

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

der BLNr. 28 (82/877 Anteile) verbunden mit

Wohnungseigentum an **W 13**

und der BLNr. 29 (66/877 Anteile) verbunden mit

Wohnungseigentum an **W 14**

der Liegenschaft

EZ 841, KG 05207 Himberg

Geschäftszahl: 2 E 524/26x

Bezirksgericht: Schwechat

Adresse: 2325 Himberg, Erberpromenade 13a

Stichtag: 20.05.2026

Inhaltsverzeichnis

1	AUFTRAGSGRUNDLAGEN UND ALLGEMEINES	5
1.1	AUFTRAGGEBER	5
1.2	GESCHÄFTSZAHL	5
1.3	BETREIBENDE PARTEI	5
1.4	Verpflichtete ParteiEN	5
1.5	AUFTRAG/ZWECK	5
1.6	BEFUNDAUFNAHME UND ANWESENDE PERSONEN	5
1.7	BEWERTUNGSSSTICHTAG	6
1.8	BEWERTUNGSGRUNDLAGEN	6
1.9	Allgemeine Vorbemerkungen	7
1.10	HINWEISPFLICHT	7
1.11	UNABHÄNGIGKEIT DES GUTACHTERS UND SORGFALTSMASSTAB	8
2	BEFUND	9
2.1	GRUNDBUCHSSTAND (EINGESCHRÄNKT AUF BLNR 28 und 29)	9
2.1.1	Gutsbestand (A-Blatt)	11
2.1.2	Eigentumsverhältnisse (B-Blatt)	11
2.1.3	Lasten (C-Blatt)	11
2.2	LAGE	12
2.2.1	Verkehrsanbindung	13
2.2.2	Infrastruktur	14
2.3	GRUNDSTÜCK	15
2.3.1	Größe, Maße, Form und Topographie	15
2.3.2	Anschlüsse, Aufschließung, Anbindung an das öffentliche Gut	15
2.3.3	Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen	16
2.3.4	Gefahrenzonen	17
2.3.5	Kontamination	19
2.3.6	Lärmbelästigung	20
2.3.7	Senderkataster	23
2.4	BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES UND DER AUSSENANLAGEN	24
2.4.1	Bewilligungsstand	25
2.4.2	Konstruktion und Ausstattung	26
2.4.3	Bau- und Erhaltungszustand	26
2.4.4	Energieausweis	27
2.5	BESCHREIBUNG DER WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKTE	28
2.5.1	Nutzfläche und Grundriss	28
2.5.2	Gebäudehöhe	30
2.5.3	Bau- und Erhaltungszustand	30
2.5.4	Kellerabteil	30
2.5.5	Stellplatz	31
2.6	MONATSVORSCHREIBUNG; REPARATURRÜCKLAGE	32
2.7	BESTANDSRECHTE; SONSTIGE VERTRÄGE; RECHTE DRITTER	32
3	GUTACHTEN	33

3.1	BEWERTUNGSMETHODE	33
3.1.1	Definition	33
3.1.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	34
3.1.3	Vergleichswertverfahren	34
3.1.4	Residualwertverfahren	35
3.2	WERTWERMITTLUNG MITTELS RESIDUALWERTVERFAHREN	35
3.2.1	Wohnungseigentumsrechtlicher Hinweis	35
3.2.2	baurechtliche Rahmenbedingungen	35
3.2.3	Ermittlung des fiktiven Veräußerungserlöses (Vergleichswertverfahren)	36
3.2.4	Ausbaukosten	41
3.2.5	Erzielbare Fläche	41
3.2.6	erwartete Gesamtentwicklungszeit	41
3.2.7	Baukostenfinanzierung	41
3.2.8	Developer-Gewinn	42
3.2.9	Entwicklungs- und Verwertungskosten	42
3.2.10	Finanzierungskosten der Projektentwicklungszeit	42
3.2.11	Erwerbsnebenkosten	42
3.2.12	Ermittlung des Residualwertes des Rohdachbodens	42
3.2.13	Verkehrswert	43
4	ZUSAMMENFASSUNG	44
5	ANLAGEN	45
5.1	FOTODOKUMENTATION	45
5.1.1	Außenfotos	45
5.1.2	Allgemeinflächen	47
5.1.3	Keller	48
5.1.4	Dachgeschoß	49
5.2	BETRIEBSKOSTENVORSCHREIBUNG 06/2026	52
5.2.1	Top 13	52
5.2.2	Top 14	52
5.3	VORAUSSCHAU 2026	53
5.4	PROTOKOLL DER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG VOM 24.11.2025	55
5.5	EINZEL- UND UMSATZSTEUERABRECHNUNG 2025	57
5.5.1	Top 13	57
5.5.2	Top 14	60
5.6	AUSZÜGE AUS BAUAKT	63

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte Bezirk Bruck/Leitha und Umgebung.....	12
Abbildung 2: Übersichtskarte Teilbereich von Himberg	12
Abbildung 3: Luftbild nächste Umgebung.....	13
Abbildung 4: Bahnanbindung	14
Abbildung 5: DKM-Auszug.....	15
Abbildung 6: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	16
Abbildung 7: HORA-Pass.....	18
Abbildung 8: Straßenlärm	20
Abbildung 9: Schienenlärm	21
Abbildung 10: Fluglärm	21
Abbildung 11: Pistensystem	22
Abbildung 12: äquivalente Dauerschallpegel.....	22
Abbildung 13: Senderkataster	23
Abbildung 14: Auszüge Einreichplan, bewilligt am 09.12.1997 bzw. 07.03.2005.....	24
Abbildung 15: Auszüge Einreichplan, bewilligt am 09.12.1997 bzw. 07.03.2005.....	25
Abbildung 16: Genehmigungsvermerk auf ursprünglichen Einreichplan	25
Abbildung 17: Genehmigungsvermerke auf Einreichplan Dachgeschoßausbau.....	26
Abbildung 18: Auszüge Energieausweis vom 30.09.2021	27
Abbildung 19: Auszug Einreichplan, bewilligt am 09.12.1997 bzw. 07.03.2005.....	28
Abbildung 20: Auszug Einreichplan, bewilligt am 09.12.1997 bzw. 07.03.2005.....	29
Abbildung 21: Auszug Nutzwertgutachten.....	30
Abbildung 22: Auszug Einreichplan, bewilligt am 09.12.1997 bzw. 07.03.2005.....	30
Abbildung 23: Auszug Einreichplan, bewilligt am 09.12.1997 bzw. 07.03.2005.....	31
Abbildung 24: Auszug Verschreibung 06/2026 – Top 13	32
Abbildung 25: Auszug Verschreibung 06/2026 – Top 14	32
Abbildung 26: Preisentwicklung ETW, Bezirk Bruck/Leitha	38

1 AUFTRAGSGRUNDLAGEN UND ALLGEMEINES

1.1 AUFTRAGGEBER

Bezirksgericht Schwechat, 2320 Schwechat, Schloßstraße 7, Herr Rat Mag. Andreas Freisinger, mit Beschluss vom 13.04.2026

1.2 GESCHÄFTSZAHL

Exekutionssache: 2 E 524/26x

1.3 BETREIBENDE PARTEI

WE Erberpromenade 13a vertr.durch Karl und Gertrude Radunsky OHG
Erberpromenade 3a
2325 Himberg

vertreten durch

Mag. Markus Michtner
Fichtegasse 2A
1010 Wien
Rechtsanwalt

1.4 VERPFLICHTETE PARTEIEN

Stadthaus Immobilien GmbH - Firmenbuchnummer 425297m
Thaliastraße 21
1160 Wien
Firmenbuchnummer: 425297m

1.5 AUFTRAG/ZWECK

Der Sachverständige wird beauftragt, ein Gutachten über die Beschreibung und Schätzung der mit hg. Beschluss vom 20.02.2026 bewilligten Zwangsversteigerung der Liegenschaftsanteile

1. Grundbuch 05207 Himberg, EZ 841, BLNr. 28, 82/877-Anteile, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W13; Liegenschaftsadresse: Erberpromenade 13a, 2325 Himberg
2. Grundbuch 05207 Himberg, EZ 841, BLNr. 29, 66/877-Anteile, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W 14; Liegenschaftsadresse: Erberpromenade 13a, 2325 Himberg

zu erstatten.

1.6 BEFUNDAUFNAHME UND ANWESENDE PERSONEN

Die Befundaufnahme wurde in der Zeit von 09:00 Uhr bis 09:45 Uhr durchgeführt.

Die verpflichtete Partei war bei der Befundaufnahme nicht anwesend.

Die Befundaufnahme erfolgte in zeitweiser Anwesenheit von Herrn Pomassl, einem Wohnungseigentümer, der im Auftrag der Hausverwaltung Karl und Gertrude Radunsky OHG den Zutritt zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft ermöglichte.

Die Türen zu den Dachbodenräumen standen bei Eintreffen des Sachverständigen offen.

1.7 BEWERTUNGSTICHTAG

Bewertungstichtag ist der Tag der Befundaufnahme, somit der 20.05.2026.

1.8 BEWERTUNGSGRUNDLAGEN

Dem Sachverständigen standen sowohl die von ihm erhobenen als auch die vom Gericht bzw. von der zuständigen Hausverwaltung übergebenen Unterlagen und Grundlagen sowie die einschlägigen Erkenntnisse aus Literatur und Wissenschaft zur Verfügung.

- Eigene Fotodokumentation
- Auskünfte und Unterlagen der Hausverwaltung Karl und Gertrude Radunsky OHG:
 - Betriebskostenvorschreibungen für 06/2026
 - Vorausschau für das Jahr 2026
 - Betriebskostenabrechnung 2025
 - Protokoll der Eigentümerversammlung vom 19.11.2025
 - Energieausweis vom 30.09.2021
 - Nutzwertgutachten
- Einsichtnahme in den Bauakt am 27.05.2026
- Grundbuchsauszug der Liegenschaft vom 08.05.2026
- Erhebungen am Grundbuch: TZZ 1832/1964, 812/1973, 2090/1999, 1994/2000, diverse Kaufverträge
- DKM – Auszug (Auszug der digitalen Katastermappe)
- Flächenwidmungsplan
- Internetabfragen (geoland.at, hora.gv.at, umweltbundesamt.at, noe.gv.at, laerminfo.at, senderkataster.at, flugspuren.at, vor.at, himberg.gv.at)
- Erhebungen am örtlichen Immobilienmarkt
- Eigene Vergleichspreissammlung aufgrund beruflicher Tätigkeit
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF
- Ö-NORM B 1802-1 bis 3
- Baukosten Empfehlungen des Hauptverbandes
- Fachliteratur:
 - Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
 - Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
 - Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, 2019
 - Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
 - Kothbauer, Mietrecht Österreich, 2021
 - Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien, 2011
 - Ross/Brachmann/Holzer/Renner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage, 2005

- WEKA Business Solutions GmbH, Liegenschaftsbewertung in der Praxis, 2025
- SV-Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020
- Seiser, Die Nutzungsdauer, 2020
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich

1.9 ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN

Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. Nr. 150/1992, sowie der ÖNORM B 1802-1 bis 3 erstellt. Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 2 Abs. 2 LBG. Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der Geldlastenfreiheit.

Das Bestehen von außerbücherlichen Rechten oder Lasten konnte vom Sachverständigen nicht festgestellt werden. Solche können nur berücksichtigt werden, wenn sie bekanntgegeben wurden. Da im konkreten Fall keine entsprechenden Angaben vorliegen, erfolgt die Verkehrswertermittlung ausschließlich auf Grundlage der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten bestehen.

Die Wertermittlung erfolgt unter der Annahme, dass der unterstellte Dachgeschoßausbau nach den zum Bewertungsstichtag maßgeblichen baurechtlichen Bestimmungen ohne Verpflichtung zur Errichtung oder Nachrüstung eines Personenaufzuges baubehördlich bewilligungsfähig ist.

Die im Befund dargelegten Sachverhalte basieren auf den übergebenen bzw. vom Sachverständigen eingeholten Unterlagen sowie auf den im Zuge der Befundaufnahme durch Augenschein feststellbaren Gegebenheiten. Insbesondere die Befundung des Bau- und Erhaltungszustands der Baulichkeiten erfolgt ausschließlich durch äußeren Augenschein am Tag der Befundaufnahme.

Soweit im Gutachten technische Einrichtungen, Anlagen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstige Sanitär- und Elektroinstallationen erwähnt werden, wurden diese nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft. Sofern derartige Anlagen vorhanden sind, wird deren ordnungsgemäße Funktion bei der Bewertung unterstellt. Ebenso wird unterstellt, dass für den Betrieb der Anlagen die erforderlichen behördlichen Bewilligungen vorliegen. Solche Einrichtungen werden in der Bewertung nur berücksichtigt, soweit sie mit dem Bewertungsobjekt baulich verbunden sind.

Im Verkehrswert werden Fahrnisse, Inventar sowie Einrichtungsgegenstände nicht berücksichtigt.

Alle Währungsangaben sind in Euro ausgewiesen, sämtliche Flächenangaben in Quadratmetern.

1.10 HINWEISPFLICHT

Gemäß ÖNORM B 1802-1, Punkt 4.4, kann das Ergebnis einer Immobilienbewertung aufgrund der Unsicherheit einzelner bewertungsrelevanter Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Der ermittelte Verkehrswert bedeutet daher nicht, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt tatsächlich erzielbar ist.

Das gegenständliche Gutachten bezieht sich ausschließlich auf den Bewertungsstichtag. Änderungen der tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse nach diesem Zeitpunkt können zu einer abweichenden Beurteilung des Verkehrswertes führen.

1.11 UNABHÄNGIGKEIT DES GUTACHTERS UND SORGFALTSMASSSTAB

Der gefertigte Sachverständige erklärt, das gegenständliche Gutachten unabhängig, objektiv und unparteiisch nach bestem Wissen und Gewissen erstellt zu haben. Die Gutachtenserstattung erfolgte unter Anwendung der im jeweiligen Fachgebiet anerkannten Grundsätze sowie unter Einhaltung der für allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige geltenden Sorgfaltspflichten.

2 BEFUND

2.1 GRUNDBUCHSSTAND (EINGESCHRÄNKT AUF BLNR 28 UND 29)



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 05207 Himberg
BEZIRKSGERICHT Schwechat

EINLAGEZAHL 841

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 28, 29 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 392/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
878/6 GST-Fläche 1963
Bauf.(10) 259
Gärten(10) 982
Sonst(40) 722 Erberpromenade 13a

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)

***** A2 *****
1 a 1832/1964 Geh- und Fahrrecht über Gst 878/7 sowie Recht des
Wasserbezuges aus dem auf Gst 878/8 befindlichen Pumpenhauses
2 a 812/1973 Recht zur Führung und Erhaltung einer Kanal- und Wasserleitung
über Gst 878/7 878/8

***** B *****

28 ANTEIL: 82/877

Stadthaus Immobilien GmbH (FN 425297m)

ADR: Thaliastraße 21, Wien 1160

a 1994/2000 Wohnungseigentum an W 13

d 3654/2020 IM RANG 80/2020 Kaufvertrag 2020-01-09 Eigentumsrecht
vorgemerkt

e 5423/2020 Rechtfertigung

29 ANTEIL: 66/877

Stadthaus Immobilien GmbH (FN 425297m)

ADR: Thaliastraße 21, Wien 1160

a 1994/2000 Wohnungseigentum an W 14

d 3654/2020 IM RANG 80/2020 Kaufvertrag 2020-01-09 Eigentumsrecht
vorgemerkt

e 5423/2020 Rechtfertigung

***** C *****

1 a 2090/1999 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG

36 auf Anteil B-LNR 28 29

a 2503/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 wg. EUR 1.543,31 s.A.
(25 C 571/24v)

37 auf Anteil B-LNR 28 29

a 3102/2024 Exekutionsantrag 2024-12-09, Beschluss 2024-12-17

PFANDRECHT

vollstr. EUR 1.543,31

4 % Z aus EUR 242,99 ab 2024-04-05,
4 % Z aus EUR 190,45 ab 2024-04-05,
4 % Z aus EUR 242,99 ab 2024-06-05,
4 % Z aus EUR 242,99 ab 2024-09-05,
4 % Z aus EUR 190,45 ab 2024-09-05,
4 % Z aus EUR 242,99 ab 2024-10-05,
4 % Z aus EUR 190,45 ab 2024-10-05,
Kosten EUR 327,50 samt 4 % Z seit 2024-10-09,
Antragskosten EUR 328,-- für
WE Erberpromenade 13a
(2 E 4294/24f)

b gelöscht

39 auf Anteil B-LNR 28 29

a 1488/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 wg. EUR 3.611,94 s.A.
(27 C 499/25x)

40 auf Anteil B-LNR 28 29

a 3255/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 wg. EUR 2.745,06 s.A.
(27 C 803/25b)

41 auf Anteil B-LNR 28 29

a 392/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 780,01 samt
4 % Z aus EUR 242,99 seit 2024-04-05 bis 2025-07-21,
4 % Z aus EUR 190,45 seit 2024-04-05 bis 2025-07-21,
4 % Z aus EUR 242,99 seit 2024-06-05 bis 2025-07-21,
4 % Z aus EUR 190,45 seit 2024-09-05,
4 % Z aus EUR 242,99 seit 2024-09-05 bis 2025-07-21,
4 % Z aus EUR 242,99 seit 2024-10-05,
4 % Z aus EUR 190,45 seit 2024-10-05,
4 % Z aus EUR 156,12 seit 2025-07-22,
zur Hereinbringung von vollstr. EUR 3.611,94 samt
4 % Z aus EUR 242,99 seit 2024-11-05,
4 % Z aus EUR 190,45 seit 2024-11-05,
4 % Z aus EUR 242,99 seit 2024-12-05,
4 % Z aus EUR 190,45 seit 2024-12-05,
4 % Z aus EUR 256,47 seit 2025-01-05,
4 % Z aus EUR 201,04 seit 2025-01-05,
4 % Z aus EUR 256,47 seit 2025-02-05,
4 % Z aus EUR 201,04 seit 2025-02-05,
4 % Z aus EUR 201,04 seit 2025-03-05,
4 % Z aus EUR 256,47 seit 2025-03-05,
4 % Z aus EUR 201,04 seit 2025-04-05,
4 % Z aus EUR 256,47 seit 2025-04-05,
4 % Z aus EUR 201,04 seit 2025-05-05,
4 % Z aus EUR 256,47 seit 2025-05-05,
4 % Z aus EUR 201,04 seit 2025-06-05,
4 % Z aus EUR 256,47 seit 2025-06-05,
Kosten EUR 647,68 samt 4 % Z seit 2025-06-20,
Antragskosten EUR 487,14 für
WE Erberpromenade 13a
(2 E 524,26x)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

08.05.2026 13:07:26

Seite 2 von 2

2.1.1 Gutsbestand (A-Blatt)

Die Liegenschaft besteht aus dem folgenden Grundstück:

Grundstücksnummer	Grundstücksgröße
878/6	1.963 m ²

Im A2-Blatt ist ersichtlich, dass zugunsten der Liegenschaft ein Geh- und Fahrrecht, ein Wasserbezugsrecht sowie Leitungsrechte betreffend Wasser und Kanal bestehen. Die Dienstbarkeiten stellen lediglich die Erschließung und Versorgung der Liegenschaft sicher. Eine besondere Relevanz für die gegenständliche Verkehrswertermittlung ist daraus nicht ableitbar.

2.1.2 Eigentumsverhältnisse (B-Blatt)

Die mit Wohnungseigentum an W 13 und W 14 verbundenen Anteile B-LNR 28 bzw. B-LNR 29 stehen im Eigentum der Stadthaus Immobilien GmbH (FN 425297m). Die Mindestanteile betragen 82/877 bzw. 66/877.

2.1.3 Lasten (C-Blatt)

Im Hinblick auf den Bewertungszweck im Rahmen des gegenständlichen Exekutionsverfahrens erfolgt die Bewertung unter der Annahme der Geldlastenfreiheit. Die im Grundbuch eingetragenen Klagen gemäß § 27 Abs. 2 WEG 2002, der Exekutionsantrag sowie die Einleitung des Versteigerungsverfahrens bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt.

Hinsichtlich der im Grundbuch angemerkten Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 19 WEG lässt sich dem Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag (TZ 2090/1999), Punkt VI. „Aufwendungen“, folgender Inhalt entnehmen:

(1) Alle Aufwendungen für die Liegenschaft werden nach dem im Mietrechtsgesetz vorgesehenen Verteilungsschlüssel aufgeteilt und verrechnet, sofern nicht eine gesonderte Verbrauchserfassung und/oder eine direkte Verrechnung durch Dritte, wie Post oder Wr. Stadtwerke, durchgeführt wird. Die Nutzflächen werden nach § 17 MRG ermittelt.

(2) Der zweckgebundene Beitrag zur Rücklage gemäß § 16 WEG wird vorerst mit S 1,--/m² pro Monat der Gesamtnutzfläche festgelegt.

(3) Der Hausverwalter wird die mit der Liegenschaft verbundenen Aufwendungen pro Kalenderjahr im Vorhinein schätzen und in monatlichen Raten, erstmals zum Ersten des der Übergabe des Kaufgegenstandes folgenden Monats, vorschreiben. Diese Raten sind bar und abzugsfrei bis zum Fünften eines jeden Monats zu entrichten.

(4) Diese Vereinbarung ist gleichzeitig mit der Begründung von Wohnungseigentum gemäß § 19 WEG im Grundbuch anzumerken.

Die Wohnungseigentumsvereinbarung enthält die für Wohnungseigentumsobjekte üblichen Regelungen über die Tragung und Verrechnung der Aufwendungen, die Bildung einer Rücklage sowie die Vorschreibung der laufenden Bewirtschaftungskosten durch den Hausverwalter. Die Verteilung der Aufwendungen erfolgt nach den gemäß § 17 MRG ermittelten Nutzflächen. Bewertungsrelevante Besonderheiten ergeben sich aus der Wohnungseigentumsvereinbarung nicht.

Außerbücherliche Rechte und Lasten wurden dem Sachverständigen nicht bekannt gegeben.

