqualität nach Fertigstellung in schlüsselfertiger Form** aus. Eine **detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung** findet sich **im Anhang** des vorliegenden Gutachtens.

- Auf dieser Basis wurden einerseits die **durchschnittlichen marktüblichen Herstellungskosten für die geplanten Neubauten** und die weiteren **marktüblichen Kosten einer Immobilienentwicklung zum Bewertungsstichtag**, andererseits die **fiktiven Veräußerungserlöse** der zu schaffende Doppelhäuser, Reihenhäuser bzw. Quattrohäuser **abgeleitet** werden **(= besondere Annahme im Rahmen des vorliegenden Gutachtens)**. Sofern sich die **Bau- und Ausstattungsbeschreibung** und damit die **Qualität der baulichen Ausführung und Ausstattung ändert**, so **ändert** sich auch das **Ergebnis des vorliegenden Verkehrswertgutachtens.**
- Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird davon **ausgegangen**, dass der **Bau- und Erhaltungszustand** der **Wohnhausanlage nach Fertigstellung** als **sehr gut** klassifiziert werden kann.
- Der Sachverständige geht davon aus, dass die **Bau- und sonstigen Arbeiten bzw. Maßnahmen** in einer **State-of-the-art Qualität** ausgeführt werden und im Rahmen der Bauführung **keine Baumängel** und **Bauschäden** auftreten.

2.6.3 Ver- und Entsorgung

Die **folgenden Ver- und Entsorgungsanschlüsse** sind auf den Liegenschaften **noch herzustellen**:

- Kanal
- Strom
- Telefon
- Wasser

2.6.4 Flächenaufstellung Bauphase 2

Die **geplanten Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser** werden **nach Fertigstellung** eine **Wohnnutzfläche** von insgesamt **rund 1.641,80 m²** aufweisen. Weiters sind **Balkonflächen** im Ausmaß von **rund 71,42 m²**, **Terrassenflächen** im Ausmaß von **rund 200,10 m²** sowie **Gartenflächen** im Ausmaß von **rund 1.283,13 m²** zugeordnet. **Weiters** sollen insgesamt 32 PKW-Stellplätze (2 PKW-Stellplätze pro Doppelhaushälfte bzw. Reihenhaus) **geschaffen** werden.

Die **gewichtete Nutzfläche** beträgt insgesamt **rund 1.827,99 m²**.

8 Doppelhaushälften & 8 Reihenhäuser (Bauphase 2)						
Top	Nutzung	Wohnfläche Nutzfläche	Fläche Balkon	Fläche Terrasse	Fläche Garten	Gewichtete Nutzfläche
		100%	25%	20%	10%	
DH 1	Doppelhaushälfte	101,76 m²	8,38 m²	14,55 m²	90,08 m²	115,77 m²
DH 2	Doppelhaushälfte	101,76 m²	9,04 m²	15,93 m²	113,43 m²	118,55 m²
DH 3	Doppelhaushälfte	101,76 m²	8,67 m²	14,55 m²	89,71 m²	115,81 m²
DH 4	Doppelhaushälfte	101,76 m²	9,33 m²	15,71 m²	80,77 m²	115,31 m²
DH 5	Doppelhaushälfte	101,76 m²	8,67 m²	14,55 m²	83,13 m²	115,15 m²
DH 6	Doppelhaushälfte	101,76 m²	9,33 m²	15,71 m²	76,72 m²	114,91 m²
DH 7	Doppelhaushälfte	101,76 m²	8,67 m²	14,55 m²	73,21 m²	114,16 m²
DH 8	Doppelhaushälfte	101,76 m²	9,33 m²	15,61 m²	76,07 m²	114,82 m²
RH 1	Reihenhaus	103,65 m²	0,00 m²	9,98 m²	75,00 m²	113,15 m²
RH 2	Reihenhaus	103,63 m²	0,00 m²	7,56 m²	75,00 m²	112,64 m²
RH 3	Reihenhaus	103,63 m²	0,00 m²	9,96 m²	75,00 m²	113,12 m²
RH 4	Reihenhaus	102,95 m²	0,00 m²	11,97 m²	75,00 m²	112,84 m²
RH 5	Reihenhaus	103,65 m²	0,00 m²	9,98 m²	75,00 m²	113,15 m²
RH 6	Reihenhaus	103,63 m²	0,00 m²	7,56 m²	75,00 m²	112,64 m²
RH 7	Reihenhaus	103,63 m²	0,00 m²	9,96 m²	75,00 m²	113,12 m²
RH 8	Reihenhaus	102,95 m²	0,00 m²	11,97 m²	75,00 m²	112,84 m²
Summe		1 641,80 m²	71,42 m²	200,10 m²	1 283,12 m²	1 827,99 m²
Durchschnittliche Wohnnutzfläche						114,25 m²

Tabelle 2: Flächenaufstellung für die geplanten Doppelhäuser und Reihenhäuser (Bauphase 2)

Für die **Richtigkeit** der o. a. **Flächenangaben** kann **keine Haftung übernommen** werden. Die Daten wurden der **übermittelten Einreichplanung** entnommen. Die **Gartenflächen** wurden seitens des Sachverständigen mit **rund 75 m² angenommen** (rot markiert).

2.6.5 Flächenaufstellung Bauphase 3

Die **geplanten Quattrohäuser** werden **nach Fertigstellung** eine **Wohnnutzfläche** von insgesamt **rund 1.553,28 m²** aufweisen. Weiters sind **Balkonflächen** im Ausmaß von **rund 82,24 m²**, **Terrassenflächen** im Ausmaß von **rund 233,60 m²** sowie **Gartenflächen** im Ausmaß von **rund 1.663,04 m²** zugeordnet. **Weiters** sollen insgesamt 32 PKW-Stellplätze (2 PKW-Stellplätze pro Quattrohaus) **geschaffen** werden.

Die **gewichtete Nutzfläche** beträgt insgesamt **rund 1.786,86 m²**.

16 Quattrohäuser (Bauphase 3)						
Top	Nutzung	Wohnfläche Nutzfläche	Fläche Balkon	Fläche Terrasse	Fläche Garten	Gewichtete Nutzfläche
		100%	25%	20%	10%	
QH 1	Quattrohaus	97,08 m²	5,14 m²	14,60 m²	103,94 m²	111,68 m²
QH 2	Quattrohaus	97,08 m²	5,14 m²	14,60 m²	103,94 m²	111,68 m²
QH 3	Quattrohaus	97,08 m²	5,14 m²	14,60 m²	103,94 m²	111,68 m²
QH 4	Quattrohaus	97,08 m²	5,14 m²	14,60 m²	103,94 m²	111,68 m²
QH 5	Quattrohaus	97,08 m²	5,14 m²	14,60 m²	103,94 m²	111,68 m²
QH 6	Quattrohaus	97,08 m²	5,14 m²	14,60 m²	103,94 m²	111,68 m²
QH 7	Quattrohaus	97,08 m²	5,14 m²	14,60 m²	103,94 m²	111,68 m²
QH 8	Quattrohaus	97,08 m²	5,14 m²	14,60 m²	103,94 m²	111,68 m²
QH 9	Quattrohaus	97,08 m²	5,14 m²	14,60 m²	103,94 m²	111,68 m²
QH 10	Quattrohaus	97,08 m²	5,14 m²	14,60 m²	103,94 m²	111,68 m²
QH 11	Quattrohaus	97,08 m²	5,14 m²	14,60 m²	103,94 m²	111,68 m²
QH 12	Quattrohaus	97,08 m²	5,14 m²	14,60 m²	103,94 m²	111,68 m²
QH 13	Quattrohaus	97,08 m²	5,14 m²	14,60 m²	103,94 m²	111,68 m²
QH 14	Quattrohaus	97,08 m²	5,14 m²	14,60 m²	103,94 m²	111,68 m²
QH 15	Quattrohaus	97,08 m²	5,14 m²	14,60 m²	103,94 m²	111,68 m²
QH 16	Quattrohaus	97,08 m²	5,14 m²	14,60 m²	103,94 m²	111,68 m²
Summe		1 553,28 m²	82,24 m²	233,60 m²	1 663,04 m²	1 786,86 m²
Durchschnittliche Wohnnutzfläche						111,68 m²

Tabelle 3: Flächenaufstellung für die geplanten Quattrohäuser (Bauphase 3)

Die **gewichteten Nutzflächen** wurden in Anlehnung an die Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs für Nutzwertgutachten wurden die Flächen wie folgt gewichtet:

Fläche	Gewichtung
Wohnnutzfläche exkl. Loggia	100 %
Balkon	25 %
Terrasse	20 %
Garten	10 %

Tabelle 4: Gewichtung einzelner Flächen

Für die **Richtigkeit** der o. a. **Flächenangaben** kann **keine Haftung übernommen** werden. Die Daten wurden der **übermittelten Projektkalkulation aus dem Jahr 2024** entnommen.

2.6.6 Bestandrechte, Rechte Dritter und Zubehör

2.6.6.1 Bestandrechte und Rechte Dritter

- Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens geht der Sachverständige davon aus, dass **keine Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverträge** zugunsten oder zulasten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften bestehen. Es wurden keine diesbezüglichen Verträge vorgelegt.
- Daher versteht sich die **vorliegende Verkehrswertermittlung bestandfrei**.

2.6.6.2 Zubehör und besondere Betriebseinrichtungen

- Unter **Zubehör** wird i. S. d. ABGB jenes verstanden, das mit der **Sache** in **fortdauernde Verbindung** gesetzt wird. Dazu zählen der **Zuwachs** einer Sache, solange dieser von derselben **nicht abgesondert** wird, und die **Nebensachen**, ohne welche die **Hauptsache nicht gebraucht** werden kann, oder die das **Gesetz** oder die **Eigentümer** zum **fortdauernden Gebrauch** der Hauptsache bestimmt hat.
- Aufgrund des **vorliegenden Bewertungsauftrages** wird der **Wert des Zubehörs** sowie der **Wert der besonderen Betriebseinrichtungen** im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung **nicht berücksichtigt**.

2.6.7 Grenzüberbau und Energieausweise

2.6.7.1 Grenzüberbau

- Nach den bei der **Befundaufnahme** durch den Sachverständigen gemachten Wahrnehmungen aufgrund des Augenscheins ist auf den **bewertungsgegenständlichen Liegenschaften kein Grenzüberbau** gegeben.
- Der Sachverständige weist in diesem Zusammenhang auch darauf hin, dass in den **Planunterlagen keine Hinweise** auf **mögliche Grenzüberbauten** vorliegen. Diese können aber – ggf. etwa im Bereich der Einfriedung der bestehenden Gebäude bzw. der künftig zu errichtenden Wohnhausanlage – **nicht vollständig ausgeschlossen** werden.

2.6.7.2 Energieausweise

- **Energieausweise für die Objekte nach Fertigstellung** wurden dem Sachverständigen **nicht übermittelt**.
- Der Sachverständige unterstellt daher nach Fertigstellung einen **üblichen Heizwärmebedarf** sowie einen **üblichen Gesamtenergieeffizienz-Faktor.**

2.6.8 Einheitswertbescheid und Grundstücksabgaben

- Ein **Einheitswertbescheid** sowie der festgesetzte **Grundsteuermessbetrag** wurden dem Sachverständigen **nicht übermittelt**.
- Der Sachverständige geht davon aus, dass die laufenden **Gemeindeabgaben** (Grundsteuer, Wasserbezugsgebühr, Kanalbenützungsgebühr, Wasserbereitstellungsgebühr, Abfall- und Seuchenabgaben) **regelmäßig bezahlt wurden**, wodurch zum **Bewertungsstichtag kein Rückstand** besteht.
- Weiters geht der Sachverständige davon aus, dass die **Aufschließungsabgaben** in den im Rahmen des vorliegenden Gutachtens **angesetzten marktüblichen Herstellungskosten** im **ortsüblichen Ausmaß** enthalten sind.

2.6.9 Fotodokumentation

2.6.9.1 Unbebaute Liegenschaften (Bauphase 2 und Bauphase 3)


































CONTAINEX


CONTAINEX

















2.6.9.2 Außenansichten Doppelhäuser (Bauphase 1)























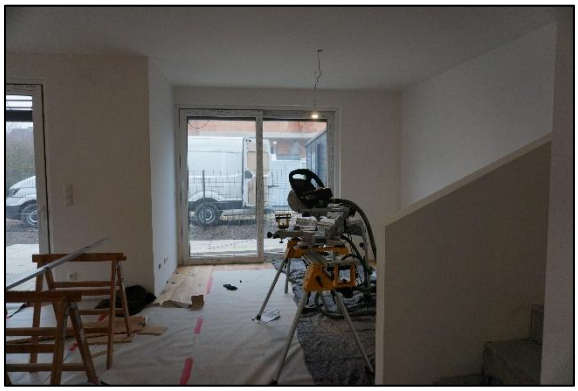




2.6.9.3 Doppelhaushälfte Top 4 (Bauphase 1)

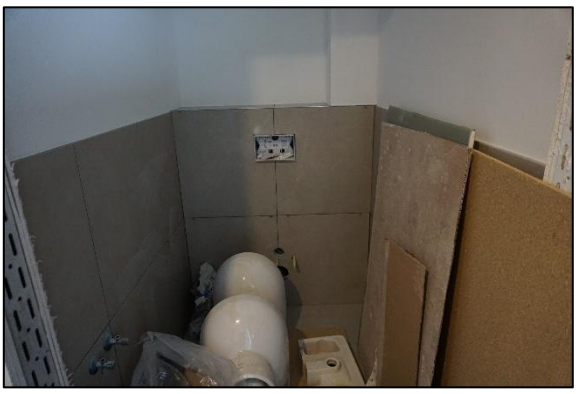










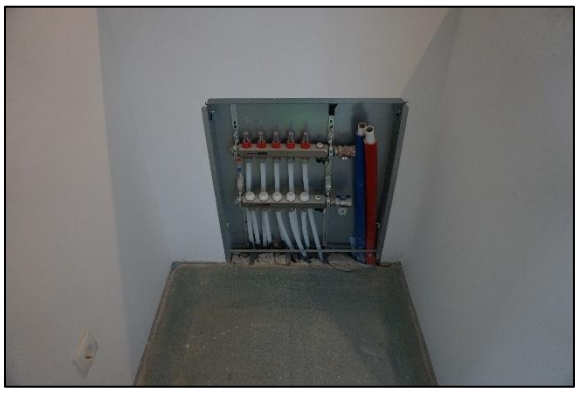


























3 Gutachten (Wertermittlung)

Auf die im **Befund** enthaltenen **Feststellungen** und **Annahmen** sowie auf die wertbeeinflussenden wirtschaftlichen, technischen und rechtlichen **Liegenschaftseigenschaften** wird in der folgenden Wertermittlung **Rücksicht** genommen.

3.1 Annahmen und besondere Annahmen

Die im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wurden sowohl **Annahmen** (vgl. Pkt. 1.1.3 auf S. 6 in diesem Gutachten) als auch **besondere Annahmen** (vgl. Pkt. 1.1.4 auf S. 7 in diesem Gutachten) definiert:

- Die Annahmen und die besonderen Annahmen bilden einen **integralen Bestandteil** des vorliegenden Gutachtens.
- **Ändern** sich die **Annahmen** und **besonderen Annahmen**, so **ändert** sich der in diesem Gutachten ausgewiesene **Verkehrswert** der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften.

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

3.2.1 Stand der Wissenschaft

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insb. das **Vergleichswert-**, das **Ertragswert-** und das **Sachwertverfahren** in Betracht.[35]

Zusätzlich wurden – seit Inkrafttreten des LBG im Jahr 1992 – das **Discounted-Cash-Flow-Verfahren** im Jahr 2008 in der ÖNORM B 1802-2 und das **Residualwertverfahren** im Jahr 2014 in der ÖNORM 1802-3 normiert. Diese beiden – in Österreich normierten – Bewertungsverfahren entsprechen daher dem Stand der Wissenschaft. Die nicht normierte, aber im internationalen Bereich gebräuchliche **Investment Method**, entspricht ebenfalls dem Stand der Wissenschaft.[36]

Grundsätzlich hat der **Sachverständige** – sofern das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nicht anderes anordnen – das **Wertermittlungsverfahren auszuwählen**. Dabei hat er den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Wertermittlungsverfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.[37]

[35] Vgl. § 3 (1) LBG.
[36] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.1.
[37] Vgl. § 7 (1) LBG.

Sofern für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden sind, ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im **redlichen Geschäftsverkehr** zu ermitteln.[38] Die Anwendung mehrerer Verfahren ist insb. dann geboten, wenn einzelne Verfahren nur Teilaussagen erlauben oder die Abteilung des Wertes auf diese Weise besser begründet werden kann.[39]

3.2.2 Grundsätzliche Anwendung von Wertermittlungsverfahren

- Das **Vergleichswertverfahren** ist insb. zur Ermittlung des Verkehrs- bzw. Marktwertes unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwerts anzuwenden.[40] Ebenso wird das Vergleichswertverfahren bei eigengenutzten Eigentumswohnungen angewendet. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt eine sorgfältige Beobachtung der Marktentwicklung sowie eine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen, die im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielt wurden.
- Das **Sachwertverfahren** ist insb. bei bebauten Liegenschaften zu ermitteln, wenn deren Eigennutzung im Vordergrund steht.[41] Dabei sind der Bodenwert, der Bauwert und der Wert sonstiger Bestandteile und des Zubehörs zu ermitteln. Im Falle der Eigennutzung sind demnach die Wiederherstellungskosten für die bebaute Liegenschaft für in Betracht kommende Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung.
- Sofern Liegenschaften primär der Ertragszwecken dienen oder dienen können, ist der **Ertragswert** der Liegenschaften zu ermitteln.[42] Der Ertragswert ergibt sich durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder zuletzt erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.
- Weiters kann für Ertragswertobjekte das **Discounted-Cash-Flow-Verfahren** anwendet werden. Die Anwendung des Discounted-Cash-Flow-Verfahrens eignet sich insb. bei diskontinuierlichen Entwicklungen, die z. B. durch Abweichungen zum aktuellen Marktmietniveau, Staffelmietverträge, strukturelle Leerstände, Modernisierungen, mietfreie Zeiten, Vermietungsbegünstigungen (sog. Incentives), schwankende Bewirtschaftungskosten und Instandsetzungen verursacht werden.[43]
- Für Bewertung von Immobilienentwicklungen von Bauträgern und Immobilienprojektentwicklern steht das **Residualwertverfahren** zur Verfügung. Dieses beruht auf Investitionsüberlegungen und ist darauf ausgerichtet, den Wert einer zur Entwicklung anstehenden Immobilie zu ermitteln. Die Anwendung eignet sich insb., wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen, bei der Beurteilung bzw. Bewertung einer bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklung bzw. eines bereits im Bau befindlichen Projektes, bei der Bewertung von bebauten Liegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und bei welchen eine Revitalisierung bzw. ein Abriss mit einer anschließenden Neuentwicklung geplant ist sowie zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform von bebauten Liegenschaften.[44]

[38] Vgl. § 7 (2) LBG.
[39] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.2.
[40] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.3.
[41] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.4.1.
[42] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.5.1.
[43] Vgl. ÖNORM B 1802-2, Pkt. 1.
[44] Vgl. ÖNORM B 1802-3, Pkt. 1.

3.2.3 Verkehrswert nach Fertigstellung (Gross Development Value)

Aufgrund der **Marktsituation** im **Bezirk St. Pölten (Land)** – insb. in der Marktgemeinde Prinzersdorf– geht der Sachverständige – unter **Berücksichtigung von ausgewerteten Vergleichsprojekten** davon aus, dass **ein** durchgängiger **Abverkauf** der neu geschaffenen **Einfamilienwohnhäusern (Doppelhäuser, Reihenhäuser) folgen** kann:

- Im **der Marktgemeinde Prinzersdorf sowie in den Nachbargemeinden** konnte eine **ausreichende Anzahl** an **Vergleichstransaktionen** über – von **Bauträgern** neu errichtete **Eigentumswohnungen zur Eigennutzung** erhoben werden.
- Entsprechend des **vorliegenden Immobilienentwicklungskonzeptes** wird angenommen, dass die zukünftigen **Doppelhäuser, Reihenhäuser bzw. Quattrohäuser nach Fertigstellung an Eigennutzer (kein Vorsteuerabzug) abverkauft** werden.

Die **zum Qualitätsstichtag fertiggestellten Doppelhäuser**, **Reihenhäuser bzw. Quattrohäuser** sind zu **diesem Zeitpunkt nicht vermietet**. Aufgrund **ausreichend vorhandener Vergleichspreise** in der mittelbaren Umgebung der projektierten Doppelhaushälften wählt der Sachverständige für die Wertermittlung das **Vergleichswertverfahren**. Auch die **ÖNORM B 1802-3** stellt bei der **Ermittlung des Veräußerungserlöses nach Fertigstellung bei Vorliegen ausreichender Vergleichstransaktionen** primär auf das **Vergleichswertverfahrens** ab.[45]

3.2.3.1 Schematische Darstellung des Vergleichswertverfahrens

Der Vergleichswert einer Liegenschaft wird durch Vergleich mit im **redlichen Geschäftsverkehr** tatsächlich erzielten **Kaufpreisen** vergleichbarer Liegenschaften ermittelt. Bei der Beurteilung der Vergleichbarkeit sind die **Einflussgrößen** der Wertermittlung zu berücksichtigen. Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind insb. die folgenden Punkte zu berücksichtigen:[46]

- **Abweichende Eigenschaften** sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert begründet zu berücksichtigen.
- Die zum **Vergleich** herangezogenen **Liegenschaften** und ihre **Kaufpreise** sind zu nennen. Ihre **Wertbestimmungsmerkmale** sind zu beschreiben.
- Allfällige **Preisschwankungen** auf dem Markt sind begründet zu berücksichtigen.
- Soweit örtlich keine oder nicht ausreichende Vergleichspreise gegeben sind, darf auf geeignete Liegenschaften in **vergleichbaren Gebieten** zurückgegriffen werden, sofern die örtlichen Verhältnisse und die Marktlage einen Vergleich zulassen.
- Vergleichspreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch **ungewöhnliche Verhältnisse** oder **persönliche Umstände** der Vertragsteile beeinflusst werden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Das **Vergleichswertverfahren** weist den folgenden **schematischen Ablauf** auf:

[45] Vgl. ÖNORM B 1802-3, Pkt. 4.2.2.
[46] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.3.

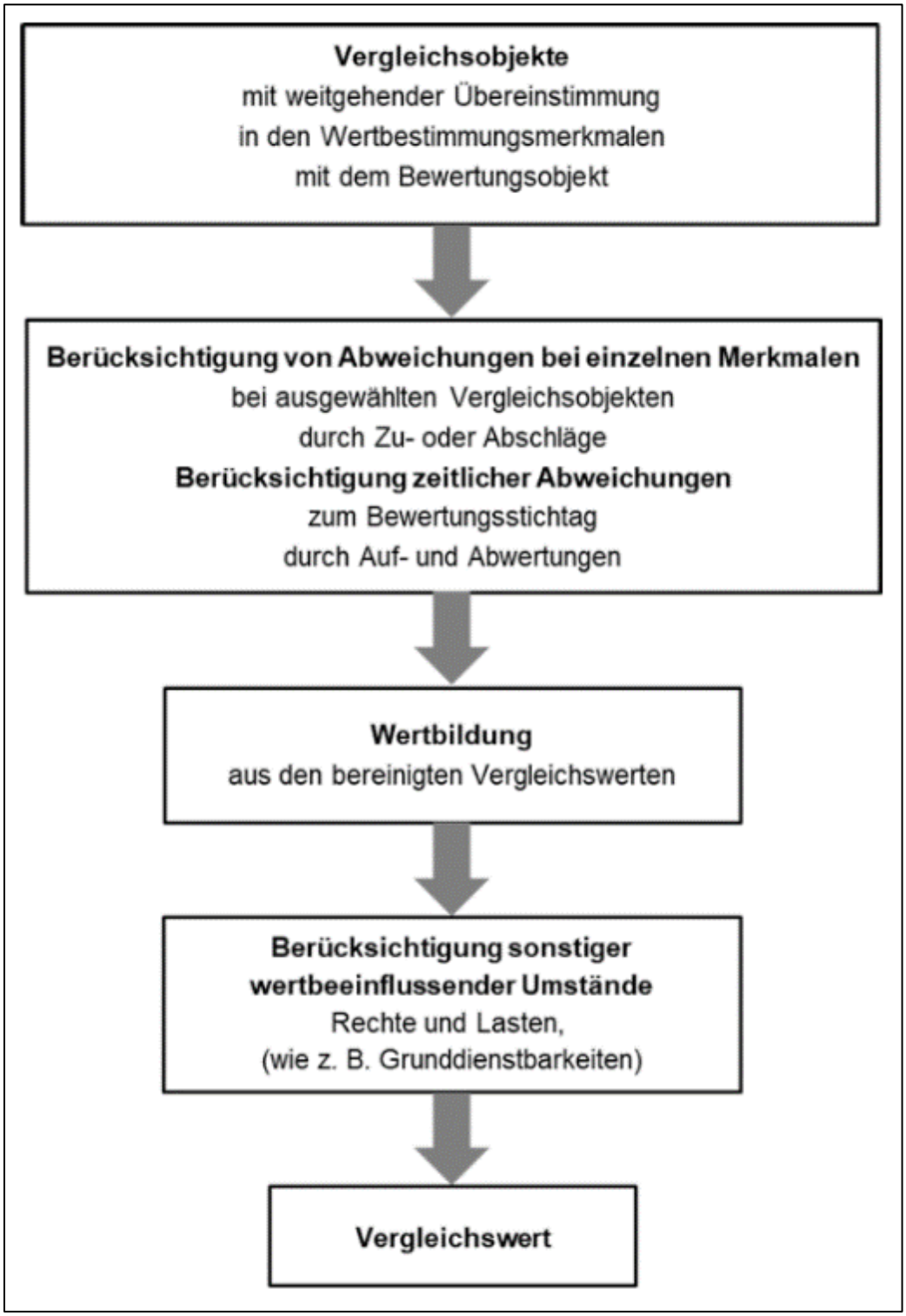


Abbildung 45: Schematischer Ablauf des Vergleichswertverfahrens[47]

Die wesentlichen **Eingangsparameter** des angewendeten **Vergleichswertverfahrens** werden bei den jeweiligen **Bewertungsschritten** erläutert.

[47] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. A.2.

3.2.4 Verkehrswert zum Bewertungsstichtag

3.2.4.1 Wahl des Residualwertverfahrens

Da im Rahmen des vorliegenden Gutachtens von einem **Bauträgerprojekt** bzw. einer **Immobilienentwicklung** auszugehen ist **(= besondere Annahme)**, wählt der Sachverständige für die Verkehrswertermittlung das **Residualwertverfahren**.

3.2.4.2 Schematische Darstellung des Residualwertverfahrens

Da im Rahmen des vorliegenden Gutachtens der **Verkehrswert der Liegenschaft** zu ermitteln ist, wird die nachfolgende **Variante A** des **Residualwertverfahrens** ausgewählt:

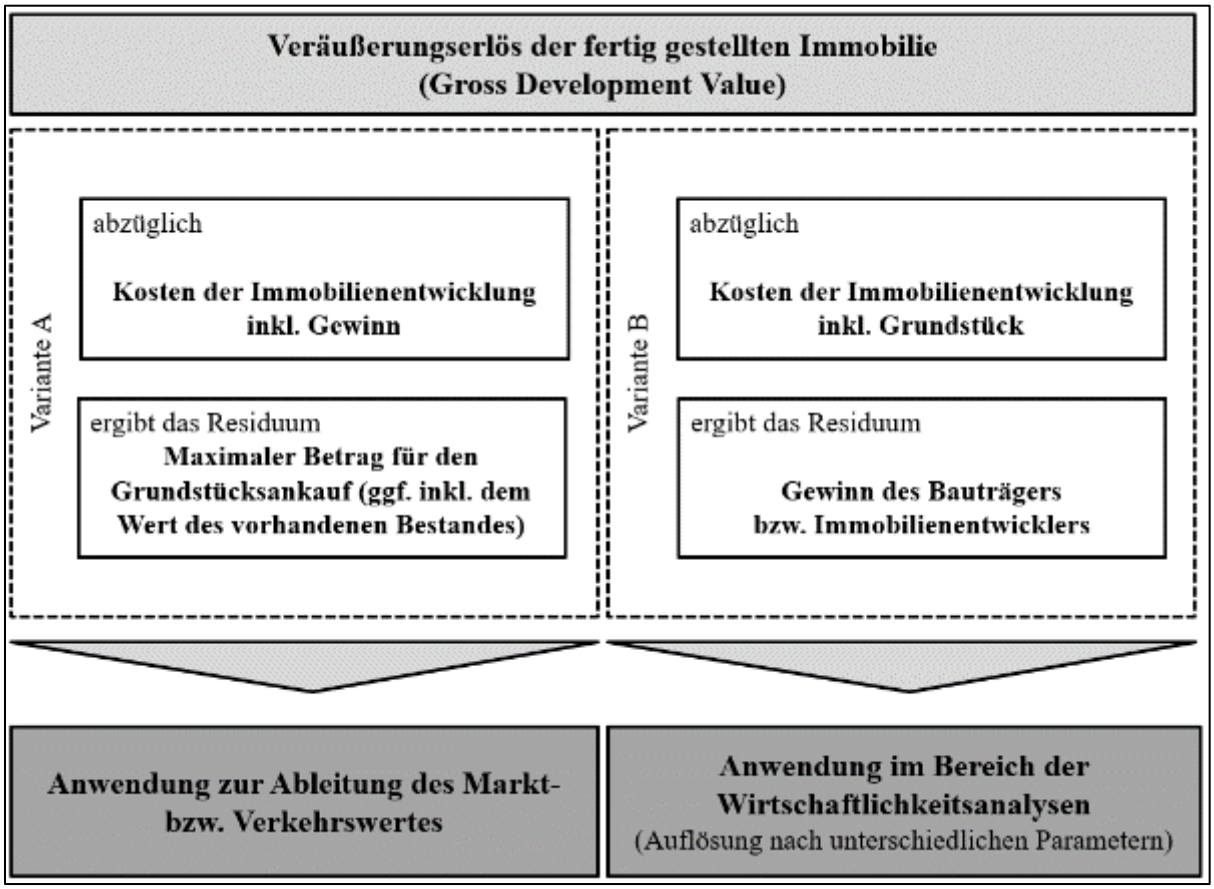


Abbildung 46: Varianten des Residualwertverfahrens[48]

Das Residualwertverfahren bildet als **Kombinationsverfahren** einen zu beurteilenden Sachverhalt in Modellform ab und greift auf Elemente des Sachwertverfahrens und des Ertragswertverfahrens zurück.[49]

[48] Vgl. Reithofer/Stocker (2016), S. 88.
[49] Vgl. ÖNORM B 1802-3, Vorwort.

Als **Ergebnis** des **Residualwertverfahrens** wird i. d. R. der **max. Kaufpreis** der bebauten oder unbebauten Liegenschaft ausgewiesen, der – bei marktüblichen Eingangsparametern unter Berücksichtigung des Highest-and-Best-Use-Prinzips – dem Markt- bzw. Verkehrswert der Liegenschaft entspricht. So stellt der max. tragfähige Bodenwert bzw. Projektwert häufig die gesuchte Größe dar, wenngleich darüber hinaus das Residualwertverfahren auch zur Auflösung einer anderen Variablen als dem Bodenwert angewendet werden kann.[50]

Das Residualwertverfahren weist den folgenden **schematischen Ablauf** auf:

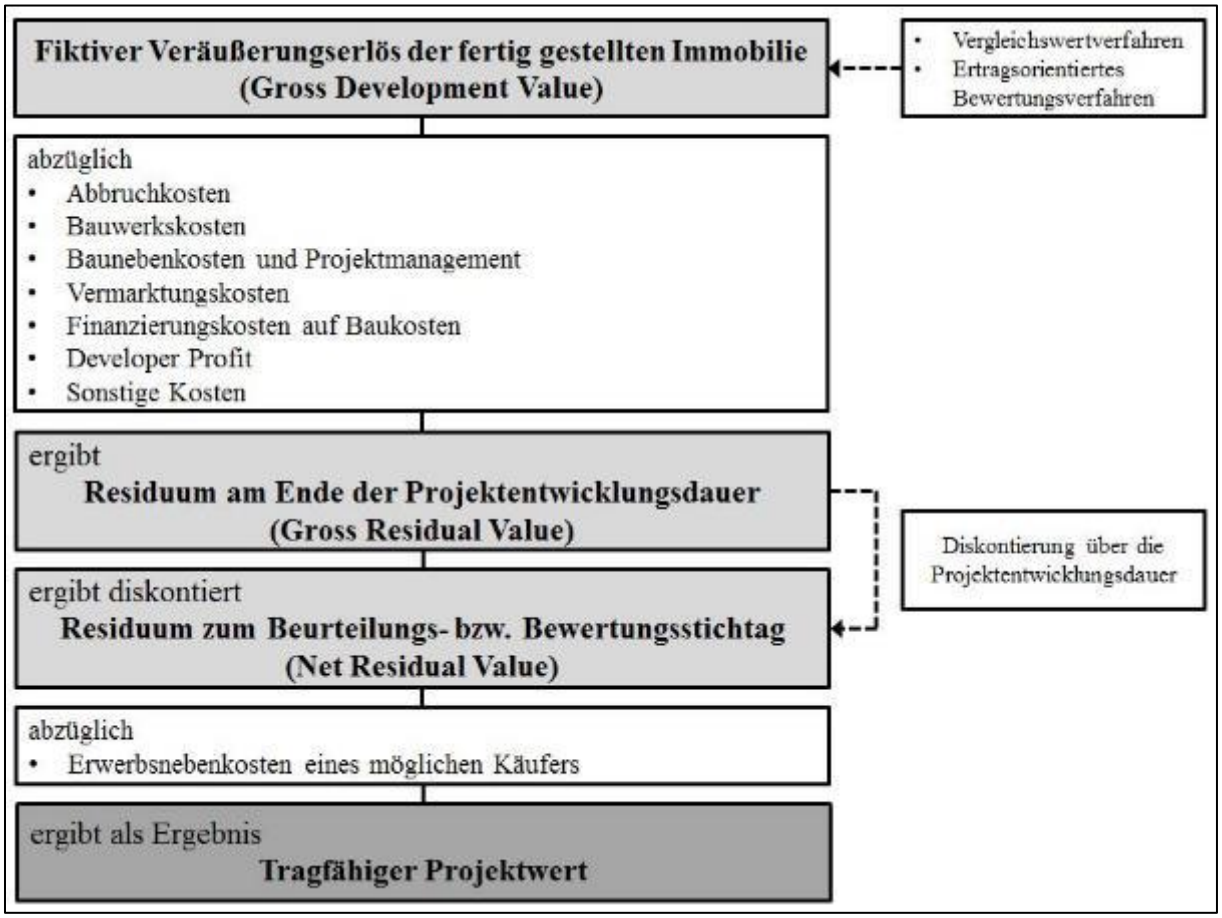


Abbildung 47: Schematische Darstellung des Residualwertverfahrens[51]

Die wesentlichen **Eingangsparameter** des angewendeten **Residualwertverfahrens** werden bei den jeweiligen **Bewertungsschritten** erläutert.

[50] Vgl. ÖNORM B 1802-3, Pkt. 4.1.
[51] Vgl. ÖNORM B 1802-3, Pkt. 4.1, vgl. u. a. Reithofer/Stocker (2016), S. 166.

