

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

---

**bezüglich 854/1167 Anteile (Blf.Nr. 41-73, Top 1-16 und Kellerabteil 1-16 sowie Kfz Abstellplatz 19-27 und 32-39) der Liegenschaft EZ 95, Gst.Nr. 876, KG 05207 Himberg, BG Schwechat**



**mit der Adresse  
Hauptstraße 42, 2325 Himberg bei Wien**

# INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES .....</b>	<b>3</b>
1.1	AUFTRAG .....	3
1.2	BEWERTUNGSSTICHTAG .....	4
1.3	ZWECK DER BEWERTUNG / VOLLSTÄNDIGKEITSERKLÄRUNG.....	4
1.4	GRUNDLAGEN BZW. UNTERLAGEN DES GUTACHTENS.....	5
<b>2</b>	<b>BEFUND .....</b>	<b>8</b>
2.1	STANDORT UND LAGE.....	8
2.2	GRUNDBUCHAUZUG .....	14
2.3	KATASTRALMAPPENBLATT .....	24
2.4	FLÄCHENWIDMUNGSPLAN UND BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN .....	25
2.5	GRUNDSTÜCK UND GEBÄUDE.....	27
2.6	FLÄCHENAUFSTELLUNG UND MIETVERTRAGLICHE SITUATION .....	31
2.7	ENERGIEAUSWEIS .....	34
2.8	ESG-STANDARDS .....	37
2.9	BESTANDSPÄNE.....	38
2.10	FOTODOKUMENTATION .....	43
<b>3</b>	<b>WERTERMITTLUNG .....</b>	<b>49</b>
3.1	BEWERTUNGSMETHODIK .....	49
3.2	BEWERTUNG IM ERTRAGSWERTVERFAHREN .....	51
3.3	VERKEHRSWERT .....	56
<b>4</b>	<b>GUTACHTEN.....</b>	<b>57</b>
<b>5</b>	<b>ALTERNATIVES BEWERTUNGSSZENARIO BEHERBERGUNGSBETRIEB - IM ERTRAGSWERTVERFAHREN ...</b>	<b>58</b>
<b>6</b>	<b>ANHANG .....</b>	<b>67</b>

# 1 ALLGEMEINES

## 1.1 Auftrag

Auftrag durch Herrn Mag. Nikolaus Vogt, als Insolvenzverwalter, 1060 Wien, Linke Wienzeile 124/5, zur Bewertung von 854/1167 Anteilen (Bif.Nr. 41-73, Top 1-16 und Kellerabteil 1-16 sowie Kfz Abstellplatz 19-27 und 32-39) der Liegenschaft EZ 95, Gst.Nr. 876, KG 05207 Himberg, BG Schwechat mit der Adresse Hauptstraße 42, 2325 Himberg bei Wien.

Bewertungsgegenständlich sind sämtliche Wohnungseigentumsobjekte im Eigentum der HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a).

Bif.Nr.	Anteil	Basis	Eigentümer	Einheit	Neben 1	Neben 2	Neben 3
41	7	1167	HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)	Kfz Abstellplatz 27			
42	50	1167	HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)	Top 1	Kellerabteil 1		
43	46	1167	HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)	Top 2	Kellerabteil 2		
44	49	1167	HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)	Top 3	Kellerabteil 3		
45	47	1167	HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)	Top 4	Kellerabteil 4		
46	46	1167	HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)	Top 5	Kellerabteil 5		
47	44	1167	HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)	Top 6	Kellerabteil 6		
48	42	1167	HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)	Top 7	Kellerabteil 7		
49	48	1167	HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)	Top 9	Kellerabteil 9		
50	49	1167	HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)	Top 10	Kellerabteil 10		
51	51	1167	HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)	Top 11	Kellerabteil 11		
52	43	1167	HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)	Top 12	Kellerabteil 12		
53	41	1167	HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)	Top 13	Kellerabteil 13		
54	45	1167	HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)	Top 14	Kellerabteil 14		
55	44	1167	HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)	Top 15	Kellerabteil 15		
56	39	1167	HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)	Top 16	Kellerabteil 16		
57	7	1167	HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)	Kfz Abstellplatz 19			
58	7	1167	HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)	Kfz Abstellplatz 20			
59	7	1167	HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)	Kfz Abstellplatz 21			
60	8	1167	HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)	Kfz Abstellplatz 22			
61	8	1167	HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)	Kfz Abstellplatz 23			
62	7	1167	HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)	Kfz Abstellplatz 24			
63	7	1167	HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)	Kfz Abstellplatz 25			
64	7	1167	HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)	Kfz Abstellplatz 26			
65	7	1167	HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)	Kfz Abstellplatz 32			
66	7	1167	HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)	Kfz Abstellplatz 33			
67	7	1167	HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)	Kfz Abstellplatz 34			
68	11	1167	HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)	Kfz Abstellplatz 35			
69	11	1167	HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)	Kfz Abstellplatz 36			

70	7	1167	HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)	Kfz Abstellplatz 37			
71	7	1167	HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)	Kfz Abstellplatz 38			
72	7	1167	HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)	Kfz Abstellplatz 39			
73	41	1167	HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)	Top 8	Kellerabteil 8		
74	157	1167	H&H Medical Care GmbH (FN 565314w)	Geschäftslokal Top 17	Kellerraum 17	Kellerraum 18	Gang
75	128	1167	H&H Medical Care GmbH (FN 565314w)	Geschäftslokal Top 18	Kellerraum 19		
76	7	1167	H&H Medical Care GmbH (FN 565314w)	Kfz Abstellplatz 28			
77	7	1167	H&H Medical Care GmbH (FN 565314w)	Kfz Abstellplatz 29			
78	7	1167	H&H Medical Care GmbH (FN 565314w)	Kfz Abstellplatz 30			
79	7	1167	H&H Medical Care GmbH (FN 565314w)	Kfz Abstellplatz 31			
<b>Summe</b>	<b>1167</b>	<b>1167</b>					

Es handelt sich bei der oben angeführten Tabelle um eine Gesamtübersicht der Liegenschaft, die grün markierten Einheiten sind nicht bewertungsgegenständlich.

Im Bereich des Erdgeschosses wurden entgegen der Einreichpläne Zwischenwände eingezogen und Küchen installiert. Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß unter der Annahme, dass diese Umbauten nachträglich genehmigungsfähig sind. Die Kosten in Bezug auf einen etwaigen Rückbau wären vom ermittelten Verkehrswert in Abzug zu bringen. Das Gutachten gilt nur unter dieser Voraussetzung.

Alternativ erfolgt zudem auftragsgemäß eine Bewertung unter der Annahme, dass die gegenständliche Liegenschaft weiterhin als Beherbergungsbetrieb genutzt wird.

## 1.2 Bewertungsstichtag

---

25. Juli 2025 – als Tag der Besichtigung

## 1.3 Zweck der Bewertung / Vollständigkeitserklärung

---

Zweck des Gutachtens ist es, den Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft für das Insolvenzverfahren HIMBERG EINS GmbH, FN 562921a, 36 S 97/25v, LG Korneuburg zu ermitteln.

Das Bewertungsverfahren wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes des Jahres 1992, Bundesgesetzblatt vom 19.03.1992, BGBl. 150 und/oder der ÖNORM B1802 Liegenschaftsbewertung durchgeführt.

Der Verkehrswert ist jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Der Auftraggeber erklärt, dass er sämtliche ihm bekannten Informationen und Unterlagen, welche für die Bewertung der Liegenschaft von Relevanz sind, an die Sachverständigen übermittelt hat, und ihm keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen bekannt sind.

## 1.4 Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens

---

1. Von Seiten des Auftraggebers wurden dem gefertigten Sachverständigen folgende Unterlagen übergeben:
  - Grundrisse
  - Schnitte
  - Energieausweis
  - Dauerrechnung Pacht
  - Bau- und Ausstattungsbeschreibung
  - Ansichten
2. Grundbuchauszug
3. Erhebungen bei der zuständigen Gemeinde, betreffend die Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen für die Liegenschaft.
4. Erhebungen betreffend Vergleichspreise bei ortsansässigen Maklern, ortsansässigen Sachverständigenkollegen
5. umfangreiche Vergleichs- und Erfahrungswerte aus der Berufspraxis
6. Besondere Bemerkungen zu Basis, Umfang, Inhalt und Gewähr des Gutachtens
  - Das Objekt wurde in den allgemein zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen. Auch die Wohnungen wurden exemplarisch besichtigt. Die Angaben des Auftraggebers sind in die Bewertung eingeflossen.
  - Der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde vom gefertigten Sachverständigen auftragsgemäß durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detailprüfungen waren nicht Gegenstand der Beauftragung und sind nicht durchgeführt worden.
  - Die Bewertung des gefertigten Sachverständigen bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Sämtliche technische Einrichtungen und Ausstattungen sind ebenso nicht Gegenstand des Gutachtens wie der gesamte Bereich der Raumausstattung. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in der Bewertung des gefertigten Sachverständigen nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.

- Eine Prüfung über baubehördliche Genehmigungen und rechtmäßige Nutzungen wurde vom gefertigten Sachverständigen nicht durchgeführt. Dies war nicht Gegenstand seines Gutachtensauftrages. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen. Nicht erfüllte öffentlich rechtliche Auflagen, insbesondere Bauaufträge, wurden dem gefertigten Sachverständigen nicht bekannt gegeben.
- Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontaminationen oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.
- Außerbüchliche Rechte und Lasten wurden dem gefertigten Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers nicht bekannt gegeben.
- Die Nutzfläche wurde aus den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen übernommen. Inwieweit diese Angaben dem letzten Konsensstand entsprechen, wurde nicht überprüft. Eigene Vermessungen der Objekte durch den gefertigten Sachverständigen waren nicht Gegenstand des Auftrages und wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Nutzfläche wird daher vom gefertigten Sachverständigen nicht übernommen.
- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieses Gutachtens vor. Das vorliegende Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein (Schwankungsbreite +/- 15%).
- Haftungen des gefertigten Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen. Die Haftung des Sachverständigen gegenüber dem Auftraggeber ist ausdrücklich maximal bis zur Deckungssumme der Haftpflichtversicherung begrenzt.
- Die Veröffentlichung und Vervielfältigung des Gutachtens oder dessen Mitteilung an Medien in Teilen oder gesamt darf jeweils nur nach schriftlicher Zustimmung des gefertigten Sachverständigen erfolgen.
- Das Gutachten hat nur im Gesamten nicht auszugsweise Gültigkeit.
- Verwertungszeitraum: bis zu 1,5 Jahre

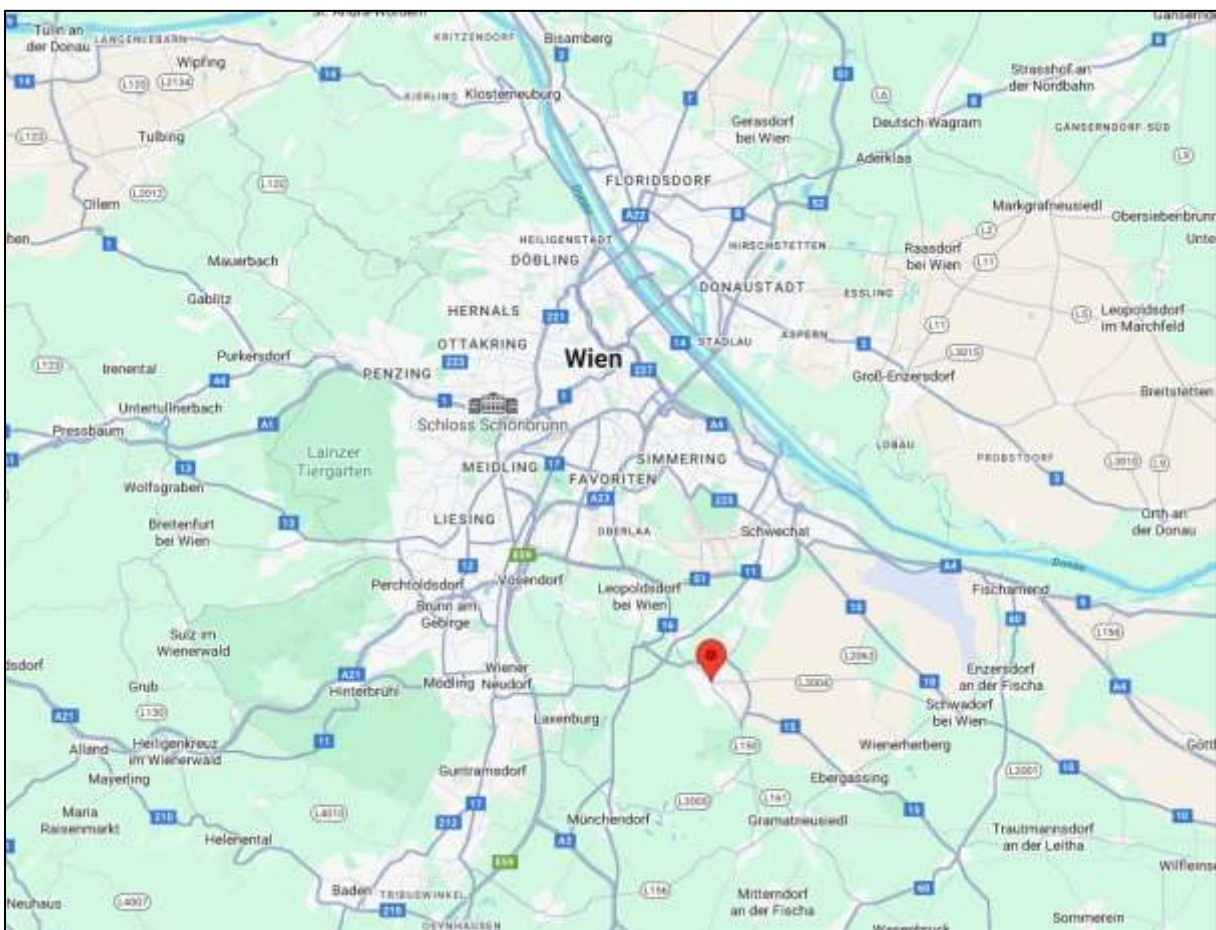
- Wir möchten darauf aufmerksam machen, dass eine Kombination aus der wirtschaftlich angespannten Lage (die insb. zu höheren Zinssätzen und restriktiveren Finanzierungsrichtlinien führte) und den jüngsten geopolitischen Ereignissen in der Ukraine sowie im nahen Osten das Potenzial für eine größere Volatilität auf den Immobilienmärkten auf kurze bis mittlere Sicht erhöht hat. Die Erfahrung der Vergangenheit hat gezeigt, dass sich das Verhalten von Verbrauchern und Investoren in Zeiten erhöhter Volatilität schnell ändern kann. Es ist zu beachten, dass die im Bericht dargelegten Schlussfolgerungen nur zum Bewertungszeitpunkt gültig sind. Es herrscht eine erhöhte Unsicherheit in Bezug auf die weitere Entwicklung und es kann daher zukünftig notwendig sein, entsprechende Anpassungen vorzunehmen.
- Im Rahmen der Befundaufnahme wird das Vorhandensein von Kriterien der EU-Taxonomieverordnung („ESG-Standards“) überprüft. Dies dient einerseits der Einhaltung der Verordnung sowie der Compliance- und Standesregeln der Sachverständigen als auch der Datenerfassung. Im Falle eines konkreten Wertinflusses durch ESG-Kriterien wird im Gutachten gesondert darauf hingewiesen.
- Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerbeträge von baulichen Maßnahmen zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.

## 2 BEFUND

### 2.1 Standort und Lage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Marktgemeinde Himberg im Bezirk Bruck an der Leitha und weist die Adresse 2325 Himberg bei Wien, Hauptstraße 42 auf.

#### Makrolageplan



Quelle: <https://www.google.at/maps>

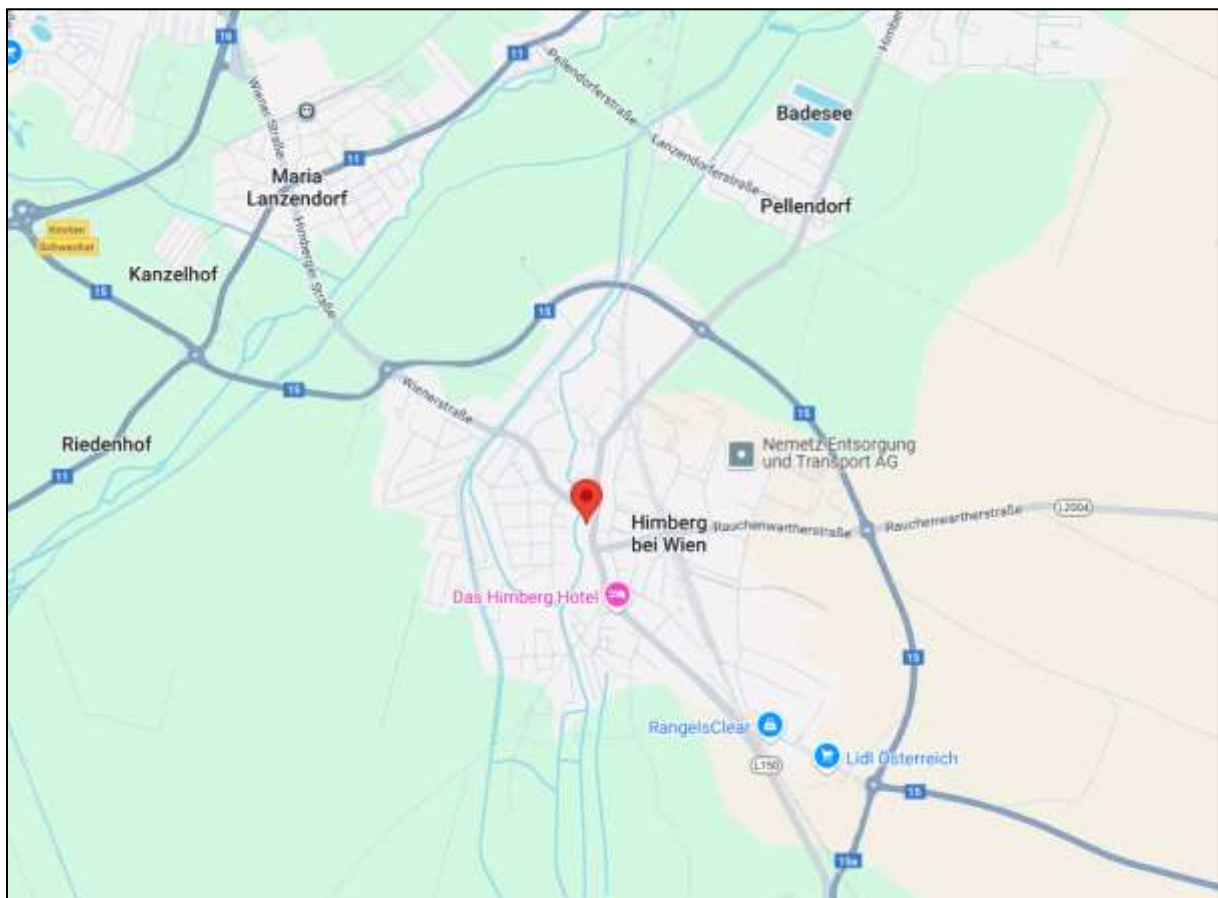
Himberg liegt südlich von Wien im Industrieviertel in Niederösterreich, in unmittelbarer Nähe des Flughafens Wien-Schwechat. Die verkehrsgünstige Lage macht den Ort sowohl für Pendler als auch für Betriebe attraktiv.

Die Fläche der Marktgemeinde umfasst 47,63 km<sup>2</sup>, davon sind rund sechs Prozent bewaldet. In der Umgebung befinden sich mehrere Seen, die teils von Wohnsiedlungen umgeben sind und zur Naherholung genutzt werden. Das Landschaftsbild ist geprägt von Feldern, Wiesen und kleineren Wäldern, die Raum für Freizeitaktivitäten und Naturerlebnisse bieten.

Die Gemeinde besteht aus den Katastralgemeinden Gutenhof, Himberg, Pellendorf und Velm. Neben einem regen Vereinsleben und einer guten Infrastruktur verfügt Himberg über Kindergärten, Schulen und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten.

Die Einwohnerzahl betrug mit 1. Jänner 2025 etwa 8.000 Einwohner. In den letzten Jahren ist die Bevölkerung durch Zuzug aus dem Wiener Umland kontinuierlich gewachsen, was auch zu einer Erweiterung der Wohn- und Siedlungsflächen geführt hat.

## Mikrolageplan



Quelle: <https://www.google.at/maps>

Das Umfeld der Liegenschaft ist insbesondere durch Wohnbebauung (zweigeschossige Gebäude, teils Gewerbefläche im Erdgeschoss) geprägt. In der näheren Umgebung befinden sich diverse Lokale, Einkaufsmöglichkeiten, das Gemeindeamt und ein Spielplatz.

Nach Ansicht des gefertigten Sachverständigen handelt es sich um eine gute Wohnlage, eine gute Bürolage und eine gute Geschäftslage.

