

# 4TF ownitnow GmbH

## EU-WACHSTUMSPROSPEKT

**für das öffentliche Angebot einer qualifiziert nachrangigen tokenisierten Schuldverschreibung mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 20.000.000,00**

**„OWN1 Token“  
ISIN AT0000A3P9B3**

Die 4TF ownitnow GmbH, FN 646111p, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Universitätsring 12/1/13, 1010 Wien, Österreich (die „**Emittentin**“), beabsichtigt, am 15.3.2026 („**Begebungstag**“) eine qualifiziert nachrangige tokenisierte Schuldverschreibung („**Schuldverschreibung**“ bzw. „**Schuldverschreibungen**“) mit einer Laufzeit von 10 Jahren und einem fixem Zinssatz von 4 % im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 20.000.000,00, in einer Stückelung von je EUR 1.000 („**Nennwert**“), zu begeben, die zwischen 15.3.2026 und 2.3.2027 („**Angebotsfrist**“) in Österreich und Deutschland von interessierten Anlegern gezeichnet werden können. Für jede gezeichnete Schuldverschreibung haben Anleger Anspruch auf einen Token auf der Avalanche-Blockchain („**OWN1 Token**“). Die Schuldverschreibungen sollen durch erstrangige Pfandrechte an von der Emittentin zu erwerbenden Liegenschaften gesichert werden. Die Wahrung der Interessen der Anleihegläubiger im Zusammenhang mit der grundbücherlichen Sicherstellung erfolgen durch einen gemeinsamen Vertreter („**Gemeinsame Vertreter**“) iSd §§ 15a, 15b des Gesetzes vom 24. April 1874, betreffend die gemeinsame Vertretung der Rechte der Besitzer von auf Inhaber lautenden oder durch Indossament übertragbaren Teilschuldverschreibungen und die bürgerliche Behandlung der für solche Teilschuldverschreibungen eingeräumten Hypothekarrechte, RGBI 1874/49 idgF („**KuratorenG**“). Die Emittentin verfügt derzeit noch über keine verpfändbaren Liegenschaften. Der Erwerb der Liegenschaften und die Bestellung des Gemeinsamen Vertreters sollen durch die Emission finanziert werden, wobei die Bestellung des Gemeinsamen Vertreters der gerichtlichen Genehmigung und Eintragung im Grundbuch bedarf. Sollte die grundbücherliche Sicherung nicht nach Maßgabe der diesem Prospekt als Anlage 1 angeschlossenen Bedingungen („**Anleihebedingungen**“) erfolgen können, so erhalten Anleger keinerlei Sicherstellung. Anleger sollten daher nicht auf die Sicherstellung ihrer Ansprüche vertrauen.

Dieser EU-Wachstumsprospekt („**Prospekt**“) wurde in Übereinstimmung mit Art 15 Abs 1 lit a der Verordnung (EU) 2017/1129 („**Prospektverordnung**“) und den Anhängen 23, 25 und 27 der Verordnung (EU) 2019/980 der Kommission vom 14.3.2019 in der bei der Billigung geltenden Fassung erstellt und durch die österreichische Finanzmarktaufsicht („**FMA**“) als zuständiger Behörde gebilligt. Die Billigung sollte nicht als eine Befürwortung der Emittentin oder Bestätigung der Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospekts ist, erachtet werden.

**Die inhaltliche Richtigkeit der in diesem Prospekt gemachten Angaben ist nicht Gegenstand der Prüfung des Prospektes durch die FMA. Die FMA prüft den Prospekt ausschließlich auf Vollständigkeit, Kohärenz und Verständlichkeit gemäß Artikel 20 der Prospektverordnung. Eine solche Billigung sollte nicht als Bestätigung der Qualität der Schuldverschreibungen, die Gegenstand dieses Prospekts sind, oder der Befürwortung der Emittentin erachtet werden. Anleger sollten ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Schuldverschreibungen für die Anlage vornehmen.**

Dieser Prospekt ist kein Angebot zum Kauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf der Schuldverschreibungen in Ländern, in denen ein solches Angebot oder eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots rechtswidrig ist. Insbesondere wurden und werden die Schuldverschreibungen nicht gemäß dem United States Securities Act of 1933 in der jeweils gültigen Fassung registriert und dürfen innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an oder für Rechnung oder zugunsten einer U.S.-Person (wie im US Securities Act definiert) weder angeboten noch verkauft werden, es sei denn, dies erfolgt gemäß einer Befreiung von den Registrierungspflichten des US Securities Act. Bei der Erstellung dieses Prospekts wurden die Rechtsordnungen einer anderen Jurisdiktion mit Ausnahme von unmittelbar in Österreich anwendbarem Recht der Europäischen Union nicht berücksichtigt. Öffentliche Angebote in Österreich erfolgen erst nach Vorliegen der Billigung dieses Prospekts durch die FMA.

Die Emittentin hat die FMA ersucht, der zuständigen Behörde in Deutschland eine Bescheinigung über die Billigung dieses Prospekts zu übermitteln, aus der hervorgeht, dass dieser Prospekt gemäß

Prospektverordnung erstellt wurde ("**Notifizierung**"). Die Emittentin kann die FMA jederzeit ersuchen, weiteren zuständigen Behörden von Staaten des EWR Notifizierungen zu übermitteln.

Dieser Prospekt verliert seine Gültigkeit mit Ende der Angebotsfrist am 2.3.2027 (somit zwölf Monate nach Billigung). Die Pflicht zur Erstellung eines Prospektnachtrags im Falle wichtiger neuer Umstände, wesentlicher Unrichtigkeiten oder wesentlicher Ungenauigkeiten besteht nicht mehr, wenn der Prospekt ungültig geworden ist.

### **Haftungserklärung**

Die 4TF ownitnow GmbH übernimmt als Emittentin für die inhaltliche Richtigkeit aller in diesem Prospekt gemachten Angaben die ausschließliche Verantwortung. Alle Angaben stammen von der Emittentin und wurden auch von keinem Abschlussprüfer geprüft oder durchgesehen. In diesem Prospekt sind alle Erklärungen und Informationen enthalten, die von der Emittentin im Zusammenhang mit dem Angebot gemacht werden. Niemand ist ermächtigt, andere als die in diesem Prospekt gemachten Angaben oder Tatsachen zu verbreiten. Sofern solche Angaben oder Erklärungen trotzdem verbreitet werden, darf nicht darauf vertraut werden, dass diese Angaben oder Erklärungen von der Emittentin genehmigt wurden.

### **Verwendung der Blockchain-Technologie**

Die unter diesem Prospekt emittierten Wertpapiere verwenden die Avalanche-Blockchain als zugrundeliegende Technologie, um den Emissionsprozess und die Übertragung von einer Person auf eine andere zu erleichtern. Anlegern, die sich noch nicht mit dieser Technologie vertraut gemacht haben, wird empfohlen, sich mit den Erläuterungen im Kapitel „Angaben zu den anzubietenden Wertpapieren“ und die Beschreibung bestimmter Risiken im Zusammenhang im Kapitel "Risiken aufgrund des Einsatzes neuer Technologien (Tokenisierung)" vertraut zu machen.

### **Wichtige Hinweise**

Die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben sind zum Datum dieses Prospekts oder seiner letzten Änderung durch einen Nachtrag gültig, unabhängig davon, wann dieser Prospekt übergeben oder sonst zur Verfügung gestellt wurde. Wenn zwischen Billigung und dem Ende der Angebotsfrist wichtige neue Umstände oder wesentliche Unrichtigkeiten oder Ungenauigkeiten auftreten oder festgestellt werden, die die Bewertung der angebotenen Schuldverschreibungen beeinflussen können, wird dieser Prospekt gemäß Art 23 Prospektverordnung durch einen Nachtrag aktualisiert. Dieser Prospekt muss mit allen etwaigen Nachträgen und den per Verweis aufgenommenen Dokumenten (siehe Kapitel „Per Verweis aufgenommene Dokumente“) gelesen und ausgelegt werden. Die Gültigkeit des Prospekts endet am 2.3.2027. Anleger sollten beachten, dass die Emittentin nach Ablauf der Gültigkeit dieses Prospekts nicht mehr verpflichtet ist, Nachträge zu diesem Prospekt zu erstellen.

Dieser Prospekt stellt kein Angebot der Schuldverschreibungen dar und ist keine Aufforderung oder Empfehlung der Emittentin, die Schuldverschreibungen zu kaufen. Angaben in diesem Prospekt sind nicht als rechtliche, wirtschaftliche oder steuerliche Beratung auszulegen. Dieser Prospekt dient ausschließlich dem Zweck, potenziellen Anlegern Informationen über die Emittentin und die in diesem Prospekt beschriebenen Wertpapiere zur Verfügung zu stellen. Die Vervielfältigung und Verbreitung der Informationen zu einem anderen Zweck als dem Erwerb von angebotenen Schuldverschreibungen sind unzulässig.

Die in diesem Prospekt enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen sind keine Zusicherungen einer künftigen Wertentwicklung. Potenzielle Anleger sollten sich daher nicht auf solche zukunftsgerichteten Aussagen verlassen. Viele Faktoren können dafür verantwortlich sein, dass sich die tatsächlichen Erträge, die Wertentwicklung oder die Erfolge der Emittentin wesentlich von künftigen Erträgen, Wertentwicklungen oder Erfolgen, die durch solche zukunftsgerichteten Aussagen in Aussicht gestellt oder impliziert werden, unterscheiden. Darüber hinaus sollten potentielle Anleger beachten, dass Aussagen über in der Vergangenheit liegende Trends und Ereignisse keine Garantie dafür bedeuten, dass sich diese Trends und Ereignisse auch zukünftig fortsetzen oder eintreten.

**Interessierte Anleger sollten bedenken, dass eine Veranlagung in die angebotenen Schuldverschreibungen signifikante Risiken mit sich trägt, einschließlich des Risikos des**

**Totalverlusts des eingesetzten Kapitals. Interessierte Anleger sollten daher bereit sein, einen Totalverlust des Kaufpreises ihrer Schuldverschreibungen hinzunehmen. Der Eintritt bestimmter Risiken, insbesondere (aber nicht ausschließlich) jener im Kapitel „Risikofaktoren“, kann dazu führen, dass Anleger wesentliche Teile oder ihr gesamtes Investment verlieren. Jeder potentielle Anleger sollte seine Anlageentscheidung erst nach einer eingehenden Prüfung (einschließlich einer eigenen wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Analyse) unter Berücksichtigung seiner finanziellen und sonstigen Umstände treffen.**

## Inhaltsverzeichnis

|    |                                                                                                                                       |    |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. | PER VERWEIS AUFGENOMMENE DOKUMENTE .....                                                                                              | 6  |
| 2. | SPEZIELLE ZUSAMMENFASSUNG DES EU-WACHSTUMSPROSPEKTS.....                                                                              | 6  |
|    | Abschnitt 1 – EINFÜHRUNG .....                                                                                                        | 6  |
|    | Abschnitt 2 – BASISINFORMATIONEN ÜBER DIE EMITTENTIN .....                                                                            | 7  |
|    | Abschnitt 3 - BASISINFORMATIONEN ÜBER DIE WERTPAPIERE .....                                                                           | 9  |
|    | Abschnitt 4 - BASISINFORMATIONEN ÜBER DAS ÖFFENTLICHE ANGEBOT VON WERTPAPIEREN .....                                                  | 11 |
| 3. | VERANTWORTLICHE PERSONEN, ANGABEN VON SEITEN DRITTER, SACHVERSTÄNDIGENBERICHTE UND BILLIGUNG DURCH DIE ZUSTÄNDIGE BEHÖRDE .....       | 12 |
|    | 3.1 Verantwortliche Personen .....                                                                                                    | 12 |
|    | 3.2 Erklärung .....                                                                                                                   | 12 |
|    | 3.3 Erklärungen oder Berichte von Sachverständigen.....                                                                               | 12 |
|    | 3.4 Angaben von Seiten Dritter .....                                                                                                  | 13 |
|    | 3.5 Billigung durch die zuständige Behörde.....                                                                                       | 13 |
|    | 3.6 Interessen natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission beteiligt sind .....                                        | 13 |
|    | 3.7 Gründe für das Angebot, Verwendung der Erlöse, Erlöse und Kosten der Emission .....                                               | 14 |
|    | 3.8 Weitere Angaben .....                                                                                                             | 14 |
| 4. | STRATEGIE, LEISTUNGSFÄHIGKEIT UND UNTERNEHMENSUMFELD .....                                                                            | 14 |
|    | 4.1 Angaben zur Emittentin .....                                                                                                      | 14 |
|    | 4.2 Überblick über die Geschäftstätigkeit, die Haupttätigkeitsbereiche und wichtigsten Märkte.....                                    | 16 |
|    | 4.3 Organisationsstruktur .....                                                                                                       | 16 |
|    | Organisationsstruktur der Emittentin .....                                                                                            | 16 |
|    | Abhängigkeit von anderen Unternehmen der Gruppe .....                                                                                 | 17 |
|    | 4.4 Trendinformationen .....                                                                                                          | 17 |
|    | 4.5 Gewinnprognosen und -schätzungen .....                                                                                            | 17 |
| 5. | RISIKOFAKTOREN .....                                                                                                                  | 18 |
|    | 5.1 Emittentenbezogene Risiken .....                                                                                                  | 18 |
|    | Risiken in Bezug auf die Finanzlage der Emittentin .....                                                                              | 18 |
|    | Risiken aus der Geschäftstätigkeit und Branche der Emittentin .....                                                                   | 20 |
|    | Rechtliche und regulatorische Risiken .....                                                                                           | 23 |
|    | 5.2 Wertpapierbezogene Risiken .....                                                                                                  | 25 |
|    | Risiken in Bezug auf die Beschaffenheit der Wertpapiere .....                                                                         | 25 |
|    | Risiken aufgrund des Einsatzes neuer Technologien (Tokenisierung) .....                                                               | 28 |
| 6. | MODALITÄTEN UND BEDINGUNGEN DER WERTPAPIERE .....                                                                                     | 30 |
|    | 6.1 Angaben zu den anzubietenden Wertpapieren.....                                                                                    | 30 |
|    | Beschreibung der Wertpapiere .....                                                                                                    | 30 |
|    | Rechtsvorschriften, auf deren Grundlage die Wertpapiere geschaffen wurden .....                                                       | 30 |
|    | Angabe, ob es sich bei den Wertpapieren um Namens- oder Inhaberpapiere handelt und ob sie in Stückeform oder stückelos vorliegen..... | 30 |
|    | Währung der Wertpapieremission .....                                                                                                  | 31 |
|    | Rang der Wertpapiere .....                                                                                                            | 31 |



|                                                                                                                                                          |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Mit den Wertpapieren verbundene Rechte .....                                                                                                             | 31 |
| Laufzeit und Kündigung und Rückzahlung .....                                                                                                             | 32 |
| Angaben zur Rendite .....                                                                                                                                | 32 |
| Vertretung der Inhaber der Schuldverschreibungen .....                                                                                                   | 32 |
| Beschlüsse, Ermächtigungen und Billigungen, aufgrund deren die Wertpapiere geschaffen und emittiert werden .....                                         | 33 |
| Voraussichtlicher Emissionstermin .....                                                                                                                  | 33 |
| Beschränkungen der Übertragbarkeit der Wertpapiere.....                                                                                                  | 33 |
| Steuern .....                                                                                                                                            | 34 |
| Anbieterin der Wertpapiere.....                                                                                                                          | 34 |
| Auswirkungen durch Abwicklung .....                                                                                                                      | 34 |
| 6.2 Bedingungen der Schuldverschreibung .....                                                                                                            | 34 |
| 7. EINZELHEITEN ZUM WERTPAPIERANGEBOT / ZUR ZULASSUNG ZUM HANDEL .....                                                                                   | 34 |
| 7.1 Konditionen des öffentlichen Angebots.....                                                                                                           | 34 |
| Angebotskonditionen .....                                                                                                                                | 34 |
| Gesamtemissionsvolumen .....                                                                                                                             | 34 |
| Angebotszeitraum und Angebotsverfahren .....                                                                                                             | 35 |
| Zeichnungsreduzierung und Erstattung zu viel gezahlter Beiträge .....                                                                                    | 35 |
| Mindest- und/oder Höchstbetrag der Zeichnung .....                                                                                                       | 36 |
| Methode und Fristen für die Bedienung der Wertpapiere und ihrer Lieferung .....                                                                          | 36 |
| Öffentliche Bekanntgabe der Angebotsergebnisse .....                                                                                                     | 36 |
| Vorzugszeichnungsrechte, die Verhandelbarkeit der Zeichnungsrechte und die Behandlung nicht ausgeübter Zeichnungsrechte .....                            | 36 |
| 7.2 Verteilungs- und Zuteilungsplan .....                                                                                                                | 36 |
| 7.3 Verfahren zur Meldung gegenüber den Zeichnern über den zugeteilten Betrag und Angabe, ob eine Aufnahme des Handels vor der Meldung möglich ist ..... | 36 |
| 7.4 Preisfestsetzung.....                                                                                                                                | 36 |
| 7.5 Platzierung und Übernahme (Underwriting).....                                                                                                        | 37 |
| 7.6 Zulassung zum Handel und Handelsmodalitäten .....                                                                                                    | 37 |
| 7.7 Emissionspreis der Wertpapiere .....                                                                                                                 | 37 |
| Keine Garantie.....                                                                                                                                      | 37 |
| 8. UNTERNEHMENSFÜHRUNG .....                                                                                                                             | 37 |
| 9. FINANZINFORMATIONEN UND WESENTLICHE LEISTUNGSINDIKATOREN .....                                                                                        | 37 |
| 9.1 Historische Finanzinformationen .....                                                                                                                | 37 |
| 9.2 Zwischenfinanzinformationen und sonstige Finanzinformationen .....                                                                                   | 37 |
| 9.3 Prüfung der historischen jährlichen Finanzinformationen .....                                                                                        | 38 |
| 9.4 Wesentliche Leistungsindikatoren ("KPI").....                                                                                                        | 38 |
| 9.5 Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage der Emittentin.....                                                                                      | 38 |
| 10. ANGABEN ZU ANTEILSEIGNERN UND WERTPAPIERINHABERN .....                                                                                               | 38 |
| 10.1 Hauptanteilseigner .....                                                                                                                            | 38 |
| 10.2 Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren.....                                                                                                         | 38 |
| 10.3 Potenzielle Interessenkonflikte der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane .....                                                               | 38 |
| 10.4 Wichtige Verträge.....                                                                                                                              | 39 |

|                                                             |     |
|-------------------------------------------------------------|-----|
| 11. VERFÜGBARE DOKUMENTE.....                               | 39  |
| Anlage 1 – Anleihebedingungen.....                          | 40  |
| Anlage 2 – Pfandbestellungsvertrag .....                    | 49  |
| Anlage 3 – Geprüfter Sonderabschluss zum 30. Juni 2025..... | 57  |
| Anlage 4 – Bewertungsgutachten Prinzersdorf .....           | 73  |
| Anlage 5 – Business Plan.....                               | 395 |

## 1. PER VERWEIS AUFGENOMMENE DOKUMENTE

Die Emittentin wurde am 7. März 2025 gegründet und ist als kleine Kapitalgesellschaft ohne verpflichtenden Aufsichtsrat nicht abschlussprüfungspflichtig. Es liegt noch kein Jahresabschluss vor, der qua Verweis integraler Bestandteil dieses Prospekts werden könnte. Für die Zwecke des Prospekts wurde jedoch ein geprüfter Sonderabschluss zum 30. Juni 2025 aufgestellt (siehe dazu Anlage 3). Zu den besonderen Risiken, die mit der Investition in ein junges Unternehmen verbunden sind, siehe unter „Kurzes Bestehen der Emittentin und ihrer Gruppe“ im Kapitel „Emittentenbezogene Risiken“.

Informationen in Berichten und auf der Internetseite der Emittentin sind nicht Teil des Prospekts, sofern nicht im Prospekt selbst ausdrücklich anderes angegeben wird. Die in diesem Prospekt enthaltenen Finanzkennzahlen und statistischen Daten zum Geschäft der Emittentin wurden dem Sonderabschluss zum 30. Juni 2025 (siehe dazu Anlage 3) entnommen, der einen integrierenden Bestandteil dieses Prospektes bildet.

Einen integralen Bestandteil dieses Prospekts bilden auch das Bewertungsgutachten für das Projekt Prinzersdorf (siehe dazu Anlage 4) und der Business-Plan der Emittentin (siehe dazu Anlage 5).

Die Emittentin erklärt, die erforderliche Sorgfalt angewendet zu haben, um sicherzustellen, dass diese Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussage des Prospektes wahrscheinlich verändern können.

## 2. SPEZIELLE ZUSAMMENFASSUNG DES EU-WACHSTUMSPROSPEKTS

### Abschnitt 1 – EINFÜHRUNG

|                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.1 Bezeichnung und internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN) der Wertpapiere</b> | Die Bezeichnung der Wertpapiere lautet „OWN1-Token“, ISIN AT0000A3P9B3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>1.2 Identität und Kontaktdaten der Emittentin, einschließlich der Rechtsträgerkennung</b>      | Emittentin ist die 4TF ownitnow GmbH, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Universitätsring 12/1/13, 1010 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien zu FN 646111p.<br><br>Kontaktdaten:<br>+43 6608554013<br><a href="mailto:office@ownitnow.at">office@ownitnow.at</a><br><br>Rechtsträgerkennung LEI 89450027AK4LSOGXGY18                   |
| <b>1.3 Identität und Kontaktdaten der zuständigen Behörde,</b>                                    | Die österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde, Otto-Wagner-Platz 5, 1090 Wien, Österreich, (Telefon: +43 1 249 59 0; Website: <a href="http://www.fma.gv.at">www.fma.gv.at</a> ), hat diesen Prospekt als zuständige Behörde gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017 über den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von |

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>die den Prospekt gebilligt hat.</b>       | Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist, gebilligt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>1.4 Datum der Billigung des Prospekts</b> | Dieser Prospekt wurde am 2.3.2026 gebilligt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>1.5 Warnungen</b>                         | <p>Die Emittentin erklärt hiermit,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) dass die Zusammenfassung als Einleitung zum EU-Wachstumsprospekt verstanden werden sollte und dass sich der Anleger bei jeder Entscheidung, in die Wertpapiere zu investieren, auf den EU-Wachstumsprospekt als Ganzes stützen sollte;</li> <li>b) dass der Anleger das gesamte angelegte Kapital oder einen Teil davon verlieren könnte;</li> <li>c) dass ein Anleger, der wegen der in einem EU-Wachstumsprospekt enthaltenen Angaben Klage einreichen will, nach den nationalen Rechtsvorschriften seines Mitgliedstaats möglicherweise für die Übersetzung des Prospekts aufkommen muss, bevor das Verfahren eingeleitet werden kann;</li> <li>d) dass zivilrechtlich nur diejenigen Personen haften, die die Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des EU-Wachstumsprospekts gelesen wird, irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist oder dass sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des EU-Wachstumsprospekts gelesen wird, nicht die Basisinformationen vermittelt, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Wertpapiere für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen würden.</li> </ul> |

## Abschnitt 2 – BASISINFORMATIONEN ÜBER DIE EMITTENTIN

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2.1 Wer ist die Emittentin der Wertpapiere?</b> | <p>a) <u>Rechtsform</u><br/>Emittentin ist die 4TF ownitnow GmbH, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach dem Recht der Republik Österreich, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Universitätsring 12/1/13, 1010 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien zu FN 646111p.</p> <p>b) <u>Haupttätigkeit</u><br/>Die Emittentin ist Teil der Unique Creo Gruppe, deren Haupttätigkeit die Errichtung, Entwicklung, Verwaltung und der Verkauf von Immobilien in Österreich ist. Die Unique Creo Gruppe ist seit 5.1.2022 im Bereich der Immobilienentwicklung tätig. Die Emittentin nimmt das Kapital für die Entwicklung von Liegenschaften auf. Die Entwicklung in der Bauphase erfolgt durch andere Gruppengesellschaften unter Aufnahme von Fremdkapital durch Kreditinstitute. Nach Fertigstellung der Projekte wird die Emittentin mit dem eingesammelten Kapital durch Ausübung von Kaufoptionen die Eigentümerin der Liegenschaften und als solche die Verwaltung, Vermietung und ggf. den Weiterverkauf der Liegenschaften übernehmen.</p> <p>c) <u>Beherrschung</u><br/>51 % der Anteile an der Emittentin werden von der Unique Creo Residential II GmbH, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien zu FN 638863 f, gehalten, die die Emittentin als Mehrheitsgesellschafterin beherrscht. Die Unique Creo Residential II GmbH steht im Eigentum der Unique Creo Group GmbH, deren Gesellschafter Herr Patric Prudky (~ 66,71 % der Anteile) und Herr Haris Nakicevic (~33,29 % der Anteile) sind. Durch diese Mehrheitsverhältnisse kann Herr Patric Prudky indirekt Kontrolle auf die Emittentin ausüben.</p> |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                              | <p>d) <u>Geschäftsführung:</u><br/>Geschäftsführerin der Emittentin ist Frau Denisa-Nicoleta Mihalache.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p><b>2.2 Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über die Emittentin?</b></p>     | <p>Die wesentlichen Finanzinformationen sind dem für Zwecke dieses Prospekts erstellten und geprüften Sonderabschluss entnommen, der diesem Prospekt als Anlage 3 beigelegt ist. Das vom Sonderabschluss erfasste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr und umfasst den Zeitraum vom 7.3.2025 bis zum 30.6.2025. Da die Emittentin am 7.3.2025 gegründet wurde, existieren keine Finanzinformationen aus früheren Jahren.</p> <p>Zum 30.06.2025 verfügt die Emittentin über Aktiva von EUR 103.073,53, Eigenkapital von EUR 71.173,86, einen Bilanzgewinn von EUR 53.673,66, Rückstellungen von EUR 23.126,00 sowie Verbindlichkeiten von EUR 8.773,87. Im Beobachtungszeitraum von 7.3.2025 bis 30.6.2025 wurden Umsätze von EUR 103.000 erzielt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p><b>2.3 Welche sind die zentralen Risiken, die für die Emittentin spezifisch sind?</b></p> | <p>Die nachfolgend dargestellten Risiken stellen aus Sicht der Emittentin die wesentlichsten Risiken, die der Emittentin eigen sind, dar, die sich bei ihrer Realisierung erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und einzeln oder kumuliert zur Insolvenz der Emittentin führen können. Für den Anleger kann dies einen Totalverlust seiner Investition bedeuten.</p> <p><u>Emissionsrisiko</u><br/>Die Emission von tokenisierten Wertpapieren ist eine junge Form der Kapitalaufnahme, die besonderen Risiken unterliegt. Werden OWN1 Token nicht ausreichend am Markt angenommen und kann die Emittentin ihren Kapitalbedarf auch anderwärtig nicht ausreichend finanzieren, besteht das Risiko, dass die Emittentin ihre geplante Geschäftstätigkeit nicht bzw nicht vollständig umsetzen können wird und die Anleger ihr investiertes Kapital oder Teile davon verlieren.</p> <p><u>Insolvenzgefahr</u><br/>Die Emittentin finanziert ihre Geschäftstätigkeit überwiegend mit Fremdkapital und wird nach Durchführung der Emission erwartungsgemäß über einen sehr geringen Eigenkapitalanteil verfügen. Eine hohe Fremdkapitalquote erhöht das Ausfalls- und Insolvenzrisiko. Es besteht ein signifikantes Risiko, dass die Emittentin keine ausreichenden Mittel haben wird, um die Verbindlichkeiten aus den emittierten Schuldverschreibungen zu bedienen. Soweit die geplante grundbücherliche Sicherung der Anleger nicht erfolgreich durchgeführt werden kann bzw der Verwertungserlös nicht ausreicht, um die Forderungen der Anleger zu befriedigen, besteht das Risiko, das Anleger ihr eingesetztes Kapital bis zum Totalverlust nicht wiedererhalten.</p> <p><u>Kurzes Bestehen der Emittentin und ihrer Gruppe</u><br/>Bei der Emittentin handelt es sich um eine zum 7.3.2025 gegründete Gesellschaft, die Teil einer seit 5.1.2022 tätigen Unternehmensgruppe (Unique Creo Group) ist. Dementsprechend kann die Emittentin bei der Einschätzung über die zukünftige Unternehmensentwicklung noch kaum auf eigene Erfahrungen und gesicherte vergangenheitsbezogene Informationen zurückgreifen. Es gibt wenig Geschäftsergebnisse, die als Indikator für den zukünftigen Geschäftsverlauf dienen könnten.</p> <p><u>Risiken der Immobilienentwicklung</u><br/>Der Erfolg von Immobilienprojekten ist von einer Vielzahl von Faktoren abhängig und oft mit Kostenüberschreitungen und Zeitverzögerungen verbunden. Es besteht das Risiko, dass es nicht gelingt, die Immobilien fristgerecht fertigzustellen, (ganz oder teilweise) zu vermieten oder zu verkaufen bzw dass die Entwicklung gänzlich scheitert oder sich als nicht umsetzbar erweist. Dieses Risiko trifft die Emittentin im Besonderen, da sie nur in einzelne Immobilienprojekte an bestimmten Standorten investiert und von einem Scheitern einzelner Projekte damit stark betroffen ist. All diese Umstände können sich negativ auf die Wertpapiere und Anleger auswirken und bis zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen.</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><u>Regulatorische Risiken</u></p> <p>Änderungen rechtlicher Rahmenbedingungen können dazu führen, dass die Geschäftstätigkeit der Emittentin nicht aufrechterhalten werden kann bzw sie ihren Geschäftsbetrieb einstellen muss oder ihr hohe Kosten entstehen. Ein erhöhtes regulatorisches Risiko besteht gerade bei kryptobasierten Geschäftsmodellen, die auf keine etablierte Regulierungspraxis zurückblicken können und noch wenig Marktvertrauen aufweisen. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass die FMA die Rechtsansicht vertritt, dass die Emittentin einen alternativen Investmentfonds verwaltet und daher eine Konzession gemäß dem österreichischen Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG) benötigt. Diesfalls drohen hohe Strafen bzw die Einstellung der Geschäftstätigkeit der Emittentin, was zu teilweisen oder gänzlichen Verlusten für Anleger führen kann.</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Abschnitt 3 - BASISINFORMATIONEN ÜBER DIE WERTPAPIERE

|                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>3.1 Welches sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?</b></p> | <p>a) <u>Art und Gattung</u></p> <p>Bei den angebotenen Wertpapieren handelt es sich um qualifiziert nachrangige tokenisierte Schuldverschreibungen. Für jede emittierte Schuldverschreibung wird ein OWN1-Token von der Emittentin an den Anleger herausgegeben. OWN1-Token basieren auf der Avalanche-Blockchain und repräsentieren die Rechte aus der Schuldverschreibung. Eine Verbriefung der Schuldverschreibung in einer Einzel- oder Globalurkunde ist ausgeschlossen.</p> <p>b) <u>Währung, Stückelung, Anzahl und Laufzeit</u></p> <p>Die Währung der Wertpapieremission ist EUR, die Ausgabe erfolgt gegen Zahlung von EUR oder Überlassung von BTC, ETH oder USDC. Die Emittentin begibt diese Serie von Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 20 Mio, mit einem Nennbetrag von EUR 1.000 je OWN1-Token. Die Schuldverschreibung hat eine Laufzeit von 10 Jahren oder endet mit der Kündigung durch den Anleger bzw die Emittentin.</p> <p>c) <u>mit den Wertpapieren verbundene Rechte</u></p> <p>Die Schuldverschreibungen begründen Zahlungsverpflichtungen der Emittentin gegenüber den Inhabern der Schuldverschreibung. Die Anleger haben einen Anspruch auf Verzinsung und nach Kündigung oder Laufzeitende auf Rückzahlung der Schuldverschreibung zum Nennbetrag. Die Schuldverschreibung wird in Höhe ihres Nennbetrages mit einem festen Zinssatz von 4 Prozent (4 %) jährlich verzinst (Basiszins). Die Anleger und die Emittentin sind berechtigt, die Schuldverschreibung unter der Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum 30.6. oder 31.12 zu kündigen (ordentliches Kündigungsrecht). Die Anleger und die Emittentin verzichten für eine Dauer von fünf Jahren auf eine ordentliche Kündigung, sodass sie erstmals zum 31.12.2031 möglich ist (Kündungsverzicht). Jeder Gläubiger ist berechtigt, die Schuldverschreibung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen und deren Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung (ausschließlich) aufgelaufener Zinsen zu verlangen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt (außerordentliche Kündigung).</p> <p>d) <u>Rang der Wertpapiere</u></p> <p>Der Rang der Schuldverschreibungen ist qualifiziert nachrangig. Im Falle der Liquidation oder Insolvenz der Emittentin dürfen das Kapital und die Zinsen erst nach Befriedigung oder Sicherstellung der Forderungen aller anderen Gläubiger, soweit diese nicht ebenfalls nachrangig sind, zurückgezahlt werden. Anleger sollen eine grundbücherliche Sicherung bei den von der Emittentin zu erwerbenden Liegenschaften erhalten. Die Eintragung erfolgt dabei in Vertretung durch einen gemeinsamen Vertreter nach dem Kuratorengesetz, RGBI 1874/49. Zumal die Emittentin noch über keine Liegenschaften verfügt, kann nicht garantiert werden, dass es tatsächlich zu einer grundbücherlichen Sicherung kommen wird.</p> |
| <p><b>3.2 Wo werden die Wertpapiere gehandelt?</b></p>                   | <p>Die Emittentin hat keine Zulassung der OWN1-Token zum Handel an einem geregelten Markt, einem MTF oder einem KMU-Wachstumsmarkt beantragt noch ist eine solche geplant. Davon zu unterscheiden sind Transaktionen zwischen privaten Teilnehmern einer Blockchain (peer-to-peer). Zwischen Privaten können die OWN1-Token sehr wohl durch die Übertragung auf der Avalanche-Blockchain transferiert und übertragen werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>3.3 Wird für die Wertpapiere eine Garantie gestellt?</b>                             | <p>Es ist keine Garantie mit OWN1-Token verbunden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>3.4 Welches sind die zentralen Risiken, die für die Wertpapiere spezifisch sind?</b> | <p><u>Ausfall- und Bonitätsrisiko</u><br/>Die Werthaltigkeit des Rückzahlungsanspruches der Anleger hängt von der Bonität und Liquidität der Emittentin ab. Um die Zinsen der Schuldverschreibung und die Rückzahlung des Kapitals bei Fälligkeit zu gewährleisten, benötigt die Emittentin entsprechende Liquiditätsreserven oder muss vor dem Laufzeitende die Refinanzierung der Schuldverschreibungen sicherstellen. Sollte das der Emittentin nicht gelingen, besteht für Anleger das Risiko, ihr Kapital ganz oder teilweise zu verlieren. Dieses Risiko besteht trotz der geplanten grundbücherlichen Sicherung der Anleger, die zum Zeitpunkt der Emission nicht garantiert werden kann.</p> <p><u>Qualifizierter Rangrücktritt</u><br/>Die Schuldverschreibungen unterliegen einer qualifizierten Nachrangklausel, wodurch Gläubiger der Schuldverschreibungen im Rang allen anderen Gläubigern der Emittentin nachgereiht sind, soweit diese nicht ebenfalls nachrangig sind. Dadurch können Anleger ihre Zins- und Kapitalzahlungen trotz Fälligkeit nicht verlangen, wenn die Emittentin durch eine Auszahlung insolvent werden würde und sind in einem Insolvenzverfahren nach den übrigen nicht nachrangigen Gläubigern zu bedienen. Der qualifizierte Rangrücktritt kann zu einer dauerhaften Nichterfüllung der Forderungen der Anleger führen. Dieses Risiko besteht trotz der geplanten grundbücherlichen Sicherung der Anleger, die zum Zeitpunkt der Emission nicht garantiert werden kann.</p> <p><u>Kündigungsverzicht und Wiederveranlagung</u><br/>Die Schuldverschreibung kann frühestens zum 31.12.2031 erstmals von der Emittentin oder dem Anleger gekündigt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt geben Anleger einen Kündigungsverzicht ab und können in diesem Zeitraum damit die Rückzahlung des investierten Kapitals nicht aufgrund einer ordentlichen Kündigung verlangen. Für Anleger mit kurzfristigem Kapitalbedarf bedeutet dies, dass sie zum gewünschten Zeitpunkt womöglich nicht über das eingesetzte Kapital verfügen können.</p> <p><u>Keine Einlagensicherung</u><br/>Die Schuldverschreibung stellt keine Einlage dar und unterliegt daher keiner gesetzlich vorgeschriebenen oder freiwilligen Einlagensicherung. Bei Ausfall der Emittentin werden an die Anleger keine Zahlungen von Seiten Dritter (zB einem Einlagensicherungsfonds) geleistet.</p> <p><u>Eingeschränkte Handelbarkeit</u><br/>Die OWN1-Token können möglicherweise nicht veräußert werden, weil kein geregelter Markt für den Handel von tokenisierten Schuldverschreibungen besteht und die Übertragung von der Freigabe der Emittentin (Whitelisting) abhängig ist. Selbst wenn sich ein aktiver und liquider Markt entwickeln sollte, kann der Preis der OWN1-Token sehr volatil sein. Die Bildung eines Marktpreises liegt dabei außerhalb des Einflussbereichs des Emittenten. Das Risiko, dass der Anleger keinen Käufer für den OWN1-Token findet oder nur zu einem aus seiner Sicht zu geringen Preis verkaufen kann, trägt damit allein der Anleger.</p> <p><u>Wallet- und Private Key Risiken</u><br/>OWN1-Token werden in Smart Contracts über die Avalanche-Blockchain generiert und übertragen und erfordern eine technisch kompatible Wallet des jeweiligen Anlegers. Smart Contracts sind selbstausführende digitale Verträge auf einer Blockchain, bei denen programmierter Code automatisch festgelegte Bedingungen prüft und bei Eintritt dieser Bedingungen ohne menschliches Zutun Transaktionen oder Handlungen ausführt. Durch inkompatible Wallets, Anwendungsfehler in der Eingabe von Wallet-Adressen oder Verlust von privaten Schlüsseln kann der Zugriff auf OWN1-Token für Anleger vorübergehend und endgültig unmöglich werden, was einem Totalverlust gleichkommen kann. Das gilt auch für</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>die von der Emittentin angebotene Wallet-Lösung, soweit diese von Anlegern verwendet wird.</p> <p><u>Fehlende Einflussmöglichkeit auf die Emittentin oder die Mittelverwendung</u><br/> Die Schuldverschreibung begründet ausschließlich schuldrechtliche Ansprüche gegen die Emittentin und gewährt keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und/oder Stimmrechte an bzw. in der Gesellschafterversammlung der Emittentin. Die Anleger haben keine Möglichkeit, auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin Einfluss zu nehmen. Dies gilt auch für die Verwendung des durch die Ausgabe der Wertpapiere eingeworbenen Kapitals.</p> <p><u>Transaktionskosten und Gebühren</u><br/> Die Übertragung von OWN1-Token kann Gebühren und Nebenpflichten auslösen, die von den Anlegern zu tragen sind. Sie wirken sich damit auf den Wert der Anlage aus und können die Rendite, falls vorhanden, insbesondere bei einem kleinen Investment verringern.</p> <p><u>Risiken durch die Vertretung iSd KuratorenG</u><br/> Die Sicherstellung der Anleger hängt davon ab, dass die finanzierten Projektliegenschaften auch tatsächlich in das Eigentum der Emittentin übergehen, die grundbücherliche Eintragung des Gemeinsamen Vertreters zugunsten der Anleger erfolgt und dabei die bestehenden Hypotheken der fremdfinanzierenden Kreditinstitute bezahlt und gelöscht werden. Selbst bei Bestehen einer Sicherstellung kann es sein, dass diese im Betreibungsfall nur zu einer Teilbefriedigung der Anleger führt, zumal der Wert der Liegenschaft die Gesamtforderungen der Anleger übersteigen kann und Anleger untereinander oder mit Dritten konkurrieren. Daneben besteht ein Durchsetzungsrisiko für Anleger nach dem Kuratorenrecht, RGBI 1874/49, da Anleger im Aufgabenbereich des Gemeinsamen Vertreters sowie eines allenfalls vom Gericht zu bestellenden gemeinsamen Kurators ihre Befugnis verlieren, ihre Rechte selbständig geltend zu machen.</p> <p><u>Änderung von rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen</u><br/> Die Höhe der Rendite der Anleger hängt maßgeblich von der individuellen steuerrechtlichen und den generellen rechtlichen Rahmenbedingungen für tokenisierte Schuldverschreibungen ab, die stets Änderungen erfahren können.</p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### **Abschnitt 4 - BASISINFORMATIONEN ÜBER DAS ÖFFENTLICHE ANGEBOT VON WERTPAPIEREN**

|                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>4.1 Zu welchen Konditionen und nach welchem Zeitplan kann ich in dieses Wertpapier investieren?</b></p> | <p>Die Schuldverschreibungen können von Anlegern von 15.3.2026 bis 2.3.2027 erworben werden.</p> <p>Die Ausgabe der Schuldverschreibungen und der entsprechenden Anzahl an OWN1-Token erfolgt gegen Zahlung von Euro nach Zeichnungsfreigabe durch die Emittentin. Die Emittentin ist berechtigt, Schuldverschreibungen auch gegen die Überlassung der Kryptowährungen Ether (ETH), Bitcoin (BTC) und USD Coin (USDC) auszugeben, wobei als Referenzkurs der historische Tagesdurchschnittskurs auf <a href="https://www.cryptocompare.com/">https://www.cryptocompare.com/</a> gilt.</p> <p>Die Zeichnung der Schuldverschreibungen ist nur in auf EUR 1.000 lautenden Stückelungen zulässig. Ein OWN1-Token entspricht dabei EUR 1.000 der gezeichneten Schuldverschreibung. Ein Aufgeld (Agio) wird nicht erhoben.</p> <p>Für die Zeichnung muss ein Anleger zunächst die Zeichnungsfreigabe der Emittentin erhalten, indem er einen ordnungsgemäß ausgefüllten Zeichnungsschein an die Emittentin übermittelt oder über die Homepage der Emittentin (<a href="http://www.ownitnow.at">www.ownitnow.at</a>) einen Zeichnungsauftrag erteilt, Identitäts- und Wohnsitznachweise bereitstellt und eine Avalanche-Adresse zur Empfangnahme der OWN1-Token zur Verfügung stellt. Um OWN1 Token zu erhalten und verwalten, müssen Anleger eine Wallet-Software nutzen, die Token auf der Avalanche-Blockchain unterstützt. Wenn Anleger eine Wallet- Software verwenden, die Token auf der Avalanche-Blockchain nicht unterstützt, werden sie zwar OWN1-Token erhalten, sie werden jedoch nicht in der Lage sein, ihre OWN1-Token zu verwalten oder auf</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                              | <p>eine andere Adresse auf der Avalanche-Blockchain zu übertragen. Die Emittentin bietet Anlegern eine kompatible Wallet-Lösung an, die Anleger nutzen können aber nicht müssen.</p> <p>Die Emittentin trägt die Gesamtkosten der Emission, die aus Kosten für Emissionsvorbereitung, Rechtsberatung und Prospekterstellung sowie Kosten für Marketing und Vertrieb bestehen, und gesamt voraussichtlich (je nach Emissionshöhe und tatsächlichem Marketingaufwand) ungefähr EUR 510.000 betragen wird.</p> <p>Die Emittentin plant, die Schuldverschreibungen durch Werbung, insbesondere im Internet und auf Social Media, zu vertreiben. Daneben wird die Emittentin die Schuldverschreibungen auf Veranstaltungen interessierten Anlegern persönlich präsentieren.</p>                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>4.2 Weshalb wird dieser EU-Wachstumsprospekt erstellt?</b>                                | <p><u>Zweckbestimmung der Erlöse und geschätzte Nettoerlöse</u><br/> Die Emittentin plant mit den aufgenommenen Mitteln die Entwicklung designierter Immobilienprojekte durch Gruppengesellschaften zu finanzieren. Der Großteil des Nettoerlöses soll für das sich derzeit in Entwicklung befindliche Projekt PRINZERSORF (Errichtung von Mehrfamilienhäusern inklusive Parkplätze) mit einem geschätzten Finanzbedarf von EUR 15.400.000 verwendet werden. Finanziert durch die Emission plant die Emittentin den Ankauf dieser Immobilie, wobei durch den Erlös bestehende Kredite der Gruppengesellschaft getilgt werden und die Hypotheken gelöscht werden sollen. Die übrigen Emissionserlöse sollen für weitere Immobilienprojekte der Unique Creo Gruppe und die langfristige Liquidität der Emittentin verwendet werden.</p> <p><u>Interessenkonflikte</u><br/> Der Emittenten sind keine wesentlichen Interessenkonflikte im Zusammenhang mit dem öffentlichen Angebot bekannt.</p> |
| <b>4.3 Wer ist der Anbieter und / oder die die Zulassung zum Handel beantragende Person?</b> | Anbieterin der Wertpapiere ist die Emittentin.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

### **3. VERANTWORTLICHE PERSONEN, ANGABEN VON SEITEN DRITTER, SACHVERSTÄNDIGENBERICHTE UND BILLIGUNG DURCH DIE ZUSTÄNDIGE BEHÖRDE**

#### **3.1 Verantwortliche Personen**

Die 4TF ownitnow GmbH, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Universitätsring 12/1/13, 1010 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien zu FN 646111p, übernimmt gemäß Art 11 Abs 1 der Prospektverordnung als Emittentin die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts.

#### **3.2 Erklärung**

Die Emittentin erklärt, dass die Angaben in diesem Prospekt ihres Wissens nach richtig sind und der Prospekt keine Auslassungen enthält, die die Aussage verzerren könnten.

#### **3.3 Erklärungen oder Berichte von Sachverständigen**

Dieser Prospekt enthält ein Bewertungsgutachten des Projekts Prinzersdorf, welches von der Emittentin durch Ausübung ihres Optionsrechts erworben werden kann. Das Gutachten, das diesem Prospekt als Anlage 4 angeschlossen ist, wurde erstellt von



- a) Mag. Gerald Stocker, MBA MRICS;
- b) Kollonitschgasse 5b/2/27, A-2700 Wiener Neustadt;
- c) Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständige im Fachgebiet 94 Immobilien (Bewertung, Verwaltung, Nutzung);
- d) Der Sachverständige hat kein wesentliches Interesse an der Emittentin.

Das Bewertungsgutachten wurde im Auftrag der Unique Creo Residential KNPB GmbH erstellt, die das Projekt entwickelt und – wie die Emittentin – ebenfalls Teil der Unique Creo Gruppe ist.

### **3.4 Angaben von Seiten Dritter**

Informationen von Seiten Dritter, die Verwendung in diesem Prospekt gefunden haben, wurden korrekt und vollständig wiedergegeben. Informationen von Seiten Dritter, die in diesem Prospekt übernommen wurden, sind – soweit ersichtlich – korrekt wiedergegeben und enthalten keine Auslassungen, die die wiedergegebenen Informationen irreführend oder unkorrekt gestalten würden. Die Quellen der Informationen hat die Emittentin geprüft.

### **3.5 Billigung durch die zuständige Behörde**

Die Emittentin erklärt, dass

- a) der Prospekt durch die Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA), Otto-Wagner-Platz 5, 1090 Wien, Österreich, (Telefon: +43 1 249 59 0; Website: [www.fma.gv.at](http://www.fma.gv.at)), als zuständige Behörde gemäß Verordnung (EU) 2017/1129 gebilligt wurde;
- b) die FMA diesen Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 billigt;
- c) eine solche Billigung nicht als Bestätigung der Emittentin oder als Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospekts sind, erachtet werden sollte;
- d) Anleger ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen sollten; und
- e) der Prospekt als EU-Wachstumsprospekt gemäß Artikel 15 der Verordnung (EU) 2017/1129 erstellt wurde.

### **3.6 Interessen natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission beteiligt sind**

Die Emittentin wird zu 51 % von der Unique Creo Residential II GmbH (FN 638863 f), zu 22 % von Frau Denisa-Nicoleta Mihalache, geboren am 5.12.1989, zu 19,5 % von Ramin Afchar-Negad, geb. 2.5.1976, zu 5 % von der Verdo Consulting GmbH und zu 2,5 % von der KOUBS s.r.o. (Registernummer Bratislava III: 56 652 585) gehalten. Alleingesellschafterin der Unique Creo Residential II GmbH ist die Unique Creo Group GmbH (FN 571064 a), an welcher Herr Patric Prudky (~ 66,71 % der Anteile), geboren 3.10.1988 und Herr Haris Nakicevic (~33,29 % der Anteile), geboren am 6.7.2000 beteiligt sind. Alleingesellschafter der Verdo Consulting GmbH ist Daniel Arie van Driel, geboren am 11.10.1981. Die Verdo Consulting GmbH ist zugleich stille Gesellschafterin der Unique Creo Residential II GmbH und verfügt in diesem Zusammenhang über eine Gewinnbeteiligung von 25 %. Alleingesellschafter der KOUBS s.r.o. ist Herr Stefan Koubek, geb. 2.1.1977. Die (mittelbaren) Gesellschafter der Emittentin haben ein Interesse an der Durchführung der Emission, weil das aufgebrachte Kapital zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit der Emittentin verwendet wird, wodurch der Wert ihrer Beteiligungen steigen könnte.

Die durch die Emission finanzierten Immobilienprojekte werden einerseits durch die Mehrheitsgesellschafterin der Emittentin, die Unique Creo Residential II GmbH, und andererseits durch die Unique Creo Residential KNPB GmbH (FN 615732 p) entwickelt. Mehrheitsgesellschafterin (55 % der Anteile) der Unique Creo Residential KNPB GmbH ist die Unique Creo Group GmbH. Herr Muhamed Kalesic, geboren 9.7.1968 hält die weiteren 45 % der Anteile an der Unique Creo Residential KNPB GmbH. Die Unique Creo Residential KNPB GmbH und deren Gesellschafter haben ein Interesse an der

Emission, weil mit der Emission der Kauf der entwickelten Liegenschaften durch die Emittentin finanziert werden soll.

### **3.7 Gründe für das Angebot, Verwendung der Erlöse, Erlöse und Kosten der Emission**

#### Gründe für das Angebot, Verwendung der Erlöse

Das öffentliche Angebot der Wertpapiere dient der Finanzierung der Geschäftstätigkeit der Emittentin, insbesondere der Entwicklung von designierten Immobilienprojekten in Österreich.

Ein Großteil des Nettoerlöses soll dabei für das sich derzeit in Entwicklung befindliche Projekt PRINZERSORF („**Prinzersdorf**“) verwendet werden (EZ 556, KG 19548 und EZ 738 KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten und der Adresse Beethovenstraße o. N, A-3385 Prinzersdorf). Dieses Projekt wird in drei Bauphasen durchgeführt. Es befindet sich momentan in der zweiten Bauphase. In der ersten Bauphase wurden acht Doppelhäuser zu 16 Wohneinheiten (Doppelhaushälften) erbaut, die laut Sachverständigengutachten einen Verkehrswert von EUR 6.322.000,00 aufweisen (siehe Anlage 4). Entwicklerin ist die Unique Creo Residential KNPB GmbH.

Durch die durch diese Emission erzielten Erlöse plant die Emittentin den Erwerb der Liegenschaften samt Rückführung des Finanzierungskredits. Die Emittentin hat zu diesem Zweck am 1.6.2025 einen Optionsvertrag mit der Unique Creo Residential KNPB GmbH abgeschlossen, wonach ihr ein Optionsrecht für den Erwerb der 16 Wohneinheiten der ersten Bauphase des Projekts Prinzersdorf eingeräumt wurde. Das Optionsrecht besteht bis 31.12.2029. Die Emittentin plant, das Optionsrecht nach Fertigstellung des Projekts auszuüben, sofern sie über ausreichend Kapital für den Erwerb verfügt. Das Optionsrecht kann auch teilweise ausgeübt werden, sodass die Emittentin (je nach Erfolg der Emission) schrittweise einzelne Wohneinheiten durch Ausübung ihres Rechtes erwerben kann. Es ist geplant, Optionsrechte auch für die in Bauphase 2 und 3 zu errichtenden Wohneinheiten einzuräumen. Der geschätzte Kapitalbedarf für dieses Projekt beträgt gesamt ungefähr EUR 15.400.000.

Die übrigen Emissionserlöse sollen für weitere zu designierende Gruppenprojekte verwendet werden sowie die langfristige Liquidität der Emittentin stärken, um dadurch zur weiteren Geschäftsentwicklung beizutragen.

#### Erlöse und Kosten der Emission

Die Emittentin schätzt die Gesamtkosten der Emission auf EUR 510.000, bestehend aus Kosten für

- Emissionsvorbereitung & Projektmanagement: EUR 18.000
- Rechtsberatung und Prospekterstellung: EUR 35.000
- Marketing & Vertrieb: EUR 200.000 sowie
- Technologien für Tokenisierung: EUR 257.000,

sofern das gesamte Emissionsvolumen ausgeschöpft wird.

Somit ergibt sich bei einem Emissionsvolumen von EUR 20.000.000 ein der Emittentin zugutekommender Nettoerlös aus der Emission in Höhe von etwa EUR 19.490.000.

### **3.8 Weitere Angaben**

Nicht anwendbar.

## **4. STRATEGIE, LEISTUNGSFÄHIGKEIT UND UNTERNEHMENSUMFELD**

### **4.1 Angaben zur Emittentin**

#### a) Gesetzliche und kommerzielle Bezeichnung der Emittentin

Die gesetzliche Bezeichnung der Emittentin lautet 4TF ownitnow GmbH. Im Geschäftsverkehr tritt die Emittentin auch unter dem kommerziellen Namen „ownitnow“ auf.

b) Ort der Registrierung des Emittenten, seine Registrierungsnummer und Rechtsträgerkennung (LEI)

Die Emittentin ist beim Handelsgericht Wien zu FN 646111p eingetragen. Die Rechtsträgerkennung (LEI) der Emittentin lautet: 89450027AK4LSOGXGY18.

c) Datum der Gründung der Gesellschaft und KMU-Eigenschaft

Die Emittentin wurde am 7.3.2025 gegründet.

Gem Artikel 2 lit f der Prospektverordnung gelten als KMU (kleine und mittlere Unternehmen)

- a) Gesellschaften, die laut ihrem letzten Jahresabschluss bzw. konsolidierten Abschluss zumindest zwei der nachfolgenden drei Kriterien erfüllen: eine durchschnittliche Beschäftigtenzahl im letzten Geschäftsjahr von weniger als 250, eine Gesamtbilanzsumme von höchstens 43 000 000 EUR und ein Jahresnettoumsatz von höchstens 50 000 000 EUR;

oder

- b) Unternehmen, deren durchschnittliche Marktkapitalisierung auf der Grundlage der Notierungen zum Jahresende in den letzten drei Kalenderjahren weniger als 200 000 000 EUR betrug (Artikels 4 Absatz 1 Nummer 13 der Richtlinie 2014/65/EU).

Die Emittentin erreicht keinen dieser Schwellenwerte und erfüllt damit sämtliche der in lit a) und lit b) genannten Kriterien. Die Emittentin ist damit als KMU zu qualifizieren.

d) Sitz, Rechtsform und Kontaktdaten

Die Emittentin ist eine österreichische Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift am Universitätsring 12/1/13, 1010 Wien, Österreich.

Die Emittentin ist unter der Telefonnummer +436608554013 oder der E-Mail-Adresse [office@ownitnow.at](mailto:office@ownitnow.at) zu erreichen. Sie betreibt eine Website unter der Domain: [www.ownitnow.at](http://www.ownitnow.at). Angaben auf der Website sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese Angaben nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

e) Jüngste Ereignisse von besonderer Bedeutung und Relevanz für die Solvenz der Emittentin

In jüngster Zeit hat es keine Ereignisse von besonderer Bedeutung für die Solvenz der Emittentin gegeben.

f) Keine Ratings

Im Auftrag der Emittentin oder in Zusammenarbeit mit der Emittentin ist bis zum Prospektdatum kein Rating für die Emittentin erstellt worden. Ein solches Rating der Emittentin ist zukünftig auch nicht vorgesehen. Auch für die Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospekts sind, besteht kein Rating und es ist auch nicht vorgesehen, dass in Zukunft ein solches Rating erstellt wird.

#### **4.1.1. Wesentliche Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur**

Seit dem 30. Juni 2025 gab es keine wesentlichen Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur der Emittentin.

#### **4.1.2. Beschreibung der erwarteten Finanzierung der Tätigkeit**

Die Emittentin beabsichtigt, ihre Tätigkeiten durch den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (Veräußerungs- und Mieterlöse) sowie dem Nettoemissionserlös aus der gegenständlichen Emission von Schuldverschreibungen zu finanzieren. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Emittentin derzeit über keine Liegenschaften und damit über noch keine Veräußerungs- oder Mieterlöse verfügt. Der

Liegenschaftserwerb und die daraus resultierenden laufenden Miet- und Veräußerungseinnahmen werden erst durch die (erfolgreiche) Emission ermöglicht.

Daneben kann es zu weiteren Finanzierungen durch Privatinvestoren kommen.

Die Projektgesellschaften der Unique Creo Gruppe (Unique Creo Residential II GmbH und Unique Creo Residential KNPB GmbH) nehmen Fremdkapital im Zusammenhang mit der Entwicklung der Immobilienprojekte auf, wobei derzeit keine Aufnahme weiteren Fremdkapitals für laufende Entwicklungsprojekte geplant ist.

## **4.2 Überblick über die Geschäftstätigkeit, die Haupttätigkeitsbereiche und wichtigsten Märkte**

### Haupttätigkeitsbereiche

Die Emittentin ist Teil der Unique Creo Group, deren Haupttätigkeitsbereich die Entwicklung, die Verwaltung und der Verkauf von Immobilien in Österreich ist. Die Unique Creo Gruppe ist seit 5.1.2022 im Bereich der Immobilienentwicklung tätig. Der Unternehmensgegenstand der Emittentin liegt laut Gesellschaftsvertrag in der: „IT-Entwicklung und Verkauf von Softwarelösungen“, dem „Ankauf, Verkauf und Vermietung von Liegenschaften“ sowie dem „Handel mit Waren aller Art“, wobei das Handelsgewerbe derzeit nicht ausgeübt wird.

Die mit dieser Emission finanzierten Immobilienprojekte werden von der Unique Creo Residential KNPB GmbH (FN 615732 p) und der Unique Creo Residential II GmbH (FN 638863 f) als Projektgesellschaften entwickelt.

Die Emittentin hat für das Projekt Prinzersdorf ein Optionsrecht zum Erwerb der von den Projektgesellschaften entwickelnden Liegenschaften eingeräumt erhalten, dessen Ausübung durch die Erlöse dieser Emission finanziert werden soll. Sobald die Emittentin über die entsprechenden Mittel verfügt, kann die Emittentin ihr Optionsrecht ausüben, wodurch sie Eigentum an den betreffenden Liegenschaften bzw. Liegenschaftsanteilen erwirbt. Eine Pflicht zur Ausübung des Optionsrechts besteht nicht. Je nach Emissionserfolg ist die Entwicklung weiterer Immobilienprojekte geplant, wobei der Emittentin hierfür wiederum entsprechende Optionsrechte durch die Projektgesellschaften eingeräumt werden sollen.

Die Erträge zur Finanzierung der den Inhabern der Schuldverschreibungen zustehenden Beträge sollen aus der Vermietung und gewinnbringenden Veräußerung der Immobilien generiert werden.

Daneben bietet die Emittentin Anlegern IT-Dienstleistungen samt einer Wallet für die Verwahrung der OWN1-Token an, wobei die Softwareapplikationen von der zu 100 % von der Emittentin gehaltenen Tochtergesellschaft ownitnow Technologies s.r.o, einer nach slowakischem Recht gegründeten Gesellschaft, betrieben werden. Die Nutzung dieser Applikationen und des Wallets wird Anlegern kostenlos angeboten.

Nähere Informationen zur Strategie der Emittentin können dem diesem Prospekt angeschlossenen Business-Plan entnommen werden (siehe Anlage 5).

### Wichtigste Märkte

Geographischer Schwerpunkt der Tätigkeit der Emittentin ist Wien und Niederösterreich und bei besonders attraktiven Opportunitäten sind auch Investments in anderen Teilen Österreichs möglich.

## **4.3 Organisationsstruktur**

### **Organisationsstruktur der Emittentin**

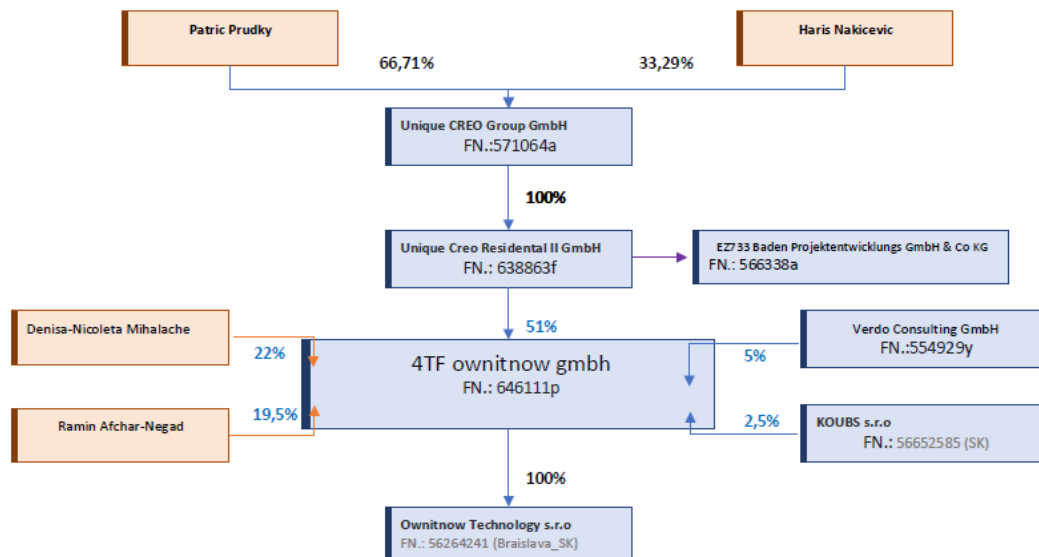
Die Emittentin wird zu 51 % von der Unique Creo Residential II GmbH (FN 638863 f), zu 22 % von Frau Denisa-Nicoleta Mihalache, geboren am 5.12.1989, zu 19,5 % von Ramin Afchar-Negad, geb 2.5.1976, zu 5 % von der Verdo Consulting GmbH und zu 2,5 % von der KOUBS s.r.o. (Registernummer Bratislava III: 56 652 585) gehalten. Alleingesellschafterin der Unique Creo Residential II GmbH ist die Unique Creo Group GmbH (FN 571064 a), an welcher Herr Patric Prudky (~ 66,71 % der Anteile), geboren 3.10.1988 und Herr Haris Nakicevic (~33,29 % der Anteile), geboren am 6.7.2000 beteiligt sind.

Alleingesellschafter der Verdo Consulting GmbH ist Daniel Arie van Driel, geboren am 11.10.1981. Die Verdo Consulting GmbH ist zugleich stille Gesellschafterin der Unique Creo Residential II GmbH und verfügt in diesem Zusammenhang über eine Gewinnbeteiligung von 25 %. Alleingesellschafter der KOUBS s.r.o. ist Herr Stefan Koubek, geb. 2.1.1977.

Die Alleingeschäftsführerin der Emittentin ist Frau Denisa-Nicoleta Mihalache.

Die Emittentin ist Alleingesellschafterin der nach slowakischem Recht bestehenden ownitnow Technologies s.r.o. Abgesehen davon verfügt die Emittentin über keine Beteiligung an anderen Gesellschaften.

Organigramm:



## Abhängigkeit von anderen Unternehmen der Gruppe

Die Emittentin wird von der Unique Creo Residential II GmbH beherrscht. Die Unique Creo Residential II GmbH kann als Mehrheitsgesellschafterin in der Gesellschafterversammlung der Emittentin Beschlüsse fassen, die keiner qualifizierten Mehrheit bedürfen, und der Geschäftsführung der Emittentin verbindliche Weisungen erteilen.

Die Unique Creo Residential II GmbH steht im Eigentum der Unique Creo Group GmbH, deren Gesellschafter Herr Patric Prudky (~ 66,71 % der Anteile) und Herr Haris Nakicevic (~33,29 % der Anteile) sind. Durch diese Mehrheitsverhältnisse kann Herr Patric Prudky indirekt Kontrolle auf die Emittentin ausüben.

## 4.4 Trendinformationen

- Seit dem Datum des geprüften Sonderabschlusses zum 30. Juni 2025 bis zum Datum des Prospektes hat es keine wesentliche Verschlechterung in den Aussichten der Emittentin gegeben.
- Ebenso hat es seit dem 30. Juni 2025 keine wesentliche Veränderung in der Finanz- und Ertragslage der Emittentin oder der Unique Creo Group gegeben.

## 4.5 Gewinnprognosen und -schätzungen

Eine Gewinnprognose oder Gewinnschätzung für die Emittentin wird nicht abgegeben.

## 5. RISIKOFAKTOREN

Potentielle Anleger sollten sich vor einer Anlageentscheidung über den Kauf der Schuldverschreibungen sorgfältig mit den in diesem Abschnitt beschriebenen Risikofaktoren und sonstigen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen vertraut machen. Jeder der in diesem Abschnitt behandelten Risikofaktoren kann erhebliche negative Auswirkung auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Emittentin und ihre Zukunftsaussichten haben und ihre Fähigkeit zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen beeinträchtigen. Bei den Anlegern könnte ein Teil- oder Totalverlust ihres investierten Kapitals eintreten.

Potentielle Anleger sollten sich bewusst sein, dass die nachstehend beschriebenen Risikofaktoren für die Emittentin und die Schuldverschreibungen spezifisch sind und die Emittentin diese als wesentlich für eine fundierte Anlageentscheidung einstuft. Die Wesentlichkeit ergibt sich dabei aus dem Verhältnis der von der Emittentin angenommenen Eintrittswahrscheinlichkeit zum Umfang der von der Emittentin angenommenen möglichen negativen wirtschaftlichen Auswirkungen. Zusätzliche, für die Emittentin derzeit nicht erkennbare oder von dieser nicht als wesentlich eingestufte Risiken können durchaus bestehen und jedes dieser zusätzlichen Risiken kann ebenfalls die oben beschriebenen Auswirkungen haben.

Die Risikofaktoren werden entsprechend ihrer Beschaffenheit in eine begrenzte Anzahl von Kategorien eingestuft. Für jede Kategorie werden die wesentlichsten Risikofaktoren an erster Stelle genannt.

Bevor die Entscheidung, die Schuldverschreibungen zu kaufen, gefällt wird, sollte ein zukünftiger Anleger eine gründliche eigene Analyse durchführen, insbesondere eine eigene Finanz-, Rechts- und Steueranalyse, da die Beurteilung der Eignung eines Kaufs von qualifiziert nachrangigen tokenisierten Schuldverschreibungen für den potentiellen Anleger sowohl von seiner / ihren entsprechenden Finanz- und Allgemeinsituation wie auch von den besonderen Bedingungen der Schuldverschreibungen abhängt. Bei mangelnder Erfahrung in Bezug auf Finanz-, Geschäfts- und Investmentfragen, die es nicht erlauben, solch eine Entscheidung zu fällen, sollte der Anleger fachmännischen Rat einholen, bevor eine Entscheidung hinsichtlich der Eignung eines Kaufs der Schuldverschreibungen gefasst wird.

### 5.1 Emittentenbezogene Risiken

#### Risiken in Bezug auf die Finanzlage der Emittentin

##### Emissionsrisiko

Die Emittentin plant über die Emission einen Kapitalbedarf von bis zu EUR 20.000.000 zu finanzieren, ohne den die Entwicklung der Projektliegenschaften gefährdet ist. Es ist unklar, ob die Emittentin durch die Emission und eine entsprechende Platzierung von OWN1-Token ausreichend Kapital zur Umsetzung ihres Geschäftsplans lukrieren kann.

Werden OWN1 Token nicht ausreichend am Markt angenommen und kann die Emittentin ihren Kapitalbedarf auch anderwärtig nicht decken, besteht das Risiko, dass die Emittentin ihre geplante Geschäftstätigkeit nicht bzw nicht vollständig umsetzen können wird. Dies kann dazu führen, dass die Emittentin nicht genügend Einnahmen lukriert, um ihre Verbindlichkeiten zu bedienen. Das Scheitern der Emission kann damit zur Insolvenz der Emittentin führen (siehe dazu sogleich unter „Insolvenzgefahr“), in welchem Fall Anleger ihr investiertes Kapital (Totalverlust) oder Teile davon verlieren können.

Dieses Risiko verschärft sich dadurch, dass es sich bei der Emission von tokenisierten Wertpapieren um eine junge Form der Kapitalaufnahme, die mit besonderen Risiken und keinem ausgeprägten Marktvertrauen versehen ist.

##### Insolvenzgefahr

Durch die Emission wird die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit überwiegend mit Fremdkapital finanzieren und sodann über einen sehr geringen Eigenkapitalanteil verfügen. Die Emittentin verfügt zum 30. Juni 2025 über Eigenkapital in Höhe von EUR 71.173,66. Durch die geplante Emission wird die Emittentin

eine große Menge an Fremdkapital aufnehmen, wodurch im Ergebnis ein sehr geringe Eigenkapitalquote und daher ein hoher Verschuldungsgrad zu erwarten ist.

Ein hoher Verschuldungsgrad erschwert tendenziell die Rückführung und/oder Refinanzierung von auslaufenden Finanzverbindlichkeiten. Gesellschaften mit niedriger Eigenkapitalquote verfügen über eine geringere Bonität und haben eine niedrigere Erfolgchance, Finanzierungen bei Kreditinstituten oder anderen institutionellen Kapitalgebern zu erzielen. Es besteht daher ein signifikantes Risiko, dass gegebenenfalls erforderliche Refinanzierungen nicht oder nur zu wirtschaftlich unattraktiven Konditionen erlangt werden können und infolgedessen die Emittentin nicht in der Lage sein wird, die Schuldverschreibungen samt Zinsen fristgerecht, gänzlich oder teilweise an die Gläubiger zurückzuzahlen.

Für den Fall, dass die Emittentin zusätzliche Finanzmittel als Fremdkapital (beispielsweise Bankkredite) aufnimmt, kann dies zu einer weiteren Verschlechterung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen (Sicherheitenbestellungen, Zinszahlungen, etc.). Dabei kann nicht ausgeschlossen werden, dass es durch eine buchmäßige Überschuldung des Emittenten (negatives Eigenkapital) oder Zahlungsunfähigkeit des Emittenten zur Eröffnung eines Insolvenzverfahrens kommt.

Wenn die Emittentin ihre Verbindlichkeiten nicht bedienen kann, besteht das Risiko einer Insolvenzanmeldung samt Liquidation der Gesellschaft und Einstellung des Geschäftsbetriebs. In diesem Fall kann es bis zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals der Anleger kommen. Das Risiko des Totalverlusts besteht dabei trotz der geplanten grundbücherlichen Sicherung der Anleger (siehe dazu näher unter „Ausfalls- und Bonitätsrisiko“ im Kapitel „Risiken in Bezug auf die Beschaffenheit der Wertpapiere“).

Das Unternehmensreorganisationsgesetz (URG) sieht zudem vor, dass Reorganisationsbedarf bei einer Eigenmittelquote von unter acht Prozent und einer fiktiven Schuldentilgungsdauer von mehr als fünfzehn Jahren besteht. Die Einleitung eines Reorganisationsverfahrens liegt im Ermessen der Geschäftsführung und ist unabhängig von einer möglichen Insolvenz der Emittentin zu beurteilen. Die Einleitung eines Reorganisationsverfahrens kann für die Emittentin bedeuten, dass sie ihre Projekte nicht wie geplant umsetzen kann oder zum Verkauf von Vermögensgegenständen unter Marktwert gezwungen ist, um Liquidität zu sichern. Auch dies kann sich negativ auf die Rückzahlbarkeit der durch die Emission aufgenommen Gelder und damit auf die Anleger auswirken.

#### Niedrige Liquidität

Die aufgenommenen Mittel dienen zur Finanzierung von Immobilien, die einen Großteil des Vermögens der Emittentin ausmachen werden. Immobilien sind im Vergleich zu anderen Vermögensobjekten illiquide und kurzfristig nur schwer zu verwerten. Die Verwertbarkeit hängt von kaufwilligen Investoren ab, die über die notwendigen Eigen- und Fremdmittel verfügen. Insbesondere können ungünstige Marktbedingungen, sinkende Nachfrage oder Änderungen der Rechtslage die rasche Verwertbarkeit der entwickelten Objekte erschweren. Macht es die Liquiditätslage der Emittentin erforderlich, Immobilien zeitnah zu verwerten, besteht das Risiko, dass die Emittentin einen Verkaufspreis erzielt, der unter dem Verkehrswert der Immobilie liegt. Weiters sind die durch Emittentin finanzierten Immobilienprojekte in großem Ausmaß (darunter auch die Verbindlichkeiten aus dieser Emission) fremdfinanziert und hypothekarisch besichert. Die Emittentin muss im Fall der Veräußerung der Immobilienobjekte zuerst die entsprechende Fremdfinanzierung zurückführen. Es ist nicht sichergestellt, dass die Emittentin immer einen Kaufpreis erzielt, der die offenen Fremdfinanzierungsverbindlichkeiten abdeckt.

Gelingt der Emittentin keine rechtzeitige Verwertung, sodass sie über kein ausreichendes liquides Vermögen verfügt, um ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen, kann dies dazu führen, dass sie ihre bestehenden Verbindlichkeiten nicht tilgen kann. Dies kann zu finanziellen Nachteilen wie Verzugszinsen führen und im schlimmsten Fall eine Insolvenz der Emittentin nach sich ziehen. Eine unzureichende Liquidität kann daher für Anleger bis zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen.

## **Risiken aus der Geschäftstätigkeit und Branche der Emittentin**

### Kurzes Bestehen der Emittentin und ihrer Gruppe

Die Emittentin ist Teil der Unique Creo Gruppe, die erst seit wenigen Jahren (seit 5.1.2022) im Bereich der Immobilienentwicklung tätig ist. Die Emittentin selbst existiert überhaupt erst seit 7.3.2025 und verfügt daher über kein nennenswertes Anlage- oder Umlaufvermögen, das den Anlegern derzeit als Haftungsfonds zur Verfügung stünde.

Als Teil einer jungen Unternehmensgruppe kann die Emittentin für die Einschätzung der zukünftigen Unternehmensentwicklung noch kaum auf eigene Erfahrungen und gesicherte vergangenheitsbezogene Informationen zurückgreifen. Es gibt wenig Geschäftsergebnisse, die als Indikator für den zukünftigen Geschäftsverlauf dienen könnten.

Ihrer kurzen Bestandsdauer entsprechend verfügt die Emittentin noch über keine nennenswerten Einnahmen und ist als ein KMU (kleines und mittleres Unternehmen) im Sinn des Artikels 2 lit f der Prospektverordnung einzustufen.