3.3 Fiktiver Veräußerungserlös der fertiggestellten Immobilie – Bauphase 2 und Bauphase 3 (Gross Development Value)

3.3.1 Verkehrswertermittlung Doppelhäuser

3.3.1.1 Vergleichsobjekte

In der **Urkundensammlung** des **Bezirksgerichtes St. Pölten** (Katastralgemeinden 19548 Prinzersdorf und 19544 St. Pölten) konnten die folgenden **Vergleichstransaktionen** von **Doppel-, Reihenhäuser und Einfamilienhäuser** aus den Jahren **2025** identifiziert werden:

Nr.	KG-Nummer	KG-Name	EZ	TZ-Nummer	TZ-Jahr	KV-Datum	Bewertungsstichtag	Indexierung in Monaten	Verkäufer	Käufer
1	19548	Prinzersdorf	556	noch nicht verbüchert		28.10.2025	10.02.2026	3,45 Monate	Unique Creo Residential KNPB GmbH	Langer | Langer
2	19548	Prinzersdorf	556	noch nicht verbüchert		15.04.2025	10.02.2026	9,89 Monate	Unique Creo Residential KNPB GmbH	Pscheid
3	19544	St. Pölten	5911	232	2026	18.11.2025	10.02.2026	2,76 Monate	Sonnengarten Bauträger GmbH	Buzejka | Buzejka-Stojic
4	19544	St. Pölten	5911	4965	2025	11.08.2025	10.02.2026	6,01 Monate	Sonnengarten Bauträger GmbH	Rusz | Boros
5	19544	St. Pölten	5911	4200	2025	24.07.2025	10.02.2026	6,60 Monate	Sonnengarten Bauträger GmbH	Schwarzbauer | Schwarzbauer

Tabelle 5: Vergleichstransaktionen für Doppelhäuser (Teil 1)

Nr.	Adresse	Top	Wohnnutzfläche	Kellerfläche	Balkon	Terrasse	Gartenfläche	Gewichtete Nutzfläche	Kaufpreis Eigennutzung gesamt	Kaufpreis Eigennutzung pro m²	Typ	Bemerkung
			100%	50%	25%	20%	10%					
1	Beethovenstraße 3385 Prinzersdorf	10	102,41 m²	0,00 m²	0,00 m²	15,74 m²	85,03 m²	114,06 m²	€ 385 000	€ 3 375	Doppelhaushälfte	inkl. 2 PKW-Stellplätze (im Freien)
2	Beethovenstraße 3385 Prinzersdorf	1	97,84 m²	0,00 m²	4,40 m²	15,74 m²	101,61 m²	112,25 m²	€ 395 000	€ 3 519	Doppelhaushälfte	inkl. 2 PKW-Stellplätze (im Freien)
3	Mörikestraße 3100 St. Pölten	1	115,94 m²	63,78 m²	0,00 m²	0,00 m²	183,45 m²	166,18 m²	€ 609 900	€ 3 670	Einfamilienhaus	inkl. 2 PKW-Stellplätze (im Freien)
4	Mörikestraße 3100 St. Pölten	2	115,94 m²	63,78 m²	0,00 m²	0,00 m²	229,45 m²	170,78 m²	€ 629 900	€ 3 688	Einfamilienhaus	inkl. 2 PKW-Stellplätze (im Freien)
5	Mörikestraße 3100 St. Pölten	3	115,94 m²	63,78 m²	0,00 m²	0,00 m²	183,24 m²	166,15 m²	€ 612 900	€ 3 689	Einfamilienhaus	inkl. 2 PKW-Stellplätze (im Freien)

Tabelle 6: Vergleichstransaktionen für Doppelhäuser (Teil 2)

3.3.1.2 Gewichtete Nutzflächen

Die **gewichteten Nutzflächen** wurden – ausgehend aus den **Flächenangaben** aus dem **Kaufvertrag** bzw. aus dem **Nutzwertgutachten** – ermittelt. In Anlehnung an die Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs für Nutzwertgutachten wurden die Flächen wie folgt gewichtet:

Fläche	Gewichtung
Wohnnutzfläche exkl. Loggia	100 %
Kellerfläche	50 %
Balkon	25 %
Terrasse	20 %
Garten	10 %

Tabelle 7: Gewichtung einzelner Flächen (Vergleichsobjekte)

3.3.1.3 Korrektur von Vergleichstransaktionen

Die in der o. a. Tabelle **dargestellten Vergleichstransaktionen** wurden aus den nachfolgenden Gründen hinsichtlich **vorhandener** bzw. **nicht vorhandener Stellplatzflächen** korrigiert:

- **Alle Vergleichsobjekte** verfügen über **PKW-Stellplätze**, daher wird **keine Korrektur** vorgenommen.

3.3.1.4 Berücksichtigung von Abweichungen bei einzelnen Merkmalen

Der Verkehrswert von Doppelhäusern orientiert sich üblicherweise an den folgenden Parametern:

- **Anpassung Mikrolage:** Aufgrund der nicht unmittelbar vergleichbaren Mikrolagen wurde ein Abschlag von rund – 2,5 % angesetzt. Die Höhe wurde auf Basis von Erfahrungswerten sachverständig eingeschätzt.
- **Anpassung Ausstattung:** Hinsichtlich der Ausstattungsqualität wurden weder Zu- noch Abschläge angesetzt.
- **Anpassung durchschnittliche Nutzfläche:** Hinsichtlich der durchschnittlichen Nutzflächen wurden Zuschläge von rund + 2,5 % auf Basis von Erfahrungswerten sachverständig angenommen.
- **Anpassung Größe der Anlage:** Hinsichtlich der Größen der Anlagen konnten Unterschiede festgestellt werden, weshalb Abschläge von rund – 2,5 % angesetzt wurden. Die Höhe wurde auf Basis von Erfahrungswerten sachverständig eingeschätzt.
- **Anpassung Haustyp (Reihenhaus/Doppelhaus/Einfamilienhaus):** Hinsichtlich der unterschiedlichen Haustypen werden Abschläge von bis zu - 2,5 % auf Basis von Erfahrungswerten sachverständig angesetzt.
- **Anpassung eingeschränkte Marktaktivität:** Hinsichtlich der eingeschränkten Marktaktivität wurde keine zeitliche Anpassung für das letzte Jahr angenommen und daher eine Preissteigerung in der Höhe von bis zu 2,28 % wertmindernd berücksichtigt.

3.3.1.5 Berücksichtigung zeitlicher Abweichungen

Es wurde eine zeitliche Anpassung der erhobenen Vergleichstransaktionen durchgeführt. Aus den **Immobilien-Preisspiegeln 2024 bis 2025** (es wird jeweils das Vorjahr abgebildet) des **Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich** lässt sich für **Reihenhäuser** in **sehr guter Wohnlage** mit **sehr gutem Wohnwert** im **Bezirk St. Pölten (Land)** eine **durchschnittliche Preissteigerung i. d. H. v. rund 2,77 % p. a. bzw. i. d. H. v. 0,23 % p. m.** ableiten:

Immobilien-Preisspiegel					
Preis für Reihenhäuser im Bezirk St. Pölten (Land) sehr guter Wohnwert, sehr gute Wohnlage					
Jahr Preis-spiegel	Jahr Bezug	Preis pro m² Nutzfläche	Steigerungs-faktor	Durchschnittliche Preissteigerung p. a.	Durchschnittliche Preissteigerung p. m.
2024	2023	€ 2 014,60		2,77%	0,23%
2025	2024	€ 2 070,37	1,0277		
2026	2025	Daten zum Bewertungsstichtag noch nicht vorhanden			

Tabelle 8: Zeitliche Anpassung für Reihenhäuser

3.3.1.6 Angepasste Vergleichspreise

Im Rahmen eines **üblichen Ausreißertests** vom ± 1,5-fachen der Standardabweichung der Stichprobe konnte **ein Ausreißer** (Vergleichspreis Nr. 1) **identifiziert** werden, welcher in weiterer Folge aus der Wertermittlung ausgeschlossen wurde. Die folgende Tabelle stellt die **angepassten Vergleichswerte** dar:

Nr.	Korrektur Stellplatz	Korrigierter Kaufpreis Eigennutzung pro m²	Anpassung Mikrolage	Anpassung Ausstattung	Anpassung durchschnittliche Wohnungsgröße	Anpassung Größe der Anlage	Anpassung RH/DH/EFH	Anpassung eingeschränkte Marktaktivität	Anpassung Zeit	Anpassung Summe	angepasster Vergleichspreis Eigennutzung	herangezogener Vergleichspreis Eigennutzung
1	€ 0	€ 3 375	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-0,79%	0,79%	0,00%	€ 3 375	Ausreißer
2	€ 0	€ 3 519	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-2,28%	2,28%	0,00%	€ 3 519	€ 3 519
3	€ 0	€ 3 670	-2,50%	0,00%	2,50%	-2,50%	-2,50%	-0,63%	0,63%	-5,00%	€ 3 487	€ 3 487
4	€ 0	€ 3 688	-2,50%	0,00%	2,50%	-2,50%	-2,50%	-1,38%	1,38%	-5,00%	€ 3 504	€ 3 504
5	€ 0	€ 3 689	-2,50%	0,00%	2,50%	-2,50%	-2,50%	-1,51%	1,51%	-5,00%	€ 3 504	€ 3 504
			Mittelwert								€ 3 477,89	€ 3 503,51
			Mittelwert (gerundet)								€ 3 478,00	€ 3 504,00
			Minimum								€ 3 375,39	€ 3 486,72
			Median								€ 3 504,06	€ 3 504,18
			Maximum								€ 3 518,96	€ 3 518,96
			Standardabweichung der Stichprobe								€ 58,43	€ 13,19
			Variationskoeffizient								0,02	0,00
			Untergrenze			-1,50-fache Standardabweichung der Stichprobe					€ 3 390,25	
			Obergrenze			1,50-fache Standardabweichung der Stichprobe					€ 3 565,52	

Tabelle 9: Wertbildung pro m² Nutzfläche (Doppelhaushälfte)

3.3.2 Verkehrswertermittlung Reihenhäuser bzw. Quattrohäuser

3.3.2.1 Vergleichsobjekte

In der **Urkundensammlung** des **Bezirksgerichtes St. Pölten** (Katastralgemeinden 19548 Prinzersdorf und 19544 St. Pölten) konnten die folgenden **Vergleichstransaktionen** von **Doppel-, Reihenhäuser und Einfamilienhäuser** aus den Jahren **2025** identifiziert werden:

Nr.	KG-Nummer	KG-Name	EZ	TZ-Nummer	TZ-Jahr	KV-Datum	Bewertungsstichtag	Indexierung in Monaten	Verkäufer	Käufer
1	19548	Prinzersdorf	556	noch nicht verbüchert		28.10.2025	10.02.2026	3,45 Monate	Unique Creo Residential KNPB GmbH	Langer | Langer
2	19548	Prinzersdorf	556	noch nicht verbüchert		15.04.2025	10.02.2026	9,89 Monate	Unique Creo Residential KNPB GmbH	Pscheid
3	19544	St. Pölten	5911	232	2026	18.11.2025	10.02.2026	2,76 Monate	Sonnengarten Bauträger GmbH	Buzejka | Buzejka-Stojic
4	19544	St. Pölten	5911	4965	2025	11.08.2025	10.02.2026	6,01 Monate	Sonnengarten Bauträger GmbH	Rusz | Boros
5	19544	St. Pölten	5911	4200	2025	24.07.2025	10.02.2026	6,60 Monate	Sonnengarten Bauträger GmbH	Schwarzbauer | Schwarzbauer

Tabelle 10: Vergleichstransaktionen für Reihenhäuser bzw. Quattrohäuser (Teil 1)

Nr.	Adresse	Top	Wohnnutzfläche	Kellerfläche	Balkon	Terrasse	Gartenfläche	Gewichtete Nutzfläche	Kaufpreis Eigennutzung gesamt	Kaufpreis Eigennutzung pro m²	Typ	Bemerkung
			100%	50%	25%	20%	10%					
1	Beethovenstraße 3385 Prinzersdorf	10	102,41 m²	0,00 m²	0,00 m²	15,74 m²	85,03 m²	114,06 m²	€ 385 000	€ 3 375	Doppelhaushälfte	inkl. 2 PKW-Stellplätze (im Freien)
2	Beethovenstraße 3385 Prinzersdorf	1	97,84 m²	0,00 m²	4,40 m²	15,74 m²	101,61 m²	112,25 m²	€ 395 000	€ 3 519	Doppelhaushälfte	inkl. 2 PKW-Stellplätze (im Freien)
3	Mörikestraße 3100 St. Pölten	1	115,94 m²	63,78 m²	0,00 m²	0,00 m²	183,45 m²	166,18 m²	€ 609 900	€ 3 670	Einfamilienhaus	inkl. 2 PKW-Stellplätze (im Freien)
4	Mörikestraße 3100 St. Pölten	2	115,94 m²	63,78 m²	0,00 m²	0,00 m²	229,45 m²	170,78 m²	€ 629 900	€ 3 688	Einfamilienhaus	inkl. 2 PKW-Stellplätze (im Freien)
5	Mörikestraße 3100 St. Pölten	3	115,94 m²	63,78 m²	0,00 m²	0,00 m²	183,24 m²	166,15 m²	€ 612 900	€ 3 689	Einfamilienhaus	inkl. 2 PKW-Stellplätze (im Freien)

Tabelle 11: Vergleichstransaktionen für Reihenhäuser bzw. Quattrohäuser (Teil 2)

3.3.2.2 Gewichtete Nutzflächen

Die **gewichteten Nutzflächen** wurden – ausgehend aus den **Flächenangaben** aus dem **Kaufvertrag** bzw. aus dem **Nutzwertgutachten** – ermittelt. In Anlehnung an die Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs für Nutzwertgutachten wurden die Flächen wie folgt gewichtet:

Fläche	Gewichtung
Wohnnutzfläche exkl. Loggia	100 %
Kellerfläche	50 %
Balkon	25 %
Terrasse	20 %
Garten	10 %

Tabelle 12: Gewichtung einzelner Flächen (Vergleichsobjekte)

3.3.2.3 Korrektur von Vergleichstransaktionen

Die in der o. a. Tabelle **dargestellten Vergleichstransaktionen** wurden aus den nachfolgenden Gründen hinsichtlich **vorhandener** bzw. **nicht vorhandener Stellplatzflächen** korrigiert:

- **Alle Vergleichsobjekte** verfügen über **PKW-Stellplätze**, daher wird **keine Korrektur** vorgenommen.

3.3.2.4 Berücksichtigung von Abweichungen bei einzelnen Merkmalen

Der Verkehrswert von Doppelhäusern orientiert sich üblicherweise an den folgenden Parametern:

- **Anpassung Mikrolage:** Aufgrund der nicht unmittelbar vergleichbaren Mikrolagen wurde ein Abschlag von rund – 2,5 % angesetzt. Die Höhe wurde auf Basis von Erfahrungswerten sachverständig eingeschätzt.
- **Anpassung Ausstattung:** Hinsichtlich der Ausstattungsqualität wurden weder Zu- noch Abschläge angesetzt.
- **Anpassung durchschnittliche Nutzfläche:** Hinsichtlich der durchschnittlichen Nutzflächen wurden Zuschläge von rund + 2,5 % auf Basis von Erfahrungswerten sachverständig angenommen.
- **Anpassung Größe der Anlage:** Hinsichtlich der Größen der Anlagen konnten Unterschiede festgestellt werden, weshalb Abschläge von rund – 2,5 % angesetzt wurden. Die Höhe wurde auf Basis von Erfahrungswerten sachverständig eingeschätzt.
- **Anpassung Haustyp (Reihenhaus/Doppelhaus/Einfamilienhaus):** Hinsichtlich der unterschiedlichen Haustypen werden Abschläge von bis zu - 5 % auf Basis von Erfahrungswerten sachverständig angesetzt.
- **Anpassung eingeschränkte Marktaktivität:** Hinsichtlich der eingeschränkten Marktaktivität wurde keine zeitliche Anpassung für das letzte Jahr angenommen und daher eine Preissteigerung in der Höhe von bis zu 2,28 % wertmindernd berücksichtigt.

3.3.2.5 Berücksichtigung zeitlicher Abweichungen

Es wurde eine zeitliche Anpassung der erhobenen Vergleichstransaktionen durchgeführt. Aus den **Immobilien-Preisspiegeln 2024 bis 2025** (es wird jeweils das Vorjahr abgebildet) des **Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich** lässt sich für **Reihenhäuser** in **sehr guter Wohnlage** mit **sehr gutem Wohnwert** im **Bezirk St. Pölten (Land)** eine **durchschnittliche Preissteigerung i. d. H. v. rund 2,77 % p. a. bzw. i. d. H. v. 0,23 % p. m.** ableiten:

Immobilien-Preisspiegel					
Preis für Reihenhäuser im Bezirk St. Pölten (Land) sehr guter Wohnwert, sehr gute Wohnlage					
Jahr Preis-spiegel	Jahr Bezug	Preis pro m² Nutzfläche	Steigerungs-faktor	Durchschnittliche Preissteigerung p. a.	Durchschnittliche Preissteigerung p. m.
2024	2023	€ 2 014,60		2,77%	0,23%
2025	2024	€ 2 070,37	1,0277		
2026	2025	Daten zum Bewertungsstichtag noch nicht vorhanden			

Tabelle 13: Zeitliche Anpassung für Reihenhäuser

3.3.2.6 Angepasste Vergleichspreise

Im Rahmen eines **üblichen Ausreißertests** vom ± 1,5-fachen der Standardabweichung der Stichprobe konnte **ein Ausreißer** (Vergleichspreis Nr. 1) **identifiziert** werden, welcher in weiterer Folge aus der Wertermittlung ausgeschlossen wurde. Die folgende Tabelle stellt die **angepassten Vergleichswerte** dar:

Nr.	Korrektur Stellplatz	Korrigierter Kaufpreis Eigennutzung pro m²	Anpassung Mikrolage	Anpassung Ausstattung	Anpassung durchschnittliche Wohnungsgröße	Anpassung Größe der Anlage	Anpassung RH/DH/EFH	Anpassung eingeschränkte Marktaktivität	Anpassung Zeit	Anpassung Summe	angepasster Vergleichspreis Eigennutzung	herangezogener Vergleichspreis Eigennutzung
1	€ 0	€ 3 375	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-2,50%	-0,79%	0,79%	-2,50%	€ 3 291	Ausreißer
2	€ 0	€ 3 519	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-2,50%	-2,28%	2,28%	-2,50%	€ 3 431	€ 3 431
3	€ 0	€ 3 670	-2,50%	0,00%	2,50%	-2,50%	-5,00%	-0,63%	0,63%	-7,50%	€ 3 395	€ 3 395
4	€ 0	€ 3 688	-2,50%	0,00%	2,50%	-2,50%	-5,00%	-1,38%	1,38%	-7,50%	€ 3 412	€ 3 412
5	€ 0	€ 3 689	-2,50%	0,00%	2,50%	-2,50%	-5,00%	-1,51%	1,51%	-7,50%	€ 3 412	€ 3 412
			Mittelwert								**€ 3 388,18**	**€ 3 412,47**
			Mittelwert (gerundet)								**€ 3 388,00**	**€ 3 412,00**
			Minimum								**€ 3 291,00**	**€ 3 394,96**
			Median								**€ 3 411,84**	**€ 3 411,97**
			Maximum								**€ 3 430,99**	**€ 3 430,99**
			Standardabweichung der Stichprobe								**€ 55,80**	**€ 14,72**
			Variationskoeffizient								**0,02**	**0,00**
			Untergrenze			**-1,50-fache Standardabweichung der Stichprobe**					**€ 3 304,48**	
			Obergrenze			**1,50-fache Standardabweichung der Stichprobe**					**€ 3 471,87**	

Tabelle 14: Wertbildung pro m² Nutzfläche (Reihenhaus bzw. Quattrohäuser)

3.3.3 Fiktiver Veräußerungserlös (Gross Development Value)

Der **fiktive Veräußerungserlös** beläuft sich auf insgesamt **rund € 12.419.000,–**. Die Ermittlung kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Position	gewichtete Wohn-nutzfläche	Stell-plätze	Erlös pro m²/Stk.	Betrag gesamt
Bauphase 2 (Doppelhäuser)	924,48 m²	16 Stk.	€ 3 504,00	€ 3 239 374,42
Bauphase 2 (Reihenhäuser)	903,51 m²	16 Stk.	€ 3 412,00	€ 3 082 769,30
Bauphase 3 (Quattrohäuser)	1 786,86 m²	32 Stk.	€ 3 412,00	€ 6 096 779,97
Fiktiver Veräußerungserlös (Gross Development Value)	**3 614,85 m² gewichtete Nutzfläche**		**€ 3 435,53**	**€ 12 418 923,68**
Fiktiver Veräußerungserlös (Gross Development Value) gerundet				**€ 12 419 000,00**

Tabelle 15: Fiktiver Veräußerungserlös (Gross Development Value)

3.3.4 Plausibilisierung

In mittelbar vergleichbaren Lagen konnten die folgenden **Angebotspreise** für **Reihen- und Doppelhäuser** (Einschränkung: Reihenhäuser, Doppelhäuser, Baujahr ab 2020) in der Angebotsdatenbank IMABIS in **St. Pölten** aufgefunden werden:



Tabelle 16: Angebotspreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Teil 1)[52]

[52] Vgl. IMMOunited GmbH (2026), abrufbar unter: https://imabis.com/, abgerufen am: 13. Februar 2026.



Tabelle 17: Angebotspreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Teil 2)[53]

Der **ermittelte Vergleichswert** der **bewertungsgegenständlichen zukünftigen Wohnungseigentumsobjekte (Doppelhäuser, Reihenhäuser, Quattrohäuser)** beläuft sich **durchschnittlich** auf **rund € 3.436,–** pro m² Wohnnutzfläche im **schlüsselfertigen Zustand inkl. 2 PKW-Stellplätze**. Dieser Vergleichswert liegt **unter** der **o. a. Bandbreite.** Der **ermittelte Vergleichswert erscheint** – unter Berücksichtigung der herangezogenen **Vergleichstransaktionen,** der **Lage**, der **Bau—und Ausstattungsqualität** sowie eines potentiellen **Angebotsabschlages** dennoch **plausibel**.

3.4 Wertermittlung: Verkehrswert zum Bewertungsstichtag (Bauphase 2 und 3)

3.4.1 Gesamtinvestitionskosten (Total Development Costs)

Die **Errichtungskosten** gem. **ÖNORM B 1801-1** umfassen die nachfolgenden **Kostenpositionen**:

- Kosten für die Aufschließung
- Kosten für Bauwerk-Rohbau
- Kosten für Bauwerk-Technik
- Kosten für Bauwerk-Ausbau
- Kosten für die Einrichtung
- Kosten für die Außenanlagen
- Kosten für Planungsleistungen
- Kosten für Nebenleistungen
- Kosten für die Reserve.

In der folgenden Tabelle werden die einzelnen **Kostenpositionen** und deren **Zuordnung** zu den **Bauwerkskosten**, den **Baukosten**, den **Errichtungskosten** und den **Gesamtkosten dargestellt**:

[53] Vgl. IMMOunited GmbH (2026), abrufbar unter: https://imabis.com/, abgerufen am: 13. Februar 2026.

Kosten-positionen	Position	Bauwerks-kosten	Bau-kosten	Errichtungs-kosten	Gesamt-kosten
0	Grund				X
1	Aufschließung		X	X	X
2	Bauwerk-Rohbau	X	X	X	X
3	Bauwerk-Technik	X	X	X	X
4	Bauwerk-Ausbau	X	X	X	X
5	Einrichtung		X	X	X
6	Außenanlagen		X	X	X
7	Planungsleistungen			X	X
8	Nebenleistungen			X	X
9	Reserven			X	X

Tabelle 18: Überblick über Bauwerks-, Bau, Errichtungs- und Gesamtkosten[54]

3.4.1.1 Grundstücksaufbereitung und -aufschließung

Die Kosten für die **Grundstücksaufbereitung** und die **-aufschließung** werden explizit in der ÖNORM B 1802-3 als Bestandteil der Gesamtinvestitionskosten des Residualwertverfahrens unter Verweis auf die Kostenpositionen der ÖNORM B 1801-1 genannt. Diese Kosten umfassen die Positionen Allgemein, Baureifmachung, Erschließung, Abbruch und Rückbau sowie Provisorien.

Die **Kosten für die Erschließung** (Entsorgungs- und Versorgungsleitungen etc.) sind in den seitens des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs publizierten **marktüblichen Herstellungskosten enthalten**.

Im **gegenständlichen Fall** werden keine **Abbruchkosten gesondert** angesetzt. Der Sachverständige geht davon aus, dass die **Sonstige Ausschließung** in den **marktüblichen Herstellungskosten** bereits **inkludiert** sind.

Grundstücksaufbereitung und -aufschließung		
Abbruchkosten	€ 0,00 brutto	
Sonstige Aufschließung	in marktüblichen Herstellungskosten enthalten	
Summe		€ 0,00

Tabelle 19: Kosten für die Grundstücksaufbereitung und -aufschließung

3.4.1.2 Bauwerk: Rohbau, Technik, Ausbau; Planungsleistungen sowie Projektnebenleistungen

Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs gibt seit dem **Jahr 2019** marktübliche Herstellungskosten für Wohnimmobilien heraus. Diese **marktüblichen Herstellungskosten** enthalten die nachfolgenden **Kostenpositionen**:

[54] Vgl. ÖNORM B 1801-1, Pkt. 4.3.5; vgl. u. a. Reithofer/Stocker (2016), S. 115f.

Kosten-positionen	Position	Marktübliche Herstellungskosten	Ansatz
1	Aufschließung	tlw. enthalten	Ausnahme: 1A, 1B, 1D, 1E
2	Bauwerk-Rohbau	enthalten	aus der Erhebung
3	Bauwerk-Technik	enthalten	
4	Bauwerk-Ausbau	enthalten	
7	Planungsleistungen	enthalten	
8	Projektnebenleistungen	tlw. enthalten	Ausnahme: 8B.05
9	Reserven	nicht enthalten	
-	Umsatzsteuer	enthalten	aus der Erhebung

Tabelle 20: In den Herstellungskosten der Hauptverbandes enthaltene Kostenpositionen[55]

Festlegung der Ausstattungskategorie

Die **Ausstattungskategorie** der **projektierten Wohnhausanlage** wurde auf Basis der übermittelten Unterlagen und Annahmen des Sachverständigen – unter Berücksichtigung des **Rasters** des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen – mit rund **1,87** (1,00 bis 1,50 = normal, 1,51 bis 2,50 = gehoben, 2,51 bis 3,00 = hochwertig) **festgelegt**. Die Ermittlung kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

[55] Vgl. Popp (2020): Empfehlungen für Herstellungskosten 2020. In: Sachverständige, Heft 2/2020, S. 93.

Gebäudeteil/ Gewichtung	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)	Punkte	Summe
Konstruktion	25%	Massivbauweise, zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität; zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitätsvolle Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften	1,75	0,438
Dach	8%	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebunde Dachsteine, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Gründächer etc	1,75	0,140
Fassaden	9%	verriebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechsohlbänke	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke etc.	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz	1,75	0,158
Fenster und Außentüren	8%	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibeschläge, Sonnenschutz	Holz/Alufester, 3-fach-Isolierverglasung, Schallschutz, sonnenschutz, Rolläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz	2,00	0,160
Innentüren	4%	Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (Holzzargen oÄ), solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, "schwere" Türblätter, Schließautmatik, Nurglas-Elemente etc.	1,75	0,070
Fußböden	6%	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen oÄ	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität	1,75	0,105
Nassräume	4%	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw. Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien	1,75	0,070
Sanitär-ausstattung	7%	Bad mit Dusche (oder Wanne), WC	1 bis 2 WCs, 1 bis 2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mindestens 2 Bäder, 2 WCs, hochwertige Technik, Designer-Armaturen und -gegenstände	1,75	0,123
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12%	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, ev. tw. Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamine	2,50	0,300
Elektro-installation	9%	Mindest-Standard	weitergehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollaustattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc	1,75	0,158
Sonstige Ausstattung	4%	Schloss-Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abluftanlage, Brandmelder	wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elktronisch gestueerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmöglichkeiten	1,75	0,070
Energieeffizienz	4%	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)	2,00	0,080
Gesamt	100%					1,870
Einstufung		normal 1,00 bis 1,50	gehoben 1,51 bis 2,50	hochwertig 2,51 bis 3,00		1,87

Tabelle 21: Festlegung der Ausstattungskategorie

Ermittlung des Neubauwertes für die neu zu errichtenden Objekte

Der **Neubauwert** von Objekten ist aus den **marktüblichen Herstellungskosten** zum Stichtag je Raum- oder Flächeneinheit durch Vervielfachung zu ermitteln. Auf Basis der definierten Ausstattungskategorie werden die marktüblichen Herstellungskosten pro m² Wohnnutzfläche wie folgt – unter Berücksichtigung der publizierten Kostensätze des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen – ermittelt:

Ausstattungskategorie	1,00 normal	2,00 gehoben	3,00 hochwertig	Ansätze absolut
Bundesland Niederösterreich	€ 2 900,00	€ 3 600,00	€ 4 300,00	
Ausstattungskategorie Bewertungsobjekt	1,87			
Herstellungskosten brutto Standardobjekt unter Berücksichtigung der Ausstattungskategorie	€ 3 509,00			
Zu- und Abschläge vor Stadt-Land-Gefälle	**Min.**	**Max.**	**Ansatz in Prozent oder pauschal**	**€ 3 509,00**
Stadt-Land-Gefälle	0,00%	-20,00%	-15,00%	-€ 526,35
Zu- und Abschläge nach Stadt-Land-Gefälle	**Min.**	**Max.**	**Ansatz in Prozent oder pauschal**	**€ 2 982,65**
Zuschlag überdurchschnittliche Raumhöhe (z. B. Altbauten)	5,00%	15,00%	0,00%	€ 0,00
Sonstige Aufschließung	nach Bedarf		0,00%	€ 0,00
Einrichtung	nach Bedarf		0,00%	€ 0,00
Außenanlagen	nach Bedarf		0,00%	€ 0,00
Reserven	nach Bedarf		0,00%	€ 0,00
Abschlag Großprojekt		-10,00%	-10,00%	-€ 298,27
Marktübliche Herstellungskosten brutto (1. Quartal 2025)				**€ 2 684,39**
zuzüglich Baupreissteigerung		**11,83 Monate**	**1,26%**	**€ 33,90**
Marktübliche Herstellungskosten brutto				**€ 2 718,28**

Tabelle 22: Ermittlung der marktüblichen Herstellungskosten für die Wohnflächen

Die **Baupreissteigerungen seit der letzten Publikation (Bezug: Mitte 1. Quartal 2025)** werden mit einem **Zuschlag von rund + 1,26 %** auf Basis einer festgestellten **rund 0,11 %igen Baupreissteigerung pro Monat** eingeschätzt. Der **Sachverständige** weist **explizit darauf** hin, dass sich diese **innerhalb einer größeren Schätztoleranzbandbreite** bewegen.

Baupreis für den Wohnhaus- und Siedlungsbau					
Baupreisindex 2020 für den Wohnhaus- und Siedlungsbau					
Quartal	Jahr	Index	Steigerungsfaktor	Durchschnittliche Preissteigerung p. q.	Durchschnittliche Preissteigerung p. m.
1	2025	135,50		0,32%	0,11%
2	2025	136,40	1,0066		
3	2025	136,50	1,0007		
4	2025	136,80	1,0022		
1	2026	Daten zum Bewertungsstichtag nicht vorhanden			

Tabelle 23: Durchschnittliche Baupreissteigerung auf Basis des Baupreisindex 2020 für den Wohnhaus- und Siedlungsbau

Für Neubauwohnflächen werden daher **marktübliche Herstellungskosten** i. d. H. von **€ 2.720,– brutto** aus Basis von Erfahrungswerten sachverständig angenommen.

Die **marktüblichen Herstellungskosten** belaufen sich in Summe auf **rund € 8.685.000,– brutto**. Die Ermittlung kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Bauwerk: Rohbau, Technik, Ausbau; Planungsleistungen, Projektnebenleistungen	Wohnnutzfläche inkl. Loggia			
Marktübliche Herstellungskosten	3 195,08 m²	€ 2 718,28 brutto pro m²	-€ 8 685 126,26	
Summe				-€ 8 685 126,26

Tabelle 24: Ermittlung der marktüblichen Herstellungskosten

3.4.1.3 Einrichtung

Die Bestandteile der **Kosten für die Einrichtung** umfassen gem. ÖNORM B 1801-1 die Positionen Allgemein, Betriebseinrichtungen sowie Ausstattungen und Kunstwerke. Im gegenständlichen Fall geht der Sachverständige von **keinen weiteren Kosten für die Einrichtung** aus.

3.4.1.4 Außenanlagen

Als Kosten für die **Außenanlagen** werden die Kosten der Bauleistung und Lieferung für die Herstellung aller Gelände- und Verkehrsflächen, Baukonstruktionen und technischen Anlagen außerhalb des Bauwerkes – soweit sie nicht bereits in anderen Kostenblöcken erfasst wurden – bezeichnet.

Im gegenständlichen Fall geht der Sachverständige von **Kosten in der Höhe von rund 2 % der Bauwerkskosten, daher von rund € 173.700,– aus**.

Außenanlagen			
Sonstige Außenanlagen	2,00%		
Marktübliche Herstellungskosten sonstige Außenanlagen		-€ 173 702,53	
Summe			-€ 173 702,53

Tabelle 25: Ermittlung der Kosten für die Außenanlagen

3.4.1.5 Zwischenfinanzierung der Baumaßnahmen

Die **Kosten für die Zwischenfinanzierung** der Baumaßnahmen bilden einen Bestandteil der Gesamtinvestitionskosten des Residualwertverfahrens.[56] Die Zwischenfinanzierung bezeichnet die Aufnahme von kurzfristigen Krediten, um die anfallenden Baukosten solange zu finanzieren, bis die Kaufpreisanteile seitens des Endkäufers auf dem Baukonto eingelangt sind.

[56] Vgl. ÖNORM B 1802-3, Pkt. 4.2.3.

Im Rahmen der gegenständlichen Bewertung geht der Sachverständige von Kosten für die Zwischenfinanzierung i. d. H. v. **4,00 % p. a.** auf Basis der Summe der Kosten für die Grundstücksaufbereitung und -aufschließung, der Bauwerkskosten (Rohbau, Technik, Ausbau), der Planungsleistungen, der Projektnebenleistungen, der Einrichtung und der Außenanlagen aus:

Zwischenfinanzierung der Baumaßnahmen			
Grundstücksaufbereitung und -aufschließung	€ 0,00		
Bauwerk: Rohbau, Technik, Ausbau; Planungsleistungen, Projektnebenleistungen	€ 8 685 126,26		
Einrichtung	€ 0,00		
Außenanlagen	€ 173 702,53		
Summe für die Basis der Ermittlung der Zwischenfinanzierung		€ 8 858 828,78	
Finanzierungskosten		4,00%	
Verbleibende Bauzeit		2,00 Jahre	
Verbleibende Bauzeit (1/2)		1,00 Jahre	
Summe			-€ 354 353,15

Tabelle 26: Ermittlung der Kosten für die Zwischenfinanzierung2

3.4.1.6 Reserven für Unvorhergesehenes

Reserven für **Unvorhergesehenes** bilden einen Bestandteil der Gesamtinvestitionskosten im Residualwertverfahren.[57] Die Reserven umfassen insb. auch Kosten für Verzögerungen bei Genehmigungen bzw. Lieferungen, Kosten, die durch bestimmte Naturereignisse hervorgerufen werden sowie mögliche Veränderungen in der Höhe der Finanzierungskosten.