## Motorisierter Individualverkehr

Das Stadtzentrum von Wien (Karlsplatz) kann über die Außenring Schnellstraße in rund 30 Minuten erreicht werden. Der Flughafen Wien-Schwechat kann über die Bundesstraße in rund

15 Minuten erreicht werden. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz kann als normal beschrieben werden.

### Stellplatzsituation

Im Nahbereich der Liegenschaft sind relativ wenige Stellplätze vorhanden, die Stellplatzsituation kann daher als leicht angespannt bezeichnet werden.

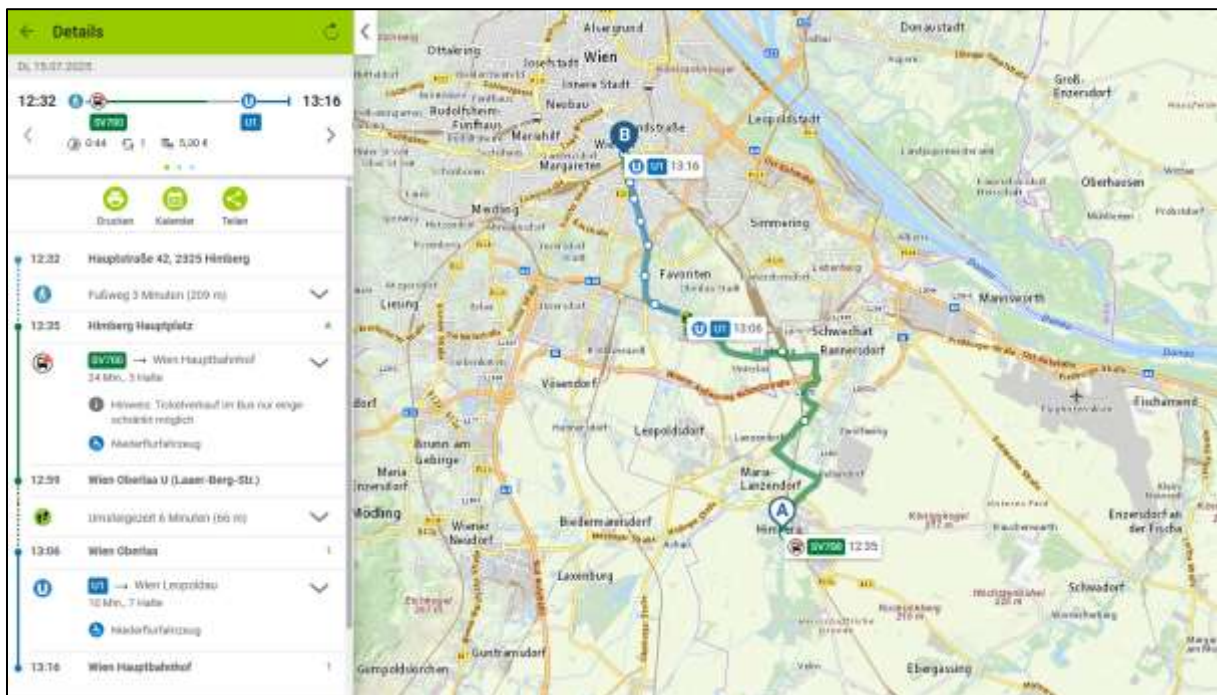
### Öffentlicher Verkehr

Im Nahbereich der Liegenschaft befinden sich Stationen der folgenden öffentlichen Verkehrsmittel:

- S-Bahnlinien: S60
- Buslinien: 226 und 227 (Richtung Wien-Oberlaa- Anbindung an U1)

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr kann somit als gesichert bezeichnet werden.

### Plan der öffentlichen Verkehrsmittel



Quelle: <https://www.vor.at>

### Infrastruktur

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes und allen sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist in der Nähe gegeben. Die Nahversorgung ist daher als gut zu bezeichnen. Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken sowie Krankenhäuser sind in der Umgebung ausreichend vorhanden. Die Infrastruktur ist als gut einzustufen.

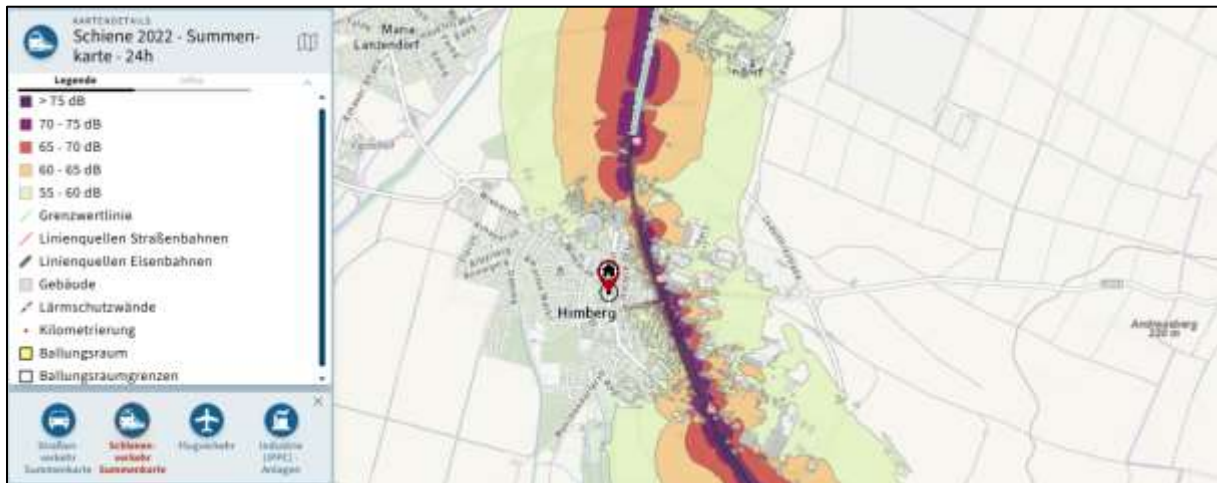
## Lärmkarte

Gemäß den Lärmkarten des BMK ist zu erkennen, dass die bewertungsgegenständliche Liegenschaft aufgrund des Straßenverkehrs und Schienenverkehrs nicht direkt belastet ist. Auf Grund der Lage an einer Hauptstraße ist dennoch mit Lärmbelastung zu rechnen.

### Straßenverkehr:



### Schienenverkehr:



Quelle: <https://www.laerminfo.at/laermkarten.html>

## Hora-Pass

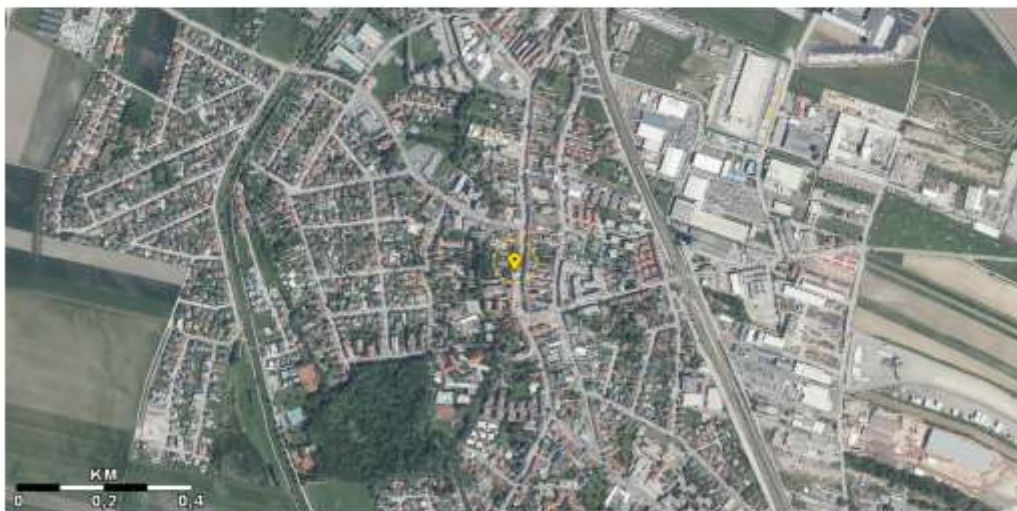
### HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

## HORA-Pass

Adresse: Hauptstraße 42, 2325 Himberg  
Seehöhe: 171 m  
Auswerteradius: 50 m  
Geogr. Koordinaten: 48,08328° N | 16,43935° 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	keine Daten
Oberflächenabfluss	mittel
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	mittel
Rutschungen	mittel
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	niedrig
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig

**Legende und weiterführende Informationen**


















**Hochwasser**

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich



**Erdbeben<sup>1</sup>**

-  Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
-  Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
-  Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

**Windspitzen [km/h]**

-  > 190
-  180 - 189
-  170 - 179
-  160 - 169
-  150 - 159
-  140 - 149
-  130 - 139
-  120 - 129
-  110 - 119
-  100 - 109
-  90 - 99
-  80 - 89
-  70 - 79
-  60 - 69
-  50 - 59
-  40 - 49
-  < 40







**Lawinen**

-  Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
-  Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich




**Rutschungen**

-  mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
-  geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
-  keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen












**Blitzdichte [Blitzeinschläge / km<sup>2</sup> / Jahr]**

-  ≥ 5,0
-  ≥ 4,0 - 5,0
-  ≥ 3,0 - 4,0
-  ≥ 2,0 - 3,0
-  ≥ 1,0 - 2,0
-  < 1,0

**Hagelgefährdung - max. Hagelkörngröße 30-jährlich**

-  > 5 cm
-  > 4 cm - ≤ 5 cm
-  > 3 cm - ≤ 4 cm
-  ≤ 3 cm

**Schneelast<sup>2</sup> [kN/m<sup>2</sup>]**

-  > 10,0
-  > 8,0 - ≤ 10,0
-  > 6,0 - ≤ 8,0
-  > 5,0 - ≤ 6,0
-  > 4,0 - ≤ 5,0
-  > 3,0 - ≤ 4,0
-  > 2,5 - ≤ 3,0
-  > 2,0 - ≤ 2,5
-  > 1,5 - ≤ 2,0
-  > 1,0 - ≤ 1,5
-  ≤ 1,0

**Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]**

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

<sup>1</sup> ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

<sup>2</sup> ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

**i** 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 BML 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.

## 2.2 Grundbuchauszug

GB  
REPUBLIC ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH  
Auszug aus dem Hauptbuch  
KATASTRALGEMEINDE 05207 Himberg EINLAGEZAHL 95  
BEZIRKSGERICHT Schwechat

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 1242/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
876	G GST-Fläche	* 1016	
	Bauf.(10)	487	
	Sonst(30)	40	
	Sonst(40)	489	Hauptstraße 42

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(30): Sonstige (Verkehrsrandflächen)

Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

2 a 998/2009 Kaufvertrag 2009-04-01 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 881 aus  
EZ 96, Einbeziehung in Gst 876 (P 145/09)

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

41 ANTEIL: 7/1167  
HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)  
ADR: Habsburgergasse 6-8/17, Wien 1010  
a 1300/2010 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 27  
c 1842/2022 IM RANG 2503/2021 Kaufvertrag 2021-08-24, Nachtrag zum  
Kaufvertrag 2022-05-16 Eigentumsrecht  
d 1242/2025 Eröffnung des Konkurses am 14.05.2025  
(36 S 97/25v - LG Korneuburg)

42 ANTEIL: 50/1167  
HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)  
ADR: Habsburgergasse 6-8/17, Wien 1010  
a 1300/2010 Wohnungseigentum an Top 1 und Kellerabteil 1  
c 1842/2022 IM RANG 2503/2021 Kaufvertrag 2021-08-24, Nachtrag zum  
Kaufvertrag 2022-05-16 Eigentumsrecht  
d 1242/2025 Eröffnung des Konkurses am 14.05.2025  
(36 S 97/25v - LG Korneuburg)

43 ANTEIL: 46/1167  
HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)  
ADR: Habsburgergasse 6-8/17, Wien 1010  
a 1300/2010 Wohnungseigentum an Top 2 und Kellerabteil 2  
c 1842/2022 IM RANG 2503/2021 Kaufvertrag 2021-08-24, Nachtrag zum  
Kaufvertrag 2022-05-16 Eigentumsrecht  
d 1242/2025 Eröffnung des Konkurses am 14.05.2025  
(36 S 97/25v - LG Korneuburg)

44 ANTEIL: 49/1167

HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)

ADR: Habsburgergasse 6-8/17, Wien 1010

a 1300/2010 Wohnungseigentum an Top 3 und Kellerabteil 3

c 1842/2022 IM RANG 2503/2021 Kaufvertrag 2021-08-24, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-05-16 Eigentumsrecht

d 1242/2025 Eröffnung des Konkurses am 14.05.2025

(36 S 97/25v - LG Korneuburg)

45 ANTEIL: 47/1167

HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)

ADR: Habsburgergasse 6-8/17, Wien 1010

a 1300/2010 Wohnungseigentum an Top 4 und Kellerabteil 4

c 1842/2022 IM RANG 2503/2021 Kaufvertrag 2021-08-24, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-05-16 Eigentumsrecht

d 1242/2025 Eröffnung des Konkurses am 14.05.2025

(36 S 97/25v - LG Korneuburg)

46 ANTEIL: 46/1167

HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)

ADR: Habsburgergasse 6-8/17, Wien 1010

a 1300/2010 Wohnungseigentum an Top 5 und Kellerabteil 5

c 1842/2022 IM RANG 2503/2021 Kaufvertrag 2021-08-24, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-05-16 Eigentumsrecht

d 1242/2025 Eröffnung des Konkurses am 14.05.2025

(36 S 97/25v - LG Korneuburg)

47 ANTEIL: 44/1167

HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)

ADR: Habsburgergasse 6-8/17, Wien 1010

a 1300/2010 Wohnungseigentum an Top 6 und Kellerabteil 6

c 1842/2022 IM RANG 2503/2021 Kaufvertrag 2021-08-24, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-05-16 Eigentumsrecht

d 1242/2025 Eröffnung des Konkurses am 14.05.2025

(36 S 97/25v - LG Korneuburg)

48 ANTEIL: 42/1167

HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)

ADR: Habsburgergasse 6-8/17, Wien 1010

a 1300/2010 Wohnungseigentum an Top 7 und Kellerabteil 7

c 1842/2022 IM RANG 2503/2021 Kaufvertrag 2021-08-24, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-05-16 Eigentumsrecht

d 1242/2025 Eröffnung des Konkurses am 14.05.2025

(36 S 97/25v - LG Korneuburg)

49 ANTEIL: 48/1167

HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)

ADR: Habsburgergasse 6-8/17, Wien 1010

a 1300/2010 Wohnungseigentum an Top 9 und Kellerabteil 9

c 1842/2022 IM RANG 2503/2021 Kaufvertrag 2021-08-24, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-05-16 Eigentumsrecht

d 1242/2025 Eröffnung des Konkurses am 14.05.2025

(36 S 97/25v - LG Korneuburg)

50 ANTEIL: 49/1167

HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)

ADR: Habsburgergasse 6-8/17, Wien 1010

a 1300/2010 Wohnungseigentum an Top 10 und Kellerabteil 10

c 1842/2022 IM RANG 2503/2021 Kaufvertrag 2021-08-24, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-05-16 Eigentumsrecht

d 1242/2025 Eröffnung des Konkurses am 14.05.2025

(36 S 97/25v - LG Korneuburg)

51 ANTEIL: 51/1167

HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)

ADR: Habsburgergasse 6-8/17, Wien 1010

a 1300/2010 Wohnungseigentum an Top 11 und Kellerabteil 11

c 1842/2022 IM RANG 2503/2021 Kaufvertrag 2021-08-24, Nachtrag zum  
Kaufvertrag 2022-05-16 Eigentumsrecht

d 1242/2025 Eröffnung des Konkurses am 14.05.2025

(36 S 97/25v - LG Korneuburg)

52 ANTEIL: 43/1167

HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)

ADR: Habsburgergasse 6-8/17, Wien 1010

a 1300/2010 Wohnungseigentum an Top 12 und Kellerabteil 12

c 1842/2022 IM RANG 2503/2021 Kaufvertrag 2021-08-24, Nachtrag zum  
Kaufvertrag 2022-05-16 Eigentumsrecht

d 1242/2025 Eröffnung des Konkurses am 14.05.2025

(36 S 97/25v - LG Korneuburg)

53 ANTEIL: 41/1167

HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)

ADR: Habsburgergasse 6-8/17, Wien 1010

a 1300/2010 Wohnungseigentum an Top 13 und Kellerabteil 13

c 1842/2022 IM RANG 2503/2021 Kaufvertrag 2021-08-24, Nachtrag zum  
Kaufvertrag 2022-05-16 Eigentumsrecht

d 1242/2025 Eröffnung des Konkurses am 14.05.2025

(36 S 97/25v - LG Korneuburg)

54 ANTEIL: 45/1167

HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)

ADR: Habsburgergasse 6-8/17, Wien 1010

a 1300/2010 Wohnungseigentum an Top 14 und Kellerabteil 14

c 1842/2022 IM RANG 2503/2021 Kaufvertrag 2021-08-24, Nachtrag zum  
Kaufvertrag 2022-05-16 Eigentumsrecht

d 1242/2025 Eröffnung des Konkurses am 14.05.2025

(36 S 97/25v - LG Korneuburg)

55 ANTEIL: 44/1167

HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)

ADR: Habsburgergasse 6-8/17, Wien 1010

a 1300/2010 Wohnungseigentum an Top 15 und Kellerabteil 15

c 1842/2022 IM RANG 2503/2021 Kaufvertrag 2021-08-24, Nachtrag zum  
Kaufvertrag 2022-05-16 Eigentumsrecht

d 1242/2025 Eröffnung des Konkurses am 14.05.2025

(36 S 97/25v - LG Korneuburg)

56 ANTEIL: 39/1167

HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)

ADR: Habsburgergasse 6-8/17, Wien 1010

a 1300/2010 Wohnungseigentum an Top 16 und Kellerabteil 16

c 1842/2022 IM RANG 2503/2021 Kaufvertrag 2021-08-24, Nachtrag zum  
Kaufvertrag 2022-05-16 Eigentumsrecht

d 1242/2025 Eröffnung des Konkurses am 14.05.2025

(36 S 97/25v - LG Korneuburg)

57 ANTEIL: 7/1167

HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)

ADR: Habsburgergasse 6-8/17, Wien 1010

a 1300/2010 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 19

c 1842/2022 IM RANG 2503/2021 Kaufvertrag 2021-08-24, Nachtrag zum

- Kaufvertrag 2022-05-16 Eigentumsrecht  
d 1242/2025 Eröffnung des Konkurses am 14.05.2025  
(36 S 97/25v - LG Korneuburg)
- 58 ANTEIL: 7/1167  
HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)  
ADR: Habsburgergasse 6-8/17, Wien 1010  
a 1300/2010 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 20  
c 1842/2022 IM RANG 2503/2021 Kaufvertrag 2021-08-24, Nachtrag zum  
Kaufvertrag 2022-05-16 Eigentumsrecht  
d 1242/2025 Eröffnung des Konkurses am 14.05.2025  
(36 S 97/25v - LG Korneuburg)
- 59 ANTEIL: 7/1167  
HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)  
ADR: Habsburgergasse 6-8/17, Wien 1010  
a 1300/2010 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 21  
c 1842/2022 IM RANG 2503/2021 Kaufvertrag 2021-08-24, Nachtrag zum  
Kaufvertrag 2022-05-16 Eigentumsrecht  
d 1242/2025 Eröffnung des Konkurses am 14.05.2025  
(36 S 97/25v - LG Korneuburg)
- 60 ANTEIL: 8/1167  
HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)  
ADR: Habsburgergasse 6-8/17, Wien 1010  
a 1300/2010 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 22  
c 1842/2022 IM RANG 2503/2021 Kaufvertrag 2021-08-24, Nachtrag zum  
Kaufvertrag 2022-05-16 Eigentumsrecht  
d 1242/2025 Eröffnung des Konkurses am 14.05.2025  
(36 S 97/25v - LG Korneuburg)
- 61 ANTEIL: 8/1167  
HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)  
ADR: Habsburgergasse 6-8/17, Wien 1010  
a 1300/2010 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 23  
c 1842/2022 IM RANG 2503/2021 Kaufvertrag 2021-08-24, Nachtrag zum  
Kaufvertrag 2022-05-16 Eigentumsrecht  
d 1242/2025 Eröffnung des Konkurses am 14.05.2025  
(36 S 97/25v - LG Korneuburg)
- 62 ANTEIL: 7/1167  
HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)  
ADR: Habsburgergasse 6-8/17, Wien 1010  
a 1300/2010 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 24  
c 1842/2022 IM RANG 2503/2021 Kaufvertrag 2021-08-24, Nachtrag zum  
Kaufvertrag 2022-05-16 Eigentumsrecht  
d 1242/2025 Eröffnung des Konkurses am 14.05.2025  
(36 S 97/25v - LG Korneuburg)
- 63 ANTEIL: 7/1167  
HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)  
ADR: Habsburgergasse 6-8/17, Wien 1010  
a 1300/2010 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 25  
c 1842/2022 IM RANG 2503/2021 Kaufvertrag 2021-08-24, Nachtrag zum  
Kaufvertrag 2022-05-16 Eigentumsrecht  
d 1242/2025 Eröffnung des Konkurses am 14.05.2025  
(36 S 97/25v - LG Korneuburg)
- 64 ANTEIL: 7/1167  
HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)  
ADR: Habsburgergasse 6-8/17, Wien 1010