2.2 LAGE



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der niederösterreichischen Marktgemeinde Himberg südlich der Wienerstraße bzw. westlich der Hauptstraße in der Erberpromenade. Unmittelbar östlich angrenzend verläuft der Kalte Gang, ein Seitenarm der Schwechat.

Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt und umfasst sowohl kleinvolumige Wohnhausanlagen als auch Reihen- und Einfamilienhäuser.



Abbildung 1: Übersichtskarte Bezirk Bruck/Leitha und Umgebung

Quelle: noe.gv.at, eigene Bearbeitung

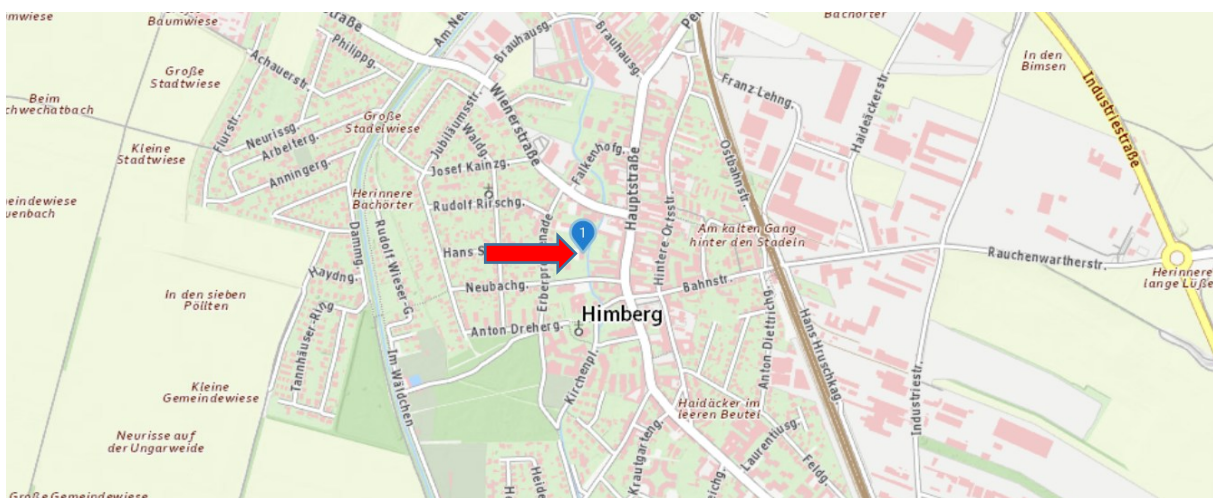


Abbildung 2: Übersichtskarte Teilbereich von Himberg

Quelle: geoland.at, eigene Bearbeitung

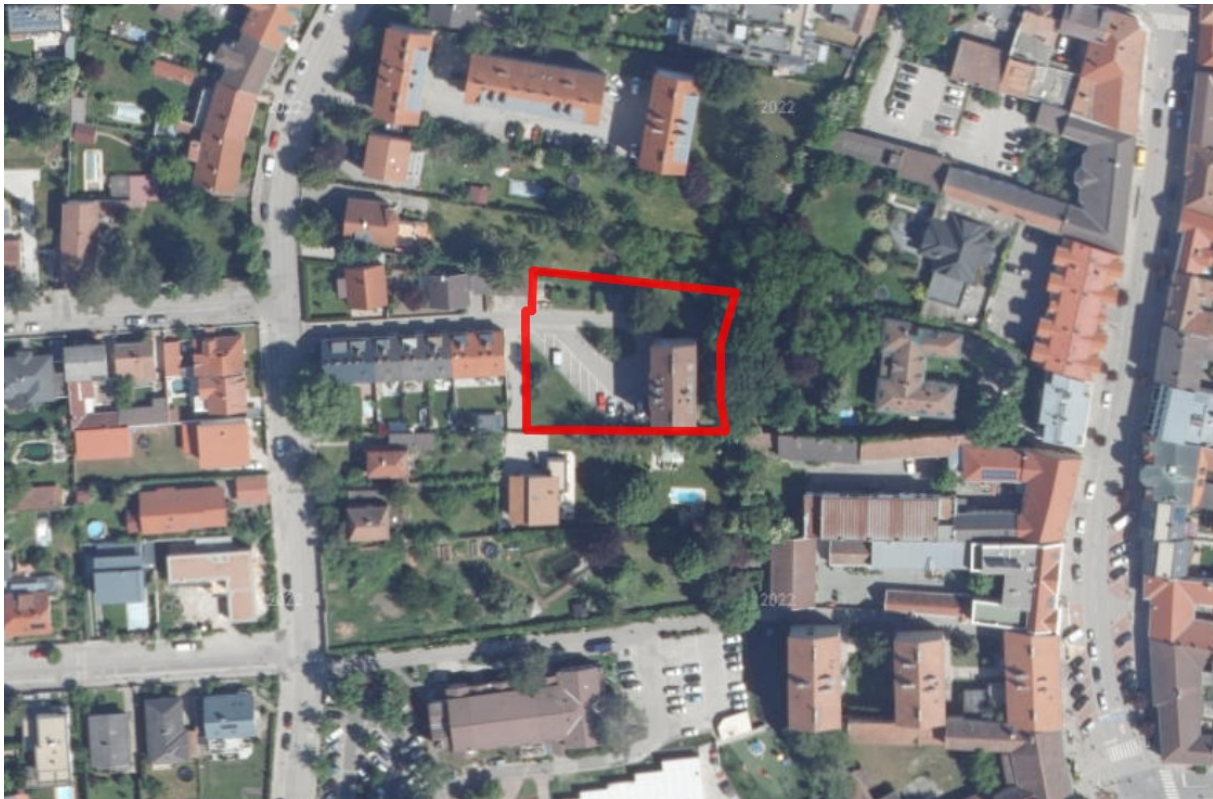


Abbildung 3: Luftbild nächste Umgebung

Quelle: geoland.at, eigene Bearbeitung

2.2.1 Verkehrsanbindung

Die Erschließung erfolgt über eine von der Erberpromenade abzweigende Sackgasse, die dieselbe Bezeichnung trägt.

Die Erberpromenade bietet einen direkten Anschluss an die Wienerstraße. Von dort besteht eine Anbindung an die B15 sowie in weiterer Folge an die B11 und die B16. Über die B16 ist die Wiener Außenringschnellstraße S1 (Anschlussstelle Leopoldsdorf) nach rund 5 km bzw. etwa 8 Fahrminuten erreichbar. Das Stadtzentrum von Schwechat liegt in einer Entfernung von rund 15 Fahrminuten.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt über mehrere Buslinien im näheren Umfeld. Ergänzend befindet sich der Bahnhof Himberg in fußläufiger Entfernung. Aufgrund derzeitiger Umbau- und Modernisierungsarbeiten findet dort voraussichtlich bis Ende 2026 kein Zugverkehr statt. Die Fahrzeit zum Wiener Stadtzentrum (Stephansplatz) beträgt daher derzeit rund 55 Minuten.

Die nächstgelegenen Haltestellen öffentlicher Nahverkehrsmittel sind nachstehend aufgelistet:

Bus	217, 226, 227	Falkenhofgasse	Entfernung ca. 350 m	ca. 4 Gehminuten
	217, 218, 226, 227, 271	Hauptplatz	Entfernung ca. 500 m	ca. 7 Gehminuten
Bahn	Baustelle – keine Halte	Bhf. Himberg	Entfernung ca. 800 m	ca. 11 Gehminuten

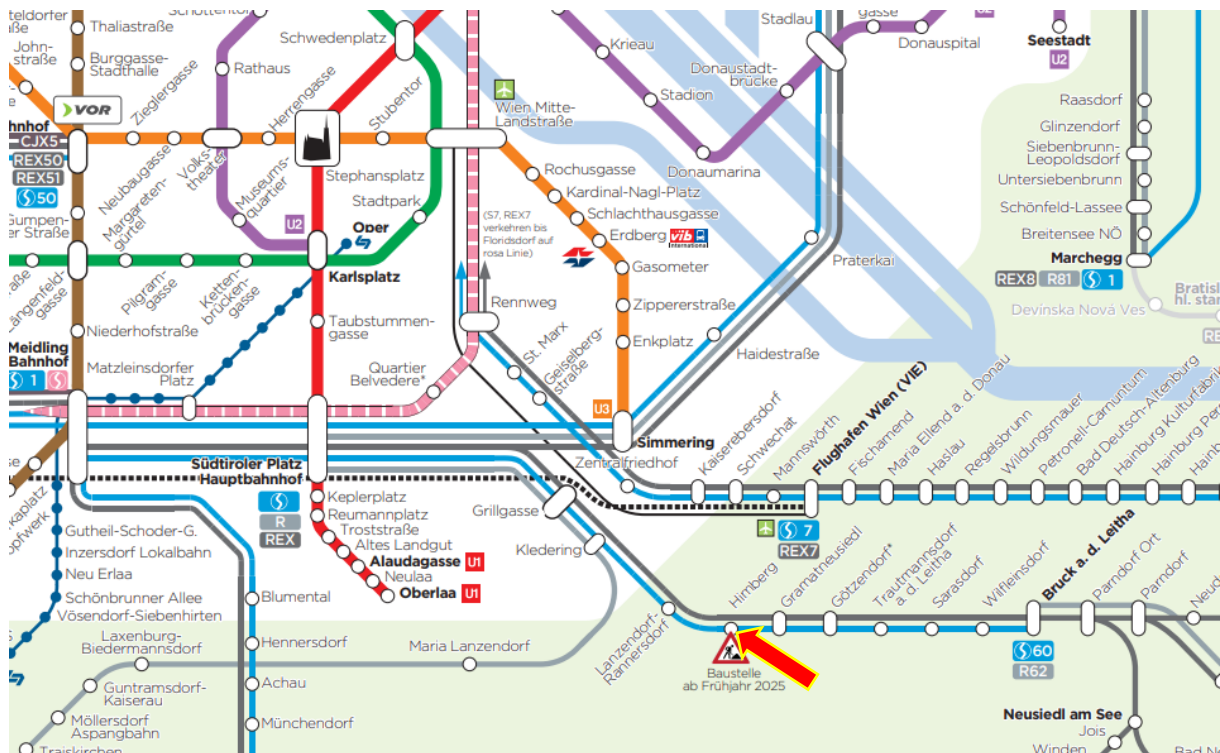


Abbildung 4: Bahnanbindung

Quelle: vor.at

2.2.2 Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten, Kinderbetreuungseinrichtungen sowie Einrichtungen der medizinischen Versorgung befinden sich im Ortsgebiet von Himberg, insbesondere im Bereich des rund 400 m entfernten Hauptplatzes. Das Schulzentrum Himberg liegt in einer Entfernung von rund 300 bis 400 m. Der Himberger Ortspark ist nach rund 350 m erreichbar und bietet Grün- und Erholungsflächen sowie Spiel- und Aufenthaltsbereiche.

2.3 GRUNDSTÜCK

2.3.1 Größe, Maße, Form und Topographie



Abbildung 5: DKM-Auszug

Quelle: geoland.at, eigene Bearbeitung

Das Grundstück ist annähernd eben. Die Konfiguration ist als annähernd rechteckig zu bezeichnen.

Das Grundstück ist noch nicht im Grenzkataster aufgenommen, wodurch der Grenzverlauf als nicht verbindlich einzustufen ist.

2.3.2 Anschlüsse, Aufschließung, Anbindung an das öffentliche Gut

Die Liegenschaft verfügt über alle betriebsnotwendigen Anschlüsse (Strom, Wasser, Kanal, Gas, Telefon).

Die Zufahrt erfolgt über eine im Eigentum der Marktgemeinde Himberg stehende Verkehrsfläche (Grundstück 878/7). Zugunsten der gegenständlichen Liegenschaft ist ein Geh- und Fahrrecht grundbücherlich sichergestellt.

2.3.3 Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen

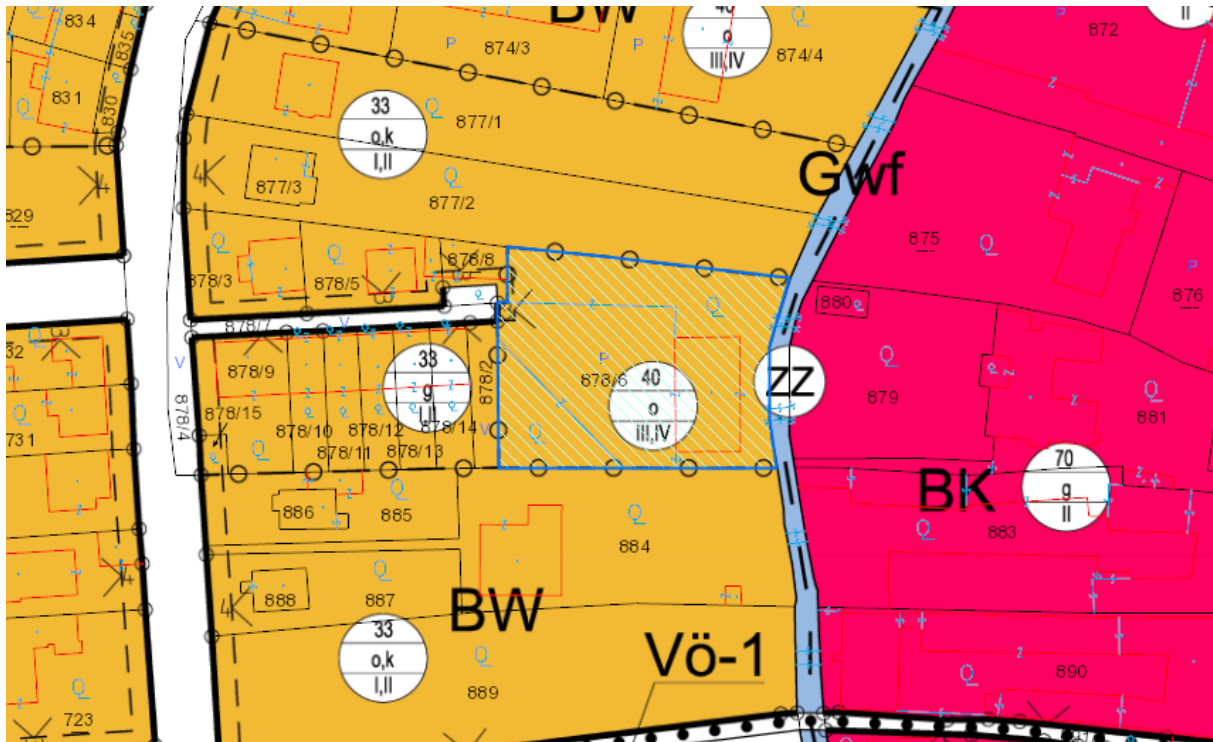


Abbildung 6: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Quelle: Marktgemeinde Himberg

Das Grundstück weist folgende Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen auf:

- Bauland Wohngebiet
- Bebauungsdichte 40%
- offene Bauweise
- Bauklasse III, IV

2.3.3.1 Erläuterungen

§ 16 (1) Z 2 NÖ ROG 2014: 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.

§ 31 (2) Z 2 NÖ ROG 2014: Die Bebauungshöhe ist die im Geltungsbereich der Bebauungsweisen nach Abs. 1 Z 1 - 4 in Bauklassen festgelegte Höhe der Hauptgebäude. Die Bauklassen werden unterteilt in

(...)

Bauklasse III über 8 m bis 11 m

Bauklasse IV über 11 m bis 14 m

(...)

2.3.4 Gefahrenzonen

Gemäß Abfrage auf der Plattform HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria (hora.gv.at), dem Geoinformationsdienst des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft, weist die gegenständliche Adresse folgende Naturgefahrenrisiken auf:

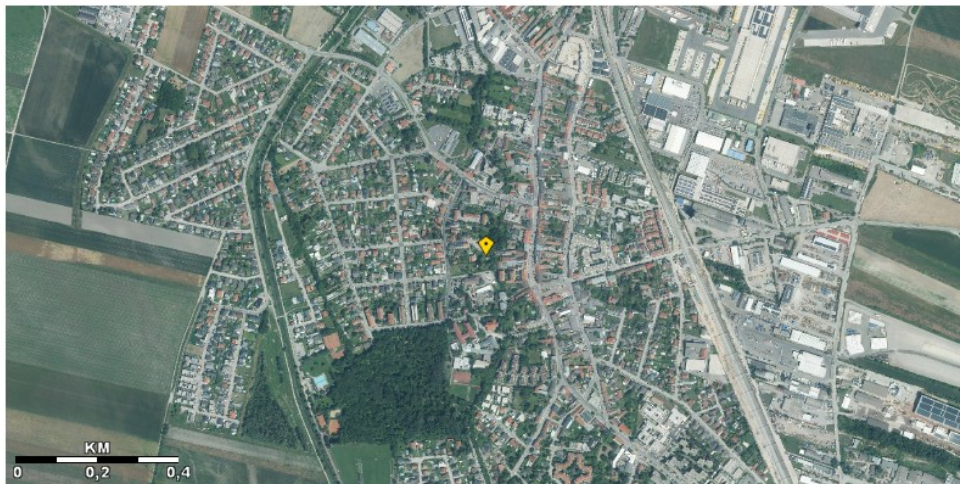
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Erberpromenade 13a, 2325 Himberg
Seehöhe: 170 m
Auswerteradius: 10 m
Geogr. Koordinaten: 48,08307° N | 16,43796° O

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

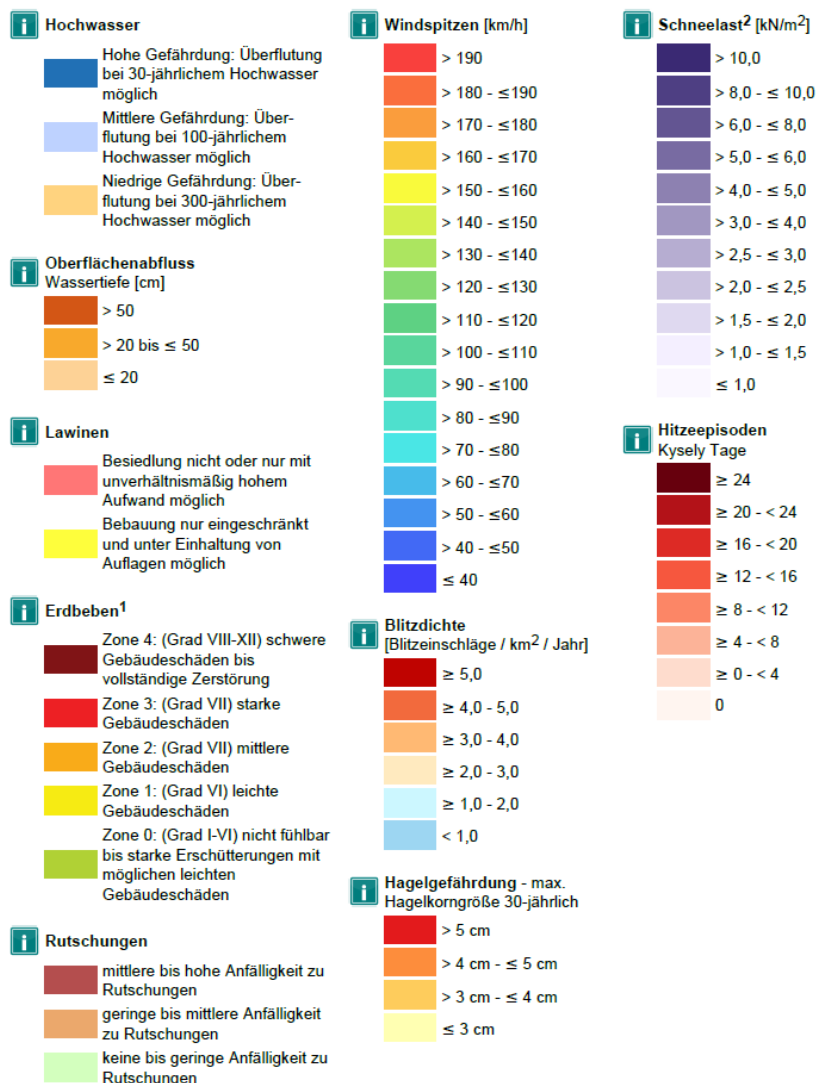


Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		niedrig
Oberflächenabfluss		niedrig
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		mittel
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig
Hitzeepisoden		mittel

HORA-Pass 48,08307° N; 16,43796° O; Datum: 28.06.2026

Seite 1 / 2

Legende und weiterführende Informationen



¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

HORA-Pass 48,08307° N; 16,43796° O; Datum: 28.06.2026

Seite 2 / 2

Abbildung 7: HORA-Pass

Quelle: hora.gv.at

2.3.5 Kontamination

Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. Die auf dem Altlastenportal bis Ende 2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung.

Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Für das gegenständliche Grundstück liegt keine entsprechenden Veröffentlichungen vor.

Eine Bodenuntersuchung ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens, es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dennoch wertmindernde Boden- bzw. Untergrundbeschaffenheit vorhanden sein können. Das Gutachten wird der Prämisse unterstellt, dass keine Kontamination vorliegt. Die Verifizierung der Prämisse bedarf einer Bodenuntersuchung durch Sonderfachleute. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück in einer Weise genutzt wurde oder wird, die zu einer Kontaminierung führen würde, könnte dies den ausgewiesenen Wert beeinflussen.

Selbiges gilt auch für die Baustoffen und Materialien die bei den Baulichkeiten verwendet wurden: Es wird von der Prämisse ausgegangen, dass keine gesundheitsgefährdenden Stoffe eingesetzt wurden bzw. nur solche Materialien vorhanden sind, die im Falle eines Abbruchs die Entsorgung auf einer Baurestmassendeponie zulassen.