Im bewertungsgegenständlichen Fall geht der Sachverständige für die Höhe der **Reserve** von einem Ansatz i. d. H. v. **2,00 %** auf Basis der **Summe** der folgenden **Kostenpositionen** aus:

- Grundstücksaufbereitung und -aufschließung
- Bauwerk: Rohbau, Technik, Ausbau
- Planungsleistungen
- Projektnebenleistungen
- Einrichtung
- Außenanlagen
- Zwischenfinanzierung der Baumaßnahmen

Reserven für Unvorhergesehenes			
Grundstücksaufbereitung und -aufschließung	€ 0,00		
Bauwerk: Rohbau, Technik, Ausbau; Planungsleistungen, Projektnebenleistungen	€ 8 685 126,26		
Einrichtung	€ 0,00		
Außenanlagen	€ 173 702,53		
Zwischenfinanzierung der Baumaßnahmen	€ 354 353,15		
Summe für die Basis der Ermittlung der Reserven		€ 9 213 181,94	
Reserven für Unvorhergesehenes		2,00%	
Summe			-€ 184 263,64

Tabelle 27: Ermittlung der Höhe der Reserve

[57] Vgl. ÖNORM B 1802-3, Pkt. 4.2.3.

3.4.1.7 Vermarktungskosten

Die **Vermarktungskosten** umfassen jene Kosten, die im Rahmen eines **Verkaufes**, einer **Vermietung** sowie des allgemeinen **Marketings** der Immobilienentwicklung anfallen.

Im gegenständlichen Fall geht der Sachverständige davon aus, dass vom Verkäufer **Vermittlungsprovisionen unter Berücksichtigung der Marktlage im Raum Prinzersdorf** i. d. H. v. **1,80 % des fiktiven Veräußerungserlöses** aus. Für **die Kommunikationsinstrumente** werden **keine Kosten** angesetzt.

Vermarktungskosten			
Vermittlungsprovision brutto	1,80%	€ 223 540,63	
Kommunikationsintrumente brutto	pauschal	€ 0,00	
Summe			-€ 223 540,63

Tabelle 28: Ermittlung der Höhe der Vermarktungskosten

3.4.1.8 Projektentwicklungslaufzeit (Development Period)

Die **Projektentwicklungslaufzeit** ist die Zeitspanne vom Bewertungsstichtag bis zur fiktiven Veräußerung der Immobilienentwicklung. **Neben** der **Bauzeit** werden bei der Bestimmung der Länge der Projektentwicklungslaufzeit auch **Wartezeiten** für die Vorhaltung des Grundstückes, die Dauer der Genehmigung des Bauvorhabens sowie ggf. Leerstandszeiten nach Fertigstellung der Immobilienentwicklung berücksichtigt.[58]

Die Wahl des Zeitraumes der Immobilienentwicklung hängt von den **Marktgepflogenheiten**, der **Art** der zu bewertenden **Immobilie** und dem betrachteten **Immobilienmarkt** ab.[59] In einer Studie wurde die Projektentwicklungslaufzeit untersucht. Die Ergebnisse für **Wohnimmobilien** hinsichtlich der **Projektentwicklungslaufzeit** (in Monaten) können der folgenden Tabelle entnommen werden:

Statistische Maße	Monate
Mittelwert	27,39
Standardabweichung	8,56
25 Perzentil	24,00
Median	24,00
75 Perzentil	36,00

Tabelle 29: Dauer der Projektentwicklung in Monaten bei Wohnimmobilien[60]

Der Sachverständige im vorliegenden Fall von einer **Projektentwicklungslaufzeit** von **rund 2,50 Jahren** aus.

[58] Vgl. ÖNORM B 1802-3, Pkt. 3.6.
[59] Vgl. ÖNORM B 1802-3, Pkt. 4.2.1.
[60] Vgl. Reithofer/Stocker (2016), S. 156.

3.4.1.9 Entwicklungsgewinn (Developer Profit)

Der **Entwicklungsgewinn** stellt den für die Durchführung der Immobilienentwicklung unter Berücksichtigung des damit verbundenen, unternehmerischen Risikos marktübliche Vergütung dar.[61] Die Höhe des Entwicklungsgewinns hängt von der **Größe**, der **Dauer** und dem **Typus** der Immobilienentwicklung, der **Wettbewerbssituation** für das bebaute oder unbebaute Grundstück auf dem Immobilienmarkt sowie von der **Höhe** des **Vorverwertungsgrades** und des **Fertigstellungsgrades** ab.

Kürzere Projektentwicklungslaufzeiten gehen im Vergleich zu längeren Projektentwicklungslaufzeiten üblicherweise mit einem geringeren Risiko einher und rechtfertigen aufgrund des „sicheren" Veräußerungserlöses einen geringeren Entwicklungsgewinn. Unter Berücksichtigung des mit dem Typ der Immobilienentwicklung eingegangenen Unternehmensrisikos sowie der Projektentwicklungslaufzeit in Monaten können die folgenden Bandbreiten für die Höhe des Entwicklungsgewinns in Prozent des fiktiven Veräußerungserlöses bei Wohnimmobilien in Ansatz gebracht werden:

Entwicklungsgewinn in Prozent des fiktiven Veräußerungserlöses in Abhängigkeit der Projektentwicklungslaufzeit		Wohnimmobilie
Projektentwicklungslaufzeit	bis 15 Monate	bis 5 %
	15 Monate bis 30 Monate	5 % bis 10 %
	30 Monate bis 45 Monate	10 % bis 15 %

Tabelle 30: Entwicklungsgewinn bei Wohnimmobilien[62]

Aufgrund der **Projektentwicklungslaufzeit** von **rund 2,50 Jahren** geht der Sachverständige unter Berücksichtigung der o. a. Bandbreiten, der absoluten Größenordnung von einem **Projektentwicklergewinn** i. d. H. v. **rund 10,00 % des fiktiven Veräußerungserlöses** aus.

Entwicklungsgewinn			
Fiktiver Veräußerungserlös (Gross Development Value)	€ 12 418 923,68		
Projektentwicklergewinn		10,00% des fiktiven Veräußerungserlöses	
Summe			-€ 1 241 892,37

Tabelle 31: Ermittlung des Entwicklungsgewinns

[61] Vgl. ÖNORM B 1802-3, S. 5, Pkt. 3.1.
[62] Vgl. Reithofer/Stocker (2016), S. 146.

3.4.2 Residuum am Ende der Projektentwicklungslaufzeit (Gross Residual Value)

Das **Residuum** am **Ende** der **Projektentwicklungslaufzeit** wird ermittelt, indem vom **fiktiven Veräußerungserlös** nach Fertigstellung der Immobilienentwicklung die **Kostenbestandteile** des Residualwertverfahrens **abgezogen** werden. Die **Ermittlung** des **Gross Residual Values** kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Fiktiver Veräußerungserlös (Gross Development Value) gerundet				**€ 12 419 000,00**
Grundstücksaufbereitung und -aufschließung				
Abbruchkosten	€ 0,00	brutto		
Sonstige Aufschließung	in marktüblichen Herstellungskosten enthalten			
Summe				€ 0,00
Bauwerk: Rohbau, Technik, Ausbau; Planungsleistungen, Projektnebenleistungen	**Wohnnutzfläche inkl. Loggia**			
Marktübliche Herstellungskosten	3 195,08 m²	€ 2 718,28 brutto pro m²	-€ 8 685 126,26	
Summe				-€ 8 685 126,26
Einrichtung				
Pauschalansatz	€ 0,00	brutto pauschal		
Summe				€ 0,00
Außenanlagen				
Sonstige Außenanlagen	2,00%			
Marktübliche Herstellungskosten sonstige Außenanlagen			-€ 173 702,53	
Summe				-€ 173 702,53
Zwischenfinanzierung der Baumaßnahmen				
Grundstücksaufbereitung und -aufschließung	€ 0,00			
Bauwerk: Rohnbau, Technik, Ausbau; Planungsleistungen, Projektnebenleistungen	€ 8 685 126,26			
Einrichtung	€ 0,00			
Außenanlagen	€ 173 702,53			
Summe für die Basis der Ermittlung der Zwischenfinanzierung		€ 8 858 828,78		
Finanzierungskosten		4,00%		
Verbleibende Bauzeit		2,00 Jahre		
Verbleibende Bauzeit (1/2)		1,00 Jahre		
Summe				-€ 354 353,15
Reserven für Unvorhergesehenes				
Grundstücksaufbereitung und -aufschließung	€ 0,00			
Bauwerk: Rohbau, Technik, Ausbau; Planungsleistungen, Projektnebenleistungen	€ 8 685 126,26			
Einrichtung	€ 0,00			
Außenanlagen	€ 173 702,53			
Zwischenfinanzierung der Baumaßnahmen	€ 354 353,15			
Summe für die Basis der Ermittlung der Reserven		€ 9 213 181,94		
Reserven für Unvorhergesehenes		2,00%		
Summe				-€ 184 263,64
Vermarktungskosten				
Vermittlungsprovision brutto	1,80%	€ 223 540,63		
Kommunikationsintrumente brutto	pauschal	€ 0,00		
Summe				-€ 223 540,63
Entwicklungsgewinn				
Fiktiver Veräußerungserlös (Gross Development Value)	€ 12 418 923,68			
Projektentwicklergewinn	10,00%	des fiktiven Veräußerungserlöses		
Summe				-€ 1 241 892,37
Residuum am Ende der Projektentwicklungslaufzeit (Gross Residual Value)				**€ 1 556 121,43**

Tabelle 32: Residuum am Ende der Projektentwicklungslaufzeit (Gross Residual Value)

3.4.3 Residuum zum Betrachtungszeitpunkt (Net Residual Value)

Wird das **Residuum** am **Ende** der **Projektentwicklungslaufzeit** über die **Dauer** der **Immobilienentwicklung abgezinst**, erhält man das **Residuum** zum **Bewertungsstichtag**. Der Net Residual Value zum Bewertungsstichtag ist von Interesse, da der tragfähige Liegenschaftswert über die gesamte Dauer der Immobilienentwicklung finanziert werden muss.[63]

3.4.3.1 Diskontierungszinssatz (Discount Rate)

Für die Abzinsung des Residuums am Ende der Projektentwicklungslaufzeit ist ein **marktüblicher Diskontierungszinssatz** zu verwenden. Dieser Diskontierungszinssatz hat sich an den **typischen gewichteten Kapitalkosten**, d. h. den durchschnittlichen Kapitalkosten aus Eigen- und Fremdkapitaleinsatz, bei derartigen Immobilienentwicklungen zu orientieren, wodurch das projektbezogene Risiko in diesem Diskontierungszinssatz zu reflektieren ist.[64] Der Diskontierungszinssatz stellt die **Opportunitätskosten** des investierten Kapitals dar und **reflektiert** das **Marktgeschehen** auf dem Immobilienmarkt.

Beim Konzept der gewichteten durchschnittlichen Kapitalkosten (**Weighted Average Cost of Capital**, WACC) wird von den durchschnittlichen gewichteten Bilanzrelationen für die Eigen- und Fremdkapitalquote von Unternehmen ausgegangen. Dabei wird ein **Mischzinssatz** entsprechend der marktüblichen geschätzten Eigen- und Fremdkapitalquote des Unternehmens basierend auf der marktüblichen geschätzten Höhe der Eigen- und Fremdkapitalrendite ermittelt. Die Weighted Average Cost of Capital können mit Hilfe der folgenden Formel ermittelt werden:

$$r_{WACC}=q_E \times r_E + q_D \times r_D \times (1\text{-tax})$$

Abbildung 48: Ermittlung der Weighted Average Cost of Capital

Erläuterung:

r_{WACC}	Weighted Average Cost of Capital (gewichteter durchschnittlicher Kapitalkostensatz)
q_E	Eigenkapitalquote
r_E	Eigenkapitalrendite
q_D	Fremdkapitalquote
r_D	Fremdkapitalrendite
tax	Steuersatz

Im gegenständlichen Fall schätzt der Sachverständige die Parameter auf Basis seiner **Erfahrung** und **Marktkenntnis** ein und ermittelt den gewichteten durchschnittlichen Kapitalkostensatz für das Projekt wie folgt:

[63] Vgl. ÖNORM B 1802-3, Pkt. 4.1.
[64] Vgl. ÖNORM B 1802-3, Pkt. 4.2.8.

Position	Parameter
Eigenkapitalquote	25,00 %
Eigenkapitalrendite	9,50 %
Fremdkapitalquote	75,00 %
Fremdkapitalrendite	4,00 %
Körperschaftsteuersatz ab 2024	23,00 %
Gewichtete durchschnittliche Kapitalkosten	**4,69 %**

Tabelle 33: Ermittlung der Weighted Average Cost of Capital im bewertungsgegenständlichen Fall[65]

3.4.3.2 Net Residual Value

Die **Ermittlung** des **Net Residual Values** kann den folgenden Tabellen entnommen werden:

Residuum am Ende der Projektentwicklungslaufzeit (Gross Residual Value)			**€ 1 556 121,43**
Weighted Average Cost of Capital	4,69%		
Projektentwicklungslaufzeit	2,50 Jahre		
Diskontierungsfaktor		0,89184	
Residuum zum Bewertungsstichtag (Net Residual Value)			**€ 1 387 817,44**

Tabelle 34: Residuum zum Bewertungsstichtag (Net Residual Value)

3.4.4 Tragfähiger Liegenschaftswert (Residual Site Value)

Werden vom **Net Residual Value** die **Erwerbsnebenkosten** eines potentiellen Käufers **abgezogen**, stellt das Ergebnis des Residualwertverfahrens den **tragfähigen Projektwert** dar.

3.4.4.1 Erwerbsnebenkosten (Acquisition Costs)

Die **Erwerbsnebenkosten** sind jene Kosten, die im Zuge von Eigentumsübertragungen von Immobilien anfallen.[66] Die Erwerbsnebenkosten umfassen insb. im Falle einer **direkten Liegenschaftsübertragung** die folgenden Positionen:

- **Grundstücksbezogene Steuern und öffentliche Abgaben**
  - Grunderwerbsteuer
  - Grundbucheintragungsgebühr
  - Eintragungsgebühr für den Erwerb des Pfandrechtes
  - Gebühren für die Eingaben um Eintragung in das Grundbuch
- **Vertragserrichtungskosten**
  - Kosten für den Notar
  - Kosten für den Rechtsanwalt

[65] Vgl. Reithofer/Stocker (2016), S. 156.
[66] Vgl. ÖNORM B 1802-3, Pkt. 3.2.

- **Sonstige Transaktionskosten**
  - Kosten für sonstige juristische Beratung
  - Due Diligence-Kosten
  - Immobilienmaklergebühren

Im bewertungsgegenständlichen Fall setzt der Sachverständige die **Höhe der Erwerbsnebenkosten** wie folgt an:

Position	Parameter 1	Parameter 2
Grunderwerbsteuer	in % des Kaufpreises	3,50 %
Grundbucheintragungsgebühr	in % des Kaufpreises	1,10 %
Eintragungsgebühr für den Erwerb des Pfandrechtes	in % des Kaufpreises	1,20 %
Eingaben um Eintragung in das Grundbuch	pauschal	EUR 42,--
Kosten für den Notar	pauschal	EUR 2.500,-- brutto
Kosten für den Rechtsanwalt	pauschal	EUR 2.500,-- brutto
Kosten für sonstige juristische Beratung	pauschal	EUR 2.000,-- brutto
Kosten für die Due-Diligence	pauschal	EUR 2.000,-- brutto
Immobilienmaklerprovision	in % des Kaufpreises	3,60 %

Tabelle 35: Ermittlung der Erwerbsnebenkosten im bewertungsgegenständlichen Fall

3.4.4.2 Tragfähiger Liegenschaftswert (Residual Site Value)

Der ermittelte **tragfähige Liegenschaftswert** bzw. **Residual Site Value** beträgt **rund € 1.259.000,–**. Die Ermittlung kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Residuum zum Bewertungsstichtag (Net Residual Value)				**€ 1 387 817,44**
Grundstücksbezogene Steuern und öffentliche Abgaben				
Grunderwerbsteuer	3,50%	des Residual Site Value	€ 44 599,94	
Grundbucheintragungsgebühr	1,10%	des Residual Site Value	€ 13 863,37	
Eintragungsgebühr für den Erwerb des Pfandrechts	1,20%	des Residual Site Value	€ 15 123,68	
Gerichtsgebühren	€ 42,00	pauschal	€ 42,00	
Summe				-€ 73 629,00
Vertragserrichtungskosten				
Kosten für den Notar	€ 2 500,00	pauschal	€ 2 500,00	
Kosten für den Rechtsanwalt	€ 2 500,00	pauschal	€ 2 500,00	
Summe				-€ 5 000,00
Sonstige Transaktionskosten				
Kosten für sonstige juristische Beratung	€ 2 000,00	pauschal	€ 2 000,00	
Due Diligence-Kosten	€ 2 000,00	pauschal	€ 2 000,00	
Immobilienmaklerprovision	3,60%	des Residual Site Value	€ 45 874,23	
Summe				-€ 49 874,23
Tragfähiger Projektwert (Residual Site Value)				**€ 1 259 314,21**

Tabelle 36: Tragfähiger Liegenschaftswert (Residual Site Value)

3.4.5 Verkehrswert

3.4.5.1 Verkehrswert zum Bewertungsstichtag

Der tragfähige Liegenschaftswert (Residual Site Value) wird in der ÖNORM B 1802-3 als kaufmännisch vertretbarer Wert für den Ankauf der Liegenschaft inkl. der vorhandenen Bebauung bezeichnet. Demnach entspricht die Höhe des tragfähigen Liegenschaftswertes der Wirtschaftlichkeitsgrenze der Immobilienentwicklung.[67]

Im gegenständlichen Fall ergibt sich – ausgehend vom ermittelten Residual Site Value – ein **Verkehrswert zum Bewertungsstichtag** i. d. H. v. **rund € 1.259.000,–**:

Tragfähiger Projektwert (Residual Site Value)		**€ 1 259 314,21**
Verkehrswert gerundet		**€ 1 259 000,00**
Verkehrswert pro m² Grundstücksfläche (Bauphase 2 und 3)	6 970,00 m²	€ 180,63
Verkehrswert pro m² Wohnnutzfläche (Bauphase 2 und 3)	3 195,08 m²	€ 394,04

Tabelle 37: Verkehrswert zum Bewertungsstichtag

3.4.5.2 Sensitivitätsanalyse

Da das **Ergebnis** des **Residualwertverfahrens** sehr **sensitiv** auf geänderte **Eingangsparameter** reagiert, werden in Folge **Sensitivitätsanalysen** durchgeführt. Die **Ergebnisse** bei Variation der **wesentlichen** wertbeeinflussenden **Parameter** – bei sonst gleichbleibenden Umständen –

- um **± 5 %**,
- um **± 10 %**,
- um **± 20 %**,

können wie folgt **zusammengefasst** werden:

Parameter	Variation	Residual Site Value gerundet
Fiktiver Veräußerungserlös	-°5 %	€ 813.000,–
	+°5 %	€ 1.705.000,–
	-°10 %	€ 367.000,–
	+°10 %	€ 2.152.000,–
	-°20 %	- € 525.000,–
	+°20 %	€ 3.044.000,–
Baukosten, Planungsleistungen, Projektnebenleistungen	-°5 %	€ 1.642.000,–
	+°5 %	€ 877.000,–
	-°10 %	€ 2.025.000,–
	+°10 %	€ 494.000,–
	-°20 %	€ 2.790.000,–
	+°20 %	- € 272.000,–

Tabelle 38: Ergebnisse der Sensitivitätsanalysen

[67] Vgl. ÖNORM B 1802-3, Pkt. 3.9.

3.5 Bodenwertermittlung Reservefläche

3.5.1 Vergleichstransaktionen Bauland-Wohngebiete

In der **Urkundensammlung** des **Bezirksgerichtes St. Pölten** (Katastralgemeinde 19548 Prinzersdorf) konnten in der unmittelbaren und mittelbaren Umgebung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft die folgenden Vergleichstransaktionen aus dem Jahr **2024** für **unbebaute Baugrundstücke** identifiziert werden:

Nr.	KG-Nr.	KG-Name	TZ	TZ-Jahr	Kaufvertragsdatum	Bewertungsstichtag	Indexierung in Monaten	EZ	Gst.-Nr.	Adresse	Flächenwidmung	Hochwasser
1	19548	Prinzersdorf	3337	2024	18.04.2024	10.02.2026	21,78 Monate	128	19548 - 398/1	Schubertstraße 3385 Prinzersdorf	BW-2WE	-
2	19548	Prinzersdorf	3940	2024	11.07.2024	10.02.2026	19,02 Monate	314	19548 - 528/1	Schillerstraße 3385 Prinzersdorf	BW-2WE	-
3	19548	Prinzersdorf	4626	2024	17.07.2024	10.02.2026	18,83 Monate	316	19548 - 583/2	Weinheberstraße 3385 Prinzersdorf	BW-2WE	-
4	19548	Prinzersdorf	5008	2024	02.08.2024	10.02.2026	18,30 Monate	316	19548 - 193/3	Roseggerstraße 3385 Prinzersdorf	BW-2WE	-

Tabelle 39: Vergleichstransaktionen für unbebaute Baugrundstücke (Teil 1)

Nr.	aufgeschlossen	Verkäufer	Käufer	Grundstücksfläche	Kaufpreis absolut	Kaufpreis pro m² Grundstücksfläche
1	nein	Plank	Altay | Altay	630 m²	€ 110 000	€ 174,60
2	nein	Amberg	Haunschmid | Thöny	893 m²	€ 151 000	€ 169,09
3	nein	Plank	Kiss | Kiss	1 400 m²	€ 224 000	€ 160,00
4	nein	Plank	Gundacker | Gundacker	745 m²	€ 137 624	€ 184,73

Tabelle 40: Vergleichstransaktionen für unbebaute Baugrundstücke (Teil 2)

3.5.2 Zu- und Abschläge wegen abweichender Eigenschaften

Die nachfolgenden **Zu- bzw. Abschläge** wurden auf Basis der **einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen** sowie auf Basis von **Erfahrungssätzen** sachverständig abgeleitet:

- **Korrektur Aufschließungskosten:** Sofern die Aufschließungskosten bereits entrichtet waren, wurden diese im Rahmen der Wertermittlung wertmindernd berücksichtigt, um eine unmittelbare Vergleichbarkeit herzustellen. Dabei wurden der jeweils geltende Bauklassenkoeffizient sowie ein Einheitssatz i. d. H. v. € 660,-- angenommen. Sofern die Aufschließungskosten im Kaufvertrag angeführt waren, wurden diese Aufschließungskosten berücksichtigt.
- **Anpassung Mikrolage:** Hinsichtlich der Mikrolage wurden weder Zu- noch Abschläge angesetzt.
- **Anpassung Grundstücksgröße:** Hinsichtlich der Grundstücksgrößen konnten keine wesentlichen Preisunterschiede festgestellt werden, weshalb weder Zu- noch Abschläge berücksichtigt wurden.

- **Anpassung Konfiguration:** Aufgrund der unterschiedlichen Konfiguration wurden Zuschläge von rund + 7,5 % angenommen.
- **Anpassung Flächenwidmung:** Hinsichtlich der Flächenwidmung wurden weder Zu- noch Abschläge angesetzt.
- **Anpassung Hochwasserrisiko:** Hinsichtlich der Flächenwidmung konnten keine Unterschiede festgestellt werden, weshalb weder Zu- noch Abschläge angesetzt.
- **Anpassung eingeschränkte Marktaktivität:** Hinsichtlich der eingeschränkten Marktaktivität wurde keine zeitliche Anpassung für das letzte halbe Jahr angenommen und daher eine Preissteigerung in der Höhe von rund 0,94 % wertmindernd berücksichtigt.

3.5.3 Zu- und Abschläge wegen zeitlicher Anpassung

Es erfolgte eine zeitliche Anpassung der erhobenen Vergleichstransaktionen. Als Basis für die Indexierung wurde die **Preisentwicklung von Baugrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser** im **Bezirk St. Pölten (Land)** in **sehr guter Wohnlage** herangezogen, die in den **Immobilien-Preisspiegeln** des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich veröffentlicht wurden. Demnach ergibt sich für die **Zeitspanne 2023 bis 2025** eine **durchschnittliche Preissteigerung** von **rund 1,88 % p. a.** und **rund 0,15 % p.m.**

Immobilien-Preisspiegel					
Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser 600 m² bis 800 m² Grundstücksfläche Bezirk St. Pölten (Land)					
Jahr Bezug	Jahr Preisspiegel	sehr gute Wohnlage	Steigerungsfaktor	Durchschnittliche Preissteigerung p. a.	Durchschnittliche Preissteigerung p. m.
2023	2022	€ 182,49		1,88%	0,15%
2024	2023	€ 190,73	1,0452		
2025	2024	€ 189,40	0,9930		
2026	2025	Daten zum Bewertungsstichtag nicht vorhanden			

Tabelle 41: Preisentwicklung für unbebaute Baugrundstücke

3.5.4 Ausreißertest

Im Rahmen eines üblichen **Ausreißertests** von **± dem 1,5-fachen der Standardabweichung der Stichprobe** konnte im bewertungsgegenständlichen Fall kein Ausreißer identifiziert werden. Der **Bodenwert** für **Bauland Wohngebiete mit max. 2 Wohneinheiten (exkl. Aufschließungsabgabe)** wird daher in weiterer Folge mit rund **€ 179,– pro m² Grundstücksfläche angesetzt**. Die Ableitung kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Nr.	Korrektur Aufschließungs-kosten	Korrigierter Kaufpreis pro m² Grundstücks-fläche	Zeitliche Anpassung	Mikro-lage	Grund-stücks-größe	Konfi-gura-tion	Flächen-widmung	Hoch-wasser	einge-schränkte Marktaktivität	Summe Anpas-sungen	Angepasster Vergleichspreis pro m²	Herangezogener Vergleichspreis pro m²
1	€ 0,00	€ 174,60	3,43%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-0,94%	2,49%	€ 178,96	€ 178,96
2	€ 0,00	€ 169,09	2,99%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-0,94%	2,05%	€ 172,56	€ 172,56
3	€ 0,00	€ 160,00	2,96%	0,00%	0,00%	7,50%	0,00%	0,00%	-0,94%	9,52%	€ 175,23	€ 175,23
4	€ 0,00	€ 184,73	2,87%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-0,94%	1,94%	€ 188,31	€ 188,31
Mittelwert (arithmetisches Mittel)											**€ 178,76**	**€ 178,76**
Mittelwert (arithmetisches Mittel) gerundet											**€ 179,00**	**€ 179,00**
Minimum											**€ 172,56**	**€ 172,56**
Median											**€ 177,09**	**€ 177,09**
Maximum											**€ 188,31**	**€ 188,31**
Standardabweichung der Stichprobe											**€ 6,88**	**€ 6,88**
Variationskoeffizient											**0,04**	**0,04**
Untergrenze					**-1,50-fache Standardabweichung der Stichprobe**						**€ 168,44**	
Obergrenze					**1,50-fache Standardabweichung der Stichprobe**						**€ 189,09**	

Tabelle 42: Bodenwertermittlung Bauland Wohngebiete mit max. 2 Wohneinheiten

3.5.5 Plausibilisierung Bodenwert

3.5.5.1 Angebotspreise

Im **St. Pölten** konnten der folgenden **Angebotspreise** für **unbebaute Wohnbaugrundstücke** in der Angebotsdatenbank IMABIS aufgefunden werden:





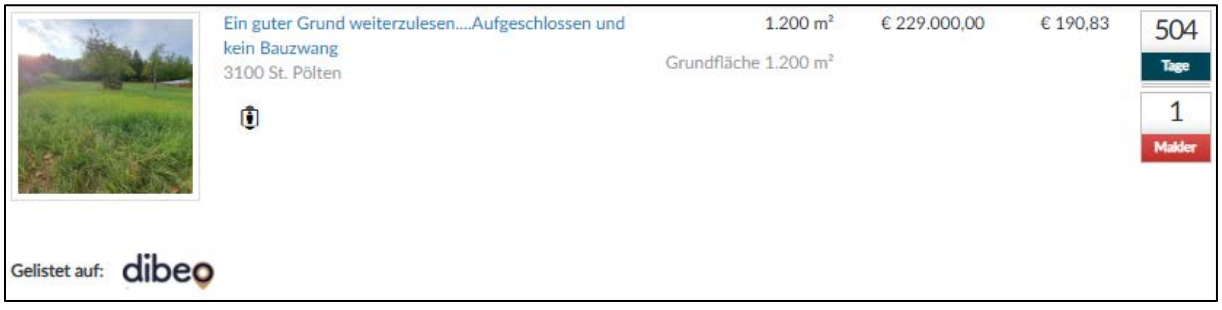


Tabelle 43: Angebotspreise für unbebaute Grundstücke in St. Pölten (Teil 1)[68]

[68] Vgl. IMABIS (2026), abrufbar unter: www.imabis.com, abgerufen am: 13. Februar 2026.

Der **ermittelte Bodenwert** für **Bauland Wohngebiete** i. d. H. v. **€ 179,– pro m² Grundstücksfläche** liegt **unter o. a. Bereich** des o. a. **Bandbreite**. Unter Berücksichtigung der **Lage** sowie der **herangezogenen Vergleichstransaktionen** sowie eines potentiellen **Angebotsabschlages** erscheint der ermittelte Bodenwert aus Sicht des Sachverständigen **plausibel**.

3.5.5.2 Grundstücksmarktübersicht der Zeitschrift Gewinn

Die **möglichen Bodenwerte für Wohnbauland** in der **Gemeinde Prinzersdorf** werden in der **Grundstückspreisübersicht der Zeitschrift Gewinn** wie folgt angegeben:[69]

- **Bandbreite Grundstückspreise:** € 90,-- bis € 170,-- pro m² Grundstücksfläche
- **Tendenz:** Stark steigend

Die **o. a. Bandbreiten** aus der **Grundstückspreisübersicht** unterliegen den **folgenden Prämissen**:[70]

- **Grundstücke für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser:** Die o. a. Grundstückspreise gelten für ein- und zweifamilienhaustaugliche Baugrundstücke, aber nicht für Bauträger-, Büro- und Gewerbegrundstücke sowie Grünland. An- und Aufschließungskosten sind i. d. R. nicht enthalten.
- **Preise für gute Lagen:** Die Von-bis-Preise beziehen sich auf Grundstücke in guten Lagen. Schlechte Lagen können bis zu 30 % darunter liegen.
- **Gemeinde- und Kaufpreisangaben:** Über 60 Prozent aller Angaben wurden direkt aus den Gemeindeämtern gemeldet. Ergänzend lieferte Data Science Service Kaufpreisdaten aus dem Grundbuch. Zusätzlich flossen Angaben von Angaben von Immobilienmaklern mit ein.
- **TU-Berechnung:** Basierend auf dem Gemeinde-, Makler- und Kaufpreisdaten hat die Technische Universität Wien mittels Regressionsanalyse die Durchschnittspreise für alle anderen Gemeinden berechnet. Die Analyse resultiert unter anderem aus Statistiken zur Kaufkraft, Bevölkerungsdichte und Infrastruktur.
- **Sonderfall Innenstadt:** Neben den innerstädtischen Wiener Bezirken wurden die Stadtzentren einiger Großstädte wie Linz oder Salzburg nicht erhaben, da es hier keine nennenswerte Anzahl an Baugründen für Ein- und Zweifamilienhäuser gibt.
- **Sonderfall Tourismusort:** Die Preise von Tourismuszentren wie Kitzbühel oder Lech sind statistisch nur schwer zu bestimmen. Von extrem hoch bis extrem niedrig reicht die Spanne. Die angeführten Zahlen sind daher nur als Näherungswert zu sehen.
- **Trend:** Wie die Gemeinden oder Makler die zukünftige Entwicklung einschätzen bzw. ob aus den Kaufpreisdaten ein Trend ablesbar war, wurde in der ganz rechten Spalte vermarkt.

Der **ermittelte Bodenwert** i. d. H. v. **€ 179,– pro m² Grundstücksfläche ordnet** sich **leicht über dem Bereich** der o. a. **Bandbreite des Grundstücksmarktberichtes der Zeitschrift Gewinn** für **Wohnbauland** ein. Unter Berücksichtigung der **Lage**, der **Konfiguration**, der gegebenen **Flächenwidmung** und der **Bebauungsbestimmungen** sowie der **herangezogenen Vergleichstransaktionen** erscheint der ermittelte Bodenwert aus Sicht des Sachverständigen **plausibel**.

[69] Vgl. o. A. (2025) in: Gewinn, Heft 5/2025, S. 31.
[70] Vgl. o. A. (2025) in: Gewinn, Heft 5/2025, S. 29.

3.5.6 Vergleichswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen

Der **Vergleichswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen** beläuft sich unter Berücksichtigung einer **Reservefläche (Gemeinschaftsfläche)** von insgesamt **rund 1.244 m²** auf rund **€ 222.700,–:**

Position	Wert 1	Wert 2
Bodenwert pro m² für Flächenwidmung BW-2WE	€ 179,00	
Grundstücksteilfläche Gemeinschaftsfläche (Reservefläche)	1 244,00 m²	
Bodenwert exkl. Aufschließungsabgabe		€ 222 676,00
Bodenwert exkl. Aufschließungsabgabe		**€ 222 676,00**
Bodenwert exkl. Aufschließungsabgabe gerundet		**€ 222 700,00**

Tabelle 44: Vergleichswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen

3.5.7 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

3.5.7.1 Aufschließungsabgabe

Die **Kosten der Aufschließung** sind bei der Bodenwertermittlung zu berücksichtigen.[71] Zur Erschließung einer Liegenschaft und zum **Anschluss an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz** (z. B. Wasser, Kanal, Strom, Gas, Straßennetz) werden seitens der Gemeinde vom Eigentümer der Liegenschaft Beträge eingehoben, die als Aufschließungskosten oder Aufschließungsabgabe bezeichnet werden.

Im **Bundesland Niederösterreich** ermittelt sich die **Aufschließungsabgabe** nach der folgenden Formel:

$$A = BKK \times BL \times ES$$

Erläuterung:

A = Aufschließungsabgabe
BKK = Bauklassenkoeffizient
BL = Berechnungslänge
ES = Einheitssatz

Abbildung 49: Ermittlung der Aufschließungsabgabe im Bundesland Niederösterreich[72]

[71] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.4.2.
[72] Vgl. § 38 (3) Niederösterreichische Bauordnung.

- Die **Berechnungslänge** entspricht der Seite eines mit dem Bauplatz flächengleichen Quadrates und ist aus der Wurzel der Bauplatzfläche zu ermitteln. Für die Ermittlung der Berechnungslänge werden im gegenständlichen Fall jene Grundstücksflächen herangezogen, die als Bauland Betriebsgebiete gewidmet sind. Diese **Reservefläche mit der Flächenwidmung Bauland-Wohngebiete mit max. 2 Wohneinheiten** beläuft sich auf **rund 1.244 m²**. Daraus ergibt sich eine Berechnungslänge von **rund 35,27 m**.
- Der **Bauklassenkoeffizient** beträgt im gegenständlichen Fall bei der festgelegten Bauklasse **1,25**.
- Als **Einheitssatz**, der mit Verordnung des Gemeinderates festzusetzen ist, wird die Summe der durchschnittlichen Herstellungskosten einer 3,00 m breiten Fahrbahnhälfte, eines 1,25 m breiten Gehsteiges und der Oberflächenentwässerung der Beleuchtung der Fahrbahnhälfte und des Gehsteiges pro Laufmeter bezeichnet. Laut E-Mail vom 13 Februar 2026 der Marktgemeinde Prinzersdorf beläuft sich der Einheitssatz auf **€ 660,–**.