Als KMU unterliegt die Emittentin einem Wettbewerbsnachteil gegenüber größeren Konkurrenten.

Es besteht das Risiko, dass sich das Geschäftsmodell der Emittentin insgesamt als nicht tragfähig erweist und die Emittentin in Zukunft nur geringfügige Umsätze Erlösen wird, was erhebliche negative Auswirkungen auf ihre Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben und im ungünstigsten Fall den Fortbestand der Emittentin gefährden könnte.

### Risiken der Immobilienentwicklung

In der Anfangsphase von Immobilienentwicklungsprojekten entstehen hohe Kosten, denen noch keine Einnahmen gegenüberstehen. Die Kalkulation und Planung von Immobilienentwicklungsprojekten sind von einer Vielzahl von Faktoren abhängig, die selbst bei Einhaltung der größtmöglichen unternehmerischen Sorgfalt mit erheblichen Unsicherheiten belastet sind. Entwicklungsprojekte sind oft mit Kostenüberschreitungen und Verzögerungen der Fertigstellung verbunden, die häufig durch Faktoren verursacht werden, die außerhalb der Kontrolle der Emittenten sind. Die Annahmen, aufgrund derer die Emittentin die Immobilienentwicklungsprojekte durchführt, können sich als unrichtig erweisen. Konstruktions-, Betriebs- oder anderer Risiken, die außerhalb der Kontrolle der Emittenten liegen: Preiserhöhungen oder Materialknappheit, Mangel an Ausrüstung oder Arbeitskräften, Vertragspartnerrisiken, schlechtes Wetter, Unfälle, unvorhergesehene Verzögerungen, nicht (rechtzeitig) erteilte Genehmigungen und Zustimmungen oder andere unvorhersehbare Umstände können in Kosten resultieren, die wesentlich höher sind als ursprünglich geschätzt.

Im Gegensatz zum bloßen An- und Verkauf von Immobilien trägt die Emittentin aufgrund der geplanten und durchgeführten Errichtungs-, Umbau-, Ausbau-, und Sanierungsprojekte ein größeres betriebswirtschaftliches Risiko.

Verzögerungen beim Beginn oder Abschluss von Bauprojekten können zudem Nutzungsrechte und Baubewilligungen gefährden, was dazu führen kann, dass die Projekte ausgesetzt oder beendet werden müssen.

Die genannten Risiken bestehen auch bei den Liegenschaftsprojekten, die bereits in Entwicklung sind und durch die Emission finanziert werden sollen. Die betreffenden Projekte sind noch nicht fertiggestellt und befinden sich in der Bauphase. Es besteht das Risiko, dass es nicht gelingt, die Immobilien fristgerecht fertigzustellen, (ganz oder teilweise) zu vermieten oder zu verkaufen bzw. dass die Entwicklung gänzlich scheitert oder sich als nicht umsetzbar erweist. Sollte dies der Fall sein, besteht das Risiko, dass die Emittentin nicht ausreichend Erträge aus Mieteinnahmen und Immobilienverkäufen generieren und damit die Zins- und Kapitalzahlungen der Schuldverschreibungen nicht aufbringen kann.

Für den langfristigen Erfolg der Emittentin muss diese zudem neue Liegenschaften identifizieren, die sich für eine Immobilienentwicklung eignen. Es kann nicht garantiert werden, dass dies der Emittentin auch in Zukunft gelingen wird. Jeder Erwerb von Liegenschaften und Immobilien birgt die beschriebenen



Entwicklungsrisiken, die negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und der Anleger haben können.

Ebenso besteht in der Immobilienentwicklung stets das Risiko, dass Naturkatastrophen oder ähnliche Ereignisse den Standort der Immobilien oder die erweiterte Region in besonderem Ausmaß treffen und daher ein teilweiser bis gänzlicher Wertverlust im Portfolio der Emittentin eintreten kann.

All diese Risiken der Immobilienentwicklung treffen die Emittentin im Besonderen, da sie nur in einzelne Immobilienprojekte an bestimmten Standorten investiert und von einem Scheitern einzelner Projekte damit stark betroffen ist.

#### Klumpen- und Standortrisiko

Da die Emittentin in einzelne Immobilienprojekte an bestimmten Standorten investiert, besteht der Großteil ihres künftigen Portfolios aus Immobilien an einem bestimmten Standort, wodurch ein beträchtliches Klumpenrisiko entsteht.

Durch dieses Klumpenrisiko ist die Emittentin im besonderen Maße folgenden für den Immobiliensektor typischen Risiken ausgesetzt, soweit die von der Emittentin künftig erworbenen Immobilien davon betroffen sind:

- konjunkturabhängige und sonstige Schwankungen des Immobilienmarktes;
- Schäden, Qualitäts- oder Rechtsmängel, wie insbesondere fehlerhafte Eigentums-, Miet- oder Pachtrechte, oder Baumängel bei Objekten und entsprechendes Akquisitionsrisiko;
- Unrichtigkeit eingeholter Bewertungsgutachten bzw derer Annahmen;
- wirtschaftspolitische Maßnahmen von Gesetzgebung und Regierung, insbesondere Reformen des Liegenschafts-, Wohn- und Mietrechts, des Baurechts, des Umweltrechts und des Steuerrechts;
- mangelnde Verfügbarkeit von Finanzierungen, Mietern und Käufern;
- unrichtige Beurteilung der Attraktivität und/oder des Werts einer Immobilie und/oder deren Entwicklungspotential, sodass die geplanten Erträge in solchen Fällen nicht realisierbar sind;
- mangelnde Aufrechterhaltung kritischer Infrastruktur, insbesondere der Energie-, Wasser-, und Abfallversorgung sowie der Verkehrsinfrastruktur;
- demografische Risiken wie Abwanderung oder Einwohnerrückgang, Schwankungen von Erhaltungs- und Energiekosten (Gas, Strom, Wasser, etc.) und damit in Zusammenhang schwankende Kauf- und Mietkraft;
- Kosten bzw. Haftungen im Zusammenhang mit Altlasten, Umweltbeeinträchtigungen und Schädigung durch Naturkatastrophen;
- Gefahr von Terroranschlägen, die Auswirkungen auf die Miet- und Kaufnachfrage in den betroffenen Regionen haben.

Es besteht das Risiko, dass die Emittentin die Standortattraktivität falsch einschätzt, aber auch, dass sich die Standortattraktivität aufgrund äußerer, von der Emittentin nicht beeinflussbarer Umstände (zB Naturkatastrophen, Verschlechterung der Infrastruktur, klimatische Änderungen etc) verschlechtert. In diesen Fällen kann die Emittentin die Immobilien möglicherweise nicht zu den kalkulierten Preisen vermieten oder verkaufen.

#### Risiko iZm der Erhaltung und Verwaltung der Immobilien

Der Erhaltungsaufwand für Immobilien ist ein Kostenfaktor, den die Emittentin als Eigentümerin zu tragen haben wird. Die Erhaltung des Marktstandards von Objekten kann mit erheblichen Kosten

verbunden sein, die sich womöglich nicht durch erhöhte Mieteinnahmen amortisieren werden. Darüber hinaus sind auch Erhaltungs- und Renovierungsarbeiten Gegenstand von Konstruktions-, Betriebs- oder anderer Risiken, die außerhalb der Kontrolle des Emittenten liegen. Die Unterlassung erforderlicher Erhaltungsarbeiten oder Instandsetzungsarbeiten kann Mieter dazu berechtigen, Mietzahlungen zurückzubehalten oder herabzusetzen oder zu mindern oder Verträge vorzeitig zu beenden oder davon zurückzutreten.

Unabhängig der Erhaltung der Immobilien kann die Emittentin auch aus sonstigen Gründen Schwierigkeiten haben, Mieter zu finden und/oder Mietverträge mit den erwarteten Konditionen abzuschließen. Dies kann insbesondere erfolgen, wenn die Reputation der jeweiligen Immobilie sich verschlechtert. Ebenso kann eine Neuvermietung oder Verlängerung bestehender Mietverträge schwierig sein, wenn sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der jeweiligen Region verschlechtern und/oder zu viele weitere vergleichbare Immobilien im Umfeld entstehen. Auch ist es möglich, dass Mieter von Objekten der Emittentin ihre Mietverträge kündigen oder ihre Mietverträge aus anderen Gründen nicht mehr erfüllen. In solchen Fällen oder bei leerstehenden Immobilien besteht das Risiko, dass bei Neu- und Anschlussvermietungen die bisherigen oder die kalkulierten Mieten nicht erzielt werden können. Bei auslaufenden Mietverträgen über von der Emittentin derzeit und/oder künftig gehaltenen Immobilien besteht das Risiko, dass nicht sofort eine Anschlussvermietung möglich ist oder eine Anschlussvermietung nur unter Bedingungen erfolgen kann, die für die Emittentin weniger attraktiv sind als bisher. Ebenso besteht bei Mietverträgen das Risiko, dass Mieter die Objekte nicht vertragsgemäß räumen und zeit- und kostenaufwändige Delogierungen erforderlich werden.

#### Abhängigkeiten

Die Emittentin ist Teil der Unique Creo Gruppe und wird mehrheitlich von dieser gehalten (unmittelbare Mehrheitsgesellschafterin ist die Unique Creo Residential II GmbH). Die Entwicklung der Liegenschaftsprojekte erfolgt dabei nicht durch die Emittentin selbst, sondern durch Gruppengesellschaften. Diese doppelte Rolle als Mehrheitsgesellschafterin und Hauptlieferantin der von der Emittentin zu erwerbenden Assets begründet ein Abhängigkeitsverhältnis der Emittentin von der Unique Creo Gruppe. Der Erfolg der Emittentin hängt wesentlich von der Fähigkeit der Unique Creo Gruppe ab, geeignete Immobilienprojekte zu entwickeln, die die Emittentin durch eingeräumte Kaufoptionen erwerben und verwalten kann. Sollte die Unique Creo Group ihre Geschäftstätigkeit einstellen oder ihre Projekte nicht wie geplant realisieren können, wäre die Emittentin nicht in der Lage, die Immobilien im vorgesehenen Umfang zu erwerben. Dies würde die geplanten Umsätze und das Wachstum des Unternehmens erheblich gefährden und somit auch die Rückzahlbarkeit des von den Anlegern zur Verfügung gestellten Kapitals.

Die Emittentin ist zudem vom Knowhow ihrer Geschäftsführung und des technischen Führungsteams abhängig: Die Geschäftsführerin, Denisa Nicoletta Mihalache, ist verantwortlich für die Gesamtstrategie der Emittentin und verfügt über einen umfangreichen Erfahrungsschatz im Technologiesektor. Als zentrale Schnittstelle zu Investoren steuert sie die finanziellen und partnerschaftlichen Beziehungen. Ihr Wissen, ihre Entscheidungen und ihr Netzwerk sind damit wesentlich für die Stabilität, Entwicklung und den langfristigen Erfolg des Unternehmens. Ebenso entscheidend für den Erfolg der Emittentin ist das derzeitige technische Führungsteam, das die Entwicklung, Sicherheit und Skalierbarkeit der verwendeten Blockchain-Plattform und Token-Lösung trägt. Ein Weggang des technischen Teams würde voraussichtlich zu spürbaren Verzögerungen in der Weiterentwicklung und im laufenden Betrieb führen.

Schließlich bestehen Abhängigkeiten von Dritten bzw. von Vermögenswerten, die nicht im Eigentum der Emittentin stehen. So setzt die Emittentin für die verwendete Technologie zur Tokenisierung der Schuldverschreibungen momentan noch verstärkt auf Lizenzen, Entwicklungsinfrastrukturen und Leistungen externer Anbieter. Für den Betrieb der Plattform werden mehrere marktübliche Drittanbieter-Dienste verwendet (Cloud-Services, Zahlungsdienstleister etc), die nicht im Eigentum der Emittentin stehen. Im Hinblick auf die Abwicklung der grundbücherlichen Sicherstellung ist die Emittentin zudem von dem Gemeinsamen Vertreter abhängig. Sollte es zu einer Beendigung der Partnerschaft der externen Dienstleister bzw. zu einem Ausfall der von diesen zur Verfügung gestellten Produkte kommen, kann dies die Geschäftstätigkeit der Emittentin beeinträchtigen und, sofern nicht rechtzeitig Alternativen gefunden werden können, den Unternehmensbetrieb gefährden. Kann das Geschäftsmodell der Emittentin nicht wie geplant fortgeführt werden, kann sich das negativ auf die Rückzahlbarkeit des von den Anlegern zur Verfügung gestellten Kapitals auswirken.

## Insolvenzrisiko der Gruppengesellschaften

Die durch die Emission finanzierten Projekte werden in der Bauphase nicht von der Emittentin selbst entwickelt, sondern durch andere Gesellschaften der Unique Creo Group. Die Gruppengesellschaften werden der Emittentin Kaufoptionen einräumen, deren Ausübung durch die von der Emittentin eingesammelten Gelder finanziert werden soll. Erst zu diesem Zeitpunkt wird die Emittentin Eigentümerin der Liegenschaften. Bis zum Erwerb durch die Emittentin stehen die Liegenschaft im Eigentum der Gruppengesellschaften und sind mit Hypotheken von fremdfinanzierenden Kreditinstituten belastet. Sollte es im Zuge der Übereignung zur Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung der Gruppengesellschaften kommen, bevor die Emittentin rechtswirksam Eigentum an den Liegenschaften erworben hat, kann es dazu kommen, dass der Eigentumsübergang auf die Emittentin nicht möglich ist und diese auf schadenersatzrechtliche Insolvenzforderungen beschränkt ist. Ebenso kann es im Fall der Insolvenz der Gruppengesellschaften dazu kommen, dass der Erlös der Liegenschaften den Anlegern trotz grundbücherlicher Sicherung nicht bzw. nur in beschränktem Ausmaß als Haftungsfonds zur Verfügung stehen, weil zu diesem Zeitpunkt die Pfandrechte der Hypothekargläubiger womöglich noch nicht rechtswirksam gelöscht wurden und diese somit vorrangig zu befriedigen sind.

## **Rechtliche und regulatorische Risiken**

### Regulatorische Risiken

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin ist in erheblichem Maße von den geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung, die Verwaltung und den Verkauf von Immobilien in Österreich und die Verwendung von Kryptowerten abhängig. Es besteht das Risiko von wesentlichen Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen.

In Österreich bestehen etwa komplexe Regelungen zum Schutz von Mietern, die in der politischen Diskussion sehr präsent und sohin einer erhöhten Gefahr der unvorhergesehenen Änderung unterliegen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es in Zukunft zur Verschärfung von Mieterschutzbestimmungen kommt, die das Geschäftsmodell der Emittentin negativ beeinträchtigen.

Neben den allgemeinen Bedingungen des Zivil-, Steuer- und öffentlichen Rechts, darunter vor allem auch das Baurecht inklusive Brand- und Schallschutzbestimmungen sowie Umwelt- und Energierechts, besteht ein nicht zu vernachlässigendes Risiko einer aufsichtsrechtlichen Konzessions-, Registrierungs-, oder ähnlichen Pflicht. Insbesondere kann hinsichtlich des Anwendungsbereichs auf Immobiliengesellschaften nicht ausgeschlossen werden, dass die Vorschriften des Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz („AIFMG“) auf die Emittentin Anwendung finden. Sollte das Geschäftsmodell der Emittenten als eine nicht-operative Tätigkeit unter Verfolgung einer Anlagestrategie eingestuft werden, besteht das Risiko, dass Anlagen künftig als alternativer Investmentfonds nach dem österreichischen Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG) qualifiziert werden. In diesem Fall wäre eine entsprechende Konzessionierung als alternativer Investmentfonds Manager erforderlich, was mit hohem und womöglich nicht zu bewältigendem Kostenaufwand verbunden wäre, sodass die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit womöglich einstellen müsste. Für den Fall, dass die Emittentin ein konzessionspflichtiges Geschäftsmodell gemäß AIFMG ohne entsprechende Konzession betreibt, begeht sie eine Verwaltungsübertretung, die mit bis zu EUR 100.000 geahndet werden kann. Ebenso kann die FMA der Emittentin den Vertrieb von OWN1-Token untersagen und/oder die Einstellung des Geschäftsbetriebs anordnen, was dazu führen kann, dass Anleger die OWN1-Token nicht erhalten und bereits geleistete Zeichnungsbeträge rückabgewickelt werden müssen. Eine Konzessionspflicht könnte daher im Ergebnis gleichbedeutend mit der Einstellung des Unternehmens und daher einem Totalverlust der Anleger sein.

Die gesetzlichen Rahmenbedingungen für Kryptowerte und tokenisierte Vermögensgegenstände (wie die EU-MiCA-Verordnung) entwickeln sich dynamisch. Derzeit sind Finanzinstrumente wie die Schuldverschreibung von der Anwendung der MiCA-Verordnung ausgenommen. Allerdings könnten neue Gesetze oder regulatorische Anforderungen künftig die Technologie, den Handel oder die Steuerbehandlung der Schuldverschreibungen beeinträchtigen oder verteuern und sich negativ auf deren Wert auswirken. Soweit die Änderung der Rahmenbedingungen eine Verschärfung bedeutet, kann dies einen wesentlichen Einfluss auf den Erfolg und die Fortführung der Geschäftstätigkeit der Emittentin haben. Ein solches Risiko besteht gerade bei kryptobasierten Geschäftsmodelle wie jenes

der Emittentin, die auf keine etablierte Regulierungspraxis zurückblicken können und noch wenig Marktvertrauen genießen. In manchen Jurisdiktionen sind Kryptowerte verboten, was auch in Österreich oder Deutschland künftig nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Die rechtliche Qualifikation von tokenisierten Wertpapieren ist in vielen Jurisdiktionen, einschließlich Österreich, noch nicht abschließend geklärt oder durch Gerichtsurteile gefestigt. Es besteht das Risiko, dass Aufsichtsbehörden oder Gerichte die Schuldverschreibungen rechtlichen dergestalt einordnen, dass unvorhergesehene regulatorische Konsequenzen, Steuerpflichten oder Compliance-Kosten für die Emittentin eintreten, die auch das Risiko des Zahlungsausfalls zulasten der Anleger nach sich ziehen können.

#### Zivilrechtliche Ansprüche gegen die Emittentin

Es besteht die Gefahr, dass die Emittentin unerwarteten Gewährleistungs- und/oder Schadensersatzansprüchen aus dem Verkauf oder der Vermietung von Immobilien ausgesetzt ist oder Regressansprüche nicht erfolgreich durchsetzen kann. Die Emittentin könnte bei der Vermietung und Veräußerung von Immobilien wegen Sach- oder Rechtsmängeln in Anspruch genommen werden. Die Gewährleistungs-, Haftungs- und sonstigen Risiken aus dem Verkauf und der Vermietung könnten auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin eine höchst nachteilige Auswirkung haben.

#### Altlasten und Umweltschäden

Es besteht das Risiko, dass Altlasten oder Umweltschäden (wie z.B. Verunreinigung von Gewässern oder Böden) auf den Grundstücken, welche die Emittentin erworben hat, bisher nicht erkannt wurden und dass diese Schäden erst später auf den Grundstücken entdeckt werden, oder, dass bereits erkannte Risiken falsch eingeschätzt worden sind. Dadurch könnten Schäden insbesondere an angrenzenden Liegenschaften oder der Umwelt an sich verursacht werden. Würden solche Umweltbeeinträchtigungen oder Schäden ersichtlich, könnte die Emittentin wegen der Pflicht zur Beseitigung dieser Altlasten einer hohen Kostenlast sowie Schadensersatzansprüchen Dritter ausgesetzt sein. Diese Kosten könnte die Emittentin allein tragen müssen, wenn etwaige Rückgriffsansprüche gegen die ältere Eigentümer der Grundstücke oder Verursacher der Schäden nicht bestehen, nicht durchsetzbar oder uneinbringlich sind. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Anspruchsgegner insolvent ist oder die Ansprüche nicht bestehen oder verjährt sind. Dabei könnten die Verjährungsfristen gegen den Anspruchsgegner kürzer sein als die der Ansprüche gegen die Emittentin. Umweltschäden könnten daher die finanzielle Lage der Emittentin erheblich beeinträchtigen.

#### Steuern und Gebühren

Die Entwicklung von Immobilienprojekten und die Ausgabe von Wertpapieren hängt nicht unwesentlich von den geltenden Besteuerungs- und Gebührenvorschriften ab. Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass die derzeitige steuer- und gebührenrechtliche Situation in der Zukunft unverändert fortbesteht. So könnten sich beispielsweise die für den Verkauf von Liegenschaften durch Immobiliengesellschaften geltenden Einkommens- oder Grunderwerbssteuersätze erhöhen. Ebenso ist denkbar, dass sich in Zukunft die steuerliche Behandlung für tokenisierte Wertpapiere verschärfen wird, sodass Anleger beim Verkauf der Schuldverschreibungen eine höhere Steuerlast trifft als nach derzeitiger Rechtslage.

Anleger sind zudem selbst dafür verantwortlich, dass die von ihnen durch OWN1-Token realisierten Gewinne, soweit erforderlich, nach den geltenden Vorschriften versteuert werden. Die Emittentin hat keine Evaluierung der Besteuerung von laufenden Einkünften oder etwaigen realisierten Wertsteigerungen aus der Veräußerung von OWN1-Token vorgenommen und ist dazu auch nicht verpflichtet. Anleger tragen das Risiko, dass ihre Rendite durch Steuerpflichten verringert werden. Dieses Risiko erhöht sich durch den Einsatz der Token-Technologie: Die steuerliche Behandlung von Erwerb, Holding, Verkauf und Fälligkeit tokenisierter Schuldverschreibungen ist komplex und möglicherweise uneinheitlich. Anleger tragen die alleinige Verantwortung für ihre steuerliche Einordnung und korrekte Versteuerung. Es besteht das Risiko von Nachforderungen durch Finanzbehörden aufgrund von Fehlinterpretationen.

## 5.2 Wertpapierbezogene Risiken

### Risiken in Bezug auf die Beschaffenheit der Wertpapiere

#### Ausfall- und Bonitätsrisiko

Die Werthaltigkeit des Rückzahlungsanspruches der Anleger hängt von der Bonität und Liquidität der Emittentin ab. Es gibt keine Garantie für den Eintritt der wirtschaftlichen Ziele und Erwartungen der Emittentin. Um die Zinsen der Schuldverschreibung und die Rückzahlung des Kapitals bei Fälligkeit zu gewährleisten, benötigt die Emittentin entsprechende Liquiditätsreserven oder muss vor dem Laufzeitende die Refinanzierung der Schuldverschreibungen sicherstellen. Deshalb besteht bei Unternehmensanleihen, wie der vorliegenden, stets das Risiko eines partiellen oder sogar vollständigen Verlustes der Kapitaleinlagen und der Zinsen.

Die geplante grundbücherliche Sicherstellung der Anleger ändert nichts an dem Umstand, dass ihre Ansprüche gegenüber der Emittentin schuldrechtlich nachrangig ausgestaltet sind (siehe sogleich unter „Qualifizierter Rangrücktritt“) und damit im besonderen Maße von der Bonität der Emittentin abhängig sind.

Durch die geplante Eintragung des Gemeinsamen Vertreters im Grundbuch der durch die Emission finanzierten Liegenschaften sollen Anleger zwar ein besonderes Befriedigungsrecht (Pfandrecht) an den Liegenschaften erhalten, das sie in einem Exekutions- oder Insolvenzverfahren zwangsweise durchsetzen können. Dieses Befriedigungsrecht bezieht sich aber ausschließlich auf den Verwertungserlös der vom Pfandrecht betroffenen Liegenschaft(en) (Sachhaftung). Eine darüber hinausgehende bevorrechtete Stellung der Anleger im Hinblick auf die Emittentin bzw. ihrer sonstigen Vermögenswerte ist damit nicht verbunden. Das Ausfallsrisiko der Anleger kann durch die geplante grundbücherliche Sicherstellung somit nicht eliminiert werden:

Insbesondere kann zum Zeitpunkt der Emission nicht garantiert werden, dass die Anleger auch tatsächlich eine entsprechende Rechtsstellung erlangen. Das Bestehen der Sicherstellungsrechte hängt davon ab, dass die finanzierten Projektliegenschaften überhaupt in das Eigentum der Emittentin übergehen, die grundbücherliche Eintragung des Gemeinsamen Vertreters zugunsten der Anleger auch tatsächlich erfolgt und dabei die bestehenden Hypotheken der fremdfinanzierenden Kreditinstitute bezahlt und gelöscht werden. Erst danach erhalten Anleger – vermittelt durch den Gemeinsamen Vertreter – den intendierten ersten Rang im Grundbuch. Dass es dazu kommt, hängt maßgeblich vom Erfolg der Emission ab, weil der Erwerb der Liegenschaften und die Löschung der Hypotheken Kapital erfordern, das durch die Emission bereitgestellt werden soll (siehe oben „Emissionsrisiko“ unter „Emittentenbezogene Risiken“).

Aber auch aus sonstigen Gründen kann es dazu kommen, dass die Sicherstellung nicht bzw. nicht rechtzeitig vor Zahlungsausfall oder dem Eintritt der Insolvenz der Emittentin erfolgt. Die Eintragung der Pfandrechte kann etwa wegen länger als erwartet dauernden Grundbuchsverfahren, Fehlern bei der Beantragung der Einverleibung der Pfandrechte im Grundbuch, fehlenden Zustimmungen einzelner Gläubiger zur weiteren Belastung der Liegenschaften oder fehlenden Rangrücktrittserklärungen vorrangig besicherter Gläubiger ausbleiben. Ebenso kann es dazu kommen, dass die Bestellung des Gemeinsamen Vertreters nicht oder nicht fristgerecht erfolgt bzw. das Gericht die Genehmigung der Bestellung versagt, die für die Eintragung erforderlich ist. In all diesen Fällen erhalten Anleger womöglich keine rechtzeitige Sicherstellung und sind somit auf ihre schuldrechtlichen Ansprüche beschränkt.

Selbst bei Bestehen einer Sicherstellung kann es ferner dazu kommen, dass diese im Betreibungsfall nur zu einer Teilbefriedigung oder gar keiner Befriedigung der Anleger führt. Die Befriedigung der Ansprüche der Anleger hängt maßgeblich vom Wert der Liegenschaft im Verwertungszeitpunkt und der Höhe der Forderungen der ansonsten im Zuge der Liegenschaftsverwertung zu befriedigenden Gläubigern ab. Da sämtlichen Anlegern dieselbe Rechtsstellung zukommen soll, konkurrieren sie untereinander, sodass der Verwertungserlös, wenn er nicht die Gesamthöhe der Forderungen erreicht, aliquot auf die Anleger aufgeteilt wird. Ebenso kann es dazu kommen, dass Dritte (zB betreibende Gläubiger in einem Exekutionsverfahren) noch vor Eintragung des Pfandrechts Rechte an der Liegenschaft erhalten und damit vor den Anlegern zu befriedigen wären.

### Qualifizierter Rangrücktritt

Die Schuldverschreibungen unterliegen einer qualifizierten Nachrangklausel, wodurch Gläubiger der Schuldverschreibungen im Rang allen anderen Gläubigern der Emittentin nachgereiht sind. Anleger können Zins- und Kapitalzahlungen daher trotz Fälligkeit nicht verlangen, wenn die Emittentin durch eine Auszahlung insolvent werden würde. Auch werden qualifiziert nachrangige Gläubiger bei Feststellung einer allfälligen Insolvenz nicht berücksichtigt und im Fall eines Insolvenzverfahrens zuletzt – nach allen anderen Gläubigern – bedient. Die Anleger tragen daher das Risiko, die Einleitung eines Insolvenzverfahrens nicht beantragen zu können und bei einer Insolvenz aufgrund der Nachrangigkeit keine Zahlungen zu erhalten, was zu einem Totalverlust führen kann.

Die Stellung der Anleger in einem Insolvenzverfahren wird bei Bestehen der geplanten grundbücherlichen Sicherung zwar insofern verbessert, als sie – vertreten durch den Gemeinsamen Vertreter – über ein Pfandrecht an den finanzierten Liegenschaften verfügen sollen und daher hinsichtlich des Verwertungserlöses der Liegenschaft vorrangig befriedigt werden. Es kann zum Zeitpunkt der Emission jedoch weder garantiert werden, dass die grundbücherliche Sicherung tatsächlich stattfinden wird noch, dass der Verwertungserlös den Ausfall der Anleger decken wird (siehe dazu näher oben unter „Ausfalls- und Bonitätsrisiko“). Soweit die Ansprüche der Anleger daher nicht durch die Verwertung der geplanten Pfandrechte befriedigt werden können, partizipieren sie als nachrangige Gläubiger erst nach sämtlichen (nicht-nachrangigen) Insolvenzgläubigern an den Verteilungen im Insolvenzverfahren.

Das Verlustrisiko durch die qualifizierte Nachrangigkeit steigt, wenn die Emittentin weiteres Fremdkapital aufnimmt. Die Emittentin ist hinsichtlich ihrer Berechtigung zur Aufnahme von Fremdkapital während der Laufzeit der Schuldverschreibungen nicht beschränkt. Hierbei kann die Emittentin Gläubigern auch Kreditsicherheiten einräumen. Weil die Forderungen der Gläubiger der gegenständlichen Schuldverschreibungen auf Bezahlung der Zinsen und Rückzahlung des Kapitals nachrangig sind, kann die Aufnahme von nicht nachrangigem Fremdkapital das Risiko der Anleger erhöhen, dass ihre Forderungen nicht fristgerecht und vollständig bezahlt werden.

Die qualifizierte Nachrangklausel gilt sowohl vor als auch nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens sowie im Falle des Liquidationsverfahrens. Die Ansprüche sind dauerhaft in ihrer Durchsetzung gesperrt, solange und soweit die Emittentin durch die Zahlung der Ansprüche insolvent werden würde. Durch den vereinbarten qualifizierten Rangrücktritt tragen die Anleger ein unternehmerisches Risiko, das höher ist als das eines regulären Fremdkapitalgebers (eigenkapitalähnliche Haftungsfunktion). Trotzdem erhalten Anleger keine gesellschaftsrechtlichen Mitwirkungsrechte und haben nicht die Möglichkeit, auf die Realisierung des unternehmerischen Risikos einzuwirken. Der qualifizierte Rangrücktritt kann zu einer dauerhaften Nichterfüllung der Forderungen der Anleger aus der Schuldverschreibung und damit zum Totalverlust führen.

### Kündungsverzicht und Wiederveranlagung

Die Schuldverschreibung kann frühestens zum 31.12.2031 erstmals vom Anleger gekündigt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt geben Anleger einen Kündungsverzicht ab und können in diesem Zeitraum damit die Rückzahlung des investierten Kapitals nicht aufgrund einer ordentlichen Kündigung verlangen. Für Anleger mit kurzfristigem Kapitalbedarf bedeutet dies, dass sie zum gewünschten Zeitpunkt grundsätzlich nicht über das eingesetzte Kapital verfügen können. Sollte die Emittentin von ihrem ordentlichen Kündigungsrecht Gebrauch machen, besteht für die Anleger das Risiko, dass sie das freigewordene Kapital nicht oder im Verhältnis zu den hier vereinbarten Konditionen nur zu ungünstigeren Konditionen anderweitig anlegen können.

### Keine Einlagensicherung

Die Schuldverschreibung stellt keine Einlage dar und unterliegt daher keiner gesetzlich vorgeschriebenen oder freiwilligen Einlagensicherung. Bei Ausfall der Emittentin werden an die Anleger keine Zahlungen von Seiten Dritter (zB einem Einlagensicherungsfonds) geleistet.

### Eingeschränkte Handelbarkeit

Die Ansprüche der Anleger gegen die Emittentin aus der Schuldverschreibung können nur gemeinsam mit den diese repräsentierenden OWN1-Token übertragen werden. Nach den Anleihebedingungen ist die Abtretbarkeit zudem von der Freigabe des Erwerbers durch die Emittentin (Whitelisting) abhängig. Es besteht keine Zulassung der OWN1-Token zum Handel an einem geregelten Markt, einem MTF oder einem KMU-Wachstumsmarkt noch ist eine solche geplant. Die OWN1-Token können daher möglicherweise nicht veräußert werden. Dieses Risiko besteht auch dann, wenn eine Platzierung der OWN1-Token auf einer geeigneten Plattform in der Zukunft erfolgen sollte. Die Emittentin hat auch diesfalls keinen Einfluss auf die Veräußerbarkeit der OWN1-Token oder die Bildung eines Marktpreises. Das Risiko, dass der Anleger keinen Käufer für den OWN1-Token findet oder nur zu einem aus seiner Sicht zu geringen Preis verkaufen kann, trägt damit allein der Anleger.

### Fehlende Einflussmöglichkeit auf die Emittentin oder die Mittelverwendung

Die Schuldverschreibung begründet ausschließlich schuldrechtliche Ansprüche gegen die Emittentin und gewährt keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und/oder Stimmrechte an bzw. in der Gesellschafterversammlung der Emittentin. Es können in der Gesellschafterversammlung der Emittentin Gesellschafterbeschlüsse gefasst werden, die sich nachteilig für die einzelnen Anleger auswirken können. Die Anleger haben keine Möglichkeit, auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin Einfluss zu nehmen. Dies gilt auch für die Verwendung des durch die Ausgabe der Wertpapiere eingeworbenen Kapitals. Aus den Wertpapieren ergeben sich keine Ansprüche, auf irgendeine Art und Weise auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin Einfluss zu nehmen. Fehlerhafte oder ungünstige Entscheidungen wirken sich unmittelbar auch nachteilig auf die Investitionen der Anleger aus, ohne dass diese die Möglichkeit hätten, solche nachteiligen Maßnahmen zu beenden oder Gegenmaßnahmen einzuleiten. Es besteht daher die Gefahr, dass die Emittentin Entscheidungen trifft, mit denen Anleger nicht einverstanden sind. Die Anleger unterliegen dadurch dem Risiko, dass sie eine ihren Vorstellungen widersprechende Geschäftstätigkeit der Emittentin nicht verhindern können.

### Transaktionskosten und Gebühren

Bei der Übertragung oder dem Tausch von Blockchain-basierten Vermögenswerten wie den OWN1-Token können Nebenkosten anfallen, insbesondere Transaktionsgebühren auf der Avalanche-Blockchain. Die Gebühren und Nebenkosten unterliegen Schwankungen. Sämtliche Gebühren und Nebenkosten der Übertragung sind vom Anleger zu tragen. Sie wirken sich damit auf den Wert der Anlage aus und können die Rendite, falls vorhanden, insbesondere bei einem kleinen Investment verringern.

### Risiken durch die Vertretung iSd KuratorenG

Die geplante Eintragung der Anleger im Grundbuch der finanzierten Liegenschaften erfolgt nicht individuell. Vielmehr werden die Anleger als Gesamtheit durch den Gemeinsamen Vertreter vertreten. Der Gemeinsame Vertreter ist gem § 15a KuratorenG für die das Pfandrecht betreffenden Verfügungen zuständig, sodass Anlegern im Rahmen des Aufgabengebietes des Gemeinsamen Vertreters keine individuelle Aktivlegitimation (= Möglichkeit zur selbständigen Geltendmachung) zukommt. Die Geltendmachung von Ansprüchen der Anleger unterliegt dabei den Beschränkungen der Anleihebedingungen (siehe Anlage 1 dieses Prospekts) und mit dem Gemeinsamen Vertreter abzuschließenden Pfandbestellungsvertrag (siehe Anlage 2 dieses Prospekts).

Unbeschadet dieser Beschränkungen sieht das KuratorenG auch sonst in verschiedenen Fällen, etwa bei Gefährdung der Interessen einer Mehrzahl an Anlegern (insb Falle der Insolvenz der Emittentin), vor, dass Anleger ihre Ansprüche aus den Schuldverschreibungen nicht selbst ausüben können, sondern die Rechte der Gläubiger der Schuldverschreibungen von einem vom zuständigen Gericht zu bestellenden Kurator mit Wirkung für alle Gläubiger der Schuldverschreibungen wahrgenommen werden. Im Hinblick auf die dem Kurator obliegenden Aufgaben sind Anleger auf dessen Handlungen angewiesen, wozu auch die Verwertung der Pfandrechte an den Liegenschaften und damit die Durchsetzung der Sicherstellungsrechte der Anleger zählen kann.

Sowohl beim Gemeinsamen Vertreter als auch allenfalls zu bestellenden gemeinsamen Kurator besteht einerseits das Risiko, dass deren mit Wirkung für alle Anleger gesetzten Handlungen nicht im Interesse

einzelner Anleihegläubiger liegen. Dies kann die Durchsetzung der individuellen Interessen einzelner Anleihegläubiger behindern oder unmöglich machen. Die Umsetzung von Durchsetzungsschritten durch den Gemeinsamen Vertreter bzw. gemeinsamen Kurator kann andererseits einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen, in welchem Nachteile für die Anleger (zB durch zwischenzeitliche Wertminderungen) entstehen können.

Anleger sind schließlich dem Risiko von Pflichtverletzungen durch den Gemeinsamen Vertreter ausgesetzt. Der Gemeinsame Vertreter ist zur Interessenwahrung der Anleger verpflichtet und unterliegt den Bestimmungen des abzuschließenden Pfandbestellungsvertrags (siehe Anlage 2 dieses Prospekts). Die Anleger sind dem Risiko ausgesetzt, dass der Gemeinsame Vertreter diese und sämtliche weiteren Pflichten gemäß Anleihebedingungen nicht oder nicht fristgerecht erfüllt. Darüber hinaus besteht ein Risiko aus dem Umstand, dass die Versicherungssumme der vom Gemeinsamen Vertreter abgeschlossenen Haftpflichtversicherung begrenzt ist. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese Risiken bis hin zu einem Totalausfall des eingesetzten Kapitals der Anleger führen.

#### Änderung von rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen

Die Bedingungen der Schulverschreibungen unterliegen österreichischem Recht, wie es im Zeitpunkt der Prospektbilligung gilt. Änderungen von Gesetzen, Verordnungen, Rechtsprechungspraxis und Verwaltungspraxis können die Gläubiger der Schulverschreibungen negativ beeinträchtigen. Insbesondere können sich Steuergesetze sowie deren Vollzugspraxis (gerade in Bezug auf Kryptowerte) künftig verändern. Die Höhe der Rendite, die der Anleger letztlich erzielt, hängt maßgeblich von der individuellen steuerrechtlichen Situation des Gläubigers der Schulverschreibungen ab. Die Emittentin kann keine Aussagen zu den Auswirkungen möglicher Änderungen des österreichischen Rechts und/oder der Rechts- bzw. Verwaltungspraxis treffen. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, Gläubiger der Schulverschreibungen über solche Änderungen, insbesondere auch im Fall von Änderungen der Steuerrechtslage und Vollzugspraxis, zu informieren.

### **Risiken aufgrund des Einsatzes neuer Technologien (Tokenisierung)**

#### Wallet- und Private Key Risiken

OWN1-Token werden in Smart Contracts über die Avalanche-Blockchain generiert und übertragen und erfordern eine technisch kompatible Wallet des jeweiligen Anlegers. Smart Contracts sind selbstausführende digitale Verträge auf einer Blockchain, bei denen programmierter Code automatisch festgelegte Bedingungen prüft und bei Eintritt dieser Bedingungen ohne menschliches Zutun Transaktionen oder Handlungen ausführt. Die Anleger tragen die Verantwortung für die Auswahl sowie die sichere Aufbewahrung des Private Keys der Wallet, um Token empfangen und über diese verfügen zu können. Die Emittentin kann nicht überprüfen, ob Anleger tatsächlich im Besitz des privaten Schlüssels der angegebenen Lieferadresse sind, ob eine Adresse von einer Exchange oder einer persönlichen Wallet verwendet wird, oder ob die verwendete Wallet-Software Token auf der Avalanche-Blockchain unterstützt. Die Anleger können die von der Emittentin angebotene kompatible Lösung wählen, sind dazu aber nicht verpflichtet. Die Emittentin überträgt die OWN1-Token auf eine Lieferadresse, die Anleger der Emittentin gegenüber angeben. OWN1-Token basieren auf der Avalanche-Technologie. Wird eine Adresse verwendet, die Avalanche-Technologie nicht unterstützt oder sind die Anleger nicht im Besitz ihres privaten Schlüssels bzw verlieren sie den Zugang, können sie auf die ausgegebenen OWN1-Token nicht zugreifen, was einem Totalverlust gleichkommen kann.

Die Übertragung von OWN1-Token erfordert zudem die korrekte Eingabe der Empfängeradresse, für die einzig und allein der Anleger verantwortlich ist. Sollte unbeabsichtigt eine falsche Wallet-Adresse eingetragen werden, kommt es aufgrund der technischen Besonderheiten der Blockchain in vielen Fällen zur Unmöglichkeit der Rückabwicklung. Die Übertragung von OWN1-Token an eine falsche oder fremde Wallet-Adresse ist daher regelmäßig mit einem Totalverlust gleichzuhalten.

#### Programmierungsfehler und Sicherheitslücken

Für die Programmierung des Smart Contracts wird die Avalanche-Technologie verwendet. Die Schulverschreibungen werden durch einen oder mehrere Smart Contracts repräsentiert und verwaltet. Fehler, Sicherheitslücken (Bugs) oder böswillige Design-Schwächen (Backdoors) in diesen Smart



Contracts können zu einem unwiderruflichen Verlust oder Diebstahl der Schuldverschreibungen führen. Smart Contracts sind nach ihrer Bereitstellung in der Regel nicht änderbar.

Durch bereits vorhandene Programmierfehler bei den Token Standard-Protokollen oder bei Anpassung der Token Standards entstandene Programmierfehler und Sicherheitslücken bei Smart Contracts kann der Zugriff auf OWN1-Token für Anleger vorübergehend oder endgültig unmöglich werden. Für die Anleger kann das bedeuten, dass sie OWN1-Token und damit auch die Rechte aus der Schuldverschreibung nicht übertragen können.

Die Funktionsfähigkeit der Schuldverschreibungen ist zudem von der einwandfreien Funktion und Verfügbarkeit der zugrundeliegenden Blockchain-Plattform abhängig. Technische Ausfälle, Überlastungen des Netzwerks (hohe Transaktionsgebühren, "Congestion"), Hard Forks (Abspaltungen des Netzwerks) oder fundamentale Änderungen am Protokoll können den Handel, die Übertragbarkeit oder den Zugriff auf die Tokens zeitweise oder dauerhaft unmöglich machen.

#### Risiko der Fehlerhaftigkeit der angebotenen Tokenverwahrung

Die Emittentin bietet Anlegern über ihre Tochtergesellschaft ownitnow Technologies s.r.o kostenlos die Verwahrungsmöglichkeit in einer kompatiblen Wallet an. Es besteht das Risiko, dass diese Lösung fehlerbehaftet ist und/oder für mögliche Hackerangriffe anfällig ist. Dadurch können Anleger möglicherweise vorübergehend oder dauerhaft ihren Zugriff auf ihre OWN1-Token verlieren. Durch den Zugriffsverlust können Anleger womöglich dauerhaft die Verfügung über ihre OWN1-Token verlieren, was wirtschaftlich einem Totalverlust ihres Kapitals gleichkommt.

#### Risiko durch Hackerangriffe

Blockchain-Netzwerke, Kryptobörsen und insbesondere die digitalen Wallets der Anleger sind Ziel von Cyberkriminalität (Hacking, Phishing, Betrug). Anleger sind selbst für die sichere Aufbewahrung ihrer Private Keys (Zugangsschlüssel) verantwortlich. Der Verlust der Private Keys führt zu einem unwiderruflichen und endgültigen Totalverlust der Schuldverschreibungen; eine Wiederherstellung ist technisch unmöglich.

Ebenso besteht das Risiko von Hackerangriffen auf von der Emittentin genutzte IT-Infrastruktur oder sonstige für die Generierung und Übertragung der für OWN1-Token wesentliche Netzwerke und Technologien. Dies gilt auch im Hinblick auf die technische Verwahrung der OWN1-Token. Dadurch können Anleger möglicherweise vorübergehend oder dauerhaft ihren Zugriff auf ihre OWN1-Token verlieren. Durch den Zugriffsverlust können Anleger womöglich dauerhaft die Verfügung über ihre OWN1-Token verlieren, was wirtschaftlich einem Totalverlust ihres Kapitals gleichkommt.

#### Blockchain-Risiko

Die Emittentin nutzt für die Ausgabe der OWN1-Token die Blockchain-Technologie und damit eine verhältnismäßig junge und wenig erprobte Technologie. Für die Anleger besteht das Risiko, dass diese Technologie technischen Schwierigkeiten ausgesetzt ist oder ihre Funktionsfähigkeit durch äußere Einflüsse beeinträchtigt wird. Die Avalanche-Blockchain basiert auf einem Konsensmechanismus, der sie für Angriffe auf das gesamte Netzwerk anfällig macht. Gelingt es einem Angreifer über 50 % der Hashrate zu generieren, kann ein Angreifer die Kontrolle über das Netzwerk erlangen, wodurch auch Transaktionen über OWN1-Token verhindert oder rückgängig gemacht werden könnten. Auch besteht das Risiko sog Distributed Denial of Service (DDoS) Attacken. Bei diesen können Angreifer ein Netzwerk oder eine Blockchain mit einer hohen Anzahl von Anfragen und/oder Transaktionen überlasten und das Netzwerk beziehungsweise die entsprechende Blockchain (temporär) unbenutzbar machen. Sollte durch eine DDoS Attacke eine kritische Transaktionszahl für einen längeren Zeitraum überschritten werden, wäre es nicht möglich, OWN1-Token zu übertragen.

Auch ansonsten hat die Emittentin keinen Einfluss auf die Avalanche-Blockchain. Es ist unklar, ob die Avalanche-Blockchain künftig weiter durch die entsprechende Community betrieben und fortgeschrieben wird. Die Emittentin kann ein Funktionieren oder die Verfügbarkeit der Avalanche-Blockchain weder zusichern noch sicherstellen. Anleger trifft im Fall, dass die Avalanche-Blockchain nicht mehr durch die Community weiterbetrieben wird oder aus anderen Gründen nicht mehr funktioniert, das Risiko des Totalverlusts ihres Investments.

Die gesamte Abwicklung der Schuldverschreibungen (Ausgabe, Zinszahlungen, Tilgung) ist von der einwandfreien Interoperation zwischen der Emittentin, dem Tokenisierungsdienstleister und der Blockchain-Technologie abhängig. Operative Fehler oder das Scheitern eines dieser Dienstleister kann die Zahlungsströme unterbrechen und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihre Verpflichtungen termingerecht zu erfüllen.

## **6. MODALITÄTEN UND BEDINGUNGEN DER WERTPAPIERE**

### **6.1 Angaben zu den anzubietenden Wertpapieren**

#### **Beschreibung der Wertpapiere**

Bei den ausgegebenen Wertpapieren handelt es sich um qualifiziert nachrangige tokenisierte Schuldverschreibungen. Für je EUR 1.000 der emittierten Schuldverschreibung wird ein OWN1-Token von der Emittentin an Anleger ausgegeben. OWN1-Token basieren auf der Avalanche-Blockchain und repräsentieren die Rechte aus der Schuldverschreibung. Die Avalanche-Blockchain ist eine dezentrale, Open-Source-Layer-1-Blockchain-Plattform, die für hohen Durchsatz, nahezu sofortige Transaktionsbestätigung ("Finality") und die Bereitstellung maßgeschneiderter Blockchains konzipiert ist. Das Netzwerk nutzt einen neuartigen Konsensmechanismus, der auf einer Proof-of-Stake (PoS)-Grundlage aufbaut. Dabei stimmen die Validatoren nicht alle gemeinsam ab, sondern befragen wiederholt kleine, zufällig ausgewählte Gruppen („Subsampling“), bis sich schnell eine klare Mehrheit bildet. So werden Transaktionen meist in unter zwei Sekunden bestätigt und es sind mehr als 4.500 Transaktionen pro Sekunde möglich. OWN1-Token werden durch einen Smart Contract ausgegeben und verwaltet. Smart Contracts sind selbstausführende digitale Verträge auf einer Blockchain, bei denen programmierter Code automatisch festgelegte Bedingungen prüft und bei Eintritt dieser Bedingungen ohne menschliches Zutun Transaktionen oder Handlungen ausführt.

Eine Verbriefung der Schuldverschreibung in einer Einzel- oder Globalurkunde ist ausgeschlossen. Daher erfolgt auch keine Hinterlegung einer Urkunde bei einer Depotbank. Die Inhaberschaft der OWN1-Token ergibt sich aus dem auf der Avalanche-Blockchain vorhandenen Smart Contract Register.

Der Gesamtnennbetrag der Schuldverschreibungen beträgt bis zu EUR 20.000.000,00. Die Zeichnung der Schuldverschreibungen ist nur in auf EUR 1.000 lautenden Stückelungen zulässig. Je EUR 1.000 übernommene Schuldverschreibung hat der Anleger Anspruch auf einen OWN1-Token. Ein OWN1-Token entspricht somit EUR 1.000 der gezeichneten Schuldverschreibung. Bei Vollplatzierung beträgt die Anzahl der OWN1-Token daher 20.000.

Die internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN) für die Schuldverschreibungen lautet AT0000A3P9B3.

#### **Rechtsvorschriften, auf deren Grundlage die Wertpapiere geschaffen wurden**

Bei den Schuldverschreibungen handelt es sich um Wertpapiere im Sinne des Artikels 2 lit a) der Verordnung (EU) 2017/1129. Form und Inhalt der Schuldverschreibung, der Anleihebedingungen sowie alle Rechte und Pflichten der Gläubiger sowie der Emittentin bestimmen sich nach österreichischem Recht.

#### **Angabe, ob es sich bei den Wertpapieren um Namens- oder Inhaberpapiere handelt und ob sie in Stückeform oder stückelos vorliegen**

Bei den Schuldverschreibungen handelt es sich um unverbriefte tokenisierte Wertpapiere. Da die Verfügung über die Schuldverschreibungen an das Innehaben des Private Key geknüpft ist, sind die Schuldverschreibungen als Inhaberpapiere einzustufen bzw. mit diesen verwandt. Die Schuldverschreibungen werden in Stückelungen zu je EUR 1.000 ausgegeben.

## **Währung der Wertpapieremission**

Die Währung der Wertpapieremission ist Euro (EUR). Die Ausgabe der Schuldverschreibung erfolgt nach Wahl des Anlegers gegen Zahlung von Euro oder gegen Überlassung der Kryptowährungen USD Coins, Bitcoin und Ether. Die Abrechnungswährung, in der Zinszahlungen und die Rückzahlung erfolgen, ist nach Wahl der Emittentin Euro (EUR) oder USD Coin (USDC).

## **Rang der Wertpapiere**

Die Forderungen auf Bezahlung der Zinsen und Rückzahlung des Nennwerts am Ende der Laufzeit sind qualifiziert nachrangig. Im Falle der Liquidation oder Insolvenz der Emittentin dürfen das Kapital und die Zinsen erst nach Befriedigung oder Sicherstellung der Forderungen aller anderen Gläubiger, soweit diese nicht ebenfalls nachrangig sind, zurückgezahlt werden.

Während die Forderungen aus den Wertpapieren selbst qualifiziert nachrangig sind, sollen Inhaber von OWN1-Token – vermittelt durch den Gemeinsamen Vertreter – eine grundbücherliche Sicherstellung an den betreffenden Projektliegenschaften erhalten, die ihnen eine bevorrechtete Stellung bei der Verwertung der Liegenschaften im Rahmen eines Exekutions- oder Insolvenzverfahrens vermittelt. Kommt es zur geplanten Eintragung des Gemeinsamen Vertreters im ersten Rang des Grundbuchs der betreffenden Liegenschaften, kommt den Anlegern bei Nichtzahlung geschuldeter Forderungen durch die Emittentin ein Pfandrecht zugute, wodurch Anleger bei Verwertung der Liegenschaften zumindest teilweise Befriedigung erlangen können. Da die Emittentin zum Zeitpunkt der Emission noch über keine verpfändbaren Liegenschaften verfügt, hängt die Sicherstellung vom erfolgreichen Erwerb der Liegenschaften, der Eintragung des Gemeinsamen Vertreters sowie der Löschung sonstiger Pfandgläubiger ab. Siehe dazu näher die Ausführungen unter "Ausfalls- und Bonitätsrisiko" im Kapitel „Risiken in Bezug auf die Beschaffenheit der Wertpapiere“.

## **Mit den Wertpapieren verbundene Rechte**

Die Inhaber der Schuldverschreibungen haben das Recht auf Zahlung von Zinsen aus den Schuldverschreibungen und auf Rückzahlung des Nennbetrags der Schuldverschreibungen bei wirksamer Kündigung oder Fälligkeit. Die Schuldverschreibung wird in Höhe ihres Nennbetrages mit einem festen Zinssatz von 4 Prozent (4 %) jährlich verzinst. Die Zinsen werden halbjährlich zu den Stichtagen 30.6. und 31.12. ausgezahlt und sind binnen 14 Bankarbeitstagen nach dem jeweiligen Stichtag zur Auszahlung fällig. Für kürzere Zinszeiträume werden die Zinsen aliquot nach Tagen nach der act/act-Methode berechnet und ausgezahlt. Die act/act-Methode (actual/actual) ist eine Art der Zinsberechnung, bei der man die tatsächlich vergangenen Kalendertage zählt und diese durch die tatsächliche Anzahl der Tage im Jahr (365 oder 366) teilt. Bei unterjähriger Beendigung der Schuldverschreibungen erhalten Anleger für jeden angelaufenen Tag Zinsen, für den sie der Emittentin Kapital zur Verfügung gestellt haben (somit bis zum Tag der Rückzahlung durch die Emittentin).

Diese Rechte aus der Schuldverschreibung kann nur der jeweilige Inhaber der OWN1-Token ausüben. Die Schuldverschreibung begründet insofern ausschließlich schuldrechtliche Ansprüche der Inhaber gegenüber der Emittentin. Die Schuldverschreibung begründet keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und/oder Stimmrechte.

Die Emittentin wird nach Erwerb der durch die Emission finanzierten Liegenschaften Pfandrechte an diesen zugunsten der Inhaber der Schuldverschreibungen bestellen, für die ein Gemeinsamer Vertreter iSd §§ 15a, 15b KuratorenG bestellt wird. Der Gemeinsame Vertreter wird die dinglichen Sicherheiten nach Maßgabe der Anleihebedingungen und dem Pfandbestellungsvertrag verwalten. Die Bestellung des Gemeinsamen Vertreters ist abhängig von der gerichtlichen Genehmigung und Eintragung im Grundbuch.

Die zu bestellenden Pfandrechte sollen im Grundbuch im ersten Geldrang einverleibt werden. Soweit die Liegenschaften zum Zeitpunkt des Erwerbs durch Emittentin mit anderen Pfandrechten belastet sind, wird die Emittentin die Löschung der Pfandrechte erwirken und im Anschluss den Gemeinsamen Vertreter mit der Einverleibung der Pfandrechte zugunsten der Inhaber der Schuldverschreibungen im ersten Rang beauftragen. Siehe dazu jedoch näher die Ausführungen unter "Ausfalls- und Bonitätsrisiko" im Kapitel „Risiken in Bezug auf die Beschaffenheit der Wertpapiere“.

Verfügungen über die dinglichen Sicherheiten werden primär vom Gemeinsamen Vertreter geltend gemacht, wozu insbesondere die Verwahrung der Pfandbestellungsurkunde, die Zustimmung zur Freilassung/Löschung des Pfandrechts und die Empfangnahme grundbücherlicher Beschlüsse zählt. Die Rechte der Inhaber der Schuldverschreibungen werden für diese Fälle vom Gemeinsamen Vertreter in Entsprechung der Anleihebedingungen und des Pfandbestellungsvertrags wahrgenommen, sodass die individuelle Rechtsausübung der Inhaber der Schuldverschreibungen in diesem Ausmaß erheblich ein- bzw. beschränkt ist. Zu einem Verlust der Möglichkeit, Rechte aus den Schuldverschreibungen selbständig geltend zu machen, kann es auch kommen, wenn das Gericht einen gemeinsamen Kurator für die Inhaber der Schuldverschreibungen bestellt, was vor allem im Fall der Gefährdung der Interessen mehrerer Anleger oder der Insolvenz der Emittentin eintreten kann. Zu den diesbezüglichen Risiken für Anleger siehe die Ausführungen unter „\_Risiken durch die Vertretung iSd KuratorenG“ im Kapitel „Risiken in Bezug auf die Beschaffenheit der Wertpapiere“.

### **Laufzeit und Kündigung und Rückzahlung**

Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 15.3.2026 und endet am 15.3.2036. Die Schuldverschreibungen haben somit eine Laufzeit von 10 Jahren, sofern die Emittentin oder Anleger die Schuldverschreibungen nicht zu einem vorherigen Zeitpunkt wirksam kündigen.

Sowohl die Emittentin als auch die Inhaber der Schuldverschreibungen sind jederzeit berechtigt, die Schuldverschreibungen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt (außerordentliche Kündigung).

Die Anleger und die Emittentin sind berechtigt, die Schuldverschreibung unter der Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum 30.6. oder 31.12 zu kündigen (ordentliches Kündigungsrecht). Die Anleger und die Emittentin verzichten jedoch für eine Dauer von fünf Jahren auf die ordentliche Kündigung, sodass sie unter Einhaltung der sechsmonatigen Kündigungsfrist erstmals zum 31.12.2031 möglich ist (Kündigungsverzicht).

Die Kündigungserklärung durch den Anleger hat schriftlich an die Emittentin und in der Weise zu erfolgen, dass der Anleger der Emittentin sämtliche ihm gehörende OWN1-Token zurückgibt, indem er diese an die Avalanche-Adresse der Emittentin überträgt. Die Emittentin ist berechtigt, die zurückgegebenen OWN1-Token zu „löschen“ (Token-Burning). Die Emittentin wird dem die Kündigung aussprechenden Anleger ihre Avalanche-Adresse unverzüglich nach Eingang einer berechtigten Kündigung mitteilen.

Mit der Beendigung der Schuldverschreibung (Laufzeitende oder vorherige Kündigung) werden diese in Höhe ihres Nennbetrags innerhalb von 14 Bankarbeitstagen nach Beendigung an den Anleger zur Rückzahlung fällig, es sei denn die Emittentin ist aufgrund des vereinbarten qualifizierten Rangrücktritts nicht zur Zahlung verpflichtet oder die Liquidität der Emittentin reicht zur Bedienung der Ansprüche aller Anleger nicht aus.

Zahlungen der Emittentin an Anleger erfolgen nach Wahl der Emittentin entweder in Euro (EUR) oder USD Coin (USDC).

### **Angaben zur Rendite**

Die Rendite der Schuldverschreibungen beträgt 4 % p.a. unter der Annahme, dass die Schuldverschreibungen bis zum Ende der Laufzeit gehalten und zum Emissionskurs von 100 % des Nennbetrages erworben wird. Transaktionskosten, Gebühren und Steuern, die der Anleger zu tragen hat, werden in dieser Berechnung nicht berücksichtigt.

### **Vertretung der Inhaber der Schuldverschreibungen**

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Prospekts sind weder Sicherheiten bestellt noch ein Gemeinsamer Vertreter bestellt. Sobald die Emittentin jedoch die mit dieser Emission finanzierten Projektliegenschaften erwirbt, wird sie den Inhabern der Schuldverschreibungen dingliche Pfandrechte an den Liegenschaften und einen Gemeinsamen Vertreter iSd §§ 15a, 15b KuratorenG bestellen. Nach dem Pfandbestellungsvertrag (siehe Anlage 2 zu diesem Prospekt) ist die Bestellung der Raffling Tenschert Lassl & Partner Rechtsanwälte GmbH als Gemeinsamer Vertreter geplant. Nähere

Informationen zu dieser Vertretungsform sind im KuratorenG (abrufbar unter: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001683>) zu finden; nähere Informationen zur Raffling Tenschert Lassl & Partner Rechtsanwälte GmbH können unter: <https://meta-legal.at/> abgerufen werden.

Die Inhaber der Schuldverschreibungen werden im Hinblick auf die zu bestellenden grundbücherlichen Sicherheiten gemäß den Bestimmungen der Anleihebedingungen und der Pfandbestellungsurkunde vom Gemeinsamen Vertreter vertreten.

Sollten Interessen der Anleihegläubiger gefährdet und kein Gemeinsamer Vertreter bestellt sein, hat die Emittentin die Bestellung eines gemeinsamen Kurators iSd §§ 1 ff Kuratorengesetzes gerichtlich zu beantragen. Davon unbeschadet kann in bestimmten Fällen zur Vertretung der Gläubiger vom Gericht ein gemeinsamer Kurator bestellt werden. In diesen Fällen können die Inhaber der Schuldverschreibungen ihre Rechte zum überwiegenden Teil nicht mehr selbst ausüben; diese werden für alle Inhaber der Schuldverschreibungen durch den gerichtlich bestellten Kurator geltend gemacht.

### **Beschlüsse, Ermächtigungen und Billigungen, aufgrund deren die Wertpapiere geschaffen und emittiert werden**

Die Gesellschafterversammlung der Emittentin hat am 22.12.2025 beschlossen, die Emission durchzuführen und die Wertpapiere anzubieten.

### **Voraussichtlicher Emissionstermin**

Die Emittentin beabsichtigt, die Schuldverschreibung in der Zeit vom 15.3.2026 bis 2.3.2027 in Österreich und Deutschland öffentlich zur Zeichnung anzubieten.

### **Beschränkungen der Übertragbarkeit der Wertpapiere**

Die Rechte der Anleger gegen die Emittentin aus der Schuldverschreibung können nur gemeinsam mit den diese repräsentierenden OWN1-Token übertragen werden. Es können jeweils nur ganze OWN1-Token übertragen werden. Teilabtretungen in kleinerem Ausmaß als ein OWN1-Token sind ebenso unzulässig wie eine teilweise Abtretung von Rechten aus der Schuldverschreibung ohne die entsprechende Anzahl an OWN1-Token.

OWN1-Token sind über die Avalanche-Blockchain übertragbar und setzen die Eintragung einer kompatiblen Adresse des neuen Inhabers in das Register des Smart Contracts der Avalanche-Blockchain voraus. Die Emittentin hat dabei ein sog Whitelisting-Protokoll implementiert, sodass eine Übertragung nur auf solche Wallet-Empfangsadressen möglich ist, die von der Emittentin im Smart Contract freigegeben wurden.

Für eine Whitelisting-Freigabe sind der Emittentin die für eine ordnungsgemäße Identifizierung erforderlichen Daten des Übernehmers und eine kompatible Empfangsadresse auf der Avalanche-Blockchain mitzuteilen. Nach ordnungsgemäßer Prüfung teilt die Emittentin die Freigabe dem Übernehmer mittels per E-Mail übermittelter Erklärung mit, ab welchem Zeitpunkt die Übertragung stattfinden kann. Insbesondere ist die Emittentin nicht zur Freigabe der Empfangsadresse verpflichtet, wenn dieser keine ausreichenden Unterlagen für die Identitätsprüfung zur Verfügung stellt oder rechtliche Bedenken gegen die Zulässigkeit der Übertragung bestehen.

Daneben hat die Emittentin das Recht, bei begründetem Interesse bestimmte Empfangsadressen im Smart Contract der OWN1-Token zu sperren, sodass eine Übertragung auf diese nicht stattfinden kann (Blacklisting).

Übertragungen erfolgen stets auf eigene Verantwortung und Kosten des übertragenden Tokeninhabers.

Eine Übertragung der Wertpapiere ist darüber hinaus nur nach den jeweils geltenden gesetzlichen Vorschriften zulässig. Die Schuldverschreibungen sind und werden insbesondere weder gemäß dem US Securities Act noch nach dem Wertpapierrecht von Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika registriert und dürfen innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an oder für Rechnung oder zugunsten einer U.S.-Person (wie in Regulation S unter dem US Securities Act definiert)

weder angeboten noch verkauft werden, es sei denn, dies erfolgt gemäß einer Befreiung von den Registrierungspflichten des US Securities Act oder des Rechtes eines Einzelstaats der Vereinigten Staaten von Amerika oder in einer Transaktion, die den genannten Bestimmungen nicht unterworfen ist. Die Schuldverschreibung darf auch nicht an Personen solcher Länder übertragen werden, die auf der aktuellen Länderliste der Hochrisiko- und anderen überwachten Rechtsordnungen der Financial Action Task Force (FATF) geführt werden.

## **Steuern**

### **Warnhinweis:**

**Die Steuergesetzgebung des Mitgliedsstaats des Anlegers und des Gründungsstaats der Emittentin könnten sich auf die Erträge aus den Wertpapieren auswirken.**

An einem Erwerb der angebotenen Wertpapiere interessierten Anlegern wird empfohlen, sich vor der Entscheidung über die Investition in die angebotenen Wertpapiere über die anwendbaren steuerlichen Regelungen zu informieren und eine Anlageentscheidung nur unter Heranziehung aller verfügbaren Informationen nach Konsultation mit dem eigenen Steuerberater zu treffen.

## **Anbieterin der Wertpapiere**

Die Emittentin ist zugleich Anbieterin der Wertpapiere.

## **Auswirkungen durch Abwicklung**

Nicht anwendbar.

## **Angaben zu derivativen Wertpapieren**

Nicht anwendbar.

## **6.2 Bedingungen der Schuldverschreibung**

Die Bedingungen der Schuldverschreibung („**Anleihebedingungen**“) sind in Anlage 1 zu diesem Prospekt abgebildet.

# **7. EINZELHEITEN ZUM WERTPAPIERANGEBOT / ZUR ZULASSUNG ZUM HANDEL**

## **7.1 Konditionen des öffentlichen Angebots**

### **Angebotskonditionen**

Die Schuldverschreibungen werden in Form eines öffentlichen Angebots in Österreich und Deutschland zur Zeichnung angeboten. Der Ausgabekurs (Emissionskurs) beträgt 100 % des Nennbetrags der Schuldverschreibungen. Von den Anlegern ist kein Agio zu bezahlen.

Die Schuldverschreibungen werden sowohl institutionellen als auch Privatanlegern angeboten. Die Konditionen dieses Angebots unterliegen ausschließlich den Anleihebedingungen, die diesem Prospekt als Anlage 1 beigelegt sind und die Rechtsgrundlage einer Zeichnung der Schuldverschreibungen darstellen.

### **Gesamtemissionsvolumen**

Das Gesamtemissionsvolumen der öffentlich angebotenen Schuldverschreibungen beträgt EUR 20.000.000. Die Emission erfolgt auch, wenn ein geringerer Betrag gezeichnet wurde.

## Angebotszeitraum und Angebotsverfahren

Die Emittentin beabsichtigt, die Schuldverschreibungen in der Zeit vom 15.3.2026 bis 2.3.2027 in Österreich und Deutschland öffentlich zur Zeichnung anzubieten. Eine vorzeitige Beendigung der Zeichnungsfrist bleibt der Emittentin vorbehalten.

Die Schuldverschreibungen werden durch die Emittentin öffentlich über ihre Website ([www.ownitnow.at](http://www.ownitnow.at)) angeboten. Interessierte Anleger können die Schuldverschreibungen während des Angebotszeitraums durch Übermittlung eines vollständig ausgefüllten und unterfertigten Zeichnungsscheins erwerben. Der Zeichnungsschein kann der Emittentin postalisch an ihrer Geschäftsanschrift Universitätsring 12/1/13, 1010 Wien oder per E-Mail an [office@ownitnow.at](mailto:office@ownitnow.at) übermittelt werden. Die Anleger können die Zeichnungsanträge auch online auf der Website der Emittentin stellen, wobei die Emittentin ein Formular bereitstellt, das von Anlegern zu verwenden ist.

Der Anleger füllt den Zeichnungsschein oder den elektronischen Zeichnungsschein aus, in welchem er neben persönlichen Daten die beabsichtigte Menge an OWN1-Token bzw die Höhe der Zeichnungssumme angibt, übermittelt der Emittentin zur Durchführung einer KYC/AML-Prüfung einen Identitäts- und Wohnsitznachweis und gibt eine kompatible Wallet Adresse bekannt, an die seine OWN1-Token übertragen werden sollen. Unter einer KYC/AML-Prüfung (Know Your Customer/Anti-Money Laundering) versteht man Prüfmaßnahmen zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung, die insbesondere eine Identitätsprüfung umfassen. Nach erfolgreicher Identitätsprüfung teilt die Emittentin dem Anleger per E-Mail die Zeichnungsfreigabe mit, wenn sie den Zeichnungsantrag annimmt. Die Emittentin kann die Zeichnungsfreigabe ohne Angabe von Gründen ablehnen.

Der Anleger zahlt nach seiner Wahl Euro oder Kryptowährungen (Ether, Bitcoin oder USD Coin) auf das von der Emittentin angegebene Bankkonto oder an die angegebene Wallet Adresse entsprechend der Anzahl der von ihm gezeichneten Schuldverschreibungen. Nach Annahme der Zeichnung und Eingang der Zahlung (EUR oder Kryptowährungen) wird eine dem Zahlungsbetrag der Schuldverschreibung entsprechende Anzahl an OWN1-Token generiert und binnen 14 Tagen der Wallet des jeweiligen Anlegers gutgeschrieben. Ein OWN1-Token entspricht EUR 1.000 der gezeichneten Schuldverschreibung.

Mit „Zahlung“ ist die Zahlung von Euro oder die Überlassung von Kryptowährungen (Bitcoin, Ether oder USD Coin) durch den Anleger gemeint. Die Anzahl der ausgegebenen OWN1-Token entspricht der Menge der vom Gläubiger eingezahlten ganzen Euro oder dem EUR-Äquivalent der gezahlten Menge an Kryptowährungen (Bitcoin, Ether oder USD Coin) zum Zeitpunkt des Zahlungseingangs gemäß dem auf der Internetseite [www.cryptocompare.com](http://www.cryptocompare.com) (oder einer von der Emittentin ausgewählten vergleichbaren Plattform) veröffentlichten historischen Tagesdurchschnittskurs, der am Kalendartag des Zahlungseingangs veröffentlicht wurde. Sollte der Betreiber <https://www.cryptocompare.com/> seinen Service einstellen oder die Nutzung der Website aus anderen Gründen (zB Gebührenpflichtigkeit) unzumutbar werden, so bestimmt die Emittentin eine andere Quelle mit vergleichbarer Aktualität und Genauigkeit, deren aktuell veröffentlichter Wechselkurs dann für die Umrechnung maßgeblich ist. Über eine solche Änderung informiert die Emittentin unverzüglich durch Veröffentlichung auf ihrer Website <https://www.ownitnow.at>. Bei Kryptowährungen gilt eine Zahlung als eingegangen, wenn jeweils mindestens eine Bestätigung auf der jeweiligen Blockchain der Kryptowährung erfolgt ist.

Die Wertpapiere sind und werden weder gemäß dem US-Wertpapiergesetz (US Securities Act) von 1933 in der jeweils gültigen Fassung noch bei der Wertpapieraufsichtsbehörde eines Bundesstaates der Vereinigten Staaten von Amerika registriert und dürfen – vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen – in den Vereinigten Staaten von Amerika weder direkt noch indirekt angeboten, verkauft, verschenkt, vererbt oder dorthin geliefert werden. Personen, die in den Besitz dieses Prospekts gelangen, müssen die in dem jeweiligen Land geltenden Bestimmungen für die Verbreitung des Prospekts beachten.

## Zeichnungsreduzierung und Erstattung zu viel gezahlter Beiträge

Die Emittentin behält sich die Ablehnung und auch die Kürzung einzelner Zeichnungen ohne Angabe von Gründen vor. Insbesondere bei Überzeichnungen kann es zu Kürzungen kommen. Im Falle von Kürzungen oder der Ablehnung von Zeichnungen werden zu viel gezahlte Beträge bzw Kryptowährungen unverzüglich durch Überweisung auf das vom Anleger zu benennende Konto bzw.

die mitgeteilte Wallet des Anlegers überwiesen. Etwaige in diesem Zusammenhang entstehende Kosten trägt die Emittentin. Eine Reduzierung der Zeichnung von Seiten der Anleger ist nicht möglich.

### **Mindest- und/oder Höchstbetrag der Zeichnung**

Der Mindestbetrag der Zeichnung beträgt EUR 1.000. Ein Höchstbetrag für Zeichnungen ist nicht vorgesehen.

### **Methode und Fristen für die Bedienung der Wertpapiere und ihrer Lieferung**

Mit der Annahme der Zeichnung durch die Emittentin und nach Eingang der Zahlung durch den Anleger werden eine dem Zahlungsbetrag der Schuldverschreibung entsprechende Anzahl an OWN1-Token generiert und binnen 14 Tagen der Wallet des jeweiligen Anlegers gutgeschrieben.

Die durch die Emittentin auf der Avalanche-Blockchain generierten OWN1-Token werden dabei an die jeweilige dem Anleger zugeordnete Avalanche-Adresse transferiert. Dem Smart Contract der OWN1-Token ist auf der Avalanche-Blockchain ein Register zugeordnet, dem sämtliche Token-Übertragungen und eine Liste mit Adressen, die den jeweiligen OWN1-Token halten, entnommen werden können. Die Gläubiger werden in das Register nicht namentlich eingetragen, sondern mit ihren jeweiligen Avalanche-Adressen. Ab diesem Zeitpunkt kann ein Anleger über die OWN1-Token verfügen.

### **Öffentliche Bekanntgabe der Angebotsergebnisse**

Die Emittentin wird während der Zeichnungsfrist die aktuellen Emissionsbeträge auf ihrer Internetseite ([www.ownitnow.at](http://www.ownitnow.at)) öffentlich bekannt geben. Der aktuelle Status der OWN-1 Token-Ausgabe kann auch auf der Avalanche-Blockchain jederzeit abgefragt werden.

### **Vorzugszeichnungsrechte, die Verhandelbarkeit der Zeichnungsrechte und die Behandlung nicht ausgeübter Zeichnungsrechte**

Die Emittentin hat keine Vorzugszeichnungsrechte und sonstige Zeichnungsrechte an OWN1-Token eingeräumt.

## **7.2 Verteilungs- und Zuteilungsplan**

Verschiedene Kategorien der potenziellen Anleger sind nicht vorgesehen. Die Wertpapiere werden in Österreich und Deutschland angeboten.

## **7.3 Verfahren zur Meldung gegenüber den Zeichnern über den zugewiesenen Betrag und Angabe, ob eine Aufnahme des Handels vor der Meldung möglich ist**

Die Anleger werden über die Auslieferung der gezeichneten Schuldverschreibungen bzw OWN1-Token per E-Mail unterrichtet. Vor der Eintragung des OWN1-Tokens im Register des Smart Contracts ist ein Handel nicht möglich.

## **7.4 Preisfestsetzung**

### Preisangaben

Der Erwerbspreis für jede Schuldverschreibung beträgt 100 Prozent des Nennbetrages. Dem Anleger werden von der Emittentin keine Kosten oder Gebühren für die Ausgabe der Schuldverschreibung in Rechnung gestellt, insbesondere wird kein Agio erhoben.

### Kosten und Steuern

Der Anleger trägt ggf. Gebühren sowie Transaktionskosten, die bei der Überlassung des Anlagebetrags bei Zahlungen in EUR oder Kryptowährungen an die Emittentin aufgrund der Zeichnung der Schuldverschreibung entstehen.