- a 1300/2010 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 26  
c 1842/2022 IM RANG 2503/2021 Kaufvertrag 2021-08-24, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-05-16 Eigentumsrecht  
d 1242/2025 Eröffnung des Konkurses am 14.05.2025  
(36 S 97/25v - LG Korneuburg)
- 65 ANTEIL: 7/1167  
HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)  
ADR: Habsburgergasse 6-8/17, Wien 1010  
a 1300/2010 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 32  
c 1842/2022 IM RANG 2503/2021 Kaufvertrag 2021-08-24, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-05-16 Eigentumsrecht  
d 1242/2025 Eröffnung des Konkurses am 14.05.2025  
(36 S 97/25v - LG Korneuburg)
- 66 ANTEIL: 7/1167  
HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)  
ADR: Habsburgergasse 6-8/17, Wien 1010  
a 1300/2010 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 33  
c 1842/2022 IM RANG 2503/2021 Kaufvertrag 2021-08-24, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-05-16 Eigentumsrecht  
d 1242/2025 Eröffnung des Konkurses am 14.05.2025  
(36 S 97/25v - LG Korneuburg)
- 67 ANTEIL: 7/1167  
HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)  
ADR: Habsburgergasse 6-8/17, Wien 1010  
a 1300/2010 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 34  
c 1842/2022 IM RANG 2503/2021 Kaufvertrag 2021-08-24, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-05-16 Eigentumsrecht  
d 1242/2025 Eröffnung des Konkurses am 14.05.2025  
(36 S 97/25v - LG Korneuburg)
- 68 ANTEIL: 11/1167  
HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)  
ADR: Habsburgergasse 6-8/17, Wien 1010  
a 1300/2010 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 35  
c 1842/2022 IM RANG 2503/2021 Kaufvertrag 2021-08-24, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-05-16 Eigentumsrecht  
d 1242/2025 Eröffnung des Konkurses am 14.05.2025  
(36 S 97/25v - LG Korneuburg)
- 69 ANTEIL: 11/1167  
HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)  
ADR: Habsburgergasse 6-8/17, Wien 1010  
a 1300/2010 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 36  
c 1842/2022 IM RANG 2503/2021 Kaufvertrag 2021-08-24, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-05-16 Eigentumsrecht  
d 1242/2025 Eröffnung des Konkurses am 14.05.2025  
(36 S 97/25v - LG Korneuburg)
- 70 ANTEIL: 7/1167  
HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)  
ADR: Habsburgergasse 6-8/17, Wien 1010  
a 1300/2010 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 37  
c 1842/2022 IM RANG 2503/2021 Kaufvertrag 2021-08-24, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-05-16 Eigentumsrecht  
d 1242/2025 Eröffnung des Konkurses am 14.05.2025  
(36 S 97/25v - LG Korneuburg)
- 71 ANTEIL: 7/1167

HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)  
ADR: Habsburgergasse 6-8/17, Wien 1010  
a 1300/2010 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 38  
c 1842/2022 IM RANG 2503/2021 Kaufvertrag 2021-08-24, Nachtrag zum  
Kaufvertrag 2022-05-16 Eigentumsrecht  
d 1242/2025 Eröffnung des Konkurses am 14.05.2025  
(36 S 97/25v - LG Korneuburg)

72 ANTEIL: 7/1167

HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)  
ADR: Habsburgergasse 6-8/17, Wien 1010  
a 1300/2010 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 39  
c 1842/2022 IM RANG 2503/2021 Kaufvertrag 2021-08-24, Nachtrag zum  
Kaufvertrag 2022-05-16 Eigentumsrecht  
d 1242/2025 Eröffnung des Konkurses am 14.05.2025  
(36 S 97/25v - LG Korneuburg)

73 ANTEIL: 41/1167

HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a)  
ADR: Habsburgergasse 6-8/17, Wien 1010  
a 1300/2010 Wohnungseigentum an Top 8 und Kellerabteil 8  
b 2503/2021 Rangordnung für die Veräußerung bis 2022-09-06  
c 1842/2022 IM RANG 2503/2021 Kaufvertrag 2021-08-24, Nachtrag zum  
Kaufvertrag 2022-05-16 Eigentumsrecht  
d 1242/2025 Eröffnung des Konkurses am 14.05.2025  
(36 S 97/25v - LG Korneuburg)

74 ANTEIL: 157/1167

H&H Medical Care GmbH (FN 565314w)  
ADR: Hauptstraße 42, Himberg 2325  
a 1300/2010 Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top 17 und Kellerraum 17  
und Kellerraum 18 und Gang  
c 1843/2022 IM RANG 2503/2021 Kaufvertrag 2021-08-24, Nachtrag zur  
Erklärung über die Errichtung 2021-10-01 Eigentumsrecht

75 ANTEIL: 128/1167

H&H Medical Care GmbH (FN 565314w)  
ADR: Hauptstraße 42, Himberg 2325  
a 1300/2010 Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top 18 und Kellerraum 19  
c 1843/2022 IM RANG 2503/2021 Kaufvertrag 2021-08-24, Nachtrag zur  
Erklärung über die Errichtung 2021-10-01 Eigentumsrecht

76 ANTEIL: 7/1167

H&H Medical Care GmbH (FN 565314w)  
ADR: Hauptstraße 42, Himberg 2325  
a 1300/2010 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 28  
c 1843/2022 IM RANG 2503/2021 Kaufvertrag 2021-08-24, Nachtrag zur  
Erklärung über die Errichtung 2021-10-01 Eigentumsrecht

77 ANTEIL: 7/1167

H&H Medical Care GmbH (FN 565314w)  
ADR: Hauptstraße 42, Himberg 2325  
a 1300/2010 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 29  
c 1843/2022 IM RANG 2503/2021 Kaufvertrag 2021-08-24, Nachtrag zur  
Erklärung über die Errichtung 2021-10-01 Eigentumsrecht

78 ANTEIL: 7/1167

H&H Medical Care GmbH (FN 565314w)  
ADR: Hauptstraße 42, Himberg 2325  
a 1300/2010 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 30  
c 1843/2022 IM RANG 2503/2021 Kaufvertrag 2021-08-24, Nachtrag zur

Erklärung über die Errichtung 2021-10-01 Eigentumsrecht

79 ANTEIL: 7/1167

H&H Medical Care GmbH (FN 565314w)

ADR: Hauptstraße 42, Himberg 2325

a 1300/2010 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 31

c 1843/2022 IM RANG 2503/2021 Kaufvertrag 2021-08-24, Nachtrag zur

Erklärung über die Errichtung 2021-10-01 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

10 auf Anteil B-LNR 41 bis 73

b 1094/2023 IM RANG 1842/2022 Pfandbestellungsurkunde

2021-09-30

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 2.300.000,--

für Schelhammer Capital Bank AG (FN 58248i)

11 auf Anteil B-LNR 74 bis 79

a 1843/2022 Pfandurkunde 2022-06-02

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 750.000,--

für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG

(FN 203160s)

b gelöscht

12 a 1845/2022

DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens ob Gst 876 gem. Punkt

II. 1. Servitutsvertrag 2022-06-22 zugunsten Gst 875

13 a 1845/2022

DIENSTBARKEIT des Leitungsrechtes ob Gst 876 gem. Punkt II.

2. Servitutsvertrag 2022-06-22 zugunsten Gst 875

14 auf Anteil B-LNR 53 54 55 74 bis 79

a 1921/2022 Pfandbestellungsurkunde 2022-05-16

PFANDRECHT

EUR 200.000,--

9,2 % VZ über dem Basiszinssatz gem. § 456 UGB

für M&M Invest und Beteiligungs GmbH (FN 309233f)

16 auf Anteil B-LNR 51

a 79/2024 413/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr. EUR 2.905,50 samt 12,58 % Z aus

EUR 4.409,50 ab 2023-11-14 bis 2023-12-31, samt 13,08 % Z

aus EUR 4.409,50 seit 2024-01-01 bis 2024-02-12, samt 13,08

% Z aus EUR 2.909,50 seit 2024-02-13, Kosten EUR 617,14

samt 4 % Z seit 2023-11-07, Antragskosten EUR 526,64 für

Mag. Magdalena Ferner geb 1980-06-20

(19 E 172/24d)

b 79/2024 Abweisung des Antrages auf Bewilligung der Exekution

auf zwangsweise Pfandrechtsbegründung durch bücherliche

Eintragung eines Pfandrechtes im Betrag von vollstr. EUR

4.409,50 s.A. für Mag. Magdalena Ferner geb 1980-06-20 (19

E 172/24d)

17 auf Anteil B-LNR 41 bis 73

a 214/2024 Zahlungsbefehl 2023-07-14

PFANDRECHT

vollstr. EUR 683,44

11,08 % Z pro J aus EUR 683,44 seit 2023-01-23 bis

2023-06-30, 12,580 % Z pro J aus EUR 683,44 seit 2023-07-01

bis 2023-12-31, 13,080 % Z pro J aus EUR 683,44 seit

2024-01-01, Kosten EUR 212,60, 4 % Z aus Kosten seit

2023-07-14, Antragskosten EUR 226,10 für

Draxler Rexeis Sozietät von Rechtsanwälten OG (FN 375296g)

(19 E 440/24s)

- 18 auf Anteil B-LNR 41 bis 73  
a 364/2024 gleichzeitig mit 365/2024 Zahlungsbefehl 2023-11-29  
PFANDRECHT vollstr. EUR 7.722,91  
12,58 % Z aus EUR 2.050,-- ab 2023-08-01,  
12,58 % Z aus EUR 2.050,-- ab 2023-09-01,  
12,58 % Z aus EUR 2.050,-- ab 2023-10-01,  
12,58 % Z aus EUR 1.025,-- ab 2023-10-01,  
12,58 % Z aus EUR 469,64 ab 2023-10-01,  
12,58 % Z aus EUR 78,27 ab 2023-10-01,  
Kosten EUR 1.268,83 samt 4 % Z seit 2023-11-29,  
Antragskosten EUR 790,33 für  
Ildiko Tolnaine Klein geb 1973-02-06  
(19 E 401/24f - BG Schwechat,  
67 E 255/24p - BG Innere Stadt Wien)
- 19 auf Anteil B-LNR 41 bis 73  
a 365/2024 gleichzeitig mit 364/2024 Zahlungsbefehl 2023-11-24  
PFANDRECHT vollstr. EUR 1.723,84  
12,58 % Z aus EUR 450,-- ab 2023-07-01,  
12,58 % Z aus EUR 450,-- ab 2023-08-01,  
12,58 % Z aus EUR 450,-- ab 2023-09-01,  
12,58 % Z aus EUR 125,50 ab 2023-10-01,  
12,58 % Z aus EUR 20,92 ab 2023-10-01,  
Kosten EUR 418,37 samt 4 % Z seit 2023-11-24,  
Antragskosten EUR 250,-- für  
Adrien Weisz geb 1965-03-18  
(19 E 400/24h - BG Schwechat,  
67 E 254/24s - BG Innere Stadt Wien)
- 20 auf Anteil B-LNR 41 bis 73  
a 479/2024 Zahlungsbefehl 2023-12-07  
PFANDRECHT vollstr. EUR 4.152,44  
12,58 % Z aus EUR 1.000,-- ab 2023-07-01,  
12,58 % Z aus EUR 1.000,-- ab 2023-08-01,  
12,58 % Z aus EUR 1.000,-- ab 2023-09-01,  
12,58 % Z aus EUR 500,-- ab 2023-10-01,  
12,58 % Z aus EUR 559,23 ab 2023-10-01,  
12,58 % Z aus EUR 93,21 ab 2023-10-01,  
Kosten EUR 629,14 samt 4 % Z seit 2023-12-07,  
Antragskosten EUR 503,64 für  
Barbara Gyimoti geb 1979-05-13  
(19 E 533/24t - BG Schwechat,  
67 E 577/24s - BG Innere Stadt Wien)
- 21 auf Anteil B-LNR 41 bis 73  
b 1547/2024 IM RANG 746/2024 Urteil 2024-02-01  
PFANDRECHT vollstr. EUR 30.376,67  
11,08 % Z aus EUR 40,-- seit 2024-02-07,  
11,08 % Z aus EUR 40,-- seit 2023-02-22,  
11,08 % Z aus EUR 40,-- seit 2023-03-07,  
11,08 % Z aus EUR 40,-- seit 2023-04-10,  
11,08 % Z aus EUR 40,-- seit 2023-05-12,  
11,08 % Z aus EUR 7.512,69 seit 2023-06-05,  
11,08 % Z asu EUR 11.695,02 seit 2023-06-07,  
11,08 % Z asu EUR 10.968,96 seit 2023-08-01,  
Kosten EUR 8.664,90 samt 4 % Z seit 2024-02-01,  
Kosten des Exekutionsantrages EUR 1.252,06, Kosten des

	Antrages auf Pfandrechtseinverleibung EUR 1.266,04 für MBM Hospitality Services GmbH (FN 567870d) (19 E 1137/24s)	
24	auf Anteil B-LNR 41 bis 73	
	a 1612/2024 Versäumungsurteil 2023-12-06	
	PFANDRECHT	vollstr. EUR 12.723,10
	11,08 % Z aus EUR 2.500,-- ab 2023-04-01,	
	11,08 % Z aus EUR 2.500,-- ab 2023-05-01,	
	11,08 % Z aus EUR 3.750,-- ab 2023-05-01,	
	11,08 % Z aus EUR 1.643,84 ab 2023-05-01,	
	11,08 % Z aus EUR 630,14 ab 2023-05-01,	
	11,08 % Z aus EUR 357,96 ab 2023-05-01,	
	11,08 % Z aus EUR 59,66 ab 2023-05-01,	
	11,08 % Z aus EUR 934,09 ab 2023-05-01,	
	11,08 % Z aus EUR 155,68 ab 2023-05-01,	
	11,08 % Z aus EUR 191,73 ab 2023-05-01,	
	Kosten EUR 3.309,36 samt 4 % Z seit 2023-12-06,	
	Antragskosten EUR 920,54 für	
	DI (FH) Birgitt Laschtuwka, MBA geb 1981-02-25 (19 E 2319/24i)	
25	auf Anteil B-LNR 41 bis 73	
	a 2832/2024 Beschluss 2024-11-14	
	PFANDRECHT	vollstr. EUR 5.423,07
	Antragskosten EUR 504,14 für	
	Marktgemeinde Himberg (19 E 4066/24a)	
26	auf Anteil B-LNR 41 bis 73	
	a 3216/2024 Exekutionsantrag 2024-12-18, Beschluss 2025-02-10	
	PFANDRECHT	vollstr. EUR 26.543,12
	8,58 % p.a. aus EUR 26.543,12 von 2022-07-13 bis	
	2022-12-31, 11,08 % p.a. aus EUR 26.543,12 von 2023-01-01	
	bis 2023-06-30, 12,58 % p.a. aus EUR 26.543,12 von	
	2023-07-01 bis 2023-12-31, 13,08 % p.a. aus EUR 26.543,12	
	seit 2024-01-01, Kosten EUR 13.267,98 samt 4 % Z p.a. aus	
	EUR 13.267,98 seit 2024-09-18, Antragskosten EUR 938,64 für	
	Reyhan Ilbey geb 1971-02-15 (19 E 4535/24x)	

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
 \*\*\*\*\*  
 Grundbuch 14.07.2025 16:15:24  
 Quelle: <https://www.immounited.com/>

**A1-Blatt:**

Gemäß A1-Blatt verfügt die Liegenschaft über eine Gesamtfläche von 1.016,00 m².

**A2-Blatt:**

Die Eintragung im A2-Blatt wird als bereits erfüllt angesehen.

	2 a 998/2009 Kaufvertrag 2009-04-01 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 881 aus	
--	--	--

EZ 96, Einbeziehung in Gst 876 (P 145/09)

**B-Blatt:**

Gemäß B-Blatt befinden sich die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten im Eigentum der HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a), ADR: Habsburgergasse 6-8/17, Wien 1010.

Auftragsgemäß sind 854/1167 Anteile (Blf.Nr. 41-73, Top 1-16 und Kellerabteil 1-16 sowie Kfz Abstellplatz 19-27 und 32-39) der Liegenschaft EZ 95, Gst.Nr. 876, KG 05207 Himberg, BG Schwechat bewertungsgegenständlich.

**C-Blatt:**

Die im C-Blatt eingetragenen Dienstbarkeiten wurden im Zuge der Bewertung berücksichtigt. Die eingetragenen Pfandrechte sowie die Eintragungen bezüglich der Einleitung des Versteigerungsverfahrens, der Zahlungsbefehl sowie der Exekutionsantrag werden auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Außerordentliche Belastungen wurden nicht bekannt gegeben und daher erfolgt die gegenständliche Bewertung auftragsgemäß satz- und geldlastenfrei.

## 2.3 Katastralmappenblatt

- EZ 95
- Gst.Nr. 876
- KG 05207 Himberg
- BG Schwechat



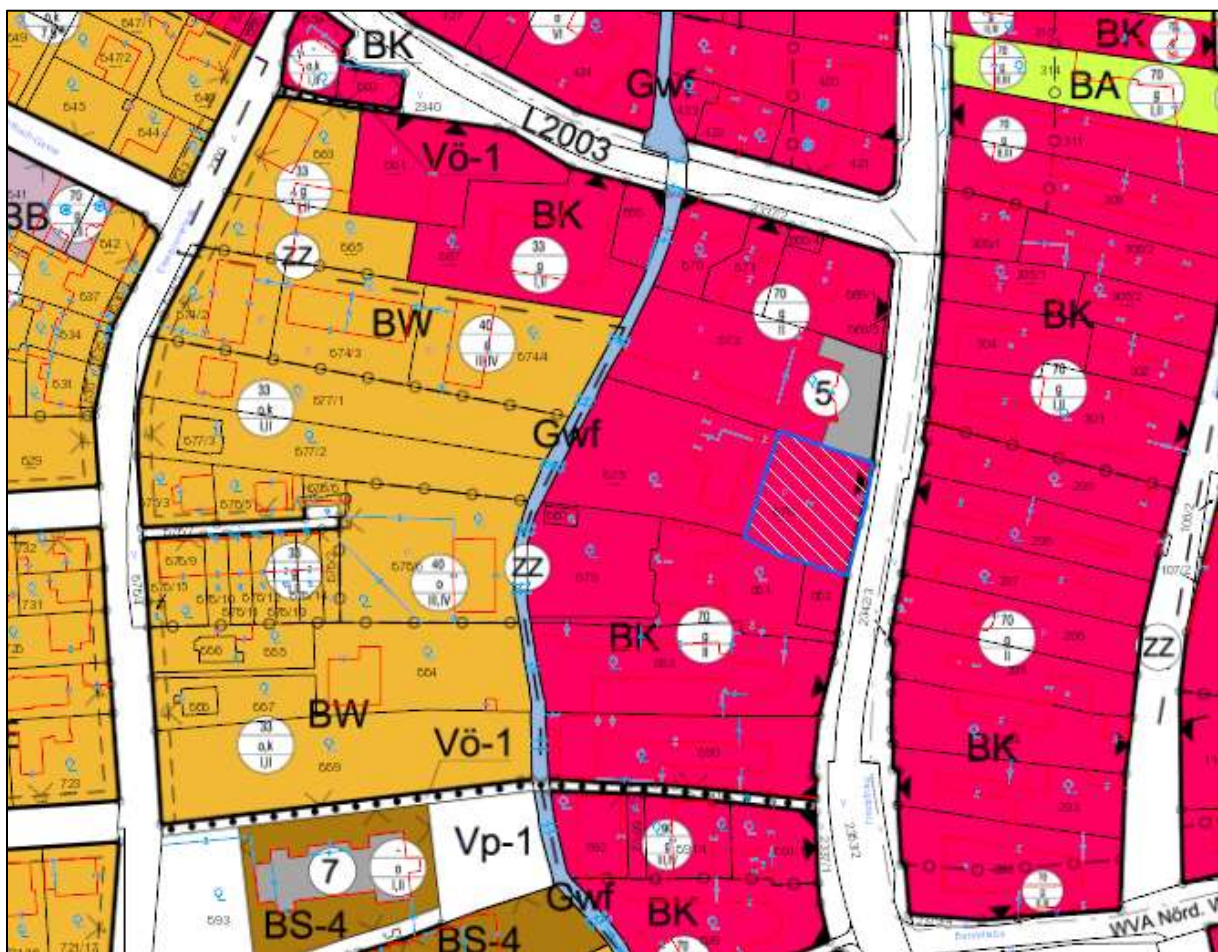
Quelle: Niederösterreich Atlas

## 2.4 Flächenwidmungsplan und Bebauungsbestimmungen

Aufgrund der Erhebungen beim zuständigen Gemeinde, stellt der gefertigte Sachverständige fest, dass die gegenständliche Liegenschaft wie folgt gewidmet ist:

- **Widmung:** Bauland Kerngebiet
- **Bauklasse:** II, Bebauungsdichte 70%, Anbaupflicht Straßenfluchtlinie, Parkplatz
- **Bauweise:** geschlossen

### Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Quelle: <https://www.himberg.gv.at/raumplan-himberg/>

## Informationen zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

### Bauland-Kerngebiet:

Kerngebiete, die für öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine, das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen;

### Bauweisen:

Die Bauweisen regeln in Zusammenhang mit den Fluchtlinien, wie die Gebäude auf den Grundstücken angeordnet werden müssen. Im Bebauungsplan können u.a. folgende Bauweisen festgesetzt werden:

- **o** offene Bauweise
- **gk** gekuppelte Bauweise
- **g** geschlossene Bauweise



### Bauklassen:

Die Bauklassen geben den Rahmen vor, in dem sich die zulässige Gebäudehöhe im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet bewegen darf. Die Gebäudehöhe wird zwischen der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachoberfläche und dem angrenzenden Gelände gemessen.