Unter Berücksichtigung der o. a. Parameter ist im Rahmen der **vorliegenden Wertermittlung** von einer **Aufschließungsabgabe i. d. H. v. rund € 29.100,–** auszugehen. Die Ermittlung kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Bauklassenkoeffizient	1,25	
Berechnungslänge	35,27 m	
Einheitssatz	€ 660,00	
Aufschließungsabgabe		€ 29 098,07

Tabelle 45: Ermittlung der Aufschließungsabgabe

Der **Bodenwert für Bauland-Wohngebiete mit max. 2 Wohneinheiten inkl. Aufschließungsabgabe** beläuft sich demnach gesamt auf **rund € 251.800,–**:

Position	Wert 1	Wert 2
Bodenwert pro m² für Flächenwidmung BW-2WE	€ 179,00	
Grundstücksteilfläche Gemeinschaftsfläche (Reservefläche)	1 244,00 m²	
Bodenwert exkl. Aufschließungsabgabe		€ 222 676,00
Bodenwert exkl. Aufschließungsabgabe		**€ 222 676,00**
Bodenwert exkl. Aufschließungsabgabe gerundet		**€ 222 700,00**
Bauklassenkoeffizient	1,25	
Berechnungslänge	35,27 m	
Einheitssatz	€ 660,00	
Aufschließungsabgabe		€ 29 098,07
Bodenwert inkl. Aufschließungsabgabe		**€ 251 774,07**
Bodenwert inkl. Aufschließungsabgabe gerundet		**€ 251 800,00**

Tabelle 46: Bodenwert für Bauland Wohngebiete mit max. 2 Wohneinheiten inkl. Aufschließungsabgabe

3.5.7.2 Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände

Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände sind jene, die bei der Ableitung des Vergleichswertes nicht berücksichtigt werden konnten. In der ÖNORM B 1802-1 werden im Ablaufschema insb. Rechte und Lasten, wie z. B. Grunddienstbarkeiten, genannt.[73] Weiters können unter diesem Punkt auch Personaldienstbarkeiten (z. B. Wohn- und Fruchtgenussrechte), Reallasten (z. B. Ausgedinge) sowie Vorkaufs- oder Wiederkaufsrechte verstanden werden.

Im bewertungsgegenständlichen Fall konnten **keine** weiteren – unmittelbar – weiteren **wertrelevanten sonstigen wertbeeinflussenden Umstände** festgestellt werden, weshalb vom Sachverständigen keine weiteren Zu- bzw. Abschläge bei der Wertermittlung angesetzt werden.

3.5.8 Vergleichswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen

Der **Vergleichswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen** beläuft sich – unter Berücksichtigung der Aufschließungskosten – auf **rund € 252.000,–:**

	GST-Fläche	Wert 2
Bodenwert ink. Aufschließungsabgabe für Flächenwidmung BW-2WE	1 244,00 m²	€ 251 774,07
Bodenwert gesamt inkl. Aufschließungsabgabe	**1 244,00 m²**	**€ 251 774,07**
Bodenwert gesamt inkl. Aufschließungsabgabe gerundet	**1 244,00 m²**	**€ 252 000,00**

Vergleichswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen		**€ 251 774,07**
Sonstige wertbeeinflussende Umstände		**€ 0,00**
Vergleichswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen		**€ 251 774,07**
Verkehrswert (gerundet)		**€ 252 000,00**
Vergleichswert pro m² Grundstückfläche	**1 244,00 m²**	**€ 202,57**

Tabelle 47: Vergleichswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen

3.6 Verkehrswert gesamt zum Bewertungsstichtag

Der **Verkehrswert gesamt zum Bewertungsstichtag** beläuft sich auf insgesamt **€ 1.511.000,–.**

Verkehrswert zum Bewertungsstichtag	GST-Fläche	Wert 2
Tragfähiger Projektwert (Residual Site Value)	6 970 m²	€ 1 259 314,21
Reservefläche (Gemeinschaftsfläche)	1 244 m²	€ 251 774,07
Verkehrswert gesamt zum Bewertungsstichtag	**8 214 m²**	**€ 1 511 088,28**
Verkehrswert gesamt zum Bewertungsstichtag (gerundet)	**8 214 m²**	**€ 1 511 000,00**

Tabelle 48: Verkehrswert gesamt zum Bewertungsstichtag

[73] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. A.2.

Zusammenfassung

Der **Verkehrswert** der **Liegenschaften**

Beethovenstraße o.N., A-3385 Prinzersdorf,

Grundstücksteilfläche der EZ 556, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten sowie EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten

wird unter **Berücksichtigung**

- der im **Befund** geschilderten **Ausführungen** und **Umstände**,
- den **Annahmen** des vorliegenden Gutachtens (vgl. Pkt. 1.1.3 auf S. 6 in diesem Gutachten),
- den **besonderen Annahmen** des vorliegenden Gutachtens (vgl. Pkt. 1.1.4 auf S. 7 in diesem Gutachten),
- des **Zwecks der Wertermittlung** (vgl. Pkt. 1.1.5 auf S. 7 in diesem Gutachten),
- der **Lage** auf dem **Immobilienmarkt** zum **Bewertungsstichtag 10. Februar 2026** (vgl. Pkt. 1.2.1 auf S. 8 in diesem Gutachten) sowie
- zum **Qualitätsstichtag 10. August 2028** (vgl. Pkt. 1.2.2 auf S. 8 in diesem Gutachten)

wie folgt **festgesetzt**:

	Verkehrswert
Verkehrswert nach Fertigstellung Bauphase 2 und 3	Bauphase 2 und 3: EUR 12.419.000,– (Euro Zwölfmillionenvierhundertneunzehntausend)
Verkehrswert zum Bewertungsstichtag Bauphase 2 und 3 & RFI	Bauphase 2 und 3 & Reservefläche: EUR 1.511.000,– (Euro Einemillionfünfhundertelftausend)

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Mag. (FH)
Gerald Stocker
MBA

Zertifizierter Sachverständiger
CIS
ImmoZert
Reg.-Nr. 060-101216-IZ
Mag. (FH) Gerald Stocker, MBA MRICS CIPS
IMMOZERT
GmbH
für Immobilienbewertung

RICS
Gerald
Stocker
MRICS
Membership No. 6517464

.....

REALBEWERTUNG GERALD STOCKER
Ihre Lage - unsere Kompetenz

Mag. (FH) Gerald Stocker, MBA MRICS
CIS ImmoZert CIS HypZert (MLV) REV WAVO WRV IRRV (Hons) CIPS
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Recognised European Valuer, World Recognized Valuer, RICS Registered Valuer

Wiener Neustadt und Wien, am 16. Februar 2026

Bewertungsrelevante Anhänge

Grundbuchauszug: EZ 556, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 19548 Prinzersdorf EINLAGEZAHL 556
BEZIRKSGERICHT St. Pölten

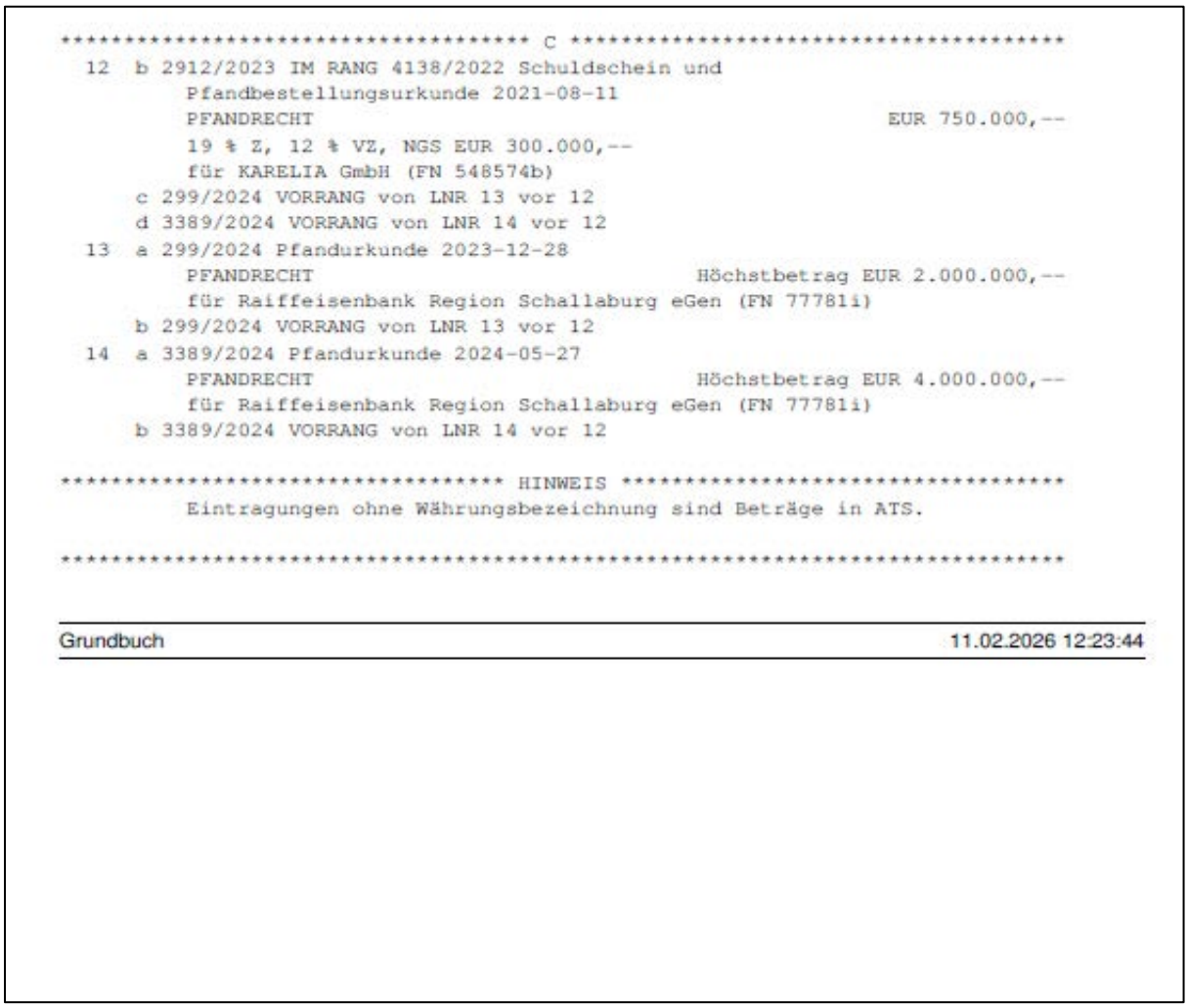
****
Letzte TZ 2889/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
407/1		Gärten(10)	(*	425)	Änderung in Vorbereitung Schillerstraße 22A
407/2		Gärten(10)	(*	402)	Änderung in Vorbereitung
407/3		Gärten(10)	(*	405)	Änderung in Vorbereitung Beethovenstraße 10A
407/4		Gärten(10)	(*	443)	Änderung in Vorbereitung Mozartstraße 47
407/5		Gärten(10)	(*	497)	Änderung in Vorbereitung
407/6		Gärten(10)	(*	508)	Änderung in Vorbereitung
407/8		Gärten(10)	(*	412)	Änderung in Vorbereitung
407/9		Gärten(10)	(*	422)	Änderung in Vorbereitung
409/3		Gärten(10)	(*	403)	Änderung in Vorbereitung Schillerstraße 22B
409/4		Gärten(10)	(*	512)	Änderung in Vorbereitung
409/5		Gärten(10)	(*	513)	Änderung in Vorbereitung
409/6		Gärten(10)	(*	417)	Änderung in Vorbereitung Mozartstraße 49
409/7		Gärten(10)	(*	511)	Änderung in Vorbereitung
409/8		Gärten(10)	(*	842)	Änderung in Vorbereitung
409/9		Gärten(10)	(*	402)	Änderung in Vorbereitung
409/10		Gärten(10)	(*	405)	Änderung in Vorbereitung
409/11		Gärten(10)	(*	402)	Änderung in Vorbereitung
409/12		Gärten(10)	(*	413)	Änderung in Vorbereitung
409/13		Gärten(10)	(*	423)	Änderung in Vorbereitung
409/14		Gärten(10)	(*	411)	Änderung in Vorbereitung
409/15		Gärten(10)	(*	410)	Änderung in Vorbereitung
409/16		Gärten(10)	(*	430)	Änderung in Vorbereitung
409/17		Gärten(10)	(*	411)	Änderung in Vorbereitung
410/6		Gärten(10)	(*	445)	Änderung in Vorbereitung
410/7		Gärten(10)	(*	431)	Änderung in Vorbereitung
GESAMTFLÄCHE				(11295)	Änderung in Vorbereitung

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
5 a 1477/2025 Aufschließungsbeitrag für Gst 409/1 entrichtet
7 a gelöscht
********** B **********
5 ANTEIL: 1/1
Unique Creo Residential KNPB GmbH (FN 615732p)
ADR: Wienerbergstraße 11/12a, Wien 1100
a 299/2024 IM RANG 4937/2023 Kaufvertrag 2024-01-04 Eigentumsrecht

Seite 1 von 2

Grundbuchauszug: EZ 556, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten



```
************************************ C ***************************************
  12  b 2912/2023 IM RANG 4138/2022 Schuldschein und
          Pfandbestellungsurkunde 2021-08-11
          PFANDRECHT                                          EUR 750.000,--
          19 % Z, 12 % VZ, NGS EUR 300.000,--
          für KARELIA GmbH (FN 548574b)
      c 299/2024 VORRANG von LNR 13 vor 12
      d 3389/2024 VORRANG von LNR 14 vor 12
  13  a 299/2024 Pfandurkunde 2023-12-28
          PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 2.000.000,--
          für Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen (FN 77781i)
      b 299/2024 VORRANG von LNR 13 vor 12
  14  a 3389/2024 Pfandurkunde 2024-05-27
          PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 4.000.000,--
          für Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen (FN 77781i)
      b 3389/2024 VORRANG von LNR 14 vor 12

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

******************************************************************************
```

Grundbuch 11.02.2026 12:23:44

Grundbuchauszug: EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 19548 Prinzersdorf EINLAGEZAHL 738
BEZIRKSGERICHT St. Pölten

****
Letzte TZ 3319/2025
********** A1 **********
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
410/1 Gärten(10) (* 439) Änderung in Vorbereitung
Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
1 a 3319/2025 Eröffnung der Einlage für Gst 410/1 aus EZ 90
********** B **********
1 ANTEIL: 1/1
Unique Creo Residential KNPB GmbH (FN 615732p)
ADR: Wienerbergstraße 11/12a, Wien 1100
a 3319/2025 Kaufvertrag 2024-05-22, Nachtrag zum Kaufvertrag 2025-06-13
Eigentumsrecht
********** C **********
1 a 3319/2025 Pfandurkunde 2024-04-10
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
für Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen (FN 77781i)

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

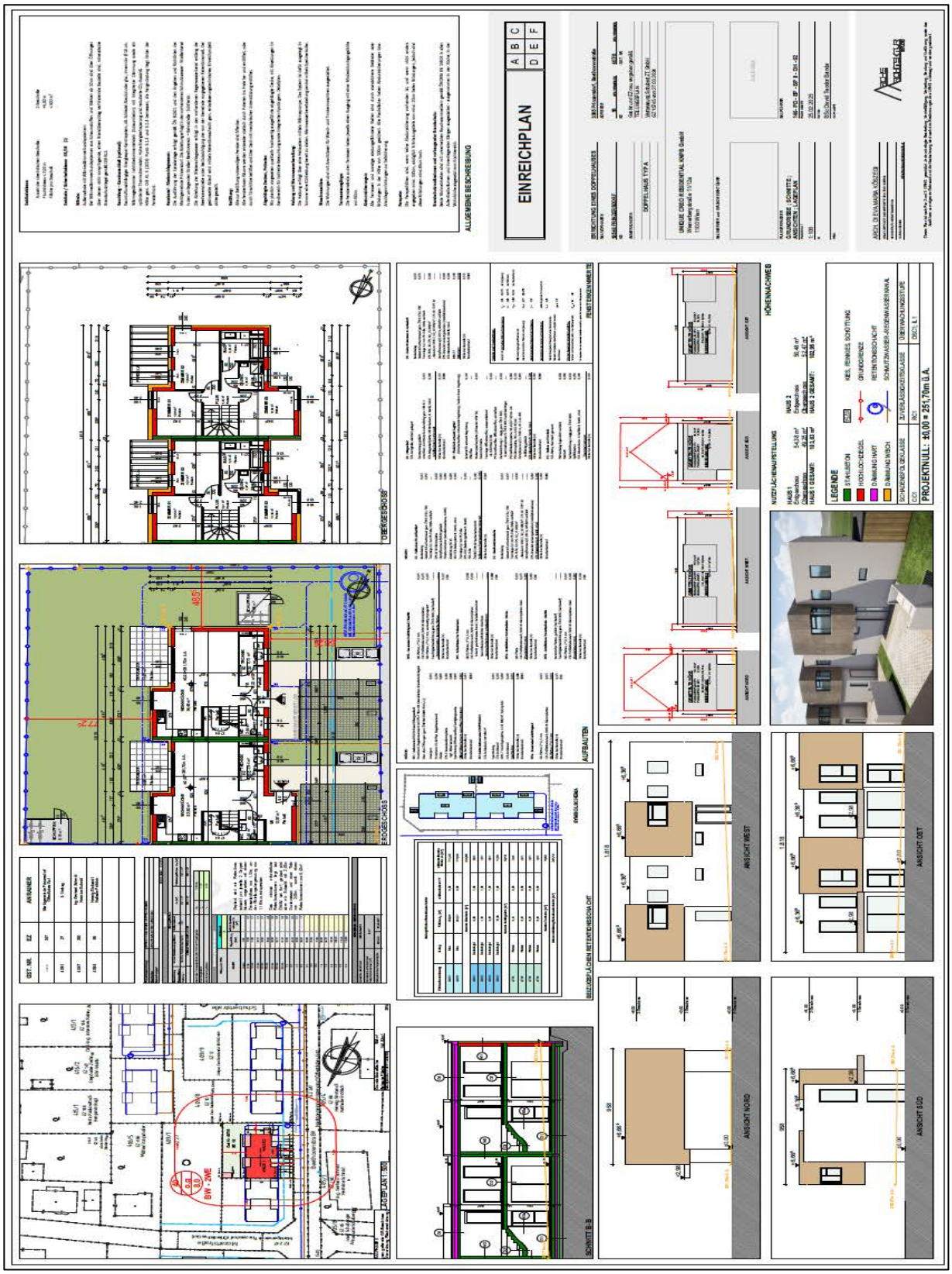
****

Grundbuch 11.02.2026 12:30:43

Einreichplan: RH 1



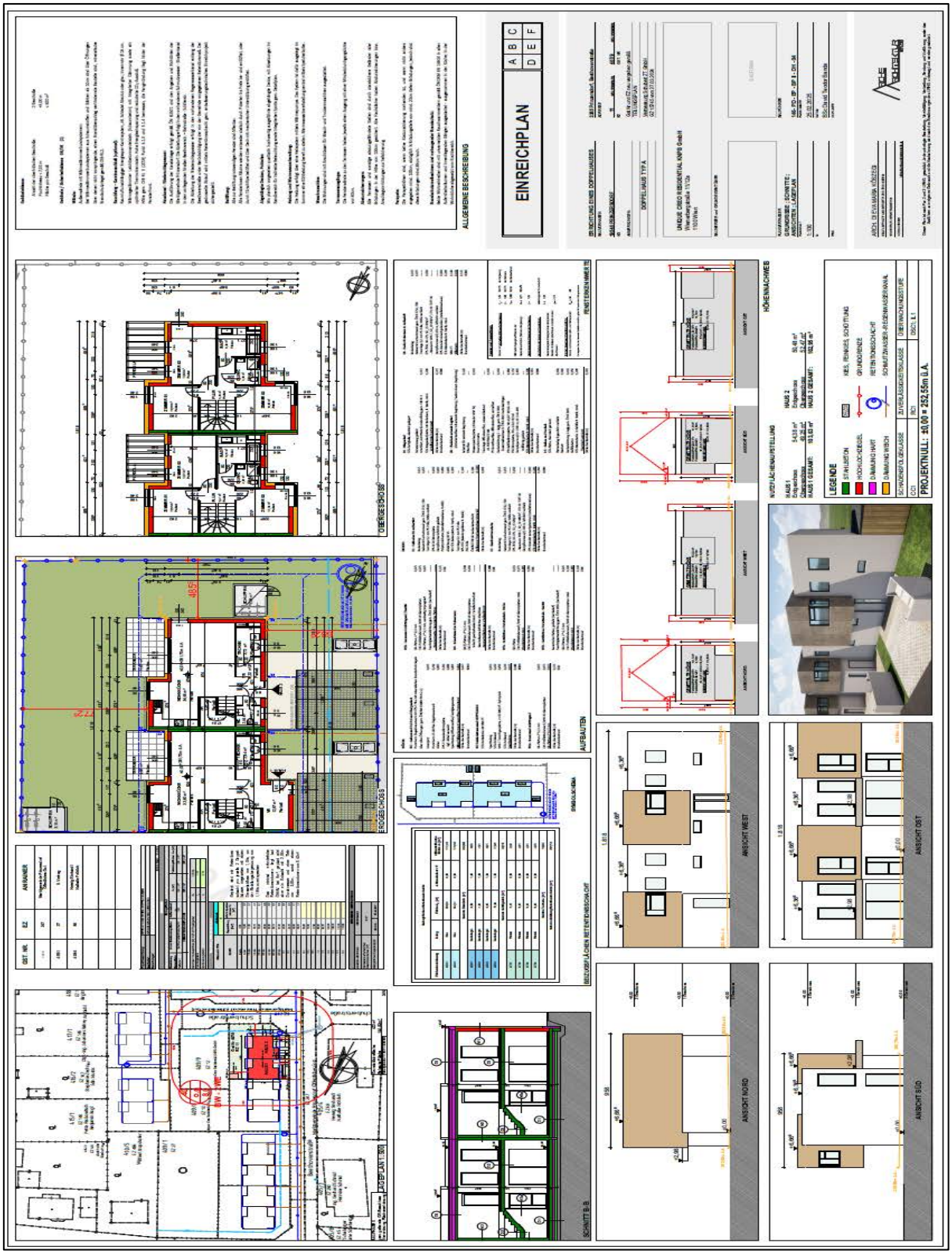
Einreichplan: RH 2



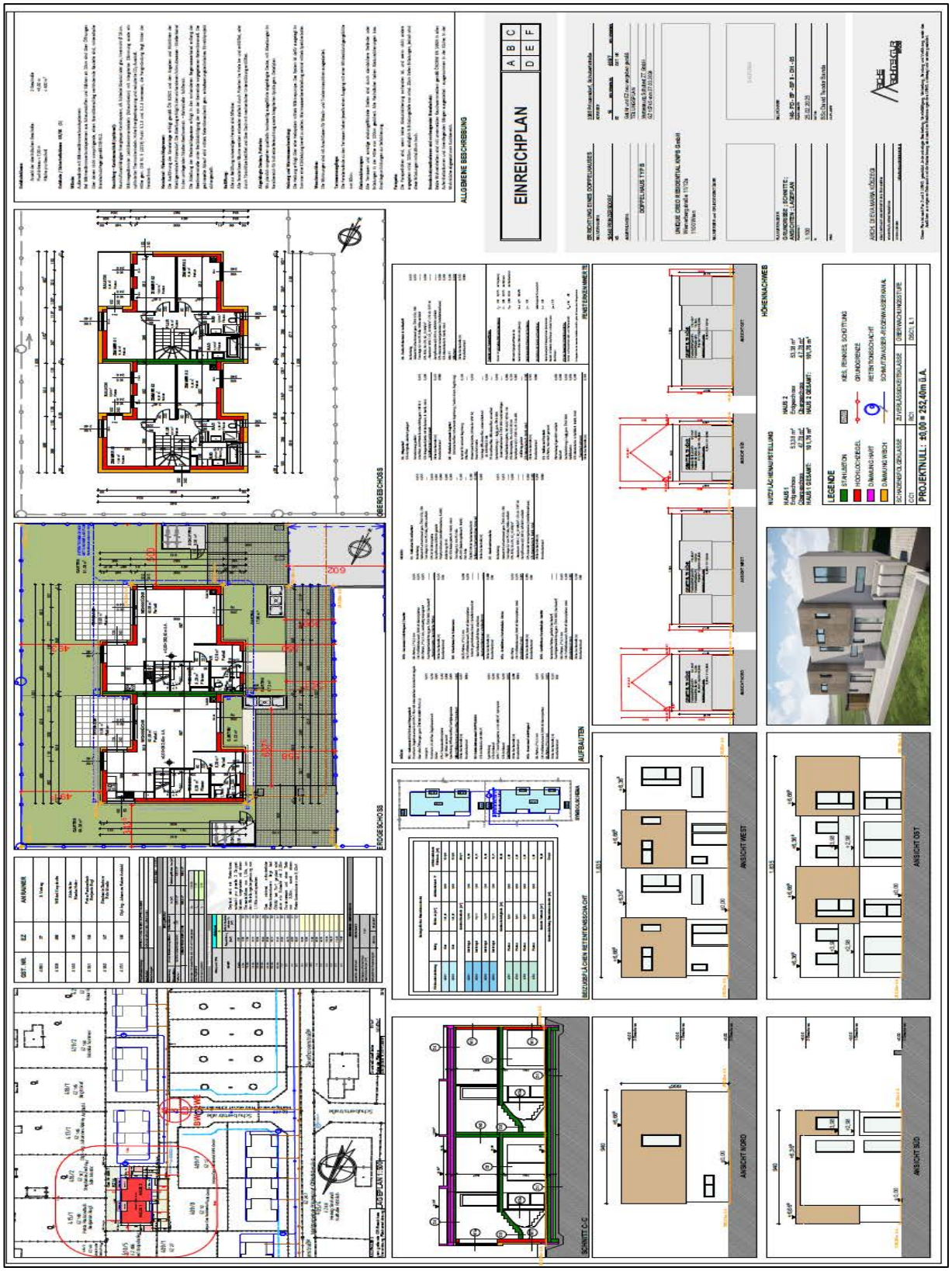
Einreichplan: RH 3



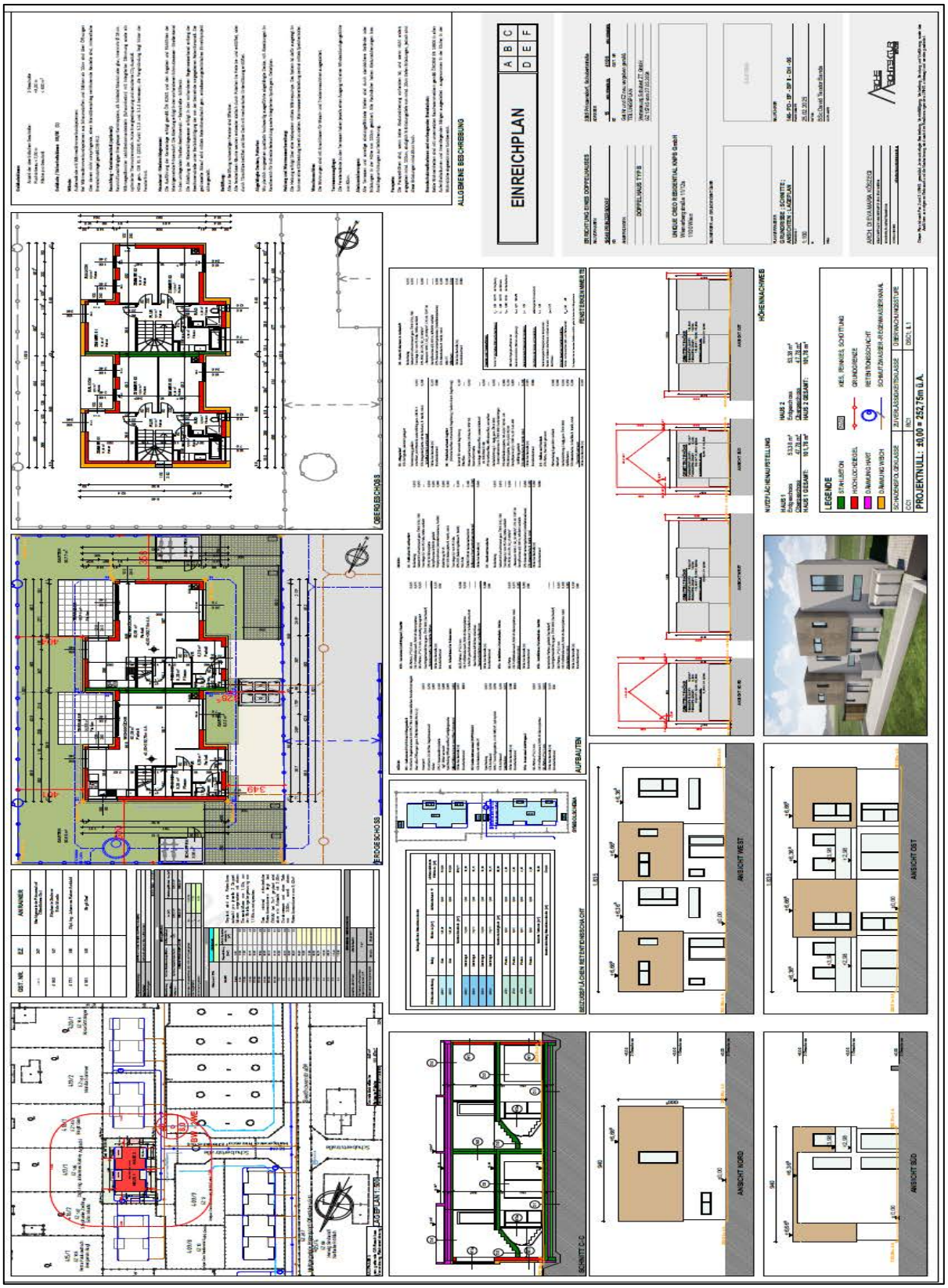
Einreichplan: RH 4



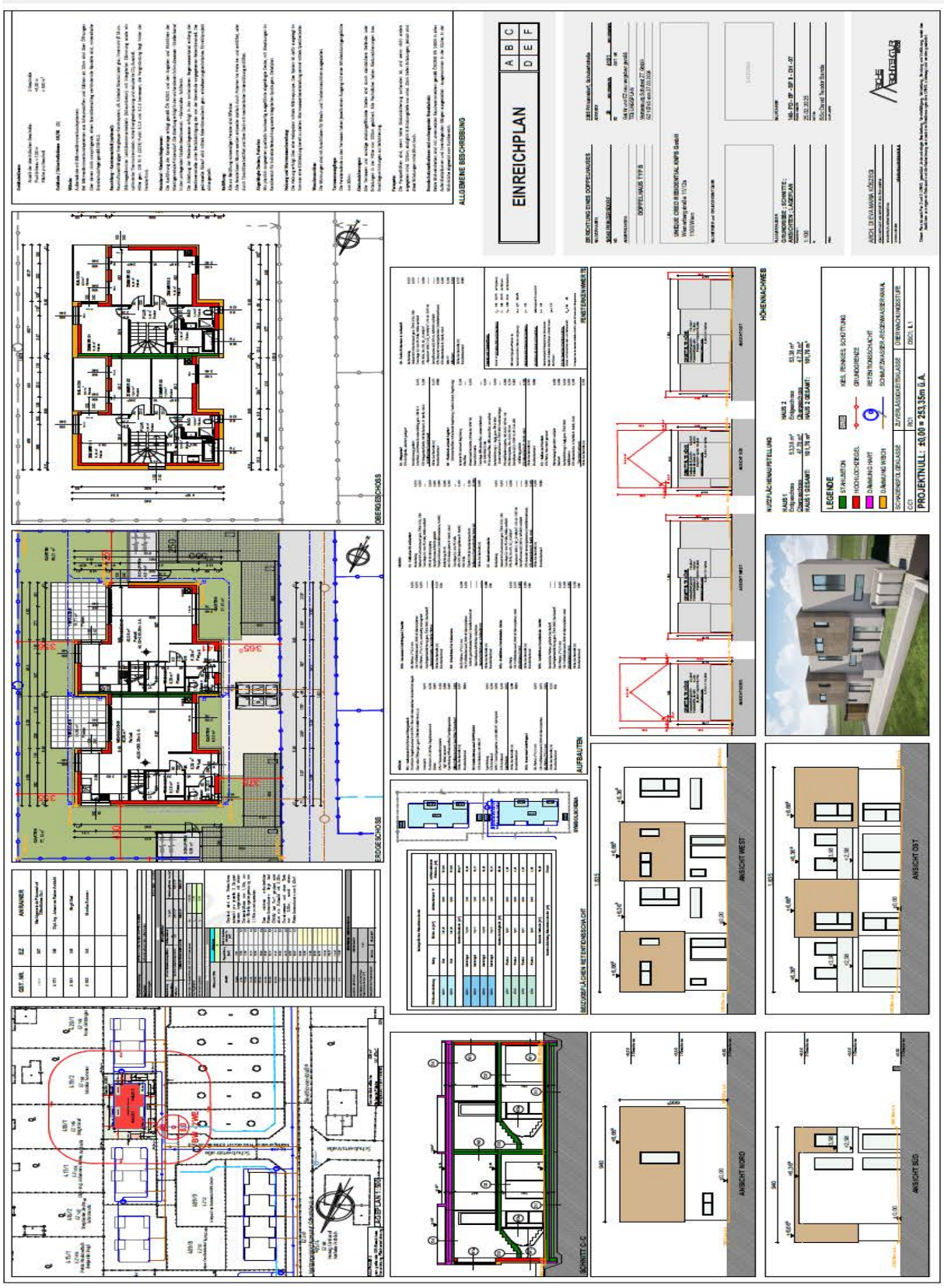
Einreichplan: DH 5



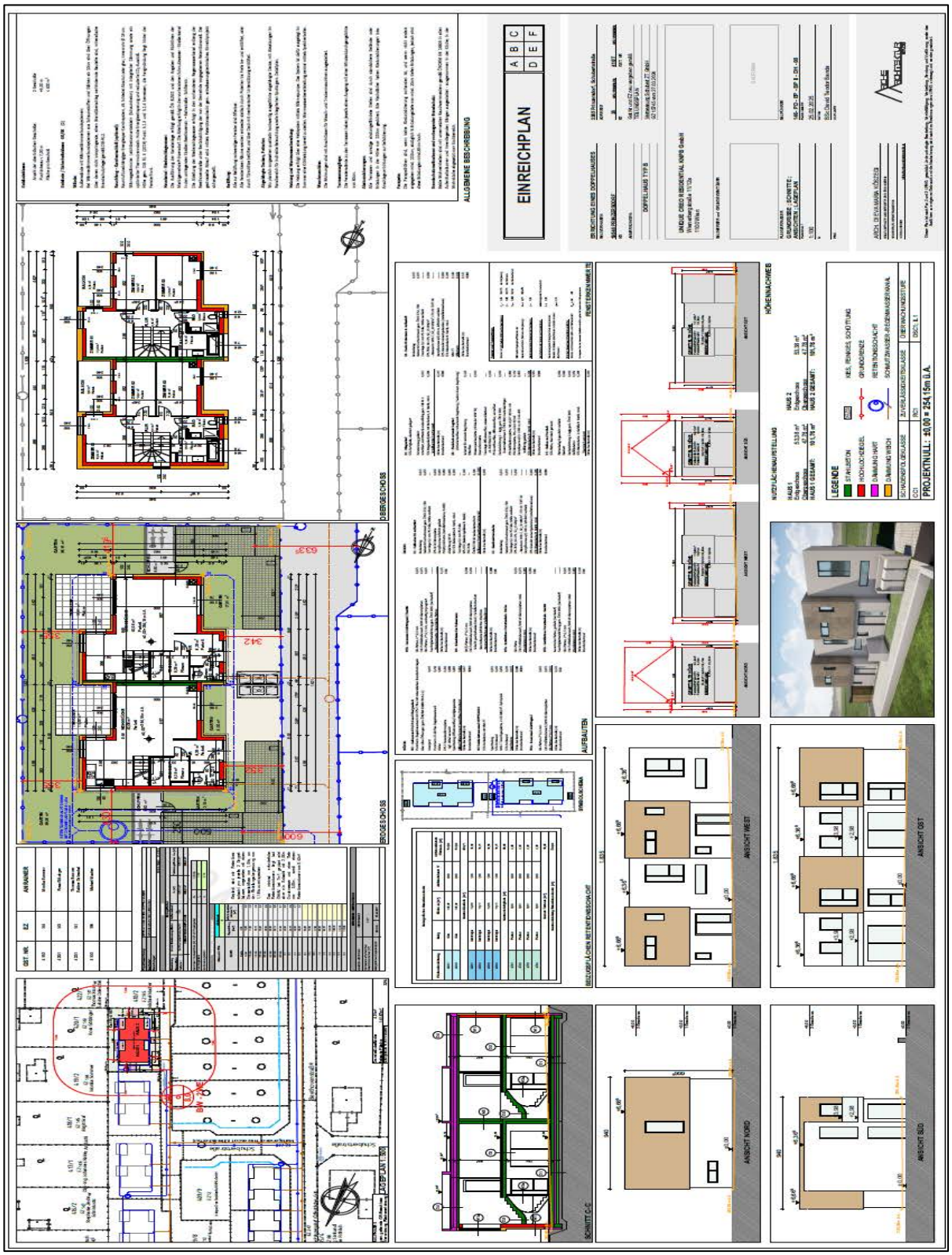
Einreichplan: DH 6



Einreichplan: DH 7



Einreichplan: DH 8



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Unique Creo Group

WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF **Baubeschreibung** / KE

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße - Schillerstraße Stand Januar 2024

BAU-UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

für die Neuerrichtung einer schlüsselfertigen Wohnhausanlage mit 52 Wohnhäuser auf 26 Grundstücke, tlw. als Doppelhaus, tlw. als Reihenhaus und tlw. als Quadrohaus konzipiert, aufgeschlossen, inkl. Aufschließungsstraßen und PKW-Stellplätze, tlw. Carportmit Nebengebäude (Gerätehaus)

Ort: 3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße - Schillerstraße
Gst.Nr.: 407, 409/1 EZ: 556 KG: Prinzersdorf (19548)
Gst.Nr.: 410/1 EZ: 90 KG: Prinzersdorf (19548)

Bauweise: Wohngebäude: offene /gekuppelte Bauweise, BK II,

EG – 1.OG: Doppelhäuser, Reihenhäuser, Quadro Häuser
DG: Wohnhäuser tlw. mit Dachgeschoss und Dachterrasse
Parkplatz: je Einheit zwei Parkplätze, tlw. mit Carport und Gerätehaus
Die Wohnhäuser sind nicht unterkellert

Bauweise: Ziegelmauerwerk mit WDVS-Fassade
Flachdachbereiche: wo keine Terrasse vorgesehen begrüntes Flachdach

Schrägdachbereiche: Sargdeckelkonstruktion mit Eternitdeckung

Außenanlagen inkl. anlageninterne Aufschließungsstraßen

Seite 1 von 39

Grundlagen:

- Baubewilligung vom XX.XX.2024 und deren Auflagen
- Einreichpläne-Kalkulationsgrundlage von Frau Arch DI Köszegi vom März 2024
- Alle für die Einreichung bzw. Erteilung der Baubewilligung erforderlichen Unterlagen gem. Inhaltsverzeichnis - Baubewilligung

Beilagen:

Beilage 1	Inhaltsverzeichnis EP-Kalkulationsgrundlage vom März 2024
Beilage 2	Ausstattungsliste vom XX.XX. 2024 / Mietkaufmodell
Beilage 3	Grundlegende Beurteilungsnachweis – Bodenuntersuchung der FA ..... vom .....