2.3.6 Lärmbelastung

Lärminfo.at
Lärmschutz für Österreich

2022 Straßenverkehr:
24h-Durchschnitt 4 m

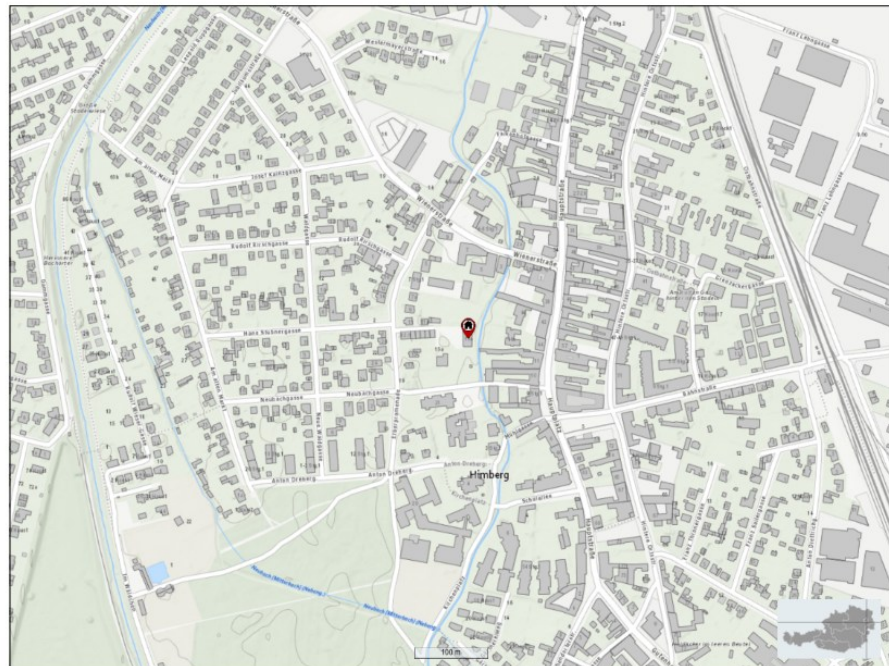
Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel kommen.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

Straße 2022 - Summenkarte - 24h



Suche: 2325 Himberg, Erberpromenade 13a
Adresse

Maßstab: 1 : 5.650

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 28.6.2026

<https://maps.laerminfo.at>

Abbildung 8: Straßenlärm

Quelle: laerminfo.at

In der obigen Grafik ist der Tag-Abend-Nacht-Lärmpegel von hochrangigen Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie von Landesstraßen in 4 m Höhe über dem Boden dargestellt. Daraus ist zu entnehmen, dass keine erhöhte Lärmbelastung durch Straßenverkehr gegeben ist. Der Ortsaugenschein bestätigte aufgrund der Sackgassenlage eine geringe Verkehrslärmbelastung.

Die erste der nachfolgenden Grafiken stellt den Tag-Abend-Nacht-Lärmpegel des Schienenverkehrs dar. Daraus ergibt sich, dass für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft keine erhöhte Lärmbelastung durch Schienenverkehr besteht.

Die zweite der nachfolgenden Grafiken zeigt den Tag-Abend-Nacht-Lärmpegel des Flugverkehrs. Daraus ist ersichtlich, dass sich die Liegenschaft westlich der Abflugschneise der Piste 11/29 des Flughafens Wien befindet. Gemäß der dargestellten Lärmkartierung besteht auch durch den Flugverkehr keine erhöhte Lärmbelastung.

Anzumerken ist, dass die in den Lärmkarten ausgewiesenen Beeinträchtigungen nicht exakt zutreffen müssen, es handelt sich hierbei nur um einen groben Überblick.

2022 Schienenverkehr: 24h-Durchschnitt

Überblendung

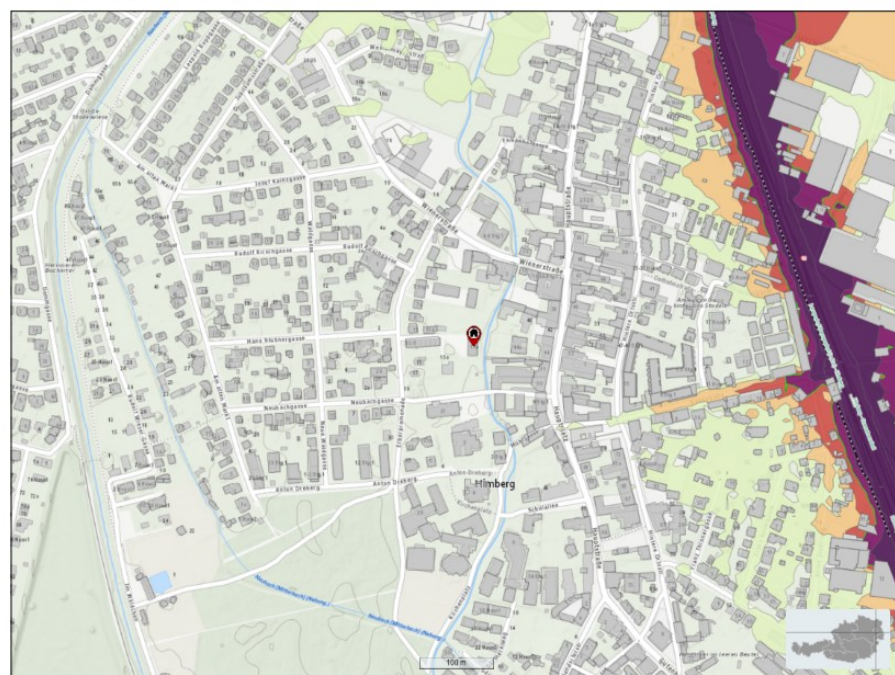
Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptseisenbahnstrecken und Straßenbahnen in 4 m Höhe über Boden. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Eisenbahnstrecken erfasst. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Die Lärmzonen von Eisenbahnen und Straßenbahnen werden in dieser Ansicht nur überblendet, in den Überblendungsbereichen kann es zur Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel kommen.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Linienquellen Straßenbahnen
- Linienquellen Eisenbahnen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

Suche: 2325 Himberg, Erberpromenade 13a
Adresse

Schiene 2022 - Summenkarte - 24h



Maßstab: 1 : 5.650

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 28.6.2026

<https://maps.laerminfo.at>

Abbildung 9: Schienenlärm

Quelle: laerminfo.at

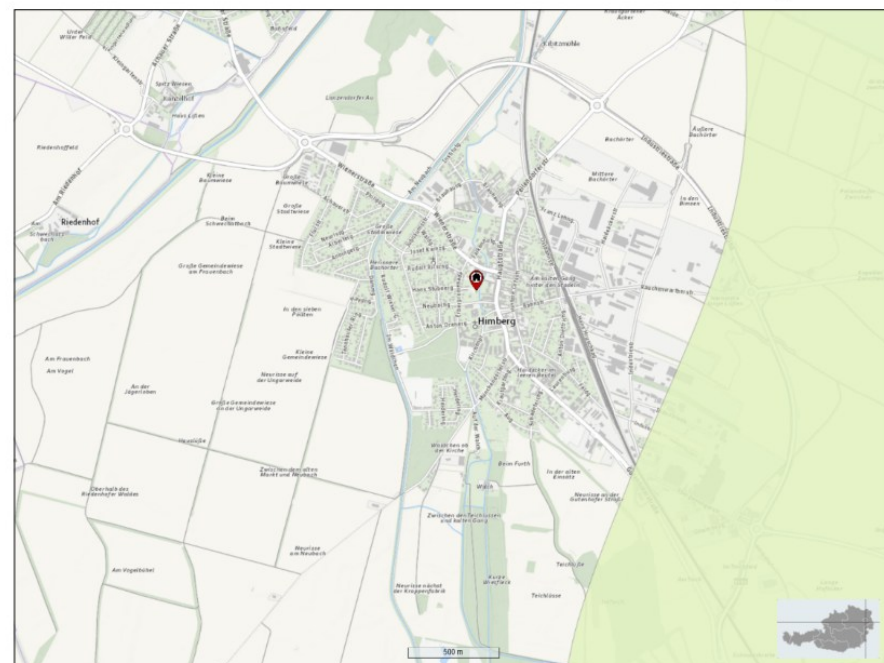
2022 Flugverkehr: 24h-Durchschnitt

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel in der Umgebung von Flughäfen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. Berichtsjahr 2022.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Flughafen
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

Suche: 2325 Himberg, Erberpromenade 13a
Adresse

Flugverkehr 2022 - 24h



Maßstab: 1 : 22.600

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 28.6.2026

<https://maps.laerminfo.at>

Abbildung 10: Fluglärm

Quelle: laerminfo.at

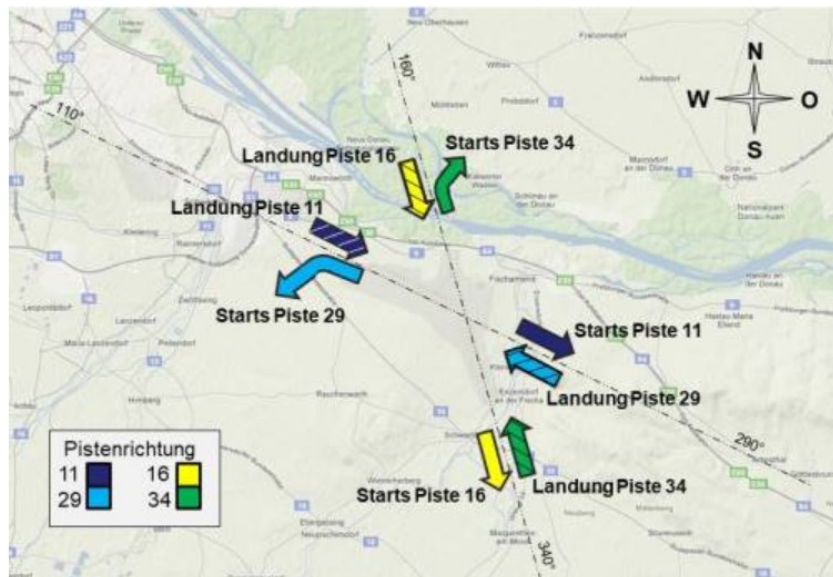


Abbildung 11: Pistensystem

Quelle: flugspuren.at

Eine genauere Beurteilung der Fluglärmsituation ermöglicht die rund 400 m westlich der gegenständlichen Liegenschaft gelegene fixe Messstelle 12 „Himberg, Am Alten Markt“. Den Messdaten ist zu entnehmen, dass der äquivalente Dauerschallpegel im Zeitraum 2025 bis 05/2026 regelmäßig über 40 dB lag, Werte von 50 dB bzw. 55 dB jedoch nicht erreichte.

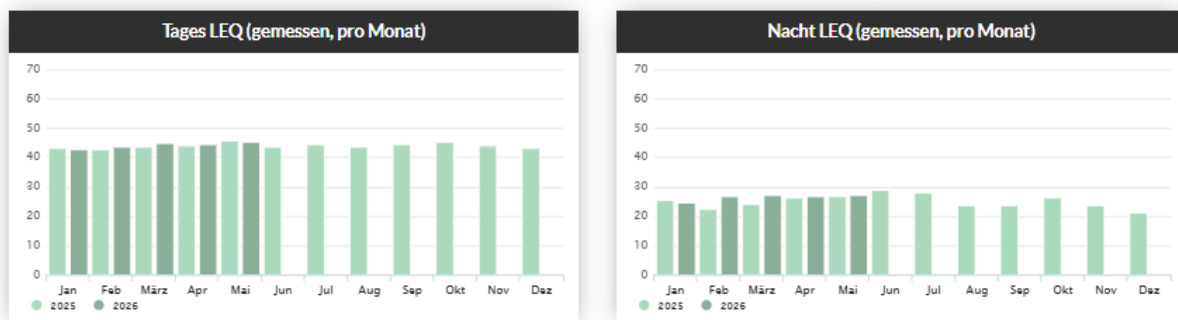


Abbildung 12: äquivalente Dauerschallpegel

Quelle: flugspuren.at

2.3.7 Senderkataster

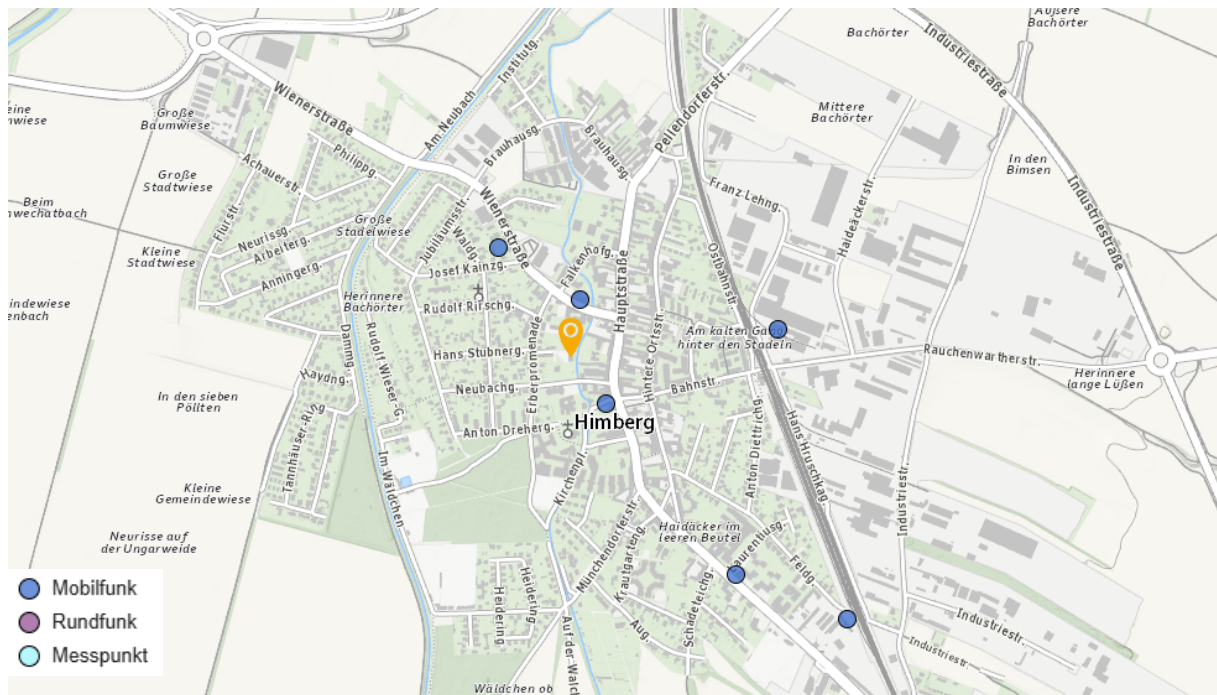


Abbildung 13: Senderkataster

Quelle: senderkataster.at

2.4 BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES UND DER AUSSENANLAGEN

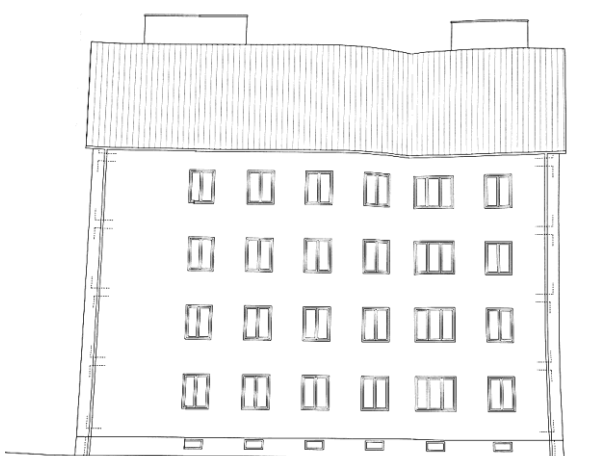
Die Bebauung besteht aus einem im Jahr 1965 fertiggestellten, unterkellerten Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt zwölf Wohnungen. Die Wohnungen verteilen sich mit jeweils drei Einheiten auf das Erdgeschoß sowie das erste bis dritte Obergeschoß. Die Beheizung der einzelnen Einheiten erfolgt jeweils über Gas-Etagenheizungen. Das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut.

Im Kellergeschoß befinden sich die den Wohnungen zugeordneten Kellerabteile, ein Fahrradabstellraum sowie eine ehemalige Waschküche, die derzeit als Lagerraum genutzt wird.

Im Außenbereich stehen insgesamt zwölf befestigte Stellplätze, asphaltierte Rangier- und Zufahrtsflächen sowie ein befestigter Müllsammelplatz zur Verfügung. Die übrigen Freiflächen sind überwiegend gärtnerisch gestaltet und begrünt.



ANSICHT WEST ALT



ANSICHT OST NEU

Abbildung 14: Auszüge Einreichplan, bewilligt am 09.12.1997 bzw. 07.03.2005

Quelle: Bauakt Gemeinde Himberg

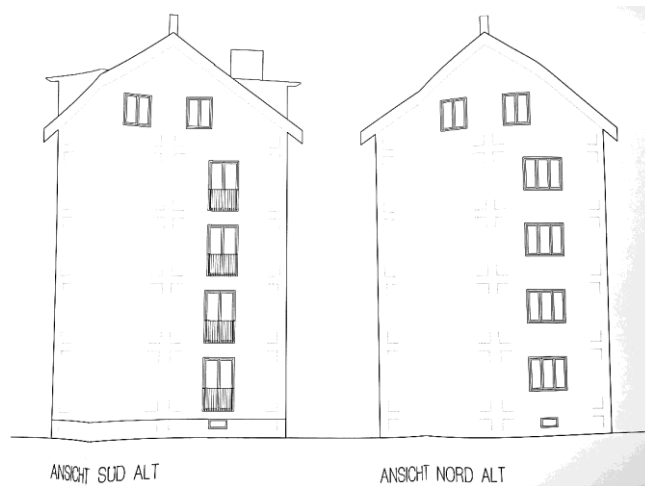


Abbildung 15: Auszüge Einreichplan, bewilligt am 09.12.1997 bzw. 07.03.2005

Quelle: Bauakt Gemeinde Himberg

2.4.1 Bewilligungsstand

Aus dem Bauakt konnten folgende objektrelevante Informationen entnommen werden:

Datum	Art	Inhalt
10.10.2007	Bescheid	Fristerstreckung der Baubewilligung des Dachgeschoßausbaus für 2 Jahre
07.03.2005	Bescheid	Baubewilligung für die Errichtung eines Dachgeschoßausbaus
09.12.1997	Bescheid	Baubewilligung für die Errichtung eines Dachgeschoßausbaus
26.07.1967	Bescheid	Bewohnungs- und Benützungsbewilligung
11.02.1965	Bescheid	Bewilligung Planwechsel
27.04.1955	Bescheid	Baubewilligung für den Bau einer Wohnhausanlage

Die Wohnhausanlage wurde im Jahr 1955 baubewilligt und im Jahr 1965 fertiggestellt. Für den Dachgeschoßausbau wurde erstmals im Jahr 1997 eine Baubewilligung erteilt. Diese wurde nicht konsumiert und im Jahr 2005 auf Grundlage desselben Einreichplanes neuerlich erteilt. Im Jahr 2007 wurde die Geltungsdauer der Baubewilligung um zwei Jahre verlängert. Ein Ausbau erfolgte nicht. Es ist daher davon auszugehen, dass die Baubewilligung infolge Fristablaufs erloschen ist.

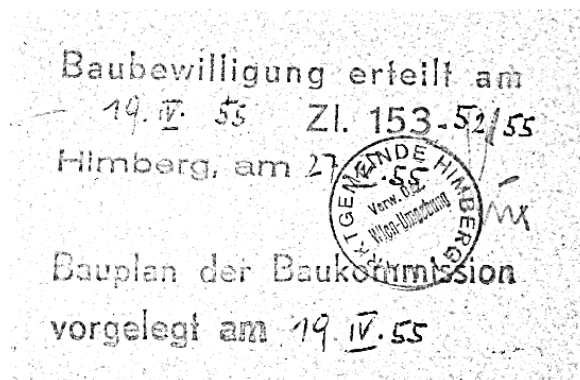


Abbildung 16: Genehmigungsvermerk auf ursprünglichen Einreichplan

Quelle: Bauakt Gemeinde Himberg

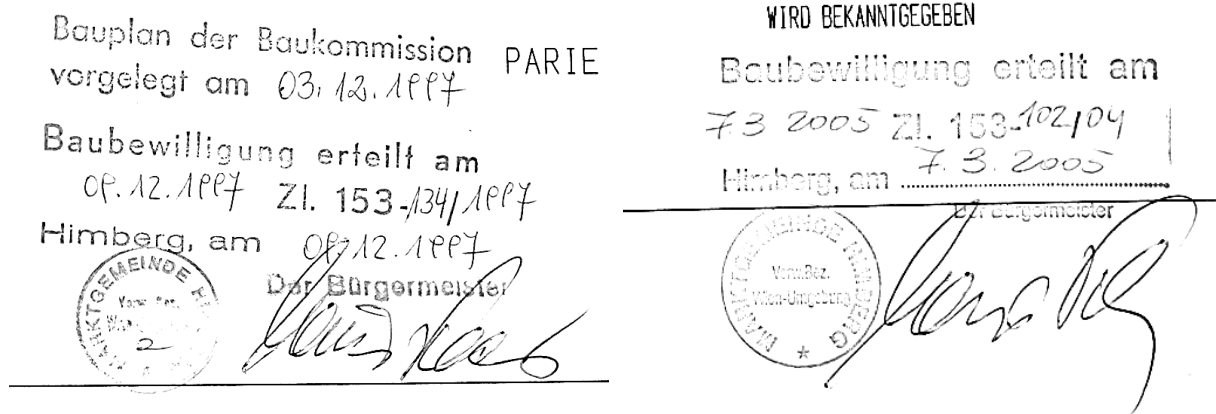


Abbildung 17: Genehmigungsvermerke auf Einreichplan Dachgeschoßausbau

Quelle: Bauakt Gemeinde Himberg

2.4.2 Konstruktion und Ausstattung

Baujahr:	um 1965
Geschoße:	KG, EG, 1.-3.OG
Dachgeschoß:	nicht ausgebaut
Bauweise:	Massivbauweise
Dach:	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Außenwände:	Mauerwerk aus Vollziegeln bzw. Hohlblocksteinen (lt. Baubeschreibung)
Decken:	Stahlbeton-Fertigteildecken (lt. Baubeschreibung)
Fassade:	verputzt und gemalt; keine Wärmedämmverbundfassade
Aufzug:	nicht vorhanden
Fenster:	Fenster: Kunststoff-Isolierglasfenster in Drehkipppausführung; Dachflächenfenster aus Holz
Stiegenhaus:	gegenläufige Massivtreppen mit Zwischenpodesten; Betonwerksteinstufen; Podeste mit Terrazzobelägen; beidseitige Holzhandläufe; treppenaußenseitiges Stahlgeländer mit Drahtglasfüllungen
Eingang:	zweiflügelige Kunststofftüre mit Glaseinsatz
Heizung:	Gas-Etagenheizungen
Türsprechanlage:	vorhanden, mit Zutrittskontrollsystem (Begeh-Card)
Stellplätze:	vorhanden – 12 KFZ-Abstellplätze im Freien

2.4.3 Bau- und Erhaltungszustand

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem dem Baualter entsprechenden Erhaltungszustand. Im Zuge der Befundaufnahme waren altersbedingte Gebrauchs- und Abnutzungsspuren sowie übliche Erhaltungsmängel feststellbar. Das Stiegenhaus und die allgemeinen Gebäudeteile vermitteln insgesamt einen gepflegten Eindruck. Die Dachflächenfenster weisen altersbedingte

Abnutzungerscheinungen auf. An sämtlichen Dachflächenfenstern waren Feuchtigkeitsspuren erkennbar, die auf Undichtheiten hindeuten.