## **7.5 Platzierung und Übernahme (Underwriting)**

Als Koordinatorin des Angebots fungiert die Emittentin, die gleichzeitig auch Zahlstelle ist. Eine Depotbank gibt es nicht, da die Schuldverschreibungen nicht in Urkunden verbriefte werden. Die OWN1-Token werden von jedem Anleger selbst verwahrt, wobei Anleger die von der Tochtergesellschaft der Emittentin, der ownitnow Technologies s.r.o, angebotene Wallet verwenden können. Ein Emissionsübernahmevertrag wurde nicht geschlossen.

## **7.6 Zulassung zum Handel und Handelsmodalitäten**

Die Emittentin hat keine Zulassung der OWN1-Token zum Handel an einem geregelten Markt, einem MTF oder einem KMU-Wachstumsmarkt beantragt noch ist eine solche geplant. Ein Listing der Schuldverschreibungen auf einer Handelsplattform für Kryptowerte iSd MiCAR-VO ist zudem nicht möglich. Sollte eine Platzierung der OWN1-Token auf einer geeigneten Plattform in der Zukunft möglich sein, wird die Emittentin eine Notierung der OWN1-Token in Betracht ziehen. Davon zu unterscheiden sind Transaktionen zwischen privaten Teilnehmern einer Blockchain (peer-to-peer). Zwischen Privaten können die OWN1-Token bereits jetzt durch die Übertragung auf der Avalanche-Blockchain transferiert und übertragen werden, wobei die in Punkt 6.1 beschriebene Whitelisting-Freigabe des Übernehmers erforderlich ist.

## **7.7 Emissionspreis der Wertpapiere**

Die Schuldverschreibungen werden zu ihrem Nennbetrag herausgegeben. Ein OWN1-Token entspricht einem Gegenwert von 1.000 Euro.

## **Keine Garantie**

Für die Schuldverschreibungen wird keine Garantie gestellt.

## **8. UNTERNEHMENSFÜHRUNG**

### Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgan und oberes Management

Die Gesellschaft wird durch ihre Geschäftsführerin Denisa-Nicoleta Mihalache, geboren am 5.12.1989, vertreten, die gleichzeitig als Gesellschafterin der Emittentin 22 % der Anteile der Emittentin hält.

Die Geschäftsführerin ist unter der Geschäftsanschrift der Emittentin (Universitätsring 12/1/13, 1010 Wien) erreichbar.

Frau Denisa-Nicoleta Mihalache übt neben ihrer Geschäftsführertätigkeit für die Emittentin keine weiteren Tätigkeiten aus, die für die Emittentin von Bedeutung sind.

## **9. FINANZINFORMATIONEN UND WESENTLICHE LEISTUNGSINDIKATOREN**

### **9.1 Historische Finanzinformationen**

Die historische Finanzinformation ist der geprüfte Sonderabschluss zum 30. Juni 2025, der nach den Grundsätzen des UGB aufgestellt wurde und in Anlage 3 zu diesem Prospekt abgebildet ist.

### **9.2 Zwischenfinanzinformationen und sonstige Finanzinformationen**

Die Emittentin hat seit dem Datum des letzten Jahresabschlusses keine vierteljährlichen oder halbjährlichen Finanzinformationen veröffentlicht.

### **9.3 Prüfung der historischen jährlichen Finanzinformationen**

Die historischen Finanzinformationen wurden von der Draskovits Treuhand Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft mbH gemäß den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung geprüft und mit einem unbeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Neben dem Sonderabschluss der Emittentin zum 30. Juni 2025 wurden keine weiteren Angaben von einem Abschlussprüfer geprüft.

### **9.4 Wesentliche Leistungsindikatoren ("KPI")**

Die Emittentin hat keine finanziellen und/oder operativen KPIs veröffentlicht oder in den Prospekt aufgenommen.

### **9.5 Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage der Emittentin**

Seit dem Ende des Stichtags zum 30.6.2025 hat es keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage der Emittentin gegeben.

## **10. ANGABEN ZU ANTEILSEIGNERN UND WERTPAPIERINHABERN**

### **10.1 Hauptanteilseigner**

Die Emittentin wird zu 51 % von der Unique Creo Residential II GmbH (FN 638863 f), zu 22 % von Frau Denisa-Nicoleta Mihalache, geboren am 5.12.1989, zu 19,5 % von Ramin Afchar-Negad, geb. 2.5.1976, zu 5 % von der Verdo Consulting GmbH und zu 2,5 % von der KOUBS s.r.o. (Registernummer Bratislava III: 56 652 585) gehalten. Alleingesellschafterin der Unique Creo Residential II GmbH ist die Unique Creo Group GmbH (FN 571064 a), an welcher Herr Patric Prudky (~ 66,71 % der Anteile), geboren 3.10.1988 und Herr Haris Nakicevic (~33,29 % der Anteile), geboren am 6.7.2000 beteiligt sind. Alleingesellschafter der Verdo Consulting GmbH ist Daniel Arie van Driel, geboren am 11.10.1981. Die Verdo Consulting GmbH ist zugleich stille Gesellschafterin der Unique Creo Residential II GmbH und verfügt in diesem Zusammenhang über eine Gewinnbeteiligung von 25 %. Alleingesellschafter der KOUBS s.r.o. ist Herr Stefan Koubek, geb. 2.1.1977.

Es bestehen keine Beherrschungs- oder Gewinnabführungsverträge. Der Emittentin sind keine Vereinbarungen bekannt, die zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Änderung in der Beherrschung der Emittentin führen oder diese verhindern könnte.

Besondere Maßnahmen zur Verhinderung des Missbrauchs der bestehenden Beherrschungsverhältnisse, die über die Instrumentarien des österreichischen Gesellschaftsrechts hinausgehen, wurden nicht getroffen.

### **10.2 Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren**

Innerhalb der letzten 12 Monate vor Erstellung dieses Prospekts lagen keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten) vor, die sich in jüngster Zeit erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin ausgewirkt haben oder sich in Zukunft auswirken könnten.

### **10.3 Potenzielle Interessenkonflikte der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane**

Potenzielle Interessenkonflikte zwischen dem Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgan und dem oberen Management gegenüber der Emittentin und ihren privaten Interessen und / oder sonstigen Verpflichtungen bestehen nicht.

#### **10.4 Wichtige Verträge**

Die Emittentin hat am 1.6.2025 einen Optionsvertrag mit der Unique Creo Residential KNPB GmbH abgeschlossen, wonach ihr ein Optionsrecht für den Erwerb von bis zu 16 Wohneinheiten des Projekts Prinzersdorf (siehe dazu näher unter Punkt 4.2: „Überblick über die Geschäftstätigkeit, die Haupttätigkeitsbereiche und wichtigsten Märkte“) eingeräumt wurde, das bis 31.12.2029 ausgeübt werden kann. Sobald das Projekt fertiggestellt ist und die Emittentin über ausreichend Kapital verfügt, plant sie von ihrem Optionsrecht Gebrauch zu machen.

Ansonsten hat die Emittentin keine nicht im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit wichtigen Verträge abgeschlossen, die dazu führen könnten, dass ein Mitglied der Gruppe eine Verpflichtung oder ein Recht erlangt, die bzw. das für die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen gegenüber den Anlegern in Bezug auf die ausgegebenen Schuldverschreibungen nachzukommen, von wesentlicher Bedeutung ist.

#### **11. VERFÜGBARE DOKUMENTE**

Während der Gültigkeitsdauer dieses EU-Wachstumsprospekts kann der EU-Wachstumsprospekt, der Sonderabschluss der Emittentin zum Stichtag 30. Juni 2025 und der aktuelle Gesellschaftsvertrag der Emittentin auf ihrer Website unter [www.ownitnow.at/prospekt](http://www.ownitnow.at/prospekt) eingesehen werden.

## **Anlage 1 – Anleihebedingungen**

**4TF ownitnow GmbH**  
**bis zu EUR 20 Millionen qualifiziert nachrangige tokenisierte**  
**Schuldverschreibungen**  
**(ISIN AT0000A3P9B3)**

**1. Nennbetrag, Emissionsform und Emissionswährung**

- 1.1 **Nennbetrag.** Die 4TF ownitnow GmbH, FN 646111p, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Universitätsring 12/1/13, 1010 Wien, Österreich („**Emittentin**“) begibt gemäß dem Generalversammlungsbeschluss vom 22.12.2025 diese Serie an qualifiziert nachrangigen tokenisierten Schuldverschreibungen („**Schuldverschreibung**“ oder „**Schuldverschreibungen**“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 20.000.000.
- 1.2 **Tokenisierung.** Die Schuldverschreibung ist an auf die Avalanche-Blockchain generierte Token geknüpft, die über einen Smart Contract verfügen, der die in diesen Anleihebedingungen festgelegten Rechte der Anleger repräsentiert („**OWN1-Token**“). Ein OWN1-Token entspricht dabei umgerechnet jeweils EUR 1.000 der ausgegebenen Schuldverschreibung. Ein Aufgeld (Agio) wird nicht erhoben.
- 1.3 **Laufzeit und Stückelung.** Die Schuldverschreibungen können von Anlegern ab 15.3.2026 bis zum Ende der Angebotsfrist am 2.3.2027 gezeichnet werden. Die Zeichnung der Schuldverschreibungen ist nur in auf EUR 1.000 lautenden Stückelungen zulässig. Je EUR 1.000 übernommene Schuldverschreibung hat der Anleger Anspruch auf einen OWN1-Token. Die Mindestzeichnung beträgt 1 Stück.
- 1.4 **Emissionswährung.** Die Schuldverschreibung lautet auf Euro (EUR).

**2. Zeichnung, Ausgabe, Verwahrung und Rückgabe**

- 2.1 **Zeichnung.** Nach Zeichnungsfreigabe durch den Emittenten können die Schuldverschreibungen gezeichnet werden, indem der Zeichnungspreis in Euro auf das nachfolgende Bankkonto der Emittentin:

IBAN: AT73 2011 1853 8670 7800 BIC: GIBAATWWXXX

oder der nach § 11 ermittelte Gegenwert des Zeichnungspreises in Ether (ETH), Bitcoin (BTC) oder USD Coin (USDC) an die nachfolgenden Adressen des Emittenten auf der jeweiligen Blockchain übertragen wird:

Bitcoin: bc1q2kqa07j29ke0ann5y6uqj4h43t7gan5ga04dnz  
Ether: 0x38E5C6Eb2aa45609d798072452621384C673f418  
USDC: 0x38E5C6Eb2aa45609d798072452621384C673f418

- 2.2 **Zeichnungsfreigabe.** Eine Zeichnungsfreigabe setzt voraus, dass der Anleger der Emittentin (i) einen ordnungsgemäß ausgefüllten Zeichnungsschein (siehe Seite 8 dieser Anleihebedingungen) oder einen elektronischen Zeichnungsordner über die Homepage der Emittentin ([www.ownitnow.at](http://www.ownitnow.at)) (ii) einen Identitäts- und Wohnsitznachweis und (iii) die Avalanche-Adresse für die Ausgabe der OWN1-Token zur Verfügung gestellt hat. Die Emittentin erteilt die Zeichnungsfreigabe erst nach erfolgreicher Identifizierung des Anlegers. Es besteht keine Pflicht der Emittentin, die Zeichnungsfreigabe zu erteilen.

- 2.3 **Vertragsabschluss.** Die Schuldverschreibung kann während der Dauer des öffentlichen Angebots entweder mittels Zeichnungsscheins wie in Anhang 1 abgebildet oder online über die Homepage der Emittentin ([www.ownitnow.at](http://www.ownitnow.at)) gezeichnet werden. Die Emittentin stellt ein Formular zur Verfügung, über welches Anleger den Zeichnungsschein und die für die Zeichnungsfreigabe erforderlichen Unterlagen übermitteln kann. Die erfolgreiche Zeichnungsfreigabe wird dem Anleger durch eine von der Emittentin per E-Mail übermittelte Erklärung mitgeteilt, wodurch der Vertrag zustande kommt.
- 2.4 **Ausgabe der Token.** Nach Erhalt der Zeichnungspreises auf dem oben angeführten Bankkonto bzw dem Erhalt des Gegenwerts von BTC, ETH oder USDC auf den jeweils angegebenen Zeichnungsadressen überträgt die Emittentin die der Zeichnung entsprechende Anzahl an OWN1-Token binnen 14 Tagen an die vom Anleger angegebene Empfangsadresse auf der Avalanche-Blockchain.
- 2.5 **Verwahrung der Token.** Anleger verwahren ihre OWN1-Token in eigener Verantwortung. Die OWN1-Token können in einer mit der Avalanche-Blockchain kompatiblen Wallet aufbewahrt werden. Die Emittentin selbst wird keine OWN1-Token für Anleger verwahren. Die Emittentin bietet Anlegern die Möglichkeit, OWN1-Token kostenlos über die technische Lösung ihrer Tochtergesellschaft ownitnow Technologies s.r.o. zu verwahren. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen der ownitnow Technologies s.r.o.
- 2.6 **Rückgabe der Token.** Im Fall einer Kündigung der Schuldverschreibung nach Punkt 7 dieser Bedingungen hat der Anleger seine OWN1-Token auf nachfolgende Adresse auf der Avalanche-Blockchain zu übertragen:  
0x82f11d2c2db27820a132f6ca3d6a292381656da5

### 3. Übertragung

- 3.1 **Tokenisierung.** Die Rechte der Anleger gegen die Emittentin aus der Schuldverschreibung können nur gemeinsam mit den diese repräsentierenden OWN1-Token übertragen werden. Es können jeweils nur ganze OWN1-Token übertragen werden. Teilabtretungen in kleinerem Ausmaß als einem (1) OWN1-Token sind ebenso unzulässig wie eine teilweise Abtretung von Rechten aus der Schuldverschreibung ohne die entsprechende Anzahl an OWN1-Token.
- 3.2 **Whitelisting.** OWN1-Token können nur an solche Übernehmer übertragen werden, deren Wallet-Empfangsadressen von der Emittentin im Smart Contract der OWN1-Token freigegeben wurden (Whitelisting). Für eine Whitelisting-Freigabe sind der Emittentin die nach diesen Anleihebedingungen erforderlichen Unterlagen zur ordnungsgemäßen Identifizierung des Übernehmers und eine kompatible Empfangsadresse auf der Avalanche-Blockchain mitzuteilen. Nach ordnungsgemäßer Prüfung teilt die Emittentin die Freigabe dem Übernehmer mittels per E-Mail übermittelter Erklärung mit, ab welchem Zeitpunkt die Übertragung stattfinden kann. Für die Freigabe gelten die Bestimmungen aus Punkt 2 dieser Anleihebedingungen mutatis mutandis. Insbesondere ist die Emittentin nicht zur Freigabe der Empfangsadresse verpflichtet, wenn dieser keine ausreichenden Unterlagen für die Identitätsprüfung zur Verfügung stellt oder rechtliche Bedenken gegen die Zulässigkeit der Übertragung bestehen. Übertragungen erfolgen stets auf eigene Verantwortung und Kosten des jeweiligen Tokeninhabers.

- 3.3 Eine Übertragung von OWN1-Token vor der Freigabe nach Punkt 3.2 ist weder zulässig noch technisch möglich. Der bisherige Tokeninhaber gilt gegenüber der Emittentin sohin weiterhin als Rechteinhaber und die Emittentin ist weiterhin berechtigt, mit schuldbefreiender Wirkung an die zuletzt bekanntgegebene Empfangsadresse des bisherigen Tokeninhabers Zahlungen zu leisten.
- 3.4 **Blacklisting.** Die Emittentin ist bei begründetem Interesse jederzeit berechtigt, bestimmte Empfangsadressen im Smart Contract der OWN1-Token zu sperren, sodass eine Übertragung auf diese nicht stattfinden kann (Blacklisting).
- 3.5 Eine Übertragung der Wertpapiere ist nur nach den jeweils geltenden gesetzlichen Vorschriften zulässig. Insbesondere ist eine Übertragung an eine U.S.-Person ohne Ausnahmetatbestand nach dem US Securities Act in der jeweils geltenden Fassung unzulässig.

#### **4. Verzinsung und Fälligkeit**

- 4.1 **Verzinsung.** Die Schuldverschreibungen werden in der Höhe ihres Nennbetrags berechnet vom Tag der Ausgabe der OWN1-Token mit einem fixen Zinssatz von 4,00 % (vier Prozent) jährlich verzinst.
- 4.2 **Fälligkeit.** Die Zinsen werden halbjährlich zu den Stichtagen 30.6. und 31.12 ausgezahlt und sind binnen 14 Bankarbeitstagen nach dem jeweiligen Stichtag zur Auszahlung fällig. Für kürzere Zinszeiträume werden die Zinsen aliquot nach Tagen nach der act/act-Methode berechnet und ausgezahlt.

#### **5. Qualifizierte Nachrangigkeit**

Die Forderungen aus den Schuldverschreibungen sind gegenüber allen anderen Ansprüchen von Gläubigern der Emittentin nachrangig. Die Anleger haben keinen Anspruch auf Zinszahlungen oder Kapitalrückzahlungen, wenn dies zur Insolvenz der Emittentin führen würde. Die Forderungen aus den Schuldverschreibungen werden im Fall eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin erst nach vollständiger Befriedigung aller nicht nachrangigen Gläubiger berücksichtigt. Gemäß § 67 Abs 3 IO (Insolvenzordnung) werden die Forderungen der Anleger erst nach Beseitigung eines negativen Eigenkapitals (§ 225 Abs 1 UGB) oder im Falle der Liquidation nach Befriedigung aller Gläubiger beglichen. Der Anleger erklärt, dass wegen der Forderungen aus den Schuldverschreibungen kein Insolvenzverfahren eröffnet werden muss.

#### **6. Grundbücherliche Sicherung**

- 6.1 Die Emittentin plant durch die mit der Emission eingesammelten Gelder Liegenschaften zu erwerben, an welchen sie zugunsten der Anleger zur Sicherung ihrer Ansprüche nach diesen Anleihebedingungen Pfandrechte im ersten Geldrang einverleiben lässt.
- 6.2 Sobald eine Liegenschaft erworben wurde, wird die Emittentin nach Maßgabe der Bedingungen des zu Anhang 2 beigefügten Pfandbestellungsvertrags einen gemeinsamen Vertreter gemäß § 15a TeilschuldverschreibungskuratorenG RGBI. Nr. 49/1874 idF BGBl 1991/10 bestellen und diesem gemäß § 15 a Abs 2

TeilschuldverschreibungskuratorenG RGBL. Nr. 49/1874 idF BGBl 1991/10 die nachfolgenden Befugnisse, Aufträge und Verpflichtungen übertragen:

- a) Verwahrung einer Ausfertigung der Pfandbestellungsurkunde bis zur Befriedigung der Anleger;
- b) Befugnis zur Zustimmung über die gänzliche oder teilweise Löschung des Pfandrechts an der Immobilie unter den in Ziffer 6.4 genannten Bedingungen;
- c) Befugnis zur Empfangnahme der grundbücherlichen Beschlüsse, insbesondere hinsichtlich der Einverleibung, Löschung, Freilassung der als Hypothek bestellten Liegenschaften bzw. Liegenschafts(an)teile.

6.3 Die Anleger bevollmächtigen und beauftragen den gemeinsamen Vertreter hiermit ausdrücklich und unwiderruflich, nach Befriedigung der mit den Pfandrechten besicherten Forderungen und Ansprüche der Anleger eine grundbuchstaugliche Erklärung über das Erlöschen des Pfandrechts in deren Namen zu errichten, in der geforderten Form für diese zu unterfertigen und mit dieser die Einverleibung der Löschung des Pfandrechts beim zuständigen Grundbuchsgericht zu beantragen.

6.4 Die Emittentin hat sich gegenüber dem gemeinsamen Vertreter verpflichtet, diesem sämtliche Dokumente, wie insbesondere die für die Einverleibung dieses Pfandrechts notwendige grundbuchstaugliche Pfandbestellungsurkunde sowie die für die Einverleibung der Löschung allenfalls gemäß § 15 TeilschuldverschreibungskuratorenG RGBL. Nr. 49/1874 idF BGBl 1991/10 geforderten Verzeichnisse zur Verfügung zu stellen und sämtliche notwendigen und zweckmäßigen Handlungen zu setzen, welche allenfalls zur Erfüllung in dieser Ziffer 6.2 f genannten Befugnisse, Aufträge und Verpflichtungen des gemeinsamen Vertreters erforderlich sind.

6.5 Über die in dieser Ziffer 6 genannten Befugnisse, Aufträge und Verpflichtungen hinaus treffen den gemeinsamen Vertreter keine weiteren wie immer gearteten Verpflichtungen. Der gemeinsame Vertreter ist insbesondere nicht dazu berechtigt oder verpflichtet, sonstige Rechte und Pflichten der Investoren aus diesen Anleihebedingungen wahrzunehmen, wie z.B. die Verwertung der Immobilie zugunsten der Investoren oder die Entgegennahme, Auszahlung oder treuhänderische Verwahrung von Geldbeträgen. Der gemeinsame Vertreter haftet den Anlegern ausschließlich für die Erfüllung der in dieser Ziffer 6 genannten Pflichten, sofern diesem die dafür erforderlichen Voraussetzungen, insbesondere die dafür notwendigen Dokumente, vorliegen.

6.6 Die Bestellung zum gemeinsamen Vertreter iSd § 15a TeilschuldverschreibungskuratorenG RGBL. Nr. 49/1874 idF BGBl 1991/10 bedarf zu ihrer Wirksamkeit (i) der kuratelgerichtlichen Genehmigung und (ii) der Anmerkung im Grundbuch.

## **7. Laufzeit, Kündigung und Rückzahlung**

7.1 **Laufzeit.** Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 15.3.2026 und endet am 15.3.2036. Sie haben somit eine Laufzeit von zehn Jahren.



- 7.2 **Ordentliche Kündigung.** Die Anleger und die Emittentin sind berechtigt, die Schuldverschreibung auch vor Laufzeitende unter der Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum 30.6. oder 31.12 ohne Angabe von Gründen zu kündigen (ordentliches Kündigungsrecht).
- 7.3 **Kündigungsverzicht.** Die Anleger und die Emittentin verzichten allerdings für eine Dauer von fünf Jahren auf die ordentliche Kündigung, sodass sie erstmals zum 31.12.2031 möglich ist (Kündigungsverzicht). Früher abgegebene Kündigungen werden erst zum 31.12.2031 wirksam.
- 7.4 **Außerordentliche Kündigung.** Den Anlegern und der Emittentin bleibt es unabhängig des Kündigungsverzichts jederzeit unbenommen, die Schuldverschreibung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt (außerordentliche Kündigung). Für die Anleger liegt ein wichtiger Grund insbesondere dann vor, wenn (i) die Emittentin Kapital oder Zinsen nicht binnen 14 Bankarbeitstagen nach dem jeweiligen Fälligkeitstag bezahlt oder (ii) die Emittentin eine sonstige Verpflichtung aus den Schuldverschreibungen oder den Anleihebedingungen verletzt und die Verletzung länger als 20 Bankarbeitstage fort dauert.
- 7.5 **Rückzahlung.** Am Laufzeitende oder wenn die Schuldverschreibungen wirksam gekündigt wurden, sind die Nennbeträge binnen 14 Bankarbeitstagen zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung aufgelaufener und noch nicht bezahlter Zinsen zur Rückzahlung fällig.
- 7.6 **Kündigungserklärung.** Die Kündigungserklärung durch den Anleger hat schriftlich an die Emittentin und in der Weise zu erfolgen, dass der Anleger der Emittentin sämtliche ihm gehörende OWN1-Token zurückgibt, indem er diese an die Avalanche-Adresse der Emittentin überträgt. Die Emittentin ist berechtigt, die zurückgegebenen OWN1-Token zu „löschen“ (Token-Burning). Die Emittentin wird dem die Kündigung aussprechenden Anleger ihre Avalanche-Adresse unverzüglich nach Eingang einer berechtigten Kündigung mitteilen.
- 8. Verjährung**
- 8.1 Ansprüche auf die Zahlung von fälligen Zinsen verjähren nach drei Jahren ab Fälligkeit, Ansprüche auf Tilgungszahlungen aus fälligen Schuldverschreibungen verjähren nach dreißig Jahren ab Fälligkeit.
- 9. Keine Gesellschafterrechte**
- 9.1 Die Schuldverschreibungen gewähren keine Mitgliedschaftsrechte, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung der Emittentin. Auch an den Gewinnen und Verlusten der Emittentin nehmen die Anleger nicht teil.
- 10. Zahlstelle**
- 10.1 Zahlstelle ist die Emittentin. Die Berechnung der Zahlungen aufgrund der Schuldverschreibungen erfolgt durch die Emittentin.

- 10.2 Die Emittentin leistet alle Zahlungen, die aufgrund dieser Schuldverschreibungen zu leisten sind nach ihrer Wahl entweder in Euro (EUR) auf ein der Emittentin zuletzt bekanntgegebenes Bankkonto oder in USD Coins (USDC) an die im Zeitpunkt der Zahlung wirksam registrierte Empfangsadresse des jeweiligen OWN1-Tokens auf der Avalanche-Blockchain.

## **11. Steuern**

- 11.1 Alle mit Auszahlungen anfallenden Steuern, Gebühren und sonstige Abgaben sind von den Anlegern zu tragen und zu bezahlen. Soweit die Emittentin gesetzlich zum Abzug von Steuern, Gebühren und sonstigen Abgaben verpflichtet ist, wird an die Anleger nur der nach dem Abzug verbleibende Betrag ausbezahlt. Insbesondere ist die Emittentin nach derzeitiger Rechtslage verpflichtet, die Kapitalertragsteuer zu Lasten der Anleger einzubehalten und an die Finanzbehörden abzuführen.
- 11.2 Sollte ein Zahlungstermin auf einen Tag fallen, der kein Bankarbeitstag ist, so haben die Anleger erst am darauffolgenden Bankarbeitstag Anspruch auf Zahlung von Kapital und Zinsen.

## **12. Mitteilungen**

Mitteilungen an Anleger können – soweit gesetzlich nicht eine strengere Form vorgeschrieben ist – durch elektronische Veröffentlichung auf der Internetseite der Emittentin ([www.ownitnow.at](http://www.ownitnow.at)) erfolgen. Individuelle Mitteilungen können auch via E-Mail zugestellt werden.

## **13. Währungsumrechnung**

Bei Umrechnungen von EUR in ETH, BTC oder USDC und umgekehrt gilt als Referenzkurs der auf <https://www.cryptocompare.com/> veröffentlichte ETH/EUR, EUR/ETH, BTC/EUR, EUR/BTC, USDC/EUR oder EUR/USDC Umrechnungskurs. Maßgebend für die Bestimmung des Umrechnungskurses ist der historische Tagesdurchschnittskurs, der am Kalendertag des Zahlungseingangs veröffentlicht wurde. Sollte der Betreiber <https://www.cryptocompare.com/> seinen Service einstellen oder die Nutzung der Website aus anderen Gründen (zB Gebührenpflichtigkeit) unzumutbar werden, so bestimmt die Emittentin eine andere Quelle mit vergleichbarer Aktualität und Genauigkeit.

## **14. Ankauf und weitere Emissionen**

- 14.1 **Ankauf.** Die Emittentin ist jederzeit ohne Zustimmung der Anleger berechtigt, OWN1-Token zu jedem beliebigen Preis zu kaufen. Die von der Emittentin erworbenen OWN1-Token können nach Wahl der Emittentin von ihr gehalten, weiterverkauft oder entwertet werden. Die Entwertung der Schuldverschreibungen geschieht durch Löschung (Token-Burning).
- 14.2 **Emissionen.** Die Emittentin ist jederzeit ohne Zustimmung der Anleger berechtigt, weitere (auch tokenisierte) Schuldverschreibungen oder andere Wertpapiere oder Veranlagungsprodukte während der gesamten Laufzeit im Markt oder auf sonstige Weise,

auch zu Tilgungszwecken, zu jedem beliebigen Preis zu emittieren. Ein Bezugsrecht der Anleger bei solchen Emissionen besteht nicht.

## **15. Schlussbestimmungen**

- 15.1 **Rechtswahl.** Die Schuldverschreibungen unterliegen österreichischem Recht unter Ausschluss der kollisionsrechtlichen Verweisungsnormen.
- 15.2 **Teilunwirksamkeit.** Sollte eine Bestimmung dieser Anleihebedingungen ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen wirksam. Soweit das Konsumentenschutzgesetz nicht zur Anwendung gelangt, ist die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame Bestimmung zu ersetzen, die den wirtschaftlichen Zwecken der unwirksamen Bestimmung soweit rechtlich möglich Rechnung trägt.
- 15.3 **Gerichtsstand.** Für alle Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit diesen Schuldverschreibungen zwischen dem Emittenten und Unternehmern ist das für Handelssachen jeweils zuständige Gericht für Wien, Innere Stadt ausschließlich zuständig. Für Klagen eines Verbrauchers oder gegen einen Verbraucher sind daneben auch die aufgrund der zwingend anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen sachlich und örtlich zuständigen Gerichte zuständig.
- 15.4 **Erfüllungsort.** Der Erfüllungsort ist Wien, Österreich.

## Anhang 1 - Zeichnungsschein

An: 4TF ownitnow GmbH, FN 646111p, Universitätsring 12/1/13, 1010 Wien, Österreich („Emittentin“). Durch meine Unterschrift am Ende dieses Zeichnungsscheines bestätige ich die Richtigkeit und Vollständigkeit meiner nachfolgenden Daten

|                                                                                                                            |                      |                  |                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nachname                                                                                                                   | Vorname              | Titel            | Geschlecht<br><input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> W <input type="checkbox"/> D |
| Adresse                                                                                                                    | PLZ, Ort             | Geburtsdatum     |                                                                                                |
| Telefonnummer                                                                                                              | E-Mail Adresse       | Nationalität     |                                                                                                |
| Ausweis<br><input type="checkbox"/> Pass <input type="checkbox"/> Führerschein<br><input type="checkbox"/> Personalausweis | Ausstellende Behörde | Dokumentennummer | Ausstellungsdatum                                                                              |

und ersuche die Emittentin mir zu bestätigen, dass eine Zeichnung gemäß Punkt 3 der als Anlage 1 beigefügten Bedingungen über Schuldverschreibungen (die "Anleihebedingungen") erfolgen kann.

Ich möchte die nachfolgende Anzahl an OWN1-Token mit einem Nennwert von EUR 1.000 pro Stück zeichnen:

|                       |                                                                                                                                     |                        |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Anzahl der OWN1-Token | Zahlungsart<br><input type="checkbox"/> EUR <input type="checkbox"/> BTC <input type="checkbox"/> ETH <input type="checkbox"/> USDC | Zeichnungspreis<br>EUR |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|

Nachdem ich von der Emittentin die Freigabe erhalten habe, dass eine Zeichnung erfolgen kann, werde ich den Zeichnungspreis begleichen, wie folgt

(wählen Sie eine der folgenden Optionen aus):

- ☐ durch eine einmalige Zahlung auf das Zeichnungsbankkonto IBAN: AT73 2011 1853 8670 7800, BIC: GIBAAWXXX der Emittentin.
- ☐ durch Übertragung des entsprechenden Betrags der gewählten virtuellen Währung zum aktuellen, von [www.coinmarketcap.com](http://www.coinmarketcap.com) veröffentlichten EUR-Tauschkurs von der nachfolgenden öffentlichen Adresse:

|                                                      |
|------------------------------------------------------|
| Herkunft (Öffentliche Adresse) des Zeichnungspreises |
|------------------------------------------------------|

an eine der nachfolgenden Zeichnungsadressen der Emittentin

Bitcoin: bc1q2kqa07j29ke0ann5y6uqj4h43t7gan5ga04dnz

Ether: 0x38E5C6Eb2aa45609d798072452621384C673f418

USD Coin: 0x38E5C6Eb2aa45609d798072452621384C673f418

Ich möchte meine OWN1-Token erhalten (wählen Sie eine der folgenden Optionen):

- ☐ an die nachfolgende Avalanche-Adresse (die "Empfangsadresse"):

|                                        |
|----------------------------------------|
| Avalanche-Token fähige Empfangsadresse |
|----------------------------------------|

- ☐ an eine öffentliche Avalanche-Adresse, die ich der Emittentin zu einem späteren Zeitpunkt mitteilen werde.

Ich füge diesem Zeichnungsschein nachfolgende Dokumente bei:

- ☐ eine Kopie meines amtlichen Lichtbildausweises, und
- ☐ einen aktuellen Wohnsitznachweis (z.B. Meldezettel, Stromrechnung).

und nehme zur Kenntnis, dass die Emittentin jederzeit verlangen kann, dass ich zusätzliche Dokumente vorweise oder Informationen erteile, die zur Durchführung der Zeichnungsfreigabe erforderlich sind.

Ich bestätige, (a) die Anleihebedingungen (Anlage 1) gelesen und verstanden zu haben und diesen zuzustimmen; (b) den Prospekt, insbesondere Kapitel 5 (Risikofaktoren), gelesen und verstanden zu haben; (c) die Zeichnung im eigenen Namen und auf eigene Rechnung und nicht im Auftrag eines Dritten oder als Treuhänder für einen Dritten zu tätigen; (d) dass ich im Besitz des mit der Empfangsadresse verbundenen privaten Schlüssels bin; (e) dass ich zur Verwaltung meiner Empfangsadresse eine Wallet-Software verwende, die Avalanche-Token nativ unterstützt; (f) dass meine Zeichnung weder der Geldwäsche noch der Terrorismusfinanzierung dient; und (g) dass ich weder selbst eine politisch exponierte Person noch ein Familienmitglied einer solchen Person bin.

|     |       |              |
|-----|-------|--------------|
| Ort | Datum | Unterschrift |
|-----|-------|--------------|

## **Anlage 2 – Pfandbestellungsvertrag**

**PFANDBESTELLUNGSURKUNE UND  
BESTELLUNG EINES GEMEINSAMEN VERTRETERS**

im Sinne der Bestimmungen der  
§§ 11 ff, 15a f TeilschuldverschreibungskuratorenG RGBL. Nr. 49/1874 idF BGBl 1991/10

errichtet von

**4TF ownitnow GmbH, FN 646111p**

*als Pfandbesteller*

und

Raffling Tenschert Lassel & Partner Rechtsanwälte GmbH

*als gemeinsamer Vertreter*

## PRÄAMBEL

- (A) Die 4TF ownitnow GmbH, FN 646111 p, Universitätsring 12/1/13, 1010 Wien, (der „Pfandbesteller“) begibt eine nachrangige tokenisierte Schuldverschreibung mit fixem Zinssatz von 4 % im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 20.000.000,00, in einer Stückelung von je EUR 1.000 („Schuldverschreibung“). Die Emission erfolgt unter der ISIN: AT0000A3P9B3 auf der Grundlage des Bezug habenden *EU-Wachstumsprospekts* (der „Prospekt“).
- (B) Für jede gezeichnete Schuldverschreibung haben Anleger Anspruch auf einen Token auf der Avalanche-Blockchain („OWN1 Token“).
- (C) Bei den ausgegebenen Wertpapieren handelt es sich um unverbriefte Schuldverschreibungen. Für jede emittierte Schuldverschreibung werden *OWN1-Token* von dem *Pfandbesteller* an Anleger ausgegeben. *OWN1-Token* basieren auf der Avalanche-Blockchain und repräsentieren die Rechte aus der Schuldverschreibung. Eine Verbriefung der tokenisierten Schuldverschreibung in einer Einzel- oder Globalurkunde ist ausgeschlossen. Daher erfolgt auch keine Hinterlegung einer Urkunde bei einer Depotbank. Die Inhaberschaft der *OWN1-Token* ergibt sich aus dem auf der Avalanche-Blockchain vorhandenen Smart Contract Register.
- (D) Der Gesamtnennbetrag der *Schuldverschreibungen* beträgt bis zu EUR 20.000.000,00. Die Zeichnung der *Schuldverschreibungen* ist nur in auf EUR 1.000 lautenden Stückelungen zulässig. Ein *OWN1-Token* entspricht dabei EUR 1.000 der gezeichneten tokenisierten Schuldverschreibung. Bei Vollplatzierung beträgt die Anzahl der *OWN1-Token* daher 20.000.
- (E) Als Sicherheit für die Ansprüche der *Inhaber von OWN1-Token* sollen grundbücherlich durch die Bestellung einer Höchstbetragshypothek in Höhe von EUR XXX ob der nachstehend bezeichneten und im Eigentum der *Pfandbesteller* stehenden Liegenschaft besichert werden:  
XXX
- (F) Raffling Tenschert Lassl & Partner Rechtsanwälte GmbH, FN 463759z, (der „gemeinsame Vertreter“), wird auf Grundlage dieser Pfandbestellungsurkunde zum gemeinsamen Vertreter der *Inhaber von OWN1-Token* iSd Bestimmungen der §§ 15a f TeilschuldverschreibungskuratorenG, RGBl. Nr. 49/1874 idF BGBl 1991/10, bestellt. Die Befugnisse, Aufträge und Verpflichtungen des *gemeinsamen Vertreters* sind in dieser Pfandbestellungsurkunde (Punkt 5).

## 1. PFANDBESTELLUNG

- 1.1 Zur Sicherstellung aller Forderungen und Ansprüche der *Inhaber von OWN1-Token* oder deren Rechtsnachfolgern, verpfändet der *Pfandbesteller* hiermit zugunsten der *Inhaber von OWN1-Token* im ersten Geldlastenrang nach Maßgabe der weiteren Bestimmungen dieses Punktes 1 die in ihrem alleinigen Eigentum stehende Liegenschaft (die „*Immobilie*“):  
XXX
- 1.2 Mitverpfändet ist das gesamte im Eigentum des *Pfandbestellers* stehende gegenwärtige und zukünftige, rechtliche und tatsächliche Zugehör der *Immobilie*, insbesondere samt allen Baulichkeiten, Maschinen, Vorrichtungen und Einrichtungen, die darauf errichtet sind oder in Zukunft errichtet werden sowie das gesamte Inventar, das darauf eingebracht wurde und in Zukunft eingebracht wird; ferner auch jegliche Ansprüche, die mit den Bauwerken verbunden sind oder in

Zukunft verbunden sein werden, insbesondere Entschädigungsbeträge für die Vereinnahmung von Servituten und Reallasten oder Enteignung, Teilenteignung und Verzicht auf die Verbaumöglichkeiten (das „Zugehör“).

## **2. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG**

**2.1** Der *Pfandbesteller*, eine nach österreichischem Recht gegründete GmbH mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Universitätsring 12/1/13, 1010 Wien, FN 646111 p, erteilt hiermit die ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieser Urkunde ohne ihr weiteres Einvernehmen und Wissen und auf ihre Kosten

- a) an der Liegenschaft EZ XXX, KG XXX, Bezirksgericht XXX, bestehend aus dem GSt-Nr. XXX und der Adresse XXX (B-LNR XXX), aufgrund der Pfandbestellungsurkunde vom XXX die Einverleibung des Pfandrechts von EUR XXX zugunsten der Anleihegläubiger der *Inhaber von OWN1-Token* tokenisierten Schuldverschreibungen zum Nominale von je EUR XXX der *Pfandbesteller* gemäß Pfandbestellungsurkunde vom XXX, ISIN AT0000A3P9B3, grundbücherlich einverleibt wird.
- b) Raffling Tenschert Lassel & Partner Rechtsanwälte GmbH, FN 463759z, als bestellter gemeinsamer Vertreter der *Inhaber von OWN1-Token* iSd Bestimmungen der §§ 15a f TeilschuldverschreibungskuratorenG, RGBL. Nr. 49/1874 idF BGBl 1991/10, grundbücherlich angemerkt wird.

## **3. AUFTRAG ZUR VERBÜCHERUNG DES PFANDRECHTS**

**3.1** Der *Pfandbesteller* bevollmächtigt und beauftragt den gemeinsamen Vertreter unter einem, im Namen und mit Wirkung für den *Pfandbesteller* und seine Rechtsnachfolger die grundbücherliche Einverleibung des gemäß dieser *Pfandbestellungsurkunde* bestellten *Pfandrechts* vorzunehmen, diese *Pfandbestellungsurkunde* in grundbuchsfähiger Form, auch in beglaubigter Form oder in Notariatsaktsform, so abzuändern und sämtliche erforderlichen Urkunden zu errichten oder Erklärungen abzugeben oder sonstige Handlungen zu setzen, dass das *Pfandrecht* im Grundbuch einverleibt werden kann. Dabei ist der gemeinsame Vertreter zum Selbstkontrahieren und zur Mehrfachvertretung berechtigt. Diese Bevollmächtigung gilt bis zur erklärungskonformen Verbücherung des *Pfandrechts* unwiderruflich; sie endet mit der erklärungskonformen Verbücherung des *Pfandrechts*.

## **4. BESTELLUNG DES GEMEINSAMEN VERTRETERS DER ANLEIHEGLÄUBIGER**

**4.1** Raffling Tenschert Lassel & Partner Rechtsanwälte GmbH, FN 463759z wird hiermit gemäß 15a Abs 1 TeilschuldverschreibungskuratorenG RGBL. Nr. 49/1874 idF BGBl 1991/10 zum gemeinsamen Vertreter der *Inhaber von OWN1-Token* bestellt. Der gemeinsame Vertreter nimmt die Bestellung hiermit an.

**4.2** Dem *gemeinsamen Vertreter* werden gemäß § 15a Abs 2 TeilschuldverschreibungskuratorenG RGBL Nr. 49/1874 idF BGBl 1991/10 ausschließlich die nachfolgenden Befugnisse, Aufträge und Verpflichtungen übertragen, wobei mit den jeweiligen Befugnissen die entsprechenden Aufträge und Verpflichtungen verbunden sind:

- (a) Verwahrung einer Ausfertigung dieser Pfandbestellungsurkunde bis zur Befriedigung der den *Inhabern von OWN1-Token* aufgrund der *Schuldverschreibungen* zustehenden



Ansprüche in Höhe des Ausgabebetrags; und

- (b) Befugnis zur Zustimmung über die gänzliche oder teilweise Freilassung und/oder gänzliche oder teilweise Löschung einzelner, mehrerer oder aller als Pfand gemäß dieser Pfandbestellungsurkunde bestellten Liegenschaften, insbesondere jedoch nicht ausschließlich iSd § 14 Abs 1 TeilschuldverschreibungskuratorenG RGBL. Nr. 49/1874 idF BGBl 1991/10 unter den im *Prospekt* genannten Bedingungen; und
- (c) Befugnis zur Empfangnahme der grundbücherlichen Beschlüsse gemäß § 15a Abs 2 iVm § 4 Abs 2 TeilschuldverschreibungskuratorenG RGBL. Nr. 49/1874 idF BGBl 1991/10, insbesondere jedoch nicht ausschließlich) hinsichtlich der Einverleibung und/oder Löschung und/oder Freilassung einzelner, mehrere oder aller mit dieser *Pfandbestellungsurkunde* als Hypothek bestellten Liegenschaften und/oder Liegenschafts(an)teile.

**4.3** Die Bestellung zum *gemeinsamen Vertreter* iSd des § 15a TeilschuldverschreibungskuratorenG RGBL. Nr. 49/1874 idF BGBl 1991/10 bedarf zu ihrer Wirksamkeit (i) der kuratelgerichtlichen Genehmigung und (ii) der Anmerkung im Grundbuch. Der *Pfandbesteller* und der *gemeinsame Vertreter* verpflichten sich, jeweils auch für ihre eigenen Rechtsnachfolger verbindlich, unter Berücksichtigung der Bestimmungen des *Prospekts*, die zur Erwirkung der kuratelgerichtlichen Genehmigung und/oder der Anmerkung im Grundbuch notwendigen und/oder nützlichen Erklärungen auch wiederholt, schriftlich, notariell beglaubigt und/oder in Form eines Notariatsaktes abzugeben, und überhaupt die ihnen hierfür zumutbaren Maßnahmen zu ergreifen. Der *gemeinsame Vertreter* ist in diesem Zusammenhang insbesondere auch verpflichtet, dem gemäß § 2 TeilschuldverschreibungskuratorenG RGBL. Nr. 49/1874 idF BGBl 1991/10 zuständigen Gericht gegenüber wahrheitsgemäß Auskunft zu erteilen, dessen Vorladungen Folge zu leisten, eine angemessene Versicherungsdeckung zu bescheinigen, und den Nachweis des Nichtvorliegens von Vorstrafen durch Vorlage eines Strafregisterauszugs zu bescheinigen.

**4.4** Im Übrigen ist der *gemeinsame Vertreter* dazu verpflichtet, die ihm aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften, insbesondere, jedoch nicht ausschließlich, der Regelungen des TeilschuldverschreibungskuratorenG RGBL. Nr. 49/1874 idF BGBl 1991/10 sowie des Gesetzes, womit ergänzende Bestimmungen betreffend die Vertretung der Besitzer von Pfandbriefen oder von auf Inhaber lautenden oder durch Indossament übertragbaren Teilschuldverschreibungen erlassen werden, RGBL. Nr. 111/1877, in der geltenden Fassung, obliegenden Verpflichtungen zu beachten und soweit gesetzlich zulässig innerhalb der Grenzen der Bestimmungen des *Prospekts* – im Interesse der *Inhaber von OWN1-Token* wahrzunehmen.

**4.5** Die Bestellung von Raffling Tenschert Lassel & Partner Rechtsanwälte GmbH, FN 463759z, zum *gemeinsamen Vertreter* gemäß § 15a TeilschuldverschreibungskuratorenG RGBL. Nr. 49/1874 idF BGBl 1991/10 endet

- (a) mit dessen gerichtlicher Enthebung; und/oder
- (b) nach (i) der Befriedigung der mit diesem *Pfandrecht* besicherten Forderungen und Ansprüche der *Inhaber von OWN1-Token* sowie (ii) der vollständigen Löschung des gemäß dieser *Pfandbestellungsurkunde* bestellten *Pfandrechts*.

**4.6** Über die in diesem Punkt 4 genannten Befugnisse, Aufträge und Verpflichtungen hinaus treffen

den *gemeinsamen Vertreter* keine weiteren wie immer gearteten Verpflichtungen. Der *gemeinsame Vertreter* ist insbesondere nicht dazu berechtigt oder verpflichtet, sonstige Rechte und Pflichten der *Inhaber von OWN1-Token* aus dem *Prospekt* wahrzunehmen, wie z.B. die Verwertung der Immobilie zugunsten der *Inhaber von OWN1-Token* oder die Entgegennahme, Auszahlung oder treuhänderische Verwahrung von Geldbeträgen oder sonstigen Vermögenswerten.

## **5. MITTEILUNGEN UND RECHTSGESCHÄFTLICHE ERKLÄRUNGEN**

Sowohl der *Pfandbesteller* gegenüber jedem *Inhaber von OWN1-Token* als auch jeder *Inhaber von OWN1-Token* gegenüber dem *Sicherungsgeber* sind berechtigt, Mitteilungen, rechtsgeschäftliche Erklärungen und rechtserhebliche Dokumente im Zusammenhang mit dieser Pfandbestellung rechtswirksam und gegebenenfalls fristenwährend oder fristenauslösend gemäß dem *Prospekt* zu übermitteln bzw. zuzustellen.

## **6. RECHTE UND PFLICHTEN DES PFANDBESTELLERS**

Der *Pfandbesteller* verpflichtet sich:

- (a) die *Inhaber von OWN1-Token* vorab über bedingte oder unbedingte Belastungen oder Veräußerung der *Immobilie* und das *Zugehör* zu informieren;
- (b) bauliche oder wirtschaftliche Änderungen, die geeignet sind, den Wert der *Immobilien* (nicht bloß unwesentlich) negativ zu beeinflussen, wie etwa der Abverkauf des *Zugehörs*, zu unterlassen und die *Inhaber von OWN1-Token* von jeder, sei es auch zufälligen nicht bloß unwesentlichen Wertminderung der *Immobilien* sofort in Kenntnis zu setzen;
- (c) nach vollständiger Emission unverzüglich alle für die Löschung allenfalls bestehender Hypotheken notwendigen und empfehlenswerten Handlungen zu setzen, so dass das *Pfandrecht* in den ersten Geldlastenrang vorrückt.

## **7. WEITERE ZUSICHERUNGEN**

- 7.1 Der *Pfandbesteller* verpflichtet sich, jene Handlungen zu setzen und diese *Pfandbestellungsurkunde*, sofern erforderlich, so abzuändern, und sämtliche erforderlichen Urkunden zu errichten oder Erklärungen abzugeben oder sonstige Handlungen zu setzen, dass das *Pfandrecht* ob der *Immobilie* im Grundbuch einverleibt werden kann.
- 7.2 Der *Pfandbesteller* verpflichtet sich, sämtliche weiteren Nachweise und Urkunden unverzüglich auszustellen sowie sämtliche weiteren Maßnahmen zu ergreifen, die notwendig oder nützlich sind, um sicherzustellen, dass das *Pfandrecht* wirksam und durchsetzbar bleibt und das Sicherungsinteresse der *Inhaber von OWN1-Token* zu schützen, insbesondere die Ausübung oder Wahrnehmung von Rechten oder Befugnissen nach dieser *Pfandbestellungsurkunde* durch den *Pfandbesteller*.

## **8. ERLÖSCHEN DES PFANDRECHTS**

- 8.1 Das *Pfandrecht* und die Bestimmungen dieser *Pfandbestellungsurkunde* bleiben bis zur vollständigen Erfüllung sämtlicher besicherten Forderungen aufrecht. Sofern Zahlungen zur Befriedigung der besicherten Forderungen gemäß anwendbarem Recht für unwirksam erklärt

oder verringert werden, bleiben die Verpflichtungen des *Pfandbestellers* aus dieser *Pfandbestellungsurkunde* bestehen bzw. leben diese wieder auf, die besicherten Forderungen gelten nicht als vollständig erfüllt und eine etwaige bereits erfolgte Bestätigung über das Erlöschen des *Pfandrechts* gilt als unwirksam.

- 8.2** Mit dem Ende der Pfandhaftung erlischt das *Pfandrecht* aufgrund Gesetzes. Sobald der *Pfandbesteller* dem *gemeinsamen Vertreter* die Erfüllung sämtlicher besicherten Forderungen durch entsprechende Kontoauszüge nachgewiesen hat, ist der *gemeinsame Vertreter* dazu verpflichtet, unverzüglich eine grundbuchsfähige Erklärung über das Erlöschen des *Pfandrechts* auszustellen und diese beim zuständigen Grundbuchsgericht einzubringen.

## **9. SONSTIGE BESTIMMUNGEN**

- 9.1** Sämtliche Kosten und Gebühren aus der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieser Pfandbestellung sowie der Bestellung des *gemeinsamen Vertreters* gehen zu ungeteilten Lasten des *Pfandbestellers*.
- 9.2** Die unterlassene oder verzögerte Ausübung von Rechten oder Ansprüchen aus dieser *Pfandbestellungsurkunde* ist in keinem Fall als Verzicht auf ihre Geltendmachung durch die *Inhaber von OWN1-Token* auszulegen, noch schließt eine einzelne oder teilweise Ausübung eines Rechtes oder Anspruchs eine weitere Ausübung desselben oder die Ausübung anderer Rechte oder Ansprüche aus.
- 9.3** Sollten einzelne Bestimmungen dieser *Pfandbestellungsurkunde* ganz oder teilweise ungültig, unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird dadurch die Gültigkeit, Wirksamkeit und Durchführbarkeit der übrigen Bestimmungen dieser *Pfandbestellungsurkunde* nicht berührt. Das gleiche gilt, wenn sich herausstellen sollte, dass diese *Pfandbestellungsurkunde* eine Lücke enthält. Anstelle der ungültigen, unwirksamen und/oder nicht durchführbaren Bestimmung bzw. zur Ausfüllung der Lücke gilt eine solche gültige, wirksame und durchführbare Bestimmung, die soweit als rechtlich möglich dem am nächsten kommt, was die *Parteien* mit der ungültigen, unwirksamen und/oder undurchführbaren Bestimmung (bzw. des ungültigen, unwirksamen und/oder undurchführbaren Teils davon) zu erreichen versucht haben.
- 9.4** Die Vertragsparteien verpflichten sich, die sich aus der gegenständlichen Pfandbestellung ergebenden Verpflichtungen auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden.

## **10. ANWENDBARES RECHT UND GERICHTSSTAND**

### **10.1 Anwendbares Recht**

Diese *Pfandbestellungsurkunde* und alle sich aus diesem ergebenden oder mit diesem im Zusammenhang stehenden außervertraglichen Schuldverhältnisse unterliegen dem österreichischen Recht unter Ausschluss seiner Verweisungsnormen.

### **10.2 Gerichtsstand**

Ausschließlicher Gerichtsstand für Auseinandersetzungen aus oder im Zusammenhang mit dieser *Pfandbestellungsurkunde* (einschließlich Auseinandersetzungen bezüglich des Bestehens, der Gültigkeit oder der Kündigung dieser *Pfandbestellungsurkunde* oder etwaiger außervertraglicher Schuldverhältnisse aus oder im Zusammenhang mit dieser

*Pfandbestellungsurkunde*) (eine „Auseinandersetzung“) ist das für Handelssachen zuständige Gericht in Wien, Innere Stadt.

## UNTERSCHRIFTEN

### **Der Pfandbesteller**

Wien, am XXX

### **Der gemeinsame Vertreter**

Wien, am XXX

**4TF ownitnow GmbH, FN 646111 p**

vertreten durch:

**Raffling Tenschert Lassl & Partner Rechtsanwälte  
GmbH, FN 463759z**

vertreten durch:

### **Anlage 3 – Geprüfter Sonderabschluss zum 30. Juni 2025**

# DRASKOVITS

---

## TREUHAND

**BERICHT**  
über die  
**PRÜFUNG DES ZWISCHENABSCHLUSSES**  
zum 30.06.2025  
der  
**4TF ownitnow gmbh**  
Wien

Wien, am 13. Oktober 2025

Exemplar-Nr: 1

## **INHALTSVERZEICHNIS**

## **Seite**

|                                                                                           |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung</b>                                        | <b>2</b> |
| <b>2. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses</b>                                         | <b>3</b> |
| 2.1. Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung und Zwischenabschluss             | 3        |
| 2.2. Erteilte Auskünfte                                                                   | 3        |
| 2.3. Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs 2 und Abs 3 UGB (Ausübung der Redepflicht) | 3        |
| <b>3. Bestätigungsvermerk</b>                                                             | <b>4</b> |

## **BEILAGENVERZEICHNIS**

## **Beilage**

### **Zwischenabschluss**

Zwischenabschluss zum 30.06.2025

    Bilanz zum 30.06.2025

    Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr 2025

I

II

### **Andere Beilagen**

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe

III

### Rundungshinweis:

Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatischer Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

An die Mitglieder der Geschäftsführung der  
4TF ownitnow gmbh  
Wien

Wir haben die Prüfung des Zwischenabschlusses zum 30.06.2025 der

**4TF ownitnow gmbh,**

**Wien,**

(im Folgenden auch kurz "Gesellschaft" genannt)

abgeschlossen und erstatten über das Ergebnis dieser Prüfung den folgenden **Bericht**:

## 1. PRÜFUNGSVERTRAG UND AUFTRAGSDURCHFÜHRUNG

Die Gesellschaft, vertreten durch die Geschäftsführung, schloss mit uns einen **Prüfungsvertrag**, den Zwischenabschluss zum 30.06.2025 unter Einbeziehung der Buchführung gemäß den §§ 269 ff UGB zu prüfen.

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine **Kleinstgesellschaft** iSd § 221 UGB.

Bei der gegenständlichen Prüfung handelt es sich um eine **freiwillige Abschlussprüfung**.

Diese Prüfung erstreckt sich, unter Einbeziehung der Buchführung, darauf, ob bei der Erstellung des Zwischenabschlusses und der Buchführung die gesetzlichen Vorschriften und die ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages beachtet wurden.

Bei unserer Prüfung beachteten wir die in Österreich geltenden **gesetzlichen Vorschriften** und die **berufsüblichen Grundsätze** ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der internationalen Prüfungsstandards (International Standards on Auditing). Wir weisen darauf hin, dass das Ziel der Abschlussprüfung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Zwischenabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen ist. Eine absolute Sicherheit lässt sich nicht erreichen, weil jedem internen Kontrollsystem die Möglichkeit von Fehlern immanent ist und auf Grund der stichprobengestützten Prüfung ein unvermeidbares Risiko besteht, dass wesentliche falsche Darstellungen im Zwischenabschluss unentdeckt bleiben. Die Prüfung erstreckte sich nicht auf Bereiche, die üblicherweise den Gegenstand von Sonderprüfungen bilden.

Wir führten die Prüfung mit Unterbrechungen **im Zeitraum** August bis Oktober 2025 durch. Die Prüfung wurde mit dem Datum dieses Berichts materiell abgeschlossen.

Für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrages ist Mag. Andrea Draskovits, Wirtschaftsprüferin, **verantwortlich**.



Grundlage für unsere Prüfung ist der mit der Gesellschaft abgeschlossene Prüfungsvertrag, bei dem die von der Kammer der Steuerberater:innen und Wirtschaftsprüfer:innen herausgegebenen "Allgemeine **Auftragsbedingungen** für Wirtschaftstreuhandberufe" (Beilage III) einen integrierten Bestandteil bilden. Diese Auftragsbedingungen gelten nicht nur zwischen der Gesellschaft und dem Abschlussprüfer, sondern auch gegenüber Dritten.

Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt § 275 UGB zur Anwendung.

## 2. ZUSAMMENFASSUNG DES PRÜFUNGSERGEBNISSES

### 2.1. FESTSTELLUNGEN ZUR GESETZMÄßIGKEIT VON BUCHFÜHRUNG UND ZWISCHENABSCHLUSS

Bei unseren Prüfungshandlungen stellten wir die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der Grundsätze ordnungsmäßiger **Buchführung** fest.

Im Rahmen unseres risiko- und kontrollorientierten Prüfungsansatzes haben wir - soweit wir dies für unsere Prüfungsaussage für notwendig erachteten - die internen Kontrollen in Teilbereichen des Rechnungslegungsprozesses in die Prüfung einbezogen.

Hinsichtlich der Gesetzmäßigkeit des **Zwischenabschlusses** verweisen wir auf unsere Ausführungen im Bestätigungsvermerk.

### 2.2. ERTEILTE AUSKÜNFTE

Die gesetzlichen Vertreter haben die von uns verlangten Aufklärungen und Nachweise erteilt und eine Vollständigkeitserklärung unterfertigt.

### 2.3. STELLUNGNAHME ZU TATSACHEN NACH § 273 ABS 2 UND ABS 3 UGB (AUSÜBUNG DER REDEPFLICHT)

Bei Wahrnehmung unserer Aufgaben als Abschlussprüfer haben wir keine Tatsachen festgestellt, die den Bestand der geprüften Gesellschaft gefährden oder ihre Entwicklung wesentlich beeinträchtigen können oder die schwerwiegende Verstöße der gesetzlichen Vertreter oder von Arbeitnehmern gegen Gesetz oder Gesellschaftsvertrag erkennen lassen.

Wesentliche Schwächen bei der internen Kontrolle des Rechnungslegungsprozesses sind uns nicht zur Kenntnis gelangt. Die Voraussetzungen für die Vermutung eines Reorganisationsbedarfs (§ 22 Abs 1 Z 1 URG) sind nicht gegeben.

### 3. BESTÄTIGUNGSVERMERK

#### BERICHT ZUM ZWISCHENABSCHLUSS

#### PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben den Zwischenabschluss der

**4TF ownitnow gmbh,  
Wien,**

bestehend aus der Bilanz zum 30.06.2025, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Rumpfgeschäftsjahr und weitere Angaben unter der Bilanz. geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Zwischenabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 30.06.2025 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Rumpfgeschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

#### GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben unsere Zwischenabschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise bis zum Datum des Bestätigungsvermerks ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

#### SONSTIGER SACHVERHALT

Nach österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften wird bei Kleinstkapitalgesellschaften davon ausgegangen, dass der Zwischenabschluss ohne weitere Angaben und Erläuterungen ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermittelt.

#### VERANTWORTLICHKEITEN DER GESETZLICHEN VERTRETER FÜR DEN ZWISCHENABSCHLUSS

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Zwischenabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter

verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Zwischenabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Zwischenabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig - anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen oder haben keine realistische Alternative dazu.

### VERANTWORTLICHKEITEN DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES ZWISCHENABSCHLUSSES

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Zwischenabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Zwischenabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.

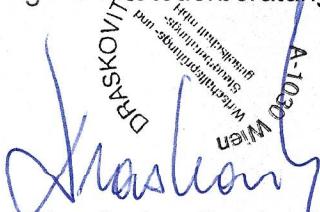
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk darauf aufmerksam zu machen oder unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Zwischenabschlusses einschließlich der Angaben sowie, ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

### HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

Die Beauftragung zur Prüfung des Zwischenabschlusses erfolgte ohne gesetzliche Verpflichtung („freiwillige Abschlussprüfung“). Dem Auftraggeber und Dritten gegenüber haften wir nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit; die Ersatzpflichten bei grober Fahrlässigkeit ist entsprechend der Haftungsregelung des § 275 Abs 2 UGB mit 2 Mio EUR begrenzt.

Wien, 13. Oktober 2025

DRASKOVITS TREUHAND  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft mbH



Mag. Andrea Draskovits  
Wirtschaftsprüferin

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Zwischenabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Zwischenabschluss. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten. Durch die Weitergabe des Zwischenabschlusses samt Bestätigungsvermerk an einen Dritten, auch mit unserer Kenntnis, entsteht nicht konkludent ein Vertragsverhältnis zwischen uns und diesem Dritten.

## **Beilagen**

| AKTIVA                                           |   | 30.06.2025          |
|--------------------------------------------------|---|---------------------|
| A. UMLAUFVERMÖGEN                                |   |                     |
| I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände |   |                     |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen    | € | 103.000,00          |
| II. Guthaben bei Kreditinstituten                | € | 73,53               |
|                                                  | € | <u>103.073,53</u>   |
| SUMME AKTIVA                                     |   | € <u>103.073,53</u> |

| PASSIVA                                             |   | 30.06.2025        |
|-----------------------------------------------------|---|-------------------|
| A. EIGENKAPITAL                                     |   |                   |
| I. eingefordertes Stammkapital                      | € | 17.500,00         |
| übernommenes Stammkapital                           | € | 35.000,00         |
| nicht eingeforderte ausstehende Einlagen            | € | -17.500,00        |
| einbezahletes Stammkapital                          | € | 17.500,00         |
| II. Bilanzgewinn                                    | € | 53.673,66         |
|                                                     | € | <u>71.173,66</u>  |
| B. RÜCKSTELLUNGEN                                   |   |                   |
| 1. Steuerrückstellungen                             | € | 15.846,00         |
| 2. sonstige Rückstellungen                          | € | 7.280,00          |
|                                                     | € | <u>23.126,00</u>  |
| C. VERBINDLICHKEITEN                                |   |                   |
| 1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | € | 2.958,00          |
| davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr  | € | 2.958,00          |
| 2. sonstige Verbindlichkeiten                       | € | 5.815,87          |
| davon gegenüber Gesellschaftern                     | € | 5.815,87          |
| davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr  | € | 5.815,87          |
|                                                     | € | <u>8.773,87</u>   |
| davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr  | € | 8.773,87          |
| SUMME PASSIVA                                       | € | <u>103.073,53</u> |

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

4TF ownitnow gmbh

für den Zeitraum vom 7. März 2025 bis 30. Juni 2025

|                                                                                  | 2025                |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>1. Umsatzerlöse</b>                                                           | <b>€ 103.000,00</b> |
| <b>2. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen</b> |                     |
| a. Aufwendungen für bezogene Leistungen                                          | € 3.600,00          |
| <b>3. Abschreibungen</b>                                                         |                     |
| a. auf Sachanlagen                                                               | € 86,00             |
| <b>4. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>                                     | <b>€ 29.608,39</b>  |
| <b>5. ZWISCHENSUMME AUS Z 1 BIS 4 (BETRIEBSERGEBNIS)</b>                         | <b>€ 69.705,61</b>  |
| <b>6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>                                   | <b>€ 0,08</b>       |
| <b>7. ZWISCHENSUMME AUS Z 6 BIS 6 (FINANZERGEBNIS)</b>                           | <b>€ 0,08</b>       |
| <b>8. <u>ERGEBNIS VOR STEUERN (SUMME AUS Z 5 UND Z 7)</u></b>                    | <b>€ 69.705,69</b>  |
| <b>9. Steuern vom Einkommen</b>                                                  | <b>€ 16.032,03</b>  |
| <b>10. <u>ERGEBNIS NACH STEUERN</u></b>                                          | <b>€ 53.673,66</b>  |
| <b>11. <u>JAHRESÜBERSCHUSS</u></b>                                               | <b>€ 53.673,66</b>  |
| <b>12. <u>BILANZGEWINN</u></b>                                                   | <b>€ 53.673,66</b>  |



# Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2018)

Empfohlen vom Vorstand der Kammer der Steuerberater und  
Wirtschaftsprüfer zuletzt mit Beschluss vom 18.04.2018

## Präambel und Allgemeines

(1) Auftrag im Sinne dieser Bedingungen meint jeden Vertrag über vom zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhandberufes Berechtigten in Ausübung dieses Berufes zu erbringende Leistungen (sowohl faktische Tätigkeiten als auch die Besorgung oder Durchführung von Rechtsgeschäften oder Rechtshandlungen, jeweils im Rahmen der §§ 2 oder 3 Wirtschaftstreuhandberufsgesetz 2017 (WTBG 2017)). Die Parteien des Auftrages werden in Folge zum einen „Auftragnehmer“, zum anderen „Auftraggeber“ genannt).

(2) Diese Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe gliedern sich in zwei Teile: Die Auftragsbedingungen des I. Teiles gelten für Aufträge, bei denen die Auftragserteilung zum Betrieb des Unternehmens des Auftraggebers (Unternehmer iSd KSchG) gehört. Für Verbrauchergeschäfte gemäß Konsumentenschutzgesetz (Bundesgesetz vom 8.3.1979/BGBl. Nr. 140 in der derzeit gültigen Fassung) gelten sie insoweit der II. Teil keine abweichenden Bestimmungen für diese enthält.

(3) Im Falle der Unwirksamkeit einer einzelnen Bestimmung ist diese durch eine wirksame, die dem angestrebten Ziel möglichst nahe kommt, zu ersetzen.

## I. TEIL

### 1. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Der Umfang des Auftrages ergibt sich in der Regel aus der schriftlichen Auftragsvereinbarung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer. Fehlt diesbezüglich eine detaillierte schriftliche Auftragsvereinbarung gilt im Zweifel (2)-(4):

(2) Bei Beauftragung mit Steuerberatungsleistungen umfasst die Beratungstätigkeit folgende Tätigkeiten:

- Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommen- oder Körperschaftsteuer sowie Umsatzsteuer und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden oder (bei entsprechender Vereinbarung) vom Auftragnehmer erstellten Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise. Wenn nicht ausdrücklich anders vereinbart, sind die für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise vom Auftraggeber beizubringen.
- Prüfung der Bescheide zu den unter a) genannten Erklärungen.
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden.
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.
- Mitwirkung im Rechtsmittelverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Erhält der Auftragnehmer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(3) Soweit die Ausarbeitung von einer oder mehreren Jahressteuererklärung(en) zum übernommenen Auftrag zählt, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Prüfung, ob alle in Betracht kommenden insbesondere umsatzsteuerrechtlichen Begünstigungen wahrgenommen worden sind, es sei denn, hierüber besteht eine nachweisliche Beauftragung.

(4) Die Verpflichtung zur Erbringung anderer Leistungen gemäß §§ 2 und 3 WTBG 2017 bedarf jedenfalls nachweislich einer gesonderten Beauftragung.

(5) Vorstehende Absätze (2) bis (4) gelten nicht bei Sachverständigentätigkeit.

(6) Es bestehen keinerlei Pflichten des Auftragnehmers zur Leistungserbringung, Warnung oder Aufklärung über den Umfang des Auftrages hinaus.

(7) Der Auftragnehmer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages geeigneter Mitarbeiter und sonstiger Erfüllungsgehilfen (Subunternehmer) zu bedienen, als auch sich bei der Durchführung des Auftrages durch einen Berufsbefugten substituieren zu lassen. Mitarbeiter im Sinne dieser Bedingungen meint alle Personen, die den Auftragnehmer auf regelmäßiger oder dauerhafter Basis bei seiner betrieblichen Tätigkeit unterstützen, unabhängig von der Art der rechtsgeschäftlichen Grundlage.

(8) Der Auftragnehmer hat bei der Erbringung seiner Leistungen ausschließlich österreichisches Recht zu berücksichtigen; ausländisches Recht ist nur bei ausdrücklicher schriftlicher Vereinbarung zu berücksichtigen.

(9) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden schriftlichen als auch mündlichen beruflichen Äußerung, so ist der Auftraggeber nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen. Dies gilt auch für in sich abgeschlossene Teile eines Auftrages.

(10) Der Auftraggeber ist verpflichtet dafür Sorge zu tragen, dass die von ihm zur Verfügung gestellten Daten vom Auftragnehmer im Rahmen der Leistungserbringung verarbeitet werden dürfen. Diesbezüglich hat der Auftraggeber insbesondere aber nicht ausschließlich die anwendbaren datenschutz- und arbeitsrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

(11) Bringt der Auftragnehmer bei einer Behörde ein Anbringen elektronisch ein, so handelt er – mangels ausdrücklicher gegenteiliger Vereinbarung – lediglich als Bote und stellt dies keine ihm oder einem einreichend Bevollmächtigten zurechenbare Willens- oder Wissenserklärung dar.

(12) Der Auftraggeber verpflichtet sich, Personen, die während des Auftragsverhältnisses Mitarbeiter des Auftragnehmers sind oder waren, während und binnen eines Jahres nach Beendigung des Auftragsverhältnisses nicht in seinem Unternehmen oder in einem ihm nahestehenden Unternehmen zu beschäftigen, widrigenfalls er sich zur Bezahlung eines Jahresbezuges des übernommenen Mitarbeiters an den Auftragnehmer verpflichtet.

### 2. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitserklärung

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Auftragnehmer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen zum vereinbarten Termin und in Ermangelung eines solchen rechtzeitig in geeigneter Form vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Auftragnehmers bekannt werden.

(2) Der Auftragnehmer ist berechtigt, die ihm erteilten Auskünfte und übergebenen Unterlagen des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig anzusehen und dem Auftrag zu Grunde zu legen. Der Auftragnehmer ist ohne gesonderten schriftlichen Auftrag nicht verpflichtet, Unrichtigkeiten fest zu stellen. Insbesondere gilt dies auch für die Richtigkeit und Vollständigkeit von Rechnungen. Stellt er allerdings Unrichtigkeiten fest, so hat er dies dem Auftraggeber bekannt zu geben. Er hat im Finanzstrafverfahren die Rechte des Auftraggebers zu wahren.

(3) Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen im Falle von Prüfungen, Gutachten und Sachverständigentätigkeit schriftlich zu bestätigen.

(4) Wenn bei der Erstellung von Jahresabschlüssen und anderen Abschlüssen vom Auftraggeber erhebliche Risiken nicht bekannt gegeben worden sind, bestehen für den Auftragnehmer insoweit diese Risiken schlagend werden keinerlei Ersatzpflichten.

(5) Vom Auftragnehmer angegebene Termine und Zeitpläne für die Fertigstellung von Produkten des Auftragnehmers oder Teilen davon sind bestmögliche Schätzungen und, sofern nicht anders schriftlich vereinbart, nicht bindend. Selbiges gilt für etwaige Honorarschätzungen: diese werden nach bestem Wissen erstellt; sie sind jedoch stets unverbindlich.

(6) Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer jeweils aktuelle Kontaktdaten (insbesondere Zustelladresse) bekannt zu geben. Der Auftragnehmer darf sich bis zur Bekanntgabe neuer Kontaktdaten auf die Gültigkeit der zuletzt vom Auftraggeber bekannt gegebenen Kontaktdaten verlassen, insbesondere Zustellung an die zuletzt bekannt gegebene Adresse vornehmen lassen.



### 3. Sicherung der Unabhängigkeit

- (1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle Vorkehrungen zu treffen, um zu verhindern, dass die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Auftragnehmers gefährdet wird, und hat selbst jede Gefährdung dieser Unabhängigkeit zu unterlassen. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.
- (2) Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass seine hierfür notwendigen personenbezogenen Daten sowie Art und Umfang inklusive Leistungszeitraum der zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber vereinbarten Leistungen (sowohl Prüfungs- als auch Nichtprüfungsleistungen) zum Zweck der Überprüfung des Vorliegens von Befangenheits- oder Ausschlussgründen und Interessenkollisionen in einem allfälligen Netzwerk, dem der Auftragnehmer angehört, verarbeitet und zu diesem Zweck an die übrigen Mitglieder dieses Netzwerkes auch ins Ausland übermittelt werden. Hierfür entbindet der Auftraggeber den Auftragnehmer nach dem Datenschutzgesetz und gemäß § 80 Abs 4 Z 2 WTBG 2017 ausdrücklich von dessen Verschwiegenheitspflicht. Der Auftraggeber kann die Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht jederzeit widerrufen.

### 4. Berichterstattung und Kommunikation

- (1) (Berichterstattung durch den Auftragnehmer) Bei Prüfungen und Gutachten ist, soweit nichts anderes vereinbart wurde, ein schriftlicher Bericht zu erstatten.
- (2) (Kommunikation an den Auftraggeber) Alle auftragsbezogenen Auskünfte und Stellungnahmen, einschließlich Berichte, (allesamt Wissensklärungen) des Auftragnehmers, seiner Mitarbeiter, sonstiger Erfüllungsgehilfen oder Substitute („berufliche Äußerungen“) sind nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich erfolgen. Berufliche Äußerungen in elektronischen Dateiformaten, welche per Fax oder E-Mail oder unter Verwendung ähnlicher Formen der elektronischen Kommunikation (speicher- und wiedergabefähig und nicht mündlich dh zB SMS aber nicht Telefon) erfolgen, übermittelt oder bestätigt werden, gelten als schriftlich; dies gilt ausschließlich für berufliche Äußerungen. Das Risiko der Erteilung der beruflichen Äußerungen durch dazu Nichtbefugte und das Risiko der Übersendung dieser trägt der Auftraggeber.
- (3) (Kommunikation an den Auftraggeber) Der Auftraggeber stimmt hiermit zu, dass der Auftragnehmer elektronische Kommunikation mit dem Auftraggeber (zB via E-Mail) in unverschlüsselter Form vornimmt. Der Auftraggeber erklärt, über die mit der Verwendung elektronischer Kommunikation verbundenen Risiken (insbesondere Zugang, Geheimhaltung, Veränderung von Nachrichten im Zuge der Übermittlung) informiert zu sein. Der Auftragnehmer, seine Mitarbeiter, sonstigen Erfüllungsgehilfen oder Substitute haften nicht für Schäden, die durch die Verwendung elektronischer Kommunikationsmittel verursacht werden.
- (4) (Kommunikation an den Auftragnehmer) Der Empfang und die Weiterleitung von Informationen an den Auftragnehmer und seine Mitarbeiter sind bei Verwendung von Telefon – insbesondere in Verbindung mit automatischen Anrufbeantwortungssystemen, Fax, E-Mail und anderen Formen der elektronischen Kommunikation – nicht immer sichergestellt. Aufträge und wichtige Informationen gelten daher dem Auftragnehmer nur dann als zugegangen, wenn sie auch physisch (nicht (fern-)mündlich oder elektronisch) zugegangen sind, es sei denn, es wird im Einzelfall der Empfang ausdrücklich bestätigt. Automatische Übermittlungs- und Lesebestätigungen gelten nicht als solche ausdrücklichen Empfangsbestätigungen. Dies gilt insbesondere für die Übermittlung von Bescheiden und anderen Informationen über Fristen. Kritische und wichtige Mitteilungen müssen daher per Post oder Kurier an den Auftragnehmer gesandt werden. Die Übergabe von Schriftstücken an Mitarbeiter außerhalb der Kanzlei gilt nicht als Übergabe.
- (5) (Allgemein) Schriftlich meint insoweit in Punkt 4 (2) nicht anderes bestimmt, Schriftlichkeit iSd § 886 ABGB (Unterschriftlichkeit). Eine fortgeschrittene elektronische Signatur (Art. 26 eIDAS-VO, (EU) Nr. 910/2014) erfüllt das Erfordernis der Schriftlichkeit iSd § 886 ABGB (Unterschriftlichkeit), soweit dies innerhalb der Parteiendisposition liegt.
- (6) (Werbliche Information) Der Auftragnehmer wird dem Auftraggeber wiederkehrend allgemeine steuerrechtliche und allgemeine wirtschaftsrechtliche Informationen elektronisch (zB per E-Mail) übermitteln. Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass er das Recht hat, der Zusendung von Direktwerbung jederzeit zu widersprechen.