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN 7
1.1. Abkürzungen 7
1.2. Übliche Vertragsbestimmungen 7
1.3. Technischer Standard 7
1.4. Vollständigkeit 7
1.5. Qualitätsnachweis 7
1.6. BAUKG 8
1.7. Anrainer 8
1.8. Einbauten 8
1.9. Bauführerschaft 8
1.10. Fertigstellungsanzeige nach § 30 der BO-NÖ 8
1.11. Werkzeichnungen 8
1.12. Ausstattungsvarianten 8
1.13. Bemusterung 9
1.14. Baustoffzulassung 9
1.15. Bauplatz 9
1.16. Sonderwünsche u. Leistungsänderungen 9
1.17. Technische Unterlagen 10
1.18. Liegenschaftsübergabe und Übernahme 10
1.19. Vermietung und Vermarktung 11
1.20 Vergabe von Leistung an Professionisten, Subunternehmer etc. 11
2. VERSORGUNG 11
2.1. Technische Infrastruktur - Allgemeines 11
2.2. Kanalanschluss – siehe Kap. 8 / Kanalisierungsarbeiten 12
2.3. Wasseranschluss – siehe Kap. 28 / Kaltwasser 12
2.4. Heizung- und Warmwasseraufbereitung – siehe Kap. 27 12
2.5. Stromnetzanbindung – siehe Kap. 30.1. 12
2.6. Anschluss Telekommunikation - siehe Kap. 31 12
3. BAUSTELLENGEMEINKOSTEN – EINRICHTUNG 12
3.1. Allgemein 12
3.2. Logistik 12
3.3. Reinigung der Baustelle 13
3.4. öffentliche Einrichtungen und Auflagen 13
3.5. Wiederinstandsetzung von Flächen 13
3.6. Stillliegekosten 13
3.7. Sonderwünsche 13
3.8. Beistellungen 13
4. ABBRUCHARBEITEN 13
4.1. Allgemein 13
5. ERDARBEITEN UND SICHERUNG BEI ERDARBEITEN 14
5.1. Allgemeines und Kontamination 14
5.2. Baugrubensicherung 14
5.3. Verfüllen der Baugrube 14
6. WASSERHALTUNGSARBEITEN 14
6.1. Allgemein 14
7. DRAINARBEITEN, ENTWÄSSERUNGSMASSNAHMEN 15
7.1. Allgemein 15
7.2. Entwässerungsmaßnahmen 15
7.3. Ausführung 15
8. KANALISIERUNGSARBEITEN 15
8.1. Allgemein 15
8.2. Niederschlagswasser 16
8.3. Rigole 16

9. ANLAGENINTERNE AUFSCHLIESSUNGSSTRASSE ... 16
10. BETON UND STAHLBETONARBEITEN ... 17
10.1. Allgemein ... 17
10.2. Betonqualität ... 17
10.3. Statische Bemessung ... 17
10.4. Fundamente ... 17
10.5. Arbeitsfugen ... 17
10.6. Schalltechnische Trennungen ... 17
10.7. Betonteile im Freien ... 17
10.8. Thermische Trennungen ... 17
10.9. Deckenschlitze ... 17
11. GERÜSTARBEITEN ... 17
11.1. Allgemein ... 18
12. MAUER- UND VERSETZARBEITEN ... 18
12.1. Tragende Wände ... 18
12.2. Nichttragende Zwischenwände ... 18
12.3. Verkleidungen und abgehängte Decken ... 18
12.4. Installationswände ... 18
13. VERPUTZARBEITEN ... 18
13.1. Innenputz ... 18
13.2. Fassadenputz ... 19
14. ESTRICHARBEITEN ... 19
14.1. Allgemein ... 19
14.2. Niveauausgleich ... 19
14.3. Wärme- und Trittschalldämmung ... 19
14.4. Dampfsperre ... 19
14.5. Zementestrich - Heizestrich ... 19
14.6. Gefälleestrich ... 20
14.7. Schutzestrich ... 20
14.8. Fugenausbildung ... 20
15. ABDICHTUNGSARBEITEN ... 20
15.1. Allgemein ... 20
15.2. Fugenprofile ... 20
15.3. Durchführungen ... 20
15.4. Schutz der Abdichtung und Dichteproben ... 20
15.5. Nassraumabdichtung ... 20
16. AUSSENANLAGEN ... 20
16.1. Gartenflächen, Zuwegung im Grundstücksinneren ... 20
16.2. Zäune ... 21
16.3. Beleuchtung der Aussenbereiche anlagenintern ... 21
16.4. Dachterrasse ... 21
16.5. Traufenbereich ... 22
16.6. Gehsteig ... 22
17. WINTERBAUARBEITEN ... 22
17.1. Allgemein ... 22
18. ZIMMERMANNSARBEITEN ... 22
18.1. Dachaufbau ... 22
18.2. Attikaaufbau ... 22
19. SPENGLERARBEITEN / DACHDECKERARBEITEN ... 22
19.1. Dachdeckungen allgemein ... 22
19.2. Dachdeckungen der Steildächer ... 23
19.3. Schneerechen ... 23
19.4. Anschlüsse ... 23
19.5. Entwässerung ... 23
19.6. Verarbeitungshinweis ... 23
19.7. Isolierhochzüge ... 23

20. PLATTEN UND FLIESENLEGERARBEITEN ... 23
20.1. Allgemein ... 23
20.2. Wände in Bad und WC ... 24
20.3. Boden in Bad und WC ... 24
20.4. Boden in Abstellraum und in Technikraum ... 24
21. INNENTÜREN ... 24
21.1. Wohnungseingangstüren (WET) ... 24
21.2. Wohnungsinnentüren ... 25
22. TISCHLERARBEITEN ... 25
22.1. Parkettboden ... 25
22.2. Stufen, Höhenunterschiede ... 25
23. KUNSTSTOFFFENSTER UND TÜREN ... 26
23.1. Allgemein ... 26
23.2. Außenfensterbänke ... 27
23.3. Innenfensterbänke ... 27
24. SONNENSCHUTZ ... 27
24.1. Rollläden ... 27
25. SCHLOSSERARBEITEN ... 27
25.1. Allgemein ... 27
25.2. Geländer und Handläufe ... 27
25.3. Zentralsperranlage ... 27
25.4. Fußabstreifmatten ... 28
25.5. Balkontrennwände / Sichtschutz zum Nachbarn ... 28
25.6. Hausbrieffachanlage ... 28
25.7. Anschlagkasten für die Hausverwaltung ... 28
25.8. Paketübernahmestation ... 28
25.9. Beschilderung / Montage-Ösen für Werbetransparente ... 28
25.10. Müllplatz ... 28
25.11. Fahrradständer ... 29
25.12. Wartungsarbeiten, spätere Arbeiten am Bau ... 29
26. MALERARBEITEN ... 29
26.1. Wand- und Deckenanstrich ... 29
26.2. Baukörperanschlüsse ... 29
26.3. Anstrich auf Metall ... 29
26.4. Stahlbetonkonstruktionen im Freien ... 29
26.5. Stellplatzkennzeichnung ... 29
26.6. Bodenmarkierungen ... 29
27. SANITÄR- UND LÜFTUNGSINSTALLATION, EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE ... 29
27.1. Allgemeines ... 29
27.2. Rohinstallation ... 30
27.3. Ausstattung Sanitär ... 30
27.4. Lüftung ... 32
28. HEIZUNG UND WARMWASSERAUFBEREITUNG ... 32
28.1. Allgemeines ... 32
28.2. Heizung und Warmwasserbereitung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe ... 32
28.3. Raumbeheizung ... 33
28.4. Heizungsverrohrung ... 33
29. KALTWASSER ... 33
30. RAUMKÜHLUNG ... 34
31. ELEKTROINSTALLATION ... 34
31.1. Allgemeines ... 34
31.2. Hauseingang-Außenbereich ... 35
31.3. Vorraum ... 35
31.4. Wohnraum / Wohnküche ... 35
31.5. Küche bzw. Kochnische / Arbeitsbereich in Wohnküche ... 35
31.6. Zimmer ... 36

31.7. Flur, Schrankraum ... 36
31.8. Bad ... 36
31.9. WC ... 36
31.10. Abstellraum ... 36
31.11. Balkone/Loggien ... 36
31.12. Terrassen / Dachterrassen ... 36
31.13. Nebengebäude- Gartenhaus ... 37
31.14. E-Tankstelle Parkplätze ... 37
31.15. Stromkreise pro Wohneinheit ... 37
31.16. Stromkreise Allgemeinflächen ... 37
31.17. Gegensprechanlagen ... 38
31.18. Terrassen und Eigengärten, Gartenhäuser ... 38
32. TELEKOMMUNIKATION ... 38
32.1. SAT-Antennenanlage ... 38
32.2. Kabelanschluss ... 38
32.3. Medienversorgung ... 38
33. SONSTIGE LEISTUNGEN UND HINWEISE ... 39
33.1. Endreinigung ... 39
33.2. Probebetrieb ... 39
33.3. Dokumentations- und Bestandunterlagen ... 39

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

1.1. Abkürzungen

Im nachfolgenden werden folgende Abkürzungen verwendet:
AN: Auftragnehmer (während der Anbots- und Verhandlungsphase ist anstelle von AN der Bieter einzusetzen).
AG: Auftraggeber
GU: Generalunternehmer

1.2. Übliche Vertragsbestimmungen

Für diesen Bauvertrag gelten die „Vertragsbestimmungen gemäß GU – Vertragsmuster" des Auftraggebers, welche im Falle von Widersprüchen zu dieser Baubeschreibung als vorgereiht gelten.

1.3. Technischer Standard

Der AN schuldet dem AG ein schlüsselfertiges, gebrauchsfertiges, den anerkannten Regeln der Technik entsprechendes Gesamtwerk. Grundsätzlich sind, soweit nichts anderes beschrieben, die ÖNORMEN technischen und rechtlichen Inhaltes, insbesondere die ÖN B2110 sowie die einschlägigen Werkvertragsnormen vereinbart. Die Bestimmungen der Niederösterreichischen Bauordnung sowie alle anderen, mit dem Bauvorhaben im Zusammenhang stehenden Auflagen sind ohne zusätzliche Vergütung zu erfüllen.

Auf die Einhaltung der Richtlinien lt. EU-Taxonomie wird hingewiesen.

Bauteile und Baustoffe, mit denen Bewohner in Berührung kommen können, emittieren weniger als 0,06 mg Formaldehyd pro m ³ und weniger als 0,0001 mg anderer krebserregende flüchtige organische Verbindungen der Kategorien 1A und 1B pro m³ Baustoff ober Bestandteil nach Prüfung gemäß EN 16516.

Es darf kein Asbest oder SVHC (= substance of very high concern) verbaut werden.

1.4. Vollständigkeit

Sollten in dieser Baubeschreibung bzw. in den anderen integrierenden Grundlagen einzelne Leistungen oder Leistungsteile nicht gesondert erfasst oder ersichtlich sein, sind diese, soweit für den uneingeschränkten Gebrauch der schlüsselfertigen Anlage erforderlich sind, ohne zusätzliche Vergütung vom AN geschuldet. Für derartige Leistungen gilt als Qualitätsstandard „Mittlere Art und Güte". Es sind daher dem Anbot alle lt. ÖNORMEN beschriebenen auftraggeberseitig zu erbringenden Voraussetzungen für die Ausführung der Leistungen einzurechnen.
Werden von Seiten der Behörde Leistungen gefordert, welche nicht in den Vertrags-integrierenden Unterlagen ersichtlich oder beschrieben sind, sind diese ohne zusätzliche Vergütung vom AN in der von der Behörde geforderten Art und Güte zu erbringen. Bereits bei Anbotslegung ist der Bieter verpflichtet der Prüf- und Hinweispflicht nachzukommen und Verbesserungsvorschläge anzubieten.
Schall- und Wärmeschutz: gem. Bauphysik (Niedrigenergiehaus) – Einhaltung der Richtlinien lt. EU-Taxonomie. Nachweis des energetischen Standards ist durch einen Energieausweis nach Fertigstellung zu erbringen.

1.5. Qualitätsnachweis

Bei angeführten Ausführungsvarianten erfolgt die Ausführung nach den Ausführungsplänen des Architekten in Abstimmung mit dem AG.

Für die bedungenen Qualitätsanforderungen sind die erforderlichen Nachweise auf Wunsch des AG von unabhängigen Sachverständigenbüros beizubringen.

1.6. BAUKG

Der AN übernimmt alle dem Bauherrn zukommenden Verpflichtungen inkl. der Funktion des Projektleiters aus dem Bauarbeitenkoordinationsgesetz BGBL I. Nr. 37/1999 ohne zusätzliche Vergütung (Beauftragung inkl. Kostentragung durch den AN). Der Verantwortungsübergang vom vorhandenen Planungskoordinator, welcher vom AG bestellt wurde, erfolgt mit der Beauftragung ausführenden GU.

1.7. Anrainer

Die Kosten für die Herstellung der Anrainerkontakte, Ausarbeiten der Unterlagen für die Gebäude- und Baugrubensicherungen bzw. Unterfangungen von Nachbargebäuden inkl. der Erwirkung eventuell erforderlicher behördlicher Bewilligungen und Zustimmungen durch die Anrainer sind in den Pauschalpreis einzurechnen. Die Koordination und die termingerechte Abwicklung dieser Leistungen ist ebenfalls Sache des AN.
Gartenzaun oder Mauer, welche unmittelbar angrenzen und im Sichtbereich liegen, sind vom AN Instand zu setzen (Putzausbesserung, Spenglerei und ev. Anstrich).

1.8. Einbauten

Die termingerechte (vor Anbotslegung) Erhebung von Einbauten im öffentlichen Gut inklusive der Koordination und der Abwicklung sämtlicher Behördenkontakte für die öffentliche Erschließung (Strom, Wasser, Kanal, Telekommunikation, Rundfunk, Zuwegung etc.) ist Sache des AN und die entsprechenden Kosten sind in den Pauschalpreis einzukalkulieren. Auch einzurechnen ist ein allenfalls erforderliches Umlegen sämtlicher Leitungen im öffentlichen Gut, inkl. Wiederherstellung in den ursprünglichen Zustand, auch wenn dieses nur temporär (für die Bauausführung) oder dauerhaft, erforderlich ist.

1.9. Bauführerschaft

Der AN wird gegenüber der Baubehörde ohne gesonderte Vergütung als Bauführer auftreten. Die damit verbundenen behördlichen Verpflichtungen sind vom AN ohne gesonderte Aufforderung wahrzunehmen und dem AG zur Kenntnis zu bringen.

1.10. Fertigstellungsanzeige nach § 30 der BO-NÖ

Der AN hat rechtzeitig vor der Übergabe des Gesamtbauvorhabens sämtliche für die Fertigstellungsanzeige des Ziviltechnikers lt. BO-NÖ erforderlichen Unterlagen (Bescheide, Befunde, Nachweise lt. Baubewilligung etc.) in mind. dreifacher Ausfertigung an den AG übergeben.

1.11. Werkzeichnungen

Rechtzeitig vor Ausführungsbeginn der jeweiligen Gewerk- und Teilleistungen sind vom AN unter Berücksichtigung der bedungenen Anforderungen des AG Werkzeichnungen, Teilungspläne und materialspezifische Angaben unaufgefordert vorzulegen. Erst nach Freigabe der vorgelegten Unterlagen darf mit den Ausführungen begonnen werden.

1.12. Ausstattungsvarianten

Sollten vom AN andere als in der Bau- oder Ausstattungsbeschreibung angeführten Produkte angeboten werden, muss vom AN der Nachweis über die technische und optische Gleichwertigkeit erbracht werden. Sollte dies nicht gelingen, schuldet der AN das ausgeschriebene Produkt ohne zusätzliche Vergütung. Endgültige Akzeptanz und Freigabe,

unabhängig etwaiger technischer oder wirtschaftlicher Argumente, der Alternativprodukte erfolgt vom AG bzw. Architekt.

1.13. Bemusterung

Sämtliche laut Baubeschreibung bzw. laut deren Beilage 2 / Ausstattungsliste vorgesehenen Ausstattungsgegenstände sowie Materialien sind vor dem Einbau auf der Baustelle unter Vorgabe des üblichen Bemusterungsprozederes zu bemustern und vom AG freigeben zu lassen. Dies gilt auch für vom AN vorgeschlagene Varianten und Alternativausstattungen. Die Bemusterungen finden vorerst im Baubüro statt, in der weiteren Folge ist auf Wunsch des AG´s ein einvernehmlich festgelegten Musterwohnung so vorzeitig fertigzustellen, dass die dort getroffenen Qualitätsfestlegungen in den weiteren Ausführungen bereits berücksichtigt werden können. Es ist damit zu rechnen, dass mehrere Bemusterungstermine stattfinden. Mit den, bei der Bemusterung ausgewählten Gegenständen ist vom AN während der Bauzeit eine Mustertafel vorzuhalten.

1.14. Baustoffzulassung

Sämtliche vom AN kalkulierten und angebotenen Produkte müssen über eine österreichische Zulassung und ausdrückliche Eignung für den bedungenen Gebrauch verfügen. Die Nachweise sind vom AN zu erbringen.
Sollte für einzelne vorgeschlagene Materialien (z.B. Beschläge) keine Liefergarantie zumindest bis zum Ablauf der Gewährleistungsfrist gegeben sein, so sind dem AG gleichwertige Alternativen zur Bemusterung vorzulegen und nach Freigabe auszuführen.

1.15. Bauplatz

Der AN bestätigt mit Angebotsabgabe den Bauplatz besichtigt und sich über die Umgebung und die logistischen Gegebenheiten informiert zu haben, inkl. Einbautenerhebungen und Planeinsicht bei der Baupolizei betreffend die Fundamente, Nachbarhäuser etc.
Rechtzeitige bautechnische, rechtliche und baurechtliche Entwicklung, Projektierung, Behördenverfahren, Abstimmung mit Eigentümern/Mietern und deren bauliche Ausführungen liegt in der Verantwortung des AN.

1.16. Sonderwünsche u. Leistungsänderungen

Der AG ist berechtigt, Mietersonderwünsche und Veränderungen an der geplanten Ausführung vorzunehmen. In diesem Fall ist der AN verpflichtet, die baulichen Abläufe im zumutbaren Ausmaß den veränderten Umständen anzupassen und nach Kostenminimierung zu trachten. Außerdem ist der AN verpflichtet, für diese Leistungen innerhalb von sieben Arbeitstagen die damit verbundenen Baupreisveränderungen dem AG bekannt zu geben. Diese Baupreisveränderungen sind mit den gleichen Kalkulationsansätze und Kalkulationsannahmen zu kalkulieren wie der Pauschalpreis des Hauptauftrages. Der AN ist berechtigt, für derartige Leistungen einen noch zu vereinbarenden GU-Zuschlag zu verrechnen. Mit dem GU–Zuschlag sind alle im Zusammenhang mit den technischen Ausarbeitungen und zusätzlichen dispositiven Maßnahmen bei der Ausführung verursachten Kosten abgegolten. Wird eine vom AN ausgearbeitete Baupreisveränderung vom AG nicht beauftragt, dann steht dem AN für diese Ausarbeitung und Preisbildung keine Vergütung zu. Umplanungskosten gehen zu Lasten des Verursachers. Alle Sonderwünsche sind bis zum Übergabetermin der gesamten Wohnanlage auszuführen und fertigzustellen. Sollte dies nicht möglich sein, ist der AG schriftlich davon in Kenntnis zu setzen bzw. sind Maßnahmen zu treffen, sodass eine termingerechte Gesamtfertigstellung möglich wird.

1.17. Technische Unterlagen

Seitens des AG werden folgende Planunterlagen und technischen Ausarbeitungen zur Verfügung gestellt:

- Einreichplanung und Baubescheid inkl. ev. erf. Auswechslungsplanungen
- Polierplanung inkl. Detailplanung

Alle weiteren für die erfolgreiche Abwicklung des Bauvorhabens notwendigen technischen Ausarbeitungen sind Leistungsbestandteil des AN, insbesondere:

- Beweissicherung der Nachbarobjekte
- Die Fertigstellungsanzeige nach § 30 BO-NÖ (Ziviltechnikerleistung) des Gesamtprojektes gegenüber der Behörde vor Inbetriebnahme des Projektes (Sämtliche dafür erforderlichen Unterlagen, soweit diese in den Leistungsbereich des AN fallen, sind vom AN so rechtzeitig zu liefern, dass eine termingerechte Inbetriebnahme des Gesamtprojektes möglich ist).
- Projekts-und Ausführungspläne der anlageninternen Aufschließungsstraßen
- Masterplan der anlageninternen Aufschließungsstraßen für die Lehrverrohrung für die Leitungsverlegung für die öffentliche Erschließung (Strom, Wasser, Kanal, Telekommunikation, Rundfunk etc.) inkl. Freigabe der jeweiligen Betreiber und der Marktgemeinde Prinzersdorf
- Ausführungsstatik mit Bewehrungs- und Schalplänen (inkl. Prüfingenieur gegenüber der Behörde bis zur Rohbaufertigstellungsmeldung)
- soweit erforderlich Bauphysik für die Bauausführung
- brandschutztechnische Ausarbeitungen soweit erforderlich
- Projekts- und Ausführungspläne für Elektro- und Haustechnik und andere Professionisten und Subunternehmergewerke
- Einreichung und rechtzeitige Erwirkung von Baubewilligungen und Benützungsbewilligungen für Hebebühne, Lüftungen und andere technische Anlagen - soweit diese behördlich vorgeschrieben werden
- Brandschutzpläne für die Feuerwehr
- Übermittlung sämtlicher erforderlicher Wartungsverträge an die Hausverwaltung mind. 2 Monate vor der vereinbarten Fertigstellung (Konzept in 2-facher Ausfertigung an den AG)
- In kritischen Fällen (z.B. drohender Streitfall etc.) und nach Aufforderung durch den AG hat der AN auf seine Kosten nach Beendigung der Bauarbeiten eine Beweissicherung zu veranlassen.
- Statische Berechnung sämtlicher Schlosser- und Aluschlosserkonstruktionen, Kontrolle und Freigabe durch den Statiker ist zu erwirken.
- Einmalige Ausstellung und Übergabe eines Energieausweises (bedarfsorientiert berechnet) für das gesamte Objekt. Es ist je Nutzungseinheit (ein Ausweis für alle Wohneinheiten), vom AN ein Energieausweis, inkl. Angabe der CO2 Emissionen (to), zu erstellen und dem AG zu übergeben.
- Erstellung und Übergabe einer Dokumentation in 3-facher Ausfertigung in Farbe, Übergabe an Bauwerber, Hausverwaltung und Grundstückseigentümer.
- Übergabe einer Bestätigung eines Sachverständigen oder ZT für baulichen Brandschutz über die ordnungsgemäße Ausführung, Kosten dafür sind einzurechnen.

1.18. Liegenschaftsübergabe und Übernahme

Die gegenständliche Liegenschaft wird vom AG auf Baudauer an den AN übergeben und von diesem zur Durchführung des Projektes übernommen.

Alle mit der Nutzung der Liegenschaft während der ganzen gesamten Bauzeit und der Bauführung im Zusammenhang stehenden Verpflichtungen und Haftungen obliegen dem Übernehmer.

1.19. Vermietung und Vermarktung

Es gilt als vereinbart, dass die Bauherrschaft berechtigt ist, nach Absprache und Terminvereinbarung mit der örtlichen Bauleitung, im Zuge der Vermarktungs- und Vermietungsaktivitäten ca. 5 Monate vor Übergabe mit Kunden Baustellenbesichtigungen durchzuführen. Der AN wird diese Aktivitäten im zumutbaren Maß unterstützen.

1.20 Vergabe von Leistung an Professionisten, Subunternehmer etc.

Sämtliche während der Bauausführung nicht durch den AN selbst erbrachten Leistungen, welche an Professionisten und Subunternehmer, (gilt auch für Lohnarbeiten der Baumeisterarbeiten (LG 01-20) und Hauptlieferanten) vergeben werden, sind rechtzeitig vor Beauftragung dem AG zur Freigabe vorzuschlagen. Dem Vorschlag beizulegen sind ein aktueller ANKÖ-Auszug und eine KSV-Auskunft, die restlichen Prüfungen (technische und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, Zulassung und Zuverlässigkeit, Kontrolle der Außenstände bei Finanz, Krankenkasse, Bankauskunft etc.) liegt in der Verantwortung des AN. Dem AG sind monatlich alle Beauftragungen und alle unterzeichneten Gegenbriefe vorzulegen.
Der AG behält sich vor, einzelne Leistungsgruppen oder Gewerke preiswirksam entfallen zu lassen bzw. teilweise komplette Leistungen eines LVs selbst mit einer Firma zu verhandeln (z.B: Gärtner) und zu diesen Konditionen an den AN zu überbinden. In diesem Fall und bei Änderungen und/oder Zusatzwünschen kommt bzgl. Subleistungen der vom AN im Anbot zu nennender GU-Aufschlag zur Anrechnung.

2. VERSORGUNG

2.1. Technische Infrastruktur - Allgemeines

Herstellung der anlageninternen Straßen und Durchwegung gemäß behördlichen Vorgaben inkl. Herstellung der erforderlichen technischen Infrastruktur (Strom, Wasser, Abwasser, sowie Telekommunikation) ist Sache des AN.
Anschluss an den vorhandenen Versorgungsleitungen im öffentlichen Gut und Herstellung der erforderlichen Hauptleitungen für den Anschluss der intern liegenden Grundstücke.
Die für die Versorgung der Allgemeinbereiche (anlageninterne Straßen) erforderliche Anschlüsse werden über die Hausverwaltung angemeldet.
Stromnetzanbindung für die Allgemeinbereiche (Straßenbeleuchtung) mit eigenem Stromzähler. Bei der Bedarfsermittlung ist die Kapazitätserforderniss der E-Tankstellen (2 Stellplätze pro Wohneinheit / 4 Stellplätze pro Grundstück) entsprechend zu berücksichtigen.

Kanalanschluss für die Allgemeinbereiche (Entwässerung anlageninterne Verkehrsflächen)

Infrastrukturanschluss der Grundstücke:
Herstellung der erforderlichen technischen Infrastruktur (Strom, Wasser, Abwasser, sowie Telekommunikation) alle Grundstücke der Anlage. Der Anschluss der Grundstücke erfolgt tlw. vom öffentlichen Gut tlw. vom internen Aufschließungstraße.

Die Koordination mit den Behörden und mit den jeweiligen Betreibern für die Herstellung der erforderlichen Anschlüsse (offene Bauweise oder Minierung, inkl. Wiederherstellung des Oberflächenbelages) für die Fertigstellungsanzeige ist ebenfalls Sache des AN.

Nach Abschluss der Arbeiten ist vom AN eine Bestätigung ausgestellt zu bekommen, dass die Arbeiten entsprechend der ÖNORM und den Auflagen der jeweils zuständigen Behörde bzw. Betreiber gemacht wurden. Die jeweiligen Anschlussgebühren werden vom AG entrichtet.
Die Zählung der Doppelhäuser erfolgt für Wasser und Abwasser von dem gemeinsamen Anschluss mittels Subzähler. Jede Wohneinheit wird separat gezählt.
Die Stromnetzanbindung erfolgt durch den Netzbetreiber pro Doppelhaus/Grundstück und wird für jede Wohnhauseinheit separat gezählt und direkt zwischen Nutzer und dem Energielieferanten abgerechnet.
Ebenfalls die Anbindung an die Telekommunikation (Telefon, Internet, Telekabel usw.) erfolgt durch den Netzbetreiber. Die Einspeisung in das Gebäude erfolgt über Technikräume im Erdgeschoss
Die Anmeldung beim jeweiligen Netzbetreiber sowie die Beibringung von Receivern und Endgeräten ist Sache des Nutzers.

2.2. Kanalanschluss – siehe Kap. 8 / Kanalisierungsarbeiten

2.3. Wasseranschluss – siehe Kap. 28 / Kaltwasser

2.4. Heizung- und Warmwasseraufbereitung – siehe Kap. 27

2.5. Stromnetzanbindung – siehe Kap. 30.1.

2.6. Anschluss Telekommunikation - siehe Kap. 31

3. BAUSTELLENGEMEINKOSTEN – EINRICHTUNG

3.1. Allgemein

Im angebotenen Pauschalpreis sind sämtliche für die vertragsgemäße Errichtung des Bauvorhabens erforderlichen Baustellengemeinkosten einzurechnen. Es ist davon auszugehen, dass die Anlage in mehreren Bauetappen errichtet wird. Insbesondere sind folgende Kosten zu kalkulieren:

- Einmalige Kosten der Baustelle
- Zeitgebundene Kosten der Baustelle
- Gerätekosten der Baustelle
- Sonderkosten der Baustelle, etwaige Vorhaltekosten zwischen der vereinbarten Bauetappen gemäß Bauzeitplan
- Zusätzliche Baustelleneinrichtungen
- Vermessungsarbeiten
- Baustellenbewachung

3.2. Logistik

Die Kosten für das Erwirken und die Miete von Lagerflächen am öffentlichen Gut sowie von privaten Dritten sind in der Pauschale enthalten. Ebenso sämtliche Kosten für Baustrom, Bauwasser, Kanal, Telekommunikation und Abfallentsorgung (Hausmüll, Baurestmassen, Reststoffe, Sonderabfälle) während der Bauzeit. Auch einzurechnen ist allenfalls erforderliches Umlegen sämtlicher Leitungen im öffentlichen Gut, inkl. Wiederherstellung in den ursprünglichen Zustand.

3.3. Reinigung der Baustelle

Die Baustelle, insbesondere der Arbeitsplatz der einzelnen Professionisten, ist täglich zu reinigen und das gesamte Baustellengelände ist wöchentlich von Baurestmassen, Bauschutt und Müll ohne gesonderte Vergütung zu befreien, gilt auch für öffentliche Flächen (beim Aushub).

3.4. öffentliche Einrichtungen und Auflagen

Der Schutz von öffentlichen Einrichtungen und die Erfüllung von behördlichen Auflagen sind ohne gesonderte Vergütung wahrzunehmen.

3.5. Wiederinstandsetzung von Flächen

Während der Bauzeit, jedoch spätestens bei Bauende sind alle im Zuge der Bauführung in Mitleidenschaft gezogenen Flächen, Einrichtungen und Gebäude (sowohl innerhalb als auch außerhalb des gegenständlichen Baugrundstückes) instand zu setzen. In jedem Fall übernimmt der AN sämtliche in diesem Zusammenhang stehenden Kosten und Mühen.

3.6. Stillliegekosten

Eventuell vom AG zu vertretende Stillliegekosten (Stillliegekosten pro Monat) sind gem. Angebotsblatt gesondert auszupreisen und nicht in den Pauschalpreis einzurechnen.

3.7. Sonderwünsche

Für den Fall, dass der AG Sonderwünsche, Mehr- oder Minderleistungen, Leistungsänderungen oder aus verwertungstechnischen Gründen Umbauarbeiten verlangt, ist der AN nur dann berechtigt Mehrkosten aus den Baustellengemeinkosten zu fordern, wenn deren Realisierung über die geplante Bauzeit hinausgeht. Im Gegenzug ist der AG berechtigt, bei Entfall von wesentlichen Leistungsteilen, die eine Bauzeitverkürzung nach sich ziehen, den entsprechenden Minderkostenanteil zu fordern.

3.8. Beistellungen

Der AN hat ab Baubeginn bis mind. 2 Monate nach Übergabe an den AG folgende Bereitstellungen am Baustellengelände bzw. in unmittelbarer Nähe für den AG ohne gesonderte Vergütung zu übernehmen:

- Der AN stellt dem AG für die Verkaufsabwicklung und ÖBA einen Doppelcontainer mit entsprechender Einrichtung samt Verbrauchskosten zur Verfügung. Eine Kopier- und EDV-Anschlussmöglichkeit für den AG auf der Baustelle muss auf Baudauer gegeben sein.
- Vom AG beigestellte 2 Stk. Werbe(bau)tafeln (ca. 2,00*3,00 Meter auf Alu-Tafeln kaschiert) inkl. Beleuchtung, gesteuert mit Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr sind nach Anweisungen des AG auf Gerüste udgl. zu montieren und gegebenenfalls entsprechend dem Bauablauf zu versetzen. Inkl. Demontage und Entsorgung nach Aufforderung durch den AG (auch nach Fertigstellung der Baustelle).

4. ABBRUCHARBEITEN

4.1. Allgemein

Eventuell erforderliche Abbrucharbeiten, wie etwaige Baureste im Erdreich werden vom AN durchgeführt - Leistungsgrenze für die Abbrucharbeiten gem. nachstehender Beschreibung der Erdarbeiten.