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

## 2.5 Grundstück und Gebäude

---

### Allgemeine Beschreibung der Liegenschaft

Die bewertungsgegenständliche Mittelparzelle ist rechteckig konfiguriert, eben und weist laut den grundbücherlichen Erhebungen eine Grundstücksfläche i.H.v. 1.016,00 m<sup>2</sup> auf. Auf der Liegenschaft befindet sich ein um das Jahr 2009 errichtetes Mehrparteienwohnhaus, bestehend aus einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß und 2 Obergeschoßen. Die bebaute Fläche beträgt laut Grundbuch 487,00 m<sup>2</sup> und die restliche Grundstücksfläche stellt einen befestigten Innenhof (Stellplätze) dar. Ein Teil der Stellplätze (Gebäudeseitig) wurde zum Besichtigungszeitpunkt als Sitzfläche genutzt. Hier wurden lediglich Möbel aufgestellt, eine Rückführung zur Nutzung als Stellplatz ist daher jederzeit einfach möglich.

Das aufgehende Mauerwerk ist ein Vollziegelmauerwerk und die Decken sind als Massivdecken ausgeführt. Das Gebäude verfügt straßenseitig über eine glatte Fassade, welche sich in einem guten Zustand befindet. Die hofseitige Fassade ist glatt und befindet sich in einem guten Zustand. Die Fenster sind straßen- und hofseitig als Kunststoffisolierfenster ausgestaltet. Das Dach und die Spenglerarbeiten befinden sich dem äußeren Anschein nach in einem altersgemäßen Zustand.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt von der Hauptstraße über eine Einfahrt und führt zunächst in einen Innenhof und zu den Stellplätzen. Von hier aus gelangt man rechts und links zu je einem 2 Stiegenhaus. Die Stiegenhäuser verfügen über doppelseitige Metallhandläufe. Die Böden sind durch keramische Beläge bedeckt und die Wände mit Dispersion versehen.

Die Allgemeinflächen befinden sich insgesamt dem äußeren Anschein nach in einem gepflegten Zustand. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht durchgeführt.

Das gutachtensgegenständliche Objekt befindet sich aufgrund der äußeren Wahrnehmung anlässlich der Befundaufnahme gesamt gesehen in einem guten Bau- und Erhaltungszustand. Es konnten keine wesentlichen strukturellen oder mechanischen Schäden am Gebäude festgestellt werden.

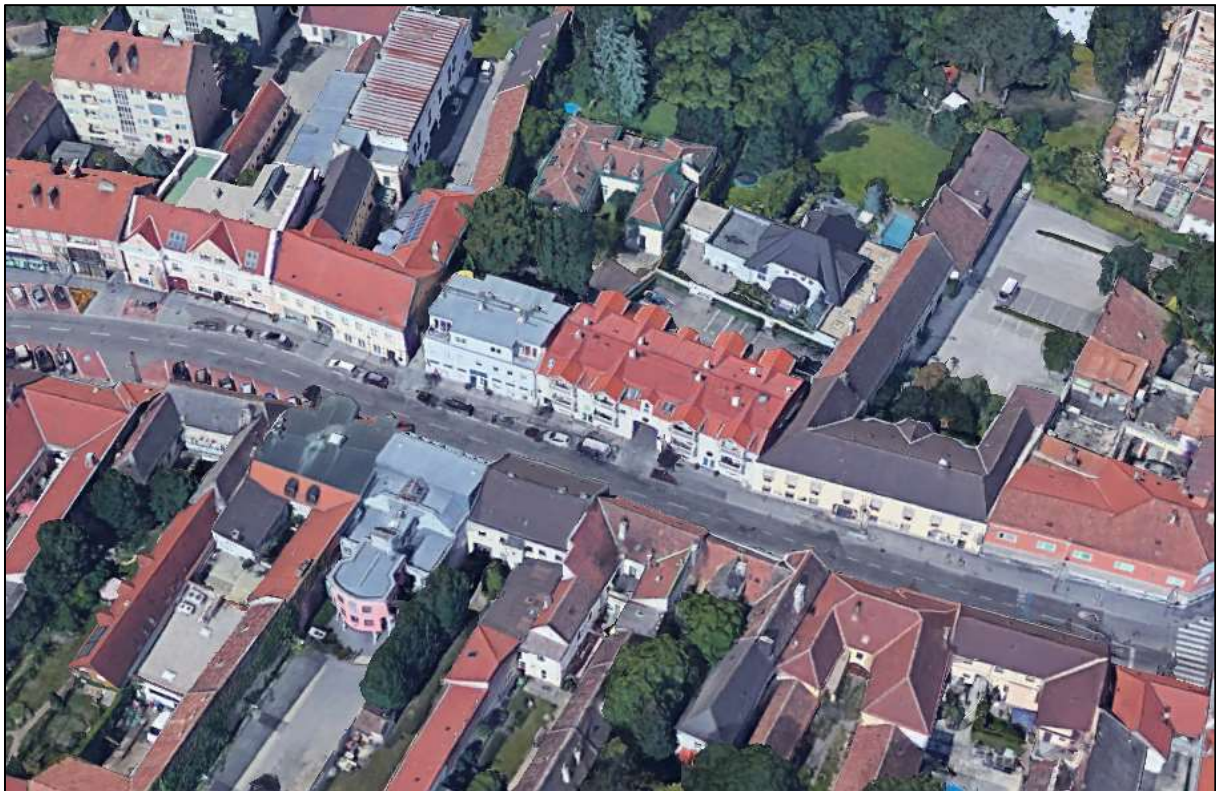
## Beschreibung der Wohneinheiten

Es konnten exemplarisch Wohneinheiten besichtigt werden. Diese sind alle in einem relativ guten, gepflegten Zustand und verfügen über je ein bis zwei Zimmer samt Küchenzeile und Badezimmer sowie einen Balkon. Die Böden sind mit Laminat bzw. keramischen Belag bedeckt, beheizt wird mit Gaszentralheizung Radiatoren. Die Fenster sind als Kunststoffisolerfenster ausgestaltet. Im 2. Obergeschoss sind teilweise Dachflächenfenster vorhanden. Die Ausstattung ist als normal einzustufen.

## Zusammenfassung der Gebäudebeschreibung

Baujahr:	2009
Bauweise:	Massiv
Dach:	Satteldach, Gauben, ziegelgedeckt
Fassade:	glatt
Decken:	Stahlbeton
Böden:	Keramische Beläge, tlw. Laminat
Fenster:	Kunststofffenster
Türen:	Kunststoff
Wände:	Dispersion
Stiegenhaus:	keramischer Belag, doppelseitiger Metallhandlauf
Heizung:	Gaszentralheizung (Abrechnung via Verbrauch)
Zustand:	gut

## Luftbild



Quelle: Google Earth

## Anschlüsse und Altlasten

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz voll angeschlossen und verfügt insbesondere über Wasser-, Strom-, Kanal-, Gas- und Telefonanschluss.

Dem gefertigten Sachverständigen sind keine Hinweise auf Wertminderungen durch Altlasten, wie Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse bekannt. Die gegenständliche Liegenschaft ist auch nicht im Altlasten GIS ausgewiesen. Es wird daher von einer kontaminationsfreien Liegenschaft ausgegangen.

## Auszug aus dem Altlasten GIS



Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/?servicehandler=publicgis>

## Erläuterung

Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. Es gibt daher auch keinen Verdachtsflächenkataster mehr, es ist seit 1. Jänner 2025 nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis Ende 2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung.

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

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

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). Es besteht weiterhin eine Abfragemöglichkeit und es kann nach Grundstücken und Adressen gesucht werden.



## 2.6 Flächenaufstellung und mietvertragliche Situation

Gemäß den Informationen des Auftraggebers beträgt die Nutzfläche (lt. Nutzwertgutachten) insgesamt 654,32m<sup>2</sup>. Die Fläche verteilt sich auf 16 Wohneinheiten.

Das Objekt dient aktuell der Kurzzeitvermietung und ist an einen Betreiber verpachtet. Die Pachtdauer läuft gemäß Vertrag bis 30.06.2034. Gemäß Auftraggeber kann das Pachtverhältnis aufgrund der internen Konstellation theoretisch jederzeit aufgekündigt werden. Das Gutachten gilt nur unter dieser Voraussetzung.

Der monatliche Pachtzins beträgt gemäß Vertrag netto € 11.000,00. Der Pachtvertrag wurde zwischen wirtschaftlich verbundenen Unternehmen vereinbart. Aufgrund dessen geht der Sachverständige auftragsgemäß von einer Bestandsfreiheit aus, das Gutachten gilt nur unter dieser Voraussetzung. Sollten sich andere Umstände herausstellen, behält sich der Sachverständige das Recht vor das Gutachten dahingehend anzupassen.

### Übersicht:

Blf.Nr.	Anteil	Basis	Einheit	Neben 1	Geschoss	Fläche	Fläche Kellerabteil/Gang	Stellplatz
41	7	1167	Kfz Abstellplatz 27		EG			11,04m <sup>2</sup>
42	50	1167	Top 1	Kellerabteil 1	1. OG	40,57m <sup>2</sup>	1,84m <sup>2</sup>	
43	46	1167	Top 2	Kellerabteil 2	1. OG	36,84m <sup>2</sup>	1,84m <sup>2</sup>	
44	49	1167	Top 3	Kellerabteil 3	1. OG	39,32m <sup>2</sup>	1,84m <sup>2</sup>	
45	47	1167	Top 4	Kellerabteil 4	1. OG	37,78m <sup>2</sup>	1,84m <sup>2</sup>	
46	46	1167	Top 5	Kellerabteil 5	1. OG	41,22m <sup>2</sup>	1,84m <sup>2</sup>	
47	44	1167	Top 6	Kellerabteil 6	1. OG	39,22m <sup>2</sup>	1,84m <sup>2</sup>	
48	42	1167	Top 7	Kellerabteil 7	1. OG	36,84m <sup>2</sup>	1,84m <sup>2</sup>	
49	48	1167	Top 9	Kellerabteil 9	DG	42,39m <sup>2</sup>	1,84m <sup>2</sup>	
50	49	1167	Top 10	Kellerabteil 10	DG	45,52m <sup>2</sup>	1,84m <sup>2</sup>	
51	51	1167	Top 11	Kellerabteil 11	DG	47,21m <sup>2</sup>	1,84m <sup>2</sup>	
52	43	1167	Top 12	Kellerabteil 12	DG	38,09m <sup>2</sup>	1,84m <sup>2</sup>	
53	41	1167	Top 13	Kellerabteil 13	DG	41,51m <sup>2</sup>	1,84m <sup>2</sup>	
54	45	1167	Top 14	Kellerabteil 14	DG	47,21m <sup>2</sup>	1,84m <sup>2</sup>	
55	44	1167	Top 15	Kellerabteil 15	DG	45,52m <sup>2</sup>	1,84m <sup>2</sup>	
56	39	1167	Top 16	Kellerabteil 16	DG	39,14m <sup>2</sup>	1,84m <sup>2</sup>	
57	7	1167	Kfz Abstellplatz 19		EG			11,80m <sup>2</sup>
58	7	1167	Kfz Abstellplatz 20		EG			12,24m <sup>2</sup>
59	7	1167	Kfz Abstellplatz 21		EG			12,24m <sup>2</sup>
60	8	1167	Kfz Abstellplatz 22		EG			12,96m <sup>2</sup>
61	8	1167	Kfz Abstellplatz 23		EG			12,96m <sup>2</sup>
62	7	1167	Kfz Abstellplatz 24		EG			12,24m <sup>2</sup>
63	7	1167	Kfz Abstellplatz 25		EG			12,24m <sup>2</sup>
64	7	1167	Kfz Abstellplatz 26		EG			12,00m <sup>2</sup>
65	7	1167	Kfz Abstellplatz 32		EG			11,04m <sup>2</sup>
66	7	1167	Kfz Abstellplatz 33		EG			11,04m <sup>2</sup>

67	7	1167	Kfz Abstellplatz 34		EG				11,04m <sup>2</sup>
68	11	1167	Kfz Abstellplatz 35		EG				18,72m <sup>2</sup>
69	11	1167	Kfz Abstellplatz 36		EG				18,72m <sup>2</sup>
70	7	1167	Kfz Abstellplatz 37		EG				11,04m <sup>2</sup>
71	7	1167	Kfz Abstellplatz 38		EG				11,04m <sup>2</sup>
72	7	1167	Kfz Abstellplatz 39		EG				11,04m <sup>2</sup>
73	41	1167	Top 8	Kellerabteil 8	1. OG	35,94m <sup>2</sup>		1,84m <sup>2</sup>	
<b>Summe</b>	<b>854</b>	<b>1167</b>				<b>654,32m<sup>2</sup></b>		<b>29,44m<sup>2</sup></b>	<b>213,40m<sup>2</sup></b>

Auftragsgemäß wird die Flächenbasis gemäß den durch den Auftraggeber übermittelten Unterlagen als Bewertungsbasis herangezogen. Nachmessungen des Nutzflächenausmaßes an Ort und Stelle wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht vorgenommen. Der gefertigte Sachverständige stützt sich auftragsgemäß auf die vorliegende, nachvollziehbare Flächenangabe des Auftraggebers.

Für die Wohnflächen sowie die Stellplätze werden auftragsgemäß für die Bewertung fiktive, nachhaltig erzielbare Mieten angesetzt.

### Immobilienpreisspiegel der WKO:

Mietwohnungen für welche die Mietzinsobergrenzen gem. § 16 Abs 2 MRG nicht gelten

Wohnlage	brauchbar bis 50 m <sup>2</sup>			brauchbar ab 50 m <sup>2</sup>			neuwertig bis 50 m <sup>2</sup>			neuwertig ab 50 m <sup>2</sup>		
	PS 24	PS 25	+/-%	PS 24	PS 25	+/-%	PS 24	PS 25	+/-%	PS 24	PS 25	+/-%
mäßig	6,65	6,98	4,92	6,13	6,23	1,75	8,29	8,58	3,43	7,83	7,99	2,09
normal	8,03	8,19	1,95	7,30	7,63	4,48	9,93	9,89	-0,41	9,06	9,08	0,27
gut	9,84	9,75	-0,98	9,32	9,28	-0,46	11,50	11,35	-1,30	10,69	10,87	1,66
sehr gut	11,17	11,53	3,20	10,52	11,38	8,23	13,06	13,46	3,04	11,84	12,72	7,47

### Ansätze Mieten:

Bf.Nr.	Anteil	Basis	Einheit	Neben 1	Geschoss	Fläche	Fläche Kellerabteil/Gang	Stellplatz	Ansatz € / m <sup>2</sup> bzw. Stk.	Miete netto p.m.
41	7	1167	Kfz Abstellplatz 27		EG			11,04m <sup>2</sup>	€ 60,00 / Stk.	€ 60,00
42	50	1167	Top 1	Kellerabteil 1	1. OG	40,57m <sup>2</sup>	1,84m <sup>2</sup>		€ 11,00 / m <sup>2</sup>	€ 446,27
43	46	1167	Top 2	Kellerabteil 2	1. OG	36,84m <sup>2</sup>	1,84m <sup>2</sup>		€ 11,00 / m <sup>2</sup>	€ 405,24
44	49	1167	Top 3	Kellerabteil 3	1. OG	39,32m <sup>2</sup>	1,84m <sup>2</sup>		€ 11,00 / m <sup>2</sup>	€ 432,52
45	47	1167	Top 4	Kellerabteil 4	1. OG	37,78m <sup>2</sup>	1,84m <sup>2</sup>		€ 11,00 / m <sup>2</sup>	€ 415,58
46	46	1167	Top 5	Kellerabteil 5	1. OG	41,22m <sup>2</sup>	1,84m <sup>2</sup>		€ 11,00 / m <sup>2</sup>	€ 453,42
47	44	1167	Top 6	Kellerabteil 6	1. OG	39,22m <sup>2</sup>	1,84m <sup>2</sup>		€ 11,00 / m <sup>2</sup>	€ 431,42
48	42	1167	Top 7	Kellerabteil 7	1. OG	36,84m <sup>2</sup>	1,84m <sup>2</sup>		€ 11,00 / m <sup>2</sup>	€ 405,24
49	48	1167	Top 9	Kellerabteil 9	DG	42,39m <sup>2</sup>	1,84m <sup>2</sup>		€ 11,00 / m <sup>2</sup>	€ 466,29
50	49	1167	Top 10	Kellerabteil 10	DG	45,52m <sup>2</sup>	1,84m <sup>2</sup>		€ 11,00 / m <sup>2</sup>	€ 500,72
51	51	1167	Top 11	Kellerabteil 11	DG	47,21m <sup>2</sup>	1,84m <sup>2</sup>		€ 11,00 / m <sup>2</sup>	€ 519,31
52	43	1167	Top 12	Kellerabteil 12	DG	38,09m <sup>2</sup>	1,84m <sup>2</sup>		€ 11,00 / m <sup>2</sup>	€ 418,99
53	41	1167	Top 13	Kellerabteil 13	DG	41,51m <sup>2</sup>	1,84m <sup>2</sup>		€ 11,00 / m <sup>2</sup>	€ 456,61
54	45	1167	Top 14	Kellerabteil 14	DG	47,21m <sup>2</sup>	1,84m <sup>2</sup>		€ 11,00 / m <sup>2</sup>	€ 519,31
55	44	1167	Top 15	Kellerabteil 15	DG	45,52m <sup>2</sup>	1,84m <sup>2</sup>		€ 11,00 / m <sup>2</sup>	€ 500,72
56	39	1167	Top 16	Kellerabteil 16	DG	39,14m <sup>2</sup>	1,84m <sup>2</sup>		€ 11,00 / m <sup>2</sup>	€ 430,54

57	7	1167	Kfz Abstellplatz 19		EG			11,80m <sup>2</sup>	€ 60,00 / Stk.	€ 60,00
58	7	1167	Kfz Abstellplatz 20		EG			12,24m <sup>2</sup>	€ 60,00 / Stk.	€ 60,00
59	7	1167	Kfz Abstellplatz 21		EG			12,24m <sup>2</sup>	€ 60,00 / Stk.	€ 60,00
60	8	1167	Kfz Abstellplatz 22		EG			12,96m <sup>2</sup>	€ 60,00 / Stk.	€ 60,00
61	8	1167	Kfz Abstellplatz 23		EG			12,96m <sup>2</sup>	€ 60,00 / Stk.	€ 60,00
62	7	1167	Kfz Abstellplatz 24		EG			12,24m <sup>2</sup>	€ 60,00 / Stk.	€ 60,00
63	7	1167	Kfz Abstellplatz 25		EG			12,24m <sup>2</sup>	€ 60,00 / Stk.	€ 60,00
64	7	1167	Kfz Abstellplatz 26		EG			12,00m <sup>2</sup>	€ 60,00 / Stk.	€ 60,00
65	7	1167	Kfz Abstellplatz 32		EG			11,04m <sup>2</sup>	€ 60,00 / Stk.	€ 60,00
66	7	1167	Kfz Abstellplatz 33		EG			11,04m <sup>2</sup>	€ 60,00 / Stk.	€ 60,00
67	7	1167	Kfz Abstellplatz 34		EG			11,04m <sup>2</sup>	€ 60,00 / Stk.	€ 60,00
68	11	1167	Kfz Abstellplatz 35		EG			18,72m <sup>2</sup>	€ 70,00 / Stk.	€ 70,00
69	11	1167	Kfz Abstellplatz 36		EG			18,72m <sup>2</sup>	€ 70,00 / Stk.	€ 70,00
70	7	1167	Kfz Abstellplatz 37		EG			11,04m <sup>2</sup>	€ 60,00 / Stk.	€ 60,00
71	7	1167	Kfz Abstellplatz 38		EG			11,04m <sup>2</sup>	€ 60,00 / Stk.	€ 60,00
72	7	1167	Kfz Abstellplatz 39		EG			11,04m <sup>2</sup>	€ 60,00 / Stk.	€ 60,00
73	41	1167	Top 8	Kellerabteil 8	1. OG	35,94m <sup>2</sup>	1,84m <sup>2</sup>		€ 11,00 / m <sup>2</sup>	€ 395,34
<b>Summe</b>	<b>854</b>	<b>1167</b>				<b>654,32m<sup>2</sup></b>	<b>29,44m<sup>2</sup></b>	<b>213,40m<sup>2</sup></b>		<b>€ 8.237,52</b>