### 5. Schutz des geistigen Eigentums des Auftragnehmers

- (1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die im Rahmen des Auftrages vom Auftragnehmer erstellten Berichte, Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Berechnungen und dergleichen nur für Auftragszwecke (z.B. gemäß § 44 Abs 3 EStG 1988) verwendet werden. Im Übrigen muss der Weitergabe schriftlicher als auch

mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers an einen Dritten zur Nutzung der schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers.

- (2) Die Verwendung schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Auftragnehmer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

- (3) Dem Auftragnehmer verbleibt an seinen Leistungen das Urheberrecht. Die Einräumung von Werknutzungsbewilligungen bleibt der schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers vorbehalten.

### 6. Mängelbeseitigung

- (1) Der Auftragnehmer ist berechtigt und verpflichtet, nachträglich hervorkommende Unrichtigkeiten und Mängel in seiner schriftlichen als auch mündlichen beruflichen Äußerung zu beseitigen, und verpflichtet, den Auftraggeber hiervon unverzüglich zu verständigen. Er ist berechtigt, auch über die ursprüngliche berufliche Äußerung informierte Dritte von der Änderung zu verständigen.
- (2) Der Auftraggeber hat Anspruch auf die kostenlose Beseitigung von Unrichtigkeiten, sofern diese durch den Auftragnehmer zu vertreten sind; dieser Anspruch erlischt sechs Monate nach erbrachter Leistung des Auftragnehmers bzw. – falls eine schriftliche berufliche Äußerung nicht abgegeben wird – sechs Monate nach Beendigung der beanstandeten Tätigkeit des Auftragnehmers.
- (3) Der Auftraggeber hat bei Fehlschlägen der Nachbesserung etwaiger Mängel Anspruch auf Minderung. Soweit darüber hinaus Schadenersatzansprüche bestehen, gilt Punkt 7.

### 7. Haftung

- (1) Sämtliche Haftungsregelungen gelten für alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis, gleich aus welchem Rechtsgrund. Der Auftragnehmer haftet für Schäden im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis (einschließlich dessen Beendigung) nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Anwendbarkeit des § 1298 Satz 2 ABGB wird ausgeschlossen.
- (2) Im Falle grober Fahrlässigkeit beträgt die Ersatzpflicht des Auftragnehmers höchstens das zehnfache der Mindestversicherungssumme der Berufshaftpflichtversicherung gemäß § 11 Wirtschaftstreuhänderberufsgesetz 2017 (WTBG 2017) in der jeweils geltenden Fassung.
- (3) Die Beschränkung der Haftung gemäß Punkt 7 (2) bezieht sich auf den einzelnen Schadensfall. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinander folgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als eine einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. Ein einheitlicher Schaden bleibt ein einzelner Schadensfall, auch wenn er auf mehreren Pflichtverletzungen beruht. Weiters ist, außer bei vorsätzlicher Schädigung, eine Haftung des Auftragnehmers für entgangenen Gewinn sowie Begleit-, Folge-, Neben- oder ähnliche Schäden, ausgeschlossen.
- (4) Jeder Schadenersatzanspruch kann nur innerhalb von sechs Monaten nachdem der oder die Anspruchsberechtigten von dem Schaden Kenntnis erlangt haben, spätestens aber innerhalb von drei Jahren ab Eintritt des (Primär)Schadens nach dem anspruchsbegründenden Ereignis gerichtlich geltend gemacht werden, sofern nicht in gesetzlichen Vorschriften zwingend andere Verjährungsfristen festgesetzt sind.
- (5) Im Falle der (tatbestandsmäßigen) Anwendbarkeit des § 275 UGB gelten dessen Haftungsnormen auch dann, wenn an der Durchführung des Auftrages mehrere Personen beteiligt gewesen oder mehrere zum Ersatz verpflichtende Handlungen begangen worden sind und ohne Rücksicht darauf, ob andere Beteiligte vorsätzlich gehandelt haben.
- (6) In Fällen, in denen ein förmlicher Bestätigungsvermerk erteilt wird, beginnt die Verjährungsfrist spätestens mit Erteilung des Bestätigungsvermerkes zu laufen.
- (7) Wird die Tätigkeit unter Einschaltung eines Dritten, z.B. eines Daten verarbeitenden Unternehmens, durchgeführt, so gelten mit Benachrichtigung des Auftraggebers darüber nach Gesetz oder Vertrag be- oder entstehende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche gegen den Dritten als an den Auftraggeber abgetreten. Der Auftragnehmer haftet, unbeschadet Punkt 4. (3), diesfalls nur für Verschulden bei der Auswahl des Dritten.
- (8) Eine Haftung des Auftragnehmers Dritten gegenüber ist in jedem Fall ausgeschlossen. Geraten Dritte mit der Arbeit des Auftragnehmers wegen des Auftraggebers in welcher Form auch immer in Kontakt hat der Auftraggeber diese über diesen Umstand ausdrücklich aufzuklären. Soweit

ein solcher Haftungsausschluss gesetzlich nicht zulässig ist oder eine Haftung gegenüber Dritten vom Auftragnehmer ausnahmsweise übernommen wurde, gelten subsidiär diese Haftungsbeschränkungen jedenfalls auch gegenüber Dritten. Dritte können jedenfalls keine Ansprüche stellen, die über einen allfälligen Anspruch des Auftraggebers hinausgehen. Die Haftungshöchstsumme gilt nur insgesamt einmal für alle Geschädigten, einschließlich der Ersatzansprüche des Auftraggebers selbst, auch wenn mehrere Personen (der Auftraggeber und ein Dritter oder auch mehrere Dritte) geschädigt worden sind; Geschädigte werden nach ihrem Zuvorkommen befriedigt. Der Auftraggeber wird den Auftragnehmer und dessen Mitarbeiter von sämtlichen Ansprüchen Dritter im Zusammenhang mit der Weitergabe schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers an diese Dritte schad- und klaglos halten.

(9) Punkt 7 gilt auch für allfällige Haftungsansprüche des Auftraggebers im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis gegenüber Dritten (Erfüllungs- und Besorgungshelfen des Auftragnehmers) und den Substituten des Auftragnehmers.

#### 8. Verschwiegenheitspflicht, Datenschutz

(1) Der Auftragnehmer ist gemäß § 80 WTBG 2017 verpflichtet, über alle Angelegenheiten, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet oder gesetzliche Äußerungspflichten entgegen stehen.

(2) Soweit es zur Verfolgung von Ansprüchen des Auftragnehmers (insbesondere Ansprüche auf Honorar) oder zur Abwehr von Ansprüchen gegen den Auftragnehmer (insbesondere Schadenersatzansprüche des Auftraggebers oder Dritter gegen den Auftragnehmer) notwendig ist, ist der Auftragnehmer von seiner beruflichen Verschwiegenheitspflicht entbunden.

(3) Der Auftragnehmer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche berufliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen, es sei denn, dass eine gesetzliche Verpflichtung hierzu besteht.

(4) Der Auftragnehmer ist datenschutzrechtlich Verantwortlicher im Sinne der Datenschutz-Grundverordnung („DSGVO“) hinsichtlich aller im Rahmen des Auftrages verarbeiteter personenbezogenen Daten. Der Auftragnehmer ist daher befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Grenzen des Auftrages zu verarbeiten. Dem Auftragnehmer überlassene Materialien (Papier und Datenträger) werden grundsätzlich nach Beendigung der diesbezüglichen Leistungserbringung dem Auftraggeber oder an vom Auftraggeber namhaft gemachte Dritte übergeben oder wenn dies gesondert vereinbart ist vom Auftragnehmer verwahrt oder vernichtet. Der Auftragnehmer ist berechtigt Kopien davon aufzubewahren soweit er diese zur ordnungsgemäßen Dokumentation seiner Leistungen benötigt oder es rechtlich geboten oder berufssüblich ist.

(5) Sofern der Auftragnehmer den Auftraggeber dabei unterstützt, die den Auftraggeber als datenschutzrechtlich Verantwortlichen treffenden Pflichten gegenüber Betroffenen zu erfüllen, so ist der Auftragnehmer berechtigt, den entstandenen tatsächlichen Aufwand an den Auftraggeber zu verrechnen. Gleiches gilt, für den Aufwand der für Auskünfte im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis anfällt, die nach Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht durch den Auftraggeber gegenüber Dritten diesen Dritten erteilt werden.

#### 9. Rücktritt und Kündigung („Beendigung“)

(1) Die Erklärung der Beendigung eines Auftrags hat schriftlich zu erfolgen (siehe auch Punkt 4 (4) und (5)). Das Erlöschen einer bestehenden Vollmacht bewirkt keine Beendigung des Auftrags.

(2) Soweit nicht etwas anderes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, können die Vertragspartner den Vertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung beenden. Der Honoraranspruch bestimmt sich nach Punkt 11.

(3) Ein Dauerauftrag (befristeter oder unbefristeter Auftrag über, wenn auch nicht ausschließlich, die Erbringung wiederholter Einzelleistungen, auch mit Pauschalvergütung) kann allerdings, soweit nichts anderes schriftlich vereinbart ist, ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes nur unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten („Beendigungsfrist“) zum Ende eines Kalendermonats beendet werden.

(4) Nach Erklärung der Beendigung eines Dauerauftrags – sind, soweit im Folgenden nicht abweichend bestimmt, nur jene einzelnen Werke vom Auftragnehmer noch fertigzustellen (verbleibender Auftragsstand), deren vollständige Ausführung innerhalb der Beendigungsfrist (grundsätzlich) möglich ist, soweit diese innerhalb eines Monats nach Beginn des Laufs der Beendigungsfrist dem Auftraggeber schriftlich im Sinne des Punktes 4 (2) bekannt gegeben werden. Der verbleibende Auftragsstand ist innerhalb der Beendigungsfrist fertig zu stellen, sofern sämtliche erforderlichen

Unterlagen rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden und soweit nicht ein wichtiger Grund vorliegt, der dies hindert.

(5) Wären bei einem Dauerauftrag mehr als 2 gleichartige, üblicherweise nur einmal jährlich zu erstellende Werke (z.B. Jahresabschlüsse, Steuererklärungen etc.) fertig zu stellen, so zählen die über 2 hinaus gehenden Werke nur bei ausdrücklichem Einverständnis des Auftraggebers zum verbleibenden Auftragsstand. Auf diesen Umstand ist der Auftraggeber in der Bekanntgabe gemäß Punkt 9 (4) gegebenenfalls ausdrücklich hinzuweisen.

#### 10. Beendigung bei Annahmeverzug und unterlassener Mitwirkung des Auftraggebers und rechtlichen Ausführungshindernissen

(1) Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Auftragnehmer angebotenen Leistung in Verzug oder unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach Punkt 2. oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Auftragnehmer zur fristlosen Beendigung des Vertrages berechtigt. Gleiches gilt, wenn der Auftraggeber eine (auch teilweise) Durchführung des Auftrages verlangt, die, nach begründetem Dafürhalten des Auftragnehmers, nicht der Rechtslage oder berufssüblichen Grundsätzen entspricht. Seine Honoraransprüche bestimmen sich nach Punkt 11. Annahmeverzug sowie unterlassene Mitwirkung seitens des Auftraggebers begründen auch dann den Anspruch des Auftragnehmers auf Ersatz der ihm hierdurch entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, wenn der Auftragnehmer von seinem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

(2) Bei Verträgen über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung oder Abgabeverrechnung ist eine fristlose Beendigung durch den Auftragnehmer gemäß Punkt 10 (1) zulässig, wenn der Auftraggeber seiner Mitwirkungspflicht gemäß Punkt 2. (1) zweimal nachweislich nicht nachkommt.

#### 11. Honoraranspruch

(1) Unterbleibt die Ausführung des Auftrages (z.B. wegen Rücktritt oder Kündigung), so gebührt dem Auftragnehmer gleichwohl das vereinbarte Entgelt (Honorar), wenn er zur Leistung bereit war und durch Umstände, deren Ursache auf Seiten des Auftraggebers liegen, ein bloßes Mitverschulden des Auftragnehmers bleibt diesbezüglich außer Ansatz, daran gehindert worden ist; der Auftragnehmer braucht sich in diesem Fall nicht anrechnen zu lassen, was er durch anderweitige Verwendung seiner und seiner Mitarbeiter Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben unterlässt.

(2) Bei Beendigung eines Dauerauftrags gebührt das vereinbarte Entgelt für den verbleibenden Auftragsstand, sofern er fertiggestellt wird oder dies aus Gründen, die dem Auftraggeber zuzurechnen sind, unterbleibt (auf Punkt 11. (1) wird verwiesen). Vereinbarte Pauschalhonorare sind gegebenenfalls zu aliquotieren.

(3) Unterbleibt eine zur Ausführung des Werkes erforderliche Mitwirkung des Auftraggebers, so ist der Auftragnehmer auch berechtigt, ihm zur Nachholung eine angemessene Frist zu setzen mit der Erklärung, dass nach fruchtlosem Verstreichen der Frist der Vertrag als aufgehoben gelte, im Übrigen gelten die Folgen des Punkt 11. (1).

(4) Bei Nichteinhaltung der Beendigungsfrist gemäß Punkt 9. (3) durch den Auftraggeber, sowie bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 10. (2) durch den Auftragnehmer behält der Auftragnehmer den vollen Honoraranspruch für drei Monate.

#### 12. Honorar

(1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit vereinbart ist, wird jedenfalls gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessene Entlohnung geschuldet. Höhe und Art des Honoraranspruchs des Auftragnehmers ergeben sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen.

(2) Die kleinste verrechenbare Leistungseinheit beträgt eine Viertelstunde.

(3) Auch die Wegzeit wird im notwendigen Umfang verrechnet.

(4) Das Aktenstudium in der eigenen Kanzlei, das nach Art und Umfang zur Vorbereitung des Auftragnehmers notwendig ist, kann gesondert verrechnet werden.

(5) Erweist sich durch nachträglich hervorgekommene besondere Umstände oder auf Grund besonderer Inanspruchnahme durch den Auftraggeber ein bereits vereinbartes Entgelt als unzureichend, so hat der Auftragnehmer den Auftraggeber darauf hinzuweisen und sind Nachverhandlungen zur Vereinbarung eines angemessenen Entgelts zu führen (auch bei unzureichenden Pauschalhonoraren).

(6) Der Auftragnehmer verrechnet die Nebenkosten und die Umsatzsteuer zusätzlich. Beispielhaft aber nicht abschließend im Folgenden (7) bis (9):

(7) Zu den verrechenbaren Nebenkosten zählen auch belegte oder pauschalierte Barauslagen, Reisespesen (bei Bahnfahrten 1. Klasse), Diäten, Kilometergeld, Kopierkosten und ähnliche Nebenkosten.

(8) Bei besonderen Haftpflichtversicherungserfordernissen zählen die betreffenden Versicherungsprämien (inkl. Versicherungssteuer) zu den Nebenkosten.

(9) Weiters sind als Nebenkosten auch Personal- und Sachaufwendungen für die Erstellung von Berichten, Gutachten uä. anzusehen.

(10) Für die Ausführung eines Auftrages, dessen gemeinschaftliche Erledigung mehreren Auftragnehmern übertragen worden ist, wird von jedem das seiner Tätigkeit entsprechende Entgelt verrechnet.

(11) Entgelte und Entgeltvorschüsse sind mangels anderer Vereinbarungen sofort nach deren schriftlicher Geltendmachung fällig. Für Entgeltzahlungen, die später als 14 Tage nach Fälligkeit geleistet werden, können Verzugszinsen verrechnet werden. Bei beiderseitigen Unternehmengeschäften gelten Verzugszinsen in der in § 456 1. und 2. Satz UGB festgelegten Höhe.

(12) Die Verjährung richtet sich nach § 1486 ABGB und beginnt mit Ende der Leistung bzw. mit späterer, in angemessener Frist erfolgter Rechnungslegung zu laufen.

(13) Gegen Rechnungen kann innerhalb von 4 Wochen ab Rechnungsdatum schriftlich beim Auftragnehmer Einspruch erhoben werden. Andernfalls gilt die Rechnung als anerkannt. Die Aufnahme einer Rechnung in die Bücher gilt jedenfalls als Anerkenntnis.

(14) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UGB, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

(15) Falls bei Aufträgen betreffend die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung oder Abgabenverrechnung ein Pauschalhonorar vereinbart ist, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarung die Vertretungstätigkeit im Zusammenhang mit abgaben- und beitragsrechtlichen Prüfungen aller Art einschließlich der Abschluss von Vergleichen über Abgabenbemessungs- oder Beitragsgrundlagen, Berichterstattung, Rechtsmittelerhebung uä gesondert zu honorieren. Sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist, gilt das Honorar als jeweils für ein Auftragsjahr vereinbart.

(16) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen im Zusammenhang mit den im Punkt 12. (15) genannten Tätigkeiten, insbesondere Feststellungen über das prinzipielle Vorliegen einer Pflichtversicherung, erfolgt nur aufgrund eines besonderen Auftrages.

(17) Der Auftragnehmer kann entsprechende Vorschüsse verlangen und seine (fortgesetzte) Tätigkeit von der Zahlung dieser Vorschüsse abhängig machen. Bei Daueraufträgen darf die Erbringung weiterer Leistungen bis zur Bezahlung früherer Leistungen (sowie allfälliger Vorschüsse gemäß Satz 1) verweigert werden. Bei Erbringung von Teilleistungen und offener Teilhonorierung gilt dies sinngemäß.

(18) Eine Beanstandung der Arbeiten des Auftragnehmers berechtigt, außer bei offenkundigen wesentlichen Mängeln, nicht zur auch nur teilweisen Zurückhaltung der ihm nach Punkt 12. zustehenden Honorare, sonstigen Entgelte, Kostenersätze und Vorschüsse (Vergütungen).

(19) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Auftragnehmers auf Vergütungen nach Punkt 12. ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

### 13. Sonstiges

(1) Im Zusammenhang mit Punkt 12. (17) wird auf das gesetzliche Zurückbehaltungsrecht (§ 471 ABGB, § 369 UGB) verwiesen; wird das Zurückbehaltungsrecht zu Unrecht ausgeübt, haftet der Auftragnehmer grundsätzlich gemäß Punkt 7. aber in Abweichung dazu nur bis zur Höhe seiner noch offenen Forderung.

(2) Der Auftraggeber hat keinen Anspruch auf Ausfolgung von im Zuge der Auftragserfüllung vom Auftragnehmer erstellten Arbeitspapieren und ähnlichen Unterlagen. Im Falle der Auftragserfüllung unter Einsatz elektronischer Buchhaltungssysteme ist der Auftragnehmer berechtigt, nach Übergabe sämtlicher vom Auftragnehmer auftragsbezogen damit erstellter Daten, für die den Auftraggeber eine Aufbewahrungspflicht trifft, in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format an den Auftraggeber bzw. an den nachfolgenden Wirtschaftstreuhänder, die Daten zu löschen. Für die Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format hat der Auftragnehmer

Anspruch auf ein angemessenes Honorar (Punkt 12 gilt sinngemäß). Ist eine Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format aus besonderen Gründen unmöglich oder unternütlich, können diese ersatzweise im Vollausdruck übergeben werden. Eine Honorierung steht diesfalls dafür nicht zu.

(3) Der Auftragnehmer hat auf Verlangen und Kosten des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlass seiner Tätigkeit von diesem erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Auftragnehmer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die der Auftraggeber in Urschrift besitzt und für Schriftstücke, die einer Aufbewahrungspflicht nach den für den Auftragnehmer geltenden rechtlichen Bestimmungen zur Verhinderung von Geldwäsche unterliegen. Der Auftragnehmer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen. Sind diese Unterlagen bereits einmal an den Auftraggeber übermittelt worden so hat der Auftragnehmer Anspruch auf ein angemessenes Honorar (Punkt 12. gilt sinngemäß).

(4) Der Auftraggeber hat die dem Auftragnehmer übergebenen Unterlagen nach Abschluss der Arbeiten binnen 3 Monaten abzuholen. Bei Nichtabholung übergebener Unterlagen kann der Auftragnehmer nach zweimaliger nachweislicher Aufforderung an den Auftraggeber, übergebene Unterlagen abzuholen, diese auf dessen Kosten zurückstellen und/oder ein angemessenes Honorar in Rechnung stellen (Punkt 12. gilt sinngemäß). Die weitere Aufbewahrung kann auch auf Kosten des Auftraggebers durch Dritte erfolgen. Der Auftragnehmer haftet im Weiteren nicht für Folgen aus Beschädigung, Verlust oder Vernichtung der Unterlagen.

(5) Der Auftragnehmer ist berechtigt, fällige Honorarforderungen mit etwaigen Depotguthaben, Verrechnungsgeldern, Treuhandgeldern oder anderen in seiner Gewahrsame befindlichen liquiden Mitteln auch bei ausdrücklicher Inverwahrnehmung zu kompensieren, sofern der Auftraggeber mit einem Gegenanspruch des Auftragnehmers rechnen musste.

(6) Zur Sicherung einer bestehenden oder künftigen Honorarforderung ist der Auftragnehmer berechtigt, ein finanzamtliches Guthaben oder ein anderes Abgaben- oder Beitragsguthaben des Auftraggebers auf ein Anderkonto zu transferieren. Diesfalls ist der Auftraggeber vom erfolgten Transfer zu verständigen. Danach kann der sichergestellte Betrag entweder im Einvernehmen mit dem Auftraggeber oder bei Vollstreckbarkeit der Honorarforderung eingezogen werden.

### 14. Anzuwendendes Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand

(1) Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt ausschließlich österreichisches Recht unter Ausschluss des nationalen Verweisungsrechts.

(2) Erfüllungsort ist der Ort der beruflichen Niederlassung des Auftragnehmers.

(3) Gerichtsstand ist – mangels abweichender schriftlicher Vereinbarung – das sachlich zuständige Gericht des Erfüllungsortes.

## II. TEIL

### 15. Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

(1) Für Verträge zwischen Wirtschaftstreuhändern und Verbrauchern gelten die zwingenden Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes.

(2) Der Auftragnehmer haftet nur für vorsätzliche und grob fahrlässig verschuldete Verletzung der übernommenen Verpflichtungen.

(3) Anstelle der im Punkt 7 Abs 2 normierten Begrenzung ist auch im Falle grober Fahrlässigkeit die Ersatzpflicht des Auftragnehmers nicht begrenzt.

(4) Punkt 6 Abs 2 (Frist für Mängelbeseitigungsanspruch) und Punkt 7 Abs 4 (Geltendmachung der Schadenersatzansprüche innerhalb einer bestimmten Frist) gilt nicht.

(5) Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG:

Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung nicht in den vom Auftragnehmer dauernd benützten Kanzleiräumen abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche erklärt werden; die Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Auftragnehmers sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält, an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrages zu laufen. Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu,

1. wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Auftragnehmer oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat,

2. wenn dem Zustandekommen des Vertrages keine Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind oder

3. bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise von Auftragnehmern außerhalb ihrer Kanzleiräume geschlossen werden und das vereinbarte Entgelt € 15 nicht übersteigt.

Der Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform. Es genügt, wenn der Verbraucher ein Schriftstück, das seine Vertragserklärung oder die des Auftragnehmers enthält, dem Auftragnehmer mit einem Vermerk zurückstellt, der erkennen lässt, dass der Verbraucher das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt. Es genügt, wenn die Erklärung innerhalb einer Woche abgesendet wird.

Tritt der Verbraucher gemäß § 3 KSchG vom Vertrag zurück, so hat Zug um Zug

1. der Auftragnehmer alle empfangenen Leistungen samt gesetzlichen Zinsen vom Empfangstag an zurückzuerstatten und den vom Verbraucher auf die Sache gemachten notwendigen und nützlichen Aufwand zu ersetzen,

2. der Verbraucher dem Auftragnehmer den Wert der Leistungen zu vergüten, soweit sie ihm zum klaren und überwiegenden Vorteil gereichen.

Gemäß § 4 Abs 3 KSchG bleiben Schadenersatzansprüche unberührt.

(6) Kostenvoranschläge gemäß § 5 KSchG:

Für die Erstellung eines Kostenvoranschlages im Sinn des § 1170a ABGB durch den Auftragnehmer hat der Verbraucher ein Entgelt nur dann zu zahlen, wenn er vorher auf diese Zahlungspflicht hingewiesen worden ist.

Wird dem Vertrag ein Kostenvoranschlag des Auftragnehmers zugrunde gelegt, so gilt dessen Richtigkeit als gewährleistet, wenn nicht das Gegenteil ausdrücklich erklärt ist.

(7) Mängelbeseitigung: Punkt 6 wird ergänzt:

Ist der Auftragnehmer nach § 932 ABGB verpflichtet, seine Leistungen zu verbessern oder Fehlendes nachzutragen, so hat er diese Pflicht zu erfüllen, an dem Ort, an dem die Sache übergeben worden ist. Ist es für den Verbraucher tunlich, die Werke und Unterlagen vom Auftragnehmer gesendet zu erhalten, so kann dieser diese Übersendung auf seine Gefahr und Kosten vornehmen.

(8) Gerichtsstand: Anstelle Punkt 14. (3) gilt:

Hat der Verbraucher im Inland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt oder ist er im Inland beschäftigt, so kann für eine Klage gegen ihn nach den §§ 88, 89, 93 Abs 2 und 104 Abs 1 JN nur die Zuständigkeit eines Gerichtes begründet werden, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung liegt.

(9) Verträge über wiederkehrende Leistungen:

(a) Verträge, durch die sich der Auftragnehmer zu Werkleistungen und der Verbraucher zu wiederholten Geldzahlungen verpflichten und die für eine unbestimmte oder eine ein Jahr übersteigende Zeit geschlossen worden sind, kann der Verbraucher unter Einhaltung einer zweimonatigen Frist zum Ablauf des ersten Jahres, nachher zum Ablauf jeweils eines halben Jahres kündigen.

(b) Ist die Gesamtheit der Leistungen eine nach ihrer Art unteilbare Leistung, deren Umfang und Preis schon bei der Vertragsschließung bestimmt sind, so kann der erste Kündigungstermin bis zum Ablauf des zweiten Jahres hinausgeschoben werden. In solchen Verträgen kann die Kündigungsfrist auf höchstens sechs Monate verlängert werden.

(c) Erfordert die Erfüllung eines bestimmten, in lit. a) genannten Vertrages erhebliche Aufwendungen des Auftragnehmers und hat er dies dem Verbraucher spätestens bei der Vertragsschließung bekannt gegeben, so können den Umständen angemessene, von den in lit. a) und b) genannten abweichende Kündigungstermine und Kündigungsfristen vereinbart werden.

(d) Eine Kündigung des Verbrauchers, die nicht fristgerecht ausgesprochen worden ist, wird zum nächsten nach Ablauf der Kündigungsfrist liegenden Kündigungstermin wirksam.

## **Anlage 4 – Bewertungsgutachten Prinzersdorf**



# 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

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

## 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.<sup>1</sup> 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**

<sup>1</sup> 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**.<sup>2</sup>
-  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 Grundstücks-teilfläche 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.

<sup>2</sup> 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.<sup>3</sup>
-  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.<sup>4</sup>
-  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.

<sup>3</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.8.

<sup>4</sup> 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 Reihenhäuser 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
-  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-Investmentfonds-gesetz)



### 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.<sup>5</sup> Bei der Ermittlung des Verkehrswertes haben die **besondere Vorliebe** und andere **ideelle Wertzumessungen** einzelner Personen **außer Betracht** zu bleiben.<sup>6</sup> Der Verkehrswert entspricht dem **Marktwert** einer Liegenschaft.<sup>7</sup>

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

<sup>5</sup> Vgl. § 2 (2) LBG, vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.26.

<sup>6</sup> Vgl. § 2 (3) LBG.

<sup>7</sup> 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**.
-  **Baufaufträge** 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**.<sup>8</sup> 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** verwendet, 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.<sup>9</sup> **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.<sup>10</sup>
-  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.<sup>11</sup>
-  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.

<sup>8</sup> Vgl. § 6 (1) Z 9 lit a UStG.

<sup>9</sup> Vgl. § 19 (1b) lit c UStG.

<sup>10</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.4.

<sup>11</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.4.

#### 1.4.9 Vertraulichkeit, Haftung, Veröffentlichung und Unabhängigkeit

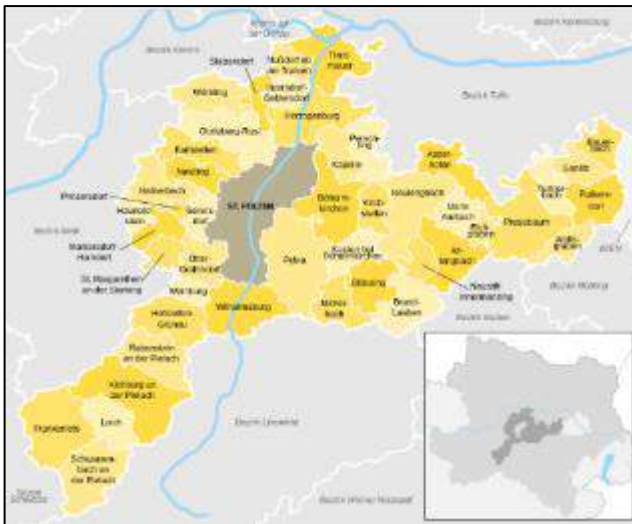
-  Meine **Bewertungen** und **Berichte** sind **streng vertraulich** und **nur** für das **finanzierende Kreditinstitut** bestimmt. Sämtliche **Informationen** und **Unterlagen**, welche mir von Seiten des Auftraggebers schriftlich oder mündlich zur Verfügung gestellt werden, werden von mir **streng 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 km<sup>2</sup>** 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

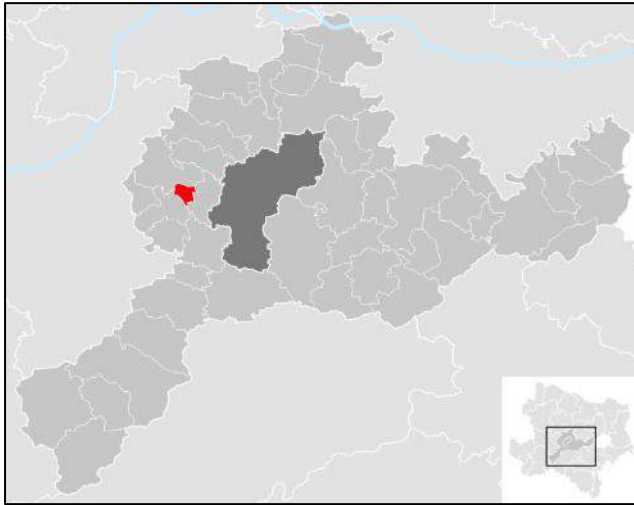
Der Bezirk St. Pölten umfasst das **Umland** der **Landeshauptstadt St. Pölten** und die **Wienerwald-Gemeinden unmittelbar westlich von Wien**. **Außenstellen** der **Bezirkshauptmannschaft St. Pölten-Land** existieren in **Kirchberg an der Pielach**, **Neulengbach** und **Purkersdorf**. Landschaftlich zählt der größte Teil des Bezirkes 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 **Süd-osten** 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 km<sup>2</sup>** 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 Katastralgemein-

den 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 Breitenmais. 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:

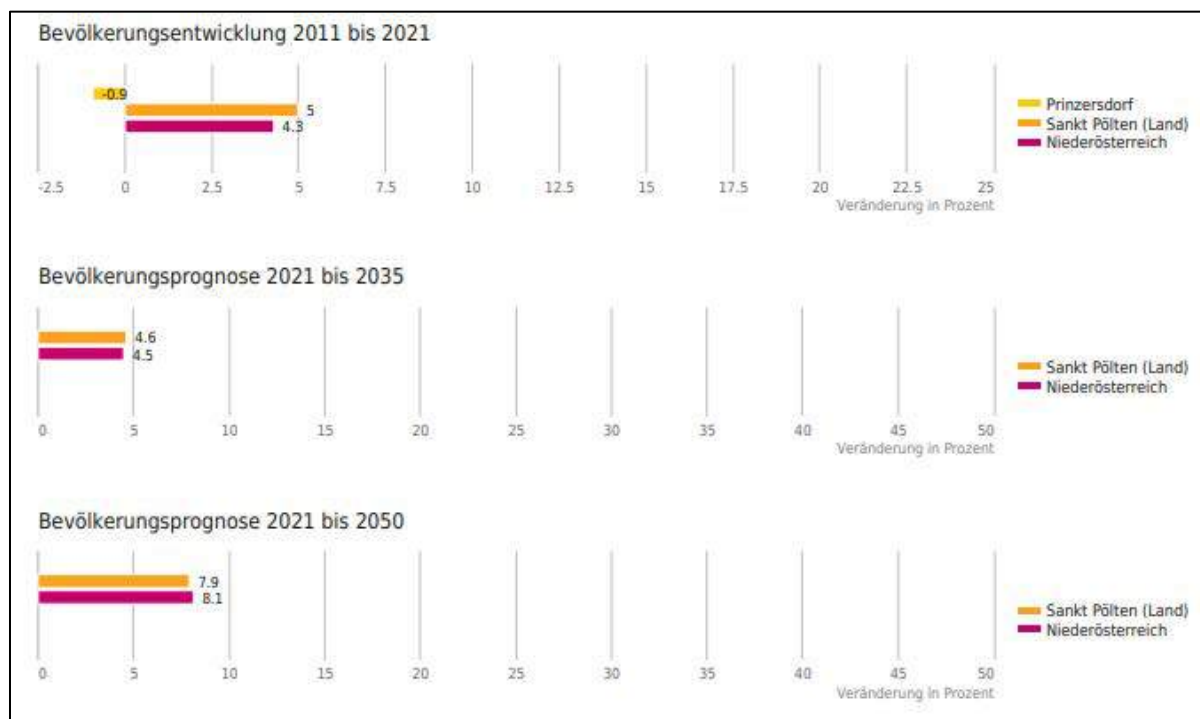


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung und -prognose Marktgemeinde Prinzersdorf von 2001 bis 2050<sup>12</sup>

<sup>12</sup> 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**:

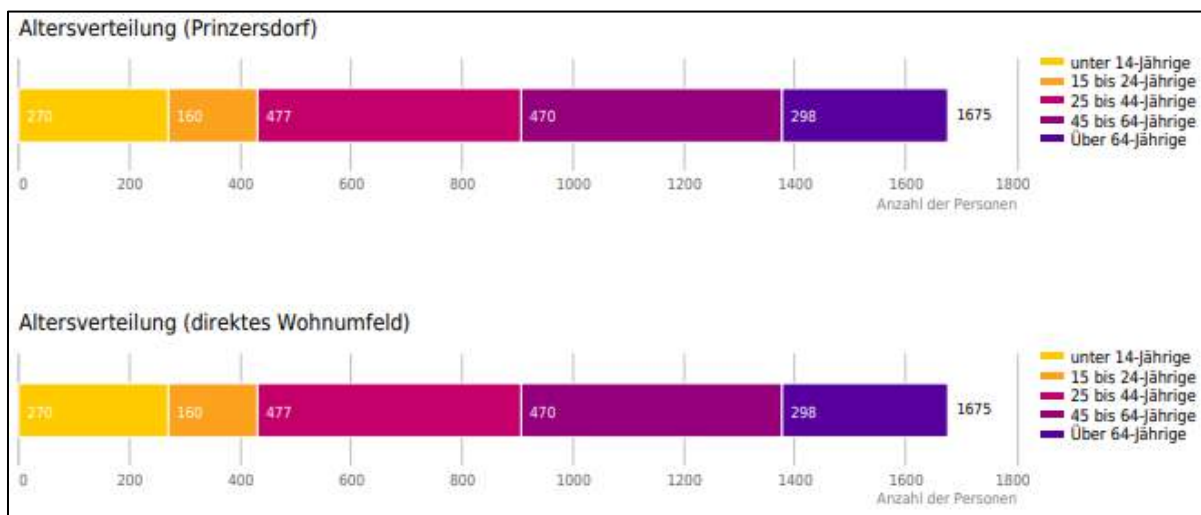


Abbildung 2: Altersverteilung Marktgemeinde Prinzersdorf und direktes Wohnumfeld<sup>13</sup>

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 Beschäftigten** 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.

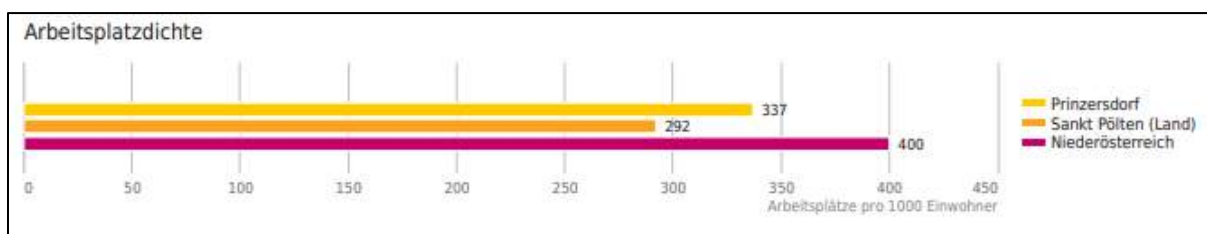


Abbildung 3: Arbeitsplatzdichte Marktgemeinde Prinzersdorf<sup>14</sup>

<sup>13</sup> Vgl. Immoservice Austria (2026), S. B 20.

<sup>14</sup> 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:**

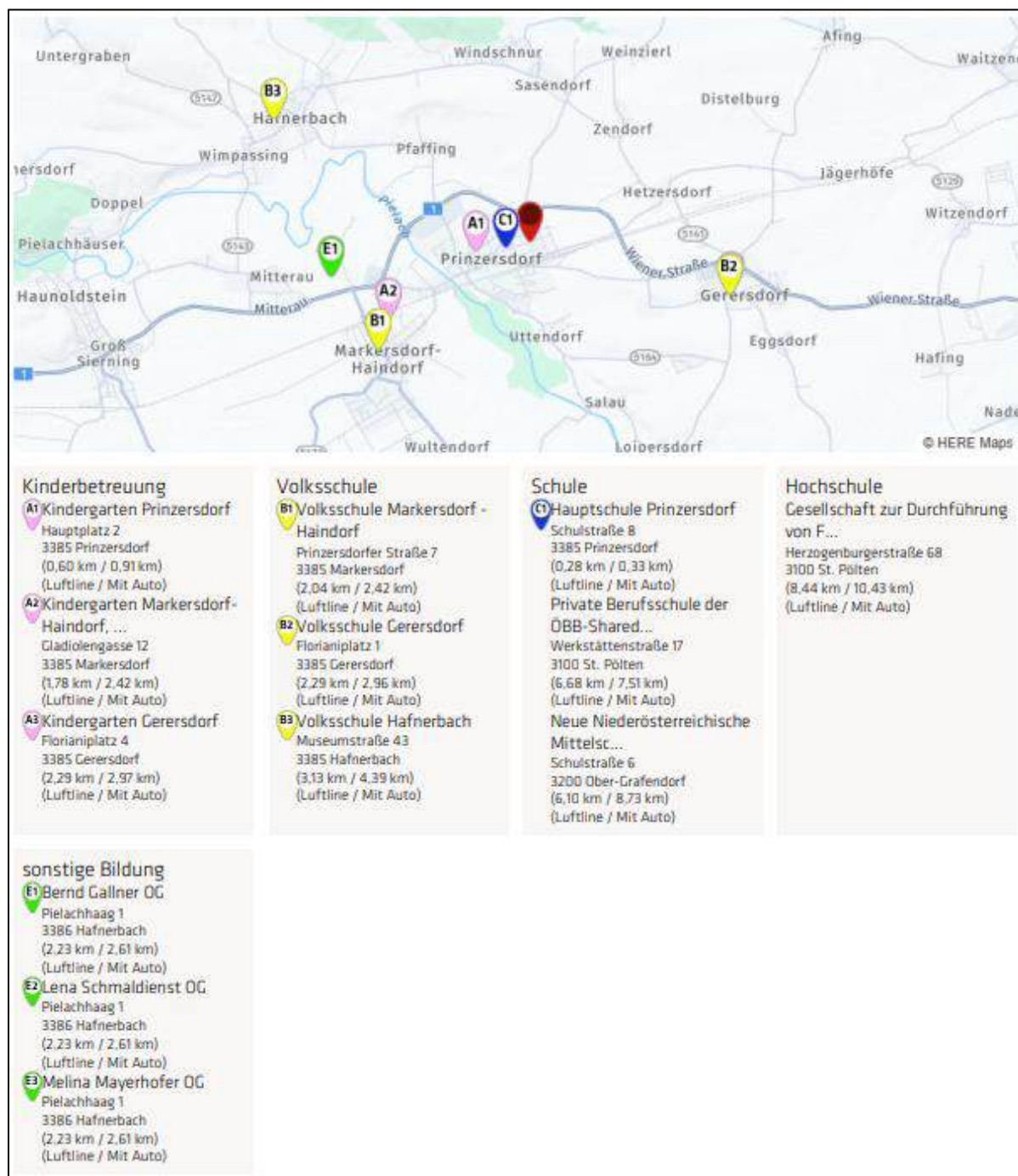


Abbildung 4: Ausbildung und Kinderbetreuung Marktgemeinde Prinzersdorf<sup>15</sup>

<sup>15</sup> 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**:

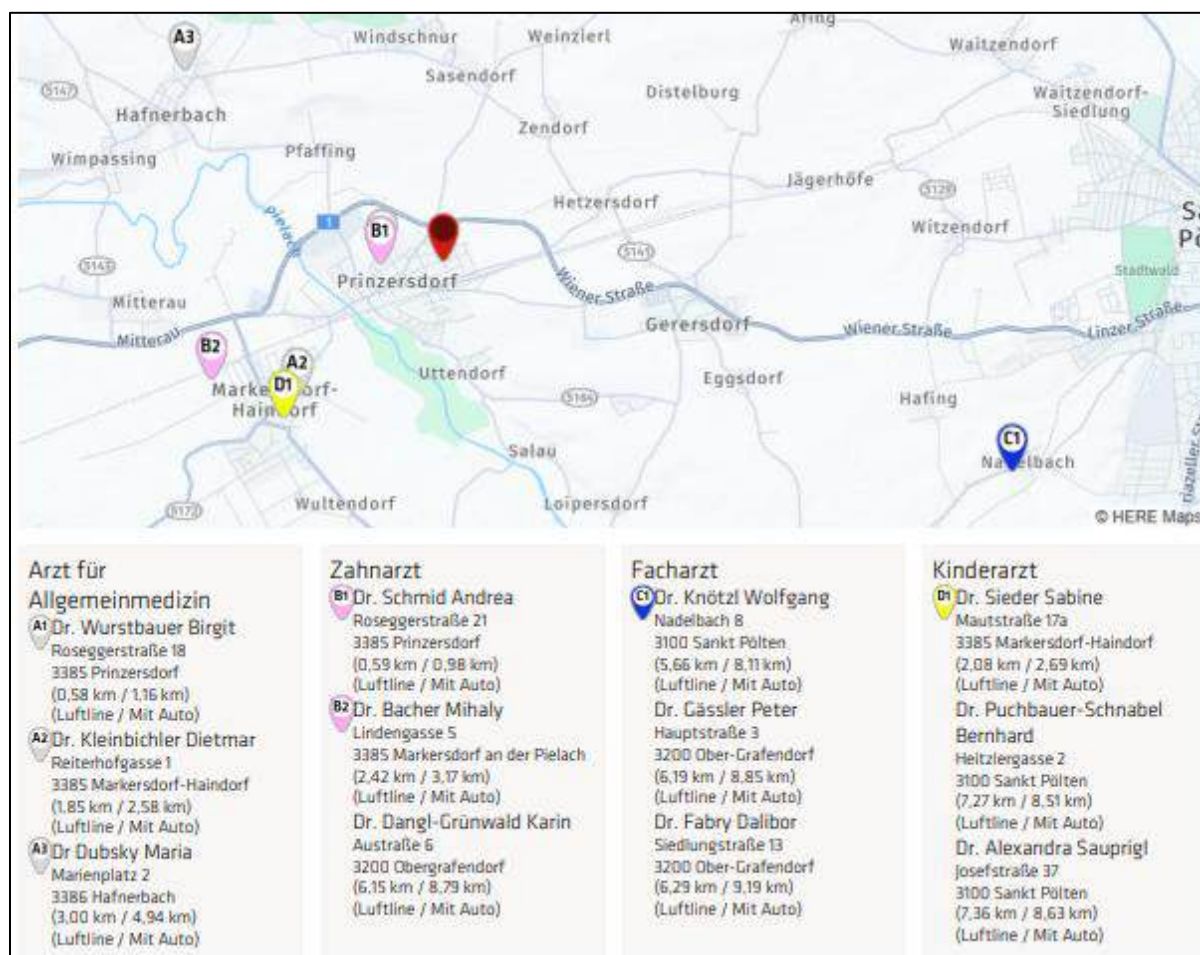


Abbildung 5: Ärzte Marktgemeinde Prinzersdorf<sup>16</sup>

<sup>16</sup> 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:

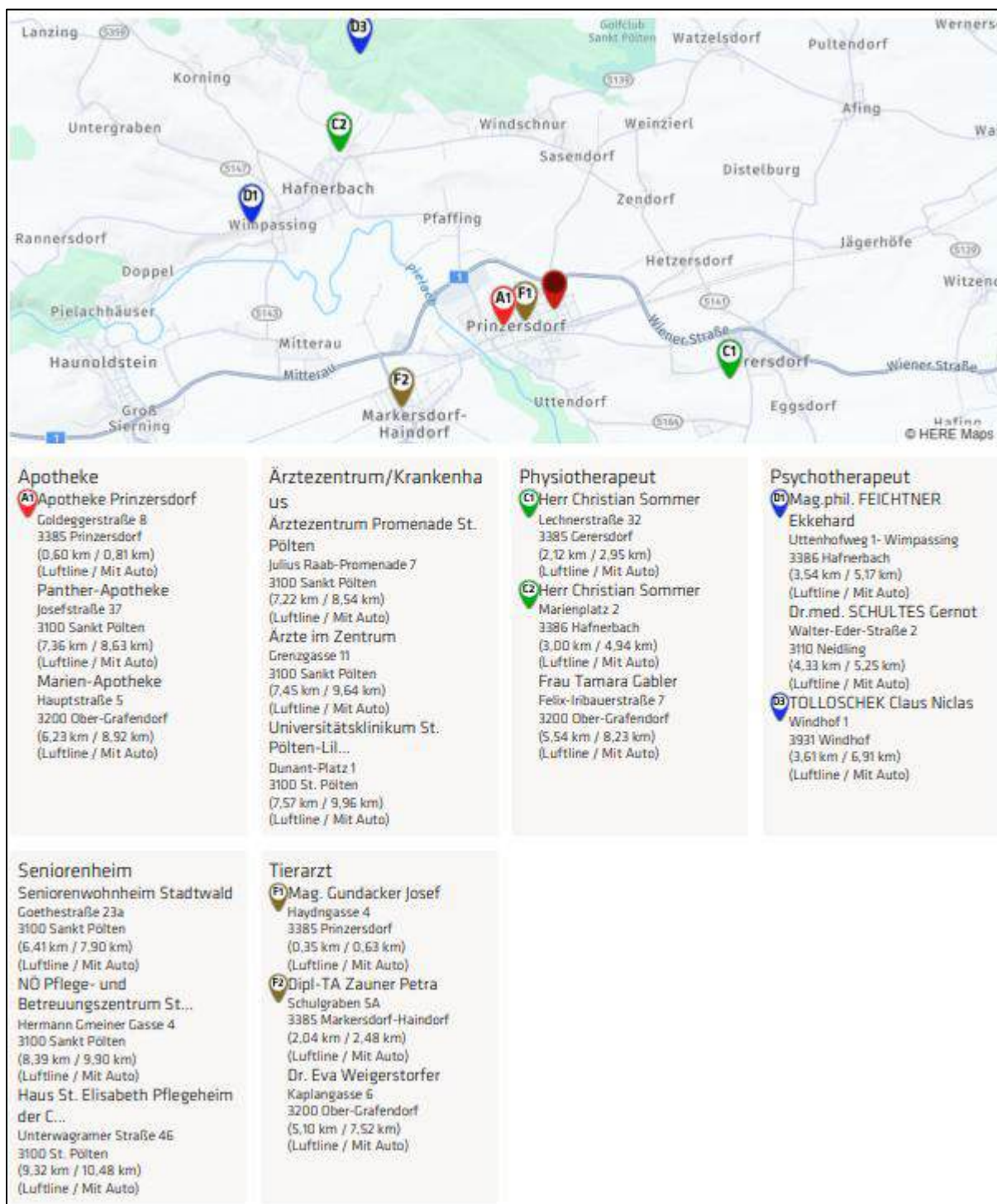


Abbildung 6: Medizinische Einrichtungen und Therapie Marktgemeinde Prinzersdorf <sup>17</sup>

<sup>17</sup> 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**:

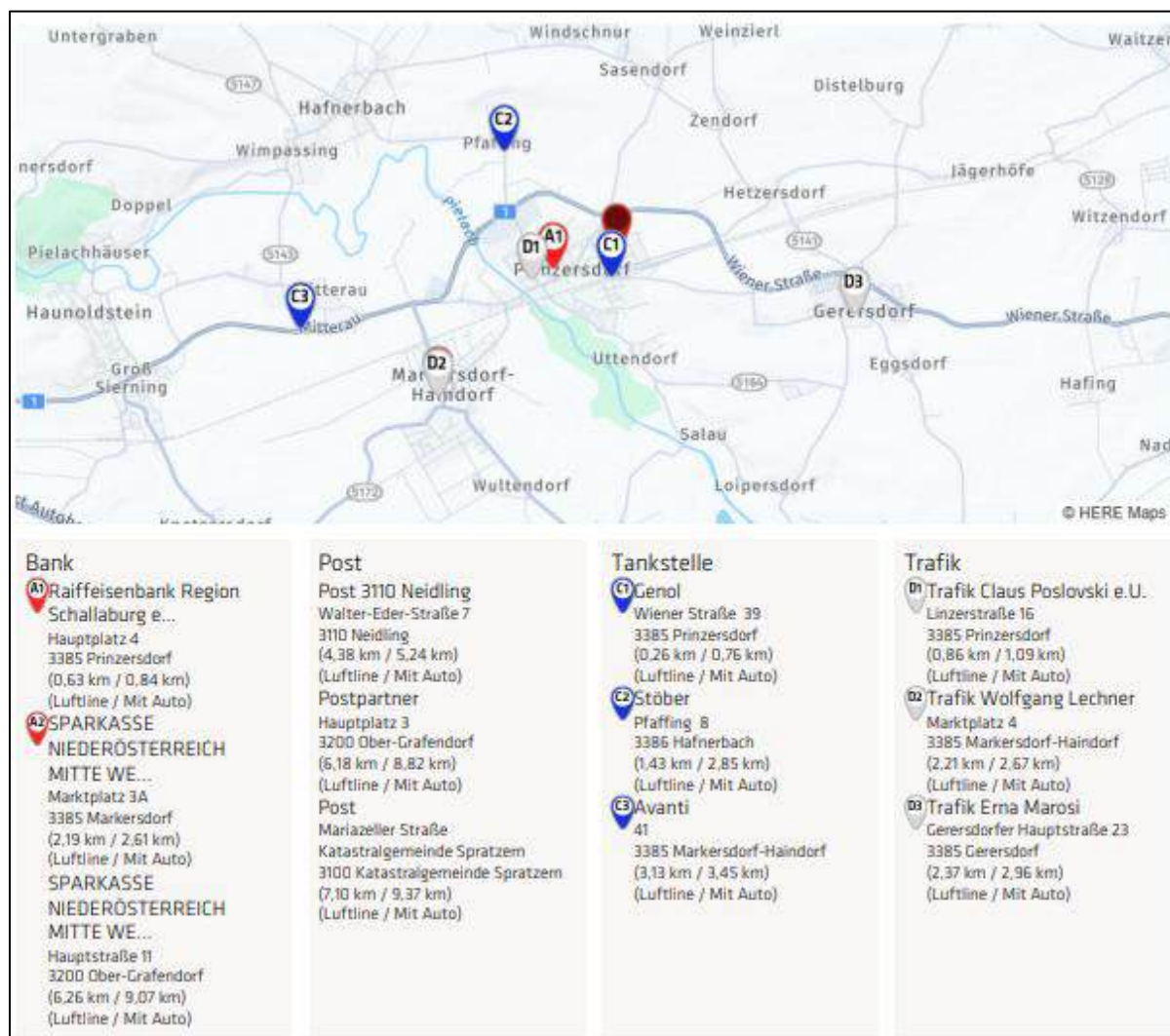


Abbildung 7: Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken) Marktgemeinde Prinzersdorf<sup>18</sup>

<sup>18</sup> 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**:

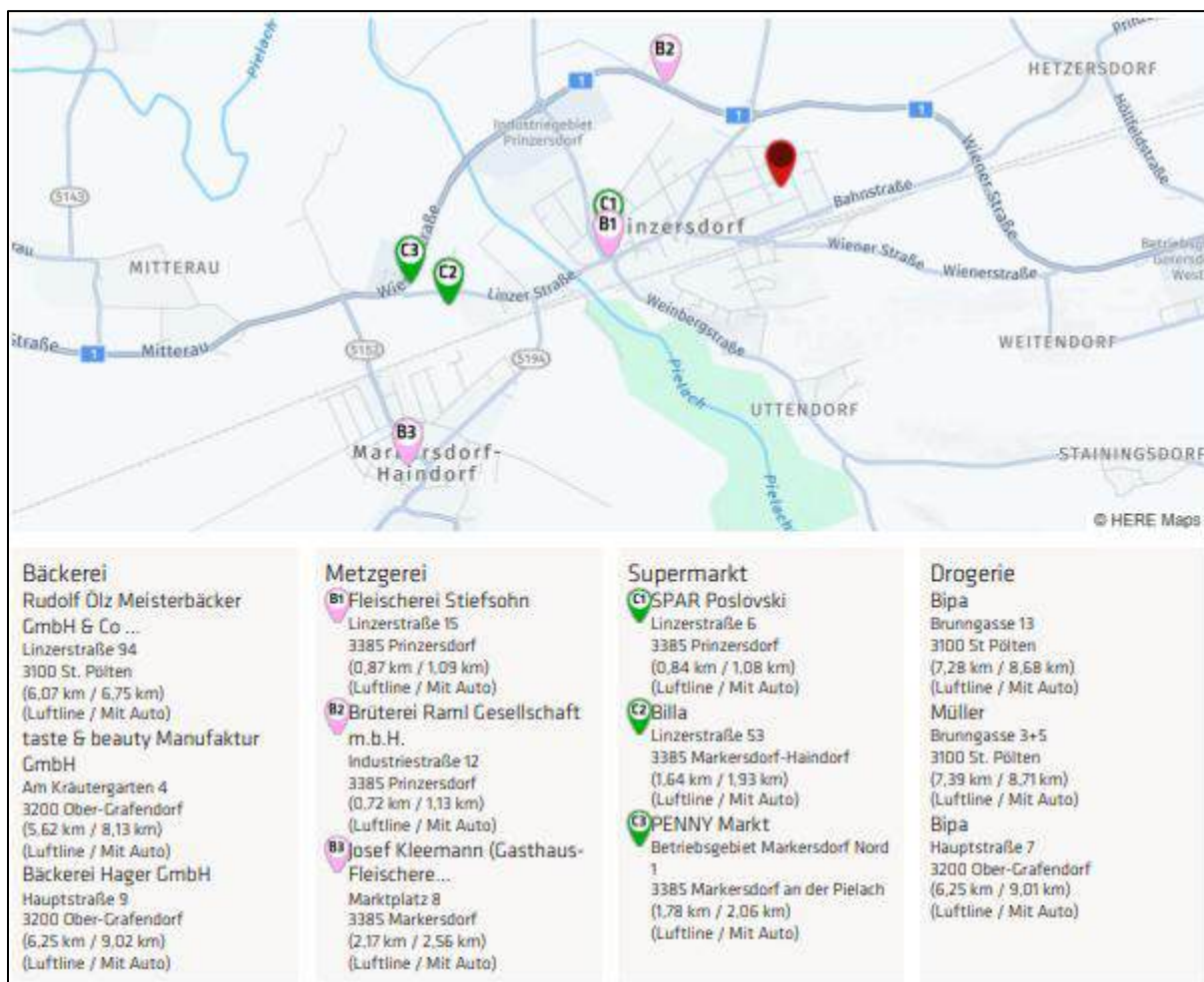


Abbildung 8: Nahversorger (Bäckerei, Fleischerei, Supermarkt, Drogerie) Marktgemeinde Prinzersdorf<sup>19</sup>

<sup>19</sup> 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:

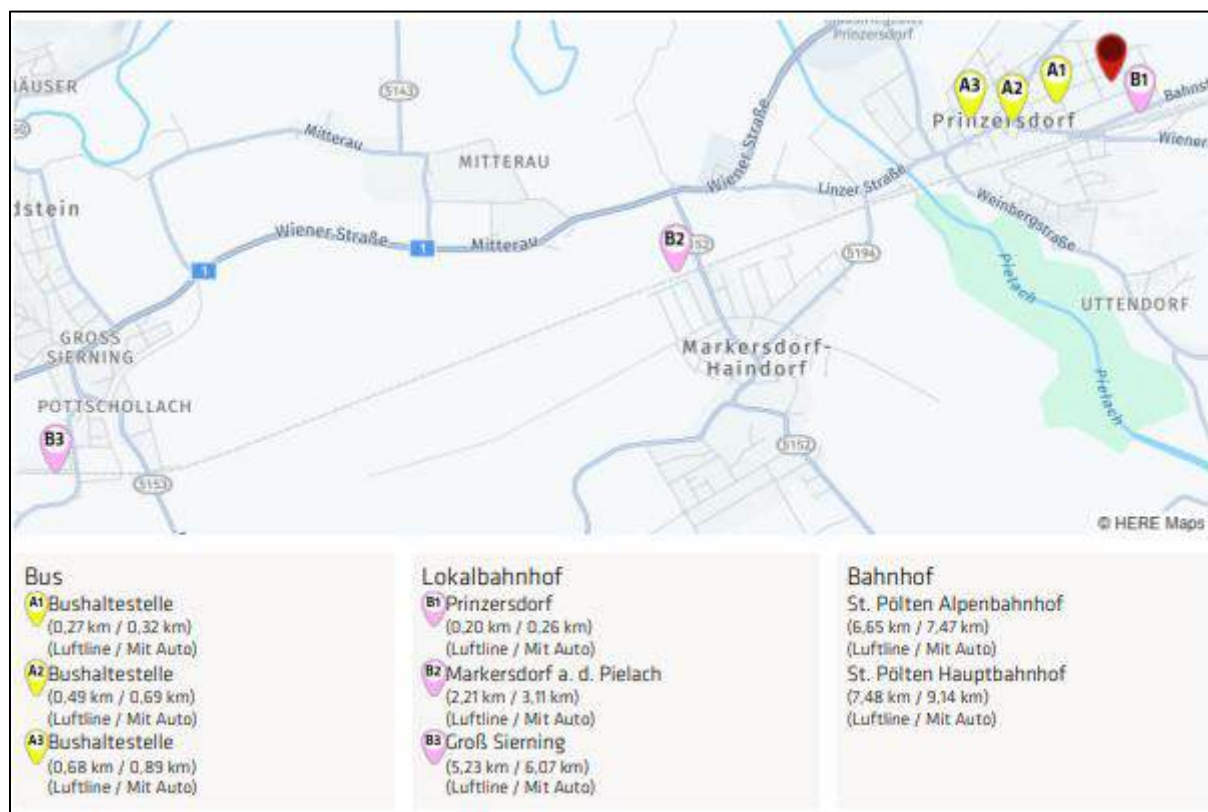


Abbildung 9: Öffentlicher Personennahverkehr Marktgemeinde Prinzersdorf<sup>20</sup>

<sup>20</sup> 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:

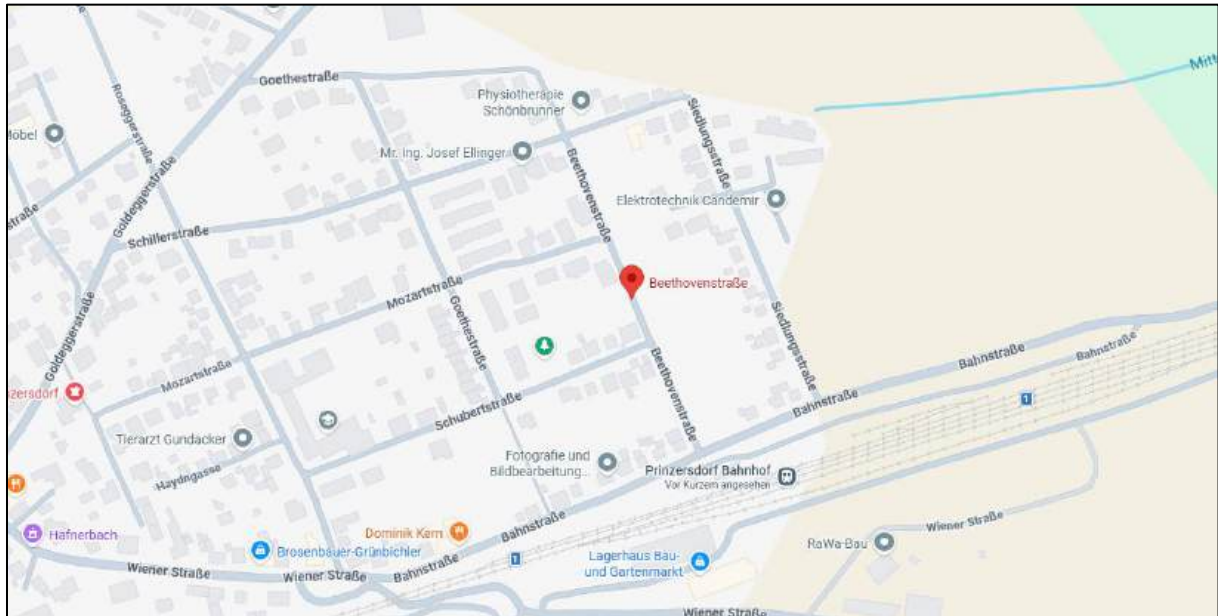


Abbildung 10: A-3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße o.N. (Karte)<sup>21</sup>



Abbildung 11: A-3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße o.N. (Luftbild)<sup>22</sup>

<sup>21</sup> 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=tu&\\_ep=EgoyMDI2MDIwOC4wIXkXMD-SoASAFOAw%3D%3D](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=tu&_ep=EgoyMDI2MDIwOC4wIXkXMD-SoASAFOAw%3D%3D), abgerufen am: 11. Februar 2026.

<sup>22</sup> 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=tu&\\_ep=EgoyMDI2MDIwOC4wIXkXMD-SoASAFOAw%3D%3D](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=tu&_ep=EgoyMDI2MDIwOC4wIXkXMD-SoASAFOAw%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**:

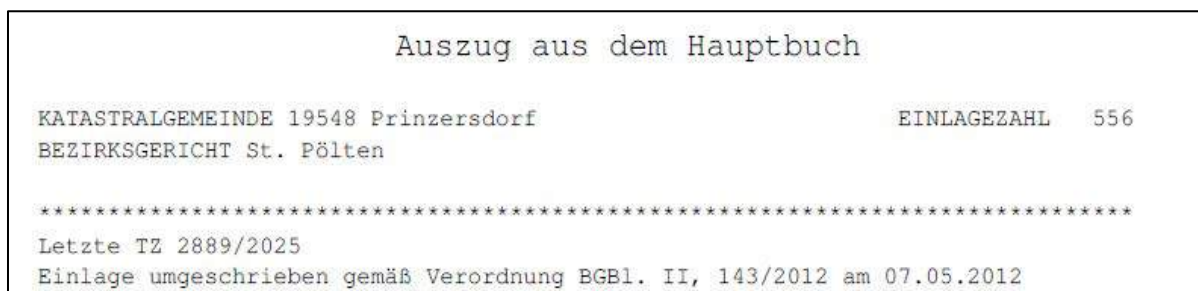


Abbildung 22: EZ 556, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten (Ausschnitt)

#### 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 m<sup>2</sup>:

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

-  **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<br>Schillerstraße 22A  |
| 407/2                           | Gärten(10)     | (* | 402)    | Änderung in Vorbereitung                        |
| 407/3                           | Gärten(10)     | (* | 405)    | Änderung in Vorbereitung<br>Beethovenstraße 10A |
| 407/4                           | Gärten(10)     | (* | 443)    | Änderung in Vorbereitung<br>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<br>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<br>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 **Pfandrechurkunde 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 m<sup>2</sup> 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 77781i) 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-<br>fläche gem.<br>NÖ Atlas |
|---------------------------------------|----------|-----|-----------------------------------------|
| 1                                     | 407/1    | 556 | 425 m <sup>2</sup>                      |
| 2                                     | 407/2    | 556 | 402 m <sup>2</sup>                      |
| 3                                     | 407/3    | 556 | 405 m <sup>2</sup>                      |
| 4                                     | 407/4    | 556 | 443 m <sup>2</sup>                      |
| 5                                     | 407/5    | 556 | 497 m <sup>2</sup>                      |
| 6                                     | 407/6    | 556 | 508 m <sup>2</sup>                      |
| 7                                     | 407/8    | 556 | 412 m <sup>2</sup>                      |
| 8                                     | 407/9    | 556 | 422 m <sup>2</sup>                      |
| 9                                     | 409/10   | 556 | 405 m <sup>2</sup>                      |
| 10                                    | 409/11   | 556 | 402 m <sup>2</sup>                      |
| 11                                    | 409/12   | 556 | 413 m <sup>2</sup>                      |
| 12                                    | 409/13   | 556 | 423 m <sup>2</sup>                      |
| 13                                    | 409/14   | 556 | 411 m <sup>2</sup>                      |
| 14                                    | 409/15   | 556 | 410 m <sup>2</sup>                      |
| 15                                    | 409/16   | 556 | 430 m <sup>2</sup>                      |
| 16                                    | 409/17   | 556 | 411 m <sup>2</sup>                      |
| 17                                    | 409/3    | 556 | 403 m <sup>2</sup>                      |
| 18                                    | 409/4    | 556 | 512 m <sup>2</sup>                      |
| 19                                    | 409/5    | 556 | 513 m <sup>2</sup>                      |
| 20                                    | 409/6    | 556 | 417 m <sup>2</sup>                      |
| 21                                    | 409/7    | 556 | 511 m <sup>2</sup>                      |
| 22                                    | 409/8    | 556 | 842 m <sup>2</sup>                      |
| 23                                    | 409/9    | 556 | 402 m <sup>2</sup>                      |
| 24                                    | 410/1    | 738 | 439 m <sup>2</sup>                      |
| 25                                    | 410/6    | 556 | 445 m <sup>2</sup>                      |
| 26                                    | 410/7    | 556 | 431 m <sup>2</sup>                      |
| <b>Gesamtfläche EZ 556</b>            |          |     | <b>11 295 m<sup>2</sup></b>             |
| <b>Gesamtfläche EZ 738</b>            |          |     | <b>439 m<sup>2</sup></b>                |
| <b>Gesamtfläche EZ 556 und EZ 738</b> |          |     | <b>11 734 m<sup>2</sup></b>             |

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)<sup>23</sup>



EZ 556, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten



EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten

<sup>23</sup> Vgl. Amt der Niederösterreichischen Landesregierung – Abteilung Landesamtsdirektion (2026), abrufbar unter: <https://atlas.noeg.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)

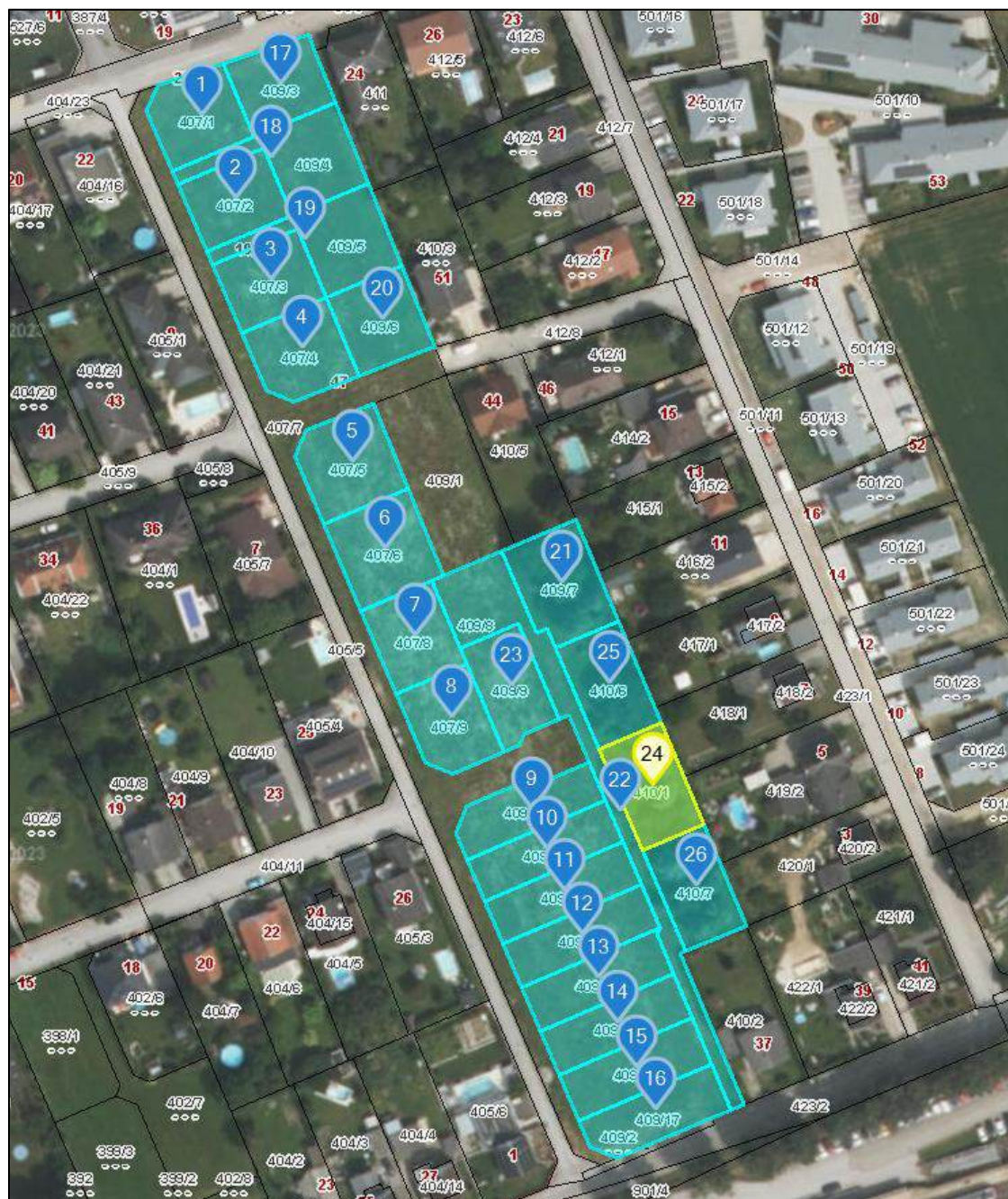


Abbildung 33: Auszug aus dem digitalen Katastralplan (mit Luftbild)<sup>24</sup>



EZ 556, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten



EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten

<sup>24</sup> Vgl. Amt der Niederösterreichischen Landesregierung – Abteilung Landesamtsdirektion (2026), abrufbar unter: <https://atlas.noel.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 m<sup>2</sup>** (Bauphase 2) sowie die **Reservefläche** im Ausmaß von **rund 4.549 m<sup>2</sup>** (Bauphase 3).