5. ERDARBEITEN UND SICHERUNG BEI ERDARBEITEN

5.1. Allgemeines und Kontamination

Sämtliche für die Erfüllung des Auftrages notwendige Erdarbeiten inkl. Verfuhr und Deponierung gemäß Deponieverordnung (BGBl. II Nr. 39/2008) sowie gemäß Novelle zur Deponieverordnung (BGBl. II Nr. 144/2021) in der 2024 gültigen Fassung für die Deponieklassen Bodenaushubdeponie und Baurestmassendeponie sind in den Pauschalpreis einzukalkulieren.

Werden die Grenzwerte der Baurestmassendeponie gem. Deponieverordnung überschritten, so ist der AG unverzüglich zu verständigen, um eine weitere Vorgangsweise abzuklären. Etwaige Kosten der Begutachtung sowie für die Entsorgung des kontaminierten Aushubmaterials werden nur dann vom AG übernommen, wenn die oben angeführten Grenzwerte überschritten werden und der AG rechtzeitig, unmittelbar nach Vorfinden der Kontamination, informiert wurde. Etwaige Beprobungen haben vor Ort auf der BST von einem einvernehmlich zwischen AG und AN festgelegten Gutachter zu erfolgen. Entsorgen von überschüssigem, beschädigtem oder unbrauchbarem Material aus der Baugrubensicherung (z.B. Rückflusssuspension etc.) wird nicht gesondert vergütet.

5.2. Baugrubensicherung

Ebenfalls in den Pauschalpreis einzukalkulieren ist die Baugrubensicherung bzw. Sicherung der angrenzenden Gebäude und Einbauten. Art und Ausführung dieser Sicherungsarbeiten ist dem AN überlassen.
Einzurechnen sind auch temporäre Bauhilfsmaßnahmen wie Auswechslungen, Aussteifungen, Sicherung von Einbauten im Gehsteig, Sicherung von Künetten, Leitungsumlegungen, prov. Masten für Beleuchtung oder Ampelregelungen etc.
Vor Anbotlegung hat eine Einbautenerhebung zu erfolgen. Grundwasserspiegel bei der Behörde ist ebenfalls zu hinterfragen. Zu Überprüfung der planlichen Bestandsdaten der angrenzenden Objekte und Leitungen sind, vor der Entscheidung über die Art der Ausführung der Sicherungsarbeiten, Suchschlitze zur Erkundung zu veranlassen. Bei der Ausführung der Baugrubensicherung oder den Erd- und Abbrucharbeiten sind die benachbarten Objekte sowohl im Gebäudeinneren als auch die Fassade dauerhaft zu beobachten. Die Kosten für eine Dokumentation (Bestandaufnahme vor und nach der Ausführung durch einen SV) sämtlicher Leitungen im öffentlichen Gut und das Abschließen der privatrechtlichen Vereinbarung lt. Vorgabe der Behörde, inkl. deren damit verbundener Auflagen sind einzurechnen.

5.3. Verfüllen der Baugrube

Beim Verfüllen der Baugrube und Künetten ist darauf zu achten, dass nur verdichtungsfähiges Material, wenn erforderlich, in Schichten eingebracht und mechanisch verdichtet, verwendet wird. Auf Verlangen des AG ist die Verdichtung mittels Proktorversuch gem. ÖN B 4418 bzw. durch Lastplattenversuche nachzuweisen.

6. WASSERHALTUNGSARBEITEN

6.1. Allgemein

Soweit erforderlich, sind Wasserhaltungsarbeiten in den Pauschalpreis einzukalkulieren. Dabei ist es dem AN überlassen, welche Art und Ausführung der Wasserhaltung gewählt wird. Vor Inangriffnahme der Arbeiten ist der AG über die geplanten Arbeiten in Kenntnis zu setzen und durch einen entsprechenden Ziviltechniker die Eignung der gewählten Variante nachzuweisen. In jedem Fall ist die Wasserhaltung, sofern diese Anrainer und öffentliche

Einrichtungen betreffen, mit diesen zu koordinieren und abzustimmen. Werden dabei Wässer in den öffentlichen Kanal eingeleitet, sind die dabei anfallenden Kosten ebenfalls einzukalkulieren. Wasserrechtliche Belange gem. Bundesgesetz sind zu berücksichtigen und fallen in den Verantwortungsbereich des AN. Grundwasserspiegel und dessen Schwankungen sind bei der Behörde ebenfalls zu hinterfragen.

7. DRAINARBEITEN, ENTWÄSSERUNGSMASSNAHMEN

7.1. Allgemein

Die Oberflächenentwässerung der einzelnen Grundstücke erfolgt über die Versickerung aller anfallenden Oberflächenwässer jeweils auf Eigengrund. Die Entwässerung der projektinterne Aufschließungstraße erfolgt über die Anbindung an den öffentlichen Mischwasserkanal (Zustimmung der Marktgemeinde Prinzersdorf vorausgesetzt)
Die Entwässerung erfolgt gemäß dem Versickerung- und Entwässerungsprojekt, Beilage Einreichplan, nach Planbeilage .....

7.2. Entwässerungsmaßnahmen

Die anfallenden Oberflächenwässer (Dach-und Terrassenflächen, intensiv begrünte Dachflächen und Gehwege) werden gemäß den Vorgaben des Entwässerungskonzeptes wahlweise über

- Rohrrigole
- Sickerschacht
- Rasenmulde

in den Untergrund versickert.
Wenn erforderlich, dann Drainagesystem mit Sammelschächten mit erf. Kiesfilter und Abdeckung (Polyfelt oder glw.) und Ableitung lt. Behördenvorschrift. In jedem Fall sind Freiflächen so weit zu drainagieren, dass Pfützen- und Lachenbildungen verhindert werden.

Während der Errichtung der Sickeranlagen sind die Wasserdurchlässigkeit des anstehenden Untergrundes und die Lage des Grundwasserspiegels zu verifizieren. Gegebenenfalls ist eine Anpassung der Größe bzw. Art der Sickeranlage an die anstehende Bodenschicht bzw. die Grundwasserverhältnisse notwendig.

7.3. Ausführung

Es muss bei der Bauführung restriktiv darauf geachtet werden, dass

- der Bereich der geplanten Sickeranlage nicht verdichtet und nur im unbedingt notwendigen Ausmaß mit Baumaschinen befahren wird.
- Bauwässer dürfen keinesfalls in die vorzeitig fertig gestellte Sickeranlage gelangen.
- Das Untergeschoß muss im Bereich der Sickeranlagen wasserdicht ausgeführt werden.
- Der anstehende Untergrund ist im Bereich der Sickeranlagen bis zu den ausreichend sickerfähigen Kiesen mit Kies 16/32 (vliesummantelt) auszutauschen.

8. KANALISIERUNGSARBEITEN

8.1. Allgemein

Kanalisierungsarbeiten sind unter Berücksichtigung der Planung, behördlichen Vorschriften und der ÖNORM B2501 sowie B2503 durchzuführen. Die Oberflächen von Kanaldeckeln sind den jeweiligen Oberflächengegebenheiten anzupassen und vor Ausführung mit dem AG abzustimmen. Es sind dabei sämtliche Kosten, welche bis zur Einmündung in den öffentlichen Kanal anfallen, zu berücksichtigen. Die Koordination mit den Behörden für die

Herstellung des Kanalanschlusses (offene Bauweise oder Minierung, inkl. Wiederherstellung des Oberflächenbelages) für die Fertigstellungsanzeige ist Sache des AN. Nach Abschluss der Arbeiten hat vom AN eine Bestätigung ausgestellt zu werden, dass die Arbeiten entsprechend der ÖNORM und den Auflagen der Behörde erstellt wurden. Kanaleinmündungsgebühr und Kanalanschlussgebühr werden vom AG entrichtet.

8.2. Niederschlagswasser

Die Niederschlagswässer sind, wenn diese nicht im Gebäudeinneren geführt werden, über Regenabfallrohre (bis 2 Meter Höhe im Gehsteigbereich in Gussrohre) in Regensinkkästen aus Guss einzuleiten und von diesen an das gem. Entwässerungskonzept (siehe Pkt. 6 – Entwässerungsmaßnahmen) vorgesehene Versickerungsanlage anzuschließen und einzuleiten.

8.3. Rigole

Rigole sind wo planlich vorgesehen bei Einfahrten, Parkplätze, Balkonen, Terrassen und Loggien - wenn erforderlich - in beheizter Ausführung, einzubauen. Auf die entsprechende Dimensionierung und den Anschluss an das Kanalsystem ist zu achten. Rigolgitter (kein Guss) sind in rostfreier Ausführung zu verwenden.

9. ANLAGENINTERNE AUFSCHLIESSUNGSSTRASSE

Herstellung der anlageninternen Straßen und Durchwegung gemäß behördlichen Vorgaben inkl. Herstellung der erforderlichen technischen Infrastruktur (Strom, Wasser, Abwasser, sowie Telekommunikation) gem. Masterplan der Kommunalplanung.

Anschluss an den vorhandenen Versorgungsleitungen im öffentlichen Gut und Herstellung der erforderlichen Hauptleitungen für den Anschluss der intern liegenden Grundstücke.

Errichtung der Straßenzüge ab dem Planum-Niveau gem. freigegebenen Außenanlagenplan der Architekten inkl. Bauminsel und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen (zB. Querbalken) mit Unterbau, Oberbau und Deckschicht aus Plattenbelag in Kiesbett, Platten gem. Bemusterung.

Beim Verfüllen der Baugrube und Künetten ist darauf zu achten, dass nur verdichtungsfähiges Material, wenn erforderlich, in Schichten eingebracht und mechanisch verdichtet, verwendet wird. Auf Verlangen des AG ist die Verdichtung mittels Proktorversuch gem. ÖN B 4418 bzw. durch Lastplattenversuche nachzuweisen.

Dehn- und Arbeitsfugen sowie Anschlüsse an Bodeneinbauten mit entsprechenden Profilen sind auszubilden. Wo erforderlich sind Rigole, Verdunstungsrinnen und Pumpensümpfe einzubauen.

Beleuchtung:	gem. Pkt. 16.3.
Beschilderung:	gem. Pkt. 25.9. Anlageninterne Aufschließungstraßen sind der STVO entsprechend zu beschildern.
Bodenmarkierung:	gem.Pkt. 26.6 Anlageninterne Aufschließungstraßen sind der STVO entsprechend mit den erforderlichen Bodenmarkierungen zu versehen.

10. BETON UND STAHLBETONARBEITEN

10.1. Allgemein

Generell können alle Betonteile nach Rücksprache mit dem Statiker bzw. dem AG als Fertigteilelemente bzw. Elementfertigteile hergestellt werden.

10.2. Betonqualität

Sämtliche Betonoberflächen sind zu entgraten und Schalungsplattenstöße sind abzuschleifen. Wenn nichts anderes vereinbart, sind für Betonbauteile gem. ÖNORM B2211 zumindest folgende Eigenschaften bedungen:

- in Bezug auf die Maß-, Form und Lagetoleranzen ist die DIN 18202 einzuhalten
- in Bezug auf Farbgleichheit ist die Anforderungsklasse F2 zu berücksichtigen
- in Bezug auf Porigkeit der Oberfläche ist die Klasse P einzuhalten
- In Bezug auf die Struktur der Oberfläche ist die Klasse S2A einzuhalten

10.3. Statische Bemessung

Sämtliche Betonteile sind lt. Plan unter Einhaltung der Angaben des Statikers sowie der ÖNORM B4700; ÖNORM B4710 – 1 sowie aller anderen für Betonbauwerke maßgeblichen einschlägigen ÖNORMEN herzustellen.

10.4. Fundamente

Sämtliche Fundamente sind, soweit diese bewehrt sind, auf einer Sauberkeitsschicht und PE Folie auszuführen. Alle unter die Fundamentplatte reichenden Gebäudeteile wie Putzschächte und Ölsammelgruben sind in WU-Beton herzustellen.

10.5. Arbeitsfugen

Sämtliche Arbeitsfugen bzw. Dehnungsfugen sind mit innen liegenden Fugenbändern herzustellen. Quellfugenbänder sind nicht erlaubt.

10.6. Schalltechnische Trennungen

Stiegenläufe und Stiegenpodeste werden schalltechnisch entkoppelt unter Berücksichtigung der bauphysikalischen Anforderungen hergestellt bzw. versetzt.

10.7. Betonteile im Freien

Betonteile im Freien, welche den Umwelteinflüssen ausgesetzt sind, sind frost- und tausalzbeständig auszuführen.

10.8. Thermische Trennungen

Balkonplatten, Attikas und ähnliche vorspringende Bauteile sind thermisch getrennt (Isokorb von Schöck od. glw.) auszuführen. Die brandschutztechnischen Vorschriften (EI90 – Ausführung) sind einzuhalten.

10.9. Deckenschlitze

Wo erforderlich, sind für die Wasserleitungsführung Schlitze in der Decke (ca. 5/20) einzulegen.

11. GERÜSTARBEITEN

11.1. Allgemein

Liefern, aufbauen, abbauen und vorhalten von Schutzgerüsten, Arbeitsgerüsten und Lehrgerüsten jeder erforderlichen Art sind in den Pauschalpreis einzukalkulieren. Auf die Vorschriften der „Arbeitnehmerschutzverordnung" sowie aller im Rahmen des Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanes lt. BAUKG geforderten Maßnahmen wird hiermit gesondert hingewiesen.

12. MAUER- UND VERSETZARBEITEN

12.1. Tragende Wände

Generell sind tragende Außenwände und Trennwände zwischen einzelnen Einheiten, als HLZ-Mauerwerk inkl. Innenputz gem. Polierplan, Bauphysik und Statik herzustellen. Wo erforderlich STB-Wände bzw. Stützen inkl. Innenputz bzw. Spachtelung.

12.2. Nichttragende Zwischenwände

Nichttragende Zwischenwände werden als malerfertige Gipskartonständerwände lt. Plan nach den Verarbeitungsvorschriften der Herstellerfirma (Nassräume: imprägnierte Ausführung etc.) hergestellt. Die Verarbeitungsrichtlinien des Herstellers, insbesondere die Verwendung der entsprechenden Dämmstreifen bei den Baukörperanschlüssen, gelten als vereinbart.
Im Küchenbereich werden Gipskartonwände zur Befestigung der Küchenoberschränke durch Einlage von 3-Schichtplatten oder Blechstreifen verstärkt.
Die Vorsatzschalenkonstruktionen sind als Gipskartonkonstruktionen schalldämmend (auf Schwingbügelkonstruktion), nach den Angaben des Bauphysikers herzustellen.

12.3. Verkleidungen und abgehängte Decken

Verkleidungen von Leitungen und Einbauteilen sind in Form von Schächten, Poterien und abgehängten Decken inklusive notwendiger Revisionsöffnungen je nach Erfordernis unter Berücksichtigung der brandtechnischen Vorschriften sowie der bauphysikalischen Anforderungen herzustellen. Die Nachweise von entsprechenden Brandsachverständigen sind durch den AN zu erbringen. Die Oberfläche der Revisionstüren ist den angrenzenden Wandflächen anzupassen. Die lichte Durchgangshöhe von mind. 2,10 m darf nicht unterschreiten werden.

12.4. Installationswände

Installationswände sind gem. Plan und lt. Erfordernis in Gipskarton zur Verkleidung von Installationen, Einbauten etc. herzustellen.

13. VERPUTZARBEITEN

13.1. Innenputz

Sämtliche gemauerten Innenwände werden mit einlagigem Gipsputz (1,5 cm dick, geglättet) versehen. Gemauerte Innenwände in Nassräumen werden mit Kalkzementputz lt. Vorschriften der Herstellerrichtlinien verputzt. Wenn Stahlbetonbauteile nicht malermäßig gespachtelt werden, erhalten diese ebenfalls einen Innenputz.
An sämtlichen Ecken, Kanten und Anschlüssen an andere Baumaterialien sind dafür vorgesehene Eckschutz- bzw. Übergangsprofile einzuputzen. Generell sind Baukörperanschlüsse (Materialwechsel, Anschlüsse an Fenster, Türen, Einbauteile etc.) so auszuführen, dass diese in einem optisch einwandfreien Zustand übergeben werden können. Es sind dafür vorgesehene Anschluss- und Übergangsprofile zu verwenden.

13.2. Fassadenputz

Wenn nicht anders vorgegeben, sind die Fassaden mit Vollwärmeschutzverbundsystem nach Herstellerrichtlinien (System Synthesa oder gleichwertig) herzustellen. Unter Berücksichtigung der Bauphysik sind mind. 5 cm dicke, abgelagerte EPS – F Platten (tlw. aufgedoppelt lt. Plan des Architekten) zu verwenden, auf versetzte Fugen ist zu achten. Im Perimeterbereich, Spritzbereich und über Terrassen, Balkonen, Loggien und wasserführenden Mauervorsprüngen sind extrudierte Platten zu verwenden. Untersichten sind gem. Brandschutzbestimmungen mit nicht tropfenden mineralischen Dämmplatten zu versehen. Im EG – Bereich ist bis zu einer Höhe von 2,50 Meter die Netzung doppelt durchzuführen oder nach Abstimmung mit dem AG eine zementfreie Spachtelung zu verwenden. Kanten und Eckschutzwinkel sind generell vorzusehen.
Die Außenschicht der „Vollwärmeschutzfassade" ist als Kunststoffreibeputz, Körnung 1,5 mm, mit Gesimsen entsprechend den Fassadenplänen des Architekten herzustellen. Zwischen zwei verschiedenfärbigen Putzflächen sind Nuten, ca. 3 x 3 cm auszuführen. Erforderliche Brandschutzriegel sind gemäß Vorschrift auszubilden.
Die Herstellung des Wärmedämmverbundsystems ist auf Wunsch des AG´s über einen externen SV zu begleiten.

14. ESTRICHARBEITEN

14.1. Allgemein

Generell sind die bauphysikalischen Berechnungen, die Bauordnung NÖ, der Bezug nehmenden ÖNORMEN sowie die Ausführungspläne des Architekten zu berücksichtigen. Entgegen der ÖNORM B 2232 gelten die zulässigen Toleranzen auch für den Randbereich. Sollten die vereinbarten Mindeststärken lt. Vertrag und/oder ÖNORM unterschritten werden, ist dies dem AG schriftlich vor Ausführung anzuzeigen und gleichzeitig ein Verbesserungsvorschlag vorzulegen.

14.2. Niveauausgleich

Je nach Aufbauhöhe bzw. der erforderlichen Niveauausgleiche haben diese Ausgleiche mit gebundenem Splitt, mind. 4 cm Aufbauhöhe zu erfolgen.

14.3. Wärme- und Trittschalldämmung

Für die Erreichung der vorgeschriebenen bauphysikalischen Anforderungen (Wärme- und Schallschutz) sind mineralische Dämmplatten oder Polysterolschaumplatten (EPS-T bzw. EPS-W) in erforderlicher Dicke nach den Verarbeitungsrichtlinien des Herstellers zu verarbeiten.

14.4. Dampfsperre

Die Dämmplatten sind vor Aufbringen des Zementestrichs mit PAE –Baufolie 0,2 mm (Stöße verklebt) abzudecken. In Bereichen, wo später ein Parkettboden verlegt wird, ist zusätzlich unter der Wärme- bzw. Trittschalldämmung eine Dampfsperre nach den Vorgaben des Bauphysikers einzubauen.

14.5. Zementestrich - Heizestrich

Der Heizestrich ist nach den Anforderungen der ÖNORM B2232 zu verlegen. Unbewehrte Zementestriche sind mit einer Mindestdicke von 5 cm auszuführen. Wenn es die Bauzeit bzw. die Witterungsumstände verlangen, dann ist Schnellzement zu verwenden. Generell sind die Oberflächen maschinengeglättet und abriebfest herzustellen. Wenn erforderlich (bei besonderen dynamischen Belastungen wie etwa Bad oder allgem. Gangflächen etc.) sind Estriche mit Stahl- oder Kunststofffaserarmierung (keine Baustahlgittermattenarmierung) herzustellen.

14.6. Gefälleestrich
Gefälleestriche sind auf Terrassen, Balkonen, Loggien, Müllraum, Flachdächern, - und wenn erforderlich - in Nassräumen herzustellen.

14.7. Schutzestrich
Schutzestriche sind über Abdichtungen sowie etwaigen Einbauten herzustellen.

14.8. Fugenausbildung
Generell ist bei Betonestrichen zu berücksichtigen, dass durch das Schwinden und Kriechen des Betons sowie durch thermische Ausdehnungen Verformungen stattfinden. Diese sind durch den Einbau von Dehnungsprofilen, Gleitdübel bzw. Randstreifen aufzunehmen.

15. ABDICHTUNGSARBEITEN

15.1. Allgemein
Abdichtungen, welche die Bausubstanz gegen das Eindringen von Niederschlags-, Grund- oder Schichtenwasser schützen, sind - soweit nicht anders beschrieben - als bituminöse Abdichtungen gem. ÖNORM B2209 auszuführen. Wurzelfeste Abdichtung gemäß Erfordernis.

15.2. Fugenprofile
Im Bereich von Dehn-, Gebäude- und Bewegungsfugen sind entsprechende Fugenprofile einzubauen. Zu erwartenden Setzungen, Hebungen bzw. sonstige Bewegungen (z.B. Grundwasserschwankungen etc.) sind zu berücksichtigen.

15.3. Durchführungen
Rohr- und Leitungsdurchführungen sowie Einbauten sind mit geeigneten Flanschen bzw. Hauffdichtungen, Doymadichtungen oder glw. auszubilden.

15.4. Schutz der Abdichtung und Dichteproben
Unmittelbar nach Herstellen von bituminösen Abdichtungen sind entsprechende Schutzabdeckungen aufzubringen. Dichteproben durch Flutungen etc. sind durchzuführen und die Ergebnisse dem AG bekannt zu geben.

15.5. Nassraumabdichtung
In Nassräumen sind Abdichtungen im gesamten Bodenbereich inkl. Hochzug 15 cm sowie an den Wänden im Spritzbereich anzubringen (Kunststoff, Kautschuk od. glw.).

16. AUSSENANLAGEN

16.1. Gartenflächen, Zuwegung im Grundstücksinneren
Die Zugangs- und Verbindungswege laut Plan werden mit einem Platten – oder Pflasterbelag gem. Bemusterung befestigt samt Beleuchtung ausgeführt.

Grundsätzlich werden nicht befestigte Allgemeinflächen humusiert und mit Rollrasen begrünt. Gärtnerische Gestaltung der Allgemeinflächen ist gem. vom AG freigegebenen Außenanlagenplan vorzusehen. Bäume entlang der Straßen, Sträuche, Büsche, div. Ziergräser

usw. sind einzukalkulieren. Bäume und Büsche sind durch entsprechende gärtnerische Maßnahmen in ihrem Fortbestand zu sichern, zumindest bis zu vereinbarten Anwuchspflege. Nutzergärten werden ebenfalls mit Rollrasen begrünt.
Die Stellplätze werden mit Rasensteingitter gem. Bemusterung ausgeführt.
Ggf. erforderliche Ersatzpflanzungen samt erforderliche Zusatzmaßnahmen werden vorgenommen.

Es ist besonders darauf zu achten, dass Pfützenbildungen bei starken Regenfällen verhindert werden. Mindestüberdeckung Vegetationsschicht 15 cm bei Randbegrenzungen. Graspflege bis vollflächigen Bewuchs inkl. 1. Schnitt ist einzurechnen.

Die entsprechende Entwässerung ist mittels Gullys, wenn erforderlich in beheizter Ausführung vorzusehen.
Randbegrenzungen aus Betonsteinen sind zu versetzen
Enthalten ist die Anwuchspflege bis einschließlich erstem Rasenschnitt bis zur Übergabe der Liegenschaft an den AG.

Kemperarmatur (Einrohr Außenarmatur, frostfrei, selbstentleerend):
Für jede Wohneinheit im EG, für jede Balkon, Terrasse und Dachterrasse eine Kemperarmatur herzustellen.
Wasserentnahmestelle für den Allgemeinbereich gem. Plan. Sämtliche Wasserentnahmestellen müssen den Anforderungen (Durchflussmengen) der Taxonomie-Verordnung entsprechen.

16.2. Zäune

Entlang der Straßen – sowohl öffentliche wie auch anlageninterne Straßen - werden Begrenzungen der Eigengärten mit beschichtetem Doppelstabgitterzaun (Höhe 130 cm) auf 50 cm hohe Betonsockel errichtet, Farbe nach Wahl des AG´s
Eingangstore gem. Plan sind versperrbar und in die Schließanlage integriert auszuführen.
Entlang der Grundgrenzen werden Begrenzungen aus beschichtetem Maschendrahtzaun (Höhe auf 180 cm) errichtet, Farbe nach Wahl des AG´s

16.3. Beleuchtung der Aussenbereiche anlagenintern

Beleuchtungskonzept gem. Arch. Konzept und Freigabe AG
Grundsätzlich Pollerleuchten mit Lichtsteuerung entsprechend den Erfordernissen (Zeit-, Dämmerungs- oder Bewegungssteuerung)

16.4. Dachterrasse

Über und in der Dachgeschoßebene werden Terrassen mit Betonplatten (in Riesel verlegt) hergestellt.
Jene Bereiche, die nicht im täglichen Gebrauch begangen werden, werden als extensiv begrüntes Gründach ausgeführt. Jene Bereiche, welche nur zu Wartungszwecken begangen werden, können mit Kiesschüttung (Rundkorn DM ca. 32 mm) belegt werden, Randbegrenzungen sind vorzusehen.

Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass z.B. bei Terrassen teilweise die ÖNORM-Bestimmungen bzgl. Hochzug nicht komplett eingehalten sind, dies den AN jedoch nicht zu einer Einschränkung der Gewährleistung berechtigt.

16.5. Traufenbereich

Die Traufenbereiche sind gem. Plan mit Betonleistensteinen und einem ca. 60 cm breiten Grobschotterstreifen auszuführen.

16.6. Gehsteig

Wiederinstandsetzung des Gehsteiges (Gehsteigverpflichtung mit Gehsteigauf- und Überfahrt) inkl. aller Behördenauflagen und anderer Flächen von Dritten sind einzukalkulieren. Sollte durch Baumaßnahme die angrenzende Straße unvermeidbar beschädigt werden, so ist die Verschleißschichte neu herzustellen. Das allenfalls erforderliche Anheben von Einlaufschächten oder sonstiger Deckel ist einzurechnen.

17. WINTERBAUARBEITEN

17.1. Allgemein

Sämtliche Tätigkeiten, Aufwendungen und Erschwernisse im Zusammenhang mit Winterbauarbeiten sind in den Pauschalpreis einzurechnen und verschieben den vereinbarten Fertigstellungstermin nicht. Mindesttemperatur im Gebäudeinneren: +10°C, auf eine geeignete Oberflächentemperatur ist zu achten.

18. ZIMMERMANNSARBEITEN

18.1. Dachaufbau

Auf einer Sargdeckelkonstruktion (zimmermannsmässig oder aus Stahlbeton) ist ein imprägniertes Holzwerk mit mineralischer Wärmedämmung unter der Holzschalung und darüber liegender Pappe auszuführen. Auf die Dampfsperre bzw. die erforderliche Hinterlüftung der Wärmedämmung ist zu achten. Dachaufbauten, wie Lüftungsdurchführungen, Strangentlüftungen, etc. werden ebenfalls mit einer Holzkonstruktion verkleidet, vorgerichtet für die Deckung mit Zink-Titanblech. Wenn erforderlich, sind Rinnen, Firstentlüftungskonstruktionen, Gaupen bzw. Gaupenverkleidungen anzufertigen. Auf die Herstellung eines dichten Unterdaches wird verwiesen (ÖNORM).

18.2. Attikaaufbau

Attikas/Gesimse sind ebenfalls mit Holzunterkonstruktionen aus schichtverleimten Holzplatten zu versehen, vorgerichtet für die Deckung mit Zinktitanblech. Wenn bauphysikalisch erforderlich, ist der Aufbau wärmedämmend auszuführen.

19. SPENGLERARBEITEN / DACHDECKERARBEITEN

19.1. Dachdeckungen allgemein

Sämtliche Dächer, Dachgaupen, Attikas, Gesimse und Aufbauten sind, soweit nicht anders beschrieben, mit Eternit rechteckplatten einzudecken, mit Einfassung von Dachaufbauten und Herstellung von Baukörperanschlüssen mit Zink-Titanblech zu verkleiden.
Die Verarbeitungsrichtlinien des Herstellers sowie die einschlägigen ÖNORMEN sind zu berücksichtigen. Wo erforderlich, sind im Bereich von Betonberührungen die Bleche mit Schutzanstrichen zu versehen. Speziell während den Fassadenarbeiten (Kleber, Abrieb) sind sämtliche Spengler- oder Dachdeckerarbeiten vor Verschmutzung zu schützen.

19.2. Dachdeckungen der Steildächer

Die Dachdeckung der Steildächer erfolgt mit Eternit Rechteckplatten (zB. ED_XL 40x60 cm), nach den Vorgaben der Herstellerrichtlinien.
Die Befestigung der Platten erfolgt mindestens doppelt gem. Herstellerrichtlinien, mit feuerverzinkten Nägeln (Länge mind. 35 mm) oder mit Befestigungshaken (Länge je nach Format). Jede Platte ist lagestabil zu befestigen, First-, Grat-, Einfassungs- und Kehlplatten sind zusätzlich zu befestigen. In sturmgefährdeten Bereichen sind die Platten im Randbereich zusätzlich zu sichern. Die Hauptwetterrichtung ist zu beachten!

19.3. Schneerechen

Schneerechen (Sailerschneerechen) sind anzubringen. Situierung, Anzahl und Ausführung der Schneerechen hat lt. ÖNORM/BO-NÖ zu erfolgen. Nachweis lt. ÖNORM/BO-NÖ ist zu erbringen.

19.4. Anschlüsse

Bei sämtlichen Terrassen, Balkonen, Loggien, Dachflächenfenster, Geländersteher, Überlüftungen, Terrassentüren, Bauwerksanbindungen und Übergängen sind entsprechend den Detailplänen des Architekten Blechanschlüsse und Abschlüsse herzustellen (Zink Titan mind. 0,7mm dick).

19.5. Entwässerung

Dachflächen, Terrassen, Innenhöfe, Balkone und Loggien sind mit Rinnen, Gullys oder Abläufen zu entwässern und über Regenabfallrohre in entsprechende Regensinkkästen abzuleiten. Die Planung des Architekten ist dabei zu berücksichtigen. Notüberläufe sind generell vorzusehen.

19.6. Verarbeitungshinweis

Titanzinkdeckungen dürfen nicht mit Bitumenpappe, sondern nur mit diffusionsoffenen Bahnen (Bauder Top Vent 02 oder glw.) unterlegt werden.

19.7. Isolierhochzüge

Isolierhochzüge sind mit Verblechung (Spritzblech) oder glw. zu schützen.

20. PLATTEN UND FLIESENLEGERARBEITEN

20.1. Allgemein

- Sämtliche Nassräume werden am Boden und im Spritzbereich mit kunststoffelastomerer Feuchtigkeitsabdichtung nach den Richtlinien des Herstellers und gemäß Ö-Norm unter den Fliesen abgedichtet.
- Es sind in ausreichender Menge Reservefliesen und Reserveplatten auf der BST zu belassen (gilt für sämtliche verlegte Platten (Bad, WC, Küche, Stiegen, Nebenräume, Hauseingang etc.
- Die Farbe der Verfugungen und die Farbe der dauerelastischen Fugen werden bei der Bemusterung festgelegt. Sämtliche Anschlüsse und Übergänge an andere Konstruktionen werden als Wartungsfugen mit Sanitärsilikon ausgebildet. Schlütterschinen alu-aloxiert oder in Farbton der Fliesen.
- Die Freigabe des AG´s für die Fliesenverlegepläne ist einzuholen.
- Revisionstürchen werden verfliesbar ausgeführt.

- Revisionstürchen im Spritzbereich sind spritzdicht (gilt auch im Außenbereich) auszuführen.
- Sämtliche Übergänge und Kanten sind mit Schlüterschienen auszubilden.
- Bei nicht raumhoher Verfliesung ist die Sichtfläche zu übermalen bzw. mit Acrylfuge auszuführen

20.2. Wände in Bad und WC

Sämtliche Bäder und WC`s erhalten einen raumhohen keramischen Wandbelag im Format 30x60cm gem. Ausstattungsliste.
Die Freigabe des AG´s für die Fliesenverlegepläne ist einzuholen. Im Bereich des Waschtisches wird ein Spiegel (Größe Waschbeckenbreite x ca. 90 cm) eingelassen. Unterkante Spiegel = 2 Fliesenreihen oberhalb OK - Badewanne.

20.3. Boden in Bad und WC

Sämtliche Bäder und WC`s erhalten einen Feinsteinzeugbodenbelag im Format 30x60cm gem. Ausstattungsliste. Die Verlegung erfolgt wahlweise orthogonal bzw. nach den freigegebenen Verlegeplänen.

20.4. Boden in Abstellraum und in Technikraum

Feinsteinzeugbodenbelag, analog wie beim Bad und WC beschrieben.

20.5. Terrassen

Gartenterrassen:
Betonplatten 40x40 cm, frostsicher, im Sandbett verlegt
Dachterrassen:
Betonplatten, frostsicher in Riesel verlegt oder wahlweise Hohlkammerrost 30x50 cm, feingerillt, glatt, auf Distanzhalter verlegt
Entwässerung über Einlaufgitter oder frei abtropfend mit Speier

20.6. Anlageninterne Aufschließungsstraße, Durchwegung

Plattenbelag in Kiesbett, Platten gem. Bemusterung, frostsicher verlegt, Platten 20x20 cm, mit gefassten Kanten

21. INNENTÜREN

21.1. Wohnungseingangstüren (WET)

Die Hauseingangstüren (in Doppelfalzausführung mind. 90 mm stark), werden in Klimakategorie C und Brandschutzqualifikation gem. bewilligten Einreichplan und Brandschutzkonzept lt. beizubringendem Attest gemäß ÖNORM, Schalldämmmaß mind. 38 dB und dem ÜA-Kennzeichen geliefert.
Leitprodukt : gem. Ausstattungsliste.
Türblatt stabverleimte Hartholzkonstruktion, 90/200 cm, Oberfläche innen kunststoffbeschichtet bzw. weiß lackiert, außen färbig beschichtet, Farbe lt. Bemusterung. In 2-färbig gestrichener EH Doppelfalzstahlzarge versetzt, mit 4-seitig umlaufender Dichtung sowie in einbruchshemmender Ausführung der Einbruchwiderstandsklasse WK3 / RC3 gem. Ö-Norm B 5338 auszuführen.

Beschlag Leitprodukt: gem. Ausstattungsliste.

- Nicht aushebbare, dreiteilige Objektbänder
- Schloß mit 6-fach Verriegelung

- 1 Stück EH Wechselschloss für Zylinder gerichtet
- Sichtbarer Beschlag: Sicherheitsbeschläge mit Langschild Edelstahl satiniert
- Sicherheitsbeschlag mit Knopf-Drücker-Kombination, FSB verchromt, mit Zylinderschloss für Zentralsperre
- Weitwinkeltürspion mit innerer Abdeckkappe inkl. Topbezeichnung und Namensschild
- WE Beschlag in EH KL 2 abgestimmt mit den Wohnungsinnentüren
- Türstopper verchromt z. B.: Schachermayer Nr. 283 613 (angeordnet nur wo technisch sinnvoll)
- Stockaufdoppelung nach Erfordernis
- Türstaffel: aus Kunststein, passend zum architektonischen Konzept, fluchtend mit der Sockelleiste, mit stirnseitiger eingefräster Dichtung

21.2. Wohnungsinnentüren

Als Wohnungsinnentüren in Klimakategorie A sind kunststoffbeschichtet bzw. weiß lackierte Röhrenspantürentürblätter, Größe 80/220 cm bzw. lt. Plan, Farbe nach Wahl des AG (aus Designpalette) ca. 40 mm stark, in Holz-Umfassungszargen, weiß lackiert mit 3-seitig umlaufender Dichtung zu versetzen. Acrylfuge zu Trockenbauwand ist herzustellen. Türenfabrikat: gem. Ausstattungsliste.