## 2.7 Energieausweis



## Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1 010 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge	1,81 m	mittlerer U-Wert	0,51 W/m <sup>2</sup> K
Bezugsfläche	808 m <sup>2</sup>	Heiztage	245 d	LEK <sub>γ</sub> -Wert	42,4
Brutto-Volumen	3 030 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3322 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1 881 m <sup>2</sup>	Klimaregion	NSO	Bauweise	mittelschwer
Kompaktheit (A/V)	0,52 1/m	Norm-Außen temperatur	-12,5 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

## ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB <sub>ref,RK</sub>	77,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf		HWB <sub>RK</sub>	77,3 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB <sub>RK</sub>	148,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f <sub>GEE</sub>	1,36
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	75 158 kWh/a	HWB <sub>ref,SK</sub>	74,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	75 158 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	74,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	12 905 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizernergiebedarf	129 258 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	128,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>ANZ,H</sub>	1,47
Haustaltsstrombedarf	16 592 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	145 850 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	144,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	183 847 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	182,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	173 321 kWh/a	PEB <sub>prim,SK</sub>	171,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	10 527 kWh/a	PEB <sub>ern,SK</sub>	10,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen	35 134 kg/a	CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub>	34,8 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE</sub>	1,36
Photovoltaik Export		PV <sub>Export,SK</sub>	

## ERSTELLT

GWR-Zahl		Erstellerin	IBS Rieslinggasse 32 2353 Guntramsdorf
Ausstellungsdatum	28.07.2020		
Gültigkeitsdatum	27.07.2030	Unterschrift	

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinstellen unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

**Bauteile**

**Hauptstraße 42 Himberg**

<b>AW01 Außenwand</b>					
bestehend		von Innen nach Außen	Dicke	$\lambda$	d / $\lambda$
Hohlziegelmauerwerk	B		0,3000	0,300	1,000
Gipsputz (1000)	B		0,0200	0,400	0,050
AUSTROTHERM EPS F	B		0,0500	0,040	1,250
		Rse+Rsi = 0,17	<b>Dicke gesamt 0,3700</b>	<b>U-Wert 0,40</b>	

<b>IW01 Wand zu unconditioniertem außenluftexp. Stiegenhaus</b>					
bestehend		von Innen nach Außen	Dicke	$\lambda$	d / $\lambda$
Hohlziegelmauerwerk	B		0,3000	0,300	1,000
Gipsputz (1000)	B		0,0200	0,400	0,050
		Rse+Rsi = 0,26	<b>Dicke gesamt 0,3200</b>	<b>U-Wert 0,76</b>	

<b>DS01 Dachschräge hinterlüftet</b>					
bestehend		von Außen nach Innen	Dicke	$\lambda$	d / $\lambda$
Holzboden, Vollholz	B		0,0240	0,160	0,150
Sparren dazw.	B	10,0 %	0,1800	0,120	0,150
Steinwolle MW(SW)-W (30 kg/m³)	B	90,0 %		0,040	4,050
Gipskartonplatte - Flammenschutz (700kg/m³)	B		0,0150	0,210	0,071
		RTo 4,2568 RTu 4,1714 RT 4,2141	<b>Dicke gesamt 0,2190</b>	<b>U-Wert 0,24</b>	
Sparren:	Achsabstand 0,800 Breite 0,080			Rse+Rsi 0,2	

<b>DD01 Außendecke, Wärmestrom nach unten</b>					
bestehend		von Innen nach Außen	Dicke	$\lambda$	d / $\lambda$
Polyolefin-Bodenbelag Basis von PE/PU 1300 kg/m³	B		0,0100	0,190	0,053
Baumit Estriche	B		0,0500	1,400	0,036
ISOVER TRITTSCHALL-DÄMMPLATTE T	B		0,0500	0,033	1,515
HELUZ Ziegeldecke MIAKO 15/50 + 6 (Einzelträger)	B		0,2100	0,530	0,396
		Rse+Rsi = 0,21	<b>Dicke gesamt 0,3200</b>	<b>U-Wert 0,45</b>	

<b>EB01 erdanilegender Fußboden (&lt;=1,5m unter Erdreich)</b>					
bestehend		von Innen nach Außen	Dicke	$\lambda$	d / $\lambda$
Polyolefin-Bodenbelag Basis von PE/PU 1300 kg/m³	B		0,0100	0,190	0,053
Baumit Estriche	B		0,0500	1,400	0,036
ISOVER TRITTSCHALL-DÄMMPLATTE T	B		0,0500	0,033	1,515
HELUZ Ziegeldecke MIAKO 15/50 + 6 (Einzelträger)	B		0,2100	0,530	0,396
		Rse+Rsi = 0,17	<b>Dicke gesamt 0,3200</b>	<b>U-Wert 0,46</b>	

Einheiten: Dicke [m], Achsabstand [m], Breite [m], U-Wert [W/m²K], Dichte [kg/m³],  $\lambda$  [W/mK]  
 \* ... Schicht zählt nicht zum U-Wert \* F ... enthält Flächenbeizung \* B ... Bestandszuschicht  
 RTu ... unterer Grenzwert RTo ... oberer Grenzwert laut ÖNORM EN ISO 6946

## 2.8 ESG-Standards

Im Sinne der Einhaltung der EU Taxonomie-Verordnung (18. Juni 2020) sowie der Standes- und Compliance Regeln sieht der Sachverständige eine Überprüfung der Nachhaltigkeit im Sinne der Klassifizierung der Taxonomie -Verordnung vor. Die Standards „Environment, Social und Governance“ spielen auch im Bereich Immobilienwirtschaft eine Rolle. Die Herausforderungen liegen für die Immobilienbewertung in der Messbarkeit und dem Einfluss der Faktoren auf den Verkehrswert der Immobilie.

Anhand der Abfrage verschiedener Unterlagen kann der Sachverständige die Ansprüche an die Taxonomieverordnung überprüfen. Zum Bewertungszeitpunkt dient diese Abfrage in erster Linie der Datensammlung, ein messbarer Einfluss ist aktuell nicht gegeben. Die Beurteilung der Nachhaltigkeit von Gebäuden steht im Kontext von rechtlichen Rahmenbedingungen und eine Wertauswirkung kann sich je nach Assetklasse unterscheiden.

### Auszugsweiser Überblick über die ESG Kriterien


Environment	Social	Governance
<ul style="list-style-type: none"> <li>•Green Lease</li> <li>•Ressourcenmanagement</li> <li>•erneuerbare Energie</li> <li>•Grünflächen</li> <li>•Nachhaltigkeitsstrategie</li> <li>•CO2 Emissionen</li> <li>...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Inklusion, Barrierefreiheit</li> <li>•Diversität, Mobilität</li> <li>•sozial orientierte Nutzung</li> <li>•Arbeitsschutz</li> <li>•Förderung, soziale Projekte</li> <li>•Anti-Diskriminierung</li> <li>...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Transparenz</li> <li>•Reporting</li> <li>•Compliance</li> <li>•IT Sicherheit</li> <li>•Anti Korruption</li> <li>•Menschenrechte, Verbot Kinderarbeit</li> <li>...</li> </ul>

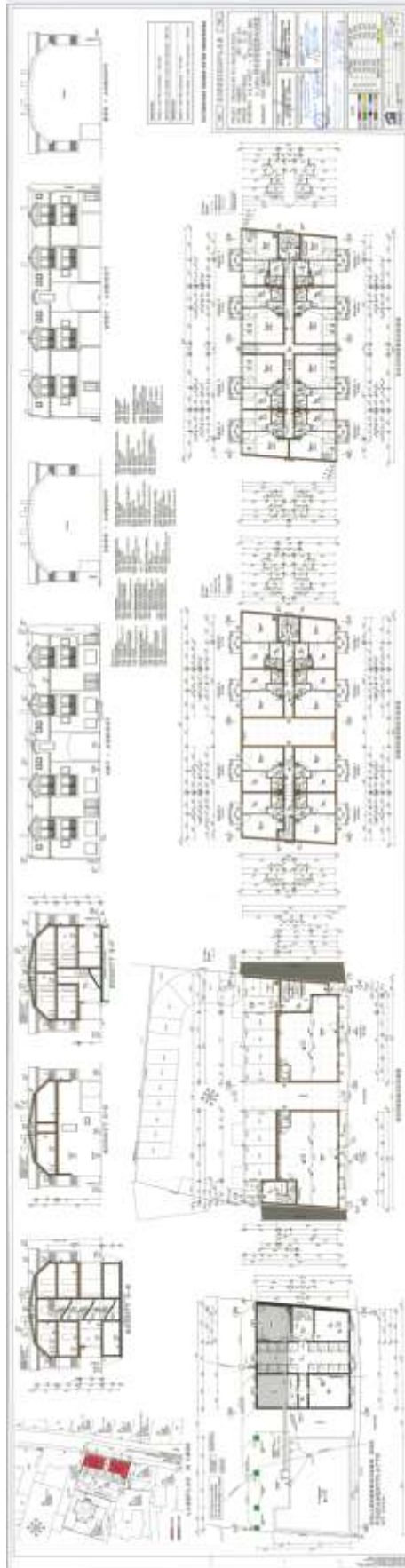
Quelle: eigene Darstellung

Durch das Abfragen von diversen Daten können wertrelevante Aspekte ermittelt werden. Überprüft werden daher Energieausweise, Umweltrisiken, die Infrastruktur, das Vorliegen von Zertifikaten (ÖGNI; BREEAM, u.ä.), Mietverträge, Bewirtschaftungskosten. Ein Teil dieser Datenabfrage erfolgte bisher bereits standardgemäß, wird aber im Zuge der Taxonomieverordnung vertieft.

Diese Datenabfrage dient lediglich der Befundaufnahme. Sollte ein konkreter Werteeinfluss messbar und nachweisbar sein, wird gesondert darauf hingewiesen.

## 2.9 Bestandspläne

ABZUG	EINREICHPLAN	PARIE <i>Gründ</i>																													
<p>PROJEKT: ZINSHAUS MIT KFZ-ABSTELLPLÄTZEN          KAT.GEM.: HIMBERG ✓ GRST. NR.: 876 ✓          STRASSE: HAUPTSTRASSE 42 ✓ EZ. 95 ✓          BAUWERBER: M &amp; M INVEST - u. BETEILIGUNGS GMBH  <b>Fr. CARLA MAURERBAUER</b>          WOHNHAFT: 2325 HIMBERG          HAUPTSTRASSE 44</p>																															
STEMPELGEBÜHR in der Höhe von <i>€ 6,68</i> entrichtet <i>da</i>																															
BAUWERBER <b>M &amp; M Invest und Beteiligungs GmbH</b> Hauptstrasse 44, 2325 Himberg Tel.: 02235/87440 Fax: 02235/87578	GRUNDEIGENTUMER <b>M &amp; M Invest und Beteiligungs GmbH</b> Hauptstrasse 44, 2325 Himberg Tel.: 02235/87440 Fax: 02235/87578																														
BAUFÜHRER: KELLER, AUSSENANLAGE, EINFRIEDUNG Gem. § 30 der NÖ. Bauordnung 1996 Fertigstellung festgestellt. Himberg, am <i>29.6.2011</i> Der Bürgermeister	PLANVERFASSER u. BAUFÜHRER FERTIGHAUS <b>BIEN ZENKER HAUSBAU</b> GmbH & Co. 138663 VELTACH Tel.: 03856/2300-0																														
AMTLICHE VERMERKE Bauplan der Baukommission vorgelegt am <i>12.3.2009</i>																															
Baubewilligung erteilt am <i>23.5.2009</i> Zl. 153-21/2009 Himberg, am <i>23.7.2009</i> Der Bürgermeister																															
<b>LEGENDE</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>ZIEGEL</td><td>BESTAND</td> </tr> <tr> <td>BETON</td><td>ABBRUCH</td> </tr> <tr> <td>STAHLBETON</td><td>IN F90</td> </tr> <tr> <td>HOLZ</td><td>VW SCHUTZ</td> </tr> </table>	ZIEGEL	BESTAND	BETON	ABBRUCH	STAHLBETON	IN F90	HOLZ	VW SCHUTZ	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>NUTZFLÄCHE</th> <th>UMBAUTER RAUM</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>KG</td> <td>184.05m<sup>2</sup></td> <td>672.61m<sup>3</sup></td> </tr> <tr> <td>EG</td> <td>232.31m<sup>2</sup></td> <td>1690.19m<sup>3</sup></td> </tr> <tr> <td>OG</td> <td>336.93m<sup>2</sup></td> <td>1522.14m<sup>3</sup></td> </tr> <tr> <td>DG</td> <td>396.77m<sup>2</sup></td> <td>1579.76m<sup>3</sup></td> </tr> <tr> <td>Σ</td> <td>1150.06m<sup>2</sup></td> <td>5464.70m<sup>3</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>BEBAUTE FLÄCHE</b></td> <td style="text-align: center;"><b>480.17m<sup>2</sup></b></td> </tr> </tbody> </table>			NUTZFLÄCHE	UMBAUTER RAUM	KG	184.05m <sup>2</sup>	672.61m <sup>3</sup>	EG	232.31m <sup>2</sup>	1690.19m <sup>3</sup>	OG	336.93m <sup>2</sup>	1522.14m <sup>3</sup>	DG	396.77m <sup>2</sup>	1579.76m <sup>3</sup>	Σ	1150.06m <sup>2</sup>	5464.70m <sup>3</sup>	<b>BEBAUTE FLÄCHE</b>		<b>480.17m<sup>2</sup></b>
ZIEGEL	BESTAND																														
BETON	ABBRUCH																														
STAHLBETON	IN F90																														
HOLZ	VW SCHUTZ																														
	NUTZFLÄCHE	UMBAUTER RAUM																													
KG	184.05m <sup>2</sup>	672.61m <sup>3</sup>																													
EG	232.31m <sup>2</sup>	1690.19m <sup>3</sup>																													
OG	336.93m <sup>2</sup>	1522.14m <sup>3</sup>																													
DG	396.77m <sup>2</sup>	1579.76m <sup>3</sup>																													
Σ	1150.06m <sup>2</sup>	5464.70m <sup>3</sup>																													
<b>BEBAUTE FLÄCHE</b>		<b>480.17m<sup>2</sup></b>																													
 Hochleitstr. 3 8903 Veltach Tel.: 03856/2300-0	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td rowspan="2" style="width: 15%;">ÄNDERUNG</td> <td style="width: 45%;"></td> <td style="width: 15%;"></td> <td style="width: 25%;">Datum gezeichnet</td> <td style="width: 10%;">Zchn.</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>03.03.09</td> <td>GRASSER</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Legenplan</td> <td style="text-align: center;">Maßstab</td> <td></td> <td>Datum geprüft</td> <td>Zchn.</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1 : 100</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		ÄNDERUNG			Datum gezeichnet	Zchn.			03.03.09	GRASSER	Legenplan	Maßstab		Datum geprüft	Zchn.	1 : 100														
ÄNDERUNG				Datum gezeichnet	Zchn.																										
			03.03.09	GRASSER																											
Legenplan	Maßstab		Datum geprüft	Zchn.																											
	1 : 100																														