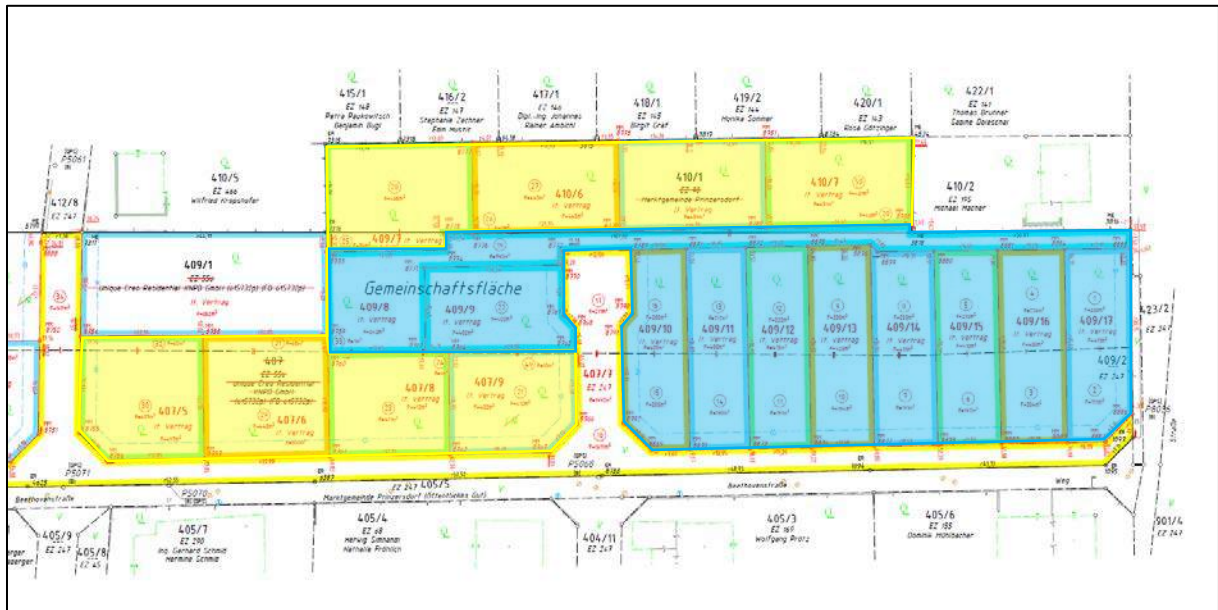
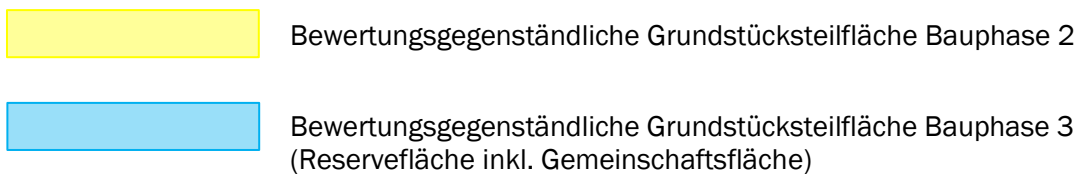


Abbildung 34: Auszug aus dem Teilungsplan vom 27. März 2024





## 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):

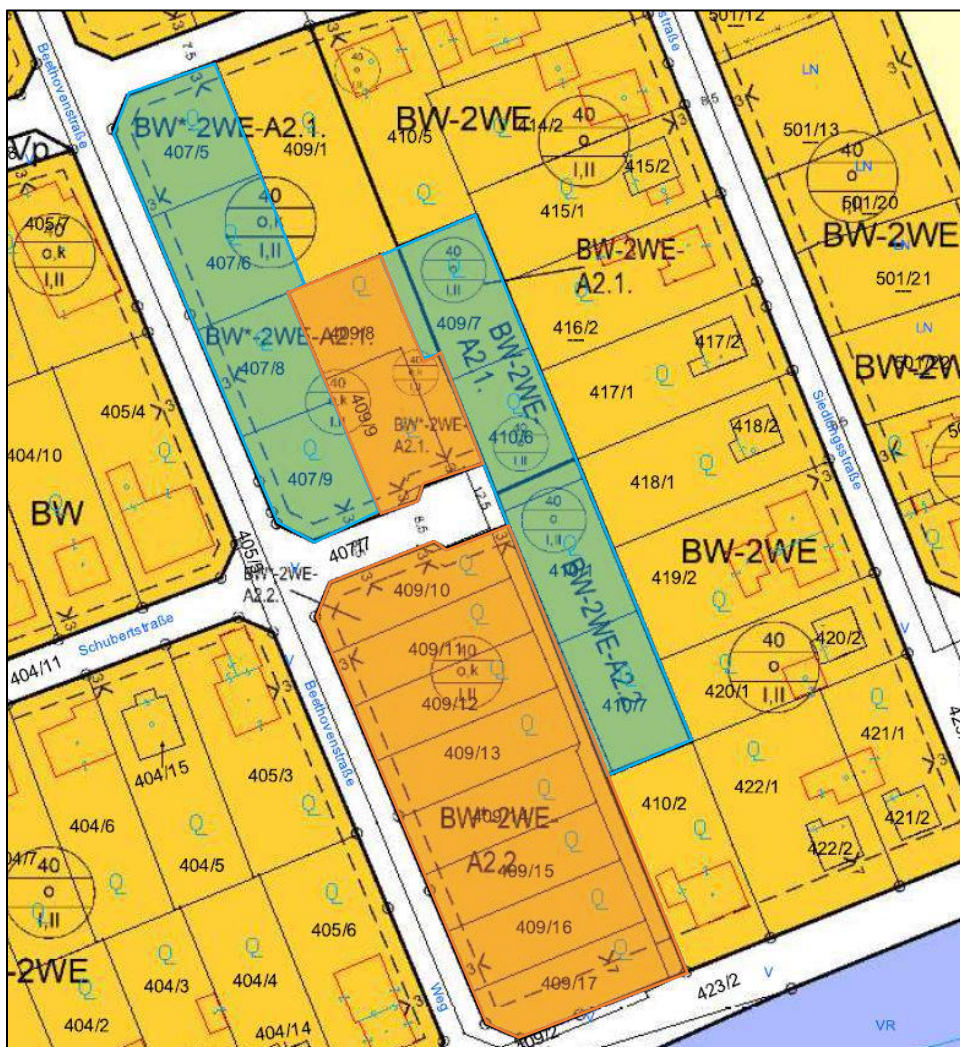


Abbildung 35: Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan<sup>25</sup>

|                                                                                     |                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
|  | Bewertungsgegenständliche Grundstücksteilfläche (Bauphase 2)                   |
|  | Bewertungsgegenständliche Reservefläche inkl. Gemeinschaftsfläche (Bauphase 3) |

<sup>25</sup> Vgl. Marktgemeinde Prinzersdorf (2026), E-Mail vom 13. Februar 2026.

**Bauland Wohngebiete** werden im **Niederösterreichischen Raumordnungsgesetz** wie folgt definiert:<sup>26</sup>

-  Wohngebiete, die für Wohngebäude und die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienenden Gebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden können und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen.
-  Die 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<sup>27</sup>:

<sup>26</sup> Vgl. § 16 (1) Z 1 Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2014.

<sup>27</sup> 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.

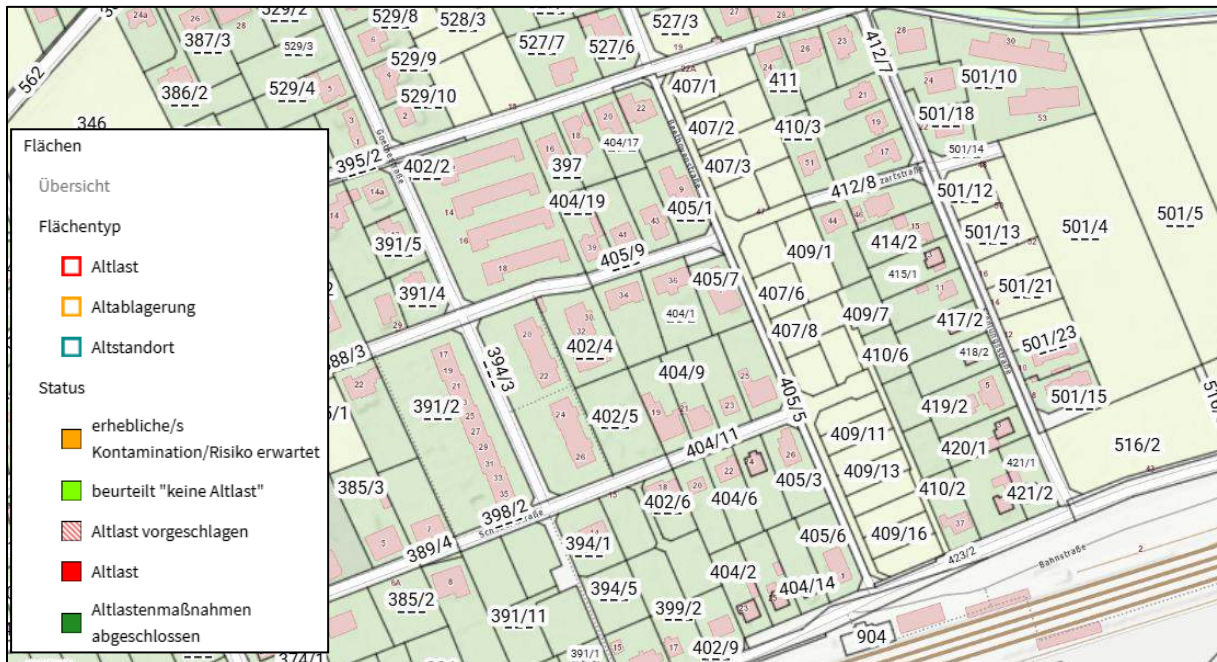


Abbildung 36: Auszug aus der Abfrage aus dem Geographischen Informationssystem Altlasten: EZ 556 und EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten

-  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:

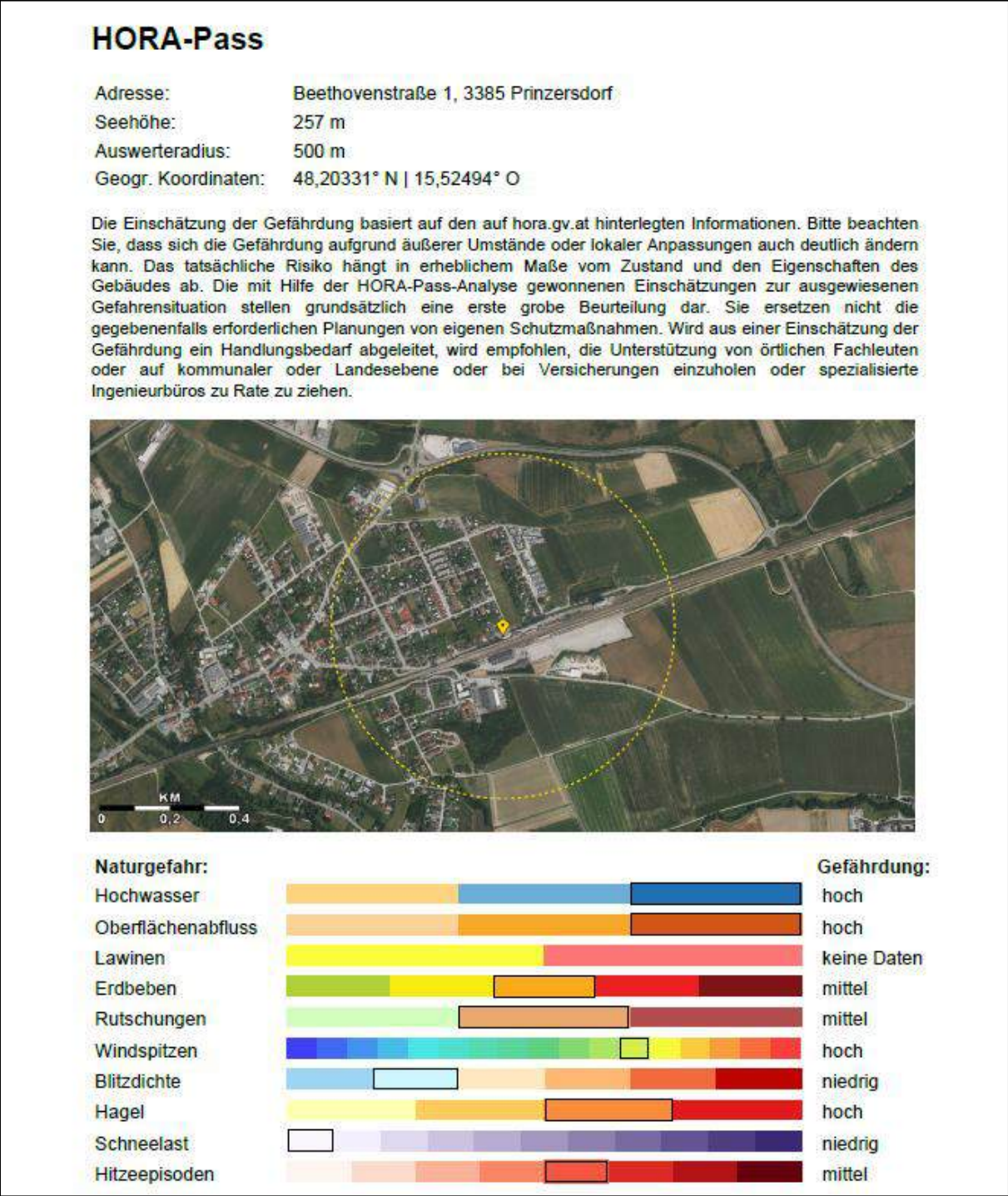


Abbildung 37: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 1)<sup>28</sup>

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

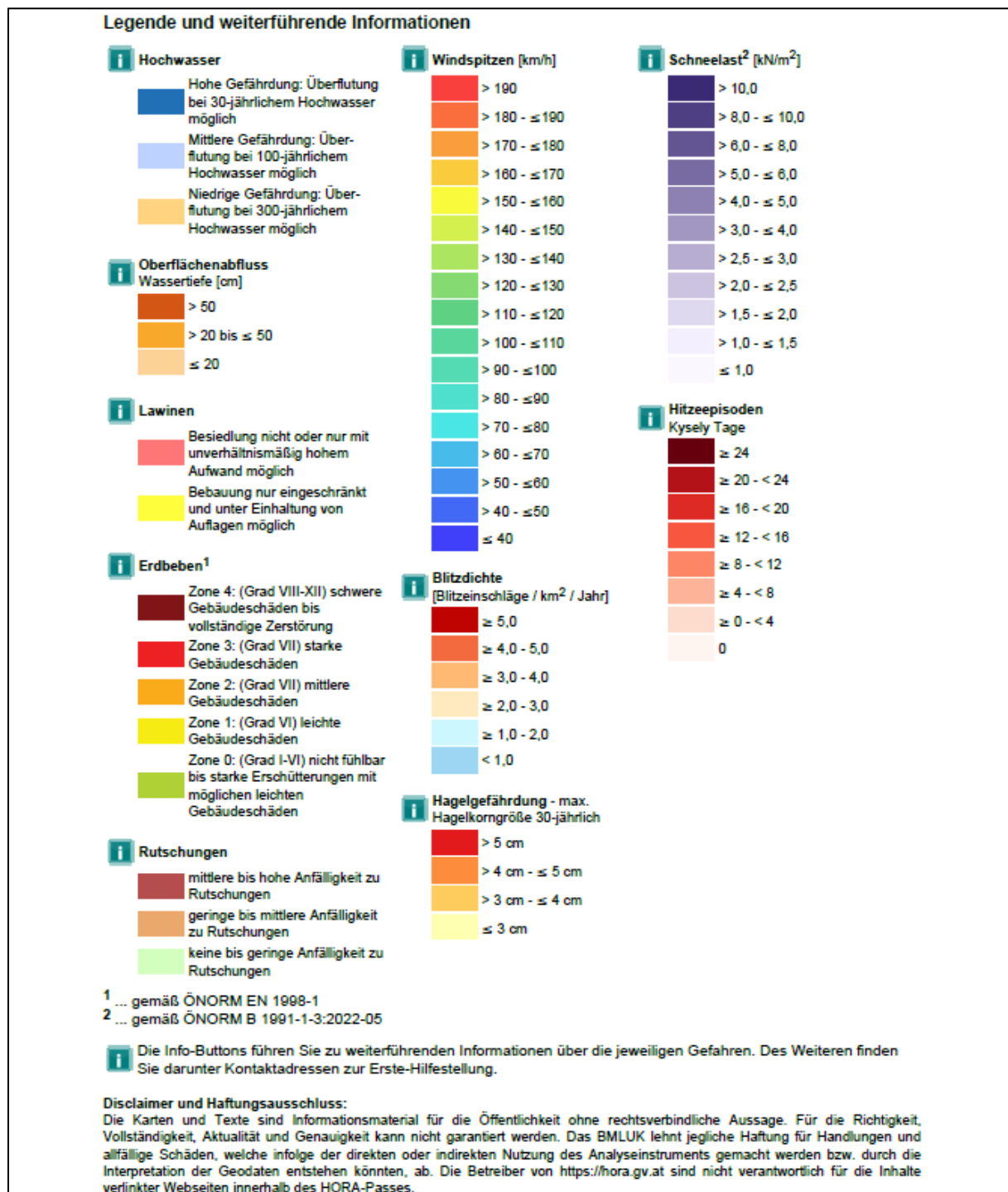


Abbildung 38: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 2)<sup>29</sup>

<sup>29</sup> 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:

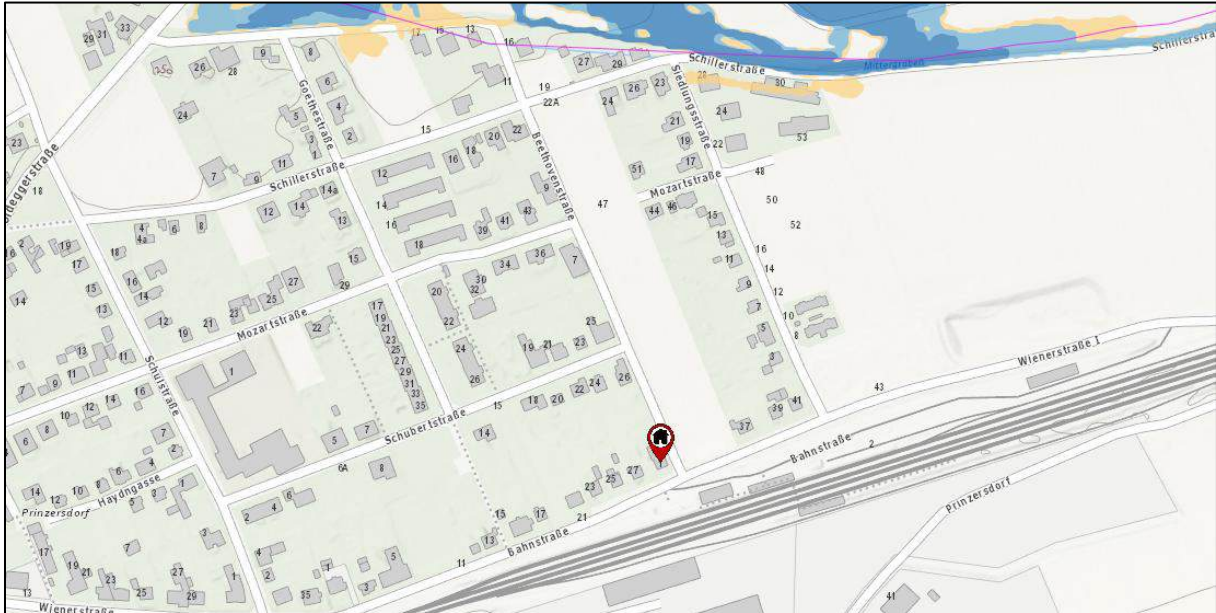


Abbildung 39: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 3)<sup>30</sup>

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

<sup>30</sup> 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:

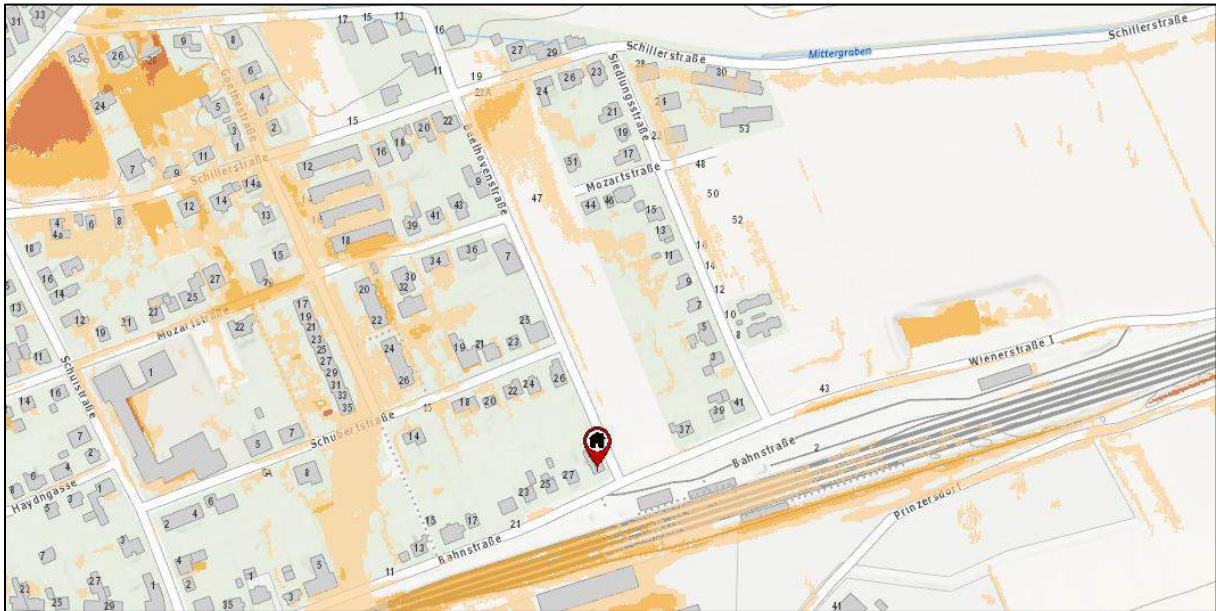


Abbildung 40: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 3)<sup>31</sup>

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

-  Die **Einschätzung** der Gefährdung basiert auf den auf [hora.gv.at](https://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.

<sup>31</sup> 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.

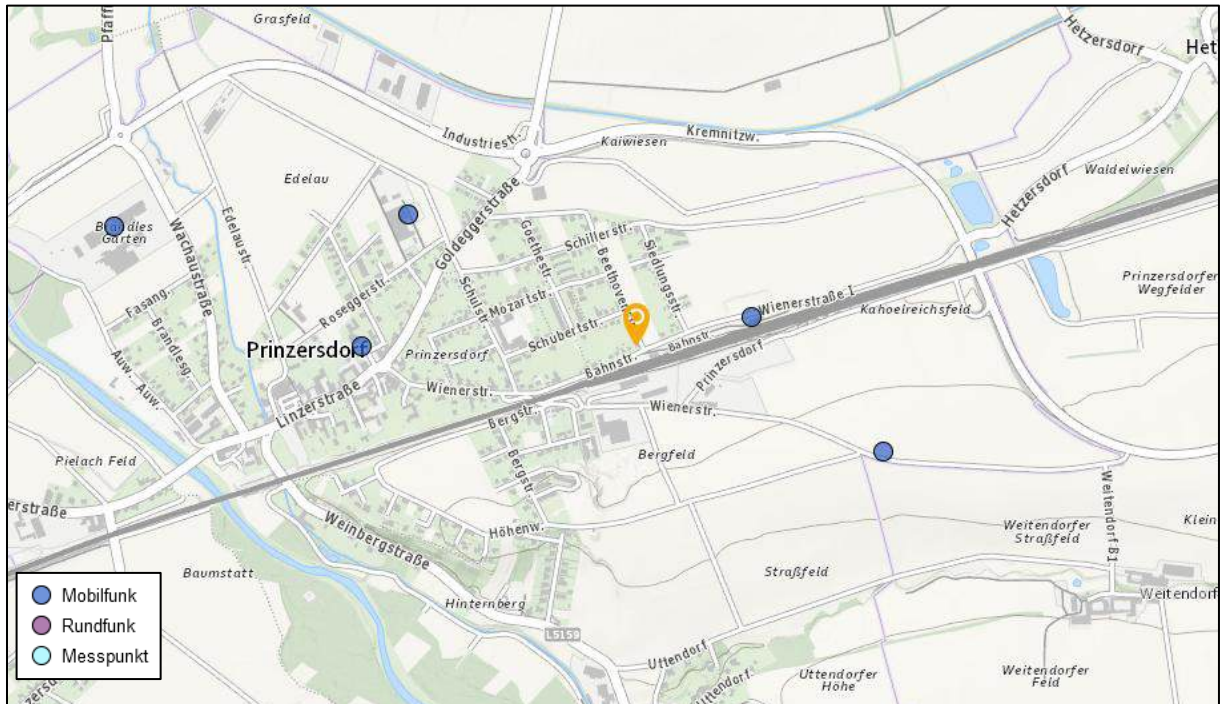


Abbildung 41: Auszug aus dem Senderkataster<sup>32</sup>

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

<sup>32</sup> 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:

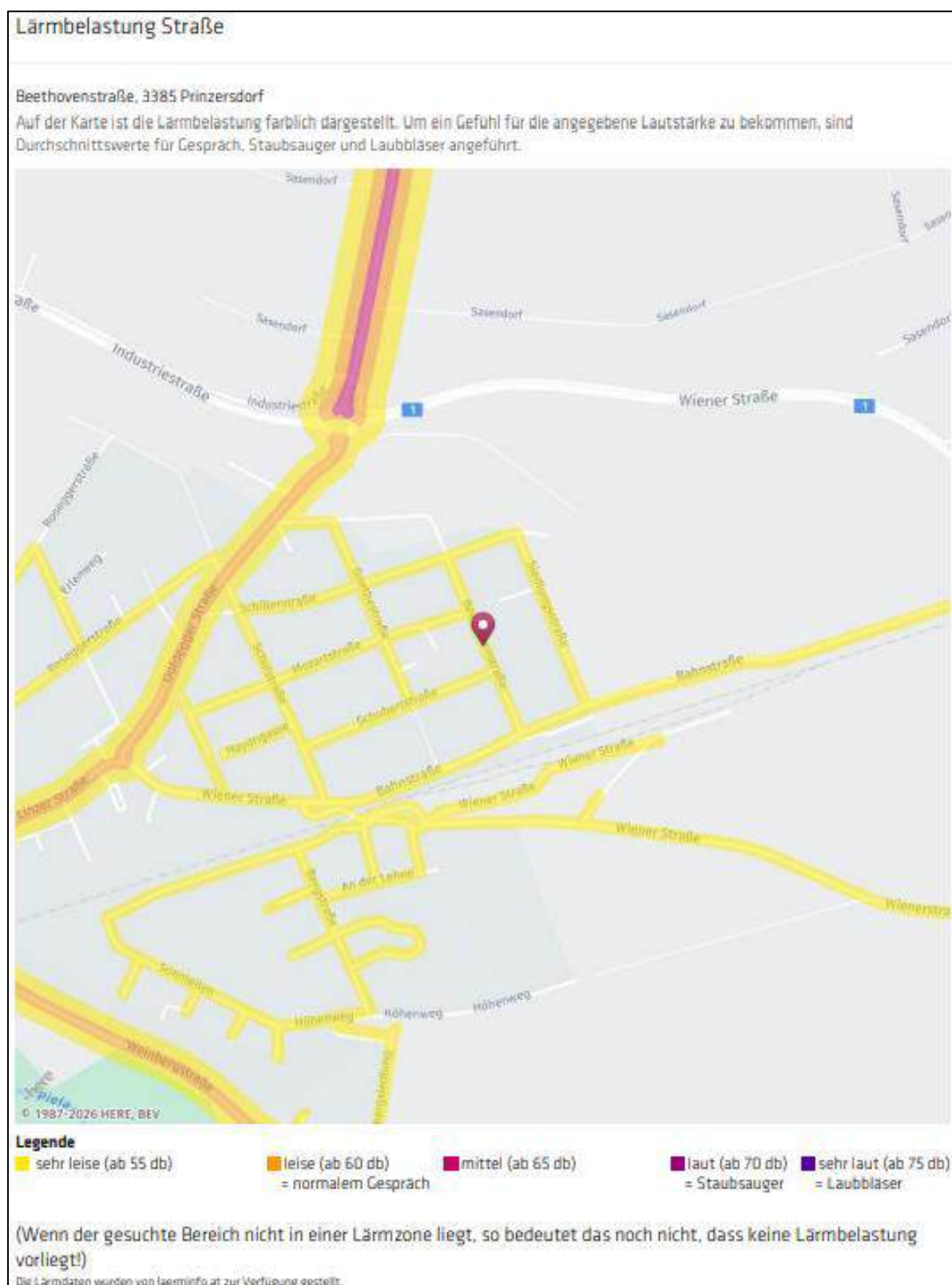


Abbildung 42: Lärmbelastung Straße<sup>33</sup>

<sup>33</sup> Vgl. Immoservice Austria (2026), S. B 30.



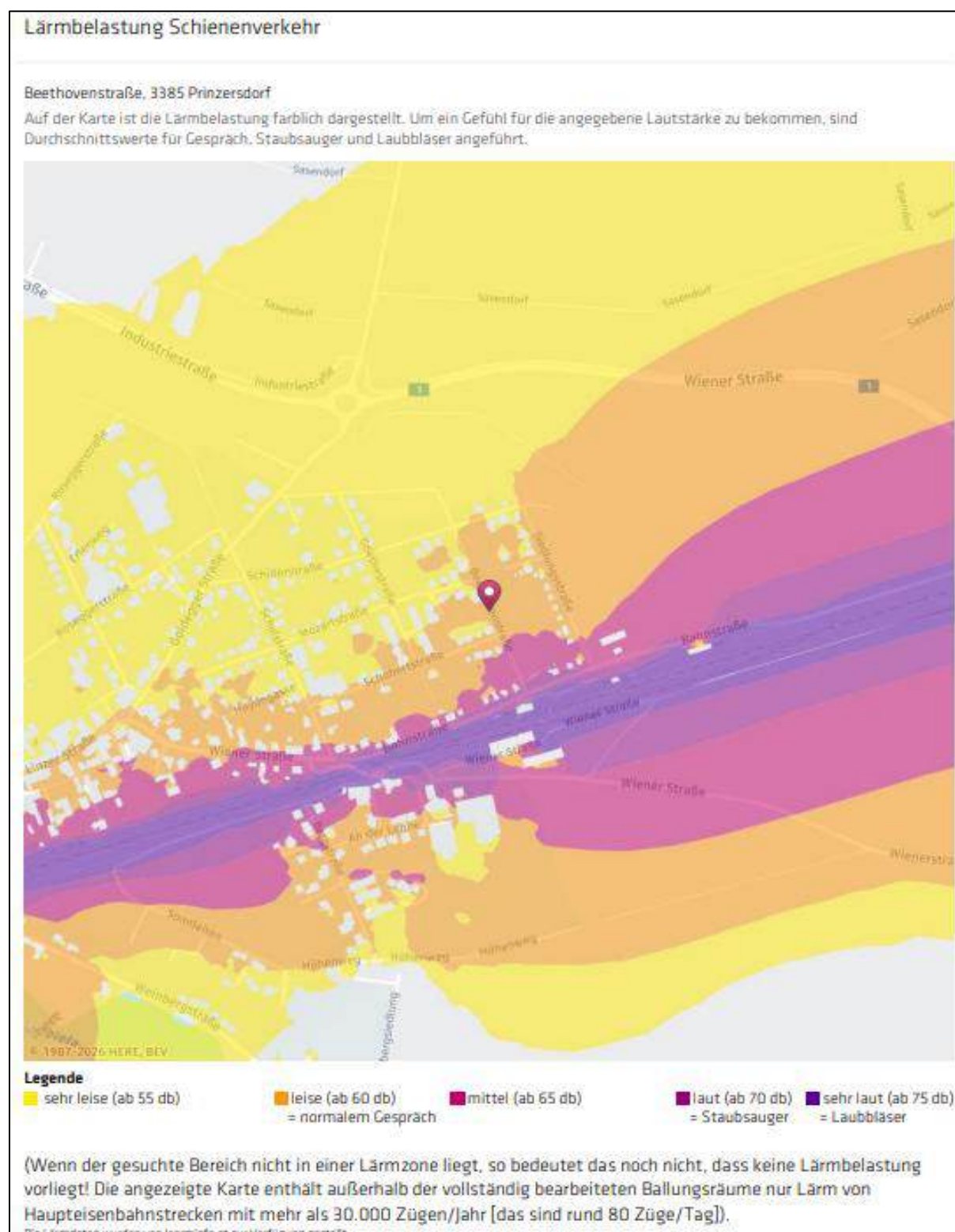


Abbildung 43: Lärmbelastung Schienenverkehr<sup>34</sup>

<sup>34</sup> 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 m<sup>2</sup>** aufweisen. Weiters sind **Balkonflächen** im Ausmaß von **rund 71,42 m<sup>2</sup>**, **Terrassenflächen** im Ausmaß von **rund 200,10 m<sup>2</sup>** sowie **Gartenflächen** im Ausmaß von **rund 1.283,13 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>**.

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

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 m<sup>2</sup> 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 **Bewertungstichtag 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)















#### 2.6.8.2 Außenansichten Doppelhäuser (Bauphase 1)



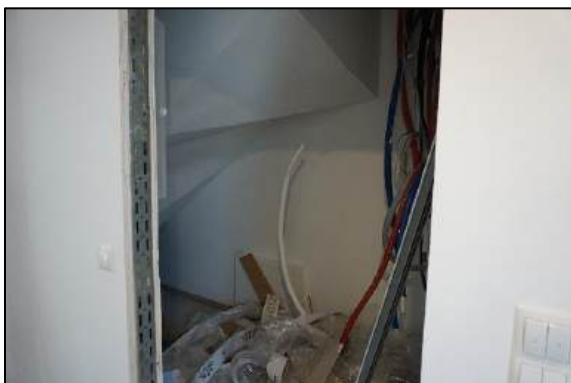


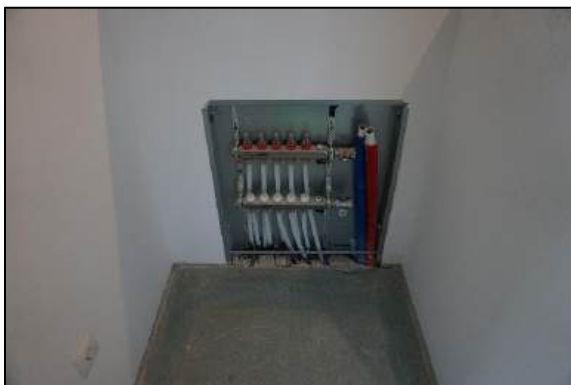






### 2.6.8.3 Doppelhaushälfte Top 4 (Bauphase 1)







### 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.<sup>35</sup>

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.<sup>36</sup>

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.<sup>37</sup>

<sup>35</sup> Vgl. § 3 (1) LBG.

<sup>36</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.1.

<sup>37</sup> 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.<sup>38</sup> 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.<sup>39</sup>

### 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.<sup>40</sup> 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.<sup>41</sup> 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.<sup>42</sup> 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** angewendet 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.<sup>43</sup>
-  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.<sup>44</sup>

<sup>38</sup> Vgl. § 7 (2) LBG.

<sup>39</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.2.

<sup>40</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.3.

<sup>41</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.4.1.

<sup>42</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.5.1.

<sup>43</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-2, Pkt. 1.

<sup>44</sup> 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.<sup>45</sup>

#### 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:<sup>46</sup>

-  **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:

<sup>45</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-3, Pkt. 4.2.2.

<sup>46</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.3.



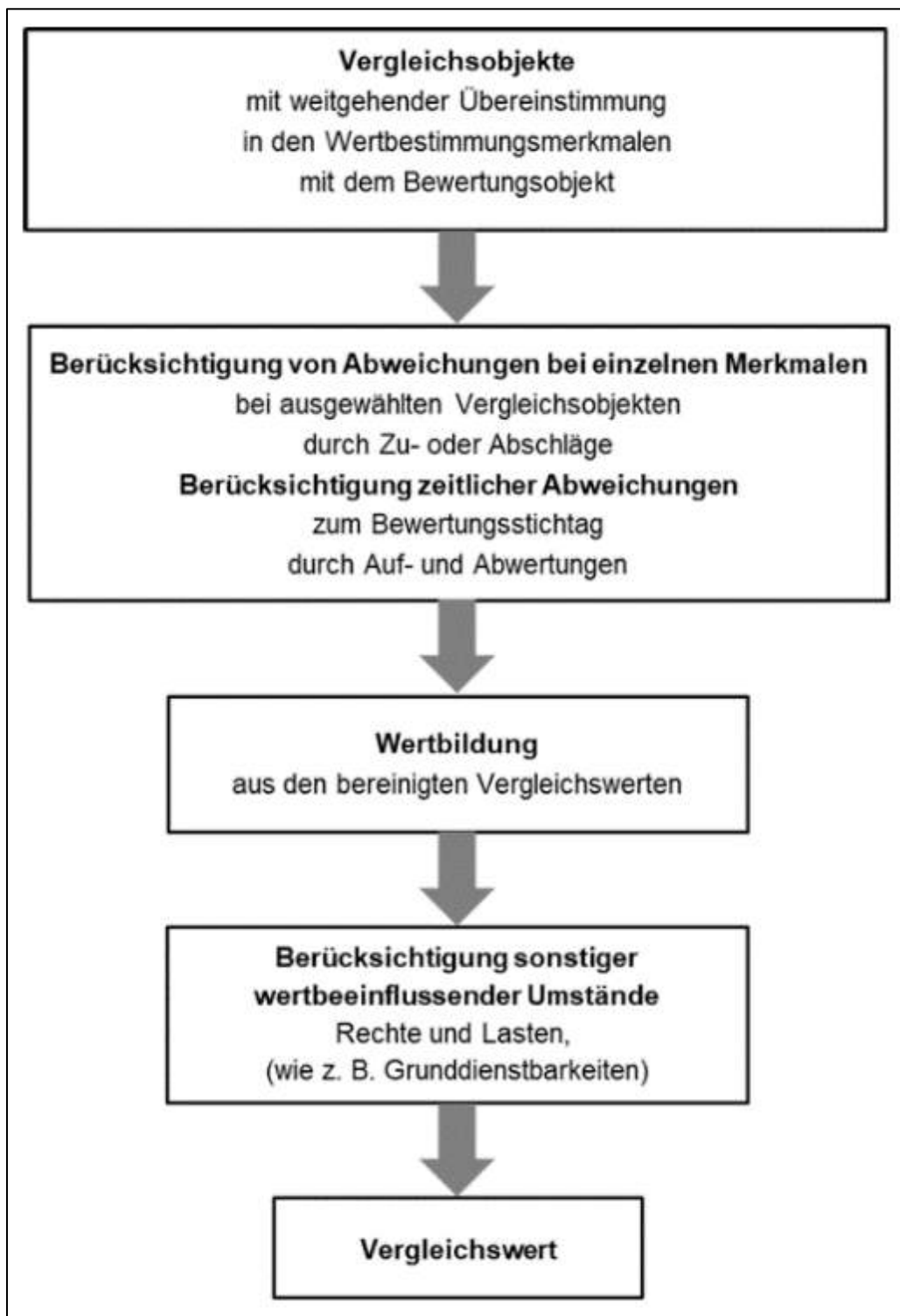


Abbildung 45: Schematischer Ablauf des Vergleichswertverfahrens<sup>47</sup>

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

<sup>47</sup> 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:

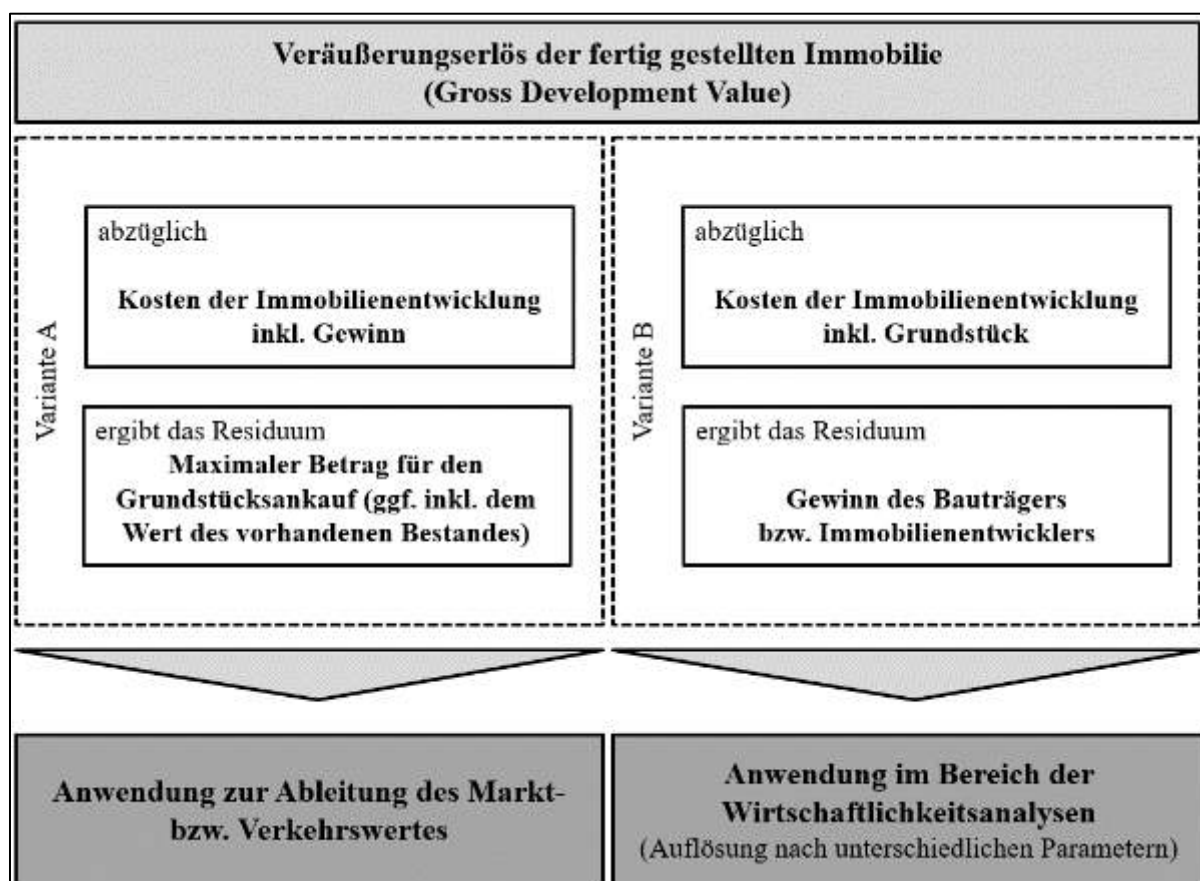


Abbildung 46: Varianten des Residualwertverfahrens<sup>48</sup>

Das Residualwertverfahren bildet als **Kombinationsverfahren** einen zu beurteilenden Sachverhalt in Modellform ab und greift auf Elemente des Sachwertverfahrens und des Ertragswertverfahrens zurück.<sup>49</sup>

<sup>48</sup> Vgl. Reithofer/Stocker (2016), S. 88.

<sup>49</sup> 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.<sup>50</sup>

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

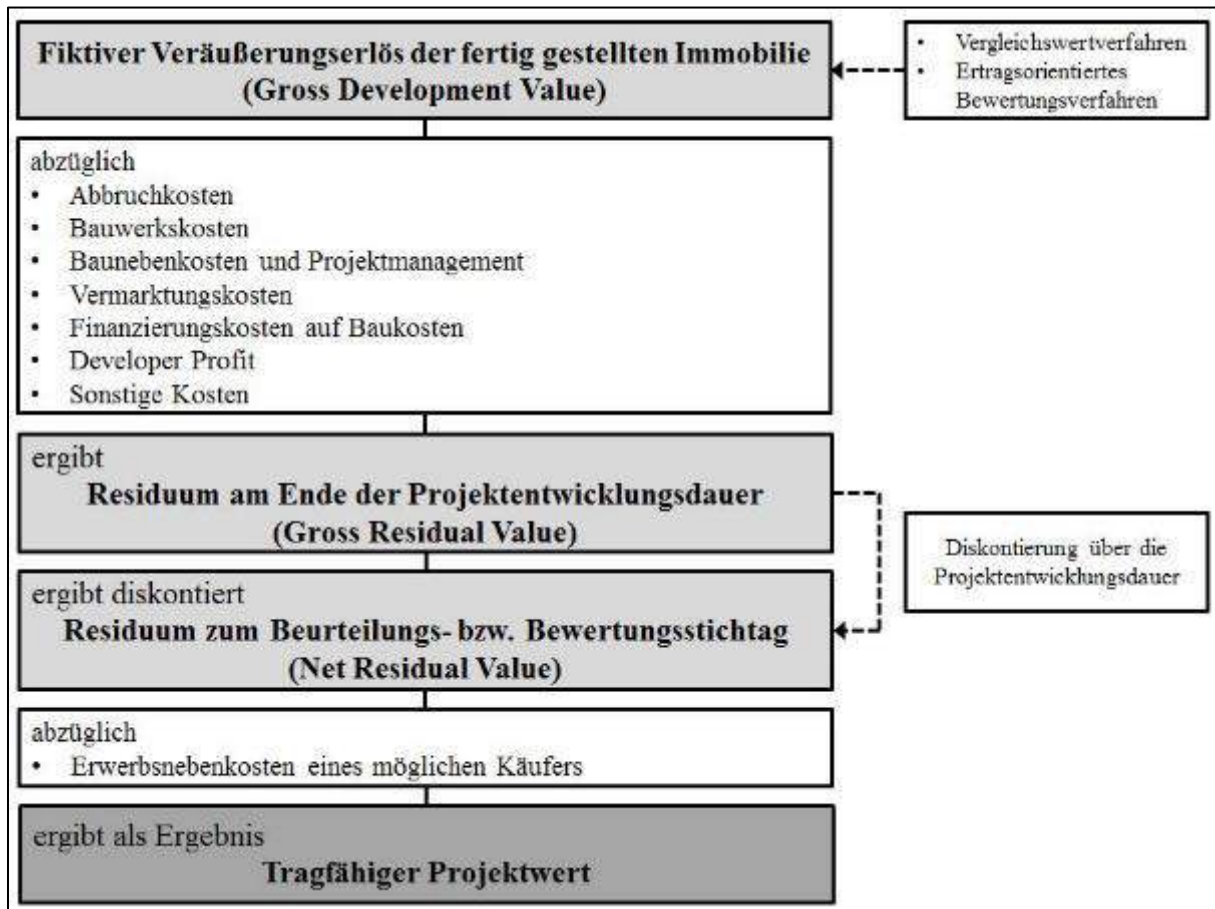


Abbildung 47: Schematische Darstellung des Residualwertverfahrens<sup>51</sup>

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

<sup>50</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-3, Pkt. 4.1.

<sup>51</sup> 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       | Bujejka   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 | Wohn-nutz-fläche | Keller-fläche | Balkon  | Terrasse | Garten-fläche | Gewichtete Nutzfläche | Kaufpreis Eigen-nutzung gesamt | Kaufpreis Eigen-nutzung 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   | Mörkestraße 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   | Mörkestraße 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   | Mörkestraße 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)<br>sehr guter Wohnwert, sehr gute Wohnlage |               |                                                   |                        |                                               |                                               |
| Jahr<br>Preis-<br>spiegel                                                                     | Jahr<br>Bezug | Preis pro<br>m² Nutzfläche                        | Steigerungs-<br>faktor | Durchschnittliche<br>Preissteigerung<br>p. a. | Durchschnittliche<br>Preissteigerung<br>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  $\pm 1,5$ -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 m <sup>2</sup> | 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 m<sup>2</sup> 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       | Bujejka   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 | Wohn-nutz-fläche | Keller-fläche | Balkon  | Terrasse | Garten-fläche | Gewichtete Nutzfläche | Kaufpreis Eigen-nutzung gesamt | Kaufpreis Eigen-nutzung 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   | Mörkestraße 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   | Mörkestraße 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   | Mörkestraße 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)<br>sehr guter Wohnwert, sehr gute Wohnlage |               |                                                   |                        |                                               |                                               |
| Jahr<br>Preis-<br>spiegel                                                                     | Jahr<br>Bezug | Preis pro<br>m² Nutzfläche                        | Steigerungs-<br>faktor | Durchschnittliche<br>Preissteigerung<br>p. a. | Durchschnittliche<br>Preissteigerung<br>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  $\pm 1,5$ -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<br>Stellplatz | Korrigierter<br>Kaufpreis<br>Eigen-<br>nutzung<br>pro m <sup>2</sup> | Anpassung<br>Mikrolage | Anpassung<br>Ausstattung | Anpassung<br>durchschnittliche<br>Wohnungsgröße | Anpassung<br>Größe der<br>Anlage | Anpassung<br>RH/DH/EFH                        | Anpassung<br>eingeschränkte<br>Marktaktivität | Anpassung<br>Zeit | Anpassung<br>Summe | angepasster<br>Vergleichspreis<br>Eigennutzung | herangezogener<br>Vergleichspreis<br>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 m<sup>2</sup> 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          |
| <b>Fiktiver Veräußerungserlös (Gross Development Value)</b>          | <b>1 827,99 m² gewichtete Nutzfläche</b> |              | <b>€ 3 458,53</b> | <b>€ 6 322 143,71</b> |
| <b>Fiktiver Veräußerungserlös (Gross Development Value) gerundet</b> |                                          |              |                   | <b>€ 6 322 000,00</b> |

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:

|                                                                                                   |                                                                                                            |                                                  |                            |                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                | Hohe Lebensqualität dank optimaler Kombination aus Stadt- und Landleben! PROVISIONSFREI<br>3100 St. Pölten | 112 m²<br>Wohnfläche 112 m²<br>Nutzfläche 241 m² | € 544.400,00<br>€ 4.842,55 | 21<br>Tage<br>1<br>Makler  |
| Gelistet auf:  |                                                                                                            |                                                  |                            |                            |
|                | Stadt trifft Natur: Reihenhäuser in wundervoller Lage mit vielen Extras!<br>3100 St. Pölten                | 112 m²<br>Wohnfläche 112 m²<br>Nutzfläche 168 m² | € 506.400,00<br>€ 4.536,01 | 104<br>Tage<br>1<br>Makler |
| Gelistet auf:  |                                                                                                            |                                                  |                            |                            |

Tabelle 15: Angebotspreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Teil 1)<sup>52</sup>

<sup>52</sup> Vgl. IMMOUnited GmbH (2026), abrufbar unter: <https://imabis.com/>, abgerufen am: 13. Februar 2026.

|                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                               |              |            |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------|------------|--------|
|                                                                                                                                                                                    | <p>Erstbezug mit großen Terrassen &amp; Top Ausstattung!<br/>3100 St. Pölten</p> <p>  </p> | 118 m <sup>2</sup>            | € 519.000,00 | € 4.392,72 | 118    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Wohnfläche 118 m <sup>2</sup> |              |            | Tage   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                               |              |            | 1      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                               |              |            | Makler |
| Gelistet auf:    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                               |              |            |        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                |              |            |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------|------------|--------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Investieren in Reihenhäuser in St. Pölten – Wachstum trifft Wohnraum.<br/>3100 St. Pölten</p> <p> </p> | 106 m <sup>2</sup>             | € 448.516,00 | € 4.228,49 | 213    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                             | Wohnfläche 106 m <sup>2</sup>  |              |            | Tage   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                             | Grundfläche 106 m <sup>2</sup> |              |            | 1      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                |              |            | Makler |
| Gelistet auf:     |                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                |              |            |        |

Tabelle 16: Angebotspreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Teil 2)<sup>53</sup>

Der ermittelte Vergleichswert der bewertungsgegenständlichen zukünftigen Wohnungseigentumsobjekte (Doppelhäuser Reihenhäuser) beläuft sich durchschnittlich auf rund € 3.459,- pro m<sup>2</sup> 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:

<sup>53</sup> Vgl. IMMOUnited GmbH (2026), abrufbar unter: <https://imabis.com/>, abgerufen am: 13. Februar 2026.

| Kostenpositionen | Position           | Bauwerkskosten | Baukosten | Errichtungskosten | Gesamtkosten |
|------------------|--------------------|----------------|-----------|-------------------|--------------|
| 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<sup>54</sup>

### 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**:

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



| Kostenpositionen | 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<sup>55</sup>

### 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:

<sup>55</sup> Vgl. Popp (2020): Empfehlungen für Herstellungskosten 2020. In: Sachverständige, Heft 2/2020, S. 93.

| Gebäudeteil/<br>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, kunststoffgebundene Dachsteine, Metaldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach | wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Gründächer etc                                                                                           | 1,75   | 0,140 |
| Fassaden                         | 9%   | veriebener 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, Kombibesläge, 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 (Holz zargen oÄ), solide Türblätter, Qualitätsbeschläge                                                                                             | wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, "schwere" Türblätter, Schließautomatik, 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                                                                                              | Vollausstattung 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, elektronisch gesteuerte 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 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche wie folgt – unter Berücksichtigung der publizierten Kostensätze des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen – ermittelt:

| Ausstattungskategorie                                                                           | 1,00<br>normal | 2,00<br>gehoben     | 3,00<br>hochwertig                                 | Ansätze<br>absolut |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------|----------------------------------------------------|--------------------|
| Bundesland Niederösterreich                                                                     | € 2 900,00     | € 3 600,00          | € 4 300,00                                         |                    |
| Ausstattungskategorie<br>Bewertungsobjekt                                                       | 1,87           |                     |                                                    |                    |
| Herstellungskosten brutto<br>Standardobjekt unter Berücksichtigung<br>der Ausstattungskategorie | € 3 509,00     |                     |                                                    |                    |
| <b>Zu- und Abschläge<br/>vor Stadt-Land-Gefälle</b>                                             | <b>Min.</b>    | <b>Max.</b>         | <b>Ansatz<br/>in Prozent<br/>oder<br/>pauschal</b> | <b>€ 3 509,00</b>  |
| Stadt-Land-Gefälle                                                                              | 0,00%          | -20,00%             | -15,00%                                            | -€ 526,35          |
| <b>Zu- und Abschläge<br/>nach Stadt-Land-Gefälle</b>                                            | <b>Min.</b>    | <b>Max.</b>         | <b>Ansatz<br/>in Prozent<br/>oder<br/>pauschal</b> | <b>€ 2 982,65</b>  |
| Zuschlag überdurchschnittliche Raumhöhe<br>(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          |
| <b>Marktübliche Herstellungskosten brutto (1. Quartal 2025)</b>                                 |                |                     |                                                    | <b>€ 2 684,39</b>  |
| <b>zuzüglich Baupreissteigerung</b>                                                             |                | <b>11,83 Monate</b> | <b>1,26%</b>                                       | <b>€ 33,90</b>     |
| <b>Marktübliche Herstellungskosten brutto</b>                                                   |                |                     |                                                    | <b>€ 2 718,28</b>  |

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                                        | Steigerungs-<br>faktor | Durchschnittliche<br>Preissteigerung<br>p. q. | Durchschnittliche<br>Preissteigerung<br>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;<br>Planungsleistungen, Projektnebenleistungen | Wohn-<br>nutzfläche<br>inkl. Loggia |                                      |                 |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Marktübliche Herstellungskosten                                                 | 1 641,80 m <sup>2</sup>             | € 2 718,28 brutto pro m <sup>2</sup> | -€ 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.<sup>56</sup> 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.

<sup>56</sup> 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 Zwischenfinanzierung<sup>2</sup>

### 3.4.1.6 Reserven für Unvorhergesehenes

Reserven für **Unvorhergesehenes** bilden einen Bestandteil der Gesamtinvestitionskosten im Residualwertverfahren.<sup>57</sup> 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

<sup>57</sup> 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 |               |
| Kommunikationsinstrumente 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.<sup>58</sup>

Die Wahl des Zeitraumes der Immobilienentwicklung hängt von den **Marktgepflogenheiten**, der **Art** der zu bewertenden **Immobilie** und dem betrachteten **Immobilienmarkt** ab.<sup>59</sup> 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<sup>60</sup>

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

<sup>58</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-3, Pkt. 3.6.

<sup>59</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-3, Pkt. 4.2.1.

<sup>60</sup> 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.<sup>61</sup> 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<sup>62</sup>

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

<sup>61</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-3, S. 5, Pkt. 3.1.

<sup>62</sup> 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:

|                                                                                     |                                               |                                     |                 |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------|-----------------------|
| <b>Fiktiver Veräußerungserlös (Gross Development Value) gerundet</b>                |                                               |                                     |                 | <b>€ 6 322 000,00</b> |
| <b>Grundstücksaufbereitung und -aufschließung</b>                                   |                                               |                                     |                 |                       |
| Abbruchkosten                                                                       | € 0,00                                        | brutto                              |                 |                       |
| Sonstige Aufschließung                                                              | in marktüblichen Herstellungskosten enthalten |                                     |                 |                       |
| Summe                                                                               |                                               |                                     |                 | € 0,00                |
| <b>Bauwerk: Rohbau, Technik, Ausbau; Planungsleistungen, Projektnebenleistungen</b> |                                               |                                     |                 |                       |
|                                                                                     |                                               | <b>Wohn-nutzfläche inkl. Loggia</b> |                 |                       |
| Marktübliche Herstellungskosten                                                     | 1 641,80 m²                                   | € 2 718,28 brutto pro m²            | -€ 4 462 874,26 |                       |
| Summe                                                                               |                                               |                                     |                 | -€ 4 462 874,26       |
| <b>Einrichtung</b>                                                                  |                                               |                                     |                 |                       |
| Pauschalansatz                                                                      | € 0,00                                        | brutto pauschal                     |                 |                       |
| Summe                                                                               |                                               |                                     |                 | € 0,00                |
| <b>Außenanlagen</b>                                                                 |                                               |                                     |                 |                       |
| Sonstige Außenanlagen                                                               | 2,00%                                         |                                     |                 |                       |
| Marktübliche Herstellungskosten sonstige Außenanlagen                               |                                               |                                     | -€ 89 257,49    |                       |
| Summe                                                                               |                                               |                                     |                 | -€ 89 257,49          |
| <b>Zwischenfinanzierung der Baumaßnahmen</b>                                        |                                               |                                     |                 |                       |
| 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          |
| <b>Reserven für Unvorhergesehenes</b>                                               |                                               |                                     |                 |                       |
| 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          |
| <b>Vermarktungskosten</b>                                                           |                                               |                                     |                 |                       |
| Vermittlungsprovision brutto                                                        | 1,80%                                         | € 113 798,59                        |                 |                       |
| Kommunikationsinstrumente brutto                                                    | pauschal                                      | € 0,00                              |                 |                       |
| Summe                                                                               |                                               |                                     |                 | -€ 113 798,59         |
| <b>Entwicklungsgewinn</b>                                                           |                                               |                                     |                 |                       |
| Fiktiver Veräußerungserlös (Gross Development Value)                                | € 6 322 143,71                                |                                     |                 |                       |
| Projektentwicklergewinn                                                             | 7,50%                                         | des fiktiven Veräußerungserlöses    |                 |                       |
| Summe                                                                               |                                               |                                     |                 | -€ 474 160,78         |
| <b>Residuum am Ende der Projektentwicklungslaufzeit (Gross Residual Value)</b>      |                                               |                                     |                 | <b>€ 998 913,28</b>   |

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.<sup>63</sup>

#### 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 Fremdkapital, bei derartigen Immobilienentwicklungen zu orientieren, wodurch das projektbezogene Risiko in diesem Diskontierungszinssatz zu reflektieren ist.<sup>64</sup> 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:

<sup>63</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-3, Pkt. 4.1.

<sup>64</sup> 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 %       |
| <b>Gewichtete durchschnittliche Kapitalkosten</b> | <b>4,69 %</b> |

Tabelle 32: Ermittlung der Weighted Average Cost of Capital im bewertungsgegenständlichen Fall<sup>65</sup>

### 3.4.3.2 Net Residual Value

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

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

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.<sup>66</sup> 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

<sup>65</sup> Vgl. Reithofer/Stocker (2016), S. 156.

<sup>66</sup> 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 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:

|                                                             |                               |             |                     |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------|---------------------|
| <b>Residuum zum Bewertungsstichtag (Net Residual Value)</b> |                               |             | <b>€ 943 348,61</b> |
| <b>Grundstücksbezogene Steuern und öffentliche Abgaben</b>  |                               |             |                     |
| 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 Pfandrechtes           | 1,20% des Residual Site Value | € 10 248,34 |                     |
| Gerichtsgebühren                                            | € 42,00 pauschal              | € 42,00     |                     |
| Summe                                                       |                               |             | -€ 49 907,13        |
| <b>Vertragserrichtungskosten</b>                            |                               |             |                     |
| 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         |
| <b>Sonstige Transaktionskosten</b>                          |                               |             |                     |
| 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        |
| <b>Tragfähiger Projektwert (Residual Site Value)</b>        |                               |             | <b>€ 853 355,49</b> |

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.<sup>67</sup>

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 Bauphase 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  $\pm 5 \%$ ,
-  um  $\pm 10 \%$ ,
-  um  $\pm 20 \%$ ,

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

<sup>67</sup> 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 gesetzt.
-  **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<br>freistehende Einfamilienhäuser<br>600 m² bis 800 m² Grundstücksfläche<br>Bezirk St. Pölten (Land) |                      |                                              |                        |                                               |                                               |
| Jahr<br>Bezug                                                                                                           | Jahr<br>Preisspiegel | sehr gute<br>Wohnlage                        | Steigerungs-<br>faktor | Durchschnittliche<br>Preissteigerung<br>p. a. | Durchschnittliche<br>Preissteigerung<br>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<br>Aufschließungs-<br>kosten | Korrigierter<br>Kaufpreis pro m <sup>2</sup><br>Grundstücks-<br>fläche | Zeitliche<br>Anpassung | Mikro-<br>lage | Grund-<br>stücks-<br>größe | Konfi-<br>gura-<br>tion | Flächen-<br>widmung | Hoch-<br>wasser | einge-<br>schränkte<br>Marktaktivität | Summe<br>Anpas-<br>sungen | Angepasster<br>Vergleichspreis<br>pro m <sup>2</sup> | Herangezogener<br>Vergleichspreis<br>pro m <sup>2</sup> |
|---------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------|----------------------------|-------------------------|---------------------|-----------------|---------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 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                                 |                                        |                                                                        |                        |                |                            |                         |                     |                 |                                       |                           | € 164,91                                             |                                                         |
| Obergrenze                                  |                                        |                                                                        |                        |                |                            |                         |                     |                 |                                       |                           | € 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:

|                                                                                     |                                                                                                                                 |                                                                                                                        |                          |                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|
|  | St. Pölten-Radlberg: Wunderschönes Baugrundstück in Ruhelage und toller Aussicht am Stadtrand von St. Pölten<br>3100 St. Pölten | 580 m <sup>2</sup><br>Wohnfläche 580 m <sup>2</sup><br>Nutzfläche 590 m <sup>2</sup><br>Grundfläche 590 m <sup>2</sup> | € 149.000,00<br>€ 256,90 | 143<br>Tage<br>1<br>Makler |
| Gelistet auf:                                                                       | IMMOBILIEN.NET Scout24 immodirekt.at                                                                                            |                                                                                                                        |                          |                            |
|  | Baugrundstück in St. Pölten-Wagram – 968 m <sup>2</sup> ohne Bauzwang in Siedlungslage<br>3100 St. Pölten                       | 968 m <sup>2</sup><br>Grundfläche 968 m <sup>2</sup>                                                                   | € 299.000,00<br>€ 308,88 | 206<br>Tage<br>1<br>Makler |
| Gelistet auf:                                                                       | IMMOBILIEN.NET Scout24 immodirekt.at dibeo                                                                                      |                                                                                                                        |                          |                            |
|  | Ein guter Grund weiterzulesen....Aufgeschlossen und kein Bauzwang<br>3100 St. Pölten                                            | 1.200 m <sup>2</sup><br>Grundfläche 1.200 m <sup>2</sup>                                                               | € 229.000,00<br>€ 190,83 | 504<br>Tage<br>1<br>Makler |
| Gelistet auf:                                                                       | dibeo                                                                                                                           |                                                                                                                        |                          |                            |

Tabelle 42: Angebotspreise für überwiegend unbebaute Grundstücke in St. Pölten (Teil 1)<sup>68</sup>

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

Der **ermittelte Bodenwert** für **Bauland Wohngebiete** i. d. H. v. **€ 175,- pro m<sup>2</sup> 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:<sup>69</sup>

-  **Bandbreite Grundstückspreise:** € 90,- bis € 170,- pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
-  **Tendenz:** Stark steigend

Die **o. a. Bandbreiten** aus der **Grundstückspreisübersicht** unterliegen den **folgenden Prämissen**:<sup>70</sup>

-  **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 erhoben, 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 vermarktet.

Der **ermittelte Bodenwert** i. d. H. v. **€ 175,- pro m<sup>2</sup> 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**.

<sup>69</sup> Vgl. o. A. (2025) in: Gewinn, Heft 5/2025, S. 31.

<sup>70</sup> 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        |
| <b>Bodenwert exkl. Aufschließungsabgabe</b>                |             | <b>€ 796 075,00</b> |
| <b>Bodenwert exkl. Aufschließungsabgabe gerundet</b>       |             | <b>€ 796 100,00</b> |

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.<sup>71</sup> 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<sup>72</sup>

<sup>71</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.4.2.

<sup>72</sup> 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        |
| <b>Bodenwert exkl. Aufschließungsabgabe</b>                |             | <b>€ 796 075,00</b> |
| <b>Bodenwert exkl. Aufschließungsabgabe gerundet</b>       |             | <b>€ 796 100,00</b> |
| Bauklassenkoeffizient                                      | 1,25        |                     |
| Berechnungslänge                                           | 67,45 m     |                     |
| Einheitssatz                                               | € 660,00    |                     |
| Aufschließungsabgabe                                       |             | € 55 643,18         |
| <b>Bodenwert inkl. Aufschließungsabgabe</b>                |             | <b>€ 851 718,18</b> |
| <b>Bodenwert inkl. Aufschließungsabgabe gerundet</b>       |             | <b>€ 851 700,00</b> |

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.<sup>73</sup> 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 m <sup>2</sup> Grundstückfläche                     | 4 549,00 m <sup>2</sup> € 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 m <sup>2</sup>       | € 853 355,49          |
| Reservefläche inkl. Gemeinschaftsfläche                      | 4 549 m <sup>2</sup>       | € 796 075,00          |
| <b>Verkehrswert gesamt zum Bewertungsstichtag</b>            | <b>8 214 m<sup>2</sup></b> | <b>€ 1 649 430,49</b> |
| <b>Verkehrswert gesamt zum Bewertungsstichtag (gerundet)</b> | <b>8 214 m<sup>2</sup></b> | <b>€ 1 649 000,00</b> |

Tabelle 47: Verkehrswert gesamt zum Bewertungsstichtag

<sup>73</sup> 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<br>nach Fertigstellung<br>Bauphase 1          | Bauphase 1: EUR 6.322.000,–<br>(Euro Sechsmillionendriehundertzweiundzwanzigtausend)        |
| Verkehrswert<br>zum Bewertungsstichtag<br>Bauphase 2 und 3 | Bauphase 1, 2 und 3: EUR 1.649.000,–<br>(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

Wiener Neustadt und Wien, am 13. Februar 2026

## Bewertungsrelevante Anhänge



## 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 777811)
    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 777811)
    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



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



## Seite 104 von 161

[illegible]

**Einreichplan**

**ALLGEMEINE BESCHREIBUNG**

**PROJEKT**

**PROJEKTANT**

**PROJEKTANT 2**

**PROJEKTANT 3**

**PROJEKTANT 4**

**PROJEKTANT 5**

**PROJEKTANT 6**

**PROJEKTANT 7**

**PROJEKTANT 8**

**PROJEKTANT 9**

**PROJEKTANT 10**

**PROJEKTANT 11**

**PROJEKTANT 12**

**PROJEKTANT 13**

**PROJEKTANT 14**

**PROJEKTANT 15**

**PROJEKTANT 16**

**PROJEKTANT 17**

**PROJEKTANT 18**

**PROJEKTANT 19**

**PROJEKTANT 20**

**PROJEKTANT 21**

**PROJEKTANT 22**

**PROJEKTANT 23**

**PROJEKTANT 24**

**PROJEKTANT 25**

**PROJEKTANT 26**

**PROJEKTANT 27**

**PROJEKTANT 28**

**PROJEKTANT 29**

**PROJEKTANT 30**

**PROJEKTANT 31**

**PROJEKTANT 32**

**PROJEKTANT 33**

**PROJEKTANT 34**

**PROJEKTANT 35**

**PROJEKTANT 36**

**PROJEKTANT 37**

**PROJEKTANT 38**

**PROJEKTANT 39**

**PROJEKTANT 40**

**PROJEKTANT 41**

**PROJEKTANT 42**

**PROJEKTANT 43**

**PROJEKTANT 44**

**PROJEKTANT 45**

**PROJEKTANT 46**

**PROJEKTANT 47**

**PROJEKTANT 48**

**PROJEKTANT 49**

**PROJEKTANT 50**

**PROJEKTANT 51**

**PROJEKTANT 52**

**PROJEKTANT 53**

**PROJEKTANT 54**

**PROJEKTANT 55**

**PROJEKTANT 56**

**PROJEKTANT 57**

**PROJEKTANT 58**

**PROJEKTANT 59**

**PROJEKTANT 60**

**PROJEKTANT 61**

**PROJEKTANT 62**

**PROJEKTANT 63**

**PROJEKTANT 64**

**PROJEKTANT 65**

**PROJEKTANT 66**

**PROJEKTANT 67**

**PROJEKTANT 68**

**PROJEKTANT 69**

**PROJEKTANT 70**

**PROJEKTANT 71**

**PROJEKTANT 72**

**PROJEKTANT 73**

**PROJEKTANT 74**

**PROJEKTANT 75**

**PROJEKTANT 76**

**PROJEKTANT 77**

**PROJEKTANT 78**

**PROJEKTANT 79**

**PROJEKTANT 80**

**PROJEKTANT 81**

**PROJEKTANT 82**

**PROJEKTANT 83**

**PROJEKTANT 84**

**PROJEKTANT 85**

**PROJEKTANT 86**

**PROJEKTANT 87**

**PROJEKTANT 88**

**PROJEKTANT 89**

**PROJEKTANT 90**

**PROJEKTANT 91**

**PROJEKTANT 92**

**PROJEKTANT 93**

**PROJEKTANT 94**

**PROJEKTANT 95**

**PROJEKTANT 96**

**PROJEKTANT 97**

**PROJEKTANT 98**

**PROJEKTANT 99**

**PROJEKTANT 100**

**PROJEKTANT 101**

**PROJEKTANT 102**

**PROJEKTANT 103**

**PROJEKTANT 104**

**PROJEKTANT 105**

**PROJEKTANT 106**

**PROJEKTANT 107**

**PROJEKTANT 108**

**PROJEKTANT 109**

**PROJEKTANT 110**

**PROJEKTANT 111**

**PROJEKTANT 112**

**PROJEKTANT 113**

**PROJEKTANT 114**

**PROJEKTANT 115**

**PROJEKTANT 116**

**PROJEKTANT 117**

**PROJEKTANT 118**

**PROJEKTANT 119**

**PROJEKTANT 120**

**PROJEKTANT 121**

**PROJEKTANT 122**

**PROJEKTANT 123**

**PROJEKTANT 124**

**PROJEKTANT 125**

**PROJEKTANT 126**

**PROJEKTANT 127**

**PROJEKTANT 128**

**PROJEKTANT 129**

**PROJEKTANT 130**

**PROJEKTANT 131**

**PROJEKTANT 132**

**PROJEKTANT 133**

**PROJEKTANT 134**

**PROJEKTANT 135**

**PROJEKTANT 136**

**PROJEKTANT 137**

**PROJEKTANT 138**

**PROJEKTANT 139**

**PROJEKTANT 140**

**PROJEKTANT 141**

**PROJEKTANT 142**

**PROJEKTANT 143**

**PROJEKTANT 144**

**PROJEKTANT 145**

**PROJEKTANT 146**

**PROJEKTANT 147**

**PROJEKTANT 148**

**PROJEKTANT 149**

**PROJEKTANT 150**

**PROJEKTANT 151**

**PROJEKTANT 152**

**PROJEKTANT 153**

**PROJEKTANT 154**

**PROJEKTANT 155**

**PROJEKTANT 156**

**PROJEKTANT 157**

**PROJEKTANT 158**

**PROJEKTANT 159**

**PROJEKTANT 160**

**PROJEKTANT 161**

**PROJEKTANT 162**

**PROJEKTANT 163**

**PROJEKTANT 164**

**PROJEKTANT 165**

**PROJEKTANT 166**

**PROJEKTANT 167**

**PROJEKTANT 168**

**PROJEKTANT 169**

**PROJEKTANT 170**

**PROJEKTANT 171**

**PROJEKTANT 172**

**PROJEKTANT 173**

**PROJEKTANT 174**

**PROJEKTANT 175**

**PROJEKTANT 176**

**PROJEKTANT 177**

**PROJEKTANT 178**

**PROJEKTANT 179**

**PROJEKTANT 180**

**PROJEKTANT 181**

**PROJEKTANT 182**

**PROJEKTANT 183**

**PROJEKTANT 184**

**PROJEKTANT 185**

**PROJEKTANT 186**

**PROJEKTANT 187**

**PROJEKTANT 188**

**PROJEKTANT 189**

**PROJEKTANT 190**

**PROJEKTANT 191**

**PROJEKTANT 192**

**PROJEKTANT 193**

**PROJEKTANT 194**

**PROJEKTANT 195**

**PROJEKTANT 196**

**PROJEKTANT 197**

**PROJEKTANT 198**

**PROJEKTANT 199**

**PROJEKTANT 200**

**PROJEKTANT 201**

**PROJEKTANT 202**

**PROJEKTANT 203**

**PROJEKTANT 204**

**PROJEKTANT 205**

**PROJEKTANT 206**

**PROJEKTANT 207**

**PROJEKTANT 208**

**PROJEKTANT 209**

**PROJEKTANT 210**

**PROJEKTANT 211**

**PROJEKTANT 212**

**PROJEKTANT 213**

**PROJEKTANT 214**

**PROJEKTANT 215**

**PROJEKTANT 216**

**PROJEKTANT 217**

**PROJEKTANT 218**

**PROJEKTANT 219**

**PROJEKTANT 220**

**PROJEKTANT 221**

**PROJEKTANT 222**

**PROJEKTANT 223**

**PROJEKTANT 224**

**PROJEKTANT 225**

**PROJEKTANT 226**

**PROJEKTANT 227**

**PROJEKTANT 228**

**PROJEKTANT 229**

**PROJEKTANT 230**



[illegible]

[illegible]



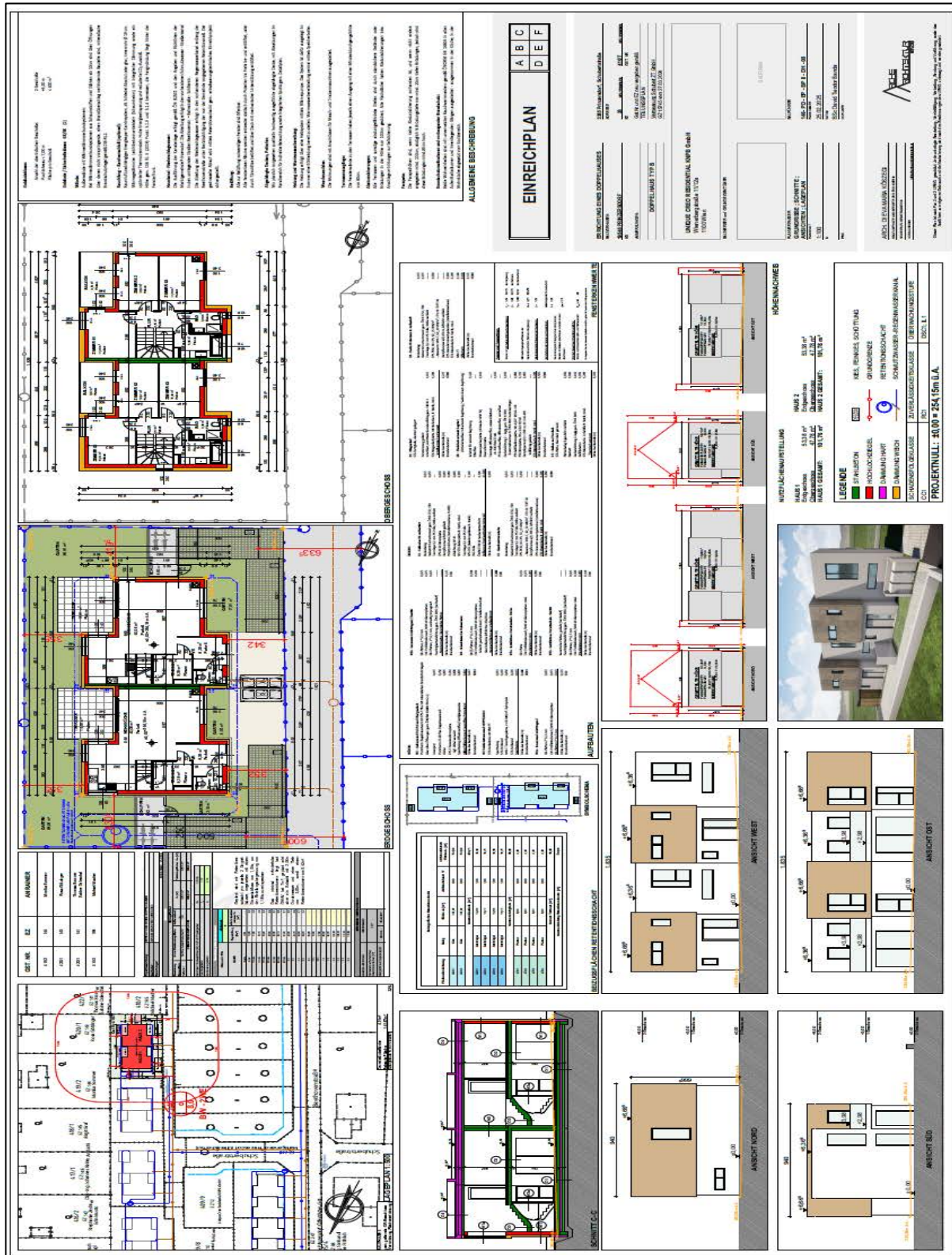
[illegible]

[illegible]



[illegible]

## Einreichplan: DH 8





## Bau- und Ausstattungsbeschreibung



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 Reihenhäuser und tlw. als Quadrohaus konzipiert, aufgeschlossen, inkl. Aufschließungsstraßen und PKW-Stellplätze, tlw. Carport mit 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

**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

**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<br>FA ..... vom ..... |

**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

**INHALTSVERZEICHNIS**

|                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b>                                  | <b>7</b>  |
| 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        |
| <b>2. VERSORGUNG</b>                                               | <b>11</b> |
| 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        |
| <b>3. BAUSTELLENGEMEINKOSTEN – EINRICHTUNG</b>                     | <b>12</b> |
| 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        |
| <b>4. ABBRUCHARBEITEN</b>                                          | <b>13</b> |
| 4.1. Allgemein                                                     | 13        |
| <b>5. ERDARBEITEN UND SICHERUNG BEI ERDARBEITEN</b>                | <b>14</b> |
| 5.1. Allgemeines und Kontamination                                 | 14        |
| 5.2. Baugrubensicherung                                            | 14        |
| 5.3. Verfüllen der Baugrube                                        | 14        |
| <b>6. WASSERHALTUNGSARBEITEN</b>                                   | <b>14</b> |
| 6.1. Allgemein                                                     | 14        |
| <b>7. DRAINARBEITEN, ENTWÄSSERUNGSMASSNAHMEN</b>                   | <b>15</b> |
| 7.1. Allgemein                                                     | 15        |
| 7.2. Entwässerungsmaßnahmen                                        | 15        |
| 7.3. Ausführung                                                    | 15        |
| <b>8. KANALISIERUNGSARBEITEN</b>                                   | <b>15</b> |
| 8.1. Allgemein                                                     | 15        |
| 8.2. Niederschlagswasser                                           | 16        |
| 8.3. Rigole                                                        | 16        |



**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

|       |                                                    |    |
|-------|----------------------------------------------------|----|
| 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 Grundstückinneren ..... | 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.   | ZIMMERMANNARBEITEN .....                           | 22 |
| 18.1. | Dachaufbau .....                                   | 22 |
| 18.2. | Attikaufbau .....                                  | 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 |

**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

|        |                                                                      |    |
|--------|----------------------------------------------------------------------|----|
| 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.  | Rolläden .....                                                       | 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 |

**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

|        |                                               |    |
|--------|-----------------------------------------------|----|
| 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.  | Probetrieb .....                              | 39 |
| 33.3.  | Dokumentations- und Bestandunterlagen .....   | 39 |



**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

**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 vorgereicht 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<sup>3</sup> und weniger als 0,0001 mg anderer krebserregende flüchtige organische Verbindungen der Kategorien 1A und 1B pro m<sup>3</sup> Baustoff oder 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 Vertragsintegrierenden 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.