Beschlag aus Edelstahl, matt mit:

- 2 Stück Anuba-Bändern 3.10 (16 mm) vernickelt
- 1 Stück Buntbarteinstemmschloss
- 1 Stück Türdrückerpaar, Edelstahl – siehe Ausstattungsliste
- Bad und WC-Beschlag mit äußerem Notöffner
- wo im Ausführungsplan angegeben, sind Türglasausschnitte mit Sicherheitsglas mattiert auszuführen
- Türe zwischen VZ/WZ ist mit mattiertem Glasausschnitt auszuführen
- Einsteckschlösser mit Buntbartschlüssel für Innentüren
- Türstopper verchromt z. B.: Schachermayer Nr. 283 613 (angeordnet nur wo technisch sinnvoll)
- Wo erforderlich sind Türen zu kürzen (Lüftungsschlitz).

22. TISCHLERARBEITEN

22.1. Parkettboden

Generell sind innerhalb der Wohnungen sämtliche Fußbodenflächen, wenn nicht anders beschrieben, mit vollflächig verklebtem Zweischichtfertigparkett, Verschleißschicht mind. 2,6 mm gem. Bemusterung und Freigabe AG zu belegen.
Leitprodukt: : gem. Ausstattungsliste.
Es sind schallschluckende Kleber zu verwenden. Als Randleisten sind dazupassende Holzleisten in schlichter Ausführung gem. Bemusterung (mind. drei Muster zur Auswahl) an der Wand mechanisch zu befestigen. Vor Übergabe der Wohnungen ist der Parkettboden zu reinigen und mit einem „Parkettfinish“ zu versehen.

22.2. Stufen, Höhenunterschiede

Bei Terrassen, Balkon- und Loggienausgängen sind, wenn der Niveauunterschied mehr als 15 cm beträgt, Vorlegestufen aus Holz (Konstruktionen mit Tritt- und Setzstufen sowie Wangen),

passend zum jeweiligen Parkettboden, auszuführen. Ebenfalls ist der Betonsockel bei den Terrassen- oder Loggiaausgängen mittels Holzes zu verkleiden. Jedenfalls sind die Übergänge so herzustellen, dass diese den letztgültigen Normen und Gesetzen entsprechen (-> behindertengerechte Ausführung). Wenn erforderlich, ist eine mobile Rampe dem Eigentümer zu übergeben.

23. KUNSTSTOFFFENSTER UND TÜREN

23.1. Allgemein

In den Wohnungen und allgemeinen Räumen sind Kunststofffenster und Tür-Fenster-Kombinationen mit Alu-Deckschale, profildimensioniert nach statischer. erf., thermisch getrennt, Farbe der Flügel innen weiß, Rahmen außen gem. Farbkonzept bzw. Wahl des AG´s, innerer Anschluss Fenster – Baukörper mittels umlaufender Acrylfuge, entsprechend Behördenvorschrift, Kämpfer lt. Detailplan, Fassadenbild lt. Plan des Arch., gem. Ausstattungsliste, mit folgenden technischen Eigenschaften:

- RW – Wert: im Regelfall mind. 38 DB, Fenster von Aufenthaltsräumen der Straßenfronten 42 dB bzw. gemäß bauphysikalischem Gutachten und Erfordernis
- Verglasung: 3-fach-Isolierverglasung U-Wert (Glas) ≤ 0,8 W/m²K, U-Wert Rahmen mind. 1,1 W/m²K
- Stockverbreiterungen lt. Erfordernis
- Dichtungen: rundumlaufende Falzdichtungen zwischen Rahmen und Flügel, in den Eckbereichen verschweißt oder geklebt
- Beschlag: verdeckter Einhand- Dreh/Kipp- bzw. Schiebebeschlag, aus weißbeschichtetem Stahl oder aus gleicher Serie wie die Türbeschläge. Verstärkung mit Stahlprofil lt. Erf. mit Fehlbediensicherung, Lüftungsfixierung, Spaltlüftung und Öffnungsbegrenzer
- Sämtliche Fenster und Türen in den Wohnungen sind mit einer Spaltlüftung auszustatten (bei ¾ Stellung der Olive ist eine geringe Öffenbarkeit gegeben), jedoch Je Wohnraum mind. ein Fenster bzw. eine Fenstertüre mit Dreh/Kippflügel,
- tlw. Fixverglasung, wo planlich vorgesehen
- Bei Fenstertüren und Fixverglasungen ist bis mind. Höhe des Parapets ein Sicherheitsglas (Absturzsicherung) zu verwenden
- Ausführung einer Nachströmöffnung pro Wohneinheit und Wohnebene, z.B. Krobath oder glw.;
- Tür- oder Fensterstopper nach Erfordernis
- Terrassentüren im EG sind sperrbar auszuführen
- Milchglasausführung (Satinato) ist einzurechnen (wo als Sichtschutz erforderlich)

Die behördlichen Vorschriften in Bezug auf Brandschutz und Bruchsicherheit der Verglasungen sind zu berücksichtigen.

Die vollständigen (auch umlaufende Anschlüsse an die verschiedenen Baukörper sind planlich darzustellen) und auf das Projekt angepasste Werkzeichnungen der Fensterfirma, für Fenster, Türen, Fenstertüren (franz. Fenster), etc., sind zur Freigabe dem AG und Architekt vorzulegen. Erst nach erfolgter Freigabe kann die Produktion beginnen. Mehrere Freigabetermine sind einzurechnen.

23.2. Außenfensterbänke

Außenfensterbänke sind als Aluminium-Sohlbänke mit stumpfanstoßenden Seitenteilen, in anti-dörr-Auflage verlegt, eloxiert oder pulverbeschichtet im Farbton nach Wahl des Architekten auszuführen.

23.3. Innenfensterbänke

Innenfensterbänke sind als Werzalith, seitlich eingeputzt, Farbe: weiß gem. Ausstattungsliste auszuführen.

24. SONNENSCHUTZ

24.1. Rollläden

Sämtliche Fenster erhalten Sonnenschutzeinrichtungen in Form von integrierten Aufsatzrolladenkästen (gedämmt) mit seitlicher Führungsschiene, gem. Fassadenplan des Arch. entsprechend dem Leitprodukt der Hersteller gem. Ausstattungsliste, elektrisch bedienbar – Farbe nach Wahl AG.

25. SCHLOSSERARBEITEN

25.1. Allgemein

Sämtliche schlossermäßigen Stahlkonstruktionen sind im Außenbereich feuerverzinkt und im Innenbereich grundiert und gestrichen auszuführen, RAL-Farbe nach Wahl des Architekten unter Berücksichtigung der Ausführungsdetails auszuführen. Verzinkte Ausführung entfällt, wenn die Konstruktionen nicht der Witterung ausgesetzt sind.

25.2. Geländer und Handläufe

Sämtliche Innengeländer werden als Stahlformrohrkonstruktionen mit Flachstahlstäbe, Rundrohr oder Lochblechfüllung nach Wahl des AG und aufgesetzten Rundrohrhandlauf hergestellt.
Innengeländer: grundiert und gestrichen
Außengeländer: Als Terrassen, Balkon bzw. Loggiengeländer werden Lochblech Geländerfüllungen pulverbeschichtet oder Brüstungen, als Massivkonstruktionen ausgeführt. Lochung, Transparenz und Farbe nach Fassadenplan und Wahl des AG´s.
Rahmen aus feuerverzinkten und pulverbeschichteten Stahlformrohren.
Die erforderlichen Handläufe bei den Stiegenanlagen werden als Stahlrundrohre grundiert und gestrichen und lt. Ausführungsplan ausgeführt.
Generell ist darauf zu achten, dass keine montagebedingten Kaltverzinkungen akzeptiert werden.

25.3. Zentralsperranlage

Die Zentralsperranlage ist als Sicherheitsschließanlage, 3KS - Systemanlage Fabrikat: gem. Ausstattungsliste auszuführen.
Es sind je WHG 5 Stk. Schlüssel zu übergeben. Die Brieffachanlage ist getrennt als eigene Untergruppe zu sperren.
Der Schließplan ist vom AN in Zusammenarbeit mit dem Architekten und dem AG bzw. HV zu erstellen. Die Sicherungskarte ist der Hausverwaltung nachweislich zu übergeben. Gartentüren der Eigengärten, der Müllplätze sowie die schließbare Terrassentüren im EG sind in die Schließanlage zu integrieren.

25.4. Fußabstreifmatten

Die Fußabstreifgitter sind vor alle Hauseingänge als feuerverzinkte, damenschuhabsatzsichere Stahlroste über die gesamte Eingangsbreite im Boden eingelassen. Alle Fußabstreifmatten sind mit einem Alu/Stahl-Winkel zu versehen.

25.5. Balkontrennwände / Sichtschutz zum Nachbarn

Auf Balkonen, Terrassen und Loggien, wo von zwei verschiedenen Wohneinheiten eingesehen oder zugegangen werden kann, sind gem. Plan Balkontrennwände über die volle Geschoßhöhe mit pulverbeschichteten Lochblechfüllung einzubauen. Rahmen aus feuerverzinkten und pulverbeschichteten Stahlformrohren. Farbe gem. Fassadenfarbkonzept und Wahl des AG´s.

25.6. Hausbrieffachanlage

Raumsparbriefkästen Alu eloxiert (gem. Ausstattungsliste) in entsprechender Anzahl (inkl. Hausverwaltung), liefern und montieren, Sperranlage getrennt von der Wohnungssperranlage. Anordnung und Farbe nach Plan des Architekten in entsprechender Anzahl, ein Briefkasten je Wohnhauseinheit. Brieffachanlage der Hausverwaltung im Bereich der Packetübernahmestation, unterhalb vom Anschlagkasten der HV.

25.7. Anschlagkasten für die Hausverwaltung

Versperrbarer Kasten für die Hausverwaltung gem. Einreichplan, im Bereich der Packetübernahmestation mit Aluminiumrahmen eloxiert bzw. beschichtet, optisch an die Oberflächen der Übernahmestation angeglichen, 2-teiliger Schiebeverglasung. Größe 80/100 cm

Leerverrohrung für spätere Montage eines Strom- und Internetanschlusses einer digitalen Anschlagtafel

25.8. Paketübernahmestation

Ausführung aller baulichen Vorkehrungen für die Aufstellung einer Paketübernahmestation gem. Außenanlagenplan inkl. Fundamentplatte, Befestigung und Leerverrohrung für Elektroanschluss usw. in Abstimmung mit der Hausverwaltung.

25.9. Beschilderung / Montage-Ösen für Werbetransparente

Hausnummer bei allen Wohnhauseingänge inkl. Beleuchtung in Abstimmung mit den Vorgaben der Behörde Prinzersdorf

Anlageninterne Aufschließungstraßen sind ebenfalls der STVO entsprechend zu beschildern.

25.10. Müllplatz

Müllplatz für Müllgefäße entsprechend den Behördenvorschriften und Plänen je Liegenschaft, inkl. rundum Holz- oder Blech-Scheuerleisten, Wasseranschluss mit mit mind. 5 m langem Schlauch mit Schlauchsattel und Holländer sowie Ablaufgully.

Müllraumtüre, Hausschießanlagezylinder und Müllabfuhr-Zylinder. Feuchtraum Lichtbalken, über Bewegungsmelder geschaltet.

Sämtliche Wasserentnahmestellen müssen den Anforderungen (Durchflussmengen) der Taxonomie-Verordnung entsprechen.

Am gesamten An- und Abtransportweg sind Wände und insbesondere Kanten in dauerhafter Form gegen Beschädigung zu schützen.

25.11. Fahrradständer

Abstellvorrichtungen für Fahrräder sind vorzusehen. Die gemäß Behördenvorgaben und Bewilligung erforderliche Anzahl an Haken oder Ständer ist herzustellen.

25.12. Wartungsarbeiten, spätere Arbeiten am Bau

Notwendige Aufstiegsleitern, Stege, Geländer und Anhängemöglichkeiten für Wartungs- oder Reinigungszwecke, (gilt auch in den Wohnungen) sind in Abstimmung mit dem Baustellenkoordinator herzustellen.

26. MALERARBEITEN

26.1. Wand- und Deckenanstrich

Wenn nichts anderes beschrieben, sind sämtliche Wand und Deckenoberflächen ebenso wie Stiegenlaufwangen und Untersichten nach Vorbereitung des Untergrundes (Verputzen oder Spachteln) mit wischfestem Halbdispersionsanstrich (Farbe nach Wahl des Architekten), zweifach endbeschichtet nach vorangegangener Grundierung zu versehen.

26.2. Baukörperanschlüsse

Generell sind Baukörperanschlüsse (Materialwechsel, Anschlüsse an Fenster, Türen, Einbauteile etc.) so auszuführen, dass diese in einem optisch einwandfreien Zustand übergeben werden können. Es sind dafür vorgesehene Anschluss- und Übergangsprofile zu verwenden bzw. Silikon oder Acrylfugen auszuführen (gilt für den Innen- und Außenbereich).

26.3. Anstrich auf Metall

Zargen, Geländer, etc. außen oder innen sowie sämtliche andere Metallteile sind nach den Farbvorgaben des Architekten zu beschichten. Auf die Vorbehandlung des Untergrundes, insbesondere bei verzinkten Teilen, ist dabei besonders zu achten.

26.4. Stahlbetonkonstruktionen im Freien

Im Freien liegende Stahlbetonkonstruktionen sind nach erfolgreicher Betonkosmetik (rissüberbrückend, Netz etc. mit Fassadenfarbe nach Wahl des Arch. oder mit Kunststoffputz (vgl. Fassade) zu streichen.

26.5. Stellplatzkennzeichnung

Die PKW-Stellplätze sind mit mind. 30 cm großen Nummern nach Vorgabe des AG mit Schablonen am Asphalt bzw. an der Sockelwand zu nummerieren. Ebenso sind die Stellplätze mit Ordnungslinien (ca. 10 cm breit) am Asphalt und zu Orientierung 50 cm an der Wand mit geeigneter Farbe zu kennzeichnen. Richtungspfeile etc. sind nach Erfordernis herzustellen.

26.6. Bodenmarkierungen

Anlageninterne Aufschließungstraßen sind ergänzend zu Beschilderung der STVO entsprechend mit den erforderlichen Bodenmarkierungen mit geeigneter Farbe, Ordnungslinien (ca. 10 cm breit) am Belag zu versehen.

27. SANITÄR- UND LÜFTUNGSINSTALLATION, EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE

27.1. Allgemeines

- Sämtliche Leitungen und Einbauten sind unter Putz, unter Berücksichtigung des normgemäßen Schallschutzes (fließ- und strömungsgeräuschdämmend) zu führen, ausgenommen in Bereichen mit abgehängten Decken. Lüftungsaggregate sind am

Dach zu situieren und optisch entsprechend den Vorgaben des Arch. zu verkleiden und bauakustisch den Behördenvorschriften entsprechend auszuführen und zu gestalten. Alle Leistungen sind, wenn erforderlich, entsprechend den TRVB herzustellen.

- Absperreinrichtungen, Revisionstürchen (im Spritz- oder Nassbereich wasserdichte Ausführung), Verzüge etc. sind, soweit es die Schachtführungen des Planes zulassen, ausschließlich in Nebenräumen zu situieren.
- Vor Ausarbeitung der HT-Konzeptplanung bzw. vor Freigabe zur Ausführung sind mit den Vertretern des AG´s bzw. der nachfolgenden Betriebsführung (Hausverwaltung) die Details hinsichtlich Schaltung, Steuerung, Sicherheit, Alarmmeldungen, Zählung und dgl. festzulegen.
- Die Farbe der Sanitärgegenstände ist generell weiß.
- Brandschutztechnische Vorschriften (Leitungsverkleidungen, Brandschutzklappen Brandmanschetten etc.) sind zu berücksichtigen.
- Die Verwendung von Schalungsplatten als Unterkonstruktion bei der Zu- und Ableitung von Wasser, Kanal, für Waschtische, Handwaschbecken etc. ist verboten. Zur Ausführung gelangen nur Mehrschichtplatten gem. Ausstattungsliste .
- Besonderes Augenmerk ist auf die ordnungsgemäße Umsetzung und Ausführung der brandschutztechnischen Anforderungen bei Leitungsdurchführungen zu legen. Eine Bestätigung eines Sachverständigen für baulichen Brandschutz über die ordnungsgemäße Ausführung ist vorzulegen, Kosten dafür sind einzurechnen.

27.2. Rohinstallation

Abwasserleitung

Guss- bzw. PVC-Rohre, Strangverziehungen aus schallgedämmten Rohren, Anschlussleitungen und Bodenleitungen aus geschweißten PE-Rohren – schallgedämmt isoliert, Einlaufgullys, wo erforderlich beheizt, mit Geruchsverschluss lt. Ausführungsplan und Behördenvorschrift bzw. Installationsplan. Hängeleitungen, wenn erforderlich, mit Brandschutzverkleidung oder Ummantelung.

Kalt- u. Warmwasserleitungen

Wassernetz ab dem Wasserzähler (Zählerschacht oder Zählerraum) mit eingebautem Wasserfilter. Hauptleitungen aus verzinkten Gewinderohren oder Kunststoffleitungen, Innenleitungen aus Kunststoff- bzw. Kupferrohren (schalldämmend verlegt), ÖNORM-entsprechend isoliert. Wohnungsanschluss mit Absperrorgan und Zählerpassstück.

Verbrauchszählung:
Zählerbeistellung durch AG (Funkzähler werden angemietet)
Situierung Haupt-Wasserzähler im Wasserzählerraum.

Installationsschächte

EI90 Schächte zusätzlich vollständig mit Steinwolle EI90 mit Schmelzpunkt > 1000°C gestopft, entsprechend der Brandschutzvorschrift ausgebildet inkl. Revisionstürchen, die dem geforderten Schall-, Rauch- und Brandschutz entsprechen.
Sämtliche Schachtköpfe sind wegen Gefahr von Kondenswasserbildung auszustopfen. Alle Leitungen sind zur Vermeidung von Kondensbildung zu isolieren.

27.3. Ausstattung Sanitär

WC

Leitprodukt gem. Ausstattungsliste: Hänge-WC (Flachspüler), Sitzhöhe ca. 44 cm, Sanitärfarbe weiß, mit integriertem Unterputzspülkasten (zB Geberit) mit 2-Mengen-Spül-Technik, entsprechend Fabrikat Huter, Sitzbrett aus Hartkunststoff mit Deckel, weiß.
WC-Drückerplatte: Leitprodukt lt. Ausstattungsliste
Toilettenpapierhalter entsprechend Leitprodukt WC.

Badewanne
Standardstahlblecheinbauwanne ca. 80x180 cm, schalltechnisch entkoppelt. Fabrikat gem. Ausstattungsliste, mit Wannenträger, mind. 3,0 mm Blechstärke mit exakter Eckausbildung und zur Wand, Wannenfüll- und Brausebatterie als Einhandhebelmischerarmatur, Fabrikat gem. Ausstattungsliste. Drehknopf mit integrierter Ab- und Uberlaufgarnitur, entsprechend Fabrikat gem. Ausstattungsliste und ggf. Brausetasse mit Einhandhebelmischer-Unterputzarmatur, Leitprodukt gem. Ausstattungsliste verchromt und dazugehörender Brause samt Schubstange mind. 800mm und Schlauch.
Badewannenaufsatz: feststehende Trennwand, 1-Teilig aus Einscheibensicherheitsglas (8mm); Rahmenlos; fix montiert. Breite 70,0-80,0 cm und Höhe ca. 140,0 cm an Fliesenbild angepasst. Anschlag links oder rechts, je nach Positionierung der Armatur und Brausehalterung

Duschtasse
Standardstahlblech-Brausetasse barrierefrei, 90x90 cm, schalltechnisch entkoppelt. Fabrikat gem. Ausstattungsliste, mit Wannenträger, mind. 3,0 mm Blechstärke mit exakter Eckausbildung und zur Wand, Brausebatterie als Einhandhebelmischerarmatur, Fabrikat gem. Ausstattungsliste, verchromt und dazugehörender Brause samt Schubstange mind. 800mm und Schlauch.
Duschwand / Spritzschutz: allseitig Nurglas, wo nötig Drehtüre; Leitprodukt siehe Aussatttungsliste

Einbauwaschtisch
Fabrikat gem. Ausstattungsliste, ca. 640/520 mm,
Ausführung Doppelwaschtische lt. planlicher Darstellung. Rosette in ausreichender Größe (Durchmesser) verwenden, mit Einhandhebel-mischbatterie, Fabrikat gem. Ausstattungsliste, verchromt und Röhrensyphon verchromt, lt. Plan des Architekten.
Doppelwaschtisch ab einer Wohnungsgröße von 80 m² NFL (selbe Produktwahl)

Kristallspiegel mit gerundeten Kanten in Fliesen eingelassen, Größe ca. 120 - 180 x 105 cm bzw. lt. Plan des Architekten. In eine Nischensituation die gesamte Nischenbreite.

Handwaschbecken (in separaten WC´s)
Handwaschbecken, falls in den Plänen vorgesehen, gem. Ausstattungsliste, mit Kalt- und Warmwasseranschluß, inkl. Armatur und Röhrensyphon, Fabrikat gem. Ausstattungsliste verchromt; Wandspiegel über Handwaschbecken in Fliesen eingelassen, Größe ca. 40/60 cm

Waschmaschinenanschluss
Waschmaschinenanschluss im Bad unmittelbar neben dem Waschtisch mit einem Doppelspindelventil und ein Doppelsiphonanschluss.

Waschnaschinenanschluss im Abstellraum: Abwasseranschluss inkl. Unterputzwaschmaschinensyphon sowie Kaltwasseranschluss.

Balkone und Terrassen:

Sämtliche Loggien/Balkone und Terrassen erhalten einen frostsicheren Wasseranschluß (Kemperarmatur)

Müllplatz und allgemeine Gartenpflege
Müllplatz und Nebengebäude erhalten einen frostsicheren Wasseranschluß gem. Plan

Sämtliche Wasserentnahmestellen müssen den Anforderungen (Durchflussmengen) der Taxonomie-Verordnung entsprechen.

Sämtliche Installationen inklusive Eckventilen, Einhandhebelmischer Fabrikat gem. Ausstattungslist verchromt sowie der Anschluss sämtlicher Geräte herzustellen und fachgerecht inkl. Stopfen zu verschließen.
Funktionsprobe ist durchzuführen.

27.4. Lüftung

Lüftung von Sanitärräumen
Mechanische Raumentlüftung über Dach mit Brandschutzklappe und Absaugung Marke gem. Ausstattungsliste mit Lichtimpulseinschalter und Nachlaufrelais zu betätigen; Poterien sind zu verkleiden, grundsätzlich Unterputzlüfter. Im Badezimmer sind die Lüfter mit eigenem Ausschalter mit Kontrolllicht auszuführen. In Abstellräumen, falls WM-Anschluß planlich vorgesehen ist.

Lüftung der Küche / Kochnische
Dunstabzugshaube Umluft ist vorgesehen

Lüftung von Nebenräumen und technischen Räumen
Alle anderen, nicht natürlich belüfteten Räume erhalten eine statische Lüftung entsprechend den Behördenvorschriften. Diese Lüftungen sind über Dach oder an einer anderen geeigneten Stelle nach Rücksprache mit dem AG ins Freie zu führen.

28. HEIZUNG UND WARMWASSERAUFBEREITUNG

28.1. Allgemeines

Vor Ausarbeitung der HT-Konzeptplanung bzw. vor Freigabe zur Ausführung sind mit den Vertretern des AG´s bzw. der nachfolgenden Betriebsführung (Hausverwaltung) die Details hinsichtlich Schaltung, Steuerung, Sicherheit, Alarmgebung, Zählung und dgl. festzulegen.
Doppelhäuser und Quatrohäuser werden über einem gemeinsamen Technikraum versorgt.
Weiters ist durch das ausführende Unternehmen nach Beendigung der Arbeiten ein Energieausweis pro Hauseinheit zu liefern.
Generell müssen alle Heizkreise inkl. Raumthermostat pro Haus vor Übergabe oder vor der 1. Heizperiode (auch wenn diese nach der Übergabe ist) in Betrieb genommen bzw. nachweislich eine Funktionsprobe durchgeführt werden.

28.2. Heizung und Warmwasserbereitung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe

Alle terminlichen, logistischen und koordinativen Belange mit dem Hersteller und Lieferanten der Wärmepumpe und dem AG sind vom AN wahrzunehmen. Die betriebsbereite Installation des Heizhauses inkl. die damit verbundenen Kosten sind vom AN zu erbringen.

Im Technikraum wird je Liegenschaft für 2 oder im Falle von Quatro-Häuser für 4 Wohnhauseinheiten eine Technikzentrale für Heizung und Warmwasser einschließlich

Verteiler errichtet. Heißwasser-Vorlauftemperatur für FBH geeignet gemäß Angaben des HT-Planes.
Die Warmwasserbereitung wird über eine eigene Pumpenstation mit Wärmetauscher, Warmwasserspeicher und Zirkulationsanlage, mit elektronische Außentemperatursteuerung sowie Boilerregelung samt Mess- und Überwachungseinrichtungen für eine telefonische Anlagenüberwachung bereitgestellt. Fabrikate: gem. Ausstattungsliste.
Für eine mögliche telefonische Fernüberwachung bzw. Ausgabe von Störmeldungen der Anlagen an den technischen Betreiber werden entsprechende Leerverrohrungen vorgesehen.

Für eine entsprechende Betriebssicherheit sind Doppel- bzw. Reservepumpen samt Umschaltung zu verwenden. Die technische Leitungsführung hat so zu erfolgen, dass eine Überwärmung der Gangflächen auszuschließen ist.
Die Anordnung der Zählereinrichtung hat in der Technikraum zu erfolgen.

Die Versorgung der Wohnhäuser erfolgt über Wohnungsübergabestation – je Wohneinheit ein Anschluss für Heizung und Warmwasser, wenn möglich dezentrale Warmwasserbereitung für Brauchwasser in den Wohnungsübergabestation.
Die erforderlichen Leitungen samt Passstücken für elektronischen Wärmemengenzählern sowohl für Heizung als auch für Kalt- und Warmwasser für jede Haushälfte.
In den Wohnungen sind Raumthermostate mit Schaltuhr für Tag/Nacht und Wochenprogramm, gesteuert auf Zonenventil je Einheit vorzusehen.
Warmwasserzählung: Wohnungsweise Verbrauchsmessung mit Funkablesung - Situierung der Zähler im gemeinsamen Technikraum, inkl. aller notwendiger elektr. Anschlüsse/Vorkehrungen für eine Fernablesung sind herzustellen. Als Zähler sind Smart-Meter vorzusehen.
Heizung: Wohnungsweise Verbrauchsmessung mittels Wärmemengenzähler mit Funkablesung - Situierung der Zähler in der Wohnungsübergabestation inkl. aller notwendiger elektr. Anschlüsse/Vorkehrungen für eine Fernablesung. Als Zähler sind Smart-Meter vorzusehen.

Für eine spätere Erweiterung der Boileranlage mit einem Solarboiler ist der nötige Platzbedarf und Anschlussstutzen sowie ein isoliertes Solar-Leitungspaar, samt E-Leerrohr mit Vorspann, vom gemeinsamen Technikraum bis über Dach zu führen.

28.3. Raumbeheizung

Es wird generell Fußbodenheizung ausgeführt. Im Bereich der Balkon- und Terrassentüren sowie französischen Fenstertürelementen ist auf eine verdichtete Rohrführung zu achten.
Das Raumthermostat ist betriebsbereit, d.h. inkl. Batterie und voreingestelltes Programm – Situierung im Wohnküchen NICHT im Bereich der Küchenzelle.
In den Bädern sind elektrisch betriebene Handtuchheizkörper, Marke gem. Ausstattungsliste samt Anschlusskabel und eingebautem Thermostat auszuführen.

28.4. Heizungsverrohrung

Es können Stahlrohre oder Kunststoffrohre verwendet werden, es ist jedoch auf eine entsprechend schallgedämmte und OIB-konforme Verlegung und auf eine ÖNORM-entsprechende Isolierung zu achten.

29. KALTWASSER

Wassernetz ab dem Wasserzähler (Zählerschacht) mit eingebautem Wasserfilter. Hauptleitungen aus verzinkten Gewinderohren oder Kunststoffleitungen, Innenleitungen aus

Kunststoff- bzw. Kupferrohren (schalldämmend verlegt), ÖNORM-entsprechend isoliert. Wohnungsanschluss mit Absperrorgan und Zählerpassstück.

Wohnungsweise Verbrauchsmessung Kaltwasser mittels Wasserzähler mit Funkablesung. (einschließlich Freibereiche wie Eigengärten, Balkone oder Terrassen mit allfälligem Außenwasseranschluß) – Situierung der Zähler innerhalb der Wohnung in den gemeinsamen Technikraum.

Der Verbrauch vorgesehener Kaltwasserentnahmestellen in Allgemeinbereichen wird, falls erforderlich und planlich vorgesehen gesondert erfasst und über die Anlagenbetriebskosten abgerechnet.
Hauptwasserzähler der Allgemeinbereiche im Wasserzählerschacht-Allgemein. Als Zähler sind Smart-Meter vorzusehen.

30. RAUMKÜHLUNG

Im Obergeschoss und falls vorhanden im Dachgeschoss werden bauseits alle nötigen Verrohrungen und Installationen zur späteren Anbringung einer Multisplit-Kühlanlage durch den/die Mieter (1 Außengerät und Innengeräte in den Aufenthaltsräumen) - vorgesehen.

Die Kühlung der Wohnräume erfolgt mittels geräuscharmen Fan Coil Geräten. Die Geräte werden in der erforderlichen Anzahl, gemäß Kühllastberechnung in dem Regelfall im Zwischendeckenraum der untergeordneten Bereiche wie zB. Gänge, Vorräume und Nebenräume unter der Decke montiert. Die Außeneinheiten werden je Wohnhaus am Dach / Flachdach situiert, die Verbrauchsmessung erfolgt wohnhausweise individuell über die Stromzähler.

Die gekühlte Luft wird über Einblasgitter in der Zwischenwand unterhalb der Decke in die Räume eingeführt.
Steuerung in den einzelnen Räumen erfolgt über Funk-Fernbedienungen mit Raumthermostat samt Schaltuhr.
Die erforderliche Bewilligung für das Aufstellen der Außeneinheiten ist vom AG zu erwirken.

Sämtliche über Dach geführten Leitungen- auch Stromzuleitungen- sind gegen UV-Licht zu schützen. Die Aufstellfläche der Klimageräte besteht aus mind. 2 Stk. 40/40 cm Einkornbetonplatten im Kiesbett verlegt und grenzt an einen Serviceweg. Die Installation wohnungsseitig erfolgt über fertige Einsätze und Deckel. Die Kondensatableitung muss geruchsdicht verschlossen sein und ist mit einem Schwanenhals zu versehen. (Kein Kugel-Siphon!)

31. ELEKTROINSTALLATION

31.1. Allgemeines

Der Stromanschluss vom lokalen Versorgungsunternehmen ist vom AN zu erwirken.
Alle terminlichen, logistischen und koordinativen Belange mit den Behörden, Versorgungsbetrieben und dem AG sind vom AN wahrzunehmen.
Anschlussgebühren werden vom AG übernommen.
Bei der Bedarfsermittlung ist die Kapazitätserforderniss der E-Tankstellen entsprechend zu berücksichtigen.
Elektroinstallation ab Hausanschlusskasten, Blitzschutzanlage mit Fundamenterder.

Es kommen Großflächenschalter sowie Antennen und Telefonsteckdosen der Marke gem. Ausstattungsliste bzw. Lt. Bemusterung und Freigabe AG, Farbe reinweiß, zur Ausführung.
In allen Räumen ist generell eine Schukosteckdose unter dem Lichtschalter bei der Türe vorzusehen. In allen Räumen sind Fassungen mit Glühbirnen zu montieren.
In jedem Aufenthaltsraum wird ein unvernetzter Rauchwarnmelder installiert.
Situierung sämtlicher Anschlüsse in den Wohnungen lt. Freigegebener Plan – Abweichungen zur Mindestausstattung gem. ÖNORM.

31.2. Hauseingang-Außenbereich

- 1 -2 Beleuchtungskörper nach Wahl des AG bei Bemusterung bzw. Festlegung nach Ausstattungsliste; Up-down Leuchte, (dort wo Balkonplatte genau darüber, sonst nur down)
- Haus-Nummerntafel, befestigt an der Fassade im Bereich der WET, beleuchtet

31.3. Vorraum

- Vorkehrung Leerverrohrung für Alarmanlage
- 1-2 Deckenauslässe mit mind. 2 Wechselschaltern (abhängig von der Größe und Länge des Vorraumes, lt. Plan)
- 1 -2 Schukosteckdose
- 1 Medienverteilerschrank
- 1 Elektroverteiler
- (1 Fußbodenheizungsverteiler lt. HT-Plan)
- Gegensprechanlage mit elektr. Türöffner und Klingeltaster vor der WHG – Eingangstür (Videofunktion, Farbe)

31.4. Wohnraum / Wohnküche

- 2 -3 Decken bzw. Wandauslässe mit Ausschalter oder Wechselschalter nach Wahl des AG
- 1 einfache Schukosteckdosen
- 4 doppelte Schukosteckdosen
- 1 Fernsehantennendose 2-fach, funktionsfertig ausgestattet (SAT, DVB-S,...) anschlussfertig, mit daneben liegender zweifach-Schukosteckdose
- 2 Leerdosen mit Blindabdeckung (wie Schalterprogramm) und Vorspann zum Medienverteiler für die Möglichkeit einer Installation durch diverse Medienanbieter (z.B. A1 Telekom) mit danebenliegende 2-fach Schukosteckdose
- 1 Lichtschalter Außenlicht (bzw. auch mehrere, wenn mehrere Außenbereiche, gem. Plan)
- 1 Schalter für Außensteckdose geschalten für EG-Terrasse

31.5. Küche bzw. Kochnische / Arbeitsbereich in Wohnküche

Gemäß freigegebener Kücheneinrichtungsplan:

- 1 -2 Wandauslass mit Ausschalter f. Arbeitsplatzbeleuchtung
- 1 -2 Deckenauslässe mit Ausschalter / Serienausschalter entsprechend Konfiguration
- 1 doppelte Schukosteckdose für Kühl-Gefrierkombi / Steckdose im Sockelbereich
- 1 einfache Schukosteckdose für Geschirrspüler
- 1 Einfach-Schukosteckdose für den Dunstabzug
- 1 einfache Schukosteckdose für Mikro / in den Oberkasten, nicht sichtbar
- 5 Schukosteckdosen im Arbeitsbereich (3-fach od. doppelte Schukosteckdosen)
- 1 Anschlußdose E-Herd oder Steckdose gem. Küchenplan
- 1 Anschlußdose Kochfeld

- 1 Arbeitsplatzbeleuchtung unter den Oberkästen wird vom AG geliefert und vom AN angeschlossen
- 1 Steckdose für Unterstischspeicher, falls erforderlich

31.6. Zimmer

- 1 -2 Deckenauslässe mit 3 Ausschalter (Wechselschalte mit einem Schalter jeweils neben dem Bett)
- 1 einfache Schukosteckdosen
- 3 Schukosteckdosen 2-fach
- 1 Fernsehantennendose, funktionsfertig ausgestattet (SAT) mit daneben liegender zweifach-Schukosteckdose
- 1 Datendose leerverrohrt für Telefon /Internetanschluss - Abdeckung wie Schalterprogramm - mit daneben liegender Zweifach-Schukosteckdose
- In Schlafzimmern sind im Bereich der Nachttische (lt. Verkaufs- bzw. Einrichtungsplan) Doppelschukosteckdosen vorzusehen
- 1 Lichtschalter Außenlicht, falls Ausgang ins Freie (Terrasse, Balkon, Dachterrasse)

31.7. Flur, Schrankraum

- 1-2 Deckenauslässe mit 1-2 Wechselschaltern lt. Plan (ab 3m Länge 2 Auslässe)
- 1 Doppelsteckdose

31.8. Bad

- 1 Doppelsteckdose mit Deckel (Rasier-steckdose) außerhalb des Schutzbereichs
- 1 Doppelsteckdose für Waschmaschine (ev. Trockner)
- 1 Lichtimpulsschalter mit Nachlaufrelais für Lüfter inkl. Kontrolllicht
- 1 -2 Wandauslass oberhalb des Spiegels separat vom Eingang schaltbar
- 1 -2 Deckenauslässe mit Ausschalter
- 1 Steckdose für Handtuchheizkörper
- 1 Potentialausgleich für Bade-bzw. Duschwanne

31.9. WC

- 1 Deckenauslass / Wandauslass mit Ausschalter
- 1 Lichtschalter
- 1 Schalter für Abluftventilator (mit Nachlaufrelais)

31.10. Abstellraum

- 1 Deckenauslass mit 1-2 Wechselschaltern lt. Plan
- 2 Doppelsteckdosen, wenn WAMA und Trockner im AR
- 1 Schalter für Abluft, wenn WAMA und Trockner im AR

31.11. Balkone/Loggien

- 1 Wandauslass oder Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Außen-UP-Steckdose mit Klappdeckel
- 1 Beleuchtungskörper - Balkonleuchte nach Wahl des AG bei Bemusterung bzw. Festlegung nach Ausstattungsliste; Up-down Leuchte, (dort wo Balkonplatte genau darüber, sonst nur down)

31.12. Terrassen / Dachterrassen

- 1 Wandauslass oder Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Außen-UP-Steckdose mit Klappdeckel

- 1 -2 Beleuchtungskörper - Opalglasleuchte nach Wahl des AG bei Bemusterung bzw. Festlegung nach Ausstattungsliste

31.13. Nebengebäude- Gartenhaus

- 1 Wandauslass oder Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Außen-UP-Steckdose mit Klappdeckel
- 1 Beleuchtungskörper (Leuchtrohr, Außenbereich geeignet) im Innenraum
- 1 Beleuchtungskörper - Balkonleuchte nach Wahl des AG bei Bemusterung bzw. Festlegung nach Ausstattungsliste; Up-down Leuchte mit Ausschalter

31.14. E-Tankstelle Parkplätze

Die Stellplätze werden gem. Plan als E-Tankstellen ausgeführt.
Lieferung und Montage von systemgeprüften Ladestationen (Leitprodukt gem. Ausstattungsliste) (Fixanschlüsse für Elektrofahrzeuge) – angeschlossen an ein Last Management System zur dynamischen Ladeleistungsregelung
Die Ladestationen sind dem jeweiligen Mieter zugeordnet, der Verbrauch wird über eigene Stromzähler im Technikraum abgerechnet.