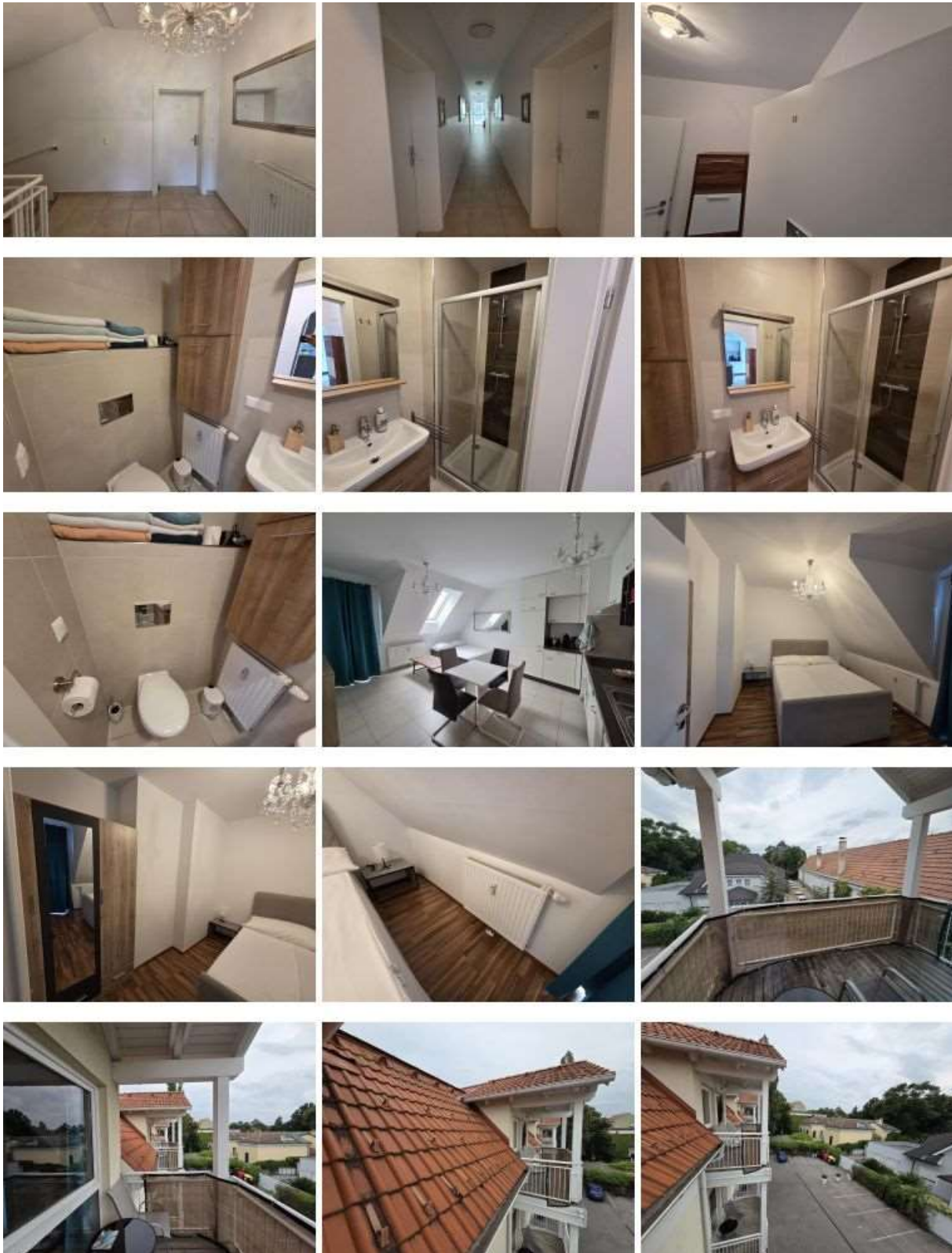




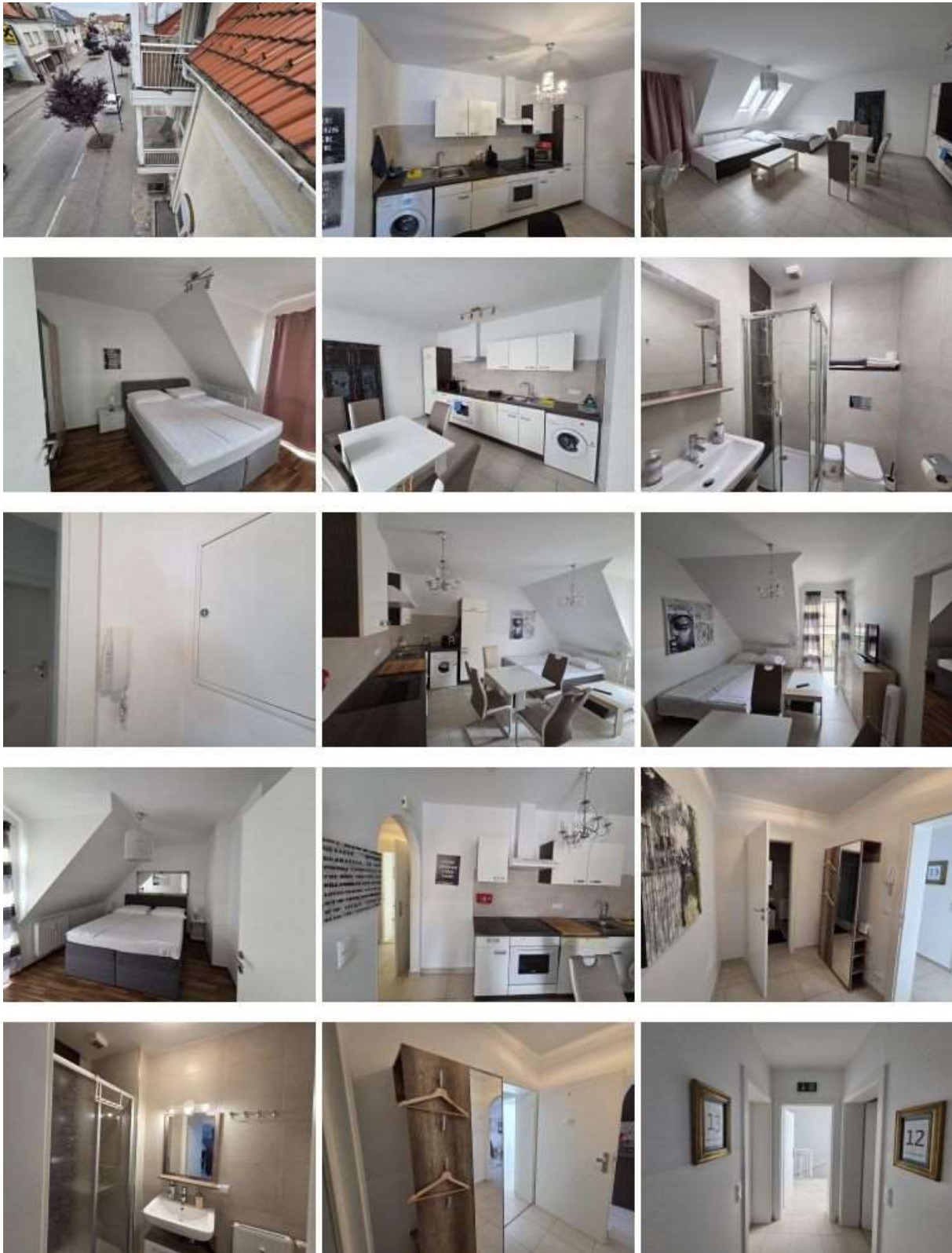
## 2.10 Fotodokumentation

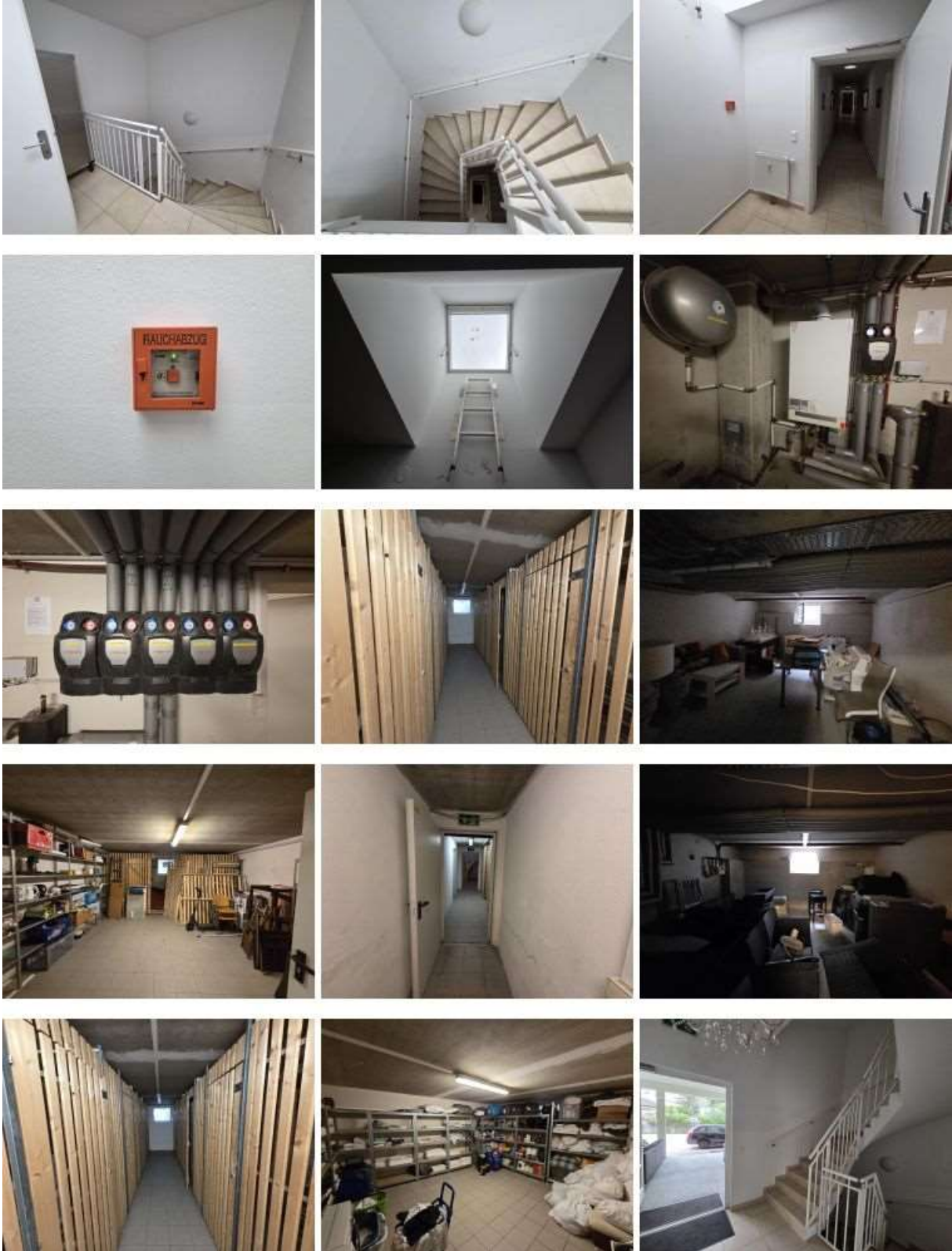












# 3 WERTERMITTLUNG

---

## 3.1 Bewertungsmethodik

---

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der oben beschriebenen Wohnungseigentumseinheiten. Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt. Der Bewertungsvorgang folgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl 1992/150.

Folgende Methode wurde angewendet:

### **Vergleichswertverfahren laut LBG:**

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

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

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

### **Ertragswertverfahren laut LBG:**

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

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

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

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

## 3.2 Bewertung im Ertragswertverfahren

---

Die Bewertung der oben beschriebenen Wohnungseigentumseinheiten (Wohneinheiten samt Stellplätze) erfolgt nach dem Ertragswertverfahren.

Beim Ertragswertverfahren wird ausgehend von der derzeitigen bzw. der erzielbaren Monatsmiete (bei Bestandsfreiheit) der Jahresreinertrag ermittelt und auf die Restnutzungsdauer mit einem bestimmten Liegenschaftszinssatz und dem sich daraus ergebenden Kapitalisierungsfaktor hochgerechnet. Der Jahresreinertrag wird aus dem Jahresrohertrag abzüglich der vermierterseitig zu tragenden Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten ermittelt.

Das Kriterium für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Realbesitz unterworfen ist. Wie im Bankgeschäft gilt der Grundsatz geringes Risiko – kleine Verzinsung, großes Risiko – hohe Verzinsung.

### Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße innerhalb des Ertragswertverfahrens, mittels der die Verbindung zwischen dem Reinertrag und dem Ertragswert hergestellt wird. Die Einflussfaktoren auf den Liegenschaftszinssatz können in drei Kategorien unterteilt werden:

- wirtschaftliche und politische Einflussfaktoren (z.B. Konditionen für Hypotheken und sonstige Baugelder, Besteuerung von Kapital und Grundbesitz und dgl.)
- marktbezogene Einflussfaktoren (z.B. Anbot und Nachfrage für Geschäftsflächen und dgl.)
- objektbezogene Einflussfaktoren (z.B. Grundstücksart und dgl.)

Gemäß der aktuellen ÖNORM B 1802-1:2019-07 ist der Liegenschaftszinssatz wie folgt herzuleiten:

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Investitionen in vergleichbare Liegenschaften üblicherweise erzielbaren Verzinsung. Die Ermittlung des Zinssatzes ist zu begründen und er ist aus der regionalen Immobilienmarktentwicklung zum Bewertungsstichtag abzuleiten.

Zur Plausibilisierung der Wahl des Liegenschaftszinssatzes darf auch auf anerkannte Veröffentlichungen von Richtwerten Bezug genommen werden. Als solche gelten insbesondere Veröffentlichungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs:

**Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen**

Bezug nehmend auf die in den Heften SV 1995/3, 3, berichtigt in SV 1997/2, 21, SV 1999/2, 56, SV 2000/2, 49, SV 2002/1, 25, SV 2003/1, 14, SV 2004/2, 78, SV 2005/3, 170, SV 2006/2, 103, SV 2007/2, 108, SV 2008/2, 73, SV 2009/1, 20, SV 2010/1, 53, SV 2011/3, 172, SV 2012/3, 137, SV 2013/3, 138, SV 2014/2, 115, SV 2015/2, 108, SV 2016/2, 91, SV 2017/2, 86, SV 2018/2, 83, SV 2019/2, 102, SV 2020/2, 88, SV 2021/2, 104, SV 2022/2, 90 und SV 2023/1, 7 veröffentlichten Empfehlungen wird nach Rücksprache mit den Landesverbänden mitgeteilt, dass folgende abgeänderte und ergänzte Kapitalisierungszinssätze empfohlen werden.

**Zusammenfassende EMPFEHLUNG:**

LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	5,0 – 6,5 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 – 6,5 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 – 7,0 %	5,0 – 7,5 %	5,5 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %
Industrielliegenschaft	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,5 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

**HINWEIS:**

Führt in Einzelfällen (zB bei Wertermittlungen in Hochpreisregionen) die Anwendung von in den empfohlenen Bandbreiten liegenden Kapitalisierungszinssätzen zu keinen marktkonformen Ergebnissen, ist die dadurch verursachte Anwendung abweichender Prozentsätze nachvollziehbar zu begründen.

Die empfohlenen Kapitalisierungszinssätze entsprechen im Sinne der ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftszinssätzen (für den Verkehrswert/Marktwert).

Renditekennzahlen konnten mangels konkreter Vergleichstransaktionen im Vergleichsverfahren gemäß § 4 LBG nicht ermittelt werden. Unter Berücksichtigung der reichhaltigen Erfahrung des Sachverständigen, der durchgeführten Marktrecherche sowie unter Berücksichtigung der Lage, der Objektart, der Ausstattung sowie der mietvertraglichen Situation wird eine marktkonforme Bruttorendite in einer Bandbreite von 4,00% und 5,00% gesehen. Der Liegenschaftszinssatz wird daher folgend retrograd mit 3,65% angesetzt, was einer nachhaltigen Bruttoanfangsrendite von 4,75% entspricht.

**Restnutzungsdauer:**

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Diese Art der Restnutzungsdauerfeststellung ist nicht mit einer linearen Abschreibung, wie es bei der steuerlichen Abschreibung gebräuchlich ist, gleichzusetzen. Es ist in der Praxis bei entsprechenden konstanten Rahmenbedingungen sogar wahrscheinlich, dass sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer von einem Jahr auf das andere nicht in Einjahres-sprüngen verändert. Bei geänderten Rahmenbedingungen kann die Restnutzungsdauer jedoch nicht nur geringer werden, sondern auch steigen.

Gemäß Literatur wird üblicherweise von folgenden Gesamtnutzungsdauern ausgegangen:

Bauliche Anlage	Besonderheiten	Wirtschaftliche GND in Jahren Bienert	Wirtschaftliche GND in Jahren Kranewitter
Wohn- und Geschäftsgebäude	Miet- und Eigentumswohngebäude	50-80	60-70
	gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude	50-80	
	sozialer Wohnbau		50-60
	Wohn- und Geschäftsgebäude in besonderer städtischer Ausführung (z.B. aus der Gründerzeit)	100-120	

### Vervielfältiger:

Um den Ertragswert zu berechnen, wird der Mieterertrag abzüglich Leerstandsrisiko und nicht auf die Mieter umlegbare Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten mit einem Vervielfältiger multipliziert, der sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer ergibt.

### Bodenwert:

Die Ertragswertformel zeigt, dass der Bodenwert in einem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen diskontierten Wertanteil im Ertragswertverfahren berücksichtigt wird. Bei sehr langer Restnutzungsdauer ist der Wertanteil des Bodens vernachlässigbar. Selbstständig nutzbare Teilflächen sind jedoch gesondert im Sinne des § 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz (Vergleichswertverfahren) zu berücksichtigen.

Ab welcher Restnutzungsdauer der Bodenwertanteil am Ertragswert vernachlässigt werden kann, ist zu verproben. Es zeigt sich, dass die allgemeine Aussage, dass ab einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren die Vervielfältiger jenen für die unendliche Restnutzungsdauer (annähernd) gleich sein, doch zu differenzieren ist. Neben der Restnutzungsdauer ist auch die Höhe des Bodenwertanteils am Ertragswert maßgebend.

Ergibt die Verprobung einen vernachlässigbaren Wertanteil des Bodenwertes am Ertragswert, so kann das vereinfachte Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen. Jedenfalls sind Vervielfältiger, die mehr als 5,00% von jenen mit unendlicher Restnutzungsdauer abweichen, zu berücksichtigen.

Herleitung Bodenwert:

NR	PLZ	Jahr	EZ	Typ	Fläche	Kaufpreis	Preis/m <sup>2</sup>
1	2325	2024	1697	Bauland	494,00m <sup>2</sup>	€ 245.000,00	€ 495,95 / m <sup>2</sup>
2	2326	2023	417	Bauland	726,00m <sup>2</sup>	€ 360.000,00	€ 495,87 / m <sup>2</sup>
3	2130	2023	40	Bauland	500,00m <sup>2</sup>	€ 275.000,00	€ 550,00 / m <sup>2</sup>
4	2130	2024	46	Bauland	576,40m <sup>2</sup>	€ 260.000,00	€ 451,08 / m <sup>2</sup>
5	2325	2025	1723	Bauland	890,00m <sup>2</sup>	€ 489.500,00	€ 550,00 / m <sup>2</sup>
6	2325	2024	2020	Bauland	770,00m <sup>2</sup>	€ 425.000,00	€ 551,95 / m <sup>2</sup>
7	2325	2024	682	Bauland	400,00m <sup>2</sup>	€ 170.000,00	€ 425,00 / m <sup>2</sup>
8	2325	2023	66	Bauland	74,00m <sup>2</sup>	€ 37.000,00	€ 500,00 / m <sup>2</sup>
9	2325	2024	575	abbr. Gebäude	1.453,00m <sup>2</sup>	€ 560.000,00	€ 385,41 / m <sup>2</sup>
10	2326	2023	585	Bauland	744,00m <sup>2</sup>	€ 409.200,00	€ 550,00 / m <sup>2</sup>
11	2326	2024	295	Bauland	416,00m <sup>2</sup>	€ 150.000,00	€ 360,58 / m <sup>2</sup>

Anpassung Vergleichspreise:

NR	Preis/m <sup>2</sup>	Größe	Lage	Alter	Vergleichspreis € / m <sup>2</sup>	Adresse
1	€ 495,95 / m <sup>2</sup>	-5%	0%	2%	€ 481,07 / m <sup>2</sup>	Gärtnerieweg 7 2325 Himberg
2	€ 495,87 / m <sup>2</sup>	0%	5%	4%	€ 540,50 / m <sup>2</sup>	Franz Jäncklgasse 27 2326 Maria-Lanzendorf
3	€ 550,00 / m <sup>2</sup>	-5%	5%	4%	€ 572,00 / m <sup>2</sup>	Südtirolerstraße 8 2326 Lanzendorf
4	€ 451,08 / m <sup>2</sup>	-5%	5%	2%	€ 460,10 / m <sup>2</sup>	Südtirolerstraße 4 2326 Lanzendorf
5	€ 550,00 / m <sup>2</sup>	0%	0%	0%	€ 550,00 / m <sup>2</sup>	Gärtnerieweg 14 2325 Himberg
6	€ 551,95 / m <sup>2</sup>	0%	5%	2%	€ 590,59 / m <sup>2</sup>	Tannhäuser-Ring 3B 2325 Himberg
7	€ 425,00 / m <sup>2</sup>	-5%	0%	2%	€ 412,25 / m <sup>2</sup>	Feldgasse 23 2325 Himberg
8	€ 500,00 / m <sup>2</sup>	-15%	0%	4%	€ 445,00 / m <sup>2</sup>	Hintere Ortsstr. 2 2325 Himberg
9	€ 385,41 / m <sup>2</sup>	5%	5%	2%	€ 431,66 / m <sup>2</sup>	Am alten Markt 65 2325 Himberg
10	€ 550,00 / m <sup>2</sup>	0%	5%	4%	€ 599,50 / m <sup>2</sup>	Johann Vollnhofer-Straße 4 2326 Maria-Lanzendorf
11	€ 360,58 / m <sup>2</sup>	-5%	5%	2%	€ 367,79 / m <sup>2</sup>	Bahnstraße 20 2326 Maria-Lanzendorf

Aufgrund der relativ stabilen Entwicklung der Bodenpreise wird die Anpassung aufgrund des Alters entgegen dem Immobilienpreisspiegel der WKO mit 2,00% pro Jahr angesetzt. Der Bodenwert wird im Zuge der Bewertung anhand der bewertungsgegenständlichen Nutzwerte aufgeteilt. Die gesamte Grundstücksfläche beträgt 1.016,00m<sup>2</sup>, bewertungsgegenständlich sind 854/1167 Nutzwerte, folglich wird eine anteilige Grundstücksgröße im Ausmaß von 743,50m<sup>2</sup> als Basis herangezogen. Der Bodenwert wird aufgrund der erhobenen Vergleichspreise mit € 500,00 / m<sup>2</sup> zum Ansatz gebracht.

Berechnung Ertragswert:

Mieteinnahmen pro Monat		€ 8.237,52
<b>Mieteinnahmen pro Jahr</b>		
		<b>€ 98.850,24</b>
Abschlag für Bewirtschaftung in € / m <sup>2</sup>	€ 15,00 / m <sup>2</sup>	€ 9.814,80
Abschlag für Leerstellungsrisiko in Prozent der jährlichen Mietsumme	3,00%	€ 2.965,51
<b>Jahresreinertrag</b>		<b>€ 86.069,93</b>
<b>Bodenwert</b>		
Bodenwert in € / m <sup>2</sup>	Grundstücksfläche	Bodenwert
€ 500,00	743,50 m <sup>2</sup>	€ 371.749,79
Bodenwertverzinsung		3,65%
abzüglich Bodenwertverzinsung		€ 13.568,87
<b>Gebäudereinertrag</b>		<b>€ 72.501,07</b>
<b>Vervielfältiger</b>		
Restnutzungsdauer (Jahre)	55	
Kapitalisierungszinssatz	3,65%	
Vervielfältiger	23,58	
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>		<b>€ 1.709.575,13</b>
<b>zuzüglich Bodenwert</b>		<b>€ 371.749,79</b>
<b>Ertragswert</b>		<b>€ 2.081.324,91</b>
<b>Ertragswert gerundet</b>		<b>€ 2.081.000,00</b>
Bruttorendite	4,75%	
m <sup>2</sup>	654,32 m <sup>2</sup>	€ 3.180,40 / m <sup>2</sup>

Der Ertragswert der gegenständlichen Anteile (Blf.Nr. 41-73, Top 1-16 und Kellerabteil 1-16 sowie Kfz Abstellplatz 19-27 und 32-39) beträgt € 2.081.000,00.

### 3.3 Verkehrswert

---

Der berechnete Wert entspricht erhobenen Vergleichswerten tatsächlich verkaufter und zum Verkauf angebotener Objekte.

Unter Berücksichtigung der Marktlage wird der Verkehrswert daher aus dem Ertragswert abgeleitet und beträgt wie folgt:

Ertragswert	€ 2.081.324,91
Ertragswert gerundet	€ 2.081.000,00
<b>Verkehrswert</b>	<b>€ 2.081.000,00</b>

## 4 GUTACHTEN


---

Der gerundete Verkehrswert von 854/1167 Anteilen (Bif.Nr. 41-73, Top 1-16 und Kellerabteil 1-16 sowie Kfz Abstellplatz 19-27 und 32-39) an der Liegenschaft EZ 95, Gst.Nr. 876, KG 05207 Himberg, BG Schwechat mit der Adresse Hauptstraße 42, 2325 Himberg bei Wien beträgt zum Bewertungsstichtag wie folgt:

<b>Verkehrswert</b>	<b>€ 2.081.000,00</b>
---------------------	-----------------------

Wien, am 07. Oktober 2025

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Dr. Max Wohlgemuth, MAS, MRICS

# 5 ALTERNATIVES BEWERTUNGSSZENARIO BEHERBERGUNGSBETRIEB - IM ERTRAGSWERTVERFAHREN

Alternativ erfolgt zudem auftragsgemäß eine Bewertung unter der Annahme, dass die gegenständliche Liegenschaft weiterhin als Beherbergungsbetrieb genutzt wird.