**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

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 Planungskordinator, 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,



**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

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.

**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

**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. Prüfenieur 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.



**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

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 Aufschließungsstraße.

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.

**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

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.

**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

**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.



**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

**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

**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

Einrichtungen betreffen, mit diesen zu koordinieren und abzustimmen. Werden dabei Wasser 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 Aufschließungsstraße 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 Ausführung 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 sickertfähigen Kiesen mit Kies 16/32 (vliesummantelt) auszutauschen.

**8. KANALISIERUNGSARBEITEN**

**8.1. Allgemein**

Kanaliserungsarbeiten sind unter Berücksichtigung der Planung, behördlichen Vorschriften und der ÖNORM B2501 sowie B2503 durchzuführen. Die Oberflächen von Kanaldeckeln sind den jeweiligen Oberflächegegebenheiten 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

**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

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. Bauminzel 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.<br>Anlageninterne Aufschließungstraßen sind der STVO entsprechend zu beschildern.                                      |
| Bodenmarkierung: | gem. Pkt. 26.6<br>Anlageninterne Aufschließungstraßen sind der STVO entsprechend mit den erforderlichen Bodenmarkierungen zu versehen. |



**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

**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. Quelfugenbänder 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**

**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

**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 Küchenoberflächen 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 unterschritten 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.



**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

**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 Kunststoffreibputz, Körnung 1,5 mm, mit Gesimsen entsprechend den Fassadenplänen des Architekten herzustellen. Zwischen zwei verschiedenfarbigen 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 Kunststoffasermierung (keine Baustahlgittermattenarmierung) herzustellen.

**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

**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, Sträucher, Büsche, div. Ziergräser

**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

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.



**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

**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 Verschleißschicht 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. ZIMMERMANN SARBEITEN**

**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, Stragentlüftungen, 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. Attikaufbau**

Attikas/Gesimse sind ebenfalls mit Holzunterkonstruktionen aus schichtverleimten Holzplatten zu versehen, vorgerichtet für die Deckung mit Zink-Titanblech. 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.

**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

**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. Schlütterschienen alu-aloxiert oder in Farbton der Fliesen.
- Die Freigabe des AG's für die Fliesenverlegepläne ist einzuholen.
- Revisionstürchen werden verfliesbar ausgeführt.



**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

- 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 farbige Beschichtung, 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

**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

- 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
- Türstapel: 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 (Lüftungsschlitze).

**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 Loggiaausgängen sind, wenn der Niveauunterschied mehr als 15 cm beträgt, Vorlegestufen aus Holz (Konstruktionen mit Tritt- und Setzstufen sowie Wangen),

**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

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)  $\leq 0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$ , U-Wert Rahmen mind.  $1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$
- 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  $\frac{3}{4}$  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.



**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

**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.

**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

**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**

Raumsparrbriefkästen 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 Paketübernahmestation, unterhalb vom Anschlagkasten der HV.

**25.7. Anschlagkasten für die Hausverwaltung**

Versperrbarer Kasten für die Hausverwaltung gem. Einreichplan, im Bereich der Paketübernahmestation 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 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.



**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

**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 Stiegenaufwangen 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 strömungsgeräuschkundend) zu führen, ausgenommen in Bereichen mit abgehängten Decken. Lüftungsaggregate sind am

**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

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.

- Absperrereinrichtungen, 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, Strangverziehnungen 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.

*Verbrauchsählung:*

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

**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

Leitprodukt gem. Ausstattungsliste: Hänge-WC (Flachspüler), Sitzhöhe ca. 44 cm, Sanitärfarbe weiß, mit integriertem Unterputzpülkasten (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 Überlaufgarnitur, entsprechend Fabrikat gem. Ausstattungsliste und ggf. Brausetasse mit Einhandhebelmischer-Unterputzarmatur, Leitprodukt gem. Ausstattungsliste verchromt und dazugehöriger Brause samt Schubstange mind. 800mm und Schlauch.

**Badewannenauflauf:** 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 dazugehöriger Brause samt Schubstange mind. 800mm und Schlauch.

Duschwand / Spritzschutz: allseitig Nurglas, wo nötig Drehtüre; Leitprodukt siehe Ausstattungsliste

**Einbauwaschtisch**

Fabrikat gem. Ausstattungsliste, ca. 640/520 mm, Ausführung Doppelwaschtische lt. planlicher Darstellung. Rosette in ausreichender Größe (Durchmesser) verwenden, mit Einhandhebelmischerbatterie, Fabrikat gem. Ausstattungsliste, verchromt und Röhrensyphon verchromt, lt. Plan des Architekten. Doppelwaschtisch ab einer Wohnungsgröße von 80 m<sup>2</sup> 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.

Waschmaschinenanschluss im Abstellraum: Abwasseranschluss inkl. Unterputzwaschmaschinen-siphon sowie Kaltwasseranschluss.

**Balkone und Terrassen:**



**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

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

**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

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 Boilieranlage 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



**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

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

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.

**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

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 geschaltet für EG-Terrasse

**31.5. Küche bzw. Kochnische / Arbeitsbereich in Wohnküche**

Gemäß freigegebener Kucheneinrichtungsplan:

- 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

**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

- 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 (Wechselschalter 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 leerverbohrt 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



**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

- 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 Quattrohaus):

- 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)

**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

**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 Dienstleister. 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.



**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

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 Fernseh Dosen 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. Erstpflge (Polish) für Bodenbeläge hat zu erfolgen.

**33.2. Probetrieb**

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

**33.3. Dokumentations- und Bestandsunterlagen**

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<br>BEETHOVENSTR - BAHNSTR - SCHILLERSTR |                                                                                                                 | WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF<br>AUSSTATTUNGSLISTE<br>BEILAGE ZUR BAUBESCHREIBUNG  |                                                                                |                                                                                                 | Stand Januar 2024                           |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| BEREICH                                                   | KATEGORIE                                                                                                       | BESCHREIBUNG/MASS                                                                | HERSTELLER                                                                     | TYPE                                                                                            | FARBE                                       |
| ALLGEMEINBEREICHE                                         |                                                                                                                 |                                                                                  |                                                                                |                                                                                                 |                                             |
| Technikraum, Anschluß                                     | Technikraum                                                                                                     | Aussussbecken 8/T 565x405 mm                                                     | Hosanit                                                                        | MAXI-2                                                                                          | Edelstahl                                   |
|                                                           |                                                                                                                 | Aussussbecken-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<br>Rockwool/Isover<br>Armaflex/K-Flex                           | Easytec<br>Kautschuk<br>Steinwolle                                                              |                                             |
|                                                           | Installation Lüftung<br>Installation Abwasser                                                                   |                                                                                  | Großhändler Holter/Heinze<br>Poloplast<br>Zehner                               | verzinkter Blechkanal<br>Polokal NG<br>SWH 170                                                  | blau<br>grau                                |
|                                                           |                                                                                                                 | Hebeanlage, falls erf.                                                           |                                                                                |                                                                                                 |                                             |
| Elektroinstallation allg.                                 |                                                                                                                 | Zählerverteiler exkl. Zähler (EVN)                                               | Schrack<br>TRIAX                                                               | Astra Digi 10                                                                                   |                                             |
|                                                           | Allgemeinverteiler Strom<br>SAT-Antenne<br>Notbeleuchtung                                                       | falls wo erf.                                                                    | Schrack                                                                        | Gruppenbatterie                                                                                 |                                             |
|                                                           | Bewegungsmelder<br>Beleuchtung Stellplätze,<br>Technik- und<br>Nebengebäude<br>Aufputz-Schalter<br>Nebengebäude | Deckenmelder                                                                     | Züblin<br><br>Trilux<br><br>Schrack                                            | <br><br>Oleveon<br><br>VISIO                                                                    | 25000 weiß<br><br>alu<br>grau               |
|                                                           | Bewegungsmelder<br>Stellplätze, Außenbereich<br>Pollerleuchte                                                   | Wandmelder mit<br>Kleintierunterdrückung                                         | Züblin<br>Molto Luce                                                           | Infra Garde<br>Yara Fiat Led                                                                    | weiß<br>grau                                |
|                                                           | Brandschutz allgemein                                                                                           | gesamte Anlage                                                                   | Brandschutz-<br>manschetten                                                    | Air Fire Tech                                                                                   |                                             |
|                                                           | Notbeleuchtung<br>Schließanlage                                                                                 | falls erf.                                                                       | Schrack<br>EVVA                                                                | Gruppenbatterie<br>EPS                                                                          |                                             |
| WOHNHÄUSER                                                |                                                                                                                 |                                                                                  |                                                                                |                                                                                                 |                                             |
| WAND-UND BODENBELÄGE                                      |                                                                                                                 |                                                                                  |                                                                                |                                                                                                 |                                             |
| Wohnküche, Zimmer,<br>Vorraum, Abstellraum                | Bodenbelag - Holz                                                                                               | Parkettbelag<br>Sockelleiste                                                     | Weitzer Parkett<br>Neuhofer / Boden Karner<br>Weizer Parkett / Boden<br>Karner | WP Trend 3.0 Eiche<br>Classic A<br>Schweizerleiste<br>Tritt-Setstufe und<br>seitlich in Parkett | Eiche Classic A<br>Pro Strong Matt<br>Eiche |
|                                                           |                                                                                                                 | Vorlegestufe                                                                     |                                                                                |                                                                                                 | Eiche                                       |
|                                                           |                                                                                                                 | Betonplatten, frostsicher in<br>Kiesbett<br>Hohlkammerrost feingerillt,<br>glatt | FANO                                                                           | WPC25                                                                                           | grau<br>Titangrau                           |
| Nassräume                                                 | Bodenbelag - Platten                                                                                            | keramische Platten<br>L/B 30x60 cm<br>Drittelverband<br>Fugen-Boden<br>Fliesen   | Sintesi                                                                        | NEOS Taupe                                                                                      | taupe                                       |
|                                                           | Wandverfliesung                                                                                                 | L/B 30x60 cm<br>Kreuzverband<br>Fugen -Wand                                      | ARDEX<br>Margres white<br><br>ARDEX                                            | G8 FLEX<br><br>G4 BASIC                                                                         | zementgrau<br>concept<br>brillantweiß       |
|                                                           |                                                                                                                 |                                                                                  |                                                                                |                                                                                                 |                                             |

| 3385 PRINZERSDORF<br>BEETHOVENSTR - BAHNSTR - SCHILLERSTR |                                       | WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF<br>AUSSTATTUNGSLISTE<br>BEILAGE ZUR BAUBESCHREIBUNG                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                  | Stand Januar 2024                                                                              |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                           | Wandspiegel                           | Flächenbündig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Saint Gobain                                                                                                                                        | SGG Miralite Revolution<br>4mm                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                |
| <b>SANITÄRAUSSTATTUNG</b>                                 |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                |
|                                                           | WC                                    | WC-Schale<br>WC-Sitzbrett<br>Drückerplatte<br>Handwaschbecken B/T<br>45,5/35,5 cm<br>Armaturen<br>Waschtisch Siphon                                                                                                                                                                                                                                                                 | GEBERIT<br>GEBERIT<br>GEBERIT<br><br>GEBERIT<br>Grohe<br>Kludi od. Diana                                                                            | Icon<br>Icon<br>Omega 30<br><br>Icon<br>Essence                                                                                                                                                                                  | weiß<br>weiß<br>weiß<br><br>weiß<br>chrom<br>chrom                                             |
|                                                           | Bad                                   | Waschtisch B/T 61x41 cm<br>Armaturen -<br>Waschtischmischer<br>Waschtisch Siphon<br><br>Badewanne B/T 170/75 cm<br>inkl. Styropor Wannenträger<br>Badewannenarmatur<br><br>Brausegarnitur<br>Wannentrennwand<br>Duschasse B/T 90x90 cm inkl.<br>Styroporträger<br><br>Duschtrennwand<br>Brausemischer-Armatur<br><br>Brausegarnitur<br>Handtuchheizkörper mit E-<br>Anschluß (FBHZ) | GEBERIT<br><br>Grohe<br>Kludi<br><br>Kaldewei<br>Grohe<br><br>Grohe<br>Walkin<br>Cayonoplan<br><br>Duscholux<br>Grohe<br>Grohe<br>Vogel&Noot, FENIX | Icon<br><br>Essence<br>Diana 71<br><br>Cayono duo<br>Cosmopolitan<br>Cosmopolitan,<br>Tempesta<br>ESG<br><br>KAL 390/2W<br>Allegra<br>(Nachfolgemodell von<br>Classic)<br>Cosmopolitan<br>Cosmopolitan,<br>Tempesta<br>CBME18060 | weiß<br><br>chrom<br>chrom<br><br>weiß<br>chrom<br>chrom<br><br>weiß<br>chrom<br>chrom<br>weiß |
| <b>FENSTER UND TÜREN</b>                                  |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                |
| Türen                                                     | Wohnungseingangstür<br>WET            | DL 90/200 cm<br>mind. Klimaklasse d3, einbruchshemmend Widerstandsklasse EH2 EI30                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | DANA                                                                                                                                                | EXTERN                                                                                                                                                                                                                           | dark grey,<br>Afro grey                                                                        |
|                                                           |                                       | Zarge<br>Beschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Glutz                                                                                                                                               | Stahlfassungszarge                                                                                                                                                                                                               | dark grey<br>Edelstahl                                                                         |
|                                                           |                                       | Namensschild mit Spion;<br>B/H/T 120/70/7mm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | R&R                                                                                                                                                 | Namensschild mit Spion;<br>Top-Nummer eingraviert                                                                                                                                                                                | Edelstahl                                                                                      |
|                                                           | Wohnungstüren                         | Röhrenspan Türblatt; DL<br>80/200<br>Zarge<br>Beschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | DANA<br>Grundman, Glutz                                                                                                                             | Startegie<br>Holzfassungszarge                                                                                                                                                                                                   | weiß<br>weiß<br>chrom<br>gem.<br>Farbkonzept                                                   |
| Fenster und Fenstertüren                                  | Fenster                               | Kunststofffenster mit<br>Aludeckschale<br>Griff für Fenster und<br>Fenstertüren<br>Lüftungselement Innen<br>Sonnenschutzkasten und<br>Rollobehang<br>Fensterbank Innen<br>Fensterbank Außen                                                                                                                                                                                         | Internorm<br>Internorm<br>Krobath Protech<br>Valetta<br>Helopal                                                                                     | KF310<br><br>HOME PURE für KF310<br>EHA 573<br>RVTI/RVPR, Behnag T37                                                                                                                                                             | weiß<br>gem.<br>Farbkonzept<br>weiß                                                            |
| <b>HKLS INSTALLATION</b>                                  |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                |
|                                                           | Wohnungsstation Heizung               | Wohnungsanschluss                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Danfoss                                                                                                                                             | EvoFlat                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                |
|                                                           | Abluft<br>Bad/WC/AR m WM              | mit Hygroskop, Nachlaufrelais,<br>Dauerschalter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Wernig                                                                                                                                              | Sinent ECO U60                                                                                                                                                                                                                   | weiß                                                                                           |
|                                                           | Waschmaschinen-anschluss              | Eckventile<br>WM-Siphon<br>Kemper                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Weinmann & Schanz<br>Huter und Lechner<br>Fasti plus 574                                                                                            | HL 400                                                                                                                                                                                                                           | chrom                                                                                          |
| <b>ELEKTROINSTALLATION</b>                                |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                |
|                                                           | Gegensprechanlage<br>Schalterprogramm | Video, in Farbe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Legrand<br>Legrand                                                                                                                                  | Bitcino<br>Creo                                                                                                                                                                                                                  | Alu gebürstet<br>weiß                                                                          |

3385 PRINZERSDORF  
BEETHOVENSTR - BAHNSTR - SCHILLERSTR

WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF  
AUSSTATTUNGSLISTE  
BEILAGE ZUR BAUBESCHREIBUNG

Stand Januar 2024

|                              |                                                                                                                  |                                            |                                                    |                             |                               |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
|                              | Unterputzverteiler;<br>Unterputz-Medienverteiler<br>FI-Schutzschalter<br>Automaten<br>Rauchmelder<br>Wandleuchte | Batterierauchmelder<br>LED direkt/indirekt | Amigo<br><br>Siemens oder Schrack<br>E2<br>Schrack | 04-EGLO                     | weiß<br><br>weiß<br>antrazith |
| STELLPLÄTZE,<br>NEBENGEBAUDE |                                                                                                                  |                                            |                                                    |                             |                               |
|                              | Gartenhäuschen                                                                                                   | Fahrradständer                             | ZIEGLER                                            | Fahrradständer<br>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 m<sup>2</sup> 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 75m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Ergibt die Berechnung keine natürliche Zahl, ist auf die nächste natürliche Zahl aufzurunden.
- (5) Für Wohneinheiten, die die Größe von 55m<sup>2</sup> nicht überschreiten, gilt, dass je Wohneinheit auf privaten Abstellanlagen jeweils ein Stellplatz zu errichten ist. Je 3 Wohneinheiten unter 55m<sup>2</sup> 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:  $r_{15,2} = 168,9 \text{ l/s.ha}$  auf  $1,18 \text{ l/s pro } 1000\text{m}^2$  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

  
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 Immobilienrentner, 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/Rehugler, 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 Marktgemeinde 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 Mozartstraße 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 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 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 Zwischenfinanzierung <sup>2</sup> .....                                          | 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 Capital im bewertungsgegenständlichen Fall .....                       | 89 |
| Tabelle 33: Residuum zum Bewertungsstichtag (Net Residual Value) .....                                                     | 89 |
| Tabelle 34: Ermittlung der Erwerbsnebenkosten im 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 |

# 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

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

## 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:
  - o Unique Creo Residential KNPB GmbH
  - o Wienerbergstraße 11/12a, A-1100 Wien
-  Finanzierendes Kreditinstitut:
  - o Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG
  - o Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1, A-1020 Wien und
  - o Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA)
  - o 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.<sup>1</sup> 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)

<sup>1</sup> 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**.<sup>2</sup>
-  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.

<sup>2</sup> 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.<sup>3</sup>
-  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.<sup>4</sup>
-  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.

<sup>3</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.8.

<sup>4</sup> 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 Reihenhäuser 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:

- o Dem Sachverständigenwesen liegt in Österreich das Sachverständigen- und Dolmetschergesetz (SDG) zugrunde.
- o Sofern die Wertermittlung für eine Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien erstellt wird, erfolgt die Bewertung gem. § 29 ImmoInvFG (Immobilien-Investmentfonds-gesetz)



### Internationale Standards: Der Sachverständige hält im Rahmen der Wertermittlung zudem die nachfolgenden internationalen Richtlinien ein:

- o European Valuation Standards (EVS) 2020 der TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations)
- o International Valuation Standards (IVS) 2020 des IVSC (International Valuation Standards Committee)
- o Bewertung – Globale Standards 2020 der RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)
- o 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.<sup>5</sup> Bei der Ermittlung des Verkehrswertes haben die **besondere Vorliebe** und andere **ideelle Wertzumessungen** einzelner Personen **außer Betracht** zu bleiben.<sup>6</sup> Der Verkehrswert entspricht dem **Marktwert** einer Liegenschaft.<sup>7</sup>

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

<sup>5</sup> Vgl. § 2 (2) LBG, vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.26.

<sup>6</sup> Vgl. § 2 (3) LBG.

<sup>7</sup> 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**.
-  **Baufaufträge** 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**.<sup>8</sup> 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** verwendet, 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.<sup>9</sup> **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.<sup>10</sup>
-  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.<sup>11</sup>
-  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.

<sup>8</sup> Vgl. § 6 (1) Z 9 lit a UStG.

<sup>9</sup> Vgl. § 19 (1b) lit c UStG.

<sup>10</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.4.

<sup>11</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.4.



#### 1.4.9 Vertraulichkeit, Haftung, Veröffentlichung und Unabhängigkeit

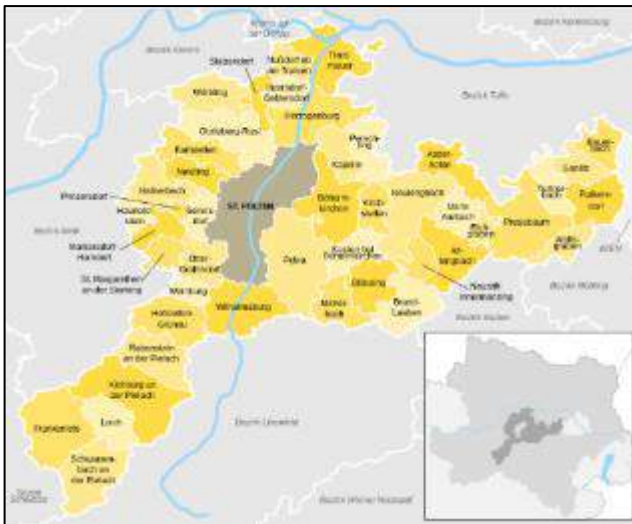
-  Meine **Bewertungen** und **Berichte** sind **streng vertraulich** und **nur** für das **finanzierende Kreditinstitut** bestimmt. Sämtliche **Informationen** und **Unterlagen**, welche mir von Seiten des Auftraggebers schriftlich oder mündlich zur Verfügung gestellt werden, werden von mir **streng 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 km<sup>2</sup>** 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

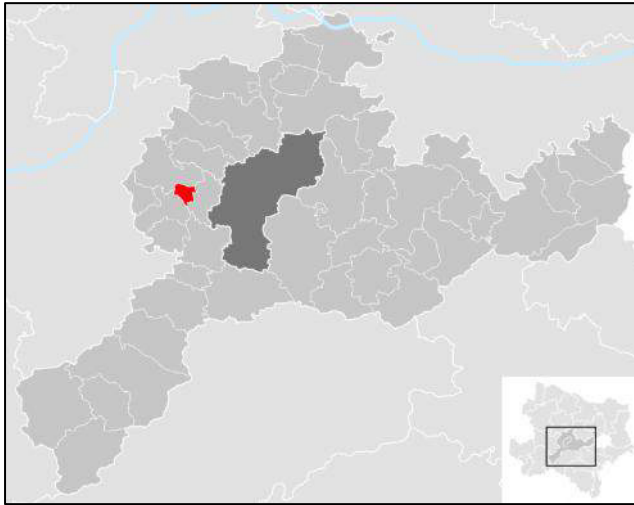
Der Bezirk St. Pölten umfasst das **Umland** der **Landeshauptstadt St. Pölten** und die **Wienerwald-Gemeinden unmittelbar westlich von Wien**. **Außenstellen** der **Bezirkshauptmannschaft St. Pölten-Land** existieren in **Kirchberg an der Pielach**, **Neulengbach** und **Purkersdorf**. Landschaftlich zählt der größte Teil des Bezirkes 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 **Süd-osten** 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 km<sup>2</sup>** 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 Katastralgemein-

den 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 Breitenmais. 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:

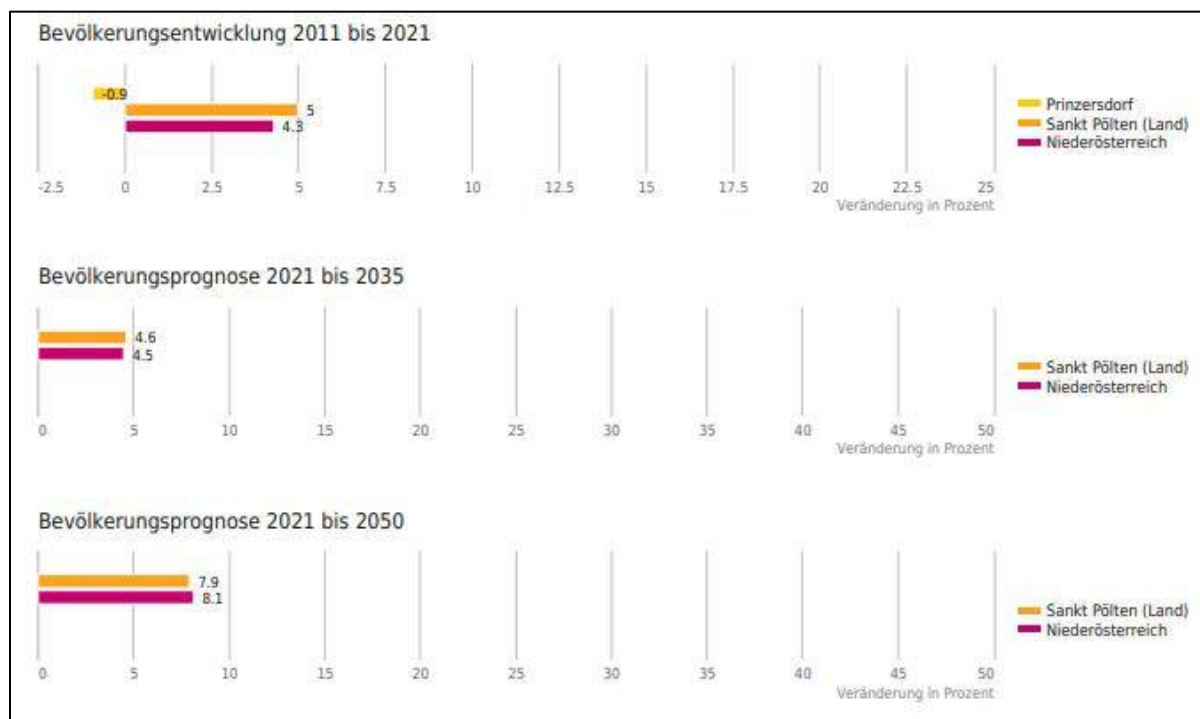


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung und -prognose Marktgemeinde Prinzersdorf von 2001 bis 2050<sup>12</sup>

<sup>12</sup> 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**:

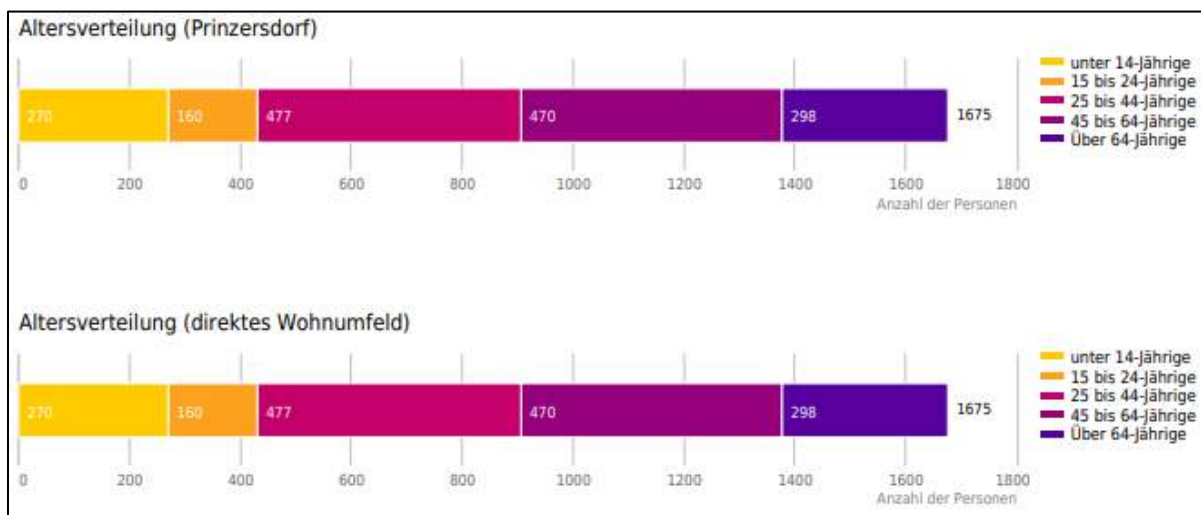


Abbildung 2: Altersverteilung Marktgemeinde Prinzersdorf und direktes Wohnumfeld<sup>13</sup>

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 Beschäftigten** 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.

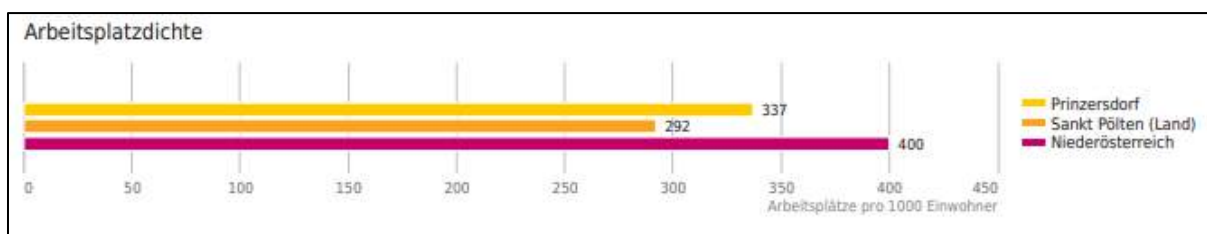


Abbildung 3: Arbeitsplatzdichte Marktgemeinde Prinzersdorf<sup>14</sup>

<sup>13</sup> Vgl. Immoservice Austria (2026), S. B 20.

<sup>14</sup> 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:**

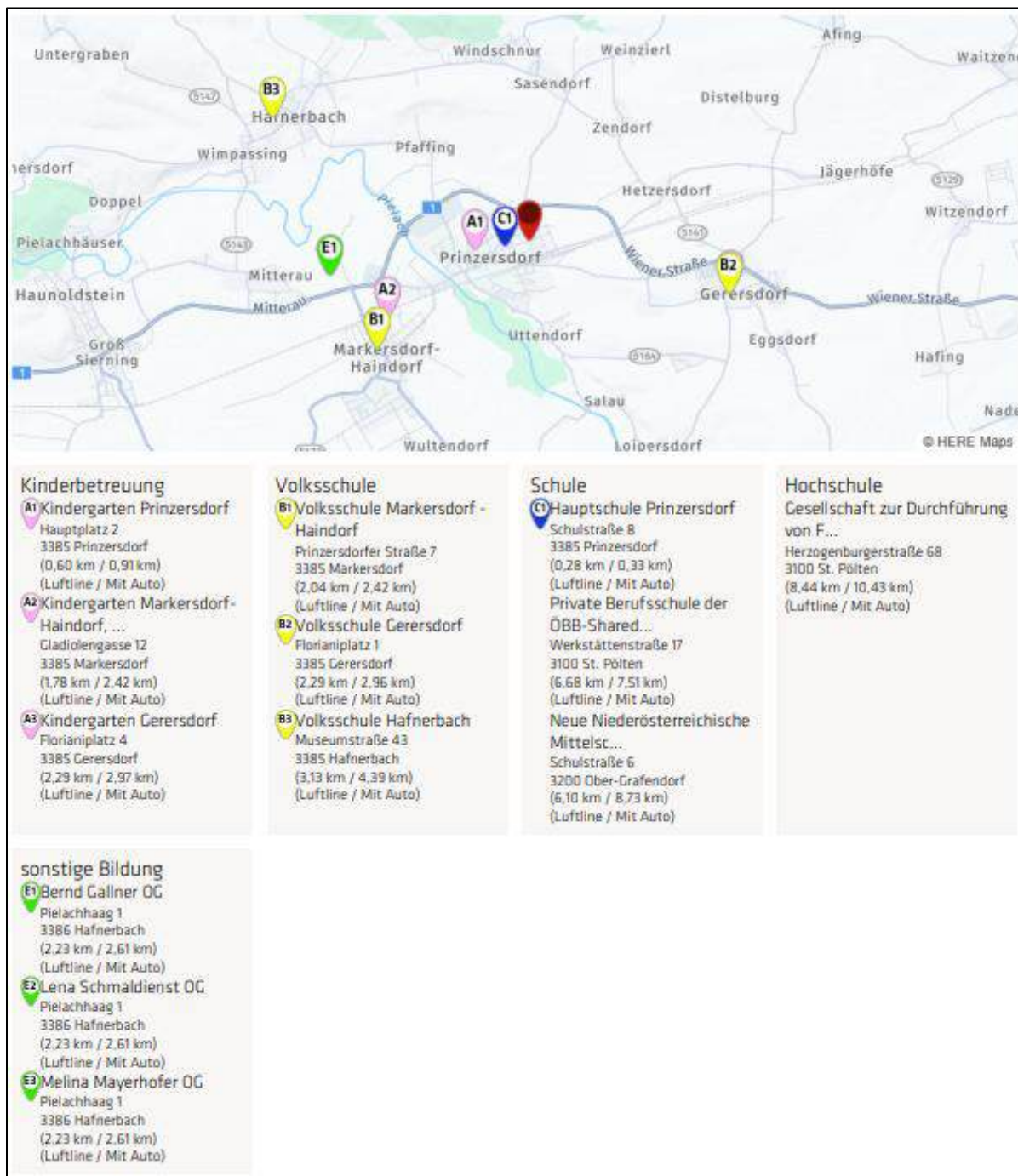


Abbildung 4: Ausbildung und Kinderbetreuung Marktgemeinde Prinzersdorf<sup>15</sup>

<sup>15</sup> 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**:

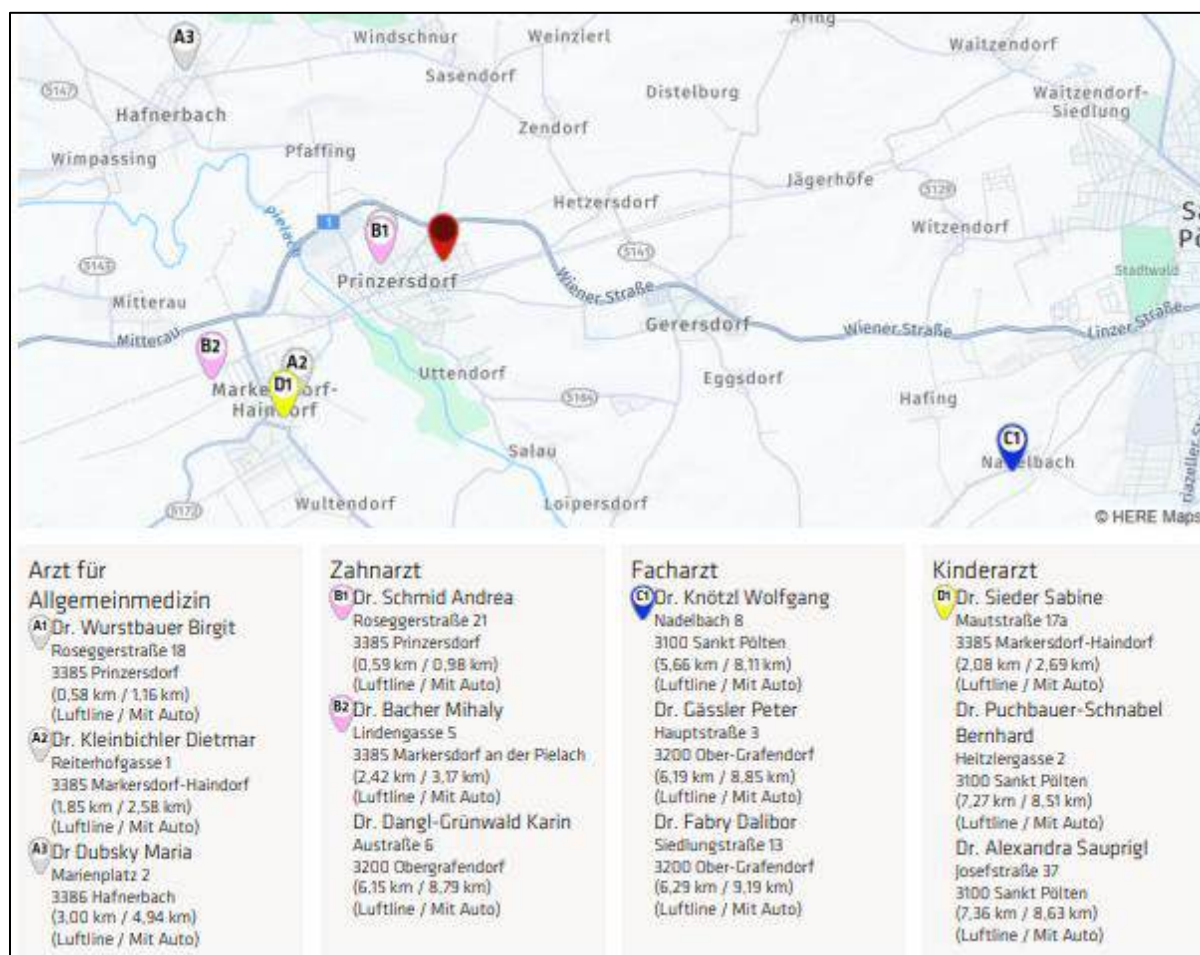


Abbildung 5: Ärzte Marktgemeinde Prinzersdorf<sup>16</sup>

<sup>16</sup> 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:

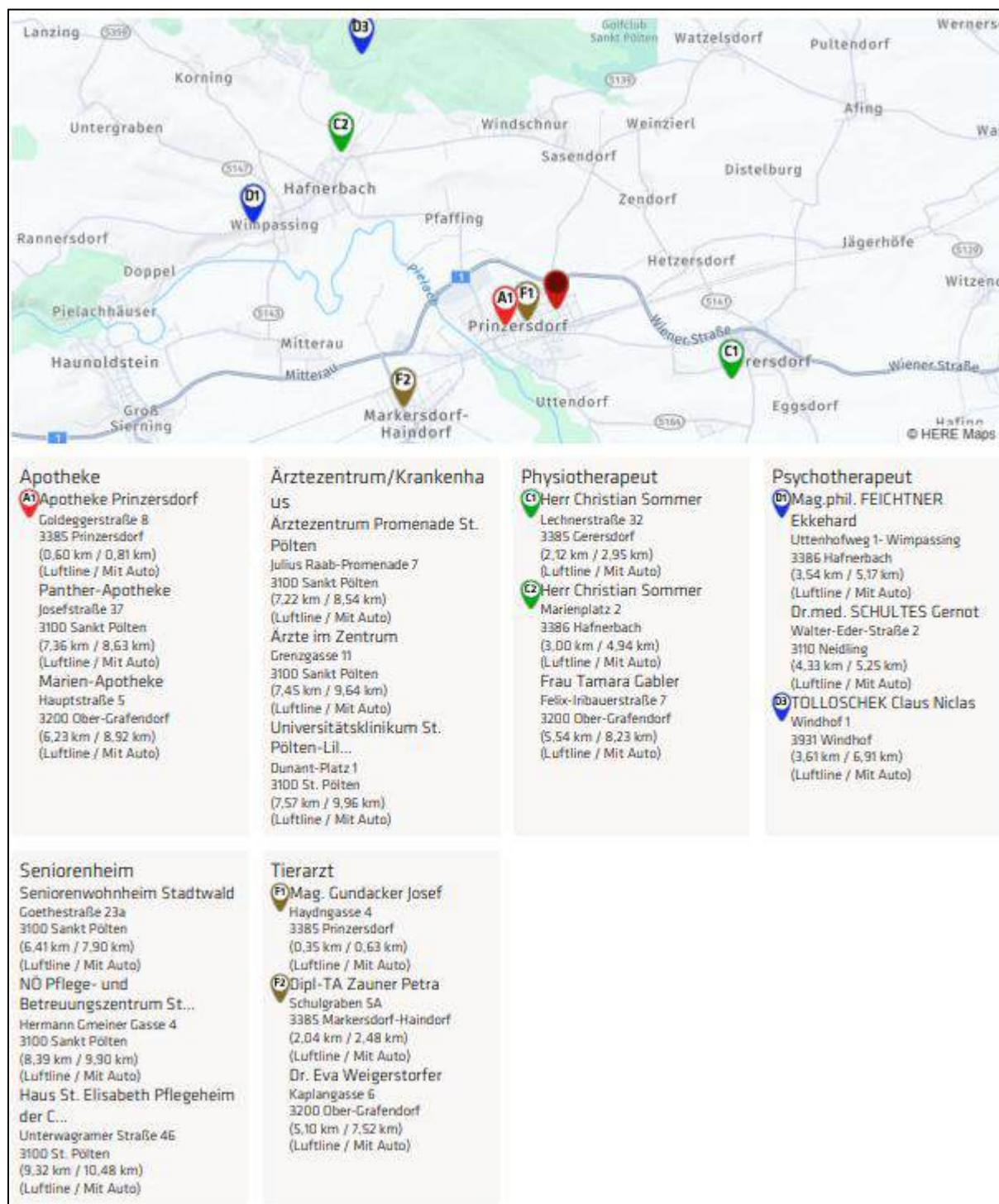


Abbildung 6: Medizinische Einrichtungen und Therapie Marktgemeinde Prinzersdorf <sup>17</sup>

<sup>17</sup> 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**:

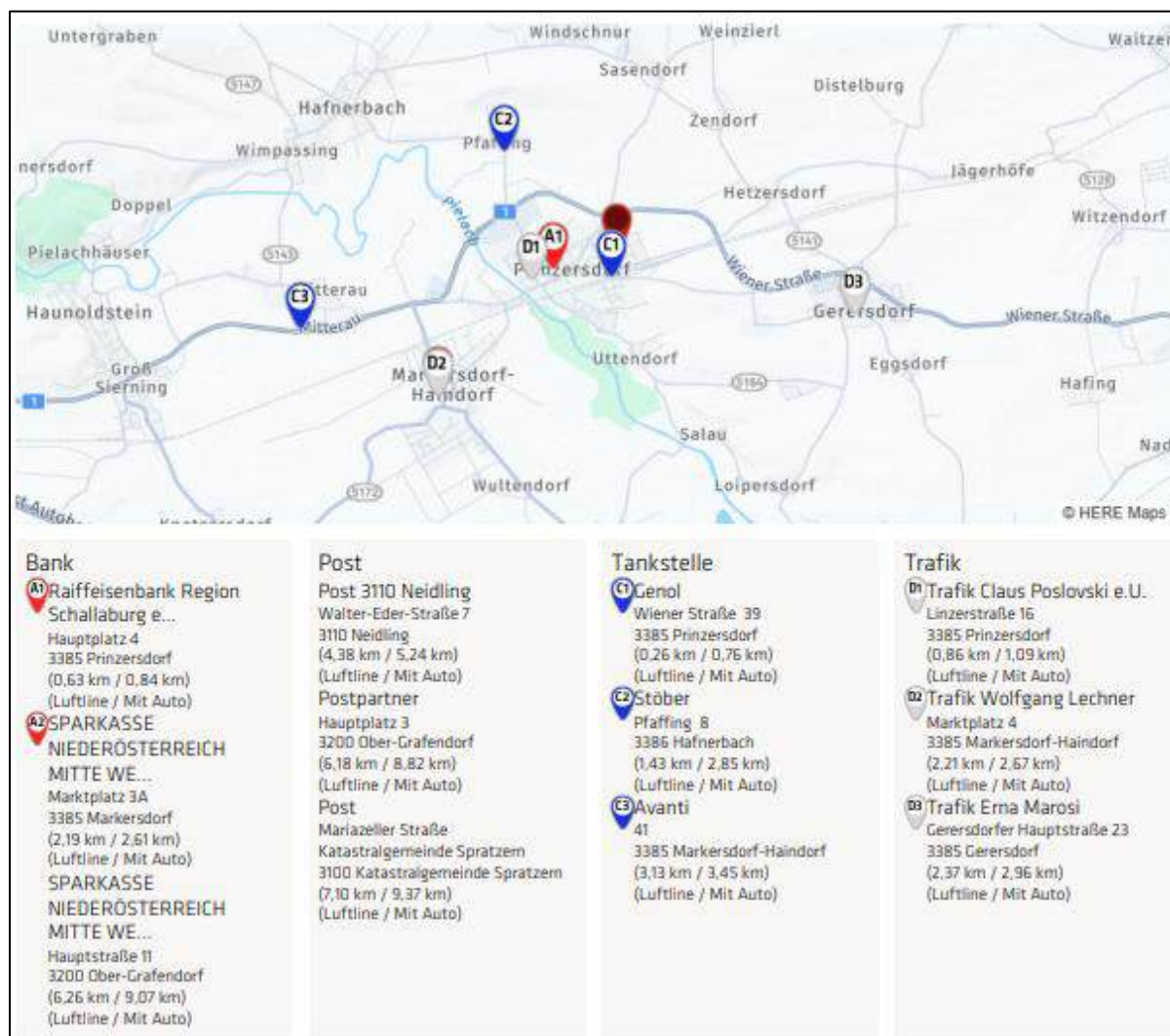


Abbildung 7: Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken) Marktgemeinde Prinzersdorf<sup>18</sup>

<sup>18</sup> 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**:

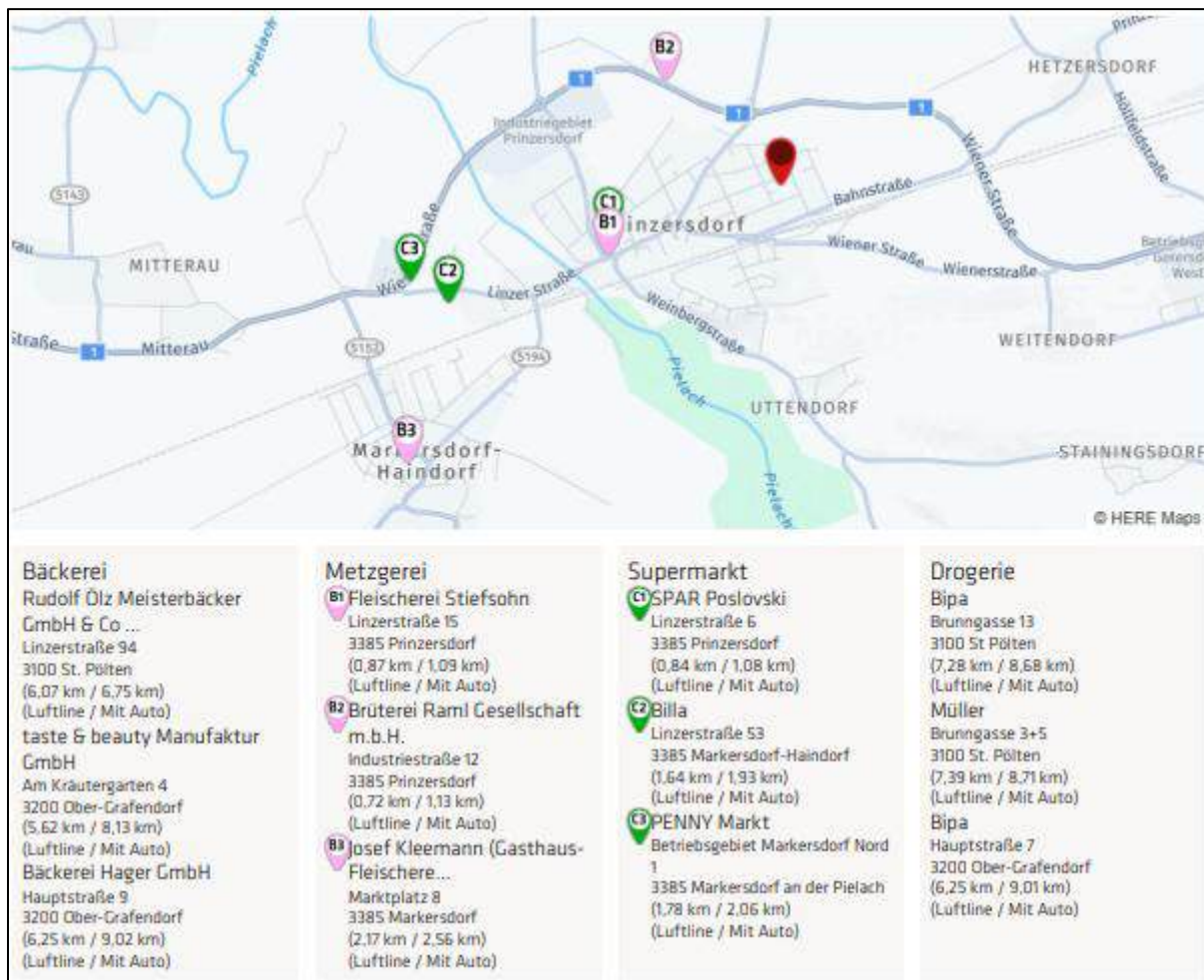


Abbildung 8: Nahversorger (Bäckerei, Fleischerei, Supermarkt, Drogerie) Marktgemeinde Prinzersdorf<sup>19</sup>

<sup>19</sup> 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:

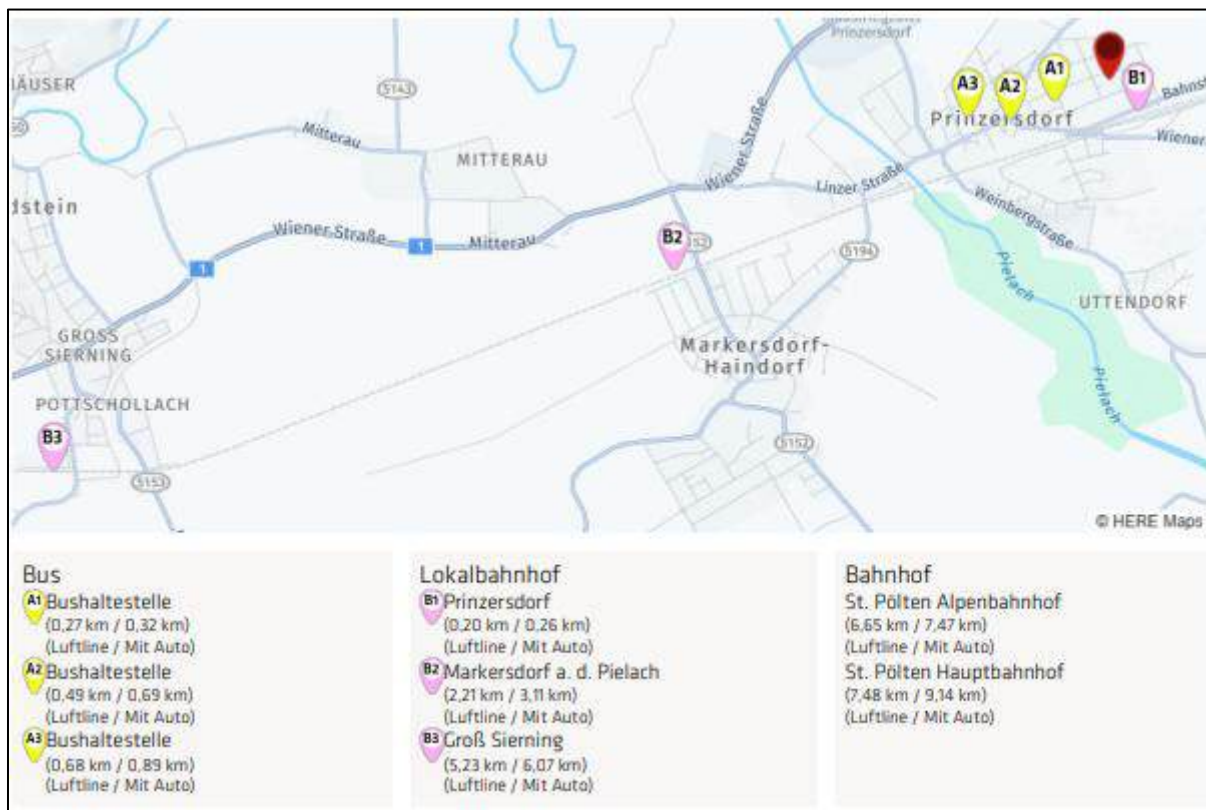


Abbildung 9: Öffentlicher Personennahverkehr Marktgemeinde Prinzersdorf<sup>20</sup>

<sup>20</sup> Vgl. Immoservice Austria (2026), S. B 18.

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

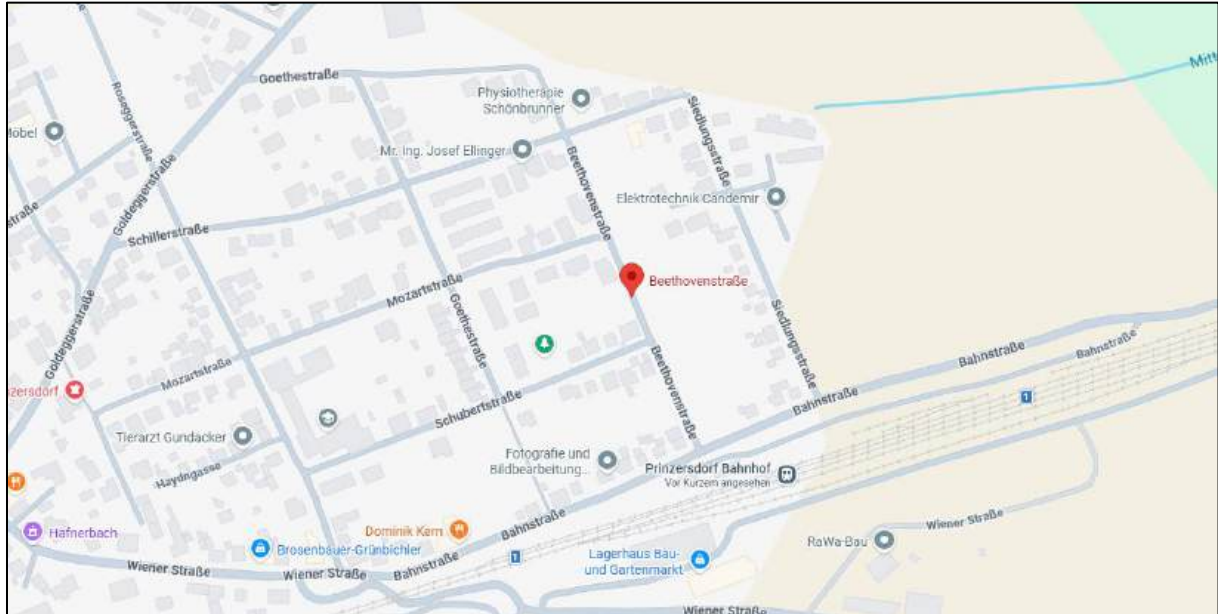


Abbildung 10: A-3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße o.N. (Karte)<sup>21</sup>



Abbildung 11: A-3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße o.N. (Luftbild)<sup>22</sup>

<sup>21</sup> 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=tu&\\_ep=EgoyMDI2MDIwOC4wIXkMD-SoASAFOAw%3D%3D](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=tu&_ep=EgoyMDI2MDIwOC4wIXkMD-SoASAFOAw%3D%3D), abgerufen am: 11. Februar 2026.

<sup>22</sup> 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=tu&\\_ep=EgoyMDI2MDIwOC4wIXkMD-SoASAFOAw%3D%3D](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=tu&_ep=EgoyMDI2MDIwOC4wIXkMD-SoASAFOAw%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 Mozartstraße 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**:

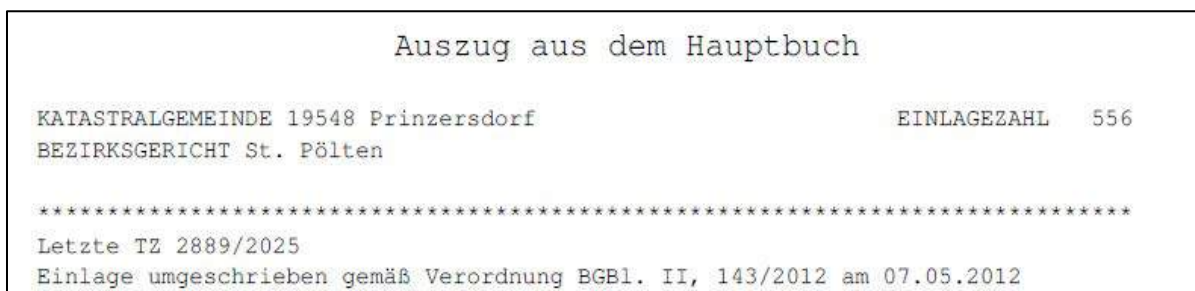


Abbildung 22: EZ 556, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten (Ausschnitt)

#### 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 m<sup>2</sup>:

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

-  **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<br>Schillerstraße 22A  |
| 407/2                           | Gärten(10)     | (* | 402)    | Änderung in Vorbereitung                        |
| 407/3                           | Gärten(10)     | (* | 405)    | Änderung in Vorbereitung<br>Beethovenstraße 10A |
| 407/4                           | Gärten(10)     | (* | 443)    | Änderung in Vorbereitung<br>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<br>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<br>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 **Pfandrechurkunde 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**:

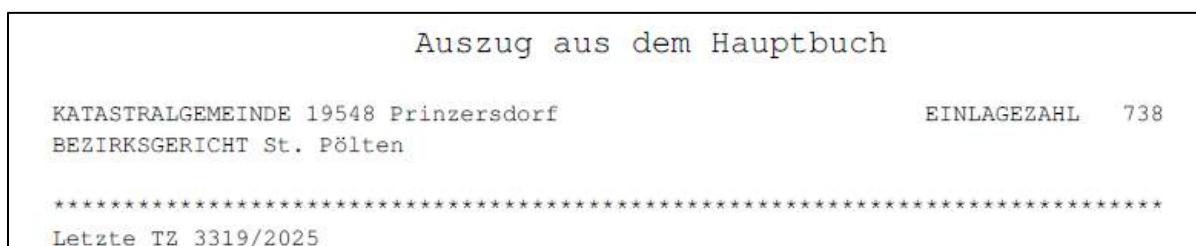


Abbildung 27: EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten (Ausschnitt)



### 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 m<sup>2</sup> 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 77781i) 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 **Bewertungstichtag** 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-<br>fläche gem.<br>NÖ Atlas |
|---------------------------------------|----------|-----|-----------------------------------------|
| 1                                     | 407/1    | 556 | 425 m <sup>2</sup>                      |
| 2                                     | 407/2    | 556 | 402 m <sup>2</sup>                      |
| 3                                     | 407/3    | 556 | 405 m <sup>2</sup>                      |
| 4                                     | 407/4    | 556 | 443 m <sup>2</sup>                      |
| 5                                     | 407/5    | 556 | 497 m <sup>2</sup>                      |
| 6                                     | 407/6    | 556 | 508 m <sup>2</sup>                      |
| 7                                     | 407/8    | 556 | 412 m <sup>2</sup>                      |
| 8                                     | 407/9    | 556 | 422 m <sup>2</sup>                      |
| 9                                     | 409/10   | 556 | 405 m <sup>2</sup>                      |
| 10                                    | 409/11   | 556 | 402 m <sup>2</sup>                      |
| 11                                    | 409/12   | 556 | 413 m <sup>2</sup>                      |
| 12                                    | 409/13   | 556 | 423 m <sup>2</sup>                      |
| 13                                    | 409/14   | 556 | 411 m <sup>2</sup>                      |
| 14                                    | 409/15   | 556 | 410 m <sup>2</sup>                      |
| 15                                    | 409/16   | 556 | 430 m <sup>2</sup>                      |
| 16                                    | 409/17   | 556 | 411 m <sup>2</sup>                      |
| 17                                    | 409/3    | 556 | 403 m <sup>2</sup>                      |
| 18                                    | 409/4    | 556 | 512 m <sup>2</sup>                      |
| 19                                    | 409/5    | 556 | 513 m <sup>2</sup>                      |
| 20                                    | 409/6    | 556 | 417 m <sup>2</sup>                      |
| 21                                    | 409/7    | 556 | 511 m <sup>2</sup>                      |
| 22                                    | 409/8    | 556 | 842 m <sup>2</sup>                      |
| 23                                    | 409/9    | 556 | 402 m <sup>2</sup>                      |
| 24                                    | 410/1    | 738 | 439 m <sup>2</sup>                      |
| 25                                    | 410/6    | 556 | 445 m <sup>2</sup>                      |
| 26                                    | 410/7    | 556 | 431 m <sup>2</sup>                      |
| <b>Gesamtfläche EZ 556</b>            |          |     | <b>11 295 m<sup>2</sup></b>             |
| <b>Gesamtfläche EZ 738</b>            |          |     | <b>439 m<sup>2</sup></b>                |
| <b>Gesamtfläche EZ 556 und EZ 738</b> |          |     | <b>11 734 m<sup>2</sup></b>             |

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)<sup>23</sup>



EZ 556, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten



EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten

<sup>23</sup> Vgl. Amt der Niederösterreichischen Landesregierung – Abteilung Landesamtsdirektion (2026), abrufbar unter: <https://atlas.noeg.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)

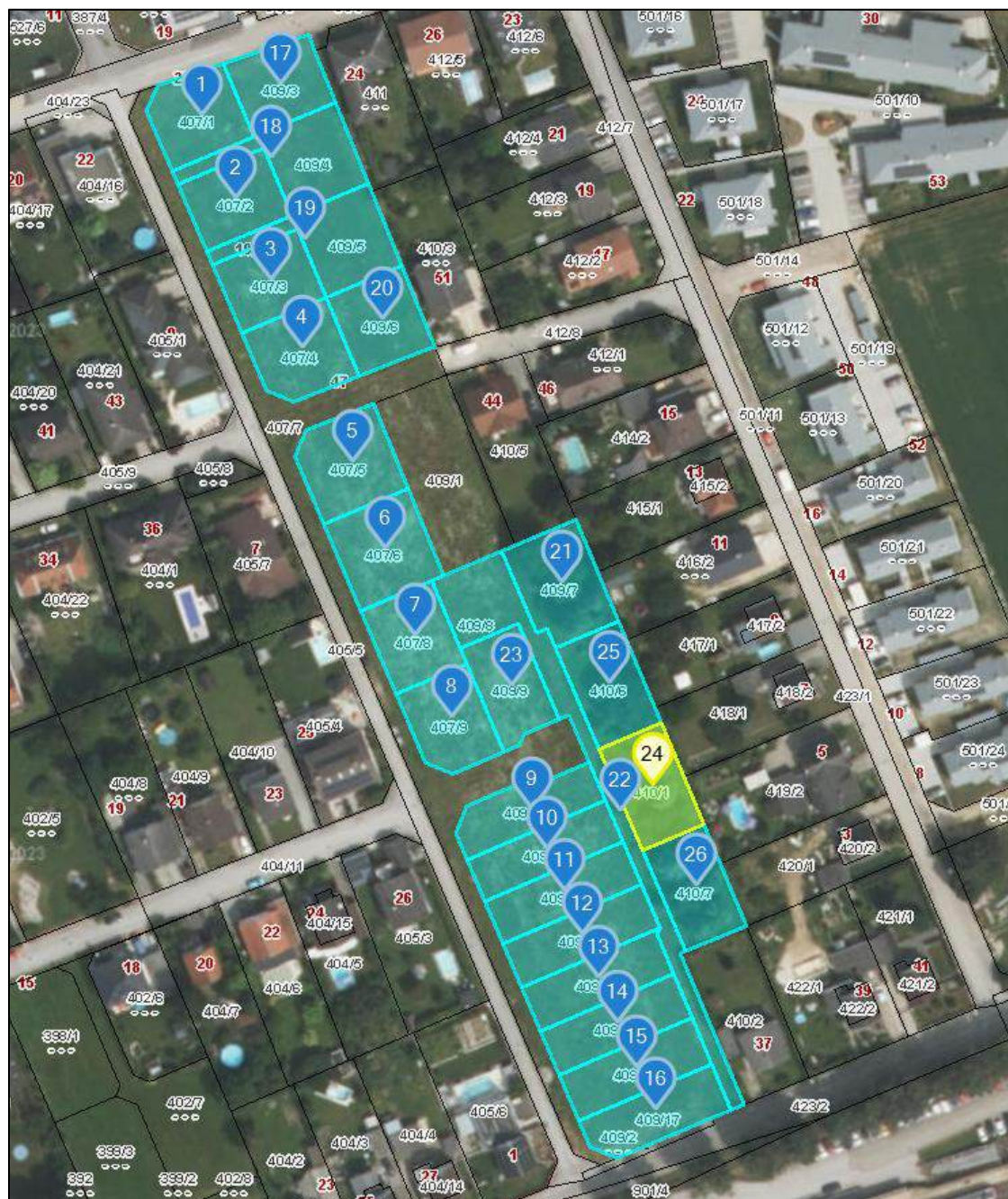


Abbildung 33: Auszug aus dem digitalen Katastralplan (mit Luftbild)<sup>24</sup>



EZ 556, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten



EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten

<sup>24</sup> Vgl. Amt der Niederösterreichischen Landesregierung – Abteilung Landesamtsdirektion (2026), abrufbar unter: <https://atlas.noel.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 m<sup>2</sup>** (Bauphase 2 und 3) sowie die **Reservefläche** (Gemeinschaftsfläche) im Ausmaß von **rund 1.244 m<sup>2</sup>**.

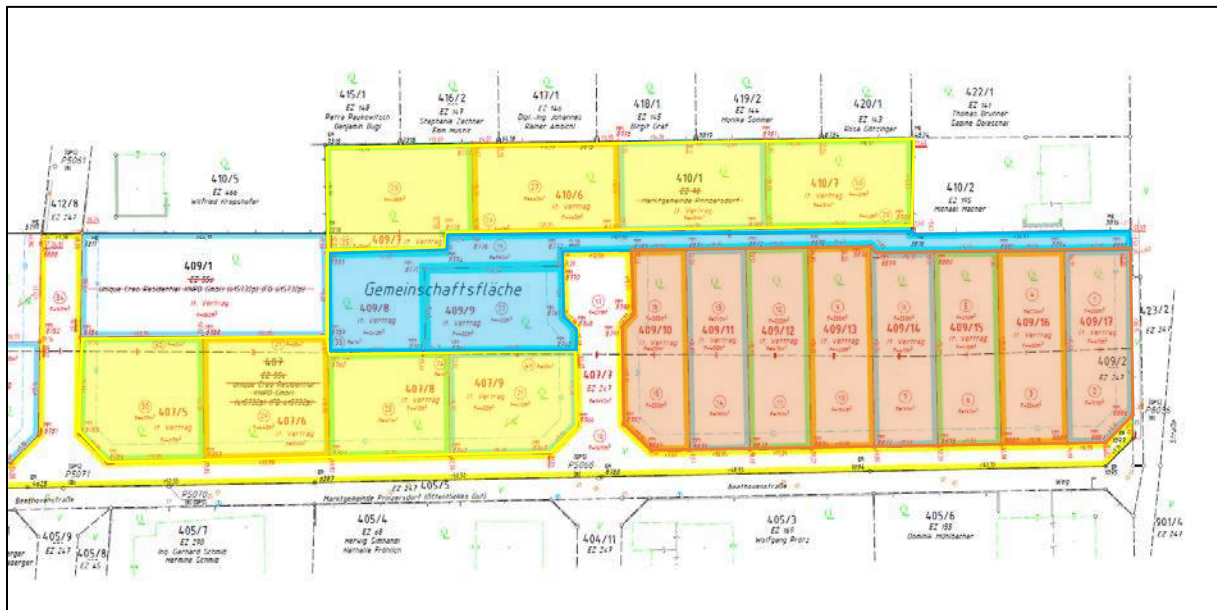
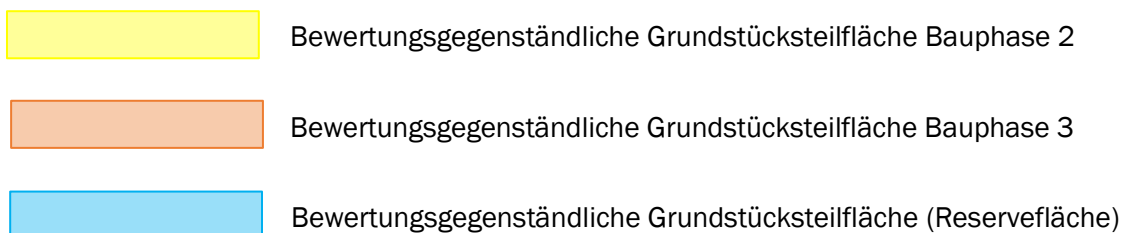


Abbildung 34: Auszug aus dem Teilungsplan vom 27. März 2024



## 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):

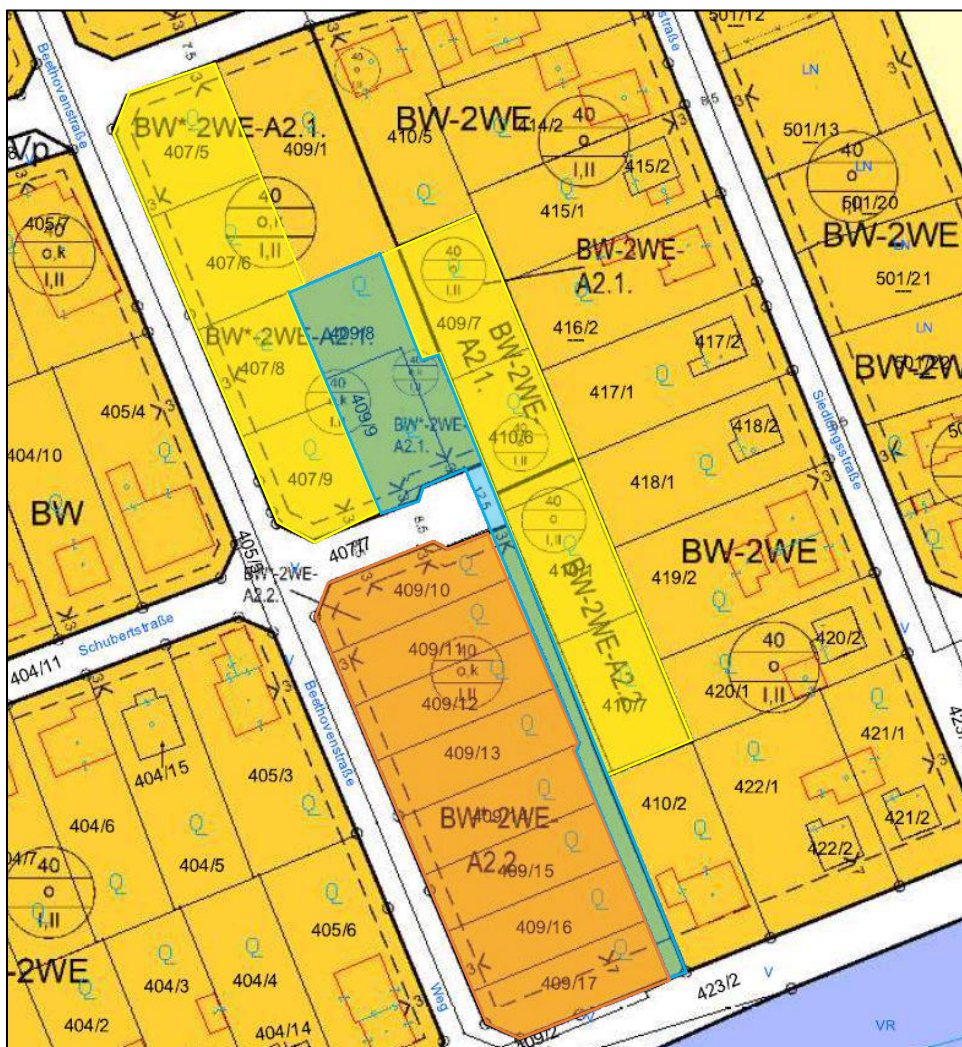


Abbildung 35: Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan<sup>25</sup>



Bewertungsgegenständliche Grundstücksteilfläche (Bauphase 2 und 3)



Bewertungsgegenständliche Reservefläche

<sup>25</sup> Vgl. Marktgemeinde Prinzersdorf (2026), E-Mail vom 13. Februar 2026.