31.15. Stromkreise pro Wohneinheit

Die Stromleitungen werden in Leerrohren entsprechend den ÖVE-Vorschriften verlegt.
Die Unterteilung innerhalb jeder Einheit (je Wohnungsteil) erfolgt unter Putz.

Je Liegenschaft für die gemeinsame Einrichtungen (Doppelhaus oder Quatrohaus):

- 1 Stromkreis Wärmepumpe
- 1 Stromkreis Pumpenstation mit Wärmetauscher, Warmwasserspeicher und Zirkulationsanlage

Je Wohnungseinheit:

- 1 Stromkreis E-Herd 400 V
- 1 Stromkreis Geschirrspüler
- 1 Stromkreis Waschmaschine
- 1 -2 Stromkreise Licht
- 1 -2 Stromkreise Schukostecker
- 1 Stromkreis E-Ladestationen
- 1 Stromkreis (vorgerichtet) für Raumkühlung (FC-Geräte und Außeneinheit)
- 1 Stromkreis Gartenhaus

Die Stromkreise (Licht und Schuko) sind pro Wohnebene geteilt in 2 Kreisen zu führen. Jeder Raum ist mit einer Fassung und Leuchtmittel auszustatten.

31.16. Stromkreise Allgemeinflächen

- 2 Stromkreise für Straßenbeleuchtung
- 1 Stromkreis für Packetstation
- 1 Stromkreis für HV-Raum (oder Häuschen)

31.17. Gegensprechanlagen

Elektrische Türöffner mit Video -Gegensprechanlage (Farbe) Fabrikat entsprechend Ausstattungsliste, unmittelbar neben den jeweiligen Gebäudezugang in dem Gartenzaun-Anlage integriert, in vandalensicheren Ausführung
Zusätzlich vor jeder Eingangstür ein Klingeltaster.

31.18. Terrassen und Eigengärten, Gartenhäuser

Gem. Projektplanung sind Beleuchtungen mittels Poller- bzw. Wandleuchten herzustellen, Lt. Produktkatalog bzw. Bemusterung und Freigabe AG) Lichtsteuerung entsprechend den Erfordernissen Zeit-, Dämmerungs- oder Bewegungssteuerung.

32. TELEKOMMUNIKATION

32.1. SAT-Antennenanlage

Es wird eine SAT-Gemeinschaftsantenne in jedem Wohnraum hergestellt. Betriebsfertige Installation bis in jeden Wohnraum jeder Wohnung.
Die Anmeldung beim ORF sowie die Beibringung von Receivern und Endgeräten sind Sache des Nutzers.

32.2. Kabelanschluss

Errichtung eines digitalen Kabelanschlusses an das vorhandene TV-Netz. Verrohrung und Verkabelung bis zum Medienverteilerkasten in der Wohnung. Die Nutzung und Verrechnung des Kabel-TV-Angebotes ist direkt vom Wohnungsnutzer mit dem Kabelbetreiber abzustimmen. Die Beibringung von Receivern und Endgeräten sind Sache des Nutzers.

32.3. Medienversorgung

Zum Konzept:
Für die Kommunikationsmedien wird folgende Installation ausgeführt:
Jede Wohnung erhält einen UP-Verteiler. Dieser Medienverteiler wird von der Anschlußstelle (öff. Straße oder anlageninterne Straße) mit 3 Leerrohre verbunden. Ab dem Medienverteiler werden der Wohnraum und die Zimmer sternförmig mit Leerrohren verbunden. Damit können die Leerdosen im Auftrag des Nutzers durch diverse Medienanbieter (die Wohnhausanlage wird z.B. durch die A1 Telekom und/oder andere Provider versorgt) wahlweise mit Telefon, SAT, TV oder Internet-Anbindungen installiert werden.

Die Medien im Einzelnen:
Der Anschluss an das lokale Kabelnetz (Leitungsumfang siehe oben) ist bauseitig bereits bis zum Medienverteilerkasten ausgeführt, Hiervon ausgehend wird der Anschluss zu einem definierten Anschlusspunkt, dieser befindet sich im z.B. Wohnzimmer, ebenfalls bauseits hergestellt (Verkabelung + Antennenstecker). Das Kabelfernsehangebot kann somit vorbehaltlich des vom Nutzer abschließenden Vertrages mit dem jeweiligen Anbieter unmittelbar in Betrieb genommen werden. In allen übrigen Zimmern kann ein Kabelanschluss im Auftrag und auf Rechnung der Nutzer nachgerüstet werden.

Die Verkabelung des Gebäudes für Telefonie-, Internet- und alternative Fernsehdienstleistungen erfolgt bis zum Medienverteilerkasten durch den jeweiligen Dienstanbieter. Bei Bestellung des gewünschten Dienstes durch den Nutzer, erfolgt im Auftrag und auf Rechnung des Nutzers die entsprechende Nachverkabelung und Ausrüstung der jeweiligen Daten- bzw. Antennendosen mit den erforderlichen Anschlüssen.

Die Anschlussmöglichkeiten an sämtlich genannten Diensten bestehen vorbehaltlich Verfügbarkeit vor Ort und technischer Möglichkeit der jeweiligen Dienstbetreiber.

Der Anschluss vom Versorgungsunternehmen ist vom AN zu erwirken. Alle terminlichen, logistischen und koordinativen Belange mit den Behörden, Versorgungsbetrieben und dem AG sind vom AN wahrzunehmen. Anschlussgebühren werden vom AG übernommen.
Telefondosen für Telefonanschluss (Telekom) für jede Wohnhauseinheit, in jedem Aufenthaltsraum, entsprechend den Vorschriften und Plan verlegt - (Abdeckung wie Schalterprogramm). Die Verkabelung der Telekabelanschlüsse soll derart erfolgen, dass die Verkabelung der installierten Fernsehdosen auch für Telefondosen des Kabelnetzbetreibers verwendet werden können.

33. SONSTIGE LEISTUNGEN UND HINWEISE

33.1. Endreinigung

Die Gesamtanlage ist feingereinigt, staubfrei und von allen Abfällen befreit an den Bauherrn zu übergeben. Erstpflege (Polish) für Bodenbeläge hat zu erfolgen.

33.2. Probebetrieb

Die Gesamtanlage ist vor der Übergabe probemäßig in Betrieb zu nehmen und auf Störungen und Mängel zu überprüfen und schriftlich zu dokumentieren.

33.3. Dokumentations- und Bestandunterlagen

Sämtliche für den AG erforderlichen Dokumentations- und Bestandsunterlagen für die Gesamtanlage sind vom AN dem AG mind. 2 Monate vor Fertigstellung in 3-facher Ausfertigung nach Inhaltsverzeichnis geordnet zur übergeben.
Ebenfalls sind die Dokumentations- und Bestandsunterlagen der gemeinsamen Bereiche je Doppelhaus (gemeinsame Technikraum) in 3-facher Ausfertigung vom AN dem AG zu übergeben.
Erforderliche Wartungsverträge (Wärmepumpe, Pumpenanlage usw.) sind ebenfalls mind. 2 Monate vor Fertigstellung vorverhandelt zu übermitteln.

Dokumentations- und Bestandsunterlagen für jede Wohneinheit sind in 3-facher Ausfertigung vom AN dem AG mind. 2 Monate vor Fertigstellung inkl. Bestandsenergieausweis je Einheit zu übergeben.

Sämtliche Dokumentations- und Bestandsunterlagen sind auch in digitale Form dem AG zur Verfügung zu stellen.

Ausstattungsliste

3385 PRINZERSDORF
BEETHOVENSTR - BAHNSTR - SCHILLERSTR

WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF
AUSSTATTUNGSLISTE
BEILAGE ZUR BAUBESCHREIBUNG

Stand Januar 2024

BEREICH	KATEGORIE	BESCHREIBUNG/MASS	HERSTELLER	TYPE	FARBE
ALLGEMEINBEREICHE					
Technikraum, Anschluß	Technikraum	Ausgussbecken B/T 565x405 mm	Hosanit	MAXI-2	Edelstahl
		Ausgussbecken-Armatur	Schmiedl	GS 1250	
Dachbereich	Verblechung allgemein		PREFA	PREFALZ	gem. Farbkonzept
	Dachdeckung, falls Schrägdach	Dachschindel	ETERNIT	ED rechteck 40/60	schwarz
HKLS Installation allg.	Heizung / Wasser / Technikraum	Verteilung im EG-Technikraum Steigleitungen und Wohnungen		Edelstahl	
	Isolierungen		Vogel und Noot Rockwool/Isover Armaflex/K-Flex	Easytec Kautschuk Steinwolle	
	Installation Lüftung		Großhändler Holter/Heinze	verzinkter Blechkanal	
	Installation Abwasser		Poloplast	Polokal NG	blau
		Hebeanlage, falls erf.	Zehner	SWH 170	grau
Elektroinstalltion allg.	Allgemeinverteiler Strom	Zählerverteiler exkl. Zähler (EVN)	Schrack		
	SAT-Antenne		TRIAX	Astra Digi 10	
	Notbeleuchtung	falls wo erf.	Schrack	Gruppenbatterie	
	Bewegungsmelder Beleuchtung Stellplätze, Technik- und Nebengebäude	Deckenmelder	Züblin	25000	weiß
	Aufputz-Schalter Nebengebäude		Trilux Schrack	Oleveon VISIO	alu grau
	Bewegungsmelder Stellplätze, Außenbereich	Wandmelder mit Kleintierunterdrückung	Züblin	Infra Garde	weiß
	Pollerleuchte		Molto Luce	Yara Flat Led	grau
Brandschutz allgemein	gesamte Anlage	Brandschutz-manschetten	Air Fire Tech	Rorcol V30, V60, AV 60, Omega Anwendung	
	Notbeleuchtung	falls erf.	Schrack	Gruppenbatterie	
Schließanlage	Schließanlage Projekt		EVVA	EPS	
WOHNHÄUSER					
WAND-UND BODENBELÄGE					
Wohnküche, Zimmer, Vorraum, Abstellraum	Bodenbelag - Holz	Parkettbelag	Weitzer Parkett	WP Trend 3.0 Eiche	Eiche Classic A
		Sockelleiste	Neuhofer / Boden Karner	Classic A Schweizerleiste	Pro Strong Matt Eiche
		Vorlegestufe	Weizer Parkett / Boden Karner	Tritt-Setzstufe und seitlich in Parkett	Eiche
	Bodenbelag - Terrasse	Betonplatten, frostsicher in Kiesbett			grau
		Hohlkammerrost feingerillt, glatt	FANO	WPC25	Titangrau
Nassräume	Bodenbelag - Platten	keramische Platten L/B 30x60 cm Drittelverband	Sintesi	NEOS Taupe	taupe
		Fugen-Boden	ARDEX	G8 FLEX	zementgrau
	Wandverfliesung	Fliesen L/B 30x60 cm Kreuzverband	Margres white		concept
		Fugen -Wand	ARDEX	G4 BASIC	brillantweiß

3385 PRINZERSDORF
BEETHOVENSTR - BAHNSTR - SCHILLERSTR

WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF
AUSSTATTUNGSLISTE
BEILAGE ZUR BAUBESCHREIBUNG

Stand Januar 2024

	Wandspiegel	flächenbündig	Saint Gobain	SGG Miralite Revolution 4mm	
SANITÄRAUSSTATTUNG					
	WC	WC-Schale	GEBERIT	Icon	weiß
		WC-Sitzbrett	GEBERIT	Icon	weiß
		Drückerplatte	GEBERIT	Omega 30	weiß
		Handwaschbecken B/T 45,5/35,5 cm	GEBERIT	Icon	weiß
		Armaturen	Grohe	Essence	chrom
		Waschtisch Siphon	Kludi od. Diana		chrom
	Bad	Waschtisch B/T 61x41 cm	GEBERIT	Icon	weiß
		Armaturen - Waschtischmischer	Grohe	Essence	chrom
		Waschtisch Siphon	Kludi	Diana 71	chrom
		Badewanne B/T 170/75 cm inkl. Styropor Wannenträger	Kaldewei	Cayono duo	weiß
		Badewannenarmatur	Grohe	Cosmoplitan	chrom
		Brausegarnitur	Grohe	Cosmoplolitan, Tempesta	chrom
		Wannentrennwand	Walkin	ESG	
		Duschtasse B/T 90x90 cm inkl. Styroporträger	Cayonoplan	KAL 390/2W	weiß
		Duschtrennwand	Duscholux	Allegra (Nachfolgemodell von Classic)	
		Brausemischer-Armatur	Grohe	Cosmoplitan	chrom
		Brausegarnitur	Grohe	Cosmoplolitan, Tempesta	chrom
		Handtuchheizkörper mit E-Anschluß (FBHZ)	Vogel&Noot, FENIX	CBME18060	weiß
FENSTER UND TÜREN					
Türen	Wohnungseingangstür WET	DL 90/200 cm mind. Klimaklasse d3, einbruchshemmend Widerstandsklasse EH2 EI30	DANA	EXTERN	dark grey, Afro grey
		Zarge		Stahlumfassungszarge	dark grey
		Beschlag	Glutz		Edelstahl
		Namensschild mit Spion; B/H/T 120/70/7mm	R&R	Namensschild mit Spion; Top-Nummer eingraviert	Edelstahl
	Wohnungsinnentüren	Röhrenspan Türblatt; DL 80/200	DANA	Startegie	weiß
		Zarge		Holzumfassungszarge	weiß
		Beschlag	Grundman, Glutz		chrom
Fenster und Fenstertüren	Fenster	Kunststoffenster mit Aludeckschale	Internorm	KF310	gem. Farbkonzept
		Griff für Fenster und Fenstertüren	Internorm	HOME PURE für KF310	
		Lüftungselement Innen	Krobath Protech	EHA 573	weiß
		Sonnenschutzkasten und Rollobehang	Valetta	RVTI/RVPR, Behnag T37	gem Farbkonzept
		Fensterbank Innen	Helopal		weiß
		Fensterbank Aussen			
HKLS INSTALLATION					
	Wohnungsstation Heizung	Wohnungsanschluss	Danfoss	EvoFlat	
	Abluft Bad/WC/AR m WM	mit Hygrostat, Nachlaufrelais, Dauerschalter	Wernig	Sinent ECO U60	weiß
	Waschmaschinen-anschluss	Eckventile	Weinmann &Schanz		
		WM-Siphon	Huter und Lechner	HL 400	chrom
	Kemperarmatur	Kemper	Fosti plus 574		
ELEKTROINSTALLATION					
	Gegensprechanlage	Video, in Farbe	Legrand	Bitcino	Alu gebürstet
	Schalterprogramm		Legrand	Creo	weiß

3385 PRINZERSDORF
BEETHOVENSTR - BAHNSTR - SCHILLERSTR

WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF
AUSSTATTUNGSLISTE
BEILAGE ZUR BAUBESCHREIBUNG

Stand Januar 2024

	Unterputzverteiler; Unterputz-Medienverteiler FI-Schutzschalter Automaten Rauchmelder Wandleuchte	 Batterierauchmelder LED direkt/indirekt	Amigo Siemens oder Schrack E2 Schrack	 04-EGLO	weiß weiß antrazith
STELLPLÄTZE, NEBENGEBÄUDE					
	Gartenhäuschen	Fahrradständer	ZIEGLER	Fahrradständer Universal	verzinkt

Literaturverzeichnis

- Akerson, Charles B. (2009): Capitalization Theory and Techniques: Study Guide, 3rd edition, Appraisal Institute, Chicago.
- Artner, Stefan/Kohlmaier, Katharina (Hrsg., 2014): Praxishandbuch Immobilienrecht, Linde Verlag, Wien.
- Austrian Standards International (Hrsg., 2019): Liegenschaftsbewertung Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren, Wien.
- Bauer, Jeremias/Holzapfel, Anton/Pircher, Susanne/Sammer, Karin (2018): ÖVI Marktbericht 2017: Wohnimmobilien-Transaktionen auf Grundlage der verbücherten Kaufverträge 2010 – 2017 in Österreich, ÖVI Immobilienakademie, Wien.
- Baukosteninformationszentrum Deuter Architektenkammern (Hrsg., 2019): Baukosten Gebäude Neubau: Statistische Kostenkennwerte, Stuttgart.
- Bienert, Sven/Funk, Margret (Hrsg., 2022): Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien.
- Bienert, Sven/Wagner, Klaus (Hrsg., 2018): Bewertung von Spezialimmobilien: Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage, Springer Gabler, Wiesbaden.
- Bobka, Gabriele (Hrsg., 2018): Spezialimmobilien von A bis Z: Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele, 3. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln.
- Böhm, Werner, M./Eckharter, Manfred/Hauswirth, Ernst Karl/Heindl, Peter (2018): Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht: Ermittlung der Nutzfläche und des Nutzwerts aus technischer und rechtlicher Sicht, 4. Auflage, Manz Verlag, Wien.
- Brey, Claudia/Pelinka, Michaela (2018): Der angemessene Mietzins in der Praxis und seine Stolpersteine, Linde Verlag, Wien.
- Crimmann, Wolfgang (2011): Der Beleihungswert, Verband deutscher Pfandbriefbanken (Hrsg.), Berlin.
- Crimmann, Wolfgang/Rüchardt, Konrad (2008): Der Beleihungswert, Verband deutscher Pfandbriefbanken (Hrsg.), Berlin.
- Dirnbacher, Wolfgang (2009): MRG: Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2009, Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien.
- Dirnbacher, Wolfgang/Heindl, Peter/Rustler, Peter (1994): Der Richtwertmietzins: Praxisorientierte Hinweise zur Mietzinsgestaltung, Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder, Wien.
- Ehrenberg, Birger/Haase, Wolf-Dieter/Joeris, Dagmar (Hrsg., 2015): Pohnert: Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen: Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung, 8. Auflage, Immobilien Zeitung Edition, Wiesbaden.
- Fischer, Roland/Lorenz, Hans-Jürgen (Hrsg., 2013): Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien: Immobilienwirtschaft, gewerbliche Wirtschaft, Landwirtschaft, private Haus- und Grundstücksbewertung, Spezialfälle, alternative Energieerzeugung und Klimaschutz, Hochwasserschutz, Umwelt- und Naturschutz, Infrastrukturmaßnahmen, Enteignungsentschädigung, Rechte und Belastungen, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln.
- Francke, Hans-Hermann/Rehkugler, Heinz (Hrsg., 2011): Immobilienmärkte und Immobilienbewertung, 2. Auflage, Verlag Franz Vahlen, München.
- Freise, Jörn (2016): Die ImmoWertV in der Praxis: Verkehrswert-handbuch für Gutachterausschüsse, Sachverständige und ihre Auftraggeber, 1. Auflage, Kohlhammer Verlag, Stuttgart.
- Gablenz, Klaus Bernhard (2014): Grundstückswertermittlung für Praktiker: Bewertung nach ImmoWertV, 3. Auflage, Beuth Verlag, Berlin – Wien – Zürich.
- Gottschalk, Götz-Joachim (2014): Immobilienwertermittlung: Wertermittlungsverfahren, mathematische Formelsammlung, 3. Auflage, Verlag C. H. Beck, München.
- Grosse, Matthias/Holzapfel, Anton/Pircher, Susanne/Sammer, Karin (2017): ÖVI Marktbericht 2016: Wohnimmobilien-Transaktionen auf Grundlage der verbücherten Kaufverträge 2010 – 2016 in Österreich, ÖVI Immobilienakademie, Wien.
- Haack, Björn (2006) Sensitivitätsanalyse zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Grin Verlag, Norderstedt.
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Hrsg., 2019): Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen. In: Sachverständige: Offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Heft 2/2019, S. 102.
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten (Hrsg., 2006): Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, Graz.

- Hauswurz, Hans/Prader, Christian (2014): Liegenschaftsbewertungsgutachten: Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens, LexisNexis, Wien.
- Karauscheck, Erich René/Strafella, Franz (2014): Der Mietzins, 2. Auflage, Linde Verlag, Wien.
- Kleiber, Wolfgang (2016): Wertermittlungsrichtlinien (2016): Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, 12. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln.
- Kothbauer, Christoph (2015): Mietrecht, Wohnungseigentum, Energieausweisvorlage: Praxiskommentar & Gesetzestexte, Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Hrsg.), Wien.
- Kothbauer, Christoph/Reithofer, Markus (2013): Liegenschaftsbewertungsgesetz: Praxiskommentar, Linde Verlag, Wien.
- Kothbauer, Christoph/Sammer, Karin/Berger, Andreas/Holzapfel, Anton (2017): Dirnbacher Praxiskommentar: WEG 2017, Das Wohnungseigentumsgesetz idF der WRN 2015, 8. Auflage, Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien.
- Krammer, Harald/Schmidt, Alexander (Hrsg., 2008): Sachverständigen- und Dolmetschergesetz, Gebührenanspruchsgesetz, 3. Auflage, Manz Verlag, Wien.
- Kranewitter, Heimo (2017): Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Manz Verlag, Wien.
- Kröll, Ralf/Hausmann, Andrea/Rolf, Andrea (2015): Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag, Köln.
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften – LBG): BGBl. Nr. 150/1992.
- Österreichisches Normungsinstitut (Hrsg., 2008): Liegenschaftsbewertung Teil 2: Residualwertverfahren, Wien.
- Österreichisches Normungsinstitut (Hrsg., 2014): Liegenschaftsbewertung Teil 4: Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren), Wien.
- Petersen, Hauke/Schnoor, Jürgen/Seitz, Wolfgang (2015): Marktorientierte Immobilienbewertung: Grundriss für die Praxis, 9. Auflage, Richard Boorberg Verlag, Stuttgart.
- Petersen, Hauke/Schnoor, Jürgen/Seitz, Wolfgang (2018): Verkehrswertermittlung von Immobilien: Praxisorientierte Bewertung, 3. Auflage, Richard Boorberg Verlag, Stuttgart.
- Pichlmair, Michael (2012): Miete, Lage, Preisdiktat: Strukturelle Effekte der Lageregulierung im mietrechtlich geschützten Wiener Wohnmarkt, Peter Lang Verlag, Frankfurt am Main.
- Popp, Roland (2019): Empfehlungen für Herstellungskosten. In: Sachverständige: Offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Heft 2/2019, S. 67 – S. 71.
- Reithofer, Markus/Stocker, Gerald (2016): Residualwertverfahren: Für Immobilienbewerter, Projektentwickler und Bauträger, Linde Verlag, Wien.
- Rosenbaum, Oliver (2008): Fachwörterbuch Grundstückswertermittlung, 4. Auflage, Richard Boorberg Verlag, Stuttgart.
- Scharold, Lothar/Peter, Roland (2014): Immobilienwertermittlung unter Berücksichtigung demografischer Einflüsse: Eine Methodik aus der Praxis für die Praxis, Wichmann Verlag, Berlin – Offenbach.
- Shapiro, Eric/Mackmin, David/Sams, Gary (2019) Modern Methods of Valuation, 12th edition, Routledge, London – New York.
- Simon, Jürgen (2016): Wertermittlungsverfahren: ImmoWertV, Wertermittlungsrichtlinien, Bundesanzeiger Verlag, Köln.
- Sommer, Goetz/Kröll, Ralf (2017): Lehrbuch zur Immobilienbewertung: Verkehrswertermittlung unter Berücksichtigung von ImmoWertV, Sachwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie und Ertragswertrichtlinie, 5. Auflage, Werner Verlag, Köln.
- Tillmann, Hans-Georg/Kleiber, Wolfgang (2014): Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung: Lernhilfe, Prüfungsvorbereitung und Aktualisierung des Fachwissens, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln.
- Tillmann, Hans-Georg/Kleiber, Wolfgang/Seitz, Wolfgang (2017): Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken: Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln.
- Weber, Ernst/Baumunk, Henrik/Pelz, Jürgen (2009): IFRS Immobilien: Praxiskommentar der wesentlichen immobilienrelevanten International Financial Reporting Standards, 2. Auflage, Luchterhand Verlag, Köln.
- Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Hrsg., 2018): Immobilien-Preisspiegel 2018, Wien.
- Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Hrsg., 2019): Immobilien-Preisspiegel 2019, Wien.
- Wohlhage, Luise (2016): Alternative Bewertungsmethoden im Lichte internationaler Immobilienmarktstrukturen, 1. Auflage, Steinbeis-Edition, Stuttgart.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung und -prognose Marktgemeinde Prinzersdorf von 2001 bis 2050....17
Abbildung 2: Altersverteilung Markgemeinde Prinzersdorf und direktes Wohnumfeld....18
Abbildung 3: Arbeitsplatzdichte Marktgemeinde Prinzersdorf....18
Abbildung 4: Ausbildung und Kinderbetreuung Marktgemeinde Prinzersdorf....19
Abbildung 5: Ärzte Marktgemeinde Prinzersdorf....20
Abbildung 6: Medizinische Einrichtungen und Therapie Marktgemeinde Prinzersdorf....21
Abbildung 7: Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken) Marktgemeinde Prinzersdorf....22
Abbildung 8: Nahversorger (Bäckerei, Fleischerei, Supermarkt, Drogerie) Marktgemeinde Prinzersdorf....23
Abbildung 9: Öffentlicher Personennahverkehr Marktgemeinde Prinzersdorf....24
Abbildung 10: A-3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße o.N. (Karte)....25
Abbildung 11: A-3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße o.N. (Luftbild)....25
Abbildung 12: Blick Bahnstraße Richtung Nordosten (links) und Richtung Südwesten (rechts)....26
Abbildung 13: Blick von der Liegenschaft Richtung Südosten (links) und Südwesten (rechts)....26
Abbildung 14: Blick auf die angrenzende Liegenschaft im Südosten....26
Abbildung 15: Blick Beethovenstraße Richtung Südosten (links) und Richtung Nordwesten (rechts)....27
Abbildung 16: Blick auf die gegenüberliegende Straßenseite Richtung Südwesten (links) und Nordwesten (rechts)....27
Abbildung 17: Blick Beethovenstraße Richtung Südosten (links) und Richtung Nordwesten (rechts)....27
Abbildung 18: Blick auf die gegenüberliegende Straßenseite Richtung Südwesten (links) und Nordwesten (rechts)....28
Abbildung 19: Blick Motzartstraße Richtung Nordosten (links und rechts) und Richtung Westen (rechts)....28
Abbildung 20: Blick auf die gegenüberliegende Straßenseite Richtung Nordosten (links) und Südosten (rechts)....28
Abbildung 21: Blick auf die angrenzende Liegenschaft im Nordosten....29
Abbildung 22: EZ 556, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten (Ausschnitt)....30
Abbildung 23: EZ 556, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten, A1-Blatt (Ausschnitt)....31
Abbildung 24: EZ 556, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten, A2-Blatt (Ausschnitt)....32
Abbildung 25: EZ 556, KG 1548 Prinzersdorf, BG St. Pölten, B-Blatt (Ausschnitt)....32
Abbildung 26: EZ 556, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten, C-Blatt (Ausschnitt, Teil 1)....32
Abbildung 27: EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten (Ausschnitt)....33
Abbildung 28: EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten, A1-Blatt (Ausschnitt)....34
Abbildung 29: EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten, A2-Blatt (Ausschnitt)....34
Abbildung 30: EZ 738, KG 1548 Prinzersdorf, BG St. Pölten, B-Blatt (Ausschnitt)....34
Abbildung 31: EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten, C-Blatt (Ausschnitt)....35
Abbildung 32: Auszug aus dem digitalen Katastralplan (ohne Luftbild)....37
Abbildung 33: Auszug aus dem digitalen Katastralplan (mit Luftbild)....38
Abbildung 34: Auszug aus dem Teilungsplan vom 27. März 2024....39
Abbildung 35: Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan....40
Abbildung 36: Auszug aus der Abfrage aus dem Geographischen Informationssystem Altlasten: EZ 556 und EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten....42
Abbildung 37: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 1)....43
Abbildung 38: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 2)....44
Abbildung 39: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 3)....45

Abbildung 40: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 4) 46
Abbildung 41: Auszug aus dem Senderkataster 47
Abbildung 42: Lärmbelastung Straße 49
Abbildung 43: Lärmbelastung Schienenverkehr 50
Abbildung 44: Visualisierung Doppelhaus, Einreichplan Vorabzug vom 13. Februar 2024 51
Abbildung 45: Schematischer Ablauf des Vergleichswertverfahrens 69
Abbildung 46: Varianten des Residualwertverfahrens 70
Abbildung 47: Schematische Darstellung des Residualwertverfahrens 71
Abbildung 48: Ermittlung der Weighted Average Cost of Capital 89
Abbildung 49: Ermittlung der Aufschließungsabgabe im Bundesland Niederösterreich 97

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Standortbewertung 29
Tabelle 2: Flächenaufstellung für die geplanten Doppelhäuser und Reihenhäuser (Bauphase 2) 53
Tabelle 3: Flächenaufstellung für die geplanten Quattrohäuser (Bauphase 3) 54
Tabelle 4: Gewichtung einzelner Flächen 54
Tabelle 5: Vergleichstransaktionen für Doppelhäuser (Teil 1) 72
Tabelle 6: Vergleichstransaktionen für Doppelhäuser (Teil 2) 72
Tabelle 7: Gewichtung einzelner Flächen (Vergleichsobjekte) 73
Tabelle 8: Zeitliche Anpassung für Reihenhäuser 74
Tabelle 9: Wertbildung pro m² Nutzfläche (Doppelhaushälfte) 74
Tabelle 10: Vergleichstransaktionen für Reihenhäuser bzw. Quattrohäuser (Teil 1) 75
Tabelle 11: Vergleichstransaktionen für Reihenhäuser bzw. Quattrohäuser (Teil 2) 75
Tabelle 12: Gewichtung einzelner Flächen (Vergleichsobjekte) 75
Tabelle 13: Zeitliche Anpassung für Reihenhäuser 77
Tabelle 14: Wertbildung pro m² Nutzfläche (Reihenhaus bzw. Quattrohäuser) 77
Tabelle 15: Fiktiver Veräußerungserlös (Gross Development Value) 78
Tabelle 16: Angebotspreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Teil 1) 78
Tabelle 17: Angebotspreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Teil 2) 79
Tabelle 18: Überblick über Bauwerks-, Bau, Errichtungs- und Gesamtkosten 80
Tabelle 19: Kosten für die Grundstücksaufbereitung und -aufschließung 80
Tabelle 20: In den Herstellungskosten der Hauptverbandes enthaltene Kostenpositionen 81
Tabelle 21: Festlegung der Ausstattungskategorie 82
Tabelle 22: Ermittlung der marktüblichen Herstellungskosten für die Wohnflächen 83
Tabelle 23: Durchschnittliche Baupreissteigerung auf Basis des Baupreisindex 2020 für den Wohnhaus- und Siedlungsbau 83
Tabelle 24: Ermittlung der marktüblichen Herstellungskosten 84
Tabelle 25: Ermittlung der Kosten für die Außenanlagen 84
Tabelle 26: Ermittlung der Kosten für die Zwischenfinanzierung2 85
Tabelle 27: Ermittlung der Höhe der Reserve 85
Tabelle 28: Ermittlung der Höhe der Vermarktungskosten 86
Tabelle 29: Dauer der Projektentwicklung in Monaten bei Wohnimmobilien 86
Tabelle 30: Entwicklungsgewinn bei Wohnimmobilien 87
Tabelle 31: Ermittlung des Entwicklungsgewinns 87
Tabelle 32: Residuum am Ende der Projektentwicklungslaufzeit (Gross Residual Value) 88
Tabelle 33: Ermittlung der Weighted Average Cost of Capitalim bewertungsgegenständlichen Fall 90
Tabelle 34: Residuum zum Bewertungsstichtag (Net Residual Value) 90
Tabelle 35: Ermittlung der Erwerbsnebenkostenim bewertungsgegenständlichen Fall 91
Tabelle 36: Tragfähiger Liegenschaftswert (Residual Site Value) 91
Tabelle 37: Verkehrswert zum Bewertungsstichtag 92
Tabelle 38: Ergebnisse der Sensitivitätsanalysen 92
Tabelle 39: Vergleichstransaktionen für unbebaute Baugrundstücke (Teil 1) 93
Tabelle 40: Vergleichstransaktionen für unbebaute Baugrundstücke (Teil 2) 93
Tabelle 41: Preisentwicklung für unbebaute Baugrundstücke 94
Tabelle 42: Bodenwertermittlung Bauland Wohngebiete mit max. 2 Wohneinheiten 95
Tabelle 43: Angebotspreise für unbebaute Grundstücke in St. Pölten (Teil 1) 95
Tabelle 44: Vergleichswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen 97
Tabelle 45: Ermittlung der Aufschließungsabgabe 98

Tabelle 46: Bodenwert für Bauland Wohngebiete mit max. 2 Wohneinheiten inkl. Aufschließungsabgabe....98
Tabelle 47: Vergleichswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen....99
Tabelle 48: Verkehrswert gesamt zum Bewertungsstichtag....99