Es erfolgten keine Vergleiche zwischen dem Zustand des Objektes bei Errichtung und dem aktuellen Zustand sowie keine Überprüfung des konsensgemäßen Zustandes.

Auftragsgemäß wird die Flächenbasis gemäß den durch den Auftraggeber übermittelten Unterlagen als Bewertungsbasis herangezogen. Nachmessungen des Nutzflächenausmaßes an Ort und Stelle wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht vorgenommen. Der gefertigte Sachverständige stützt sich auftragsgemäß auf die vorliegende, nachvollziehbare Flächenangabe des Auftraggebers.

## Mietvertragliche Situation

Gemäß der Information des Auftraggebers setzen sich die Umsatzzahlen für die Periode 07.24-06.25 wie folgt zusammen:

Umsätze Himberg Residence, Hauptstraße 42, 2325 Himberg 07.24- 06.25		
	Betrag	%
Booking	258.109,00 €	66,3%
Direkt (Firmen und Individuelle Gäste)	94.544,36 €	24,3%
Airbnb	16.762,50 €	4,3%
Rezeption (Barzahlungen)	15.262,31 €	3,9%
Expedia	3.156,26 €	0,8%
Homepage	1.199,93 €	0,3%
<b>Gesamt</b>	<b>389.035,00 €</b>	

Buchungen	1.710,00 €
Übernachtungen	4.375,00 €
Auslastung	0,76 €
AVR	88,92 €

Diese Zahlen können durch den Sachverständigen nicht überprüft werden und bilden auftragsgemäß die Bewertungsgrundlage. Weiters wurden dem Sachverständigen der Jahresabschluss 2024 zur Verfügung gestellt. Gemäß Pachtvertrag beginnt der Vertrag mit 01.07.2024, demnach handelt es sich hierbei um ein halbes Geschäftsjahr. Der Umsatz beläuft sich gemäß Jahresabschluss 2024 auf € 172.807,75. Weiters wurde ein Bilanzverlust in der

Höhe von € 24.067,15 generiert. Für die Periode 07.25-06.26 rechnet der Pächter gemäß Umsatzprognose mit einem Jahresumsatz in der Höhe von € 515.250,00. Dieser Umsatz wird als deutlich überhöht und nicht nachhaltig erzielbar angesehen.

Gemäß Pachtvertrag setzt sich der Pachtgegenstand wie folgt zusammen:

#### **I. Pachtobjekt:**

1. Der Verpächter verpachtet dem Pächter das in der Hauptstraße Nr. 42, in 2325 Himberg bei Wien befindliche Gebäude inkl. Inhalt und Außenbereich, sowie der dazugehörigen Parkplätze, zum Zweck des Betriebes eines Gästehauses.
2. Das Pachtobjekt besteht aus den folgenden Räumlichkeiten und sonstigen Flächen: Haus mit 16 Wohnungen, sämtliche Nebenräume, Kellerräume, Außenflächen inkl. Parkplätzen und Außenbereich für Gäste.

Das Objekt dient aktuell der Kurzzeitvermietung. Die Pachtdauer läuft gemäß Vertrag bis 30.06.2034. Gemäß Auftraggeber kann das Pachtverhältnis aufgrund der internen Konstellation theoretisch jederzeit aufgekündigt werden. Das Gutachten gilt nur unter dieser Voraussetzung.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich 16 Einheiten im Eigentum der HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a) befinden, diese haben großteils zwei Betten bzw. teilweise mehr Betten. Hierzu wird zudem auf das Schreiben der Bezirkshauptmannschaft verwiesen (siehe Anhang), dieses bezieht sich auf den Rückzug des Antrags auf Betriebsanlagengenehmigung für einen Beherbergungsbetrieb in der Betriebsart „Apartmentvermietung“, es ergeht folgende Information an den Betreiber:

*Gemäß § 1 Abs. 1 Z 8 der 2. Genehmigungsfreistellungsverordnung sind Beherbergungsbetriebe, die folgende Voraussetzungen erfüllen, von der Genehmigungspflicht befreit:*

- a) Es werden höchstens 30 Gästebetten zur Verfügung gestellt und*
- b) für die Betriebsanlage werden ausschließlich Gebäude verwendet, die entweder nur der Beherbergung oder zusätzlich zur Beherbergung keinen anderen Zwecken als den privaten Wohnzwecken des Betriebsanlageneinhabers oder ausschließlich anderen gewerblichen Zwecken dienen, und*
- c) die Betriebsanlage umfasst keine Einrichtungen gemäß § 1 Abs. 4 Bäderhygienegesetz – BHygG, BGBl. Nr. 254/1976, und*
- d) es werden an Beherbergungsgäste höchstens Speisen in Form eines Frühstücks oder kleinen Imbisses verabreicht*

*Wenn alle Voraussetzungen erfüllt werden, ist keine Betriebsanlagengenehmigung erforderlich.*

Im Zuge der Besichtigung wurde festgestellt, dass die Zimmer teilweise mehr als zwei Betten aufweisen, dies widerspricht somit dem Schreiben der Bezirkshauptmannschaft. Im Zuge der Einschätzung geht der Sachverständige demnach von 16 Zimmern und 30 Betten aus.

Der monatliche Pachtzins beträgt gemäß Vertrag netto € 11.000,00. Der Pachtvertrag wurde zwischen wirtschaftlich verbundenen Unternehmen vereinbart. Aufgrund dessen geht der Sachverständige auftragsgemäß von einer Bestandsfreiheit aus, das Gutachten gilt nur unter dieser Voraussetzung. Sollten sich andere Umstände herausstellen, behält sich der Sachverständige das Recht vor das Gutachten dahingehend anzupassen.

Auf Basis dieser Kennzahlen sowie weiteren Erfahrungswerten, einer umfangreichen Marktrecherche und Kennzahlen herrschender Literatur (insb. HypZert-Studie, Bewertung von Beherbergungsimmobilen, Sept. 2024) wird die Pacht wie folgt hergeleitet:

### Kennzahlen HypZert-Studie:

Kennzahlen Betrieb	
Übliche Apartmentpreise	Long Stay: ab ca. 900 €/Apartment/Monat bis über 4.000 €/Apartment/Monat; Short Stay: vergleichbar mit Hotelpreisen
Auslastung	70–90 % (im Jahresmittel)
RevPAR	40–130 €
Doppelbelegungsfaktor	1,1–1,8
Gross Operating Profit (GOP)	40–65 % vom Nettoumsatz
Betreibergewinn	10–20 % vom Nettoumsatz
Umsatzverteilung	Logis/Sonstiges-Verhältnis je nach Umfang der Nebenbereiche 80/20 bis 95/5
Kennzahlen Bewertung	
Pachtansätze	25–40 % vom Nettoumsatz (inklusive Inventar)
Marktübliche Pachten	600–1.300 €/Apartment/Monat (inklusive Inventar)
x-fache RoE (Core-Objekte)	18- bis 24-fache
x-fache RoE	14- bis 20-fache
Bruttorendite (Core-Objekte)	4,25–5,50 %
Bruttorendite	5,00–7,00 %

Quelle: HypZert Fachgruppe Hospitality (Januar 2024)

### Herleitung erzielbare Pacht:

Als Basis werden ausschließlich die Einheiten im Eigentum der HIMBERG EINS GmbH (FN 562921a) herangezogen:

Anzahl Zimmer	16
Erzielbare ARR	€ 90,00 / Zimmer
Erzielbare Auslastung	70%
Erzb. Logisumsatz	€ 367.920,00
Anteil Logis am Jahresumsatz	100%
Erzb. Jahresnettoumsatz	€ 367.920,00
Pachtansatz in %	35%

**Erzb. Pacht p.a.**  
**Erzb. Pacht / Zimmer / Monat**

**€ 128.772,00**  
**€ 670,69 / Zimmer**

Die im Ertragswertverfahren zum Ansatz kommende, nachhaltig erzielbare Pacht wird daher mit € 128.772,00 p.a. zum Ansatz gebracht, dies entspricht einer Pacht pro Zimmer pro Monat i.H.v. rd. € 670,00.

In Bezug auf die Instandhaltungskosten wird von einer marktüblichen Konstellation ausgegangen, dass der Eigentümer lediglich für Angelegenheiten an Dach & Fach zuständig ist.

### **Ertragswertverfahren laut LBG:**

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

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

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

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

**Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt nach dem Ertragswertverfahren.**

Beim Ertragswertverfahren wird ausgehend von der derzeitigen bzw. der erzielbaren Monatsmiete (bei Bestandsfreiheit) der Jahresreinertrag ermittelt und auf die Restnutzungsdauer mit einem bestimmten Liegenschaftszinssatz und dem sich daraus ergebenden Kapitalisierungsfaktor hochgerechnet. Der Jahresreinertrag wird aus dem Jahresrohertrag abzüglich der vermietetseitig zu tragenden Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten ermittelt.

Das Kriterium für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Realbesitz unterworfen ist. Wie im Bankgeschäft gilt der Grundsatz geringes Risiko – kleine Verzinsung, großes Risiko – hohe Verzinsung.

Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße innerhalb des Ertragswertverfahrens, mittels der die Verbindung zwischen dem Reinertrag und dem Ertragswert hergestellt wird. Die Einflussfaktoren auf den Liegenschaftszinssatz können in drei Kategorien unterteilt werden:

- wirtschaftliche und politische Einflussfaktoren (z.B. Konditionen für Hypotheken und sonstige Baugelder, Besteuerung von Kapital und Grundbesitz und dgl.)
- marktbezogene Einflussfaktoren (z.B. Anbot und Nachfrage für Geschäftsflächen und dgl.)
- objektbezogene Einflussfaktoren (z.B. Grundstücksart und dgl.)

Gemäß der aktuellen ÖNORM B 1802-1:2019-07 ist der Liegenschaftszinssatz wie folgt herzuleiten:

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Investitionen in vergleichbare Liegenschaften üblicherweise erzielbaren Verzinsung. Die Ermittlung des Zinssatzes ist zu begründen und er ist aus der regionalen Immobilienmarktentwicklung zum Bewertungsstichtag abzuleiten.

Zur Plausibilisierung der Wahl des Liegenschaftszinssatzes darf auch auf anerkannte Veröffentlichungen von Richtwerten Bezug genommen werden. Als solche gelten insbesondere Veröffentlichungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs:

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

**HINWEIS:**

Führt in Einzelfällen (zB bei Wertermittlungen in Hochpreisregionen) die Anwendung von in den empfohlenen Bandbreiten liegenden Kapitalisierungszinssätzen zu keinen marktkonformen Ergebnissen, ist die dadurch verursachte Anwendung abweichender Prozentsätze nachvollziehbar zu begründen.

Die empfohlenen Kapitalisierungszinssätze entsprechen im Sinne der ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftszinssätzen (für den Verkehrswert/ Marktwert).

Renditekennzahlen konnten mangels konkreter Vergleichstransaktionen im Vergleichswertverfahren gemäß § 4 LBG nicht ermittelt werden. Unter Berücksichtigung der

reichhaltigen Erfahrung des Sachverständigen, der durchgeführten Marktrecherche sowie unter Berücksichtigung der Lage, der Objektart, der Ausstattung sowie der mietvertraglichen Situation wird eine marktkonforme Bruttorendite in einer Bandbreite von 5,00% und 7,00% gesehen. Der Liegenschaftszinssatz wird daher folgend retrograd mit 5,55% angesetzt, was einer nachhaltigen Bruttoanfangsrendite von 6,50% entspricht.

Restnutzungsdauer:

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Diese Art der Restnutzungsdauerfeststellung ist nicht mit einer linearen Abschreibung, wie es bei der steuerlichen Abschreibung gebräuchlich ist, gleichzusetzen. Es ist in der Praxis bei entsprechenden konstanten Rahmenbedingungen sogar wahrscheinlich, dass sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer von einem Jahr auf das andere nicht in Einjahressprüngen verändert. Bei geänderten Rahmenbedingungen kann die Restnutzungsdauer jedoch nicht nur geringer werden sondern auch steigen.

Gemäß Literatur wird üblicherweise von folgenden Gesamtnutzungsdauern ausgegangen:

Bauliche Anlage	Besonderheiten	Wirtschaftliche GND in Jahren Bienert	Wirtschaftliche GND in Jahren Kranewitter
Wohn- und Geschäftsgebäude	Miet- und Eigentumswohngebäude	50-80	60-70
	gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude	50-80	
	sozialer Wohnbau		50-60
	Wohn- und Geschäftsgebäude in besonderer städtischer Ausführung (z.B. aus der Gründerzeit)	100-120	

Vervielfältiger:

Um den Ertragswert zu berechnen, wird der Mieterertrag abzüglich Leerstandsrisiko und nicht auf die Mieter umlegbare Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten mit einem Vervielfältiger multipliziert, der sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer ergibt.

Bewirtschaftungskosten:

In Bezug auf die Bewirtschaftungskosten geht der Sachverständige von einem marktüblichen Dach & Fach Vertrag aus, dies spiegelt sich im getroffenen Ansatz wider.

Bodenwert:

Die Ertragswertformel zeigt, dass der Bodenwert in einem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen diskontierten Wertanteil im Ertragswertverfahren berücksichtigt wird. Bei sehr langer Restnutzungsdauer ist der Wertanteil des Bodens vernachlässigbar. Selbstständig nutzbare Teilflächen sind jedoch gesondert im Sinne des § 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz (Vergleichswertverfahren) zu berücksichtigen.

Ab welcher Restnutzungsdauer der Bodenwertanteil am Ertragswert vernachlässigt werden kann, ist zu verproben. Es zeigt sich, dass die allgemeine Aussage, dass ab einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren die Vervielfältiger jenen für die unendliche Restnutzungsdauer (annähernd) gleich sein, doch zu differenzieren ist. Neben der Restnutzungsdauer ist auch die Höhe des Bodenwertanteils am Ertragswert maßgebend.

Ergibt die Verprobung einen vernachlässigbaren Wertanteil des Bodenwertes am Ertragswert, so kann das vereinfachte Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen. Jedenfalls sind Vervielfältiger, die mehr als 5,00% von jenen mit unendlicher Restnutzungsdauer abweichen, zu berücksichtigen.

Herleitung Bodenwert:

Vergleichspreise:

NR	PLZ	Jahr	EZ	Typ	Fläche	Kaufpreis	Preis/m <sup>2</sup>
1	2325	2024	1697	Bauland	494,00m <sup>2</sup>	€ 245.000,00	€ 495,95 / m <sup>2</sup>
2	2326	2023	417	Bauland	726,00m <sup>2</sup>	€ 360.000,00	€ 495,87 / m <sup>2</sup>
3	2130	2023	40	Bauland	500,00m <sup>2</sup>	€ 275.000,00	€ 550,00 / m <sup>2</sup>
4	2130	2024	46	Bauland	576,40m <sup>2</sup>	€ 260.000,00	€ 451,08 / m <sup>2</sup>
5	2325	2025	1723	Bauland	890,00m <sup>2</sup>	€ 489.500,00	€ 550,00 / m <sup>2</sup>
6	2325	2024	2020	Bauland	770,00m <sup>2</sup>	€ 425.000,00	€ 551,95 / m <sup>2</sup>
7	2325	2024	682	Bauland	400,00m <sup>2</sup>	€ 170.000,00	€ 425,00 / m <sup>2</sup>
8	2325	2023	66	Bauland	74,00m <sup>2</sup>	€ 37.000,00	€ 500,00 / m <sup>2</sup>
9	2325	2024	575	abbr. Gebäude	1.453,00m <sup>2</sup>	€ 560.000,00	€ 385,41 / m <sup>2</sup>
10	2326	2023	585	Bauland	744,00m <sup>2</sup>	€ 409.200,00	€ 550,00 / m <sup>2</sup>
11	2326	2024	295	Bauland	416,00m <sup>2</sup>	€ 150.000,00	€ 360,58 / m <sup>2</sup>

Anpassung Vergleichspreise:

NR	Preis/m <sup>2</sup>	Größe	Lage	Alter	Vergleichspreis € / m <sup>2</sup>	Adresse
1	€ 495,95 / m <sup>2</sup>	-5%	0%	2%	€ 481,07 / m <sup>2</sup>	Gärtnereweg 7 2325 Himberg
2	€ 495,87 / m <sup>2</sup>	0%	5%	4%	€ 540,50 / m <sup>2</sup>	Franz Jäncklgasse 27 2326 Maria-Lanzendorf
3	€ 550,00 / m <sup>2</sup>	-5%	5%	4%	€ 572,00 / m <sup>2</sup>	Südtirolerstraße 8 2326 Lanzendorf
4	€ 451,08 / m <sup>2</sup>	-5%	5%	2%	€ 460,10 / m <sup>2</sup>	Südtirolerstraße 4 2326 Lanzendorf
5	€ 550,00 / m <sup>2</sup>	0%	0%	0%	€ 550,00 / m <sup>2</sup>	Gärtnereweg 14 2325 Himberg
6	€ 551,95 / m <sup>2</sup>	0%	5%	2%	€ 590,59 / m <sup>2</sup>	Tannhäuser-Ring 3B 2325 Himberg
7	€ 425,00 / m <sup>2</sup>	-5%	0%	2%	€ 412,25 / m <sup>2</sup>	Feldgasse 23 2325 Himberg
8	€ 500,00 / m <sup>2</sup>	-15%	0%	4%	€ 445,00 / m <sup>2</sup>	Hintere Ortsstr. 2 2325 Himberg
9	€ 385,41 / m <sup>2</sup>	5%	5%	2%	€ 431,66 / m <sup>2</sup>	Am alten Markt 65 2325 Himberg
10	€ 550,00 / m <sup>2</sup>	0%	5%	4%	€ 599,50 / m <sup>2</sup>	Johann Vollnhofer-Straße 4 2326 Maria-Lanzendorf
11	€ 360,58 / m <sup>2</sup>	-5%	5%	2%	€ 367,79 / m <sup>2</sup>	Bahnstraße 20 2326 Maria-Lanzendorf

Aufgrund der relativ stabilen Entwicklung der Bodenpreise wird die Anpassung aufgrund des Alters entgegen dem Immobilienpreisspiegel der WKO mit 2,00% pro Jahr angesetzt. Der Bodenwert wird im Zuge der Bewertung anhand der bewertungsgegenständlichen Nutzwerte aufgeteilt. Die gesamte Grundstücksfläche beträgt 1.016,00m<sup>2</sup>, bewertungsgegenständlich sind 854/1167 Nutzwerte, folglich wird eine anteilige Grundstückgröße im Ausmaß von 743,50m<sup>2</sup> als Basis herangezogen. Der Bodenwert wird aufgrund der erhobenen Vergleichspreise mit € 500,00 / m<sup>2</sup> zum Ansatz gebracht.

Berechnung Ertragswert:

Mieteinnahmen pro Monat		€ 10.731,00	
<b>Mieteinnahmen pro Jahr</b>			
		<b>€ 128.772,00</b>	
Abschlag für Bewirtschaftung in € / m <sup>2</sup>		€ 12,00 / m <sup>2</sup>	€ 7.851,84
Abschlag für Leerstellungsrisiko in Prozent der jährlichen Mietsumme		5,00%	€ 6.438,60
<b>Jahresreinertrag</b>		<b>€ 114.481,56</b>	
<b>Bodenwert</b>			
Bodenwert in € / m <sup>2</sup>	Grundstücksfläche	Bodenwert	
€ 500,00	743,50 m <sup>2</sup>	€ 371.749,79	
Bodenwertverzinsung		5,55%	
abzüglich Bodenwertverzinsung			€ 20.632,11
<b>Gebäudereinertrag</b>		<b>€ 93.849,45</b>	
<b>Vervielfältiger</b>			
Restnutzungsdauer (Jahre)		55	
Kapitalisierungszinssatz		5,55%	
Vervielfältiger		17,09	
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>		<b>€ 1.603.887,05</b>	
<b>zuzüglich Bodenwert</b>		<b>€ 371.749,79</b>	
<b>Ertragswert</b>		<b>€ 1.975.636,83</b>	
<b>Ertragswert gerundet</b>		<b>€ 1.976.000,00</b>	
<b>Bruttorendite</b>			
		6,52%	
<b>m<sup>2</sup></b>			
	654,32 m <sup>2</sup>		€ 3.019,93 / m <sup>2</sup>

# 6 ANHANG

---

Pachtvertrag:

## Pachtvertrag

Zwischen:

**Himberg Eins GmbH, Hauptstraße 42, 2325 Himberg bei Wien  
(Verpächter)**

Und

**R&J Services GmbH (in Gründung), Hauptstraße 42, 2325 Himberg  
bei Wien  
(Pächterin)**

Wird folgender Pachtvertrag geschlossen:

### **I. Pachtobjekt:**

1. Der Verpächter verpachtet dem Pächter das in der Hauptstraße Nr. 42, in 2325 Himberg bei Wien befindliche Gebäude inkl. Inhalt und Außenbereich, sowie der dazugehörigen Parkplätze, zum Zweck des Betriebes eines Gästehauses.
2. Das Pachtobjekt besteht aus den folgenden Räumlichkeiten und sonstigen Flächen: Haus mit 16 Wohnungen, sämtliche Nebenräume, Kellerräume, Außenflächen inkl. Parkplätzen und Außenbereich für Gäste.