Für das Dach sowie die Rauchfangköpfe erscheint eine Instandsetzung bzw. Erneuerung mittelfristig erforderlich.

Im Kellergeschoß waren stellenweise deutliche Anzeichen aufsteigender Mauerfeuchtigkeit erkennbar. Darüber hinaus wurden keine augenscheinlich erheblichen Bauschäden oder konstruktiven Mängel festgestellt. Eine eingehende bauphysikalische oder statische Untersuchung war nicht Gegenstand des Bewertungsauftrages.

2.4.4 Energieausweis

Seitens der zuständigen Hausverwaltung wurde ein Energieausweis vom 30.09.2021 (Gültigkeitsdatum bis 29.09.2031) zur Verfügung gestellt:

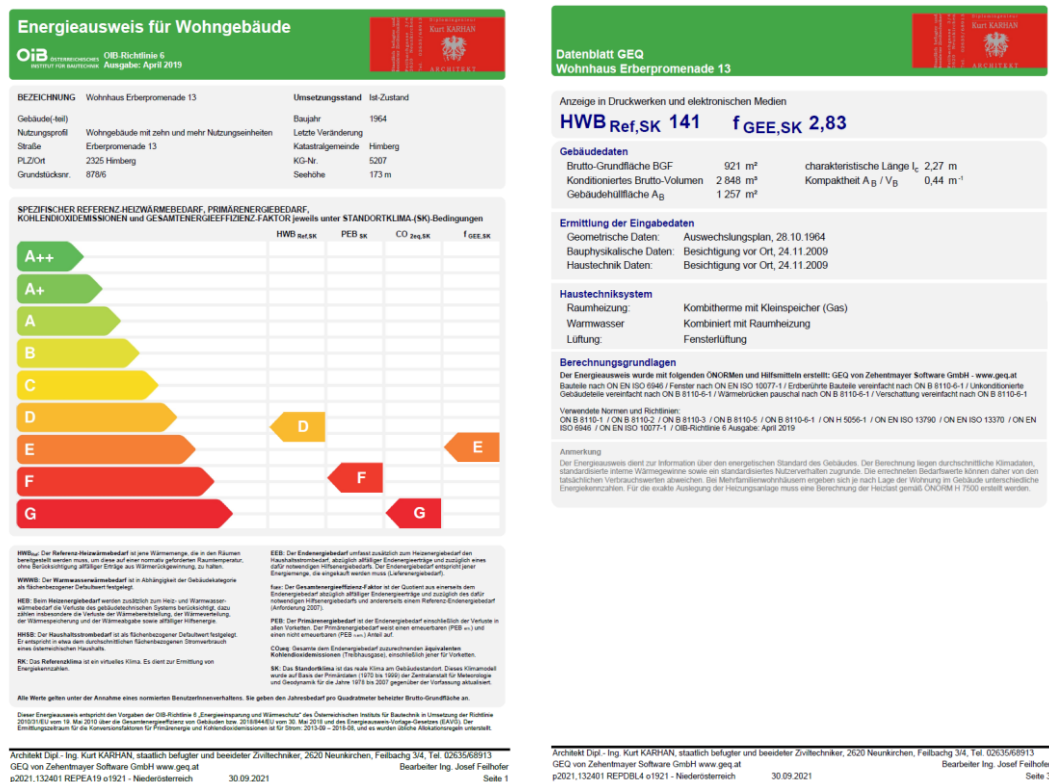


Abbildung 18: Auszüge Energieausweis vom 30.09.2021

Quelle: HV Karl und Gertrude Radunsky OHG

2.5 BESCHREIBUNG DER WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKTE

Bei den bewertungsgegenständlichen Einheiten W 13 und W 14 handelt es sich um den nicht ausgebauten Rohdachboden. Wie unter Punkt 2.4.1 dargestellt wurde, ist die Baubewilligung infolge Fristablaufs erloschen.



2.5.1 Nutzfläche und Grundriss

Nachfolgend ist ein Ausschnitt des am 09.12.1997 bzw. 07.03.2005 bewilligten Einreichplanes dargestellt, welcher den Bestandszustand des Dachbodens im Bereich der bewertungsgegenständlichen Einheiten sowie der angrenzenden Allgemeinflächen zeigt.

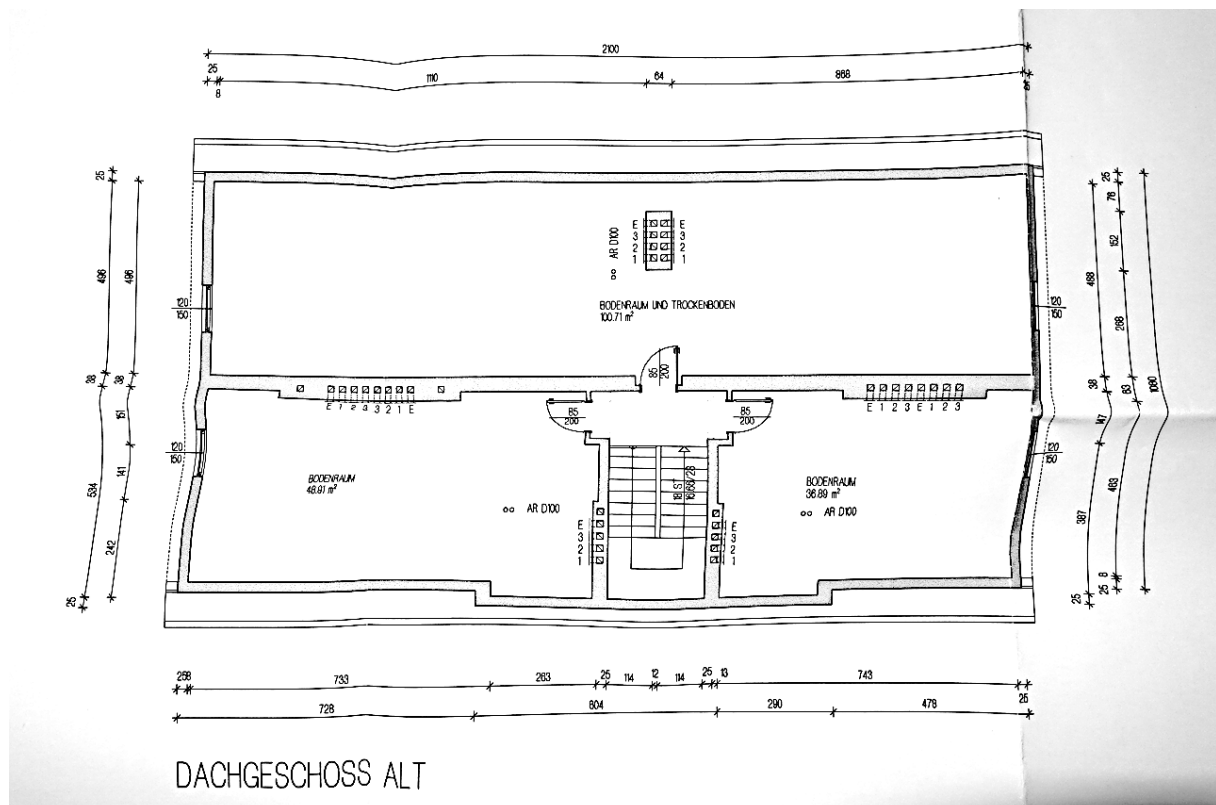


Abbildung 19: Auszug Einreichplan, bewilligt am 09.12.1997 bzw. 07.03.2005

Quelle: Bauakt Gemeinde Himberg

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einheit im Zuge der Befundaufnahme nicht vermessen wurde.

Nachfolgend ist ein weiterer Ausschnitt desselben Einreichplanes dargestellt, welcher den geplanten, nicht ausgeführten Dachgeschoßausbau zeigt.

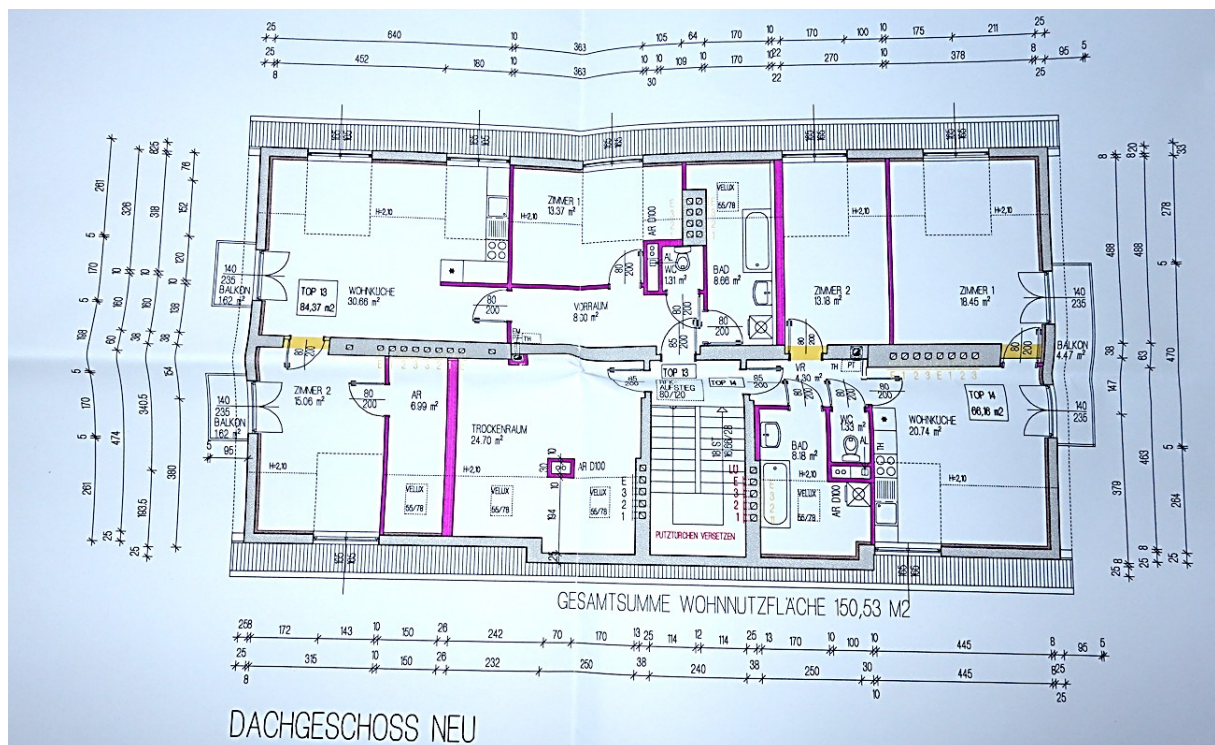


Abbildung 20: Auszug Einreichplan, bewilligt am 09.12.1997 bzw. 07.03.2005

Quelle: Bauakt Gemeinde Himberg

Die gemäß dem zuvor dargestellten Einreichplan vorgesehenen zwei Wohnungen weisen folgende Flächen auf:

Geschoß	Einheit	Raum	Wohnnutzfläche in m²	Balkonfläche in m²
Dachgeschoß	Top W 13	Vorraum	8,00	
		Wohnküche	30,66	
		Zimmer 1	13,37	
		Zimmer 2	15,06	
		Abstellraum	6,99	
		Bad	8,66	
		WC	1,31	
		Summe	84,05	
		Balkon		1,62
	Balkon		1,62	
Dachgeschoß	Top W 14	Vorraum	4,30	
		Wohnküche	20,74	
		Zimmer 1	18,45	
		Zimmer 2	13,18	
		Bad	8,18	
		WC	1,33	
		Summe	66,18	
		Balkon		4,47
Gesamt			150,23	7,71

Gemäß Nutzwertgutachten beträgt die Wohnnutzfläche der Top W 13 79,43 m² zuzüglich einer Balkonfläche von 3,24 m². Die Wohnnutzfläche der Top W 14 beträgt 62,26 m² zuzüglich einer Balkonfläche von 4,47 m².

DACHGESCH.	TOP 13	WOHNUNG	79,43	0,96	A5+A6+Z1	76	
		KELLERABTEIL	5,70	0,35		2	
		BALKON (NORD)	3,24	0,15		1	
		KFZ- STELLPLATZ	11,04	0,25		3	82
	TOP 14	WOHNUNG	62,26	0,96	A5+A6+Z1	60	
		BALKON (SÜD)	4,47	0,25		1	
		KELLERABTEIL	5,70	0,35		2	
		KFZ- STELLPLATZ	11,04	0,25		3	66

Abbildung 21: Auszug Nutzwertgutachten

Quelle: HV Karl und Gertrude Radunsky OHG

2.5.2 Gebäudehöhe

Der bewilligte Einreichplan sieht einen Dachgeschoßausbau mit Dachgaupen vor. Nach der derzeit geltenden NÖ Bauordnung sind Dachgaupen bei der Ermittlung der Gebäudehöhe zu berücksichtigen. Die bestehende Gebäudehöhe beträgt nach überschlägiger Ermittlung anhand der Planunterlagen rund 14,6 m und liegt somit über 14 m, wie die nachstehende schematische Darstellung zeigt. Da der Einreichplan keine Höhenkoten im Bereich der Traufe enthält, war eine exakte Ermittlung der Gebäudehöhe anhand der Planunterlagen nicht möglich.



Abbildung 22: Auszug Einreichplan, bewilligt am 09.12.1997 bzw. 07.03.2005

Quelle: Bauakt Gemeinde Himberg

2.5.3 Bau- und Erhaltungszustand

Der Rohdachboden befindet sich in einem unausgebauten Zustand. Bauliche Maßnahmen zur Umsetzung des bewilligten Dachgeschoßausbaus wurden nicht gesetzt.

2.5.4 Kellerabteil

Den Wohnungen ist gemäß Nutzwertgutachten jeweils ein Kellerabteil zugewiesen. Gemäß Einreichplan ist vorgesehen, die Kellerabteile in einem Abstellraum im Kellergeschoß zu schaffen (nachfolgend rot markiert).

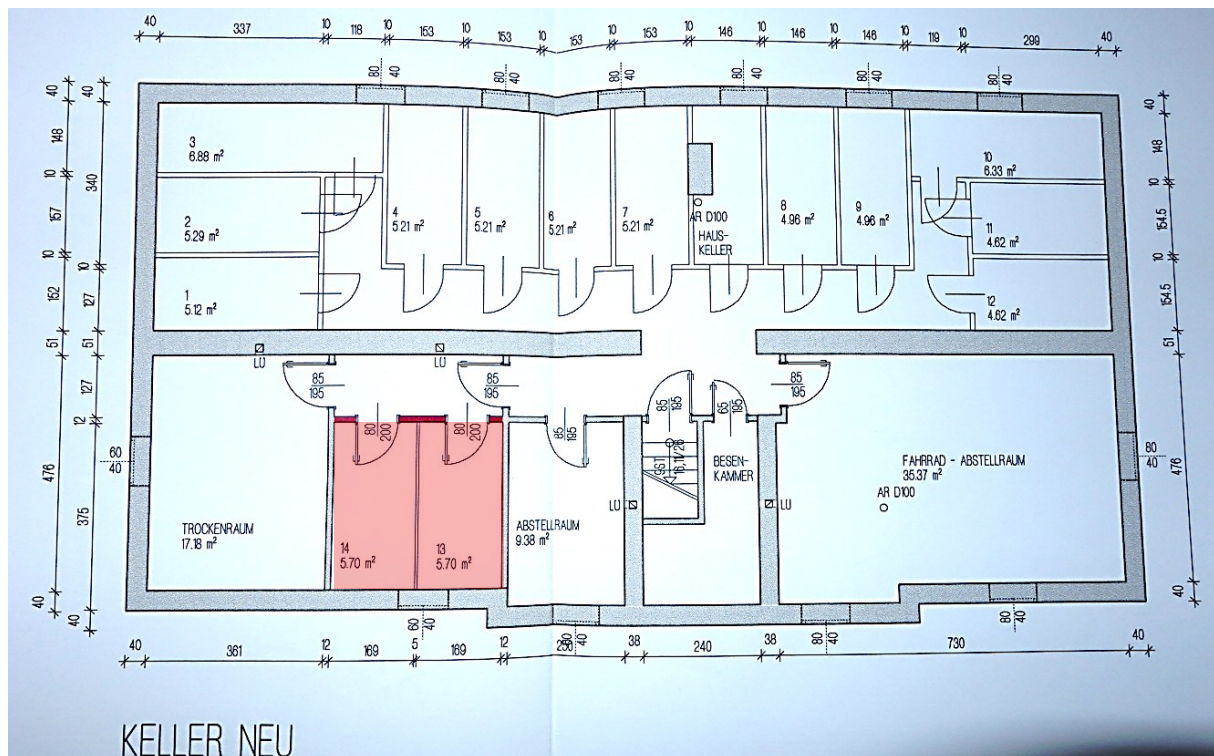


Abbildung 23: Auszug Einreichplan, bewilligt am 09.12.1997 bzw. 07.03.2005

Quelle: Bauakt Gemeinde Himberg

2.5.5 Stellplatz

Den Wohnungen ist gemäß Nutzwertgutachten jeweils ein KFZ-Stellplatz zugewiesen. Ein Lageplan über die Situierung der Stellplätze ist den vorliegenden Einreichunterlagen nicht angeschlossen. Nach Auskunft von Herrn Pomassl, der an der Befundaufnahme zeitweise teilnahm und seit vielen Jahren Wohnungseigentümer der Liegenschaft ist, sollen die Stellplätze nördlich des Gebäudes errichtet werden (im nachfolgenden Foto schemenhaft gelb markiert). Diese Situierung erscheint aufgrund der örtlichen Gegebenheiten auch aus Sicht des Sachverständigen als die plausibelste Lösung.

Die Herstellung der vorgesehenen Stellplätze wird voraussichtlich Geländeanpassungen sowie Adaptierungen der Oberflächenentwässerung erfordern. Hierfür ist mit einem zusätzlichen baulichen Aufwand zu rechnen.



2.6 MONATSVORSCHREIBUNG; REPARATURRÜCKLAGE

Seitens der Hausverwaltung wurden folgende aktuelle Vorschriften übermittelt:

Vorschreibungs-Daten 5.2026

Liegenschaft 0014
Erberpromenade 13a
2325 Himberg
 Bestandsnehmer 013
Firma Stadthaus Immobilien GmbH

		Netto	USt-%	u. Betrag	Brutto	Auft. - Schlüssel
5.2026	BK	166,05	10	16,61	182,66	79,43 m2
	RL	89,76	nstb		89,76	79,43 m2
	Gesamt	*****255,81		*****16,61	*****272,42	

Abbildung 24: Auszug Vorschreibung 06/2026 – Top 13

Quelle: HV Karl und Gertrude Radunsky OHG

1.06.2026

Vorschreibungs-Daten 5.2026 Liegenschaft 0014
 Erberpromenade 13a
 2325 Himberg
 Bestandnehmer 014
 Firma Stadthaus Immobilien GmbH

		Netto	USt-%	u. Betrag	Brutto	Auftr. - Schlüssel
5.2026	BK	130,15	10	13,02	143,17	62,26 m2
	RL	70,35	nstb		70,35	62,26 m2
	Gesamt	*****200,50		*****13,02	*****213,52	

Abbildung 25: Auszug Vorschreibung 06/2026 – Top 14

Quelle: HV Karl und Gertrude Radunsky OHG

Die Rücklagenabrechnung für das Jahr 2025 weist ein Gesamtguthaben von € 46.388,40 aus.

Gemäß der vorliegenden Vorausschau für das Jahr 2026 sind in den nächsten Jahren insbesondere die Instandsetzung der Rauchfangköpfe sowie die Instandsetzung der Dacheindeckung vorgesehen.

2.7 BESTANDSRECHTE; SONSTIGE VERTRÄGE; RECHTE DRITTER

Der Rohdachboden stand zum Zeitpunkt der Befundaufnahme leer. Über etwaige Bestands- oder Nutzungsrechte liegen keine Informationen vor.