**Bauland Wohngebiete** werden im **Niederösterreichischen Raumordnungsgesetz** wie folgt definiert:<sup>26</sup>

-  Wohngebiete, die für Wohngebäude und die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienenden Gebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden können und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen.
-  Die 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 BG St. Pölten** sowie 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<sup>27</sup>:

<sup>26</sup> Vgl. § 16 (1) Z 1 Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2014.

<sup>27</sup> 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.

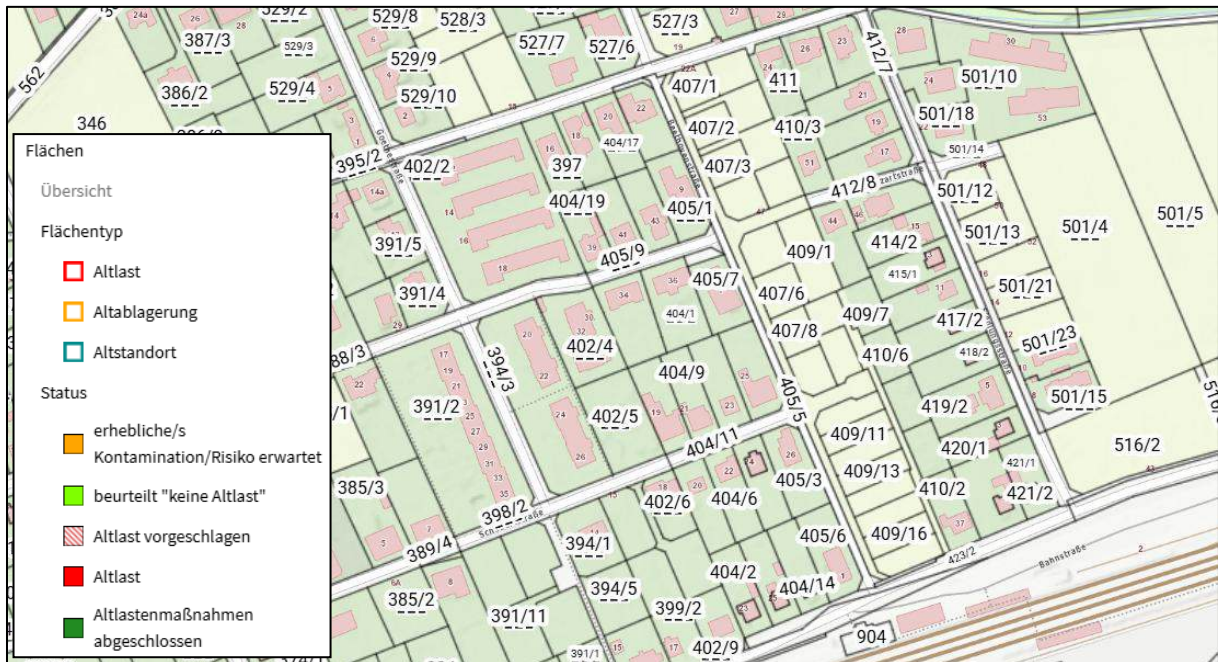


Abbildung 36: Auszug aus der Abfrage aus dem Geographischen Informationssystem Altlasten: EZ 556 und EZ 738, KG 19548 Prinzersdorf, BG St. Pölten

-  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:

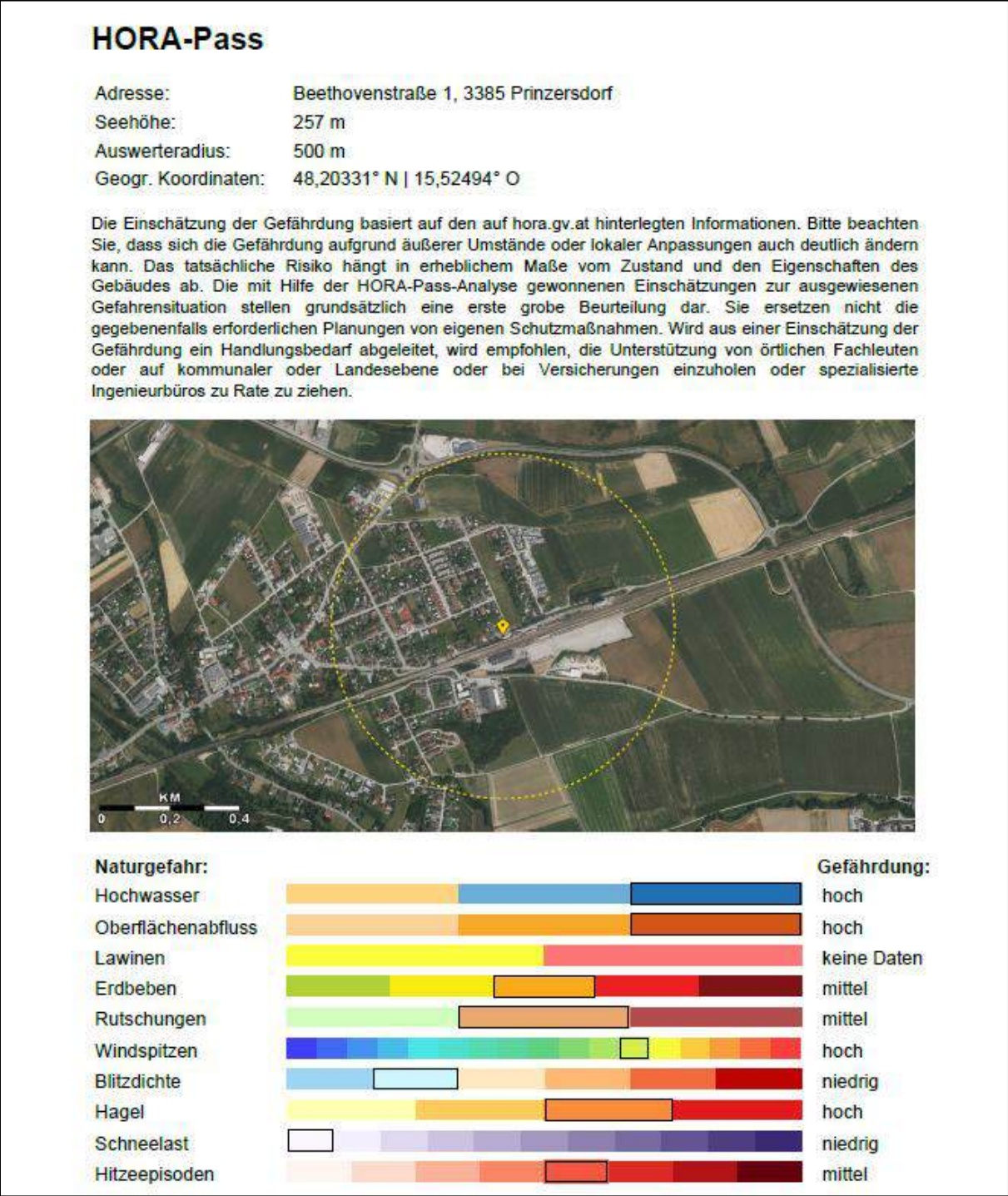


Abbildung 37: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 1)<sup>28</sup>

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



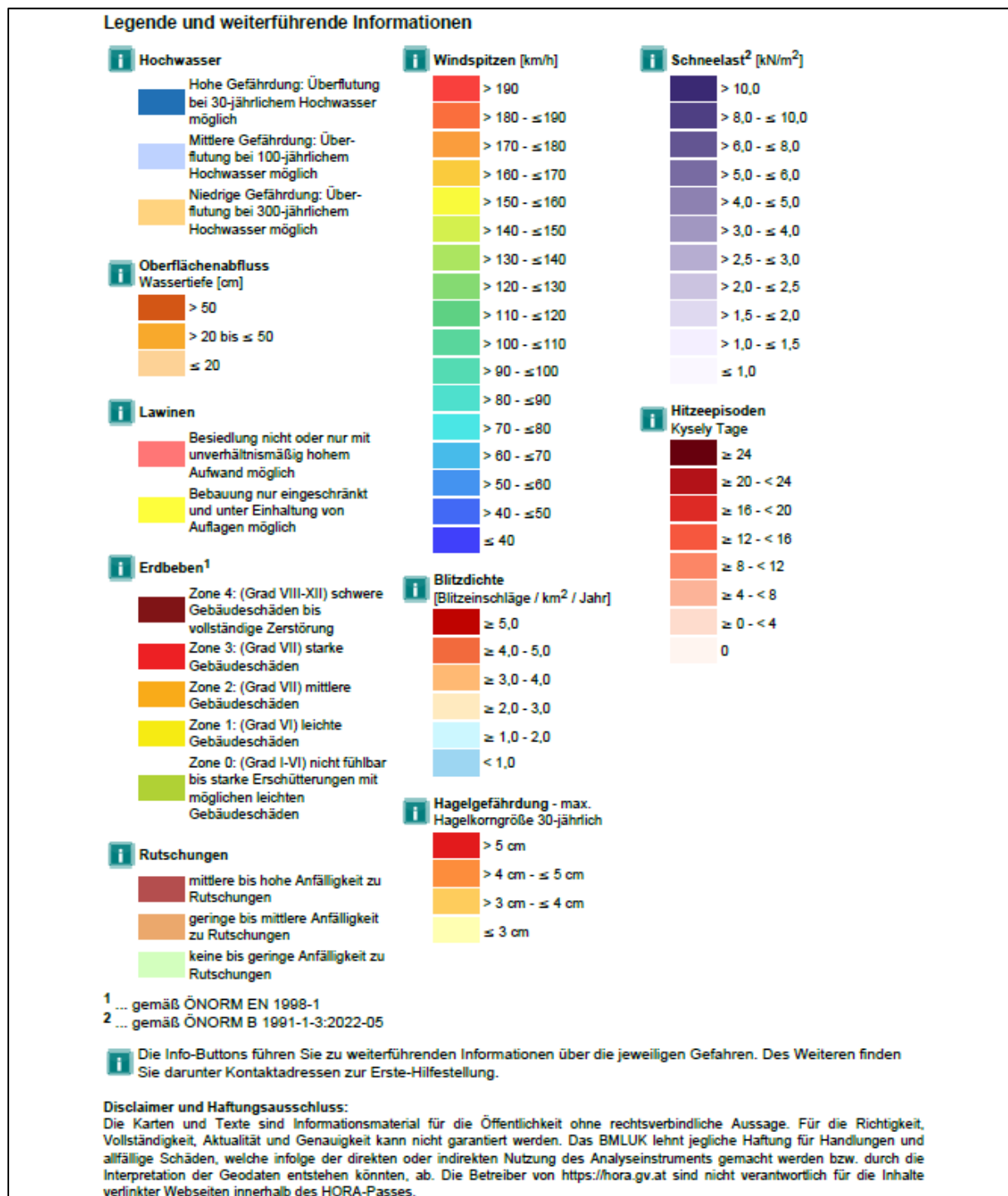


Abbildung 38: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 2)<sup>29</sup>

<sup>29</sup> 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:

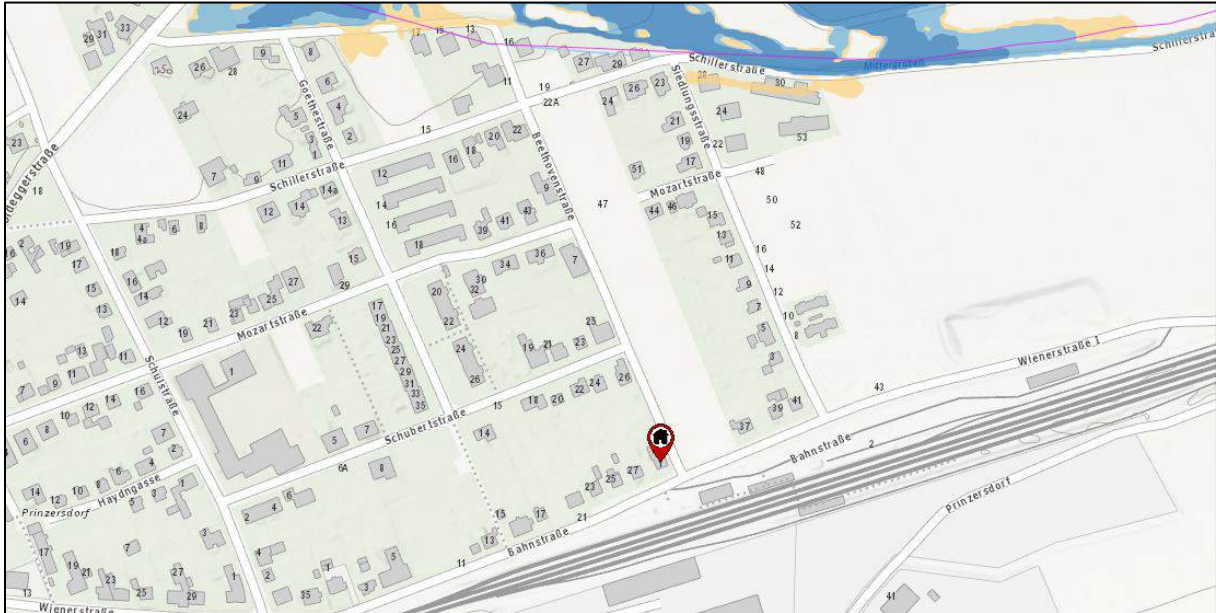


Abbildung 39: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 3)<sup>30</sup>

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

<sup>30</sup> 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:

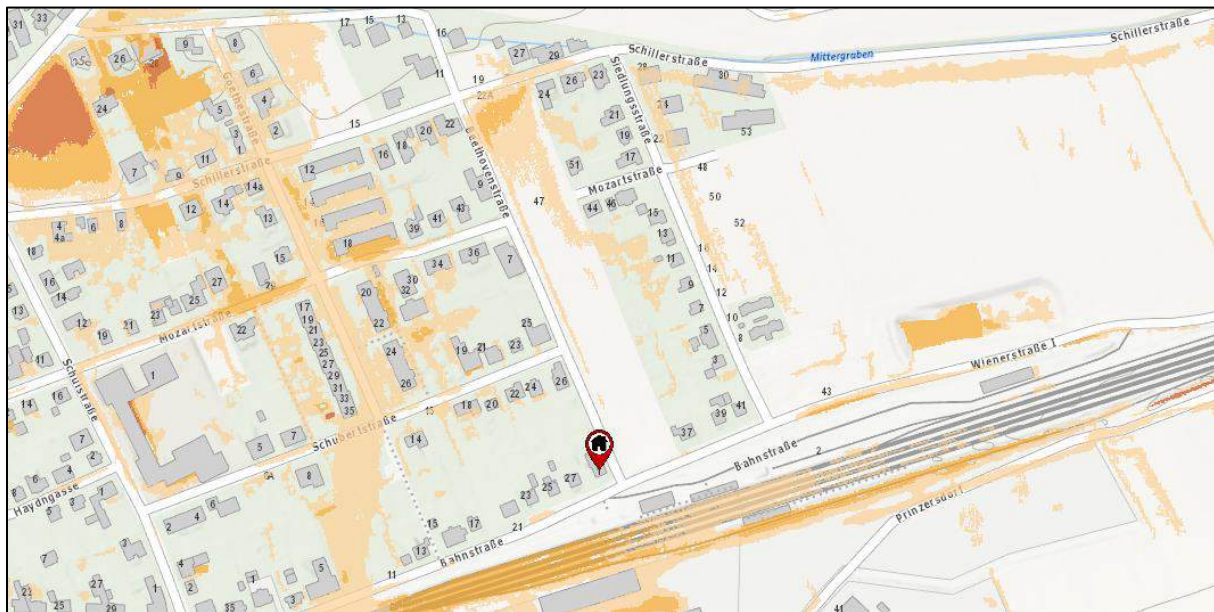


Abbildung 40: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 4)<sup>31</sup>

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

-  Die **Einschätzung** der Gefährdung basiert auf den auf [hora.gv.at](https://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.

<sup>31</sup> 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.

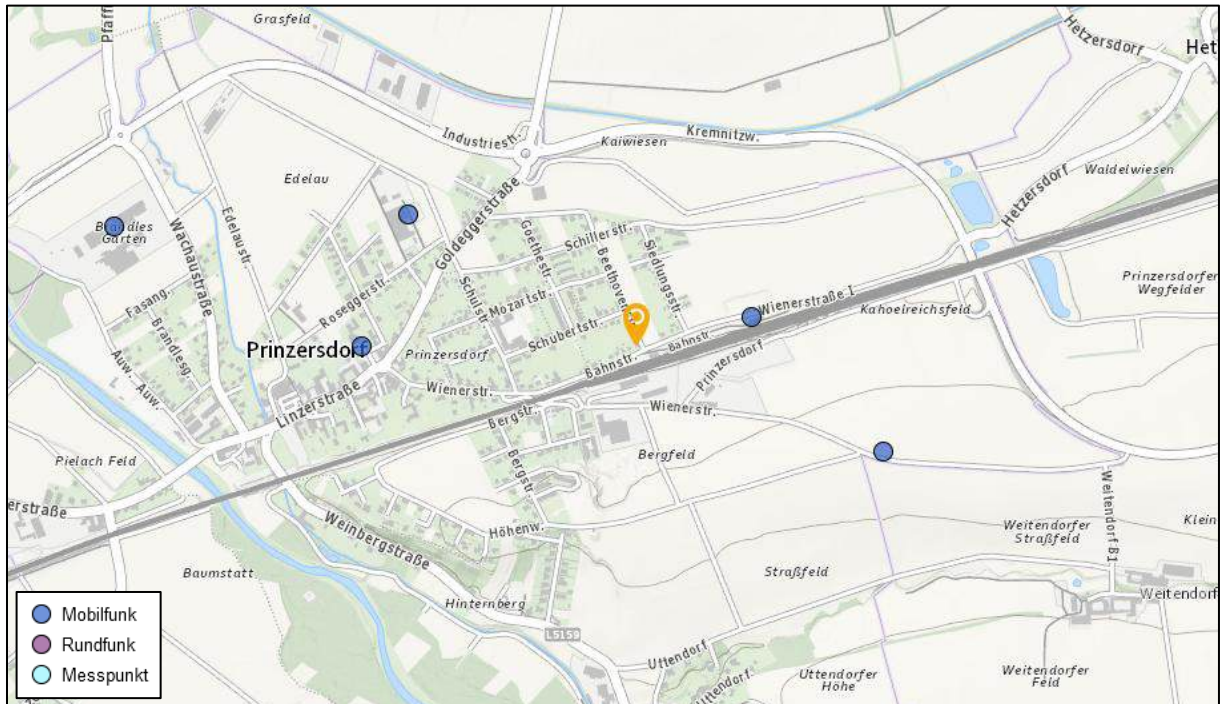


Abbildung 41: Auszug aus dem Senderkataster<sup>32</sup>

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

<sup>32</sup> 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 Boddämpfung. 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:



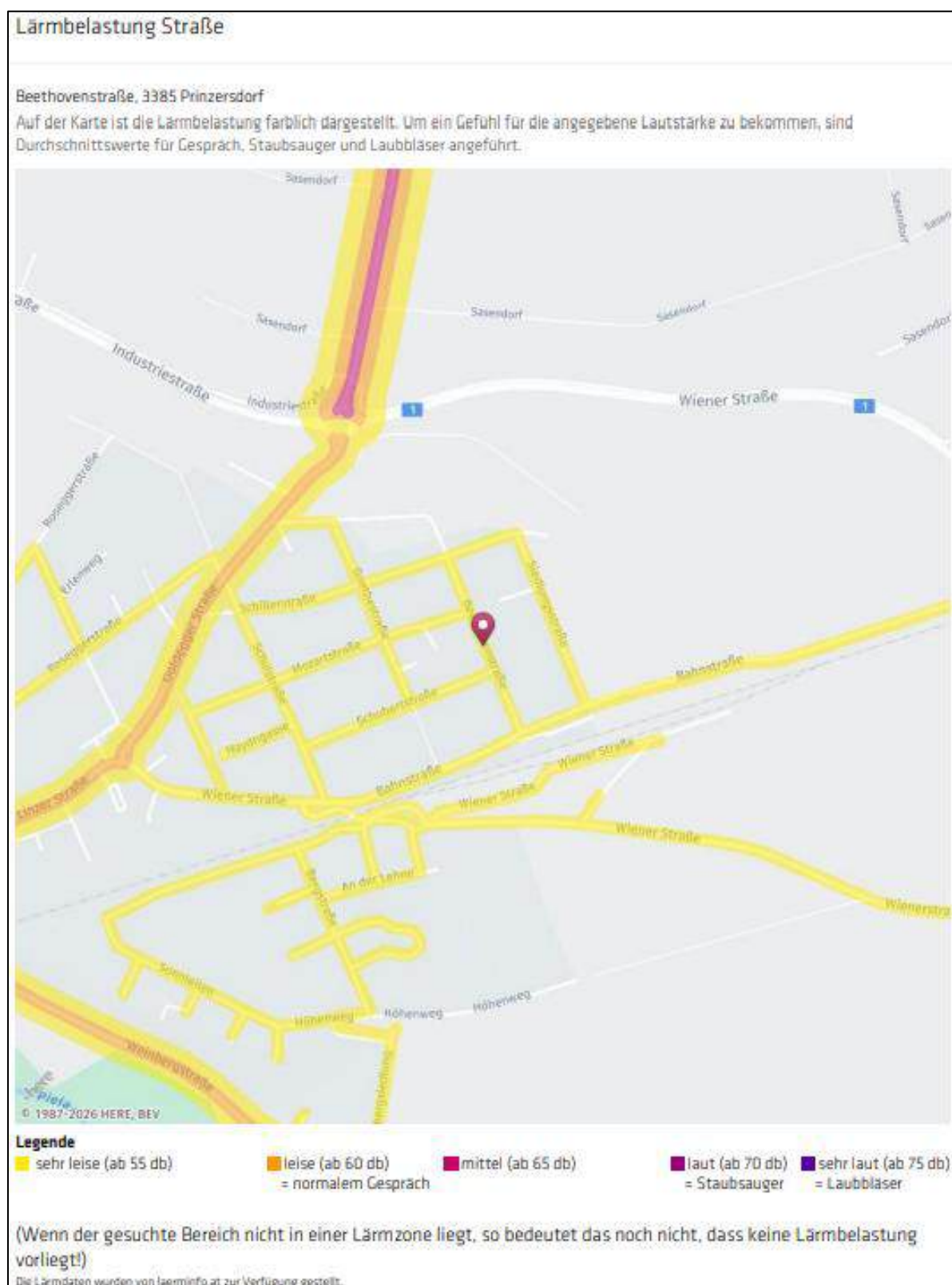


Abbildung 42: Lärmbelastung Straße<sup>33</sup>

<sup>33</sup> Vgl. Immoservice Austria (2026), S. B 30.

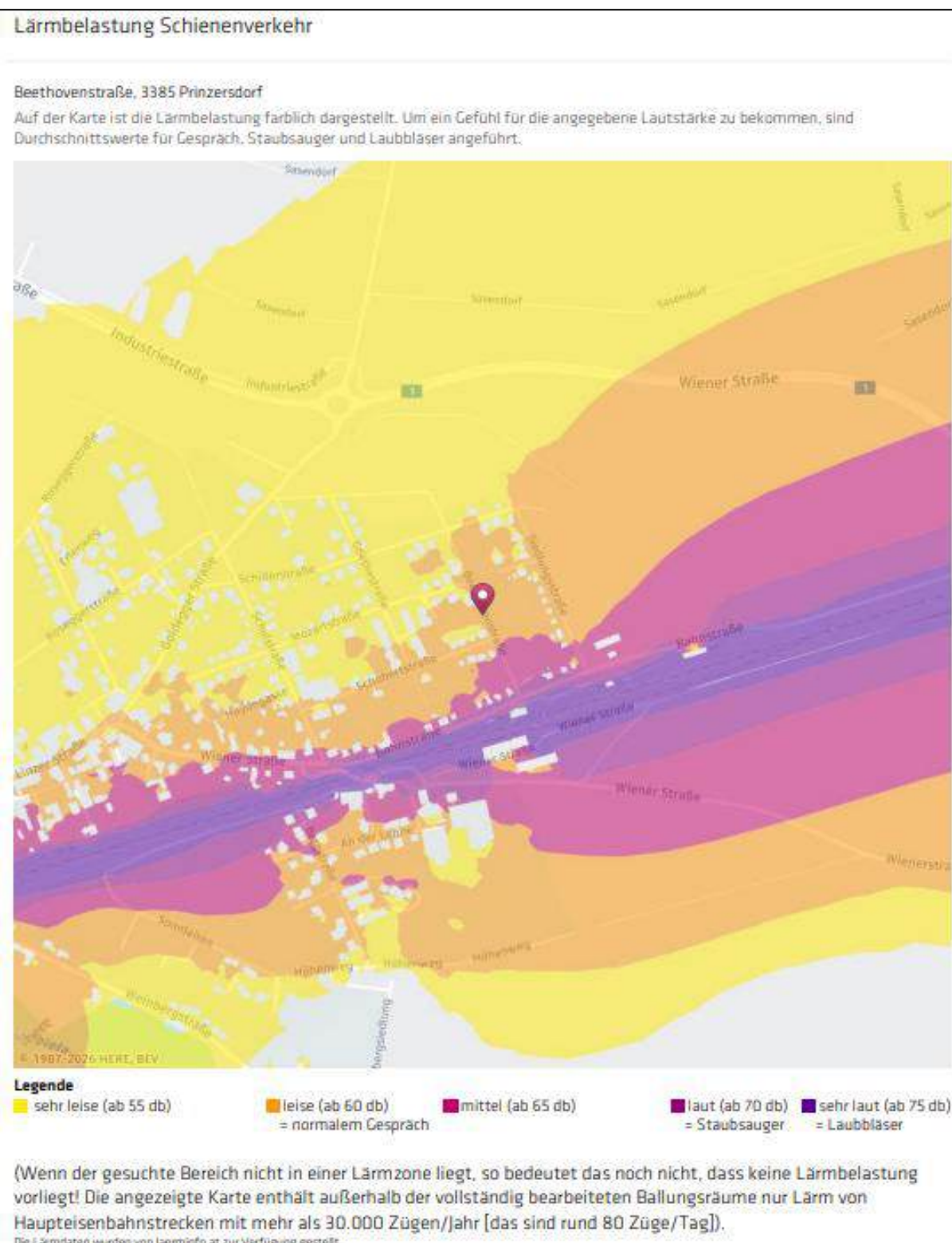


Abbildung 43: Lärmbelastung Schienenverkehr<sup>34</sup>

<sup>34</sup> Vgl. Immoservice Austria (2026), S. B 29.

## 2.6 Immobilienentwicklungsprojekt

### 2.6.1 Allgemeines

Auf der zum **Bewertungstichtag 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 m<sup>2</sup>** aufweisen. Weiters sind **Balkonflächen** im Ausmaß von **rund 71,42 m<sup>2</sup>**, **Terrassenflächen** im Ausmaß von **rund 200,10 m<sup>2</sup>** sowie **Gartenflächen** im Ausmaß von **rund 1.283,13 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>**.

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

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 m<sup>2</sup> angenommen** (rot markiert).

## 2.6.5 Flächenaufstellung Bauphase 3

Die **geplanten Quattrohäuser** werden nach **Fertigstellung** eine **Wohnnutzfläche** von insgesamt **rund 1.553,28 m<sup>2</sup>** aufweisen. Weiters sind **Balkonflächen** im Ausmaß von **rund 82,24 m<sup>2</sup>**, **Terrassenflächen** im Ausmaß von **rund 233,60 m<sup>2</sup>** sowie **Gartenflächen** im Ausmaß von **rund 1.663,04 m<sup>2</sup>** zugeordnet. **Weiters** sollen insgesamt 32 PKW-Stellplätze (2 PKW-Stellplätze pro Quattrohaus) **geschaffen** werden.

Die **gewichtete Nutzfläche** beträgt insgesamt **rund 1.786,86 m<sup>2</sup>**.



| 16 Quattrohäuser (Bauphase 3)           |             |                               |                            |                             |                               |                               |
|-----------------------------------------|-------------|-------------------------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Top                                     | Nutzung     | Wohnfläche<br>Nutzfläche      | Fläche<br>Balkon           | Fläche<br>Terrasse          | Fläche<br>Garten              | Gewichtete<br>Nutzfläche      |
|                                         |             | 100%                          | 25%                        | 20%                         | 10%                           |                               |
| QH 1                                    | Quattrohaus | 97,08 m <sup>2</sup>          | 5,14 m <sup>2</sup>        | 14,60 m <sup>2</sup>        | 103,94 m <sup>2</sup>         | 111,68 m <sup>2</sup>         |
| QH 2                                    | Quattrohaus | 97,08 m <sup>2</sup>          | 5,14 m <sup>2</sup>        | 14,60 m <sup>2</sup>        | 103,94 m <sup>2</sup>         | 111,68 m <sup>2</sup>         |
| QH 3                                    | Quattrohaus | 97,08 m <sup>2</sup>          | 5,14 m <sup>2</sup>        | 14,60 m <sup>2</sup>        | 103,94 m <sup>2</sup>         | 111,68 m <sup>2</sup>         |
| QH 4                                    | Quattrohaus | 97,08 m <sup>2</sup>          | 5,14 m <sup>2</sup>        | 14,60 m <sup>2</sup>        | 103,94 m <sup>2</sup>         | 111,68 m <sup>2</sup>         |
| QH 5                                    | Quattrohaus | 97,08 m <sup>2</sup>          | 5,14 m <sup>2</sup>        | 14,60 m <sup>2</sup>        | 103,94 m <sup>2</sup>         | 111,68 m <sup>2</sup>         |
| QH 6                                    | Quattrohaus | 97,08 m <sup>2</sup>          | 5,14 m <sup>2</sup>        | 14,60 m <sup>2</sup>        | 103,94 m <sup>2</sup>         | 111,68 m <sup>2</sup>         |
| QH 7                                    | Quattrohaus | 97,08 m <sup>2</sup>          | 5,14 m <sup>2</sup>        | 14,60 m <sup>2</sup>        | 103,94 m <sup>2</sup>         | 111,68 m <sup>2</sup>         |
| QH 8                                    | Quattrohaus | 97,08 m <sup>2</sup>          | 5,14 m <sup>2</sup>        | 14,60 m <sup>2</sup>        | 103,94 m <sup>2</sup>         | 111,68 m <sup>2</sup>         |
| QH 9                                    | Quattrohaus | 97,08 m <sup>2</sup>          | 5,14 m <sup>2</sup>        | 14,60 m <sup>2</sup>        | 103,94 m <sup>2</sup>         | 111,68 m <sup>2</sup>         |
| QH 10                                   | Quattrohaus | 97,08 m <sup>2</sup>          | 5,14 m <sup>2</sup>        | 14,60 m <sup>2</sup>        | 103,94 m <sup>2</sup>         | 111,68 m <sup>2</sup>         |
| QH 11                                   | Quattrohaus | 97,08 m <sup>2</sup>          | 5,14 m <sup>2</sup>        | 14,60 m <sup>2</sup>        | 103,94 m <sup>2</sup>         | 111,68 m <sup>2</sup>         |
| QH 12                                   | Quattrohaus | 97,08 m <sup>2</sup>          | 5,14 m <sup>2</sup>        | 14,60 m <sup>2</sup>        | 103,94 m <sup>2</sup>         | 111,68 m <sup>2</sup>         |
| QH 13                                   | Quattrohaus | 97,08 m <sup>2</sup>          | 5,14 m <sup>2</sup>        | 14,60 m <sup>2</sup>        | 103,94 m <sup>2</sup>         | 111,68 m <sup>2</sup>         |
| QH 14                                   | Quattrohaus | 97,08 m <sup>2</sup>          | 5,14 m <sup>2</sup>        | 14,60 m <sup>2</sup>        | 103,94 m <sup>2</sup>         | 111,68 m <sup>2</sup>         |
| QH 15                                   | Quattrohaus | 97,08 m <sup>2</sup>          | 5,14 m <sup>2</sup>        | 14,60 m <sup>2</sup>        | 103,94 m <sup>2</sup>         | 111,68 m <sup>2</sup>         |
| QH 16                                   | Quattrohaus | 97,08 m <sup>2</sup>          | 5,14 m <sup>2</sup>        | 14,60 m <sup>2</sup>        | 103,94 m <sup>2</sup>         | 111,68 m <sup>2</sup>         |
| <b>Summe</b>                            |             | <b>1 553,28 m<sup>2</sup></b> | <b>82,24 m<sup>2</sup></b> | <b>233,60 m<sup>2</sup></b> | <b>1 663,04 m<sup>2</sup></b> | <b>1 786,86 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Durchschnittliche Wohnnutzfläche</b> |             |                               |                            |                             |                               | <b>111,68 m<sup>2</sup></b>   |

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 **Bewertungstichtag 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)















#### 2.6.9.2 Außenansichten Doppelhäuser (Bauphase 1)

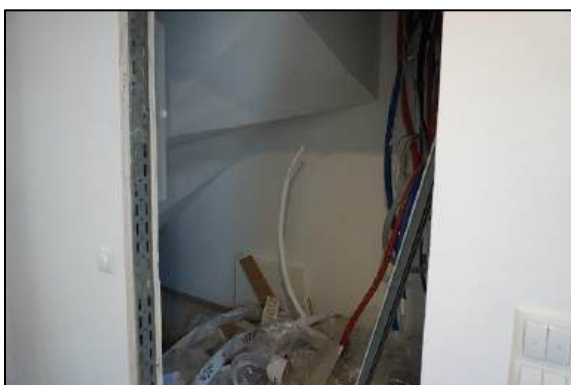




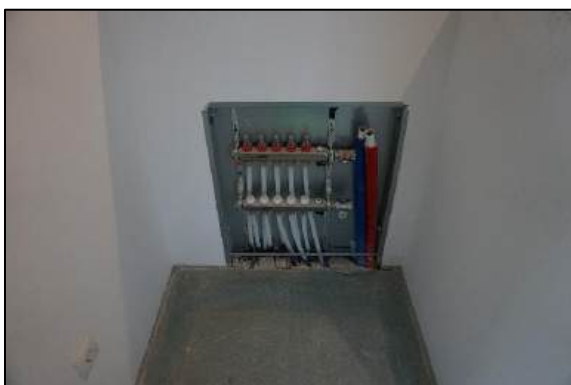
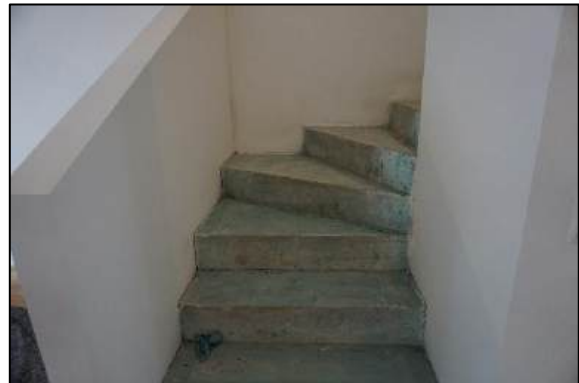




### 2.6.9.3 Doppelhaushälfte Top 4 (Bauphase 1)









### 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.<sup>35</sup>

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.<sup>36</sup>

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.<sup>37</sup>

<sup>35</sup> Vgl. § 3 (1) LBG.

<sup>36</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.1.

<sup>37</sup> 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.<sup>38</sup> 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.<sup>39</sup>

### 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.<sup>40</sup> 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.<sup>41</sup> 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.<sup>42</sup> 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** angewendet 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.<sup>43</sup>
-  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.<sup>44</sup>

<sup>38</sup> Vgl. § 7 (2) LBG.

<sup>39</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.2.

<sup>40</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.3.

<sup>41</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.4.1.

<sup>42</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.5.1.

<sup>43</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-2, Pkt. 1.

<sup>44</sup> 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.<sup>45</sup>

#### 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:<sup>46</sup>

-  **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:

<sup>45</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-3, Pkt. 4.2.2.

<sup>46</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.3.



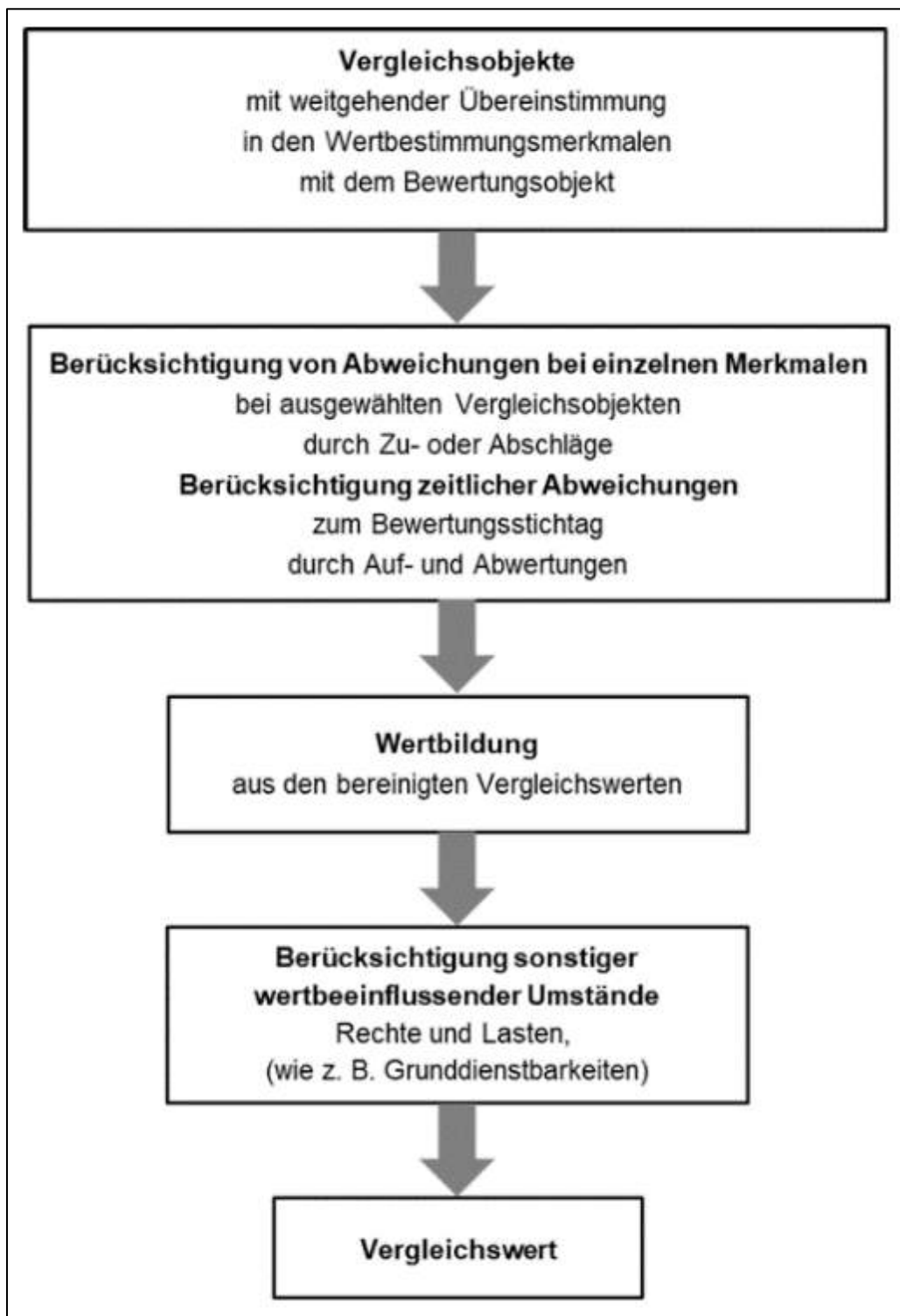


Abbildung 45: Schematischer Ablauf des Vergleichswertverfahrens<sup>47</sup>

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

<sup>47</sup> 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:

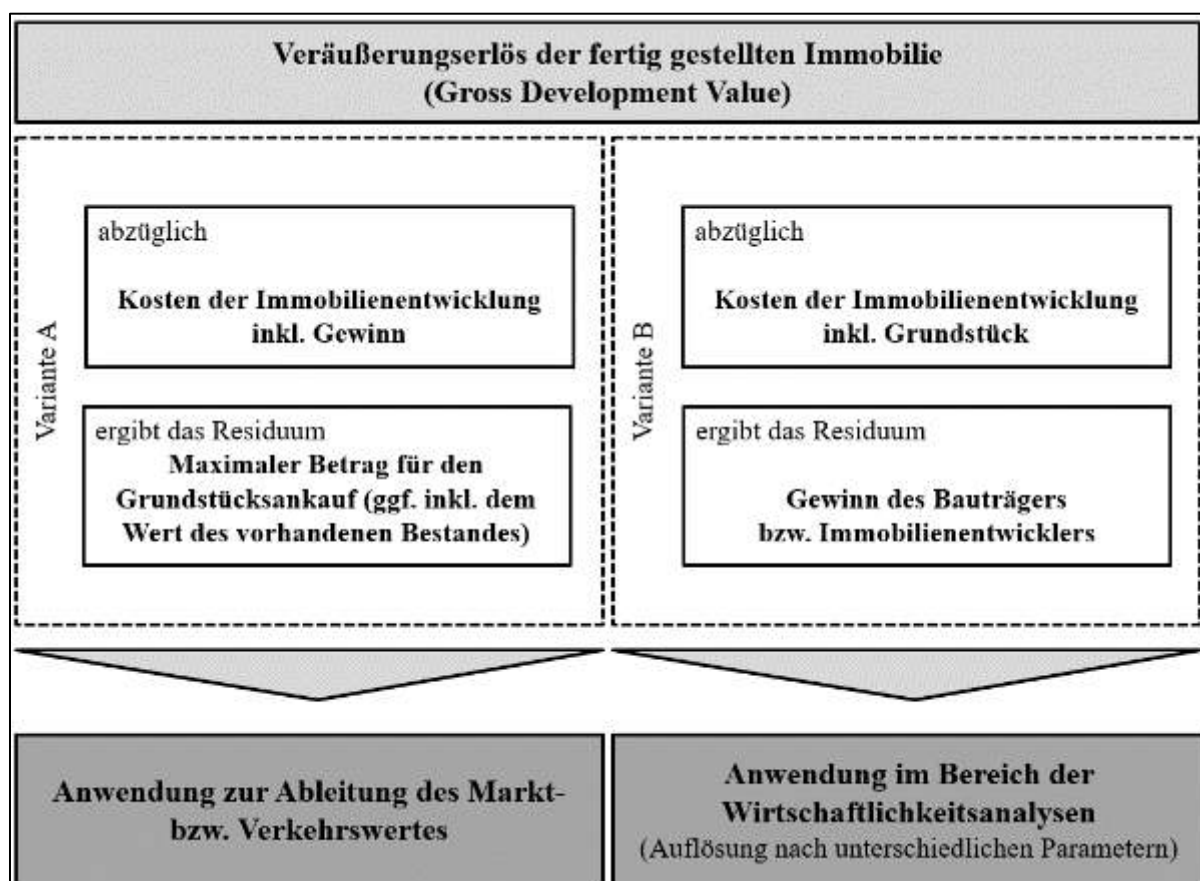


Abbildung 46: Varianten des Residualwertverfahrens<sup>48</sup>

Das Residualwertverfahren bildet als **Kombinationsverfahren** einen zu beurteilenden Sachverhalt in Modellform ab und greift auf Elemente des Sachwertverfahrens und des Ertragswertverfahrens zurück.<sup>49</sup>

<sup>48</sup> Vgl. Reithofer/Stocker (2016), S. 88.

<sup>49</sup> 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.<sup>50</sup>

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

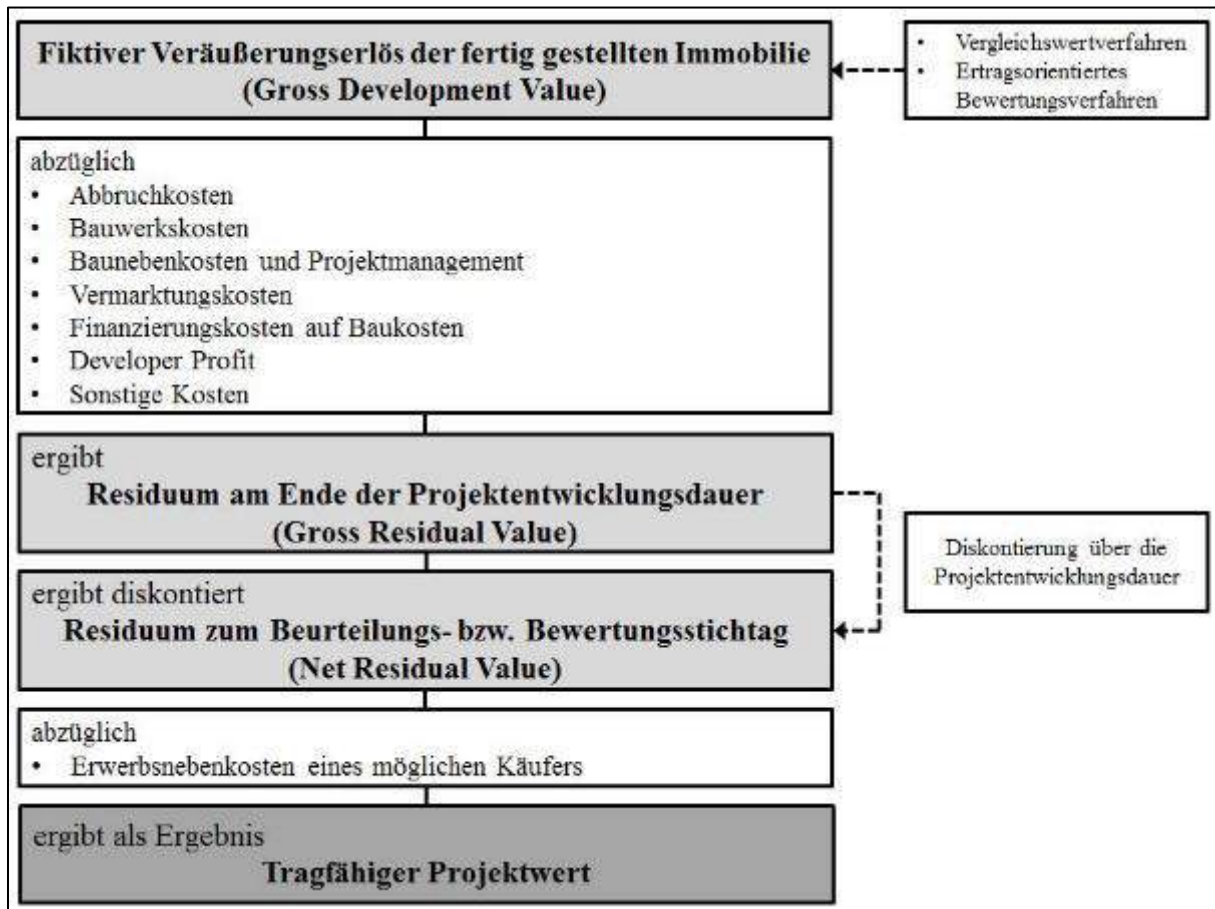


Abbildung 47: Schematische Darstellung des Residualwertverfahrens<sup>51</sup>

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

<sup>50</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-3, Pkt. 4.1.

<sup>51</sup> 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       | Bujejka   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 | Wohn-nutz-fläche | Keller-fläche | Balkon  | Terrasse | Garten-fläche | Gewichtete Nutzfläche | Kaufpreis Eigen-nutzung gesamt | Kaufpreis Eigen-nutzung 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   | Mörkestraße 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   | Mörkestraße 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   | Mörkestraße 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)<br>sehr guter Wohnwert, sehr gute Wohnlage |               |                                                   |                        |                                               |                                               |
| Jahr<br>Preis-<br>spiegel                                                                     | Jahr<br>Bezug | Preis pro<br>m² Nutzfläche                        | Steigerungs-<br>faktor | Durchschnittliche<br>Preissteigerung<br>p. a. | Durchschnittliche<br>Preissteigerung<br>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  $\pm 1,5$ -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 m <sup>2</sup> | 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 m<sup>2</sup> 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       | Bujejka   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 | Wohn-nutz-fläche | Keller-fläche | Balkon  | Terrasse | Garten-fläche | Gewichtete Nutzfläche | Kaufpreis Eigen-nutzung gesamt | Kaufpreis Eigen-nutzung 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   | Mörkestraße 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   | Mörkestraße 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   | Mörkestraße 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)<br>sehr guter Wohnwert, sehr gute Wohnlage |               |                                                   |                        |                                               |                                               |
| Jahr<br>Preis-<br>spiegel                                                                     | Jahr<br>Bezug | Preis pro<br>m² Nutzfläche                        | Steigerungs-<br>faktor | Durchschnittliche<br>Preissteigerung<br>p. a. | Durchschnittliche<br>Preissteigerung<br>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  $\pm 1,5$ -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<br>Stellplatz | Korrigierter<br>Kaufpreis<br>Eigen-<br>nutzung<br>pro m <sup>2</sup> | Anpassung<br>Mikrolage | Anpassung<br>Ausstattung | Anpassung<br>durchschnittliche<br>Wohnungsgröße | Anpassung<br>Größe der<br>Anlage | Anpassung<br>RH/DH/EFH                        | Anpassung<br>eingeschränkte<br>Marktaktivität | Anpassung<br>Zeit | Anpassung<br>Summe | angepasster<br>Vergleichspreis<br>Eigennutzung | herangezogener<br>Vergleichspreis<br>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 m<sup>2</sup> 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         |
| <b>Fiktiver Veräußerungserlös (Gross Development Value)</b>          | <b>3 614,85 m² gewichtete Nutzfläche</b> |              | <b>€ 3 435,53</b> | <b>€ 12 418 923,68</b> |
| <b>Fiktiver Veräußerungserlös (Gross Development Value) gerundet</b> |                                          |              |                   | <b>€ 12 419 000,00</b> |

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:

|                                                                                     |                                                                                                            |                                                  |                            |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------|------|
|  | Hohe Lebensqualität dank optimaler Kombination aus Stadt- und Landleben! PROVISIONSFREI<br>3100 St. Pölten | 112 m²<br>Wohnfläche 112 m²<br>Nutzfläche 241 m² | € 544.400,00<br>€ 4.842,55 | 21   |
|                                                                                     |                                                                                                            |                                                  |                            | Tage |
|  | Stadt trifft Natur: Reihenhaus in wundervoller Lage mit vielen Extras!<br>3100 St. Pölten                  | 112 m²<br>Wohnfläche 112 m²<br>Nutzfläche 168 m² | € 506.400,00<br>€ 4.536,01 | 104  |
|                                                                                     |                                                                                                            |                                                  |                            | Tage |

Tabelle 16: Angebotspreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Teil 1)<sup>52</sup>

<sup>52</sup> Vgl. IMMOUnited GmbH (2026), abrufbar unter: <https://imabis.com/>, abgerufen am: 13. Februar 2026.



|               |                                                                                           |                               |              |            |        |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------|------------|--------|
|               | <p>Erstbezug mit großen Terrassen &amp; Top Ausstattung!<br/>3100 St. Pölten</p> <p> </p> | 118 m <sup>2</sup>            | € 519.000,00 | € 4.392,72 | 118    |
|               |                                                                                           | Wohnfläche 118 m <sup>2</sup> |              |            | Tage   |
|               |                                                                                           |                               |              |            | 1      |
|               |                                                                                           |                               |              |            | Makler |
| Gelistet auf: |                                                                                           |                               |              |            |        |

|               |                                                                                                           |                                |              |            |        |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------|------------|--------|
|               | <p>Investieren in Reihenhäuser in St. Pölten – Wachstum trifft Wohnraum.<br/>3100 St. Pölten</p> <p> </p> | 106 m <sup>2</sup>             | € 448.516,00 | € 4.228,49 | 213    |
|               |                                                                                                           | Wohnfläche 106 m <sup>2</sup>  |              |            | Tage   |
|               |                                                                                                           | Grundfläche 106 m <sup>2</sup> |              |            | 1      |
|               |                                                                                                           |                                |              |            | Makler |
| Gelistet auf: |                                                                                                           |                                |              |            |        |

Tabelle 17: Angebotspreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Teil 2)<sup>53</sup>

Der ermittelte Vergleichswert der bewertungsgegenständlichen zukünftigen Wohnungseigentumsobjekte (Doppelhäuser, Reihenhäuser, Quattrohäuser) beläuft sich durchschnittlich auf rund € 3.436,- pro m<sup>2</sup> 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:

<sup>53</sup> Vgl. IMMOUnited GmbH (2026), abrufbar unter: <https://imabis.com/>, abgerufen am: 13. Februar 2026.

| Kostenpositionen | Position           | Bauwerkskosten | Baukosten | Errichtungskosten | Gesamtkosten |
|------------------|--------------------|----------------|-----------|-------------------|--------------|
| 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<sup>54</sup>

### 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**:

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

| Kostenpositionen | 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<sup>55</sup>

### 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:

<sup>55</sup> Vgl. Popp (2020): Empfehlungen für Herstellungskosten 2020. In: Sachverständige, Heft 2/2020, S. 93.

| Gebäudeteil/<br>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, kunststoffgebundene Dachsteine, Metaldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach | wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Gründächer etc                                                                                           | 1,75   | 0,140 |
| Fassaden                         | 9%   | veriebener 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, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz                                                                | 2,00   | 0,160 |
| Innentüren                       | 4%   | Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter                                        | furnierte Türstöcke (Holz zargen oÄ), solide Türblätter, Qualitätsbeschläge                                                                                             | wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, "schwere" Türblätter, Schließautomatik, 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                                                                                              | Vollausstattung 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, elektronisch gesteuerte 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 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche wie folgt – unter Berücksichtigung der publizierten Kostensätze des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen – ermittelt:

| Ausstattungskategorie                                                                           | 1,00<br>normal | 2,00<br>gehoben     | 3,00<br>hochwertig                                 | Ansätze<br>absolut |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------|----------------------------------------------------|--------------------|
| Bundesland Niederösterreich                                                                     | € 2 900,00     | € 3 600,00          | € 4 300,00                                         |                    |
| Ausstattungskategorie<br>Bewertungsobjekt                                                       | 1,87           |                     |                                                    |                    |
| Herstellungskosten brutto<br>Standardobjekt unter Berücksichtigung<br>der Ausstattungskategorie | € 3 509,00     |                     |                                                    |                    |
| <b>Zu- und Abschläge<br/>vor Stadt-Land-Gefälle</b>                                             | <b>Min.</b>    | <b>Max.</b>         | <b>Ansatz<br/>in Prozent<br/>oder<br/>pauschal</b> | <b>€ 3 509,00</b>  |
| Stadt-Land-Gefälle                                                                              | 0,00%          | -20,00%             | -15,00%                                            | -€ 526,35          |
| <b>Zu- und Abschläge<br/>nach Stadt-Land-Gefälle</b>                                            | <b>Min.</b>    | <b>Max.</b>         | <b>Ansatz<br/>in Prozent<br/>oder<br/>pauschal</b> | <b>€ 2 982,65</b>  |
| Zuschlag überdurchschnittliche Raumhöhe<br>(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          |
| <b>Marktübliche Herstellungskosten brutto (1. Quartal 2025)</b>                                 |                |                     |                                                    | <b>€ 2 684,39</b>  |
| <b>zuzüglich Baupreissteigerung</b>                                                             |                | <b>11,83 Monate</b> | <b>1,26%</b>                                       | <b>€ 33,90</b>     |
| <b>Marktübliche Herstellungskosten brutto</b>                                                   |                |                     |                                                    | <b>€ 2 718,28</b>  |

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                                        | Steigerungs-<br>faktor | Durchschnittliche<br>Preissteigerung<br>p. q. | Durchschnittliche<br>Preissteigerung<br>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;<br>Planungsleistungen, Projektnebenleistungen | Wohn-<br>nutzfläche<br>inkl. Loggia |                                      |                 |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Marktübliche Herstellungskosten                                                 | 3 195,08 m <sup>2</sup>             | € 2 718,28 brutto pro m <sup>2</sup> | -€ 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.<sup>56</sup> 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.

<sup>56</sup> 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;                           | € 8 685 126,26 |                |               |
| Planungsleistungen, Projektnebenleistungen                  |                |                |               |
| 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 Zwischenfinanzierung<sup>2</sup>

### 3.4.1.6 Reserven für Unvorhergesehenes

Reserven für **Unvorhergesehenes** bilden einen Bestandteil der Gesamtinvestitionskosten im Residualwertverfahren.<sup>57</sup> 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;               | € 8 685 126,26 |                |               |
| Planungsleistungen, Projektnebenleistungen      |                |                |               |
| 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

<sup>57</sup> 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 |               |
| Kommunikationsinstrumente 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.<sup>58</sup>

Die Wahl des Zeitraumes der Immobilienentwicklung hängt von den **Marktgepflogenheiten**, der **Art** der zu bewertenden **Immobilie** und dem betrachteten **Immobilienmarkt** ab.<sup>59</sup> 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<sup>60</sup>

Der Sachverständige im vorliegenden Fall von einer **Projektentwicklungslaufzeit** von **rund 2,50 Jahren** aus.

<sup>58</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-3, Pkt. 3.6.

<sup>59</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-3, Pkt. 4.2.1.

<sup>60</sup> 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.<sup>61</sup> 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<sup>62</sup>

Aufgrund der **Projektentwicklungslaufzeit** von **rund 2,50 Jahren** geht der Sachverständige unter Berücksichtigung der o. a. Bandbreiten, der absoluten Größenordnung von einem **Projektentwicklungsgewinn** i. d. H. v. **rund 10,00 % des fiktiven Veräußerungserlöses** aus.

| Entwicklungsgewinn                                   |                                         |                 |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------|
| Fiktiver Veräußerungserlös (Gross Development Value) | € 12 418 923,68                         |                 |
| Projektentwicklungsgewinn                            | 10,00% des fiktiven Veräußerungserlöses |                 |
| Summe                                                |                                         | -€ 1 241 892,37 |

Tabelle 31: Ermittlung des Entwicklungsgewinns

<sup>61</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-3, S. 5, Pkt. 3.1.

<sup>62</sup> 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:

|                                                                                     |                                               |                                     |                 |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------|------------------------|
| <b>Fiktiver Veräußerungserlös (Gross Development Value) gerundet</b>                |                                               |                                     |                 | <b>€ 12 419 000,00</b> |
| <b>Grundstücksaufbereitung und -aufschließung</b>                                   |                                               |                                     |                 |                        |
| Abbruchkosten                                                                       | € 0,00                                        | brutto                              |                 |                        |
| Sonstige Aufschließung                                                              | in marktüblichen Herstellungskosten enthalten |                                     |                 |                        |
| Summe                                                                               |                                               |                                     |                 | € 0,00                 |
| <b>Bauwerk: Rohbau, Technik, Ausbau; Planungsleistungen, Projektnebenleistungen</b> |                                               |                                     |                 |                        |
|                                                                                     |                                               | <b>Wohn-nutzfläche inkl. Loggia</b> |                 |                        |
| Marktübliche Herstellungskosten                                                     | 3 195,08 m²                                   | € 2 718,28 brutto pro m²            | -€ 8 685 126,26 |                        |
| Summe                                                                               |                                               |                                     |                 | -€ 8 685 126,26        |
| <b>Einrichtung</b>                                                                  |                                               |                                     |                 |                        |
| Pauschalansatz                                                                      | € 0,00                                        | brutto pauschal                     |                 |                        |
| Summe                                                                               |                                               |                                     |                 | € 0,00                 |
| <b>Außenanlagen</b>                                                                 |                                               |                                     |                 |                        |
| Sonstige Außenanlagen                                                               | 2,00%                                         |                                     |                 |                        |
| Marktübliche Herstellungskosten sonstige Außenanlagen                               |                                               |                                     | -€ 173 702,53   |                        |
| Summe                                                                               |                                               |                                     |                 | -€ 173 702,53          |
| <b>Zwischenfinanzierung der Baumaßnahmen</b>                                        |                                               |                                     |                 |                        |
| 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          |
| <b>Reserven für Unvorhergesehenes</b>                                               |                                               |                                     |                 |                        |
| 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          |
| <b>Vermarktungskosten</b>                                                           |                                               |                                     |                 |                        |
| Vermittlungsprovision brutto                                                        | 1,80%                                         | € 223 540,63                        |                 |                        |
| Kommunikationsinstrumente brutto                                                    | pauschal                                      | € 0,00                              |                 |                        |
| Summe                                                                               |                                               |                                     |                 | -€ 223 540,63          |
| <b>Entwicklungsgewinn</b>                                                           |                                               |                                     |                 |                        |
| Fiktiver Veräußerungserlös (Gross Development Value)                                | € 12 418 923,68                               |                                     |                 |                        |
| Projektentwicklungsgewinn                                                           | 10,00%                                        | des fiktiven Veräußerungserlöses    |                 |                        |
| Summe                                                                               |                                               |                                     |                 | -€ 1 241 892,37        |
| <b>Residuum am Ende der Projektentwicklungslaufzeit (Gross Residual Value)</b>      |                                               |                                     |                 | <b>€ 1 556 121,43</b>  |

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.<sup>63</sup>

#### 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 Fremdkapital, bei derartigen Immobilienentwicklungen zu orientieren, wodurch das projektbezogene Risiko in diesem Diskontierungszinssatz zu reflektieren ist.<sup>64</sup> 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:

<sup>63</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-3, Pkt. 4.1.

<sup>64</sup> 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 %       |
| <b>Gewichtete durchschnittliche Kapitalkosten</b> | <b>4,69 %</b> |

Tabelle 33: Ermittlung der Weighted Average Cost of Capital im bewertungsgegenständlichen Fall<sup>65</sup>

### 3.4.3.2 Net Residual Value

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

|                                                                                |                       |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Residuum am Ende der Projektentwicklungslaufzeit (Gross Residual Value)</b> | <b>€ 1 556 121,43</b> |
| Weighted Average Cost of Capital                                               | 4,69%                 |
| Projektentwicklungslaufzeit                                                    | 2,50 Jahre            |
| Diskontierungsfaktor                                                           | 0,89184               |
| <b>Residuum zum Bewertungsstichtag (Net Residual Value)</b>                    | <b>€ 1 387 817,44</b> |

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.<sup>66</sup> Die Erwerbsnebenkosten umfassen insb. im Falle einer **direkten Liegenschaftsübertragung** die folgenden Positionen:

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

<sup>65</sup> Vgl. Reithofer/Stocker (2016), S. 156.

<sup>66</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-3, Pkt. 3.2.



#### Sonstige Transaktionskosten

- o Kosten für sonstige juristische Beratung
- o Due Diligence-Kosten
- o 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:

|                                                             |                               |             |                       |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------|-----------------------|
| <b>Residuum zum Bewertungsstichtag (Net Residual Value)</b> |                               |             | <b>€ 1 387 817,44</b> |
| <b>Grundstücksbezogene Steuern und öffentliche Abgaben</b>  |                               |             |                       |
| 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 Pfandrechtes           | 1,20% des Residual Site Value | € 15 123,68 |                       |
| Gerichtsgebühren                                            | € 42,00 pauschal              | € 42,00     |                       |
| Summe                                                       |                               |             | -€ 73 629,00          |
| <b>Vertragserrichtungskosten</b>                            |                               |             |                       |
| 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           |
| <b>Sonstige Transaktionskosten</b>                          |                               |             |                       |
| 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          |
| <b>Tragfähiger Projektwert (Residual Site Value)</b>        |                               |             | <b>€ 1 259 314,21</b> |

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.<sup>67</sup>

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  $\pm 5 \%$ ,
-  um  $\pm 10 \%$ ,
-  um  $\pm 20 \%$ ,

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

<sup>67</sup> 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 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche |
|-----|----------------|-----------|-----------------------|----------------------|-------------------|------------------------------------------------|
| 1   | nein           | Plank     | Altay   Altay         | 630 m <sup>2</sup>   | € 110 000         | € 174,60                                       |
| 2   | nein           | Amberg    | Haunschmid   Thöny    | 893 m <sup>2</sup>   | € 151 000         | € 169,09                                       |
| 3   | nein           | Plank     | Kiss   Kiss           | 1 400 m <sup>2</sup> | € 224 000         | € 160,00                                       |
| 4   | nein           | Plank     | Gundacker   Gundacker | 745 m <sup>2</sup>   | € 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 gesetzt.
-  **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<br>freistehende Einfamilienhäuser<br>600 m² bis 800 m² Grundstücksfläche<br>Bezirk St. Pölten (Land) |                      |                                              |                        |                                               |                                               |
| Jahr<br>Bezug                                                                                                           | Jahr<br>Preisspiegel | sehr gute<br>Wohnlage                        | Steigerungs-<br>faktor | Durchschnittliche<br>Preissteigerung<br>p. a. | Durchschnittliche<br>Preissteigerung<br>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<br>Aufschließungs-<br>kosten | Korrigierter<br>Kaufpreis pro m <sup>2</sup><br>Grundstücks-<br>fläche | Zeitliche<br>Anpassung | Mikro-<br>lage | Grund-<br>stücks-<br>größe | Konfi-<br>gura-<br>tion | Flächen-<br>widmung | Hoch-<br>wasser | einge-<br>schränkte<br>Marktaktivität | Summe<br>Anpas-<br>sungen | Angepasster<br>Vergleichspreis<br>pro m <sup>2</sup> | Herangezogener<br>Vergleichspreis<br>pro m <sup>2</sup> |
|---------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------|----------------------------|-------------------------|---------------------|-----------------|---------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 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                                 |                                        |                                                                        |                        |                |                            |                         |                     |                 |                                       |                           | € 168,44                                             |                                                         |
| Obergrenze                                  |                                        |                                                                        |                        |                |                            |                         |                     |                 |                                       |                           | € 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:

|                                                                                     |                                                                                                                                 |                                                                                                                        |                          |                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|
|  | St. Pölten-Radlberg: Wunderschönes Baugrundstück in Ruhelage und toller Aussicht am Stadtrand von St. Pölten<br>3100 St. Pölten | 580 m <sup>2</sup><br>Wohnfläche 580 m <sup>2</sup><br>Nutzfläche 590 m <sup>2</sup><br>Grundfläche 590 m <sup>2</sup> | € 149.000,00<br>€ 256,90 | 143<br>Tage<br>1<br>Makler |
| Gelistet auf:                                                                       | IMMOBILIEN.NET Scout24 immodirekt.at                                                                                            |                                                                                                                        |                          |                            |
|  | Baugrundstück in St. Pölten-Wagram – 968 m <sup>2</sup> ohne Bauzwang in Siedlungslage<br>3100 St. Pölten                       | 968 m <sup>2</sup><br>Grundfläche 968 m <sup>2</sup>                                                                   | € 299.000,00<br>€ 308,88 | 206<br>Tage<br>1<br>Makler |
| Gelistet auf:                                                                       | IMMOBILIEN.NET Scout24 immodirekt.at dibeo                                                                                      |                                                                                                                        |                          |                            |
|  | Ein guter Grund weiterzulesen....Aufgeschlossen und kein Bauzwang<br>3100 St. Pölten                                            | 1.200 m <sup>2</sup><br>Grundfläche 1.200 m <sup>2</sup>                                                               | € 229.000,00<br>€ 190,83 | 504<br>Tage<br>1<br>Makler |
| Gelistet auf:                                                                       | dibeo                                                                                                                           |                                                                                                                        |                          |                            |

Tabelle 43: Angebotspreise für unbebaute Grundstücke in St. Pölten (Teil 1)<sup>68</sup>

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

Der **ermittelte Bodenwert** für **Bauland Wohngebiete** i. d. H. v. **€ 179,- pro m<sup>2</sup> 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:<sup>69</sup>

-  **Bandbreite Grundstückspreise:** € 90,- bis € 170,- pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
-  **Tendenz:** Stark steigend

Die **o. a. Bandbreiten** aus der **Grundstückspreisübersicht** unterliegen den **folgenden Prämissen**:<sup>70</sup>

-  **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 erhoben, 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 vermarktet.

Der **ermittelte Bodenwert** i. d. H. v. **€ 179,- pro m<sup>2</sup> 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**.

<sup>69</sup> Vgl. o. A. (2025) in: Gewinn, Heft 5/2025, S. 31.

<sup>70</sup> 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        |
| <b>Bodenwert exkl. Aufschließungsabgabe</b>               |             | <b>€ 222 676,00</b> |
| <b>Bodenwert exkl. Aufschließungsabgabe gerundet</b>      |             | <b>€ 222 700,00</b> |

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.<sup>71</sup> 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<sup>72</sup>

<sup>71</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.4.2.