### **II. Pachtdauer:**

1. Das Pachtverhältnis beginnt am 01.07.2024

- 1 -

## Pachtvertrag:

2. Es wird fest abgeschlossen bis zum 30.6.2034. Das Pachtverhältnis kann durch eingeschriebenen Brief mit einer Frist von sechs Monaten gekündigt werden, erstmals zum Ende des Pachtverhältnisses. Erfolgt keine Kündigung, so verlängert sich das Pachtverhältnis jeweils um ein weiteres Jahr.
3. Dem Pächter wird das Recht eingeräumt, eine Verlängerung der Pachtzeit um 5 Jahre zu verlangen. Dieses Recht muss spätestens sechs Monate vor Ende des laufenden Pachtzeitraums ausgeübt werden.
4. Der Pächter ist zur Unterverpachtung, Untervermietung, Übertragung an Dritte berechtigt.
5. Abgesehen von der Beendigung des Pachtvertrages gemäß Ziffer 2 ist der Verpächter zu einer außerordentlichen Kündigung berechtigt, wenn der Pächter mit der Zahlung mindestens einer Pachtzinsrate ganz oder teilweise länger als 3 Monate nach schriftlicher Zahlungsaufforderung im Rückstand bleibt, der Pächter wesentlichen Vertragsbestimmungen nicht nachkommt, obgleich er schriftlich gemahnt wurde, der Pächter den Gewerbebetrieb einstellt oder über das Vermögen des Pächters Insolvenzverfahren eröffnet wird.
6. Dem Pächter steht u.a. in folgenden Fällen ein außerordentliches Kündigungsrecht zu:
  - Wenn der Verpächter das Pachtobjekt trotz schriftlicher Aufforderung nicht in einem zu dem vertragsmäßigen Zweck geeigneten Zustand erhält.
  - Beim Tod des Ehegatten des Pächters mit einer Frist von drei Monaten zum Quartalsende.
  - Wenn der Verpächter das Objekt verkauft, wird der Pachtvertrag nicht aufgekündigt. Er muss vom neuen Besitzer zu denselben Bedingungen übernommen werden.
7. Daneben steht dem Pächter das einmalige außerordentliche Kündigungsrecht zu, das Pachtverhältnis

Pachtvertrag:

mit einer Frist von drei Monaten auf das Ende des ersten Pachtjahres zu kündigen.

8. Bis zum Ablauf von drei Monaten nach dem Tod des Pächters hat der Ehegatte des Pächters das Recht, den Eintritt in den Pachtvertrag zu erklären.

### III. Pachtzins

1. Der Pachtzins beträgt monatlich 11'000.-- Euro zuzüglich der jeweils geltenden Mehrwertsteuer.
2. Im Falle einer wesentlichen Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse findet eine Neufestsetzung der Pacht statt.

### IV. Pachtzahlung

1. Die Pacht ist bis zum 10 Werktag jedes Monates an den Verpächter zahlbar.
2. Die Zahlungen gehen direkt an folgende Konten zur Abdeckung der entsprechenden Hypotheken:  
In den ersten 7 Monaten wird die Pacht für die Bezahlung der laut Beilage A, ausstehenden Zahlungen verwendet. Der Pächter schließt mit den entsprechenden Firmen Vereinbarungen für Ratenzahlungen, entsprechend der Möglichkeiten laut Umsatz.
3. Bei Zahlungsverzug des Pächters ist der Verpächter berechtigt, für jede schriftliche Mahnung pauschalisierte Mehrkosten in Höhe von EUR 20.—sowie Verzugszins in Höhe von 5% p.a. geltend zu machen. Der Verpächter wird vom Pächter jeweils über die geleisteten Zahlungen informiert. Am Ende des Jahres bei Erneuerung der Hypothek wird die Pacht neu verhandelt. Sie kann die Summe des Hypothekarzinses inkl. Abzahlung nicht überschreiten.

- 3 -

Pachtvertrag:

## V. Lasten und Betriebskostenverteilung

1. Der Pächter trägt alle auf Grundstück und Gebäude ruhenden öffentlichen Lasten. Dazu gehören Steuern und Gebühren, Gebäude- und Gebäudehaftpflicht. Die Hypothekarzinsen werden nach Rückzahlung der offenen Posten Liste lauf Beilage, von der Pacht direkt den entsprechenden Geldinstituten überwiesen.
2. Der Pächter trägt alle auf dem Gewerbebetrieb ruhenden öffentlichen Lasten. Dies sind insbesondere Kosten für Heizung und Strom, Gas, Wasser und Abwasser, Gebühren für Müllabfuhr, Straßen- und Kaminreinigung
3. Der Pächter übernimmt die Kosten für folgende Versicherungen:
  - Haftpflichtversicherung, die das Risiko aus dem Betrieb deckt.
  - Feuerversicherung für Mobiliar, Warenvorräte und technische Einrichtungen
  - Einbruch-Diebstahl Versicherung
  - Wasserschadenversicherung

## VI. Inventar/Betriebseinrichtung

1. Der Pächter hat das Inventar und die gesamten Betriebseinrichtungen zu erhalten und entsprechend der Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft auf seine Kosten zu ersetzen. Die Ergänzung des fehlenden Inventars gehen zu Lasten des Verpächters.
2. Der Pächter ist befugt, über einzelne Inventarstücke im Rahmen eines ordnungsgemäßen Geschäftsbetriebes zu verfügen. Ausgesonderte Gegenstände sind auf Kosten des Pächters zu ersetzen.

- 4 -

Pachtvertrag:

## VII. Instandhaltung

1. Die Instandhaltung des Pachtobjektes wird während der Dauer des Pachtvertrages wie folgt geregelt:
  - Notwendige Ausbesserungen und Erneuerungen am Gebäude trägt der Verpächter.
  - Instandhaltung von Türen, Fenstern, Glasscheiben, Schlössern, Rollläden, Toiletten, Wasser-, Gas-, und elektrischen Installationen trägt der Pächter
  - Instandhaltung von Heizungsanlagen, Entlüftungsanlagen, sowie der vorhandenen maschinellen Anlagen trägt der Pächter, deren Ersatz der Verpächter
  - Die Kosten für einen angemessenen Außenanstrich des Gebäudes trägt der Verpächter
  - Schönheitsreparaturen innerhalb des Gebäudes, wie Maler- und Tapezierarbeiten, trägt der Pächter.
  - Die Pflicht zum Schneeräumen auf dem gesamten Areal sowie dem Bürgersteig obliegt dem Pächter.
2. Sobald Reparaturen notwendig werden, hat der Pächter dies dem Verpächter unverzüglich anzuzeigen. Die Beseitigung von Schäden, für die der Pächter selbst wegen eigenen Verschuldens oder wegen Verschuldens seiner Angestellten oder Gäste aufzukommen hat, hat er selbst unverzüglich auf seine Kosten vorzunehmen.
3. Reparaturen, für die der Verpächter die Kosten zu tragen hat, dürfen nicht ohne sein Einverständnis in Auftrag gegeben werden.
4. Bauliche Ausführungen, die ohne Schäden für das Grundstück nicht unterbleiben können oder durch die Behörde angeordnet sind oder der Verbesserung der Inneneinrichtung oder des Grundstückes dienen, hat der Pächter während der Vertragsdauer ohne Entschädigung hierfür zu dulden.

- 5 -

Pachtvertrag:

5. Der Pächter kann bauliche Veränderungen in den Innenräumen ohne die Genehmigung des Verpächters auf eigene Kosten vornehmen.

### **VIII. Übernahme von Inventar und Warenvorräten**

1. Das gesamte Inventar wird vom Pächter übernommen, der Preis ist in der Pacht enthalten. Die nötigen Reparaturen und Instandstellungskosten, laut Beilage „Offene Posten Liste) in Höhe von ca. 14'500.-- Euro gehen zu Lasten des Pächters. Sie werden mit den Pachtzahlungen verrechnet.

### **IX. Eintritt in bestehende Verpflichtungen**

1. Der Pächter tritt in die nachstehenden bestehenden Verpflichtungen ein und übernimmt folgende Verträge:
  - Putzarbeiten.....13.—EUR / Std
  - Wäscheservice.....1,30 EUR / Kg

### **X. Auflagen von Behörden**

Bauliche Auflagen, mit denen der Pächter während der Pachtdauer seitens einer Behörde beschwert wird und die für die Weiterführung des Betriebes notwendige Voraussetzung sind, hat der Verpächter auf seine Kosten zu erfüllen bzw. dem Pächter die entsprechenden notwendigen Aufwendungen zu ersetzen.

### **XI. Besichtigungsrecht**

Der Verpächter hat das Recht, das Pachtobjekt nach vorheriger Vereinbarung mit dem Pächter während der üblichen Geschäftsstunden zu besichtigen, um sich vom Zustand des Pachtobjekt zu überzeugen.

- 6 -

Pachtvertrag:

## XII. Beendigung des Pachtverhältnisses

1. Der Pächter hat die Pachtsache bei Beendigung des Pachtverhältnisses zu verlassen und in gutem Zustand zu übergeben.
2. Der Pächter hat dem Verpächter sämtliche, auch nachgemachte, Schlüssel zu übergeben
3. Bzgl. der Übergabe des Pachtobjekts, Schlüssel und der Einigung über die eventuell gegebene Werterhöhung des Pachtobjekts wird ein Übergabeprotokoll erstellt.

## XIII. Sonstige Bestimmungen

1. Der vorliegende Vertrag stellt das gesamte Übereinkommen der Vertragsparteien dar.
2. Stillschweigende, mündliche oder schriftliche Nebenabreden wurden nicht getroffen. Änderungen oder Ergänzungen sind nur wirksam, wenn sie schriftliche getroffen werden.
3. Im Übrigen gelten die Vorschriften des BGB
4. Dieser Vertrag wurde in 2 Exemplaren ausgefertigt. Je ein Original für jede Partei.

## XIV. Erfüllungsort / Gerichtsstand

Die Parteien vereinbaren Sankt Pölten als Gerichtsstand und Erfüllungsort ihrer gegenseitigen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag.

Himberg, den .....

25.6.2024



- 7 -

Pachtvertrag:

Unterschrift des Verpächters: Firma Himberg Eins GmbH, Hauptstraße  
42, 2325 Himberg bei Wien

Dominique P. Hiltbrunner.....

Unterschrift des Pächters: Firma R&J Services GmbH (in Gründung),  
Hauptstraße 42, 2325 Himberg bei Wien

Raphael S. Hiltbrunner.....  


/Beilage A

**BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT BRUCK AN DER LEITHA**  
 Fachgebiet Anlagenrecht  
 2460 Bruck an der Leitha, Fischamender Straße 10  
 Außenstelle: 2320 Schwechat, Hauptplatz 4



Bezirkshauptmannschaft Bruck an der Leitha, 2460

R+J Services GmbH  
 Hauptstraße 42  
 2325 Himberg

BLW2-BA-1870/002  
 Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Beilagen

E-Mail: [anlagen.bhbl@noel.gv.at](mailto:anlagen.bhbl@noel.gv.at)  
 Fax: 02162/9025-23231 Bürgerservice: 02742/9005-9005  
 Internet: [www.noel.gv.at](http://www.noel.gv.at) - [www.noel.gv.at/datenschutz](http://www.noel.gv.at/datenschutz)

Bezug	Bearbeitung	(0 21 62) 9025 Durchwahl	Datum
	Julia Mainx	23252	17. Juni 2025

Betrifft

R+J Services GmbH; 2325 Himberg bei Wien, Hauptstraße 42; kurzfristige und langfristige Vermietung von Apartments

Sehr geehrte Damen und Herren!

Aufgrund des Rückzugs des Antrags auf Betriebsanlagengenehmigung für einen Beherbergungsbetrieb in der Betriebsart „Apartmentvermietung“ ergeht folgende Information an den Betreiber.

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 8 der 2. Genehmigungsfreistellungsverordnung sind Beherbergungsbetriebe, die folgende Voraussetzungen erfüllen, von der Genehmigungspflicht befreit:

- Es werden höchstens 30 Gästebetten zur Verfügung gestellt und
- für die Betriebsanlage werden ausschließlich Gebäude verwendet, die entweder nur der Beherbergung oder zusätzlich zur Beherbergung keinen anderen Zwecken als den privaten Wohnzwecken des Betriebsanlageninhabers oder ausschließlich anderen gewerblichen Zwecken dienen, und
- die Betriebsanlage umfasst keine Einrichtungen gemäß § 1 Abs. 4 Bäderhygienegesetz – BHygG, BGBl. Nr. 254/1976, und
- es werden an Beherbergungsgäste höchstens Speisen in Form eines Frühstücks oder kleinen Imbisses verabreicht

Wenn alle Voraussetzungen erfüllt werden, ist keine Betriebsanlagengenehmigung erforderlich.

Davon unabhängig sind allfällige Änderungen des Nutzungszweckes gegenüber der erteilten Baubewilligung und die Einhaltung der OIB Richtlinien gemäß der NÖ BO 2014 von der Marktgemeinde Himberg als zuständige Baubehörde zu

- 2 -

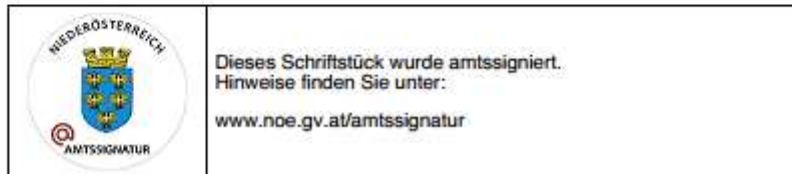
beurteilen.

Ergeht an:

1. Marktgemeinde Himberg, Hauptstraße 38, 2325 Himberg

Für den Bezirkshauptmann

M a i n x





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.: 153-21/2009

Himberg, am 23.3.2009

## BESCHIED

Über Ansuchen (Antrag gem. § 14 NÖ BO 1996) der **M & M Invest- und Beteiligungs GmbH**, in **2325 Himberg, Hauptstraße 44**, vom 4.3.2009, und aufgrund des Ergebnisses der Vorprüfung gem. § 20 der NÖ BO 1996 am 21.1.2009, des Lokalausweises gem. § 21 der NÖ BO 1996 vom 12.3.2009, 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

## BAUBEWILLIGUNG

für die Errichtung eines „Zinshauses mit KFZ-Abstellplätzen“ (Wohn- und Geschäftshaus)

auf der Parz.: 876

EZ.: 95

KG.: Himberg

in **2325 Himberg, Hauptstraße 42**

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 Fassung 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.

Die Schmutzwässer sind in das öffentliche Kanalsystem einzuleiten.

Die gesamte Hauskanalisation ist gemäß Ö-Norm B 2501, B 2503, B 2504, EN 1610 herzustellen. **Der ordnungsgemäß verlegte Kanal ist vor dem Verfüllen der Kanalkünnette von der Marktgemeinde Himberg abnehmen zu lassen.**

Sämtliche Anlagen zum Sammeln von Abwässern und Niederschlagswässern Kanaleinlauf- sowie -putzschächte und die Kanalrohrleitungen sind flüssigkeitsdicht herzustellen. Vor Inbetriebnahme sind sämtliche Anlagenteile, auch die bestehende Kanalisation, an welche der Neubau angeschlossen wird, einer Dichtheitsprobe zu unterziehen. Über deren anstandslosen Verlauf ist bei Fertigstellung ein Attest der ausführenden Firma der Baubehörde vorzulegen. Diesem Attest sind die **Druckprobenprotokolle** beizulegen.

Gem. § 30 der NÖ Bauordnung 1996  
Fertigstellung festgestellt.

Himberg, am 29.6.2011

Der Bürgermeister

M:\Bauverhandlungen\2009\März\Be M&M.doc

Verwaltungsabgabe  
bez. am 24.3.2009



2.  
Im Putzschacht des Abwasserkanals ist unmittelbar nach der Straßengrundgrenze eine Rückstauklappe einzubauen.
3.  
Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage ist herzustellen.
4.  
Folgende Befunde sind vorzulegen:
  - Sicherheitsprotokoll über die Elektroinstallationen ✓
  - Kaminbefunde
  - Dichtheitsbescheinigung über die Kanalleitungen in Form eines Druckprobenprüfprotokolls ✓
5.  
Die Befestigung der Verkehrsflächen einschließlich der auf diesen befindlichen Schachtabdeckungen ist entsprechend der zu erwartenden Verkehrslast (Einsatzfahrzeuge) zu dimensionieren.
6.  
Die Deckenuntersichten im Bereich der Hofdurchfahrt und Stellplätze sowie Müllplatz und Hauszugang sind mit nicht brennbaren Wärmedämmplatten zu verkleiden. Hierüber ist ein Einbaunachweis zu erbringen. ✓
7.  
Die Verglasung der Belichtungsflächen in den Gängen des OG und im Bereich des DG sind aus Sicherheitsglas und in brandhemmender Bauart auszuführen. Hierüber sind Einbaunachweise vorzulegen. ✓ 10.12.09
8.  
Für die Belichtungsflächen der Gänge sind Öffnungsvorrichtungen mit händischer Auslösung für Rauch- und Wärmeabzug herzustellen. Die Öffnungseinrichtungen hierfür sind normgemäß auszuführen. Dies gilt auch für den Öffnungsmechanismus der Brandrauchentlüftung im „Stiegenhaus-Nord“.
9.  
Die Stahlstützen im Bereich der Stellplätze sind auch gegen seitlichen Anfahren zu dimensionieren.
10.  
Alle im Inneren gelegenen Sanitärräume sind ins Freie zu entlüften.
11.  
Verbleibendes nachbauseitiges Mauerwerk ist ordnungsgemäß entsprechend der übrigen Fassadengestaltung zu verputzen.
12.  
In den Bereichen der geplanten Standorte für die Feuerlöscher sind jeweils Schaumlöscher (S9) bereitzustellen. Zusätzlich ist im Keller vor dem Technikraum im Stiegenhausvorraum ein Schaumlöscher bereitzustellen.

M:\Bauverhandlungen\2009\März\Be M&M.doc

13.  
Die Standorte der Feuerlöscher sind als solche zu kennzeichnen, die Feuerlöscher sind alle zwei Jahre nachweislich auf Funktionstüchtigkeit überprüfen zu lassen
14.  
In den Stiegenhäusern und den Gängen sind unbrennbare Bodenbeläge vorzusehen.
15.  
Der Bauführer für den Keller ist der Baubehörde vor Baubeginn bekanntzugeben. ✓
16.  
Der Zugang zu den Kehrmöglichkeiten der Kamine ist einvernehmlich mit dem zuständigen Rauchfangkehrermeister festzulegen und auszuführen.
17.  
Vor Baubeginn ist hinsichtlich des Zustandes der Nachbarobjekte im Bereiche des unterkellerten Bauteiles eine Beweissicherung im Beisein eines Vertreters der Nachbarliegenschaft durchzuführen. Hierüber ist ein Protokoll zu verfassen. ✓
18.  
Sollten für die Geschäfte an der Gebäudeaussenwand zu den Stellplätzen Oberlichten als zusätzliche Belichtung vorgesehen werden, so sind diese aus unbrennbarem Material in zumindest brandhemmender Bauweise auszuführen. **Entsprechende Nachweise sind vorzulegen.**  
→ Siehe Verleumdungssicherheitsplan-Bestätigung
19.  
Die Geländerungen der Balkone sind aus unbrennbarem Material auszuführen.
20.  
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 **Lagebestätigung**  
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 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 Lokalausweises festgestellt wird, benützt werden.

N:\Bauverhandlungen\2009\März\Be M&M.doc

Die Verfahrenskosten betragen:

Sachverständigenkosten (gem. § 76 AVG 1991) 6/2 Stunden .....	€	396,00
Barauslagen (gem. § 76 AVG 1991) .....	€	125,40
Verwaltungsabgabe (gem. LG 3800/2-3) .....	€	654,05
Kommissionsgebühren (gem. LG 3860/2-2) .....	€	18,90
Zusammen .....	€	<u>1.194,35</u>

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

**BEGRÜNDUNG**

Nachdem das Bauvorhaben 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. sowie der Lokalausweis 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, aus der gemäß LGBl. 3860/2-0 in der geltenden Fassung vorgeschriebenen Kommissionsgebühr und aus den bei der Genehmigung aufgelaufenen Barauslagen (€ 66,00 pro begonnener halber Stunde Sachverständigengebühr, € 112,20 für die Vergebüfung der Einreichunterlagen und € 13,20 für die Vergebüfung 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 € 0,36, in Ihrem Fall ein Höchstbetrag von € 654,05. An Kommissionsgebühr ist pro Amtsperson für jede begonnene halbe Stunde € 9,45 vorzuschreiben.

**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 € 13,20 zu vergebühren.



Der Bürgermeister:

Erich Klein

M:\Bauverfahren\2009\März\Be M&amp;M.doc