3 GUTACHTEN

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

3.1 BEWERTUNGSMETHODE

3.1.1 Definition

Dem gerichtlichen Auftrag entsprechend wird der Verkehrswert der Liegenschaft zum Bewertungsstichtag ermittelt. Der Verkehrswert ist gemäß § 2 LBG (Liegenschaftsbewertungsgesetz) wie folgt definiert:

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

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

Der ermittelte Verkehrswert entspricht dem Marktwert. Dieser ist gemäß den Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA (The European Group of Valuers) und vom IVSV (International Valuation Standards Committee) wie folgt definiert:

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

Im § 3 (1) LBG ist als allgemeine Regel für die Bewertung normiert, dass jene Wertermittlungsverfahren anzuwenden sind, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht. Gemäß § 7 LBG bleibt die Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder allenfalls die Kombination von solchen dem Sachverständigen überlassen, wobei auf den Stand der Wissenschaft Bedacht zu nehmen ist:

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

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

3.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Sowohl innerhalb der gegenständlichen Gemeinde als auch in den umliegenden Gemeinden standen dem Sachverständigen keine zeitnahen Transaktionen ausbaufähiger Rohdachböden als Vergleichsgrundlage zur Verfügung. Der Verkehrswert des Rohdachbodens wird daher im Residualwertverfahren ermittelt. Grundlage hierfür sind die voraussichtlich erzielbaren Verkaufserlöse der nach einem wirtschaftlich vertretbaren Dachgeschoßausbau herzustellenden Wohnungen, welche im Vergleichswertverfahren auf Basis geeigneter Vergleichstransaktionen abgeleitet werden. Von den so ermittelten Verkaufserlösen werden sämtliche für die Projektentwicklung erforderlichen Aufwendungen, insbesondere die Ausbaurkosten einschließlich der Baunebenkosten, ein angemessener Projektentwicklergewinn, Entwicklungs- und Verwertungskosten, Finanzierungskosten während der Projektentwicklungszeit sowie die beim Erwerb anfallenden Erwerbsnebenkosten in Abzug gebracht. Der verbleibende Betrag entspricht jenem Wert, den ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer unter den getroffenen Annahmen für den Erwerb des Rohdachbodens aufzuwenden bereit wäre.

3.1.3 Vergleichswertverfahren

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

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

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

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist das Vorliegen einer ausreichenden Anzahl geeigneter Vergleichsobjekte mit tatsächlich realisierten Kaufpreisen. Vergleichsobjekte sind solche, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale weitgehend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen.

Bei der Wertermittlung sind nur Kaufpreise zu berücksichtigen, die in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag sowie in räumlicher Nähe zum Bewertungsobjekt erzielt wurden. Kaufpreise, die aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse zustande gekommen sind, bleiben unberücksichtigt.

3.1.4 Residualwertverfahren

Das Residualwertverfahren stellt ein Kombinationsverfahren der Verkehrswertermittlung dar, das Elemente des Vergleichswert-, Ertragswert- und Sachwertverfahrens miteinander verbindet. Es dient der Ermittlung des Verkehrswertes von Projektentwicklungen sowie unter bestimmten Voraussetzungen auch von bebauten Liegenschaften. Das Verfahren kommt insbesondere dann zur Anwendung, wenn keine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise zur Verfügung steht oder eine Liegenschaft einer Umnutzung, Revitalisierung oder sonstigen Projektentwicklung zugeführt werden soll.

Ausgangspunkt des Residualwertverfahrens ist der fiktive Veräußerungserlös der fertig entwickelten Immobilie am Ende der Projektentwicklungslaufzeit. Dieser ist unter Zugrundelegung der wirtschaftlich sinnvollsten und umsetzbaren Nutzung aus Sicht eines üblichen Marktteilnehmers abzuleiten. Je nach Nutzungsart erfolgt die Ermittlung des fiktiven Veräußerungserlöses insbesondere im Vergleichswert, Ertragswert- oder einem sonst anerkannten Wertermittlungsverfahren.

Vom fiktiven Veräußerungserlös werden sämtliche für die Projektentwicklung erforderlichen Gesamtinvestitionskosten in Abzug gebracht. Hierzu zählen insbesondere die Bau- und Ausbaukosten einschließlich der Baunebenkosten, Finanzierungskosten, Vermarktungskosten sowie ein marktüblicher Projektentwicklergewinn. Das so ermittelte Residuum am Ende der Projektentwicklungslaufzeit wird auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Nach Abzug der marktüblichen Erwerbsnebenkosten ergibt sich der tragfähige Liegenschaftswert.

Sämtliche Eingangsparameter sind aus Marktdaten abzuleiten, nachvollziehbar zu dokumentieren und hinsichtlich ihrer Marktkonformität zu plausibilisieren. Da bereits geringfügige Änderungen einzelner Eingangsparameter zu erheblichen Veränderungen des Ergebnisses führen können, ist deren sorgfältige Herleitung und Begründung von wesentlicher Bedeutung.

3.2 WERTWERMITTLUNG MITTELS RESIDUALWERTVERFAHREN

Die Residualwertberechnung erfolgt auf Grundlage eines gemeinsamen Dachgeschoßausbaus beider Wohnungseigentumsobjekte, da die Projektentwicklung typischerweise als einheitliche Baumaßnahme erfolgt und dadurch Synergieeffekte insbesondere hinsichtlich Planung, Baustelleneinrichtung und Bauabwicklung genutzt werden können.

3.2.1 Wohnungseigentumsrechtlicher Hinweis

Die bestehende Parifizierung erfolgte auf Grundlage einer früheren Einreichplanung. Für den gegenständlich unterstellten Dachgeschoßausbau ist neuerlich eine Einreichplanung erforderlich, wobei sich die Flächen gegenüber den bisherigen Planungen ändern können. Hieraus können sich wohnungseigentumsrechtliche Auswirkungen ergeben, insbesondere im Zusammenhang mit einer allfälligen Neufestsetzung der Nutzwerte sowie allfälligen Zustimmungserfordernissen. Die Beurteilung der sich hieraus ergebenden rechtlichen Auswirkungen obliegt nicht dem Sachverständigen und ist daher nicht Gegenstand des vorliegenden Bewertungsgutachtens.

3.2.2 baurechtliche Rahmenbedingungen

Das Grundstück weist gemäß Bebauungsplan die Bauklasse III bzw. IV auf. Dies entspricht einer zulässigen Gebäudehöhe von 8,00 m bis maximal 14,00 m.

Die ursprüngliche Baubewilligung für den Dachgeschoßausbau wurde in den Jahren 1997 bzw. 2005 auf Grundlage der NÖ Bauordnung 1996 erteilt. Da die Baubewilligung zwischenzeitig unkonzumiert erloschen ist, ist das Vorhaben nach der nunmehr geltenden NÖ Bauordnung 2014 zu beurteilen.

Nach der NÖ Bauordnung 2014 sind Dachgauben bei der Ermittlung der Gebäudehöhe zu berücksichtigen. Da die bestehende Gebäudehöhe bereits mehr als 14,00 m beträgt, ist eine Ausführung entsprechend der ursprünglich bewilligten Planung nicht mehr zulässig. Zulässig erscheint lediglich eine nachträgliche außenliegende Wärmedämmung im Sinne des § 53 Abs. 10 NÖ Bauordnung 2014. Ein Ausbau innerhalb der bestehenden Dachhülle sowie der Einbau von Dachflächenfenstern sind nach wie vor denkbar, nicht jedoch eine Erweiterung der Gebäudekubatur durch Dachgauben entsprechend der ursprünglich bewilligten Planung.

Zu berücksichtigen ist weiters, dass die geplante Raumhöhe von 2,85 m lediglich auf rund der Hälfte der Wohnnutzfläche erreicht werden kann. Auf der übrigen Wohnnutzfläche bestehen aufgrund der geringeren Raumhöhe entsprechende Einschränkungen der Nutzbarkeit. Nach Ansicht des Sachverständigen sind die seitlich im Drenpelbereich vorhandenen Streben voraussichtlich ebenfalls zu erhalten.

Nach § 46 NÖ BO 2014 bestehen für Wohngebäude grundsätzlich Anforderungen an die barrierefreie Erschließung. Mit der im März 2026 in Kraft getretenen Bestimmung des § 48a NÖ BO 2014 wurden für bestimmte Bauführungen an bestehenden Gebäuden Erleichterungen hinsichtlich der Einhaltung der geltenden bautechnischen Bestimmungen geschaffen.

§ 48a Abs. 1 NÖ BO 2014 bestimmt auszugsweise: *Bei Bauwerken, die vor dem 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligt wurden, sind bei folgenden Vorhaben Abweichungen von den geltenden bautechnischen Bestimmungen zulässig, wenn ausgehend vom rechtmäßigen Bestand die Sicherheit von Personen dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird:*

- vertikaler Zubau (Aufstockung),
- Abänderung des Bauwerks (§ 14 Z 3 und § 15 Z 11) oder
- Änderung des Verwendungszwecks des Bauwerks oder eines Teiles desselben.

Da zu dieser Bestimmung zum Bewertungsstichtag noch keine gefestigte Vollzugs- oder Rechtsprechungspraxis vorlag, erfolgt die Wertermittlung unter der Annahme, dass im gegenständlichen Fall keine Verpflichtung zur Errichtung oder Nachrüstung eines Personenaufzuges besteht. Sollten sich im Zuge eines Baubewilligungsverfahrens abweichende Anforderungen ergeben, könnte dies Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens und den ermittelten Verkehrswert haben.

3.2.3 Ermittlung des fiktiven Veräußerungserlöses (Vergleichswertverfahren)

3.2.3.1 Vergleichspreise

Ausgangspunkt der Residualwertberechnung ist der voraussichtlich erzielbare Verkaufserlös der nach dem Dachgeschoßausbau herzustellenden Wohnungen. Da der fiktive Veräußerungserlös gemäß ÖNORM B 1802-3 grundsätzlich nach anerkannten Wertermittlungsverfahren abzuleiten ist, erfolgt dessen Ermittlung im gegenständlichen Fall im Vergleichswertverfahren.

Mangels zeitnaher Transaktionen neu errichteter Wohnungen innerhalb der gegenständlichen Gemeinde wurden Vergleichstransaktionen aus den umliegenden Gemeinden herangezogen. Berücksichtigt wurden ausschließlich Verkäufe neu errichteter Wohnungen aus Erstverkäufen durch Bauträger im Zeitraum 2023 bis 2026:

lfd.Nr.	KV-Datum	PLZ	Adresse	Top	Stockwerk	WNFl. inkl.		Terrasse	Balkon	Garten	Kaufpreis	Kaufpreis/m²	
						Loggien						WNFl.	
1	05.08.2024	2326	Ing. Karl Strycek-Straße 2	11	EG	70,86 m²		16,01 m²		111,90 m²	€ 325 000,00	€	4 586,51
2	05.08.2024	2326	Ing. Karl Strycek-Straße 2	16	1.OG	115,69 m²			2,71 m²		€ 502 000,00	€	4 339,18
3	27.11.2024	2326	Ing. Karl Strycek-Straße 2	9	EG	80,57 m²		8,12 m²		112,60 m²	€ 372 000,00	€	4 617,10
4	16.06.2025	2326	Ing. Karl Strycek-Straße 2	4	EG	79,42 m²		14,91 m²		70,52 m²	€ 372 000,00	€	4 683,96
5	04.08.2025	2326	Ing. Karl Strycek-Straße 2	32	2.OG	104,74 m²			13,13 m²		€ 498 000,00	€	4 754,63
6	25.09.2025	2326	Ing. Karl Strycek-Straße 2	6	EG	96,83 m²		9,27 m²		129,90 m²	€ 447 000,00	€	4 616,34
7	21.01.2026	2326	Ing. Karl Strycek-Straße 2	10	EG	57,12 m²		24,22 m²		9,53 m²	€ 245 000,00	€	4 289,22
8	27.04.2026	2326	Ing. Karl Strycek-Straße 2	13	1.OG	99,15 m²			1,83 m²		€ 473 000,00	€	4 770,55
9	04.07.2023	2333	Achauerstraße 12	I/09	1. OG	81,22 m²					€ 430 000,00	€	5 294,26
10	07.08.2023	2333	Achauerstraße 14	02.02	EG	75,62 m²		12,50 m²		115,44 m²	€ 409 900,00	€	5 420,52
11	19.09.2023	2333	Achauerstraße 14	02.06	1. OG	77,95 m²			8,08 m²		€ 389 900,00	€	5 001,92
12	18.09.2023	2333	Achauerstraße 14	02.12	DG	55,49 m²		16,55 m²			€ 285 900,00	€	5 152,28
13	28.09.2023	2333	Achauerstraße 14	07.03	EG	93,47 m²		12,50 m²		156,72 m²	€ 535 900,00	€	5 733,39
14	02.11.2023	2333	Achauerstraße 14	01.10	DG	83,19 m²		12,14 m²			€ 424 900,00	€	5 107,59
15	04.10.2023	2333	Achauerstraße 14	01.12	DG	63,85 m²		17,90 m²			€ 359 900,00	€	5 636,65
16	29.11.2023	2333	Achauerstraße 14	08.09	DG	85,58 m²		12,79 m²	6,77 m²		€ 517 000,00	€	6 041,13
17	22.05.2024	2333	Achauerstraße 14	07.02	EG	57,85 m²		12,34 m²		104,13 m²	€ 321 900,00	€	5 564,39
18	13.06.2024	2333	Achauerstraße 14	01.08	1. OG	50,93 m²			8,06 m²		€ 245 000,00	€	4 810,52
19	18.07.2024	2333	Achauerstraße 14	07.10	DG	85,81 m²		12,10 m²	6,88 m²		€ 519 900,00	€	6 058,73
20	02.07.2024	2333	Achauerstraße 14	01.03	EG	73,10 m²		12,50 m²		78,61 m²	€ 345 900,00	€	4 731,87
21	21.08.2024	2333	Achauerstraße 14	08.06	1. OG	55,47 m²			11,93 m²		€ 309 900,00	€	5 586,80
22	05.02.2024	2333	Achauerstraße 14	06.07	1. OG	58,46 m²			11,96 m²		€ 315 000,00	€	5 388,30
23	12.09.2024	2333	Achauerstraße 14	06.06	1. OG	55,47 m²			11,94 m²		€ 309 900,00	€	5 586,80
24	12.09.2024	2333	Achauerstraße 14	02.01	EG	75,06 m²		12,50 m²		75,05 m²	€ 367 900,00	€	4 901,41
25	19.09.2024	2333	Achauerstraße 14	07.01	EG	59,56 m²		12,50 m²		78,51 m²	€ 309 900,00	€	5 203,16
26	19.09.2024	2333	Achauerstraße 14	08.03	EG	87,34 m²		16,70 m²		136,24 m²	€ 499 900,00	€	5 723,61
27	12.09.2024	2333	Achauerstraße 14	02.10	DG	75,22 m²		17,54 m²			€ 423 900,00	€	5 635,47
28	30.10.2024	2333	Achauerstraße 14	01.04	EG	54,30 m²		12,50 m²		24,63 m²	€ 249 900,00	€	4 602,21
29	05.12.2024	2333	Achauerstraße 14	02.08	1. OG	53,17 m²			8,05 m²		€ 259 900,00	€	4 888,09
30	10.12.2024	2333	Achauerstraße 14	02.07	1. OG	51,04 m²			8,07 m²		€ 249 900,00	€	4 896,16
31	05.12.2024	2333	Achauerstraße 14	01.09	1. OG	53,60 m²			8,05 m²		€ 259 900,00	€	4 848,88
32	04.02.2025	2333	Achauerstraße 14	07.09	DG	101,85 m²		24,27 m²	13,78 m²		€ 609 900,00	€	5 988,22
33	03.07.2025	2333	Achauerstraße 14	01.11	DG	54,78 m²		21,58 m²			€ 288 900,00	€	5 273,82
34	03.07.2025	2333	Achauerstraße 14	02.03	EG	61,30 m²		12,50 m²		89,65 m²	€ 289 900,00	€	4 729,20
35	03.07.2025	2333	Achauerstraße 14	08.01	EG	112,97 m²		13,85 m²		192,32 m²	€ 639 900,00	€	5 664,34
36	24.10.2024	2333	Achauerstraße 14	02.11	DG	65,82 m²		12,68 m²			€ 355 900,00	€	5 407,17
37	24.10.2024	2333	Achauerstraße 14	01.01	EG	51,30 m²		12,50 m²		63,53 m²	€ 239 900,00	€	4 676,41
38	24.02.2025	2333	Achauerstraße 14	08.07	1. OG	58,46 m²			11,96 m²		€ 329 900,00	€	5 643,17
39	27.03.2025	2333	Achauerstraße 14	07.11	DG	88,16 m²		12,12 m²	6,84 m²		€ 517 400,00	€	5 868,87
40	27.03.2025	2333	Achauerstraße 14	02.09	DG	62,44 m²		19,93 m²			€ 327 900,00	€	5 251,44

Um eine bessere Vergleichbarkeit zu erzielen werden die Transaktionen angepasst.

3.2.3.2 Gewichtete Fläche

Zur Vergleichbarkeit der Kaufpreise werden neben der Wohnnutzfläche auch Außenflächen wie Balkone, Terrassen oder Gärten berücksichtigt, jedoch nur anteilig.

Zu diesem Zweck wird eine sogenannte gewichtete Fläche gebildet, bei der Außenflächen mit reduzierten Anteilen zur Wohnnutzfläche hinzugerechnet werden.

Es werden folgende Gewichtungen herangezogen:

Fläche	Gewichtung
Wohnnutzfläche inkl. Loggien	1
Balkon	1/3
Terrasse	1/4
Garten	1/10

3.2.3.3 Zeitliche Anpassung

Die zeitliche Anpassung der Vergleichspreise erfolgt anhand der von der Statistik Austria veröffentlichten Immobilien-Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen auf Bezirksebene. Diese bilden das durchschnittliche Preisniveau des regionalen Wohnungsmarktes ab und berücksichtigen wertbeeinflussende Unterschiede der gehandelten Objekte. Die Vergleichspreise werden auf dieser Grundlage auf das Preisniveau des Bewertungstichtages fortgeschrieben. Daraus ergibt sich für den gegenständlichen Teilmarkt folgende Preisentwicklung:

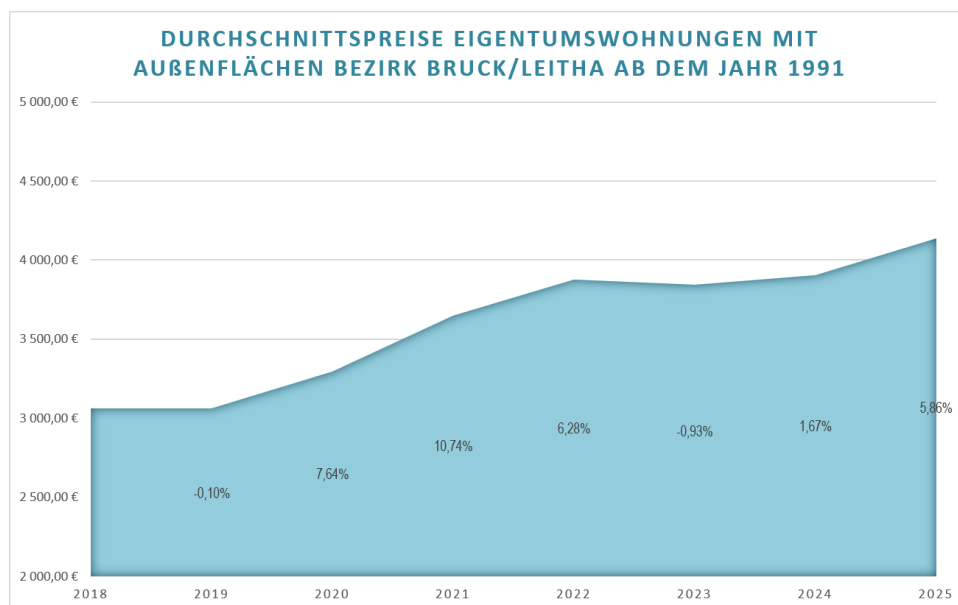


Abbildung 26: Preisentwicklung ETW, Bezirk Bruck/Leitha

Quelle: eigene Darstellung, Daten von Statistik Austria

Wie aus der nachstehenden Darstellung ersichtlich ist, folgte auf die deutlichen Preissteigerungen bis zum Jahr 2022 eine Phase weitgehend stagnierender Marktpreise. Seit dem Jahr 2025 ist erneut ein Anstieg des Preisniveaus festzustellen.

Auf Grundlage der dargestellten Preisentwicklung ergeben sich für die erhobenen Kaufpreise folgende zeitliche Anpassungsfaktoren:

KV-Jahr	Anpassung
2023	7,63%
2024	5,86%
2025/26	0,00%

3.2.3.4 Lageanpassung

Die Gemeinde Leopoldsdorf bei Wien profitiert von ihrer unmittelbaren Lage an der Wiener Stadtgrenze. Dies spiegelt sich in einem gegenüber Himberg etwas höheren Preisniveau für Eigentumswohnungen wider. Die aus Leopoldsdorf bei Wien stammenden Vergleichspreise werden daher um -5 % lageangepasst.

Lanzendorf weist demgegenüber trotz seiner verkehrsgünstigen Lage aufgrund der insgesamt geringeren Infrastruktur ein mit Himberg vergleichbares Preisniveau auf. Eine Lageanpassung der aus Lanzendorf stammenden Vergleichspreise ist daher nicht erforderlich.

3.2.3.5 Qualitative Anpassungen

Entsprechend den dargestellten baurechtlichen Rahmenbedingungen ist bei der Ableitung des erzielbaren Verkaufserlöses ein Ausbau innerhalb der bestehenden Dachhülle zu unterstellen.

Die qualitativen Anpassungen tragen den daraus resultierenden Eigenschaften der herzustellenden Wohnungen Rechnung. Aufgrund der fehlenden Möglichkeit zur Errichtung der ursprünglich geplanten Dachgauben würde die Belichtung der Wohnungen überwiegend über Dachflächenfenster erfolgen. Gleichzeitig würden die unveränderten Dachschrägen dazu führen, dass die geplante Raumhöhe von 2,85 m lediglich auf rund der Hälfte der Wohnnutzfläche erreicht werden könnte. Die Wertermittlung erfolgt ferner unter der Annahme, dass im Zuge des Dachgeschoßausbaus aus wirtschaftlichen Gründen kein Personenaufzug errichtet wird. Die daraus resultierenden Einschränkungen hinsichtlich Belichtung, Raumqualität, Möblierbarkeit, Nutzbarkeit sowie der Erschließungsqualität führen insgesamt zu einer geringeren Zahlungsbereitschaft potenzieller Erwerber und werden durch einen Abschlag von 15 % berücksichtigt.

Die Vergleichspreise beziehen sich auf Wohnungen in neu errichteten Gebäuden. Demgegenüber würden die gegenständlichen Wohnungen im Zuge eines Dachgeschoßausbaus innerhalb eines Bestandsgebäudes der 1960er-Jahre geschaffen werden. Trotz neu herzustellender Wohnungen bestehen gegenüber einem Neubau Unterschiede insbesondere hinsichtlich der Gebäudestruktur, der Allgemeinteile sowie des technischen Gesamtzustandes des Gebäudes. Diese Unterschiede führen ebenfalls zu einer geringeren Zahlungsbereitschaft potenzieller Erwerber und werden durch einen Abschlag von 10 % berücksichtigt.

Demgegenüber stellt die Lage im obersten Geschoß aufgrund der fehlenden darüberliegenden Wohneinheiten einen qualitativen Vorteil dar. Die damit verbundenen geringeren Trittschallimmissionen sowie das höhere Maß an Privatsphäre wirken sich werterhöhend aus. Bei Vergleichswohnungen in Regelgeschoßen wird dieser Vorteil durch einen Zuschlag von 5 % berücksichtigt.

3.2.3.6 Eliminierung von Ausreißern

Die angepassten Vergleichspreise werden im Hinblick auf mögliche Ausreißer anhand der einfachen Standardabweichung überprüft. Als Schwellenwerte dienen der Mittelwert zuzüglich bzw. abzüglich

einer Standardabweichung. Vergleichspreise außerhalb dieses Intervalls werden als statistische Ausreißer gewertet und bei der weiteren Auswertung nicht berücksichtigt.

3.2.3.7 Ableitung des Vergleichswertes

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten Anpassungen wird aus den verbleibenden angepassten Vergleichspreisen der Mittelwert gebildet.

lfd.Nr.	KV-Datum	PLZ	Stockwerk	Kaufpreis	Kaufpreis/m ² gew. Fläche	Anpassung KV-Zeitpunkt	zeitlich angepasst	lagespezif. Anpassung	qualitative Anpassung	angepasste Werte	bereinigte Werte
1	05.08.2024	2326	EG	€ 325 000,00	€ 3 776,76	5,86%	€ 3 998,08	0,00%	-20,00%	€ 3 198,47	
2	05.08.2024	2326	1.OG	€ 502 000,00	€ 4 305,56	5,86%	€ 4 557,87	0,00%	-20,00%	€ 3 646,30	€ 3 646,30
3	27.11.2024	2326	EG	€ 372 000,00	€ 3 963,35	5,86%	€ 4 195,60	0,00%	-20,00%	€ 3 356,48	€ 3 356,48
4	16.06.2025	2326	EG	€ 372 000,00	€ 4 124,19	0,00%	€ 4 124,19	0,00%	-20,00%	€ 3 299,35	
5	04.08.2025	2326	2.OG	€ 498 000,00	€ 4 563,92	0,00%	€ 4 563,92	0,00%	-20,00%	€ 3 651,14	€ 3 651,14
6	25.09.2025	2326	EG	€ 447 000,00	€ 3 986,18	0,00%	€ 3 986,18	0,00%	-20,00%	€ 3 188,94	
7	21.01.2026	2326	EG	€ 245 000,00	€ 3 820,48	0,00%	€ 3 820,48	0,00%	-20,00%	€ 3 056,39	
8	27.04.2026	2326	1.OG	€ 473 000,00	€ 4 741,38	0,00%	€ 4 741,38	0,00%	-20,00%	€ 3 793,10	€ 3 793,10
9	04.07.2023	2333	1. OG	€ 430 000,00	€ 5 294,26	7,63%	€ 5 698,21	-5,00%	-20,00%	€ 4 330,64	
10	07.08.2023	2333	EG	€ 409 900,00	€ 4 539,87	7,63%	€ 4 886,26	-5,00%	-20,00%	€ 3 713,56	€ 3 713,56
11	19.09.2023	2333	1. OG	€ 389 900,00	€ 4 834,87	7,63%	€ 5 203,77	-5,00%	-20,00%	€ 3 954,87	€ 3 954,87
12	18.09.2023	2333	DG	€ 285 900,00	€ 4 794,77	7,63%	€ 5 160,61	-5,00%	-25,00%	€ 3 676,93	€ 3 676,93
13	28.09.2023	2333	EG	€ 535 900,00	€ 4 773,44	7,63%	€ 5 137,66	-5,00%	-20,00%	€ 3 904,62	€ 3 904,62
14	02.11.2023	2333	DG	€ 424 900,00	€ 4 927,81	7,63%	€ 5 303,80	-5,00%	-25,00%	€ 3 778,96	€ 3 778,96
15	04.10.2023	2333	DG	€ 359 900,00	€ 5 267,47	7,63%	€ 5 669,38	-5,00%	-25,00%	€ 4 039,43	€ 4 039,43
16	29.11.2023	2333	DG	€ 517 000,00	€ 5 679,19	7,63%	€ 6 112,51	-5,00%	-25,00%	€ 4 355,16	
17	22.05.2024	2333	EG	€ 321 900,00	€ 4 511,69	5,86%	€ 4 776,07	-5,00%	-20,00%	€ 3 629,82	€ 3 629,82
18	13.06.2024	2333	1. OG	€ 245 000,00	€ 4 569,47	5,86%	€ 4 837,25	-5,00%	-20,00%	€ 3 676,31	€ 3 676,31
19	18.07.2024	2333	DG	€ 519 900,00	€ 5 705,14	5,86%	€ 6 039,46	-5,00%	-25,00%	€ 4 303,12	
20	02.07.2024	2333	EG	€ 345 900,00	€ 4 113,65	5,86%	€ 4 354,71	-5,00%	-20,00%	€ 3 309,58	
21	21.08.2024	2333	1. OG	€ 309 900,00	€ 5 213,08	5,86%	€ 5 518,56	-5,00%	-20,00%	€ 4 194,11	
22	05.02.2024	2333	1. OG	€ 315 000,00	€ 5 044,30	5,86%	€ 5 339,90	-5,00%	-20,00%	€ 4 058,32	
23	12.09.2024	2333	1. OG	€ 309 900,00	€ 5 212,78	5,86%	€ 5 518,25	-5,00%	-20,00%	€ 4 193,87	
24	12.09.2024	2333	EG	€ 367 900,00	€ 4 293,38	5,86%	€ 4 544,98	-5,00%	-20,00%	€ 3 454,18	€ 3 454,18
25	19.09.2024	2333	EG	€ 309 900,00	€ 4 393,50	5,86%	€ 4 650,96	-5,00%	-20,00%	€ 3 534,73	€ 3 534,73
26	19.09.2024	2333	EG	€ 499 900,00	€ 4 754,66	5,86%	€ 5 033,28	-5,00%	-20,00%	€ 3 825,29	€ 3 825,29
27	12.09.2024	2333	DG	€ 423 900,00	€ 5 325,04	5,86%	€ 5 637,09	-5,00%	-25,00%	€ 4 016,43	€ 4 016,43
28	30.10.2024	2333	EG	€ 249 900,00	€ 4 172,79	5,86%	€ 4 417,31	-5,00%	-20,00%	€ 3 357,16	€ 3 357,16
29	05.12.2024	2333	1. OG	€ 259 900,00	€ 4 653,26	5,86%	€ 4 925,94	-5,00%	-20,00%	€ 3 743,71	€ 3 743,71
30	10.12.2024	2333	1. OG	€ 249 900,00	€ 4 651,03	5,86%	€ 4 923,58	-5,00%	-20,00%	€ 3 741,92	€ 3 741,92
31	05.12.2024	2333	1. OG	€ 259 900,00	€ 4 617,71	5,86%	€ 4 888,31	-5,00%	-20,00%	€ 3 715,11	€ 3 715,11
32	04.02.2025	2333	DG	€ 609 900,00	€ 5 420,81	0,00%	€ 5 420,81	-5,00%	-25,00%	€ 3 862,33	€ 3 862,33
33	03.07.2025	2333	DG	€ 288 900,00	€ 4 801,00	0,00%	€ 4 801,00	-5,00%	-25,00%	€ 3 420,71	€ 3 420,71
34	03.07.2025	2333	EG	€ 289 900,00	€ 3 950,13	0,00%	€ 3 950,13	-5,00%	-20,00%	€ 3 002,10	
35	03.07.2025	2333	EG	€ 639 900,00	€ 4 716,78	0,00%	€ 4 716,78	-5,00%	-20,00%	€ 3 584,76	€ 3 584,76
36	24.10.2024	2333	DG	€ 355 900,00	€ 5 158,72	5,86%	€ 5 461,02	-5,00%	-25,00%	€ 3 890,98	€ 3 890,98
37	24.10.2024	2333	EG	€ 239 900,00	€ 3 947,15	5,86%	€ 4 178,46	-5,00%	-20,00%	€ 3 175,63	
38	24.02.2025	2333	1. OG	€ 329 900,00	€ 5 282,91	0,00%	€ 5 282,91	-5,00%	-20,00%	€ 4 015,01	€ 4 015,01
39	27.03.2025	2333	DG	€ 517 400,00	€ 5 535,47	0,00%	€ 5 535,47	-5,00%	-25,00%	€ 3 944,02	€ 3 944,02
40	27.03.2025	2333	DG	€ 327 900,00	€ 4 863,36	0,00%	€ 4 863,36	-5,00%	-25,00%	€ 3 465,15	€ 3 465,15
Median										€ 3 714	€ 3 715
Arithmetisches Mittel										€ 3 701	€ 3 718
Arithmetisches Mittel, ger.										€ 3 700	
										€	
										353,3162	201,0035
										0,09545	0,05406
										4054,78	
										3348,15	

Die Auswertung ergibt somit einen Vergleichswert von gerundet € 3.700,- je m² gewichteter Fläche.

Eine gesonderte Berücksichtigung der zu schaffenden Kellerabteile ist nicht erforderlich, da sowohl das Bewertungsobjekt als auch sämtliche Vergleichsobjekte über ähnliche Kellerabteile verfügen.

3.2.4 Ausbaukosten

Die Ausbaukosten umfassen sämtliche für den Dachgeschoßausbau erforderlichen Baukosten einschließlich der Baunebenkosten und der gesetzlichen Umsatzsteuer. Berücksichtigt sind insbesondere der vollständige Ausbau zu bezugsfertigen Wohnungen, die Dachsanierung einschließlich Wärmedämmung, Dachsicherungsmaßnahmen, erforderliche Kaminumbauten, die haustechnische Erschließung und Installation, der Innenausbau, der Einbau von Fenstern und Dachflächenfenstern, der Balkonzubau sowie die Herstellung der Kellerabteile.

Für den gegenständlich unterstellten Ausbau innerhalb der bestehenden Dachhülle ohne Dachgaupen werden, abhängig von Ausführungsqualität und Ausstattungsstandard, Netto-Baukosten in einer Bandbreite von rund € 2.000 bis € 2.300 je m² Wohnnutzfläche als plausibel erachtet. Der Residualwertberechnung wird der Mittelwert dieser Bandbreite in Höhe von € 2.150 je m² Wohnnutzfläche zugrunde gelegt. Unter Berücksichtigung von geschätzten Baunebenkosten in Höhe von 15 % sowie der gesetzlichen Umsatzsteuer in Höhe von 20 % ergeben sich daraus Ausbaukosten von rund € 3.000 je m² Wohnnutzfläche.

3.2.5 Erzielbare Fläche

Der Residualwertberechnung werden die Wohnnutz- und Balkonflächen der Einreichplanung 2005 zugrunde gelegt. Nach Ansicht des Sachverständigen stellen diese trotz der aufgrund der aktuellen Rechtslage erforderlichen Anpassungen, insbesondere des Entfalls der Dachgaupen, eine geeignete Grundlage für die Ableitung der voraussichtlich herstellbaren Wohnnutz- und Balkonflächen dar. Der Berechnung werden somit für Top 13 eine Wohnnutzfläche von 84,05 m² sowie eine Balkonfläche von 3,24 m² und für Top 14 eine Wohnnutzfläche von 66,18 m² sowie eine Balkonfläche von 4,47 m² zugrunde gelegt. Die Balkonflächen werden entsprechend der im Vergleichswertverfahren angewendeten Gewichtungsmethode mit einem Drittel berücksichtigt.

3.2.6 erwartete Gesamtentwicklungszeit

Der Residualwertberechnung wird eine Gesamtentwicklungsdauer von 1,25 Jahren zugrunde gelegt. Diese umfasst eine Planungs- und Genehmigungsphase von einem Vierteljahr sowie eine Bauzeit von einem Jahr. Die Vermarktung der Wohnungen erfolgt typischerweise bereits während der Bauphase und ist daher in der Gesamtentwicklungsdauer berücksichtigt.

3.2.7 Baukostenfinanzierung

Für die Finanzierung der Ausbaukosten wird ein Finanzierungssatz von 3,5 % p.a. angesetzt. Die Finanzierungskosten werden auf Grundlage der Ausbaukosten für die unterstellte Bauzeit von einem Jahr berücksichtigt.

3.2.8 Developer-Gewinn

Der Developer-Gewinn stellt die marktübliche Vergütung für das unternehmerische Risiko, die Projektentwicklung sowie den Kapitaleinsatz des Projektentwicklers dar. Unter Berücksichtigung der vergleichsweise geringen Projektgröße und der überschaubaren Gesamtentwicklungsdauer wird ein Developer-Gewinn von 10 % des erwarteten Verkaufserlöses angesetzt.

3.2.9 Entwicklungs- und Verwertungskosten

Unter den Entwicklungs- und Verwertungskosten werden jene projektbezogenen Aufwendungen zusammengefasst, die nicht bereits in den Baukosten enthalten sind. Hierzu zählen insbesondere Aufwendungen für Vermarktung, Vertrieb, Projektorganisation sowie sonstige Entwicklungskosten. Für diese Kosten wird ein pauschaler Ansatz von 2 % des erwarteten Verkaufserlöses angesetzt.

3.2.10 Finanzierungskosten der Projektentwicklungszeit

Zwischen dem Erwerb des Rohdachbodens und dem Verkauf der fertiggestellten Wohnungen ist das für den Erwerb eingesetzte Kapital über die unterstellte Gesamtentwicklungsdauer von 1,25 Jahren gebunden. Der hieraus resultierende Finanzierungsaufwand wird unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 3,5 % p.a. nach der Zinseszinsmethode ermittelt.

3.2.11 Erwerbsnebenkosten

Der Wertermittlung wird ein Erwerb im Rahmen einer Zwangsversteigerung zugrunde gelegt. Dementsprechend werden die bei einem solchen Erwerb typischerweise anfallenden Erwerbsnebenkosten berücksichtigt. Diese umfassen die Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 % sowie die Grundbucheintragungsgebühr von 1,1 %, insgesamt somit 4,6 %. Die Nebenkosten werden vom nach Abzug der Finanzierungskosten verbleibenden Residualbetrag in Ansatz gebracht.

3.2.12 Ermittlung des Residualwertes des Rohdachbodens

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten Bewertungsparameter ergibt sich folgende Residualwertberechnung für den Rohdachboden:

RESIDUALWERT			
erwarteter Verkaufserlös bezogen auf gewichtete Fläche	152,80 m ²	3700 €/m ² gew. Fl.	€ 565 360
Ausbaukosten Wohngebäude inkl. Nebenkosten brutto	150,23 m ²	3000 €/m ² WNFI.	€ 450 690
Zinssatz Baukostenfinanzierung	3,5%		€ 15 774
Zwischensumme			€ 466 464
Developer Gewinn	10,0%		€ 56 536
div. Entwicklungs-/ Verwertungskosten	2,0%		€ 11 307
Gesamtinvestitionskosten			-€ 534 307
Residualbetrag vor Finanzierungskosten			€ 31 053
Finanzierungskosten auf die Gesamtentwicklungszeit	3,5%		-€ 1 307
Grunderwerbssteuer	3,5%		
Vertragserrichtung	0,0%		
Grundbucheintragungsgebühr	1,1%		
Maklerhonorar	0,0%		
Erwerbsnebenkosten gesamt	4,6%		-€ 1 308
Residualwert, gerundet		€	28 000

3.2.13 Verkehrswert

Der im Residualwertverfahren ermittelte Verkehrswert des Rohdachbodens wird entsprechend dem Verhältnis der den Wohnungseigentumsobjekten zugeordneten Miteigentumsanteile aufgeteilt. Hieraus ergeben sich folgende Verkehrswerte:

Verkehrswert Top W 13	BLNr.: 28	82/877 Anteile	ger.	15 500 €
Verkehrswert Top W 14	BLNr.: 29	66/877 Anteile	ger.	12 500 €
Verkehrswert gesamt, BLNr. 28 + 29				28 000 €

Es ergibt sich somit ein Verkehrswert in Höhe von gerundet € 28.000,-.

4 ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert der Anteile B-LNR 28 (82/877 Anteile), verbunden mit Wohnungseigentum an W 13, sowie B-LNR 29 (66/877 Anteile), verbunden mit Wohnungseigentum an W 14, der EZ 841, KG 05207 Himberg, mit der Anschrift 2325 Himberg, Erberpromenade 13a, beträgt zum Bewertungsstichtag 20.05.2026 unter Berücksichtigung der im Befund dargestellten Umstände sowie eines bestandsfreien Zustandes gerundet:

EUR 28.000.-

(in Worten Euro achtundzwanzigtausend)

Die Aufteilung auf die einzelnen Mindestanteile stellt sich wie folgt dar:

B-LNR	Wohnungseigentum an	Anteile	Verkehrswert
28	Top 13	88/877	15 500 €
29	Top 14	61/877	12 500 €
Gesamt		148/877	28 000 €

30. Juni 2026

A circular stamp with the text "Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger" around the perimeter. In the center, the name "Norbert Supanz" is printed. Below the stamp is a handwritten signature in black ink.

Der allgemein beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

DIPL. ING.(FH) NORBERT SUPANZ, MBA

5 ANLAGEN

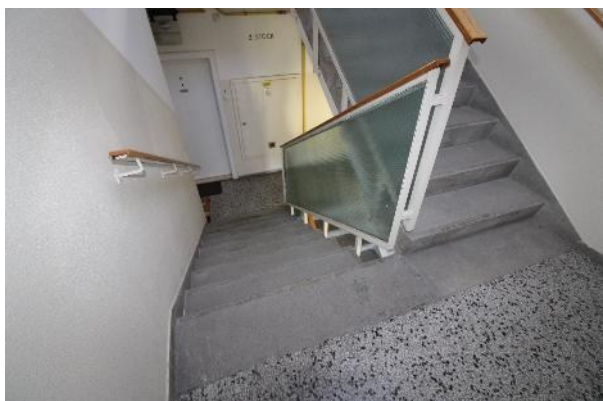
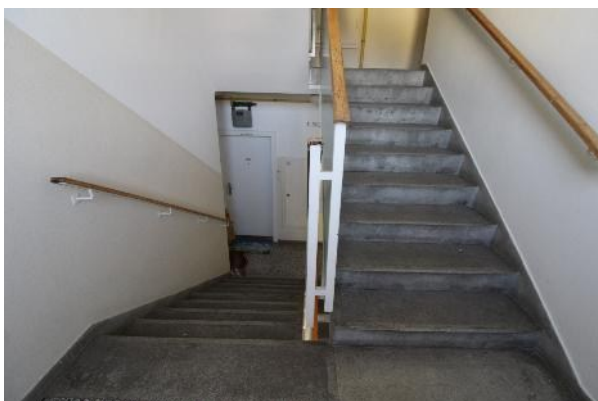
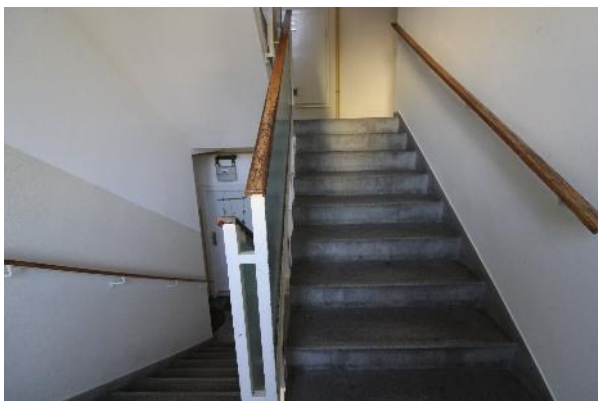
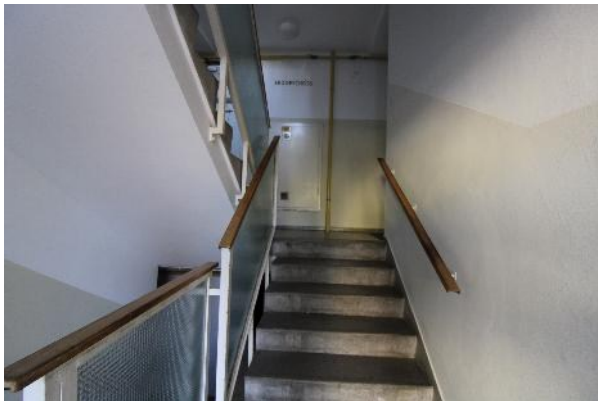
5.1 FOTODOKUMENTATION

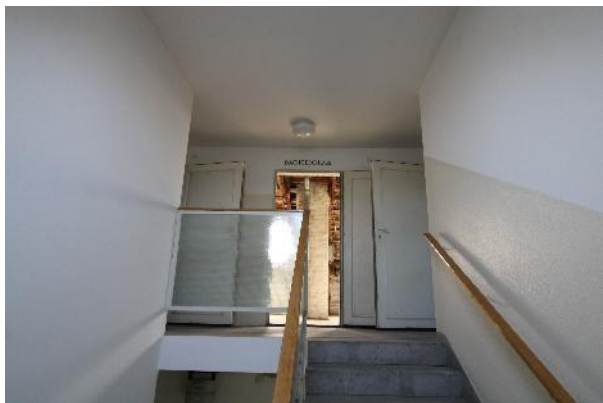
5.1.1 Außenfotos



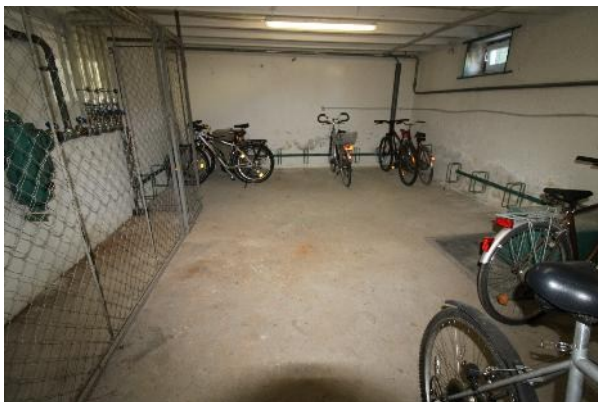


5.1.2 Allgemeinflächen





5.1.3 Keller



5.1.4 Dachgeschoß







5.2 BETRIEBSKOSTENVORSCHREIBUNG 06/2026

5.2.1 Top 13

Immobilienverwaltung Karl & Gertrud Radunsky OHG
1190 Wien, Zehenthofgasse 10/1-3
Tel.: 01/405 62 77

FN 6416 k

office@radunsky.at

1.06.2026

Vorschreibungs-Daten 5.2026

Liegenschaft 0014
Erberpromenade 13a
2325 Himberg
Bestandnehmer 013
Firma Stadthaus Immobilien GmbH

		Netto	USt-% u.	Betrag	Brutto	Auft. - Schlüssel
5.2026	BK	166,05	10	16,61	182,66	79,43 m2
	RL	89,76	nstb		89,76	79,43 m2
	Gesamt	*****255,81		*****16,61	*****272,42	

5.2.2 Top 14

Immobilienverwaltung Karl & Gertrud Radunsky OHG
1190 Wien, Zehenthofgasse 10/1-3
Tel.: 01/405 62 77

FN 6416 k

office@radunsky.at

1.06.2026

Vorschreibungs-Daten 5.2026

Liegenschaft 0014
Erberpromenade 13a
2325 Himberg
Bestandnehmer 014
Firma Stadthaus Immobilien GmbH

		Netto	USt-% u.	Betrag	Brutto	Auft. - Schlüssel
5.2026	BK	130,15	10	13,02	143,17	62,26 m2
	RL	70,35	nstb		70,35	62,26 m2
	Gesamt	*****200,50		*****13,02	*****213,52	

5.3 VORAUSSCHAU 2026

IMMOBILIENVERWALTUNG
KARL UND GERTRUD RADUNSKY OHG
1190 WIEN, ZEHENTHOFGASSE 10

An die
Eigentümergeinschaft

Erberpromenade 13a
2325 Himberg

SPRECHSTUNDEN NUR NACH
TEL. VEREINBARUNG
TEL. 01/405 62 77
FAX. 01/402 97 64

Erste Bank der österr. Sparkassen AG
IBAN: AT38 2011 1000 0321 1150
BIC: GIBAATWWXXX



UNSER ZEICHEN: 14/cp

WIEN, 31. Oktober 2025

BETRIFFT: **WEG 2325 Himberg, Erberpromenade 13a**
Vorausschau 2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezugnahme auf die oben bezeichnete Liegenschaft geben wir Ihnen die Vorausschau für 2026 wie folgt bekannt:

A. Betriebskosten

BK-Aufwand 01.01.-31.10.25	€	17.609,74
Voraussichtlicher Aufwand bis 31.12.25	€	2.081,64
	€	19.691,38
Monatsdurchschnitt	€	1.640,95
Laufende Vorauszahlungen 2025	€	1.660,00

Im Hinblick auf künftige Tarifierhöhungen wird die monatliche Betriebskostenpauschale ab 01.01.2026 auf € 1.760,00 angehoben.

B. Verbrauchsabhängige Betriebskosten

(Wasser-, Müllabfuhr-, Kehrgebühren, Strom)

BK-Aufwand 01.01.-31.10.25	€	9.460,12
Voraussichtlicher Aufwand bis 31.12.25	€	1.223,65
	€	10.683,77
Monatsdurchschnitt	€	890,31
Laufende Vorauszahlungen 2025	€	960,00

Im Hinblick auf künftige Tarifierhöhungen wird die monatliche Betriebskostenpauschale ab 01.01.2026 auf € 980,00 angehoben.

Rechtsform d. Ges. KG, Sitz Wien – Firmenbuch-Nr. 6416k – Firmenbuch-Gericht: Handelsgericht Wien-Gerichtsstand Wien

C. Erhaltungsaufwand

Derzeitiger Stand der Rücklage	€	44.364,74
Monatlicher Zugang	€	892,42

Wir weisen darauf hin, dass die Mindestdotierung der Rücklage im Ausmaß vom € 0,90 je m² Nutzfläche und Monat einer gesetzlichen Valorisierungsregel unterliegt, die ab 01.01.24 alle zwei Jahre zu einer Anpassung des Mindestbetrags nach Maßgabe der Veränderung des VPI 2020 führt. Der neue Betrag wurde nun durch die Wirtschaftskammer Österreich veröffentlicht und beträgt ab 01.01.26 € 1,13 je m² Nutzfläche.

Im Sinne der Bestimmungen des WEG 2002 erlauben wir uns zur Kenntnis zu bringen, dass in den nächsten Jahren nachfolgend angeführte Arbeiten vorzunehmen sind:

- Instandsetzung der Rauchfangköpfe
- Instandsetzung des Daches

Mit freundlichen Grüßen

IMMOBILIENVERWALTUNG
Karl und Gertrud
Rademacher OHG
1190 Wien, Zehenthofgasse 10
Claudia Priemayer

Rechtsform d.Ges.KG, Sitz Wien – Firmenbuch-Nr. 6416k - Firmenbuch-Gericht: Handelsgericht Wien-Gerichtsstand Wien

5.4 PROTOKOLL DER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG VOM 24.11.2025

An die
Eigentümergeinschaft

Erberpromenade 13a
2325 Himberg

PROTOKOLL

zur Eigentümerversammlung vom 19. November 2025

WEG 2325 Himberg, Erberpromenade 13A

Anwesend bzw. vertreten sind folgende Eigentümer:

Herr Mag. Erlach, Frau Erlach (vertr. durch Herrn Mag. Erlach), Herr M. Wegscheider sowie Herr Merkle, das sind 28,65 % der Wohnungseigentümer. Die Versammlung gilt somit als nicht beschlussfähig.

Von der Hausverwaltung Radunsky sind Frau Priemayer und Frau Stesskall anwesend.

Nach dem Eintreffen der Wohnungseigentümer ergreift Frau Priemayer das Wort und begrüßt alle Anwesenden. Sie erläutert kurz die Thematik der diesjährigen Eigentümerversammlung und geht dann zu den einzelnen Punkten über.

Pkt. 1) Vorausschau

Frau Priemayer bezieht sich auf die den Eigentümern übermittelte Vorausschau für das kommende Jahr und teilt mit, dass die monatliche Betriebskosten-Pauschale in Hinblick auf künftige Tarifierhöhungen ab 01.01.2026 auf € 1.760,- und die verbrauchsabhängige Betriebskosten-Pauschale ab 01.01.2026 auf € 980,- angehoben wird.

Frau Priemayer teilt zudem mit, dass die gemäß der WEG-Novelle 2022 vorgesehene zweijährige Wertsicherungsanpassung der Rücklage ab 01.01.2026 erfolgt.

Pkt. 2) Rücklage

Der derzeitige Stand der Rücklage beläuft sich auf € 45.257,16. Der monatliche Zugang beträgt € 892,42 womit der Eigentümergeinschaft Ende 2025 rd. € 46.000,- für diverse Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

Pkt. 3) Rückblick der im Jahr 2024 durchgeführten Sanierungsmaßnahmen

Frau Priemayer informiert die Anwesenden über die im vorigen Jahr in der Liegenschaft durchgeführten Sanierungsmaßnahmen bzw. Reparaturen wie folgt:

- Behebung eines Sturmschadens
- Reinigung der Außenanlage nach Unwetter
- Austausch der defekten Schmutzwasserpumpe im Keller
- Kaminarbeiten nach Mängelmeldung des Rauchfangkehrers etc.

Der vorab erwähnte Sanierungsaufwand wurde teils aus der Rücklage sowie teils aus den Bewirtschaftungskosten bestritten bzw. fand im gegenständlichen Versicherungsvertrag Deckung.

Pkt. 4) Erweiterung der Grünflächenbetreuung

Frau Priemayer informiert, dass die bisher von einigen Wohnungseigentümern durchgeführten Arbeiten wie Entfernen von Unkraut, Baumnadeln usw. aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr ausgeführt werden können und die Hausverwaltung zwischenzeitlich ein Angebot zur Erweiterung der Grünflächenbetreuung eingeholt hat.

Das vorliegende Angebot der Firma Zvachula GmbH umfasst neben der Unkrautentfernung und dem Entfernen von Baumnadeln und Zapfen u.a. auch das Auslichten unter den Sträuchern, die Kosten hierfür belaufen sich bei einer dreimal jährlichen Durchführung auf € 525,-- zuzüglich 10 % USt.

Die Arbeiten werden ab der Saison 2026 bis auf Widerruf durchgeführt und über die Betriebskosten verrechnet.

Pkt. 5) Dachboden top 13+14

Frau Priemayer informiert die Anwesenden, dass die Wohnungseigentümer des Dachbodens, die Stadthaus Immobilien GmbH, seit einiger Zeit keine Wohnbeiträge mehr leisten. Sie erläutert, dass die aushaftenden Forderungen samt Pfandrecht eingeklagt und die Klage im Grundbuch angemerkt wurden. Als nächster Schritt ist die Einleitung einer Zwangsversteigerung vorgesehen und deren Ergebnis abzuwarten.

Pkt. 6) Allfälliges

- Es wird angemerkt, dass die Hausreinigung nicht zufriedenstellend durchgeführt wird und vorgeschlagen, der Hausverwaltung ein Angebot einer anderen Reinigungsfirma zu übermitteln. Die Hausverwaltung wird nach dessen Erhalt einen etwaigen Firmenwechsel prüfen und gegebenenfalls in die Wege leiten.
- Herr Mag. Erlach fragt an, ob für die Liegenschaft eine Anbindung an die Fernwärme möglich bzw. sinnvoll wäre. Frau Priemayer erklärt, dass für eine derartige Gemeinschaftsanlage umfangreiche Umbauarbeiten sowie ein entsprechender Platzbedarf erforderlich wären, weshalb eine Umsetzung aus heutiger Sicht vermutlich nicht realisierbar ist.

Mit diesem Thema wird die Hausversammlung Erberpromenade 13a um 18.30 Uhr beendet.

Wien, am 24. November 2025

Mit freundlichen Grüßen

IMMOBILIENVERWALTUNG
Karl und Gertrud
Pichler OHG
1190 Wien, Zehenthofgasse 10
Telefon 495 02/77

5.5 EINZEL- UND UMSATZSTEUERABRECHNUNG 2025

5.5.1 Top 13

Immobilienverwaltung Karl & Gertrud Radunsky OHG
1190 Wien, Zehenthofgasse 10/1-3
Tel.: 01/405 62 77

FN 6416 k

office@radunsky.at

Firma
Stadthaus Immobilien GmbH
Thaliastraße 21
1160 Wien

Liegenschaft **0014** UID: ATU60751788
Erberpromenade 13a
2325 Himberg
Nutzung **013** UID: ATU69532302
Stadthaus Immobilien GmbH
(Wohnzweck)

Rechnung 26/0014/JA00231

12.05.2026

Einzelabrechnung mit Umsatzsteuerausweis 2025 vom 1.1.2025 bis 31.12.2025

Beträge in EUR	Abrechnungs- betrag	Umsatzsteuer	Gesamt- betrag
Saldo Betriebskosten	23,63-	10% 2,36-	25,99-
USt vom Rücklagenaufwand	(81,80)	10% 8,18	
Saldo zu Ihren Gunsten			*****25,99-

Zu Ihrer Information:

Ihr Zahlungsrückstand per 12.05.2026
Nachforderung

5.913,42
*****5.887,43

Ihr möglicher Vorsteuerabzug

5,82

Summe Zahlungsrückstände aller Wohnungseigentümer

8.192,17

0014 /013

12.05.2026

Seite 2

Abrechnung 2025

Kurzfassung - Bewirtschaftungskosten

vom 1.1.2025 bis 31.12.2025

Beträge in EUR	Gesamt	Ihr Anteil
Aufteilungsschlüssel		
Betriebskosten	841,91 m2	79,43 m2
Kostenaufstellung		
Betriebskosten		
Grundsteuer	868,12	81,90
Versicherung	5.772,52	544,61
Gartenbetreuung	3.553,75	335,28
Hausreinigung	5.023,60	473,95
Winterdienst	1.097,46	103,54
Sonst. Aufwand	6,29	0,59
Verwaltungsgeb.	3.129,96	295,30
Porto/Fotokop.	45,82	4,32
Bankspesen	171,63	16,19
	19.669,15	==> 1.855,69
vorgeschriebene Akontierung		1.879,32-
Guthaben		*****23,63-
Gesamtaufwand (netto)		*****1.855,69
Summe vorgeschriebene Akontierung		*****1.879,32-
Guthaben (netto)		*****23,63-

0014 /013

12.05.2026

Seite 3

Rücklagenabrechnung 2025

Kurzfassung

vom 1.1.2025 bis 31.12.2025

Beträge in EUR

Ausgaben

Sonst. Aufwand		137,08	
Schlosser		730,00	
USt-relevante Ausgaben (Zwischensumme)		867,08	
zzgl. USt v. Aufwand: 10% von	867,08	86,71	
Bankspesen		238,82-	
Summe Ausgaben			714,97

Einnahmen

vorgeschriebene Beiträge		10.709,04-	
Summe Einnahmen			10.709,04-
Saldo 2025 = Zugang			9.994,07-
Stand per 31.12.2024			36.394,33-
Stand per 31.12.2025			*****46.388,40-

Detail-Informationen für Top 013:

Ihr Anteil an den mit der Rücklage verrechneten Umsatzsteuer-relevanten Ausgaben in Höhe von EUR 867,08 beträgt	81,80
zuzüglich 10% USt	8,18
verrechneter Bruttoaufwand	89,98

Aufteilungsschlüssel: 79,43 von 841,91 m2

5.5.2 Top 14

Immobilienverwaltung Karl & Gertrud Radunsky OHG
1190 Wien, Zehenthofgasse 10/1-3
Tel.: 01/405 62 77

FN 6416 k

office@radunsky.at

Firma
Stadthaus Immobilien GmbH
Thaliastraße 21
1160 Wien

Liegenschaft **0014** UID: ATU60751788
Erberpromenade 13a
2325 Himberg
Nutzung **014**
Stadthaus Immobilien GmbH
(Wohnzweck)

Rechnung 26/0014/JA00241

12.05.2026

Einzelabrechnung mit Umsatzsteuerausweis 2025 vom 1.1.2025 bis 31.12.2025

Beträge in EUR	Abrechnungs- betrag	Umsatzsteuer	Gesamt- betrag
Saldo Betriebskosten	18,57-	10% 1,86-	20,43-
USt vom Rücklagenaufwand	(64,12)	10% 6,41	
Saldo zu Ihren Gunsten			*****20,43-

Zu Ihrer Information:

Ihr Zahlungsrückstand per 12.05.2026
Nachforderung

4.708,45
*****4.688,02

Ihr möglicher Vorsteuerabzug

4,55

Summe Zahlungsrückstände aller Wohnungseigentümer

8.192,17

0014 /014

12.05.2026

Seite 2

Abrechnung 2025

Kurzfassung - Bewirtschaftungskosten

vom 1.1.2025 bis 31.12.2025

Beträge in EUR	Gesamt	Ihr Anteil
Aufteilungsschlüssel		
Betriebskosten	841,91 m2	62,26 m2
Kostenaufstellung		
Betriebskosten		
Grundsteuer	868,12	64,20
Versicherung	5.772,52	426,88
Gartenbetreuung	3.553,75	262,80
Hausreinigung	5.023,60	371,50
Winterdienst	1.097,46	81,16
Sonst. Aufwand	6,29	0,47
Verwaltungsgeb.	3.129,96	231,46
Porto/Fotokop.	45,82	3,39
Bankspesen	171,63	12,69
	19.669,15	==> 1.454,55
vorgeschriebene Akontierung		1.473,12-
Guthaben		*****18,57-
Gesamtaufwand (netto)		*****1.454,55
Summe vorgeschriebene Akontierung		*****1.473,12-
Guthaben (netto)		***** 18,57-

0014 /014

12.05.2026

Seite 3

Rücklagenabrechnung 2025

Kurzfassung

vom 1.1.2025 bis 31.12.2025

Beträge in EUR

Ausgaben

Sonst. Aufwand	137,08	
Schlosser	730,00	
USt-relevante Ausgaben (Zwischensumme)	867,08	
zzgl. USt v. Aufwand: 10% von 867,08	86,71	
Bankspesen	238,82-	
Summe Ausgaben		714,97

Einnahmen

vorgeschriebene Beiträge	10.709,04-	
Summe Einnahmen		10.709,04-
Saldo 2025 = Zugang		9.994,07-
Stand per 31.12.2024		36.394,33-
Stand per 31.12.2025		*****46.388,40-

Detail-Informationen für Top 014:

Ihr Anteil an den mit der Rücklage verrechneten Umsatzsteuer-relevanten Ausgaben in Höhe von EUR 867,08 beträgt	64,12
zuzüglich 10% USt	6,41
verrechneter Bruttoaufwand	70,53

Aufteilungsschlüssel: 62,26 von 841,91 m2



VERWALTUNGSBEZIRK WIEN – UMGEBUNG, 2325 HIMBERG, HAUPTSTRASSE 38
Tel.: (0 22 35) 86 213, Fax: 87 101-10, e-mail: office@gemeinde-himberg.at; UID ATU45140404

Zl.: 153-102-I/2004

Bearb.: Hr. Ruzak

Himberg, am 10.10.2007

Bausparkasse Wüstenrot AG, 5020 Salzburg, Alpenstraße 70

BESCHIED

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Himberg als Baubehörde I. Instanz entscheidet über das Ansuchen der Bausparkasse Wüstenrot AG, in 5033 Salzburg, Alpenstraße 70, vom 7.2.2007, Posteingang 14.2.2007, wie folgt:

SPRUCH:

Gemäß § 24 Abs.4 der Nö.Bauordnung 1996, LGBI.8200-0 in der geltenden Fassung wird der Beginn der Ausführung des mit Bescheid vom 7.3.2005, Zahl 153-102/2004 bewilligten Bauvorhabens „Errichtung eines Dachgeschoßausbaues“ auf der Liegenschaft 2325 Himberg, Erberpromenade 13a, Top 13 und 14, Parzelle 878/6, EZ. 841, KG. Himberg, um weitere zwei Jahre ab Rechtskraft dieses Bescheides, verlängert.

Sie sind verpflichtet folgende Verfahrenskosten zu entrichten:

Barauslagen (gem. § 76 AVG 1991)	€	13,00
Verwaltungsabgabe (gem. LG 3800/2-4)	€	40,82
Zusammen	€	53,82

Dieser Betrag ist mittels beiliegenden Überweisungsscheines innerhalb einer Frist von 2 Wochen an die Marktgemeinde Himberg einzuzahlen.

BEGRÜNDUNG:

Mit Bescheid der Baubehörde I. Instanz vom 7.3.2005, Zahl 153-102/2004, wurde der Bausparkasse Wüstenrot AG in 5033 Salzburg, Alpenstraße 70, die Baubewilligung für die Errichtung eines Dachgeschoßausbaues auf der Liegenschaft in 2325 Himberg, Erberpromenade 13a, Top 13 und 14, Parzelle 878/6, EZ. 841, KG. Himberg, erteilt.
Dieser Bescheid ist am 29.3.2005 in Rechtskraft erwachsen.

Mit Schreiben vom 7.2.2007, Posteingang 14.2.2007, stellt die Bausparkasse Wüstenrot AG an die Baubehörde den Antrag um Verlängerung der Baubewilligung vom 7.3.2005. Dieser Antrag wurde somit noch vor Ablauf der Beginn der Ausführungsfrist (das wäre der 29.3.2007 gewesen) eingebracht.

Gemäß § 24 Abs.4 der NÖ.Bauordnung 1996, LGBl.8200-0 in der geltenden Fassung hat die Baubehörde die Frist für den Beginn der Ausführung eines bewilligten Bauvorhabens zu verlängern, wenn

- dies vor ihrem Ablauf beantragt wird,
- das Bauvorhaben nach wie vor dem Flächenwidmungsplan und im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes auch diesem und den Sicherheitsvorschriften nicht widerspricht.

Der Antrag erfolgte noch vor Ablauf der Ausführungsfrist, weshalb daher dem Ansuchen vom 7.2.2007, Posteingang 14.2.2007 stattgegeben und spruchgemäß entschieden wurde.

Die Verfahrenskosten setzen sich aus der gemäß LGBl. 3800/2-4 in der geltenden Fassung vorgeschriebenen Verwaltungsabgabe und aus den bei der Genehmigung aufgelaufenen Barauslagen (€ 13,- für die Vergebührung des Antrages) zusammen.
Als Berechnungsgrundlage für die Verwaltungsabgabe dient Pkt. 35 der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1973 (Verlängerung der Frist zum Beginn oder zur Vollendung der Bauausführung – die halben Ansätze der Tarifposten 29-32) in Ihrem Fall ein Betrag von € 40,82 (halber Ansatz von € 81,64 laut Bescheid vom 7.3.2005).

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen, vom Tage der Zustellung an gerechnet, schriftlich oder per Telefax die Berufung eingebracht werden. Die Berufung ist an den Gemeindevorstand der Marktgemeinde Himberg, 2325 Himberg, Hauptstraße 38, zu richten, muss einen mit Gründen versehenen Berufungsantrag enthalten, den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und ist bei der Marktgemeinde Himberg einzubringen. Die Berufung ist ferner mit € 13,00 zu vergebühren.



Der Bürgermeister:

Erich Klein

Ergeht an:

✓ Bausparkasse Wüstenrot AG, 5020 Salzburg, Alpenstraße 70

Zahl: 153-102/2004

Himberg, am 7.3.2005

BESCHIED

SPRUCHE:

Über Ansuchen (Antrag gem. § 14 NÖ BO 1996) der **Bausparkasse Wüstenrot AG**,
in **5033 Salzburg, Alpenstraße 70** und aufgrund des Ergebnisses der Vorprüfung gem. § 20 der
NÖ BO 1996 am 7.3.2005 sowie der vorgelegten Baupläne, wird Ihnen hiermit gemäß § 14 Zif.1
in Verbindung mit §§ 22/23 der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200-0 in der geltenden Fassung
die

BAUBEWILLIGUNG

für die Errichtung eines Dachgeschoßbaushaues

auf der Parz.: 878/6

EZ.: 841

KG.: Himberg

in 2325 Himberg, Erberpromenade 13a, Top 13 und 14

unter der Voraussetzung erteilt, dass folgende Auflagen (sinngemäß der bereits erteilten Bewilli-
gung vom 9.12.1997) eingehalten werden:

1. Folgende Befunde sind vorzulegen:

- Sicherheitsprotokoll für die Elektroinstallationen
- Blutzschutzprüfprotokoll
- Kaminbefunde

2. Die Hauptabsperrvorrichtung der Gasleitung muß frei zugänglich sein.

3. Die Müllsammelvorrichtungen sind entsprechend den Erfordernissen der beiden neuen Wohn-
einheiten zu erweitern.

4. Die innenliegenden Sanitärräume sind ins Freie zu entlüften.

5. Die Dachdeckung ist mit kleinformatigem Material auszuführen.

6. Für die beiden neuen Wohneinheiten sind zwei zusätzliche Stellplätze auf Eigengrund herzu-
stellen

7. Vor Baubeginn ist der Bauführer der Baubehörde schriftlich bekanntzugeben.

8. Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist der Baubehörde mittels **Fertigstellungsanzeige**
anzuzeigen.

M:\Bauverhandlungen\2005\März\Be Wüstenrot DG-Ausbau.doc

Verwaltungsabgabe
bez. am 9.3.2005

Der Anzeige sind anzuschließen:

- bei einem Neu- oder Zubau eines Gebäudes (ausgenommen Aufstockung und Dachgeschoßausbau) ein Lageplan mit der Bescheinigung des Bauführers oder der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens (2-fach)
- eventueller Bestandsplan (bei Abweichungen zum Bauplan)
- eine Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung (auch Eigenleistungen) des Bauwerks.

Der unter einem rückgemittelte, mit der Baubewilligungsklausel versehene Bauplan und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1996, LGBI. 8200-0 in der geltenden Fassung und der NÖ Bautechnikverordnung 1997, LGBI. 8200/7-0 in der geltenden Fassung bilden einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Gemäß § 23 der NÖ Bauordnung 1996 leg.cit. umfaßt diese Baubewilligung das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn die Bescheinigungen nach § 30 Abs.1, 2 leg.cit. der Baubehörde vorgelegt werden. Werden diese Bescheinigungen nicht vorgelegt, darf das Bauwerk erst nach Überprüfung durch die Baubehörde, bei der die bewilligungsgemäße Ausführung mittels Lokalaugenscheines festgestellt wird, benützt werden.

Die Verfahrenskosten betragen:

Sachverständigenkosten (gem. § 76 AVG 1991)	€	-
Barauslagen (gem. § 76 AVG 1991)	€	23,80
Verwaltungsabgabe (gem. LG 3800/2-3)	€	81,64
Zusammen	€	<u>105,44</u>

Dieser Betrag ist mittels beiliegenden Überweisungsscheines innerhalb einer Frist von 2 Wochen an die Marktgemeinde Himberg einzuzahlen.

BEGRÜNDUNG

Mit Bescheid der Baubehörde I. Instanz vom 9.12.1997, Zahl 153-134/1997, wurde der Vorbesitzerin der gegenständlichen Liegenschaft, der BIG Liegenschaftsverwertungsges.m.b.H., die Baubewilligung für die Errichtung eines Dachgeschoßausbaues auf der Parzelle 878/6, EZ. 841, KG. Himberg, erteilt. Dieses Bauvorhaben wurde jedoch nicht ausgeführt, die Baubewilligung ist mittlerweile abgelaufen.

Die gegenständliche Liegenschaft wurde zwischenzeitlich veräußert, wobei großteils die seinerzeitigen Mieter Wohnungseigentum erworben haben.

Nunmehr hat die Bausparkasse Wüstenrot AG mit Sitz in 5033 Salzburg, Alpenstraße 70, als Miteigentümerin der gegenständlichen Liegenschaft (zu 148/877-Anteilen) ein neuerliches Bauansuchen um die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung dieses Dachgeschoßes (Top 13 und 14) bei der Baubehörde eingereicht. Die seinerzeitigen Einreichpläne sind unverändert, das Bauvorhaben soll so ausgeführt werden, wie bereits seinerzeit durch die Baubehörde genehmigt.

M:\Bauverhandlungen\2005\März\Be Wüstenrot DG-Ausbau.doc

Diesem neuerlichen Bauansuchen waren die Zustimmungserklärungen nach Mehrheit nach Anteilen beigelegt, sodaß die Bestimmung des § 18 Abs.1 Zif. 1b) NÖBO 1996 erfüllt waren (*„Einem Antrag um Baubewilligung sind anzuschließen:Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen bei Miteigentum....“*).

Verwehrt ein oder verwehren mehrere Grundmiteigentümer ihre Zustimmung zu einem Bauvorhaben, so ist dies eine privatrechtliche Angelegenheit, wenn die Mehrheit nach Anteilen für eine Baueinreichung vorliegt. Die Baubehörde hat in diesem Fall die Baubewilligung zu erteilen und keine Rücksicht auf mögliche privatrechtliche Einwendungen zu nehmen. Für eine ordnungsgemäße Baueinreichung genügt – wie bereits erwähnt – die einfache Mehrheit der Grundmiteigentümer nach Anteilen.

Nachdem das Bauvorhaben auch den gesetzlichen Bestimmungen und Vorschriften der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200-0 in der geltenden Fassung und NÖ Bautechnikverordnung 1997, LGBl. 8200/7-0 in der geltenden Fassung entspricht bzw. die Vorprüfung gemäß § 20 leg.cit. keine Verletzung von Nachbarrechten gemäß § 6 Abs.2 Zif.1-3 leg.cit. ergeben hat, konnte die Baubewilligung erteilt werden. Die Erteilung der besonderen Bedingungen und Vorschriften erscheint aus öffentlichen Rücksichten erforderlich und im Gesetz begründet. Die Verfahrenskosten setzen sich aus der gemäß LGBl. 3800/2-3 in der geltenden Fassung vorgeschriebenen Verwaltungsabgabe und aus den bei der Genehmigung aufgelaufenen Barauslagen (€ 13,- für die Vergebührung des Bauansuchens sowie jeweils € 3,60 für die Zustimmungserklärungen und den Grundbuchsatzzug), zusammen.

Als Berechnungsgrundlage für die Verwaltungsabgabe dient Pkt. 29 der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1973 (Baubehördliche Bewilligung für Neu- und Zubauten für jeden Quadratmeter der neuen Geschossfläche € 0,36, in Ihrem Fall ein Betrag von € 81,64 für 226,80 m²).

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen, vom Tage der Zustellung an gerechnet, schriftlich oder per Telefax die Berufung eingebracht werden. Die Berufung ist an den Gemeindevorstand der Marktgemeinde Himberg, 2325 Himberg, Hauptstraße 38, zu richten, muss einen mit Gründen versehenen Berufungsantrag enthalten, den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und ist bei der Marktgemeinde Himberg einzubringen. Die Berufung ist ferner mit € 13,00 zu vergebühren.

Der Bürgermeister.

Erich Klein

Hievon werden gleichlautend verständigt:

Konsenswerber und Grundmiteigentümer:

✓ Bausparkasse Wüstenrot AG, 5033 Salzburg, Alpenstraße 70

unter Anschluss eines bewilligten Bauplanes, der Baubeschreibung und Erlagschein

M:\Bauverhandlungen\2005\März\Be Wüstenrot DG-Ausbau.doc

MARKTGEMEINDE HIMBERG

VERWALTUNGSBEZIRK WIEN - UMGEBUNG, 2325 HIMBERG, HAUPTSTRASSE 38
TEL.: (0 22 35) 86 213, 86 312, FAX: 87 101-10

Zahl: 153-134/1997

Himberg, am 09.12.1997

B E S C H E I D

Über Ansuchen (Antrag nach § 14 NÖ-Bauordnung 1996) der Firma **BIG Liegenschaftsverwertungsges.m.b.H.**, in 1030 Wien, Neulingg.20, vom 31.10.1997 und aufgrund des Ergebnisses der Vorprüfung gem. § 20 der NÖ-Bauordnung 1996 am 04.11.1997, des Lokalaugenscheines gem. § 21 NÖ-Bauordnung 1996 vom 03.12.1997 sowie der vorgelegten Baupläne und Baubeschreibungen, wird Ihnen hiermit gemäß § 14 Zif.1 in Verbindung mit § 23 der NÖ-Bauordnung 1996, LGBL. 8200-0 in der geltenden Fassung die

B A U B E W I L L I G U N G

- für die Errichtung eines Dachgeschoßbausbaues

Parzelle: 878/6, EZ: 841, KG: Himberg,
in 2325 Himberg, Erberpromenade 13a,

unter der Voraussetzung erteilt, daß die in der beiliegenden Verhandlungsniederschrift und in diesem Bescheid angeführten Bedingungen, der unter einem rückgemittelte, mit der Baubewilligungsklausel versehene Bauplan, die angeschlossene Baubeschreibung und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ-Bauordnung 1996, LGBL.8200-0 in der geltenden Fassungen und der NÖ.Bautechnikverordnung 1997, LGBL.8200/7-0 in der geltenden Fassung genauestens eingehalten werden. Die genannten Unterlagen bilden einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Folgende Vorschriften sind zu erfüllen:

- 1.) Folgende Befunde sind vorzulegen:
 - Sicherheitsprotokoll für die Elektroinstallationen
 - Blitzschutzprüfprotokoll
 - Kaminbefunde
- 2.) Die Hauptabsperrvorrichtung der Gasleitung muß frei zugänglich sein.
- 3.) Die Müllsammelteinrichtungen sind entsprechend den Erfordernissen zu erweitern. Die innenliegenden Sanitärräume sind ins Freie zu entlüften.
- 4.) Die Dachdeckung ist mit kleinformatigem Material auszuführen.

Verwaltungsabgabe
bzgl. am 19.12.1997

- 2 -

Im übrigen wird auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen der NÖ Bauordnung und der NÖ Bautechnikverordnung hingewiesen.

Vor Baubeginn ist der Bauführer bekanntzugeben.

Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist der Baubehörde mittels **Fertigstellungsanzeige** anzuzeigen. Der Anzeige sind anzuschließen:

- bei einem Neu- oder Zubau eines Gebäudes (ausgenommen Aufstockung und Dachgeschoßausbau) ein Lageplan mit der Bescheinigung des Bauführers oder der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens (2-fach)
- eventueller Bestandsplan (bei Abweichungen zum Bauplan)
- eine Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung (auch Eigenleistungen) des Bauwerks.

Gemäß § 23 der NÖ.Bauordnung 1996 leg.cit. umfaßt diese Baubewilligung das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn eine Bescheinigung nach § 30 Abs.2 Zif.3 leg.cit. (Fertigstellungsanzeige) der Baubehörde vorgelegt wird. Wird diese Bescheinigung nicht vorgelegt, darf das Bauwerk erst nach Überprüfung durch die Baubehörde, bei der die bewilligungsgemäße Ausführung mittels Lokalaugenscheines festgestellt wird, benützt werden.

Die Verfahrenskosten betragen:

Sachverständigenkosten (gem. § 76 AVG 1991).....	S 1.320,--
Barauslagen (gem. § 76 AVG 1991).....	S 180,--
Verwaltungsabgabe (gem. LGB1.3800/2 i.d.g.F).....	S 1.160,--
Kommissionsgebühren (gem. LGB1.3860/2 i.d.g.F.)..	S 520,--
Zusammen.....	S 3.180,--
	=====

Dieser Betrag ist mittels beiliegenden Überweisungsscheines innerhalb einer Frist von 2 Wochen an die Marktgemeinde Himberg einzuzahlen.

B E G R Ü N D U N G

Nachdem das Bauvorhaben den gesetzlichen Bestimmungen und Vorschriften der NÖ.Bauordnung 1996, LGB1.8200-0 in der derzeit geltenden Fassung und der NÖ.Bautechnikverordnung 1997, LGB1.8200/7-0 in der geltenden Fassung entspricht bzw. die Vorprüfung gemäß § 20 leg.cit. sowie der Lokalaugenschein keine Verletzung von Nachbarrechten gemäß § 6 Abs.2 Zif. 1-3 leg.cit. ergeben hat, konnte die Baubewilligung erteilt werden. Die Erteilung der besonderen Bedingungen und Vorschriften erscheint aus öffentlichen Rücksichten erforderlich und im Gesetz begründet. Die Verfahrenskosten setzen sich aus der gemäß LGB1. 3800/2-3 in der geltenden Fassung vorgeschriebenen Verwaltungsabgabe, aus der gemäß LGB1. 3860/2-0 in der geltenden Fassung vorgeschriebenen Kommissionsgebühr und aus den bei der Genehmigung aufgelaufenen Barauslagen (öS 660,-- pro begonnener halber Stunde Sachverständigengebühr und öS 180,-- für die Vergebüßung der Verhandlungsniederschrift) zusammen.

Als Berechnungsgrundlage für die Verwaltungsabgabe dient Pkt. 29 der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1973 (Baubehördliche Bewilligung für Neu- und Zubauten für jeden Quadratmeter der neuen Geschoßfläche öS 5,00, das sind in Ihrem Fall 231,90 m² und somit ein Gesamtbetrag von öS 1.160,--). An Kommissionsgebühr ist pro Amtsperson für jede begonnene halbe Stunde öS 130,-- vorzuschreiben.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen, vom Tage der Zustellung an gerechnet, schriftlich, telegrafisch oder per Telefax die Berufung eingebracht werden. Die Berufung ist an den Gemeinderat der Marktgemeinde Himberg, 2325 Himberg, zu richten, muß einen mit Gründen versehenen Berufungsantrag enthalten, den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und ist bei der Marktgemeinde Himberg einzubringen. Die Berufung ist ferner mit öS 180,-- Bundesstempelmarke zu versehen.



Der Bürgermeister:

Erich Klein
Erich Klein

Hievon werden gleichlautend verständigt:

Konsenswerber und Grundeigentümer:

Pa. BIG Liegenschaftsverwertungsges.m.b.H.,
1030 Wien, Neulinggasse 29
unter Anschluß der bewilligten Baupläne, Erlagschein

Finanzamt, Nachrichtenreferat, 1034 Wien, Erdbergstraße 192-196

Vermessungsamt, 2460 Bruck/Leitha, Stefaniegasse 2

zum Akt

BV031297/BE-BIG

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung

3157263

GZ. I/6-1188/12-1967

WIEN, am 26. Juli 1967

1014

Betrifft: Himberg, Erberpromenade,
Nr. 13a, bundeseigenes Wohngebäude,
Bewohnungs- und Benützungsbewilligung.

Blg.: 1 Heft

An

- 1) den Herrn Bürgermeister in 2325 Himberg;
2) die Bundesgebäudeverwaltung II-Wien, Gumpendorferstr. 1a,
1060 Wien;
3) die Bundesgebäudeverwaltung II-Wien, Dienststelle in
2324 Zwölfaxing, Panzerkaserne.

B e s c h e i d :

I. Auf Grund des Ergebnisses des kommissionellen Lokalaugenscheines vom 21. Jänner 1966 und der vorgelegten Pläne wird der Republik Österreich, vertreten durch die Bundesgebäudeverwaltung II-Wien, gemäß §§ 29 und 111 der Bauordnung f. NÖ. die Bewohnungs- und Benützungsbewilligung für das auf der Parzelle Nr. 878/6, E.Z. 841 der Kat.Gde. Himberg in Himberg, Erberpromenade 13 errichtete bzw. ausgebaute bundeseigene Wohnhaus erteilt.

Gleichzeitig wird gemäß § 29 der Bauordnung für NÖ. nachträglich die Baubewilligung und gemäß §§ 29 und 111 leg.cit. die baupoliz. Benützungsbewilligung für die bei dieser Wohnhausanlage errichtete Kläranlage erteilt.

Schließlich werden die vorgelegten Auswechslungspläne mit den während der Bauarbeiten gegenüber den genehmigten Bauplänen vorgenommenen geringfügigen Planänderungen gemäß § 31 Abs.3 der Bauordnung für NÖ. baupolizeilich genehmigt.

Die Verhandlungsschrift des Amtes der NÖ.Landesregierung vom 21. Jänner 1966 wurde bereits mit dem Erlaß vom 24. Jänner 1966, Zl. I/6-735/6-1966 übermittelt und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Auf die darin enthaltene Vorschrift, wonach das Brunnenwasser periodisch und mindestens zwei-

Amt der niederösterreichischen Landesregierung

Zl. L. A. I/5 - 1105/4-1965

WIEN, am

11. Feber 1965

Betrifft: Himberg, Erberpromenade 13,
Parzelle Nr. 878/6, BZ. 841,
Planänderung für Wohnobjekt.

Beilagen: 5

An den
Herrn Bürgermeister der Marktgemeinde Himberg

in Himberg, NÖ
Bez. Wien-Umg.

B e s c h e i d :

Mit Bescheid der Marktgemeinde Himberg vom 27.4.1955, AZ. 153-52-1955, und Bescheid vom 31.7.1959, AZ. 153-70-1959, wurde der Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft "Donautal", Klosterneuburg, Burgstraße 10, die Baubewilligung für eine Wohnhausanlage auf der Parz. Nr. 878, BZ. 96, der Kat.Gde. Himberg erteilt.

Das Bundesministerium für Handel und Wiederaufbau hat im Dezember 1963 von der Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft "Donautal" ein auf der Parz. Nr. 878/6, BZ. 841 der Kat.Gde. Himberg, bereits im Rohbau fertiggestelltes Wohnhaus käuflich erworben und der Bundesgebäudeverwaltung II-Wien den Auftrag erteilt, diesen Rohbau schlüsselfertig auszubauen, wobei beabsichtigt wurde, die Grundrißlösung der Vollgeschoße von einem Vierspänner auf einen Dreispänner umzuplanen.

Der beabsichtigte Ausbau des Dachgeschoßes von ursprünglich 4 Wohneinheiten auf 2 Wohneinheiten wurde jedoch vor Einbringung von Auswechslungsplänen bei der nunmehr zuständigen Bautehörde, das ist dem Ante der n.ö. Landesregierung, fallen gelassen.

Mit Schreiben vom 30.11.1964, Zl. 30.092/64, hat die Bundesgebäudeverwaltung II-Wien beim Ante der n.ö. Landesregierung Auswechslungspläne für den gegenständlichen Rohbau mit dem Antrage auf Erteilung der Baubewilligung eingereicht, wobei das Dachgeschoß als Bodenraum und Trockenboden ausgebaut werden sollte.

Über dieses Ansuchen wird im Grunde des § 29 der Bauordnung für N.O. entschieden wie folgt:

A-Z: 153-52/55

Bescheid

Über Ihr Ansuchen vom 16. April 1955 und auf Grund des Ergebnisses der
am 19. April 1955 abgehaltenen Bauverhandlung sowie der vorgelegten Pläne wird
Ihnen hiemit gemäß §§ 16 der Bauordnung für N.Ö. die

Baubewilligung

zu den Bau einer Wohnhausanlage

auf Parz. Nr.: 878, G. B. E. Z.: 96, Kat.-Gem. Himberg
unter der Voraussetzung erteilt*)

daß die in der beiliegenden beglaubigten Abschrift der Verhandlungsschrift, die einen wesentlichen Bestand-
teil dieses Bescheides bildet, enthaltenen Bedingungen, ferner der unter einem rückgemittelte, mit der Be-
willigungsklausel versehene Bauplan sowie die einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung für

N.Ö. genauestens eingehalten werden.

Die in Anspruch genommenen Bauerleichterungen wurden durch Gemeinderatsbeschluß vom
genehmigt und die Bezirkshauptmannschaft hat mit
Bescheid vom , Zl.: , zugestimmt.*)

Nach Fertigstellung des Baues ist um die Überprüfung der Bauführung (Rohbauabnahme) und um
die Erteilung der Benützungsbewilligung anzusuchen.

Auf die Kommissionierung für die Baubenützung wird verzichtet*)
— ~~erlaubt~~ erteilt.*)

Die Verfahrenskosten betragen:

- | | |
|-----------------------------|---------|
| 1. Stempelgebühren | S |
| 2. Verwaltungsabgabe | S 222.- |
| 3. Kommissionsgebühren | S 32.- |
| 4. Sachverständigengebühren | S |

Zusammen S 254.-

welcher Betrag innerhalb von 14 Tagen bar bei der Gemeindekasse oder mittels
beiliegendem Erlagschein einzuzahlen ist.

Begründung:

Da die Bauführung den gesetzlichen Bestimmungen entspricht und begrün-
dete Einwendungen nicht erhoben wurden, konnte die Baubewilligung erteilt
werden. Die Erteilung der besonderen Vorschriften erscheint aus öffent-
lichen Rücksichten erforderlich und im Gesetz begründet.

*) Nichtzutreffendes ist zu streichen!

Bitte wenden!

55

Bestell-Nr. 153-0/31 (6222) Bescheid für Baubewilligung.

Gemeindenverlag Hans Fellerer, Wien VI, 60 Mariahilferstraße 103 — Nachdruck verboten!