<sup>72</sup> 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        |
| <b>Bodenwert exkl. Aufschließungsabgabe</b>               |             | <b>€ 222 676,00</b> |
| <b>Bodenwert exkl. Aufschließungsabgabe gerundet</b>      |             | <b>€ 222 700,00</b> |
| Bauklassenkoeffizient                                     | 1,25        |                     |
| Berechnungslänge                                          | 35,27 m     |                     |
| Einheitssatz                                              | € 660,00    |                     |
| Aufschließungsabgabe                                      |             | € 29 098,07         |
| <b>Bodenwert inkl. Aufschließungsabgabe</b>               |             | <b>€ 251 774,07</b> |
| <b>Bodenwert inkl. Aufschließungsabgabe gerundet</b>      |             | <b>€ 251 800,00</b> |

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.<sup>73</sup> 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 inkl. Aufschließungsabgabe für Flächenwidmung BW-2WE | 1 244,00 m <sup>2</sup>       | € 251 774,07        |
| <b>Bodenwert gesamt inkl. Aufschließungsabgabe</b>             | <b>1 244,00 m<sup>2</sup></b> | <b>€ 251 774,07</b> |
| <b>Bodenwert gesamt inkl. Aufschließungsabgabe gerundet</b>    | <b>1 244,00 m<sup>2</sup></b> | <b>€ 252 000,00</b> |

|                                                                    |                                        |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Vergleichswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen</b>  | <b>€ 251 774,07</b>                    |
| <b>Sonstige wertbeeinflussende Umstände</b>                        | <b>€ 0,00</b>                          |
| <b>Vergleichswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen</b> | <b>€ 251 774,07</b>                    |
| <b>Verkehrswert (gerundet)</b>                                     | <b>€ 252 000,00</b>                    |
| <b>Vergleichswert pro m<sup>2</sup> Grundstückfläche</b>           | <b>1 244,00 m<sup>2</sup> € 202,57</b> |

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 m <sup>2</sup>       | € 1 259 314,21        |
| Reservefläche (Gemeinschaftsfläche)                          | 1 244 m <sup>2</sup>       | € 251 774,07          |
| <b>Verkehrswert gesamt zum Bewertungsstichtag</b>            | <b>8 214 m<sup>2</sup></b> | <b>€ 1 511 088,28</b> |
| <b>Verkehrswert gesamt zum Bewertungsstichtag (gerundet)</b> | <b>8 214 m<sup>2</sup></b> | <b>€ 1 511 000,00</b> |

Tabelle 48: Verkehrswert gesamt zum Bewertungsstichtag

<sup>73</sup> 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<br>nach Fertigstellung<br>Bauphase 2 und 3          | Bauphase 2 und 3: EUR 12.419.000,–<br>(Euro Zwölfmillionenvierhundertneunzehntausend)        |
| Verkehrswert<br>zum Bewertungsstichtag<br>Bauphase 2 und 3 & RFI | Bauphase 2 und 3 & Reservefläche: EUR 1.511.000,–<br>(Euro Einemillionfünfhundertelftausend) |



*Gerald Stocker*



**Mag. (FH) Gerald Stocker, MBA MRICS**  
CIS ImmoZert CIS HypZert (MLV) REV WAVO WRV IRRV (Hons) CIPS  
Allgemein beideter 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

```
***** 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 777811)
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 777811)
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

|  REPUBLIK ÖSTERREICH<br>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               |  |

## Seite 105 von 160

[illegible]



[illegible]

[illegible]



Einreichplan: RH 4





**PROJEKTZUSAMMENFASSUNG**

**PROJEKTNAME:** Mehrfamilienhaus (MFH) mit 12 Wohneinheiten

**PROJEKTLEITER:** Architekt X

**PROJEKTNUMMER:** 12345

**PROJEKTSTADIUM:** Entwurf

**PROJEKTORT:** Zürich

**PROJEKTDATUM:** 2023

**PROJEKTBESCHREIBUNG:** Das Projekt besteht aus einem MFH mit 12 Wohneinheiten, bestehend aus 3 Dreifamilienhäusern (DFH) und 3 Zweifamilienhäusern (ZFH). Die Wohneinheiten sind wie folgt verteilt:

| Wohneinheit   | Wohnfläche (m²) | Nutzfläche (m²) | Gesamtfläche (m²) |
|---------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| DFH 1         | 120             | 100             | 220               |
| DFH 2         | 120             | 100             | 220               |
| DFH 3         | 120             | 100             | 220               |
| ZFH 1         | 60              | 50              | 110               |
| ZFH 2         | 60              | 50              | 110               |
| ZFH 3         | 60              | 50              | 110               |
| <b>Gesamt</b> | <b>600</b>      | <b>500</b>      | <b>1100</b>       |

**PROJEKTBESCHREIBUNG (Fortsetzung):** Die Wohneinheiten sind wie folgt verteilt:

| Wohneinheit   | Wohnfläche (m²) | Nutzfläche (m²) | Gesamtfläche (m²) |
|---------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| DFH 1         | 120             | 100             | 220               |
| DFH 2         | 120             | 100             | 220               |
| DFH 3         | 120             | 100             | 220               |
| ZFH 1         | 60              | 50              | 110               |
| ZFH 2         | 60              | 50              | 110               |
| ZFH 3         | 60              | 50              | 110               |
| <b>Gesamt</b> | <b>600</b>      | <b>500</b>      | <b>1100</b>       |

**PROJEKTBESCHREIBUNG (Fortsetzung):** Die Wohneinheiten sind wie folgt verteilt:

| Wohneinheit   | Wohnfläche (m²) | Nutzfläche (m²) | Gesamtfläche (m²) |
|---------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| DFH 1         | 120             | 100             | 220               |
| DFH 2         | 120             | 100             | 220               |
| DFH 3         | 120             | 100             | 220               |
| ZFH 1         | 60              | 50              | 110               |
| ZFH 2         | 60              | 50              | 110               |
| ZFH 3         | 60              | 50              | 110               |
| <b>Gesamt</b> | <b>600</b>      | <b>500</b>      | <b>1100</b>       |

**PROJEKTBESCHREIBUNG (Fortsetzung):** Die Wohneinheiten sind wie folgt verteilt:

| Wohneinheit   | Wohnfläche (m²) | Nutzfläche (m²) | Gesamtfläche (m²) |
|---------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| DFH 1         | 120             | 100             | 220               |
| DFH 2         | 120             | 100             | 220               |
| DFH 3         | 120             | 100             | 220               |
| ZFH 1         | 60              | 50              | 110               |
| ZFH 2         | 60              | 50              | 110               |
| ZFH 3         | 60              | 50              | 110               |
| <b>Gesamt</b> | <b>600</b>      | <b>500</b>      | <b>1100</b>       |

**PROJEKTBESCHREIBUNG (Fortsetzung):** Die Wohneinheiten sind wie folgt verteilt:

| Wohneinheit   | Wohnfläche (m²) | Nutzfläche (m²) | Gesamtfläche (m²) |
|---------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| DFH 1         | 120             | 100             | 220               |
| DFH 2         | 120             | 100             | 220               |
| DFH 3         | 120             | 100             | 220               |
| ZFH 1         | 60              | 50              | 110               |
| ZFH 2         | 60              | 50              | 110               |
| ZFH 3         | 60              | 50              | 110               |
| <b>Gesamt</b> | <b>600</b>      | <b>500</b>      | <b>1100</b>       |

**PROJEKTBESCHREIBUNG (Fortsetzung):** Die Wohneinheiten sind wie folgt verteilt:

| Wohneinheit   | Wohnfläche (m²) | Nutzfläche (m²) | Gesamtfläche (m²) |
|---------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| DFH 1         | 120             | 100             | 220               |
| DFH 2         | 120             | 100             | 220               |
| DFH 3         | 120             | 100             | 220               |
| ZFH 1         | 60              | 50              | 110               |
| ZFH 2         | 60              | 50              | 110               |
| ZFH 3         | 60              | 50              | 110               |
| <b>Gesamt</b> | <b>600</b>      | <b>500</b>      | <b>1100</b>       |

**PROJEKTBESCHREIBUNG (Fortsetzung):** Die Wohneinheiten sind wie folgt verteilt:

| Wohneinheit   | Wohnfläche (m²) | Nutzfläche (m²) | Gesamtfläche (m²) |
|---------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| DFH 1         | 120             | 100             | 220               |
| DFH 2         | 120             | 100             | 220               |
| DFH 3         | 120             | 100             | 220               |
| ZFH 1         | 60              | 50              | 110               |
| ZFH 2         | 60              | 50              | 110               |
| ZFH 3         | 60              | 50              | 110               |
| <b>Gesamt</b> | <b>600</b>      | <b>500</b>      | <b>1100</b>       |

**PROJEKTBESCHREIBUNG (Fortsetzung):** Die Wohneinheiten sind wie folgt verteilt:

| Wohneinheit   | Wohnfläche (m²) | Nutzfläche (m²) | Gesamtfläche (m²) |
|---------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| DFH 1         | 120             | 100             | 220               |
| DFH 2         | 120             | 100             | 220               |
| DFH 3         | 120             | 100             | 220               |
| ZFH 1         | 60              | 50              | 110               |
| ZFH 2         | 60              | 50              | 110               |
| ZFH 3         | 60              | 50              | 110               |
| <b>Gesamt</b> | <b>600</b>      | <b>500</b>      | <b>1100</b>       |

**PROJEKTBESCHREIBUNG (Fortsetzung):** Die Wohneinheiten sind wie folgt verteilt:

| Wohneinheit   | Wohnfläche (m²) | Nutzfläche (m²) | Gesamtfläche (m²) |
|---------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| DFH 1         | 120             | 100             | 220               |
| DFH 2         | 120             | 100             | 220               |
| DFH 3         | 120             | 100             | 220               |
| ZFH 1         | 60              | 50              | 110               |
| ZFH 2         | 60              | 50              | 110               |
| ZFH 3         | 60              | 50              | 110               |
| <b>Gesamt</b> | <b>600</b>      | <b>500</b>      | <b>1100</b>       |

**PROJEKTBESCHREIBUNG (Fortsetzung):** Die Wohneinheiten sind wie folgt verteilt:

| Wohneinheit | Wohnfläche (m²) | Nutzfläche (m²) | Gesamtfläche (m² |
|-------------|-----------------|-----------------|------------------|
|-------------|-----------------|-----------------|------------------|

[illegible]



[illegible]

[illegible]



## Bau- und Ausstattungsbeschreibung



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 Reihenhäuser und tlw. als Quadrohaus konzipiert, aufgeschlossen, inkl. Aufschließungsstraßen und PKW-Stellplätze, tlw. Carport mit 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



**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

**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<br>FA ..... vom ..... |

**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

**INHALTSVERZEICHNIS**

|                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b>                                  | <b>7</b>  |
| 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        |
| <b>2. VERSORGUNG</b>                                               | <b>11</b> |
| 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        |
| <b>3. BAUSTELLENGEMEINKOSTEN – EINRICHTUNG</b>                     | <b>12</b> |
| 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        |
| <b>4. ABBRUCHARBEITEN</b>                                          | <b>13</b> |
| 4.1. Allgemein                                                     | 13        |
| <b>5. ERDARBEITEN UND SICHERUNG BEI ERDARBEITEN</b>                | <b>14</b> |
| 5.1. Allgemeines und Kontamination                                 | 14        |
| 5.2. Baugrubensicherung                                            | 14        |
| 5.3. Verfüllen der Baugrube                                        | 14        |
| <b>6. WASSERHALTUNGSARBEITEN</b>                                   | <b>14</b> |
| 6.1. Allgemein                                                     | 14        |
| <b>7. DRAINARBEITEN, ENTWÄSSERUNGSMASSNAHMEN</b>                   | <b>15</b> |
| 7.1. Allgemein                                                     | 15        |
| 7.2. Entwässerungsmaßnahmen                                        | 15        |
| 7.3. Ausführung                                                    | 15        |
| <b>8. KANALISIERUNGSARBEITEN</b>                                   | <b>15</b> |
| 8.1. Allgemein                                                     | 15        |
| 8.2. Niederschlagswasser                                           | 16        |
| 8.3. Rigole                                                        | 16        |

**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

|       |                                                    |    |
|-------|----------------------------------------------------|----|
| 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 Dichteprobe .....        | 20 |
| 15.5. | Nassraumabdichtung .....                           | 20 |
| 16.   | AUSSENANLAGEN .....                                | 20 |
| 16.1. | Gartenflächen, Zuwegung im Grundstückinneren ..... | 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.   | ZIMMERMANNARBEITEN .....                           | 22 |
| 18.1. | Dachaufbau .....                                   | 22 |
| 18.2. | Attikaufbau .....                                  | 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 |



**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

|        |                                                                      |    |
|--------|----------------------------------------------------------------------|----|
| 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.  | Rolläden .....                                                       | 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 |

**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

|        |                                               |    |
|--------|-----------------------------------------------|----|
| 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.  | Probetrieb .....                              | 39 |
| 33.3.  | Dokumentations- und Bestandunterlagen .....   | 39 |



**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

**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 vorgereicht 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<sup>3</sup> und weniger als 0,0001 mg anderer krebserregende flüchtige organische Verbindungen der Kategorien 1A und 1B pro m<sup>3</sup> Baustoff oder 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 Vertragsintegrierenden 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.

**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

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 Planungskordinator, 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,

**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

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/Mieter 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.



**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

**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. Prüfenieur 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.



**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

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

**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 Aufschließungsstraße.

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.

**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

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.

**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

**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.



**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

**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



**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

Einrichtungen betreffen, mit diesen zu koordinieren und abzustimmen. Werden dabei Wasser 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 Aufschließungsstraße 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 Ausführung 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 sickertfähigen Kiesen mit Kies 16/32 (vliesummantelt) auszutauschen.

**8. KANALISIERUNGSARBEITEN**

**8.1. Allgemein**

Kanaliserungsarbeiten sind unter Berücksichtigung der Planung, behördlichen Vorschriften und der ÖNORM B2501 sowie B2503 durchzuführen. Die Oberflächen von Kanaldeckeln sind den jeweiligen Oberflächegegebenheiten 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

**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

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. Bauminzel 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.<br>Anlageninterne Aufschließungstraßen sind der STVO entsprechend zu beschildern.                                      |
| Bodenmarkierung: | gem. Pkt. 26.6<br>Anlageninterne Aufschließungstraßen sind der STVO entsprechend mit den erforderlichen Bodenmarkierungen zu versehen. |

**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

**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. Quelfugenbänder 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**



**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

**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 Küchenoberflächen 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 unterschritten 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.



**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

**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 Kunststoffreibputz, Körnung 1,5 mm, mit Gesimsen entsprechend den Fassadenplänen des Architekten herzustellen. Zwischen zwei verschiedenfarbigen 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 Kunststoffasermierung (keine Baustahlgittermattenarmierung) herzustellen.

**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

**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, Sträucher, Büsche, div. Ziergräser

**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

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.



**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

**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 Verschleißschicht 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. ZIMMERMANN SARBEITEN**

**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. Attikaufbau**

Attikas/Gesimse sind ebenfalls mit Holzunterkonstruktionen aus schichtverleimten Holzplatten zu versehen, vorgerichtet für die Deckung mit Zink-Titanblech. 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.



**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

**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. Schlütterschienen alu-aloxiert oder in Farbton der Fliesen.
- Die Freigabe des AG's für die Fliesenverlegepläne ist einzuholen.
- Revisionstürchen werden verfliesbar ausgeführt.

**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

- 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 farbige Beschichtung, 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

**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

- 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
- Türstapel: 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 (Lüftungsschlitze).

**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 Loggiaausgängen sind, wenn der Niveauunterschied mehr als 15 cm beträgt, Vorlegestufen aus Holz (Konstruktionen mit Tritt- und Setzstufen sowie Wangen),



**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

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)  $\leq 0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$ , U-Wert Rahmen mind.  $1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$
- 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  $\frac{3}{4}$  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.



**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

**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.

**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

**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. Fassadenfarbkonzert und Wahl des AG's.

**25.6. Hausbrieffachanlage**

Raumsparrbriefkästen 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 Paketübernahmestation, unterhalb vom Anschlagkasten der HV.

**25.7. Anschlagkasten für die Hausverwaltung**

Versperrbarer Kasten für die Hausverwaltung gem. Einreichplan, im Bereich der Paketübernahmestation 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 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.

**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

**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 Stiegenaufwangen 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 strömungsgeräuschkundig) zu führen, ausgenommen in Bereichen mit abgehängten Decken. Lüftungsaggregate sind am



**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

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.

- Absperrereinrichtungen, 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, Strangverziehnungen 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



WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF

Baubeschreibung / KE

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

Leitprodukt gem. Ausstattungsliste: Hänge-WC (Flachspüler), Sitzhöhe ca. 44 cm, Sanitärfarbe weiß, mit integriertem Unterputzpülkasten (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 Überlaufgarnitur, entsprechend Fabrikat gem. Ausstattungsliste und ggf. Brausetasse mit Einhandhebelmischer-Unterputzarmatur, Leitprodukt gem. Ausstattungsliste verchromt und dazugehöriger Brause samt Schubstange mind. 800mm und Schlauch.

**Badewannenauflauf:** 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 dazugehöriger Brause samt Schubstange mind. 800mm und Schlauch.

Duschwand / Spritzschutz: allseitig Nurglas, wo nötig Drehtüre; Leitprodukt siehe Ausstattungsliste

*Einbauwaschtisch*

Fabrikat gem. Ausstattungsliste, ca. 640/520 mm, Ausführung Doppelwaschtische lt. planlicher Darstellung. Rosette in ausreichender Größe (Durchmesser) verwenden, mit Einhandhebelmischerbatterie, Fabrikat gem. Ausstattungsliste, verchromt und Röhrensyphon verchromt, lt. Plan des Architekten. Doppelwaschtisch ab einer Wohnungsgröße von 80 m<sup>2</sup> 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.

Waschmaschinenanschluss im Abstellraum: Abwasseranschluss inkl. Unterputzwaschmaschinensiphon sowie Kaltwasseranschluss.

*Balkone und Terrassen:*

**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

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

**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

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 Boilieranlage 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



**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

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

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.



**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

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 geschaltet für EG-Terrasse

**31.5. Küche bzw. Kochnische / Arbeitsbereich in Wohnküche**

Gemäß freigegebener Kucheneinrichtungsplan:

- 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

**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

- 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 (Wechselschalter 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 leerverbohrt 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

**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

- 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 Quattrohaus):

- 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 Paketstation
- 1 Stromkreis für HV-Raum (oder Häuschen)



**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

**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 Dienstleister. 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.



**WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF**

**Baubeschreibung / KE**

3385 Prinzersdorf, Beethovenstraße – Bahnstraße – Schillerstraße

Stand Januar 2024

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 Fernseh Dosen 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. Erstpflge (Polish) für Bodenbeläge hat zu erfolgen.

**33.2. Probetrieb**

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

**33.3. Dokumentations- und Bestandsunterlagen**

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<br>BEETHOVENSTR - BAHNSTR - SCHILLERSTR |                                                                                                                 | WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF<br>AUSSTATTUNGSLISTE<br>BEILAGE ZUR BAUBESCHREIBUNG  |                                                                                |                                                                                                  | Stand Januar 2024                           |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| BEREICH                                                   | KATEGORIE                                                                                                       | BESCHREIBUNG/MASS                                                                | HERSTELLER                                                                     | TYPE                                                                                             | FARBE                                       |
| ALLGEMEINBEREICHE                                         |                                                                                                                 |                                                                                  |                                                                                |                                                                                                  |                                             |
| Technikraum, Anschluß                                     | Technikraum                                                                                                     | Aussussbecken 8/T 565x405 mm                                                     | Hosanit                                                                        | MAXI-2                                                                                           | Edelstahl                                   |
|                                                           |                                                                                                                 | Aussussbecken-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<br>Rockwool/Isover<br>Armaflex/K-Flex                           | Easytec<br>Kautschuk<br>Steinwolle                                                               |                                             |
|                                                           | Installation Lüftung<br>Installation Abwasser                                                                   |                                                                                  | Großhändler Holter/Heinze<br>Poloplast<br>Zehner                               | verzinkter Blechkanal<br>Polokal NG<br>SWH 170                                                   | blau<br>grau                                |
|                                                           |                                                                                                                 | Hebeanlage, falls erf.                                                           |                                                                                |                                                                                                  |                                             |
| Elektroinstallation allg.                                 |                                                                                                                 | Zählerverteiler exkl. Zähler (EVN)                                               | Schrack<br>TRIAX                                                               | Astra Digi 10                                                                                    |                                             |
|                                                           | Allgemeinverteiler Strom<br>SAT-Antenne<br>Notbeleuchtung                                                       | falls wo erf.                                                                    | Schrack                                                                        | Gruppenbatterie                                                                                  |                                             |
|                                                           | Bewegungsmelder<br>Beleuchtung Stellplätze,<br>Technik- und<br>Nebengebäude<br>Aufputz-Schalter<br>Nebengebäude | Deckenmelder                                                                     | Züblin<br><br>Trilux<br><br>Schrack                                            | <br><br>Oleveon<br><br>VISIO                                                                     | 25000 weiß<br><br>alu<br>grau               |
|                                                           | Bewegungsmelder<br>Stellplätze, Außenbereich<br>Pollerleuchte                                                   | Wandmelder mit<br>Kleintierunterdrückung                                         | Züblin<br>Molto Luce                                                           | Infra Garde<br>Yara Fiat Led                                                                     | weiß<br>grau                                |
|                                                           | Brandschutz allgemein                                                                                           | gesamte Anlage                                                                   | Brandschutz-<br>manschetten                                                    | Air Fire Tech                                                                                    |                                             |
|                                                           | Notbeleuchtung<br>Schließanlage                                                                                 | falls erf.                                                                       | Schrack<br>EVVA                                                                | Gruppenbatterie<br>EPS                                                                           |                                             |
| WOHNHÄUSER                                                |                                                                                                                 |                                                                                  |                                                                                |                                                                                                  |                                             |
| WAND-UND BODENBELÄGE                                      |                                                                                                                 |                                                                                  |                                                                                |                                                                                                  |                                             |
| Wohnküche, Zimmer,<br>Vorraum, Abstellraum                | Bodenbelag - Holz                                                                                               | Parkettbelag<br>Sockelleiste                                                     | Weitzer Parkett<br>Neuhofer / Boden Karner<br>Weizer Parkett / Boden<br>Karner | WP Trend 3.0 Eiche<br>Classic A<br>Schweizerleiste<br>Tritt-Setzstufe und<br>seitlich in Parkett | Eiche Classic A<br>Pro Strong Matt<br>Eiche |
|                                                           |                                                                                                                 | Vorlegestufe                                                                     |                                                                                |                                                                                                  | Eiche                                       |
|                                                           |                                                                                                                 | Betonplatten, frostsicher in<br>Kiesbett<br>Hohlkammerrost feingerillt,<br>glatt | FANO                                                                           | WPC25                                                                                            | grau<br>Titangrau                           |
| Nassräume                                                 | Bodenbelag - Platten                                                                                            | keramische Platten<br>L/B 30x60 cm<br>Drittelverband<br>Fugen-Boden<br>Fliesen   | Sintesi                                                                        | NEOS Taupe                                                                                       | taupe                                       |
|                                                           | Wandverfliesung                                                                                                 | L/B 30x60 cm<br>Kreuzverband<br>Fugen -Wand                                      | ARDEX<br>Margres white<br><br>ARDEX                                            | G8 FLEX<br><br>G4 BASIC                                                                          | zementgrau<br>concept<br>brillantweiß       |
|                                                           |                                                                                                                 |                                                                                  |                                                                                |                                                                                                  |                                             |

| 3385 PRINZERSDORF<br>BEETHOVENSTR - BAHNSTR - SCHILLERSTR |                                       | WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF<br>AUSSTATTUNGSLISTE<br>BEILAGE ZUR BAUBESCHREIBUNG                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                  | Stand Januar 2024                                                                              |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                           | Wandspiegel                           | Flächenbündig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Saint Gobain                                                                                                                                        | SGG Miralite Revolution<br>4mm                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                |
| <b>SANITÄRAUSSTATTUNG</b>                                 |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                |
|                                                           | WC                                    | WC-Schale<br>WC-Sitzbrett<br>Drückerplatte<br>Handwaschbecken B/T<br>45,5/35,5 cm<br>Armaturen<br>Waschtisch Siphon                                                                                                                                                                                                                                                                 | GEBERIT<br>GEBERIT<br>GEBERIT<br><br>GEBERIT<br>Grohe<br>Kludi od. Diana                                                                            | Icon<br>Icon<br>Omega 30<br><br>Icon<br>Essence                                                                                                                                                                                  | weiß<br>weiß<br>weiß<br><br>weiß<br>chrom<br>chrom                                             |
|                                                           | Bad                                   | Waschtisch B/T 61x41 cm<br>Armaturen -<br>Waschtischmischer<br>Waschtisch Siphon<br><br>Badewanne B/T 170/75 cm<br>inkl. Styropor Wannenträger<br>Badewannenarmatur<br><br>Brausegarnitur<br>Wannentrennwand<br>Duschasse B/T 90x90 cm inkl.<br>Styroporträger<br><br>Duschtrennwand<br>Brausemischer-Armatur<br><br>Brausegarnitur<br>Handtuchheizkörper mit E-<br>Anschluß (FBHZ) | GEBERIT<br><br>Grohe<br>Kludi<br><br>Kaldewei<br>Grohe<br><br>Grohe<br>Walkin<br>Cayonoplan<br><br>Duscholux<br>Grohe<br>Grohe<br>Vogel&Noot, FENIX | Icon<br><br>Essence<br>Diana 71<br><br>Cayono duo<br>Cosmopolitan<br>Cosmopolitan,<br>Tempesta<br>ESG<br><br>KAL 390/2W<br>Allegra<br>(Nachfolgemodell von<br>Classic)<br>Cosmopolitan<br>Cosmopolitan,<br>Tempesta<br>CBME18060 | weiß<br><br>chrom<br>chrom<br><br>weiß<br>chrom<br>chrom<br><br>weiß<br>chrom<br>chrom<br>weiß |
| <b>FENSTER UND TÜREN</b>                                  |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                |
| Türen                                                     | Wohnungseingangstür<br>WET            | DL 90/200 cm<br>mind. Klimaklasse d3, einbruchshemmend Widerstandsklasse EH2 EI30                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | DANA                                                                                                                                                | EXTERN                                                                                                                                                                                                                           | dark grey,<br>Afro grey                                                                        |
|                                                           |                                       | Zarge<br>Beschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Glutz                                                                                                                                               | Stahlfassungszarge                                                                                                                                                                                                               | dark grey<br>Edelstahl                                                                         |
|                                                           |                                       | Namensschild mit Spion;<br>B/H/T 120/70/7mm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | R&R                                                                                                                                                 | Namensschild mit Spion;<br>Top-Nummer eingraviert                                                                                                                                                                                | Edelstahl                                                                                      |
|                                                           | Wohnungstüren                         | Röhrenspan Türblatt; DL<br>80/200<br>Zarge<br>Beschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | DANA<br>Grundman, Glutz                                                                                                                             | Startegie<br>Holzfassungszarge                                                                                                                                                                                                   | weiß<br>weiß<br>chrom<br>gem.<br>Farbkonzept                                                   |
| Fenster und Fenstertüren                                  | Fenster                               | Kunststofffenster mit<br>Aludeckschale<br>Griff für Fenster und<br>Fenstertüren<br>Lüftungselement Innen<br>Sonnenschutzkasten und<br>Rollobehang<br>Fensterbank Innen<br>Fensterbank Außen                                                                                                                                                                                         | Internorm<br>Internorm<br>Krobath Protech<br>Valetta<br>Helopal                                                                                     | KF310<br><br>HOME PURE für KF310<br>EHA 573<br>RVTI/RVPR, Behnag T37                                                                                                                                                             | weiß<br>gem.<br>Farbkonzept<br>weiß                                                            |
| <b>HKLS INSTALLATION</b>                                  |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                |
|                                                           | Wohnungsstation Heizung               | Wohnungsanschluss                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Danfoss                                                                                                                                             | EvoFlat                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                |
|                                                           | Abluft<br>Bad/WC/AR m WM              | mit Hygroskop, Nachlaufrelais,<br>Dauerschalter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Wernig                                                                                                                                              | Sinent ECO U60                                                                                                                                                                                                                   | weiß                                                                                           |
|                                                           | Waschmaschinen-anschluss              | Eckventile<br>WM-Siphon<br>Kemper                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Weinmann & Schanz<br>Huter und Lechner<br>Fasti plus 574                                                                                            | HL 400                                                                                                                                                                                                                           | chrom                                                                                          |
| <b>ELEKTROINSTALLATION</b>                                |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                |
|                                                           | Gegensprechanlage<br>Schalterprogramm | Video, in Farbe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Legrand<br>Legrand                                                                                                                                  | Bitcino<br>Creo                                                                                                                                                                                                                  | Alu gebürstet<br>weiß                                                                          |

3385 PRINZERSDORF  
BEETHOVENSTR - BAHNSTR - SCHILLERSTR

WOHNHAUSANLAGE PRINZERSDORF  
AUSSTATTUNGSLISTE  
BEILAGE ZUR BAUBESCHREIBUNG

Stand Januar 2024

|                              |                                                                                                                  |                                            |                                                    |                             |                               |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
|                              | Unterputzverteiler;<br>Unterputz-Medienverteiler<br>FI-Schutzschalter<br>Automaten<br>Rauchmelder<br>Wandleuchte | Batterierauchmelder<br>LED direkt/indirekt | Amigo<br><br>Siemens oder Schrack<br>E2<br>Schrack | 04-EGLO                     | weiß<br><br>weiß<br>antrazith |
| STELLPLÄTZE,<br>NEBENGEBAUDE |                                                                                                                  |                                            |                                                    |                             |                               |
|                              | Gartenhäuschen                                                                                                   | Fahrradständer                             | ZIEGLER                                            | Fahrradständer<br>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 Immobilienrentner, 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/Rehugler, 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 Marktgemeinde 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 Mozartstraße 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 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 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 |

## **Anlage 5 – Business Plan**



# **Businessplan Zusammenfassung**

*Stand Jan.2026 – „Go Live“ Strategie und Berechnung*



## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                                |                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Executive Summary .....                                                                                        | 3                                         |
| Kernmerkmale unseres Geschäftsmodells: .....                                                                   | 3                                         |
| Marktpotenzial: .....                                                                                          | 3                                         |
| 1. Unternehmensbeschreibung.....                                                                               | 3                                         |
| 2. Produkte und Dienstleistungen .....                                                                         | 5                                         |
| 2.1 Kerngeschäft: Tokenisierte Immobilieninvestments .....                                                     | 5                                         |
| 2.2 Tokenisierungs-Vorhaben – PROJEKT PRINZERSDORF .....                                                       | 5                                         |
| 2.3 B2B-Dienstleistungen .....                                                                                 | 8                                         |
| 3. Marktanalyse und Wettbewerb .....                                                                           | 11                                        |
| Produkterklärung für Endkunden .....                                                                           | 12                                        |
| Renditemodell und Sicherheit .....                                                                             | 13                                        |
| Beispielrechnung für ein 10.000 € Investment: .....                                                            | 14                                        |
| 5. Risiken-Strategischer Ansatz-Ownitnow .....                                                                 | 15                                        |
| 5.1 Risikobewertungsmatrix .....                                                                               | <b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b> |
| 5.2 Risikominimierungsstrategie .....                                                                          | 15                                        |
| 5.3 Marktumfeld und -entwicklung.....                                                                          | 15                                        |
| 5.4 Zielgruppenanalyse .....                                                                                   | 16                                        |
| 5.5 Wettbewerbsanalyse .....                                                                                   | 16                                        |
| 6. Marketing- und Vertriebsstrategie .....                                                                     | 17                                        |
| 6.1 Marketingbudget und -plan .....                                                                            | 17                                        |
| 6.2 Vertriebskanäle .....                                                                                      | 17                                        |
| 6.3 Pricing-Strategie.....                                                                                     | 17                                        |
| 7. Management und Organisation .....                                                                           | 18                                        |
| 7.1 Organisationsstruktur .....                                                                                | 18                                        |
| 7.2 Beratergremien .....                                                                                       | 18                                        |
| 9. Strategische Vorteile des integrierten Modells .....                                                        | 19                                        |
| 9.1 Fazit .....                                                                                                | 20                                        |
| 10. Ergänzung zum Businessplan: Wesentliche Annahmen und Sensitivitätsanalyse gemäß ESMA-<br>Richtlinien ..... | 22                                        |
| Strategische Ziele des Emittenten .....                                                                        | 22                                        |
| Wesentliche Annahmen des Geschäftsplans (2026–2027) .....                                                      | 23                                        |
| Sensitivitätsanalyse .....                                                                                     | 25                                        |
| Abhängigkeitsverhältnisse .....                                                                                | 28                                        |

## Executive Summary

OWNITNOW ist eine revolutionäre Immobilien-Investmentplattform, die Blockchain-Technologie mit traditionellen Immobilieninvestments verbindet. Unser Geschäftsmodell ermöglicht Anlegern den Zugang zu tokenisierten Immobilienassets mit einer einzigartigen Kombination aus festverzinslicher Rendite (4% p.a.) und der Möglichkeit einer Eintragung durch erstrangige Grundbuchrechte (DINGLICHES RECHT). Sämtliche Abwicklungen sind treuhändisch durch die Anwaltskanzlei META LEGAL verwaltet.

### Kernmerkmale unseres Geschäftsmodells:

- Tokenisierung von Immobilienwerten (1 Token = 1.000 € = 1 Grundbuchanteil)
- Fixe jährliche Rendite von 4%
- Treuhändische Abwicklung durch META LEGAL
- Einzigartige technologische Infrastruktur auf Blockchain-Basis

### Marktpotenzial:

- Österreichisches Marktvolumen für alternative Immobilieninvestments: 2,5 Mrd. €
- Geplante Marktdurchdringung: 25% bis 2030
- Expansionsplan: Deutschland (2026/2027), 2027 UAE

---

## 1. Unternehmensbeschreibung

### 1.1 Unternehmensvision und Mission

**Vision:** OWNITNOW wird die führende europäische Plattform für tokenisierte Immobilieninvestments, die traditionelle Immobilienwerte mit modernster Blockchain-Technologie verbindet und so Investments durch maximale Sicherheit und Transparenz demokratisiert.

**Mission:** Wir bieten privaten und institutionellen Anlegern zugängliche, transparente und sichere Immobilieninvestments mit garantierter Basisrendite und Wertsteigerungspotenzial durch eine technologisch führende Plattform und treuhändische Absicherung.

## 1.2 Rechtsform und Gesellschaftstruktur

Die OWNITNOW GmbH wird als österreichische Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Wien gegründet. Das Stammkapital beträgt 35.000 €, aufgeteilt auf folgende Gesellschafter:

- UNIQUECREO GmbH: 51%
- Strategische Privatinvestoren: 49%

Die Gesellschaft steht unter der Leitung von **Denisa Nicoletta Mihalache** als Geschäftsführer mit umfassender Erfahrung im Internationalen Recht und Technologiesektor.

### Treuhandstruktur:

- META LEGAL Anwaltskanzlei als unabhängiger Treuhänder
- Verwaltung aller Anlegergelder auf treuhändischen Konten
- Vollständige Grundbuchverwaltung und Ausschüttungsabwicklung

## 1.3 Standort und Räumlichkeiten

Der Standort befindet sich im ersten Wiener Gemeindebezirk – Universitätsring 12/1/13 1010 Wien.

## 1.4 Unternehmenshistorie und Meilensteinplanung

- Q1 2025: Gründung der OWNITNOW GmbH
- Q1 2026: FMA-Zulassungsverfahren für ersten Emissionsprospekt
- Q1 2026: Technische Fertigstellung der Plattform
- Q1 2026: Testphase mit ausgewählten Anlegern
- Q2 2026: Offizieller und erweiterter Marktstart in Österreich
- Q4 2026: Expansion nach Deutschland
- Q3 2027: Markteintritt Dubai
- Q3 2026: Expansion in EU Länder

## 2. Produkte und Dienstleistungen

### 2.1 Kerngeschäft: Tokenisierte Immobilieninvestments

#### Investmentstruktur:

- Mindestinvestment: 1.000 € (1 Token)
- Laufzeit: 10 Jahre mit Kündigungsoption nach 5 Jahren
- Jährliche Fixverzinsung: 4% aus Mieteinnahmen
- Geplanter Verkauf nach 5 Jahren an Mieter (inkl. Wertanpassung) (**Projekt Prinzersdorf**)
- Grundbuch Erster Rang durch Kurator - META LEGAL

#### Emissionsprozess:

1. Objektselektion und Due Diligence
2. Bewertung und Beleihungsprüfung
3. Tokenisierung und Prospekterstellung
4. FMA-Genehmigung
5. Platzierung über digitale Plattform
6. Treuhändische Verwaltung durch META LEGAL
7. Grundbucheintragung und laufende Verwaltung

### 2.2 Tokenisierungs-Vorhaben – PROJEKT PRINZERSDORF

#### 1. Projektüberblick

Die Wohnhausanlage Prinzersdorf befindet sich in der Beethovenstraße / Bahnstraße / Schillerstraße in **3385 Prinzersdorf** (Niederösterreich). Entwickelt wird ein Areal mit insgesamt **ca. 8.214 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**, das in drei Bauphasen zu einer modernen Wohnanlage mit gehobener Ausstattungsqualität entwickelt wird. Die Heizung und Warmwasserbereitung erfolgt mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe (nachhaltiger Standard). Das Projekt wird über eine Anleihe tokenisiert – die folgenden detaillierten Kennzahlen dienen als Grundlage für die Bewertung und Investitionsentscheidung.

#### 2. Bauphasen im Detail

##### Bauphase 1 (bereits realisiert)



- **Status:** Abgeschlossen (diente als Referenz für die Gutachtenerstellung).
- **Umfang:** Errichtung von Doppelhäusern
- **Funktion:** Dient als Qualitätsnachweis und zeigt die Marktakzeptanz der geplanten Bauweise.

### **Bauphase 2 (in Planung / Umsetzung ab 2026)**

- **Geplante Fertigstellung:** 10. Mai 2027 (Qualitätsstichtag)
- **Enthaltene Einheiten:**
  - 8 Doppelhaushälften
  - 8 Reihenhäuser
- **Nutzflächen (nach Einreichplanung):**
  - Wohnnutzfläche: **1.641,80 m<sup>2</sup>**
  - Balkonflächen: **71,42 m<sup>2</sup>**
  - Terrassenflächen: **200,10 m<sup>2</sup>**
  - Gartenflächen: **1.283,12 m<sup>2</sup>**
  - **Gewichtete Nutzfläche (nach ÖNORM): 1.827,99 m<sup>2</sup>**
- **Stellplätze:** 32 PKW-Stellplätze (2 pro Einheit), alle als E-Tankstellen vorgerüstet.
- **Fiktiver Veräußerungserlös (Gross Development Value – GDV):**
  - Doppelhäuser: ca. € 3.239.000
  - Reihenhäuser: ca. € 3.083.000
  - **Summe Bauphase 2: € 6.322.000**

### **Bauphase 3 (Erweiterung)**

- **Geplante Fertigstellung:** 10. August 2028 (Qualitätsstichtag)
- **Enthaltene Einheiten:** 16 **Quattrohäuser** (Vierfamilienhäuser)
- **Nutzflächen (laut Projektkalkulation 2024):**
  - Wohnnutzfläche: **1.553,28 m<sup>2</sup>**
  - Balkonflächen: **82,24 m<sup>2</sup>**
  - Terrassenflächen: **233,60 m<sup>2</sup>**
  - Gartenflächen: **1.663,04 m<sup>2</sup>**
  - **Gewichtete Nutzfläche: 1.786,86 m<sup>2</sup>**

- **Stellplätze:** 32 PKW-Stellplätze (2 pro Einheit), ebenfalls E-Tankstellen-vorbereitet.
- **Fiktiver Veräußerungserlös (GDV): € 6.097.000**

### 3. Gesamtprojekt (Bauphase 2 + 3)

| Kennzahl                                | Bauphase 2                         | Bauphase 3                         | Gesamt                                                                |
|-----------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>Wohnnutzfläche</b>                   | 1.641,80 m <sup>2</sup>            | 1.553,28 m <sup>2</sup>            | <b>3.195,08 m<sup>2</sup></b>                                         |
| <b>Gewichtete Nutzfläche</b>            | 1.827,99 m <sup>2</sup>            | 1.786,86 m <sup>2</sup>            | <b>3.614,85 m<sup>2</sup></b>                                         |
| <b>Balkonfläche</b>                     | 71,42 m <sup>2</sup>               | 82,24 m <sup>2</sup>               | <b>153,66 m<sup>2</sup></b>                                           |
| <b>Terrassenfläche</b>                  | 200,10 m <sup>2</sup>              | 233,60 m <sup>2</sup>              | <b>433,70 m<sup>2</sup></b>                                           |
| <b>Gartenfläche</b>                     | 1.283,12 m <sup>2</sup>            | 1.663,04 m <sup>2</sup>            | <b>2.946,16 m<sup>2</sup></b>                                         |
| <b>Anzahl Wohneinheiten</b>             | 16                                 | 16                                 | <b>32</b>                                                             |
| <b>PKW-Stellplätze</b>                  | 32                                 | 32                                 | <b>64</b>                                                             |
| <b>Fiktiver Veräußerungserlös (GDV)</b> | € 6.322.000                        | € 6.097.000                        | <b>€ 12.419.000</b>                                                   |
| <b>Anteilige Grundstücksfläche</b>      | 3.665 m <sup>2</sup><br>(Bauplatz) | 3.305 m <sup>2</sup><br>(Bauplatz) | <b>6.970 m<sup>2</sup></b> (zzgl. 1.244 m <sup>2</sup> Reservefläche) |

### 4. Wertermittlung und Verkehrswerte (Bauphase 2 + 3)

Das Gutachten vom 16. Februar 2026 (Qualitätsstichtag 10. August 2028) ermittelt folgende Werte:

- **Verkehrswert nach Fertigstellung (Gross Development Value) für Bauphase 2 + 3:**  
**€ 12.419.000,--**

*(entspricht dem prognostizierten Marktwert aller 32 Einheiten inkl. Stellplätze nach Fertigstellung)*

- **Verkehrswert zum Bewertungsstichtag (10. Februar 2026) – aktueller Grundstückswert inkl. Entwicklungspotential:**
    - Tragfähiger Projektwert (Bauphase 2+3): **€ 1.259.000**
    - Reservefläche (1.244 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsfläche): **€ 252.000**
    - **Gesamter Verkehrswert (Bauphase 2+3 & Reservefläche): € 1.511.000,-**  
-
  - **Bodenwert pro m<sup>2</sup> (für Vergleichszwecke):**  
Bauflächen: ca. € 180–190/m<sup>2</sup> (inkl. Anschließung)
- 

## 5. Zeitplan und Meilensteine (Bauphase 2 + 3)

- **Bewertungsstichtag:** 10. Februar 2026
- **Baubeginn Bauphase 2:** unmittelbar nach Finanzierung
- **Fertigstellung Bauphase 2:** 10. Mai 2027
- **Baubeginn Bauphase 3:** nach Vorverkaufserfolg der Phase 2
- **Gesamtfertigstellung:** 10. August 2028

## 7. Fazit

Das Projekt **Wohnhausanlage Prinzersdorf** bietet in drei klar definierten Bauphasen insgesamt **48 Wohneinheiten** entwickelt auf einem 8.214 m<sup>2</sup> großen Grundstück und einem prognostizierten Marktwert von ca. **€ 18,4 Mio.** nach Fertigstellung.

## 2.3 B2B-Dienstleistungen

Ab Q3 2026 bieten wir anderen Bauträgern und Projektentwicklern:

### White-Label-Plattform:

- Einmalige Setup-Gebühr
- Monatliche Plattformgebühr
- Transaktionsgebühr: 2% des emittierten Volumens

### **Technologie-Pakete:**

- Blockchain-Infrastruktur
- Compliance-Management
- Investor-Relations-Tools
- Reporting-Systeme

### **Treuhändische Abwicklung durch META LEGAL**

#### **Aufgabenbereich META LEGAL:**

- Verwaltung aller Anlegergelder auf treuhändischen Konten
- Abwicklung der Kaufverträge und Grundbucheintragungen
- Auszahlung der Mieterträge an Anleger
- Abwicklung der Veräußerung
- Verwaltung der Bruchteilseigentumsanteile
- Compliance-Überwachung und regulatorische Reporting

### **Beschreibung der treuhändischen Struktur**

#### **Rechtliche Absicherung durch META LEGAL:**

Die Anwaltskanzlei META LEGAL übernimmt als unabhängiger Treuhänder die vollständige Abwicklung aller transaktionsbezogenen Prozesse. Dies umfasst:

##### **1. Treuhandkontenstruktur:**

- Separate Konten für jedes Immobilienprojekt
- Tägliche Abstimmung und Überwachung – Durch Blockchaintechnologie und Voll Automatisierung.
- Zweifache Freigabe für alle Transaktionen

##### **2. Grundbuchverwaltung:**

- Eintragung der Bruchteilseigentumsanteile
- Verwaltung der Miteigentumsanteile
- Überwachung der Grundbuchseinlagen

##### **3. Ausschüttungsmanagement:**



- Automatisierte quartalsweise Mietausschüttungen
- Finale Veräußerungsausschüttungen
- Steuerliche Behandlung und Reporting

#### **4. Compliance und Regulatory:**

- Einhaltung der FMA-Vorgaben
- Regelmäßiges Reporting an Aufsichtsbehörden
- AML- und KYC-Überwachung

#### **Vorteile dieser Struktur:**

- Maximale Sicherheit für Anleger durch unabhängige Treuhandverwaltung
- Vollständige Transparenz aller Transaktionen
- Professionelle Abwicklung aller rechtlichen Aspekte
- Entlastung der OWNITNOW von operativen Verwaltungsaufgaben

#### **Angepasste Laufzeit- und Exit-Struktur**

##### **Anleihelaufzeit:**

- Gesamtlaufzeit: 10 Jahre
- Vorzeitige Kündigungsmöglichkeit nach 5 Jahren
- Automatischer Exit bei Veräußerung der Immobilie

##### **Exit-Szenarien:**

1. **Planmäßiger Verkauf nach 5 Jahren** an Mieter zu 395.000 €
2. **Vorzeitiger Verkauf** bei überdurchschnittlicher Wertsteigerung
3. **Laufzeitverlängerung** bei Zustimmung der Anleger

##### **Ausschüttungsmodalitäten:**

- halbjährliche Ausschüttung Zinsen durch die Mieterträge
- Schlussausschüttung bei Veräußerung

- Automatisierte Auszahlungen über Treuhandkonto

## 3. Marktanalyse und Wettbewerb

### 3.1 Wettbewerbsanalyse

#### Marktübersicht und Wettbewerbslandschaft

#### Direkte Wettbewerber im DACH-Raum

##### 1. Konventionelle Immobiliencrowdfunding-Plattformen:

- **Propscout, Conda, Wikifolio:** Bieten Immobilieninvestments ab 500-1.000 €
- **Stärken:** Etablierte Marktposition, große Nutzerbasis
- **Schwächen:** Keine Grundbuchabsicherung, keine Festverzinsung

##### 2. Traditionelle Immobilienfonds:

- **REITs, offene Immobilienfonds:** Großvolumige Investments
- **Stärken:** Professionelles Management, regulatorische Absicherung
- **Schwächen:** Hohe Mindestinvestition (25.000-50.000 €), geringe Liquidität

##### 3. Internationale Tokenisierungsplattformen:

- **RealT, Brickblock, Propylon:** Blockchain-basierte Lösungen
- **Stärken:** Innovative Technologie, globale Reichweite
- **Schwächen:** Keine lokale Grundbuchabsicherung, regulatorische Unsicherheiten

#### Wettbewerbsvorteile von OWNITNOW

#### Einzigartiges Wertversprechen:

#### Wettbewerbsvorteile von OWNITNOW:

| Feature                 | OWNITNOW                                                                                                                                                                                  | Traditionelle Plattformen                                                                     | Internationale Plattformen |  |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--|
| -----                   | -----                                                                                                                                                                                     | -----                                                                                         | -----                      |  |
| Grundbuchabsicherung    |  Ja    Nein         |  Nein      |                            |  |
| Fixverzinsung (4% p.a.) |  Ja    Nein         |  Teilweise |                            |  |
| Treuhandverwaltung      |  META LEGAL    Nein |  Nein     |                            |  |

| Mindestinvestment | 1.000 € | 500-1.000 € | 1.000-5.000 € |

| Regulatorische Absicherung | FMA-geprüft | BaFin-geprüft | Varies by jurisdiction |

| Geplanter Exit nach 5J |  Ja |  Nein |  Nein |

### **Einzigartige Verkaufsargumente:**

1. **Rechtliche Absicherung:** Einzige Plattform mit direkter Grundbuchabsicherung plus treuhändischer Verwaltung
2. **Planbarer Exit:** Verkauf nach 5 Jahren zu festgelegtem Preis an Mieter
3. **Kosteneffizienz:** Geringere Bewirtschaftungskosten (2% statt branchenüblicher 15%)
4. **Technologischer Vorsprung:** 2 Jahre Entwicklungsvorsprung durch proprietäre Blockchain-Lösung

### 5. **Einzigartiges Wertversprechen:**

| Feature                    | OWNITNOW                                                                                         | Traditionelle Plattformen                                                                     |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundbuchabsicherung       |  Ja           |  Nein      |
| Zertifizierte Gutachten    |  Ja           |  Teilweise |
| Fixverzinsung (4% p.a.)    |  Ja           |  Nein      |
| Treuhandverwaltung         |  META LEGAL   |  Nein      |
| Regulatorische Absicherung |  FMA-Prospekt |  Variiert  |

### **Technologische Überlegenheit:**

- Eigene Blockchain-Infrastruktur mit Grundbuchintegration
- Automatisierte Ausschüttungen via Smart Contracts
- Echtzeit-Reporting für Investoren
- White-Label-Lösung für B2B-Kunden

## **Produkterklärung für Endkunden**

### **Investmentkonzept OWNITNOW**

## Was ist ein OWNITNOW Investment?

OWNITNOW ermöglicht den Zugang zu erstklassigen Immobilieninvestments bereits ab 1.000 €. Erfolgsversprechende Faktoren für den Erfolg des Unternehmens.

Man erwirbt keine Kryptowährung, sondern **digital repräsentierte Schuldverschreibungen (nachrangige Anleihe)** an konkreten Immobilienobjekten.

### So funktioniert's:

1. **Objektauswahl:** Wir kuratieren lukrative Immobilienprojekte mit stabiler Mietrendite
2. **Tokenisierung:** Jede Immobilie wird in digitale Anteile zu je 1.000 € tokenisiert
3. **Investition:** Wählen der Investitionshöhe (ab 1 Token = 1.000 €)
4. **Ausschüttungen:** halbjährliche Zinsauszahlungen (4%p.a)

## Renditemodell und Sicherheit

### Vorteile im Überblick:

| Leistungsmerkmal                 | Beschreibung                                                | Vorteile                          |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>4% Fixverzinsung</b>          | Garantierte jährliche Ausschüttung aus Mieteinnahmen        | Planbare, regelmäßige Erträge     |
| <b>1.Rang Eintragung</b>         | Investment soll durch „dingliches Recht“ abgesichert werden | Sachhaftung durch Liegenschaften* |
| <b>Professionelle Verwaltung</b> | Vollständige Betreuung durch META LEGAL Treuhand            | wenig administrativer Aufwand     |
| <b>Liquiditätsoption</b>         | Geplanter Sekundärmarkt ab 2026                             | Flexibilität beim Investment      |



*\*die erhöhte Sicherheit besteht nur im Umfang der erfolgreichen Eintragung der Anleger (durch einen gemeinsamen Vertreter) im Grundbuch der von der Emittentin zu erwerbenden Liegenschaften. Die Forderungen gegen die Emittentin selbst sind nachrangig ausgestaltet.*

## Beispielrechnung für ein 10.000 € Investment:

### Investitionsdetails:

- Investitionssumme: 10.000 €
- Anzahl Tokens: 10 (1 Token = 1.000 €)
- Anteil an Immobilie: 2,86% (10.000 € / 350.000 €)

### Jährliche Erträge:

#### 1. Fixverzinsung:

- 4% von 10.000 € = **400 € p.a.**

### Gesamtertrag über 5 Jahre:

**Fixzinsen:** 400 € × 5 = **2.000 €**

**Gesamtertrag vor Steuern:** 2000 €

## 4.2 Risikomanagement

### ImmobilienSelektion:

- Ausschließlich vollvermietete Objekte mit langfristigen Mietverträgen
  - **PROJEKT PRINZERSDORF ALS PRIORISIERENDES PROJEKT und AUSWAHL**
- Mindestmietlaufzeit: 5 Jahre mit Verlängerungsoption
- Bonitätsgeprüfte Mieter mit nachhaltiger Mietzahlungsfähigkeit
- Regionale Diversifikation innerhalb Österreichs

### Wertentwicklung:

- Wertgutachten durch zertifizierte Sachverständige
- Regelmäßige Anpassung an den Verbraucherpreisindex (2% p.a.)
- Kontinuierliche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

### Liquiditätsmanagement:

- Treuhandkonten für alle Anlegergelder
- Separates Ausschüttungskonto für Mieterträge
- Ausreichende Liquiditätsreserven für Sonderausgaben

## 5. Risiken-Strategischer Ansatz-Ownitnow

Die 4tf Ownitnow GmbH setzt sich intensiv mit strategischen Maßnahmen zur internen Risikobewertung und Risikominimierung auseinander, um geschäftliche Risikofaktoren im Vorhinein zu analysieren und diesen entgegenzuwirken. Dazu sollen nach Möglichkeiten ua folgende Strategien angewandt werden:

### 5.1 Risikominimierungsstrategie

#### **Präventive Maßnahmen:**

- Konservative Beleihung
- Regelmäßige Bonitätsprüfungen der Mieter
- Diversifikation über verschiedene Regionen und Immobilientypen

#### **Detektive Maßnahmen:**

- Kontinuierliches Monitoring der Mietzahlungen
- Regelmäßige Objektbegehungen und Zustandsberichte
- Quartalsweise Performance-Reports
- Frühwarnsystem für potenzielle Problemfälle

#### **Korrektive Maßnahmen:**

- Schnelles Eingreifen bei Mietausfällen
- Professionelles Management von Mieterwechseln
- Aktivierung von Mietkautionen bei Zahlungsverzug
- Rechtliche Durchsetzung von Mietforderungen

### 5.2 Marktumfeld und -entwicklung

#### **Österreichischer Immobilienmarkt:**

- Gesamtvolumen Wohnimmobilienmarkt: 450 Mrd. €
- Jährliches Transaktionsvolumen: 12-15 Mrd. €
- Durchschnittliche Mietrendite: 2,5-4,5%

- Nachfrage nach nachhaltigen Wohnprojekten: +15% p.a.

#### **Zielmarkt alternative Immobilieninvestments:**

- Marktvolumen in Österreich: 2,5 Mrd. €
- Wachstumsrate: 12% p.a.
- Digitale Immobilienplattformen: 350 Mio. € (2024)

### 5.3 Zielgruppenanalyse

#### **Primärzielgruppe (B2C):**

- Alter: 35-65 Jahre
- Haushaltsnettoeinkommen: 60.000+ €
- Investitionsvolumen: 20.000-200.000 €
- Digitalaffinität: hoch
- Anlageziele: Kapitalerhalt mit regelmäßigem Ertrag

#### **Sekundärzielgruppe (B2B):**

- Kleinere und mittlere Bauträger
- Projektentwickler mit Volumen 5-50 Mio. €
- Family Offices und Vermögensverwalter

### 5.4 Wettbewerbsanalyse

#### **Direkte Wettbewerber:**

- Konventionelle Immobilienfonds
- Crowdfunding-Plattformen
- Tokenisierungsplattformen (international)

#### **Wettbewerbsvorteile OWNITNOW:**

1. **Rechtliche Absicherung:** Einzige Plattform mit 1.Rand Grundbucheintragung
2. **Technologische Führung:** 2 Jahre Entwicklungsvorsprung
3. **Renditemodell:** Fixzins von 4% p.a

4. **Partnernetzwerk:** Zugänge zu UNIQUECREO-Projekten durch Optionsvereinbarung
- 

## 6. Marketing- und Vertriebsstrategie

### 6.1 Marketingbudget und -plan

**Initiales Marketingbudget:** 60.000 € p.a. (5.000 €/Monat) für die ersten zwei Jahre, bereitgestellt durch die Gesellschafter.

**Marketingmaßnahmen:**

- Digitale Kampagnen (SEO, SEA, Social Media): 45%
- Veranstaltungen und Roadshows: 25%
- Content-Marketing und PR: 20%
- Partnerakquisition: 10%

### 6.2 Vertriebskanäle

**Direktvertrieb:**

- Online-Plattform mit vollständig digitalisiertem Anlageprozess
- Telefonischer Support und Beratung
- Eigene Vertriebsmitarbeiter (ab Jahr 2)

**Indirekter Vertrieb:**

- Kooperationen mit unabhängigen Vermögensberatern
- Partnerprogramm für Finanzintermediäre
- B2B-Vertrieb über Projektentwickler

### 6.3 Pricing-Strategie

**Eigenes Portfolio:**

- Erwerbsmargin: 5-7% auf Kaufpreis
- Jährliche Managementfee: 1,5%
- Performance-Fee: 20%



- **B2B-Dienstleistungen:**
  - Setup-Fee: 30.000 € einmalig
  - Monatliche Plattformgebühr: 500 €
  - Transaktionsfee: 2% des Emissionsvolumens
- 

## 7. Management und Organisation

### 7.1 Organisationsstruktur

#### **Geschäftsführung:**

- CEO: Gesamtverantwortung, Strategie, Investor Relations
- CTO: Technologie, Plattformentwicklung, Security
- CFO: Finanzen, Controlling, Compliance

#### **Mitarbeiterstruktur (Aufbauplan):**

- 2026: 8 Mitarbeiter (Management 3, Technologie 3, Administration 2)
- 2027: 15 Mitarbeiter (+5 Vertrieb, +2 Compliance)
- 2028: 25 Mitarbeiter (+5 Technologie, +5 Operations)
- 2029: 35 Mitarbeiter (internationale Expansion)

### 7.2 Beratergremien

#### **Technologie-Beirat:**

- Blockchain-Experten
- Cybersecurity-Spezialisten

#### **Immobilien-Beirat:**

- Experten für Projektentwicklung
- Rechtsspezialisten für Immobilienrecht

#### **Finanz-Beirat:**

- Kapitalmarktexperten
  - Compliance-Spezialisten
-

## 9. Strategische Vorteile des integrierten Modells

### Synergieeffekte

#### 1. Technologische Skaleneffekte:

- Einmalige Plattform-Entwicklung für beide Geschäftsfelder
- Geringe Grenzkosten für zusätzliche B2B-Kunden
- Gemeinsame Infrastrukturkosten

#### 2. Markterschließung:

- B2B-Kunden als Multiplikatoren für B2C-Geschäft
- Cross-Selling Potenzial zwischen den Segmenten
- Gemeinsame Marke mit doppelter Reichweite

#### 3. Risikostreuung:

- Zwei unabhängige Erlösquellen
- Geringere Abhängigkeit von einzelnen Märkten
- Stabilere Cashflow-Entwicklung

### Wettbewerbsvorteile

#### Für B2C-Kunden:

- Einfachstes Immobilien-Investment mit maximaler Sicherheit
- Mögliche Grundbuchabsicherung
- Professionelle treuhändische Verwaltung

#### Für B2B-Kunden:

- Sofort einsatzfähige White-Label-Lösung
- Geringere Time-to-Market für eigene Tokenisierungen
- Vollständig regulierte Plattform

---

### 4. Expansionsplanung

### Phase 1: Markteinführung (2026-2027)

- Fokus auf österreichischen Markt
- Aufbau von 6-20 eigenen Objekten
- Gewinnung erster 2-10 B2B-Partner

### Phase 2: Wachstum (2027-2029)

- Expansion nach Deutschland
- 40-85 eigene Objekte pro Jahr
- 25-60 B2B-Partner

### Phase 3: Skalierung (2030-2036)

- Internationale Expansion (Dubai, Spanien)
- 115-400 eigene Objekte pro Jahr
- 80-200 B2B-Partner

---

## 9.1 Fazit

Das integrierte Geschäftsmodell mit **B2C-Tokenisierungen** und **B2B-White-Label-Lösungen** zeigt beeindruckende Kennzahlen:

1. **Frühe Profitabilität:** Break-even kann bereits 2026
2. **Exzellente Rendite**
3. **Starker Cashflow**
4. **Skalierbarkeit:** Exponentielles Wachstum ohne zusätzliches Eigenkapital

Die Kombination beider Geschäftsfelder schafft synergistische Effekte, die OWNITNOW zu einem einzigartigen Player im europäischen PropTech-Markt positionieren.

---

### Risikobewertungsmatrix

| Risikokategorie | Eintritts-wahrscheinlichkeit | Potentieller Schaden |  
Gesamtrisikobewertung |

|-----|-----|-----|-----|

|                           |                |        |         |  |
|---------------------------|----------------|--------|---------|--|
| Liquiditätsrisiko         | Mittel         | Mittel | Mittel  |  |
| Marktpreisrisiko          | Niedrig-Mittel | Hoch   | Mittel  |  |
| Zinsänderungsrisiko       | Mittel         | Mittel | Mittel  |  |
| Plattformrisiko           | Niedrig        | Mittel | Niedrig |  |
| Compliance-Risiko         | Niedrig        | Hoch   | Mittel  |  |
| Reputationsrisiko         | Niedrig        | Hoch   | Mittel  |  |
| Wettbewerbsrisiko         | Mittel         | Hoch   | Hoch    |  |
| Regulatorische Änderungen | Mittel         | Hoch   | Hoch    |  |
| Immobilienmarktzyklus     | Hoch           | Hoch   | Hoch    |  |

### **Risikomanagement-Strategie**

#### **Präventive Maßnahmen:**

- Konservative Beleihungswerte (max. 80%)
- Diversifikation über verschiedene Immobilientypen und Standorte
- Regelmäßige Stress-Tests des Portfolios
- Kontinuierliche Überwachung regulatorischer Entwicklungen

#### **Reaktive Maßnahmen:**

- Krisenmanagementplan für verschiedene Szenarien
- Versicherungspaket für Haftpflicht und Cyberrisiken
- Enge Zusammenarbeit mit Aufsichtsbehörden
- Transparente Kommunikation mit Investoren

#### **Frühwarnsystem:**

- Regelmäßige Marktanalysen und Trendmonitoring
- Kontinuierliche Überwachung der Portfolio-Performance
- Frühzeitige Identifikation von Problemimmobilien
- Regelmäßige Überprüfung der Risikomanagementprozesse



Das Risikoprofil zeigt, dass OWNITNOW trotz der innovativen Geschäftsidee ein konservatives Risikomanagement betreibt und durch verschiedene Maßnahmen die Risiken für das Unternehmen und seine Investoren minimiert.

---

## Conclusion

OWNITNOW hat das Potenzial, durch die **Kombination von disruptiver Technologie und profitabler Geschäftsmodell** innerhalb von 5 Jahren den Unicorn-Status zu erreichen. Der Schlüssel zum Erfolg liegt in:

1. **Aggressiver aber kontrollierter Expansion** in ausgewählte Märkte
2. **Strategischer Investor-Partnerships** beyond capital
3. **Diszipliniertes Financial Management** trotz Wachstums
4. **Frühzeitiger Vorbereitung** auf Exit-Optionen

Die PropTech-Branche befindet sich an einem Kipppunkt, wo traditionelle Immobilienmodelle durch Technologie disruptiert werden. OWNITNOW ist positioniert, einer der Gewinner dieser Transformation zu sein – mit einer potentiellen Bewertung von 1 Mrd. €+ bis 2030.

## 10. Ergänzung zum Businessplan: Wesentliche Annahmen und Sensitivitätsanalyse gemäß ESMA-Richtlinien

### Strategische Ziele des Emittenten

Die 4TF OWNITNOW GmbH verfolgt für die Geschäftsjahre 2026 und 2027 folgende strategische Ziele:

- **Markteinführung in Österreich:** Aufbau der Plattform, Gewinnung erster privater Investoren (B2C) sowie Partner (B2B), Tokenisierung einer ersten Tranche eigener Immobilien und Durchführung erster B2B-Projekte.
- **Technologische Entwicklung:** Fertigstellung der proprietären Blockchain-Plattform und der White-Label-Lösung für B2B-Kunden.
- **Regulatorische Absicherung:** Erlangung der FMA-Genehmigung für den ersten Emissionsprospekt und Sicherstellung vollständiger aufsichtsrechtlicher Compliance.

- **Aufbau des B2B-Geschäfts:** Gewinnung einer zweistelligen Anzahl von B2B-Kunden bis Ende 2027 und Etablierung wiederkehrender Erlösströme.
- **Portfolioaufbau:** Steigerung der Anzahl tokenisierter eigener Immobilien auf ein deutlich höheres Niveau als im ersten Jahr.

---

## Wesentliche Annahmen des Geschäftsplans (2026–2027)

Die nachfolgend dargestellten Annahmen bilden die Grundlage für die strategische und operative Planung. Sie beruhen auf Marktanalysen, Erfahrungswerten der Branche sowie internen Schätzungen.

### a. Markt- und Branchenannahmen

- Der europäische Markt für tokenisierte Real-World-Assets (RWA) wächst mit einer jährlichen Rate im Bereich von 30–40 % (basierend auf externen Marktstudien).
- Die österreichische Finanzmarktaufsicht (FMA) erteilt die erforderlichen Genehmigungen für den Emissionsprospekt und die Tokenisierung ohne unerwartete Verzögerungen oder wesentliche Auflagen.
- Das Modell der Grundbuchabsicherung und des tokenisierten Bruchteilseigentums stößt bei privaten und institutionellen Anlegern auf Akzeptanz.

### b. Operative Annahmen (B2C – eigenes Portfolio)

- Die Anzahl der pro Jahr erworbenen und tokenisierten eigenen Immobilien steigt von einem einstelligen Bereich im ersten Jahr auf einen deutlich höheren Wert im zweiten Jahr.
- Jede Immobilie wird zu einem Preis erworben, der unter dem zertifizierten Verkehrswert liegt (konservative Ankauflsmarge).
- Das tokenisierte Volumen pro Objekt deckt einen wesentlichen Teil des Verkehrswerts ab (Beleihungsauslauf unter 90 %).
- Die Immobilien sind bei Erwerb vollvermietet; die monatlichen Mieteinnahmen ermöglichen eine regelmäßige Ausschüttung an die Anleger.
- Die Mieten werden jährlich an die Inflation angepasst (üblicher Index).
- Bewirtschaftungskosten und Instandhaltungsrücklagen werden als Prozentsatz der Mieteinnahmen angesetzt (branchenübliche Größenordnung).

### c. Operative Annahmen (B2B – White-Label-Dienstleistungen)

- Die Anzahl der B2B-Projekte (White-Label-Partner) steigt von einem kleinen einstelligen Bereich im ersten Jahr auf einen zweistelligen Bereich im zweiten Jahr.
- Für jedes Projekt fällt eine einmalige Setup-Gebühr sowie eine wiederkehrende monatliche Gebühr an.
- Zusätzlich wird eine erfolgsabhängige Transaktionsgebühr auf das emittierte Volumen erhoben (Prozentsatz im niedrigen einstelligen Bereich).
- Die durchschnittliche Projektgröße (emittiertes Volumen) bewegt sich in einer Größenordnung, die für mittelständische Immobilienentwickler typisch ist.

#### **d. Kostenannahmen**

- Der Personalaufwand steigt mit dem Ausbau des Teams, bleibt jedoch in der Anfangsphase aufgrund von Gesellschafterleistungen moderat.
- Die Mietkosten für die Büroräumlichkeiten sind für die ersten zwei Jahre auf einem niedrigen Niveau fixiert.
- Einmalige Investitionen in die IT-Infrastruktur fallen im ersten Jahr an; laufende IT-Kosten sind planbar.
- Rechts- und Beratungskosten (insbesondere für die treuhändische Abwicklung) sind als jährliche Pauschale sowie transaktionsabhängig kalkuliert.
- Das Marketingbudget ist für die ersten zwei Jahre festgelegt und ermöglicht eine gezielte Ansprache der Zielgruppen.

#### **e. Finanzierungsannahmen**

- Das Unternehmen verfügt über ein ausreichendes Eigenkapital (Stammkapital) für die Gründungsphase.
- Eine Seed-Finanzierung in signifikanter Höhe wird bis Ende des ersten Jahres eingeworben.
- Bei zeitlichen Differenzen zwischen Objektkauf und Tokenplatzierung kann auf eine kurzfristige Zwischenfinanzierung zu marktüblichen Konditionen zurückgegriffen werden.
- Die steuerlichen Rahmenbedingungen (Körperschaftsteuer) entsprechen den aktuellen österreichischen Regelungen.

## Sensitivitätsanalyse

Die folgende Analyse zeigt, wie sich Veränderungen der wesentlichen Annahmen auf die geplanten Ergebnisse (Umsatz und operatives Ergebnis) auswirken. Die Bewertung erfolgt qualitativ und in relativen Größenordnungen.

### f. Variation der Anzahl der B2C-Objekte

*Annahme: Die Anzahl der tokenisierten eigenen Immobilien weicht um  $\pm 20\%$  bzw.  $\pm 10\%$  vom Plan ab.*

| Szenario         | Auswirkung auf Umsatz und operatives Ergebnis                                                          |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -20 %<br>Objekte | Umsatz sinkt proportional; operatives Ergebnis verringert sich überproportional aufgrund fixer Kosten. |
| -10 %<br>Objekte | Leichter Rückgang von Umsatz und Ergebnis.                                                             |
| +10 %<br>Objekte | Moderater Anstieg von Umsatz und Ergebnis.                                                             |
| +20 %<br>Objekte | Deutlicher Anstieg; operative Marge verbessert sich durch Skaleneffekte.                               |

**Interpretation:** Die Anzahl der eigenen Objekte hat einen **starken Hebel** auf die Ertragslage, da sie direkt die Erlöse aus dem B2C-Geschäft bestimmt.

### g. Variation der Anzahl der B2B-Projekte

\*Annahme: Die Anzahl der B2B-Projekte weicht um  $\pm 20\%$  bzw.  $\pm 10\%$  vom Plan ab.\*

| Szenario       | Auswirkung auf Umsatz und operatives Ergebnis                     |
|----------------|-------------------------------------------------------------------|
| -20 % Projekte | Umsatzrückgang im B2B-Bereich; Gesamtergebnis sinkt moderat.      |
| -10 % Projekte | Geringfügig niedrigeres Ergebnis.                                 |
| +10 % Projekte | Leichter Anstieg.                                                 |
| +20 % Projekte | Überproportionaler Anstieg aufgrund hoher Margen im B2B-Geschäft. |

**Interpretation:** Das B2B-Geschäft wirkt sich aufgrund der hohen Margen **überproportional positiv** auf das Ergebnis aus, auch wenn die absolute Anzahl der Projekte zunächst gering ist.

#### **h. Variation der Marge pro B2C-Objekt**

*Annahme: Die Marge (Differenz zwischen tokenisiertem Volumen und Gesamtkaufpreis) ändert sich um  $\pm 10\%$  bzw.  $\pm 20\%$  (z.B. durch abweichende Kaufpreise oder Verkehrswerte).*

| Szenario    | Auswirkung auf Umsatz und operatives Ergebnis                            |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------|
| -20 % Marge | Deutlicher Rückgang des Ergebnisses; Verlustzone könnte länger anhalten. |
| -10 % Marge | Moderater Rückgang.                                                      |
| +10 % Marge | Spürbare Verbesserung.                                                   |
| +20 % Marge | Starke Ergebnissteigerung.                                               |

**Interpretation:** Die Marge pro Objekt ist ein **zentraler Werttreiber**. Selbst kleine Änderungen wirken sich signifikant auf die Profitabilität aus.

#### **i. Variation der B2B-Transaktionsfee**



*Annahme: Die Transaktionsgebühr (in Prozent des Emissionsvolumens) ändert sich um  $\pm 20\%$ .*

| Szenario     | Auswirkung auf Umsatz und operatives Ergebnis                                            |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| -20 % Gebühr | Leichter Rückgang der B2B-Erlöse.                                                        |
| +20 % Gebühr | Entsprechender Anstieg; die Preiselastizität der Nachfrage wird als gering eingeschätzt. |

**Interpretation:** Die Transaktionsgebühr hat einen **linearen Einfluss** auf die B2B-Erlöse, jedoch ist die Preissensitivität der Kunden begrenzt.

#### j. Variation der Kosten (Personal + Marketing)

\*Annahme: Die Personal- und Marketingkosten weichen um  $\pm 10\%$  ab (gleichsinnige Änderung).\*

| Szenario     | Auswirkung auf operatives Ergebnis |
|--------------|------------------------------------|
| +10 % Kosten | Ergebnis sinkt entsprechend.       |
| -10 % Kosten | Ergebnis steigt leicht.            |

**Interpretation:** Die Kosten sind weniger sensitiv als die Erlösparameter, da sie einen geringeren Anteil an der Gesamtkalkulation ausmachen. Dennoch ist eine disziplinierte Kostenkontrolle wichtig.

---

#### Fazit

Die dargestellten Annahmen basieren auf realistischen Markterwartungen und konservativen Schätzungen. Die Sensitivitätsanalyse zeigt, dass das Geschäftsmodell robust gegenüber moderaten Abweichungen ist. Der größte Einflussfaktor ist die Entwicklung des eigenen Immobilienportfolios (B2C), gefolgt von der Marge pro Objekt. Das B2B-Geschäft bietet zusätzliches Potenzial mit überproportionaler Hebelwirkung.

Bei einer positiven Entwicklung aller Parameter sind deutliche Steigerungen von Umsatz und Ergebnis möglich. Selbst bei negativen Abweichungen im Rahmen von 10–20 % bleibt die geplante operative Entwicklung tragfähig, sofern die Kostenstruktur flexibel angepasst werden kann.

## Abhängigkeitsverhältnisse

### *Abhängigkeit von der Unique Creo Group (Gesellschafter und strategischer Partner)*

Die 4TF OWNITNOW GmbH weist auf eine wesentliche Abhängigkeit von der **Unique Creo Group** hin. Diese Gesellschaft hält 51 % der Anteile an der OWNITNOW GmbH und ist somit Mehrheitsgesellschafterin. Darüber hinaus ist die Unique Creo Group der primäre und in der Anlaufphase exklusive Lieferant für die zu tokenisierenden Immobilienprojekte (u.a. das Projekt "Prinzersdorf").

Diese doppelte Rolle als Mehrheitsgesellschafterin und Hauptlieferant begründet eine enge strategische und operative Verflechtung. Der Geschäftsverlauf von 4TF OWNITNOW GmbH ist in der Anfangsphase wesentlich von der Fähigkeit der Unique Creo Group abhängig, weiterhin geeignete Immobilienprojekte zu entwickeln und der OWNITNOW GmbH zur Tokenisierung zur Verfügung zu stellen. Sollte die Unique Creo Group ihre Geschäftstätigkeit einstellen oder die Zusammenarbeit beenden, wäre das geplante Wachstum des eigenen Portfolios (B2C) erheblich gefährdet.

Diese Partnerschaft sichert 4TF OWNITNOW GmbH jedoch auch einen exklusiven Zugang zu hochwertigen Projekten und schafft Synergien, die einen wesentlichen Wettbewerbsvorteil darstellen. Die langfristige strategische Ausrichtung zielt darauf ab, diese Abhängigkeit durch den Aufbau weiterer, unabhängiger Lieferantenbeziehungen (insb. im B2B-Bereich) zu reduzieren.

**Sollte die Unique Creo Group ihre Geschäftstätigkeit einstellen, die Zusammenarbeit beenden oder ihre Projektpipeline nicht wie geplant realisieren können, wäre die OWNITNOW GmbH nicht in der Lage, die geplanten eigenen Immobilienprojekte (B2C) im vorgesehenen Umfang zu tokenisieren. Dies würde die geplanten Umsätze und das Wachstum des Unternehmens erheblich gefährden.**

### *Abhängigkeit von Schlüsselpersonen*

Der Erfolg der 4TF OWNITNOW GmbH ist in der Anfangsphase in hohem Maße von der persönlichen Mitarbeit und dem Fachwissen ihrer Gründer und Geschäftsführer abhängig. Als Schlüsselpersonen sind hier insbesondere zu nennen:

- **Denisa Nicoletta Mihalache (Geschäftsführerin):** Verantwortlich für die Gesamtstrategie, die Unternehmensführung, rechtliche Rahmenbedingungen und Investorenbeziehungen. Ihr Erfahrungsschatz im internationalen Recht und Technologiesektor ist für die regulatorische Navigation und den Markteintritt von zentraler Bedeutung.
- **Das technische Führungsteam (CTO):** Verantwortlich für die Entwicklung, Sicherheit und Skalierbarkeit der proprietären Blockchain-Plattform und der White-Label-Lösung. Ein Weggang dieser Person(en) könnte zu erheblichen Verzögerungen in der technologischen Weiterentwicklung und im Plattformbetrieb führen. Durch den Einsatz einer White Label Lösung in enger

Kooperation und eigener Weiterentwicklung ist auch hier auf den Verweis der Abhängigkeit des Drittanbieters in der Anfangsphase zu verweisen. Die Simplytokenized GmbH hat hierzu die Nutzungsrechte und auch die Source Codes der Plattform samt Neuentwicklungen der 4tf Ownitnow GmbH zur Verfügung gestellt.

Um dieses Risiko zu minimieren, setzt 4TF OWNITNOW GmbH auf folgende Maßnahmen:

- Aufbau eines qualifizierten Zweitteams in der Technologieentwicklung.
- Detaillierte Dokumentation aller Prozesse und des Quellcodes.
- Abschluss von langfristigen Verträgen und wettbewerbsfähigen Vergütungsmodellen mit den Schlüsselpersonen.
- Aufbau eines erfahrenen Beirats, der das Management strategisch unterstützt.

*Für die Geschäftstätigkeit erforderliche Vermögenswerte, die nicht im Eigentum der Emittentin sind*

Für die operative Geschäftstätigkeit der 4 TF OWNITNOW GmbH sind folgende wesentliche Vermögenswerte relevant, die sich nicht im Eigentum der Gesellschaft befinden:

- **Technologie-Plattform (Entwicklungsphase):** Die proprietäre Blockchain-Plattform und die White-Label-Lösung befinden sich derzeit in der Entwicklung. Bis zu ihrer Fertigstellung und vollständigen Überführung in das Eigentum der 4 TF OWNITNOW GmbH können Teile der Infrastruktur (z.B. Entwicklungsumgebungen, bestimmte Bibliotheken) auf Lizenzen oder Dienstleistungen Dritter angewiesen sein.
- **Eingesetzte Drittanbieter-Dienste:** Für den Betrieb der Plattform werden übliche Drittanbieter-Dienste (Hosting, Cloud-Services, Zahlungsdienstleister, KYC/AML-Dienstleister) genutzt, die nicht im Eigentum von OWNITNOW stehen. Ein Ausfall oder eine Kündigung dieser Dienste könnte den Plattformbetrieb vorübergehend beeinträchtigen.
- **Treuhanddienstleistungen:** Die gesamte Abwicklung der Anlegergelder, Grundbucheinträge und Ausschüttungen erfolgt durch die unabhängige Anwaltskanzlei **META LEGAL**. **Diese Dienstleistung ist eine essenzielle Grundlage des Geschäftsmodells und wird von OWNITNOW zugekauft. Eine Beendigung dieser Partnerschaft ohne rechtzeitige Alternative könnte zu einem vorübergehenden Stillstand der Emissionstätigkeit führen.** OWNITNOW begegnet diesem Risiko durch eine langfristige vertragliche Bindung und die regelmäßige Evaluierung alternativer Treuhandpartner. 4TF OWNITNOW GmbH besitzt keine eigene Treuhandgesellschaft. Die getroffene

Vereinbarung mit META LEGAL zielt auf eine langfristige Partnerschaft ab,  
dennoch besteht ein operationelles Risiko bei einem Wechsel des Dienstleisters.

|                                                                                   |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Unterzeichner</b>                                                                                                                                  | Österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                   | <b>Datum/Zeit-UTC</b>                                                                                                                                 | 2026-03-02T12:56:02+01:00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                   | <b>Prüfinformation</b>                                                                                                                                | Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:<br><a href="https://www.signaturpruefung.gv.at">https://www.signaturpruefung.gv.at</a><br>Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter:<br><a href="https://www.fma.gv.at/amtssignatur">https://www.fma.gv.at/amtssignatur</a> |
| <b>Hinweis</b>                                                                    | Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |