



Architekt

Dipl.Ing.Horst Jäger

Allg. beeid. u. gerichtl. zert. Sachverständiger

1010 Wien Rotenturmstraße 5 - 9

T+43(1)533 67 35

e-mail: rrp@rrp.at

4 S 57/26y
JÄ/Mb 2026-07-29
1652-26-1049

SACHVERSTÄNDIGEN-GUTACHTEN

betreffend

Konkurs

LIPA Projektentwicklungs GmbH
Friedmannngasse 29/1, 1160 Wien

FN 575963f

Anteil 1/1

Hans Hruschkagasse 19, 2325 Himberg
GST-Nr. 2125/2, EZ 442
KG 05207 Himberg, Bezirksgericht Schwechat

Antragstellerin: Dr. Andrea Simma
Masseverwalterin
Landstraßer Hauptstraße 58/7
1030 Wien

Lokaltermin: 24. Juli 2026

JÄ A

I. ALLGEMEINES

1) Auftrag

Schriftlich erteilter Auftrag am 25.06.2026 von Frau Dr. Andrea Simma, Masseverwalterin, Landstraßer Hauptstraße 58/7, 1030 Wien, zur Ermittlung des Verkehrswertes des 1/1-Anteils der Liegenschaft 2325 Himberg, Hans Hruschkagasse 19, mit der GST-Nr. 2125/2, EZ 442, KG 05207 Himberg, Bezirksgericht Schwechat.

2) Zweck

Das Gutachten wurde von Frau Dr. Andrea Simma in Auftrag gegeben zur Verkehrswertermittlung des 1/1-Anteils der gegenständlichen Gewerbeliegenschaft samt sich dem darauf befindlichen Rohbaus, betreffend das Konkursverfahren der LIPA Projektentwicklungs GmbH, Friedmanngasse 29/1, 1160 Wien, FN 575963f; HG Wien 4 S 57/26y.

3) Bewertungstichtag

Als Bewertungstichtag wird der Juli 2026 angesetzt.

Die örtliche Besichtigung fand am 24.07.2026, in der Zeit von 14:00 Uhr bis 15:30 Uhr, statt.

Bei dieser Besichtigung waren anwesend:

Antragstellerin: Dr. Andrea Simma

Gläubigerbank – Erste Bank: Franz Schulter

Sachverständiger: Arch. Dipl.-Ing. Horst Jäger

Die Liegenschaft war frei zugänglich, das sich darauf befindliche Gewerbeobjekt teilweise.

4) Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Grundbuchsauszug vom 24.07.2026
- Lokalausweis am 24.07.2026
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Marktgemeinde Himberg
- Bewertungsgutachten Michael Mittermüller vom 10.01.2022
- Google Maps
- Wikipedia
- Immobilienpreisspiegel Gewinn Mai 2026
- Immobilienpreisspiegel WKO 2026
- ImmoNetZT
- Bodenpreise AT
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter, 7. Auflage
- „Der Wert von Immobilien“ – Seiser/Kainz
- Eigene Archivunterlagen des Sachverständigen

5) Vollständigkeitserklärung

Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung bezüglich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der übermittelten Unterlagen und Informationen und ist nicht verpflichtet, die Vollständigkeit und Richtigkeit der übermittelten Unterlagen und Informationen zu überprüfen und / oder zu bestätigen oder Original-Unterlagen zu prüfen.

Der Auftraggeber erklärt, dass er sämtliche ihm bekannte Informationen und Unterlagen, welche für die Bewertung der Liegenschaft von Relevanz sind bzw. sein könnten, an den gefertigten Sachverständigen übermittelt hat und ihm keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen oder Umstände bekannt sind.

6) Bewertungsvoraussetzungen

Die Währungsbeträge sind in EURO angegeben.

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise zum Stichtag Gültigkeit. Das Gutachten stellt ausschließlich auf die Marktverhältnisse zum Stichtag dieses Gutachtens ab. Mögliche Änderungen der Marktverhältnisse werden und können daher auch nicht berücksichtigt werden. Nach dem Stichtag eintretende Änderungen der Marktverhältnisse und daraus folgend einzelne Bewertungsparameter müssten erforderlichenfalls zu einer Neubewertung führen.

Festgestellt wurde ausschließlich der Wert der gegenständlichen Liegenschaft. Eine Zusicherung, dass diese frei von Schäden oder sonstigen Mängel ist, kann nicht gegeben werden.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Der Wertermittlung, sowie der rechtlichen Bewertung wurden ausschließlich Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend bei einer örtlichen Besichtigung anlässlich der Befundaufnahme, sowie aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.

Im Verkehrswert ist die Umsatzsteuer nicht enthalten.

Die Wertermittlung erfolgt geldlastenfrei, also ohne Berücksichtigung von Pfandrechten und unabhängig von deren Grundbuchseintrag. Die Wertermittlung erfolgt in der Annahme, dass Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontaminationen oder auch andere, die Liegenschaft entwertenden Altbodenverhältnisse, nicht vorhanden sind. Darüber hinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse wurden durch den Sachverständigen nicht vorgenommen.

Flächen-, Raum- oder sonstige Maßnahmen wurden aus den übergebenen Unterlagen übernommen und nicht mit der Natur verglichen. Eigene Vermessungen oder Messungen durch den Sachverständigen waren nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Haftung für die Richtigkeit der übernommenen Maßnahmen wird daher von Sachverständigen nicht vorgenommen und wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Eine Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen, der Konsensmäßigkeit und einer rechtmäßigen Nutzung der Liegenschaft wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich rechtlichen Bestimmungen, einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Es wurde davon ausgegangen, dass die Räumlichkeiten allen relevanten und gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz. Die Einsichtnahme in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Baubehörde war auftragsgemäß nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme.

Eine rechtliche Prüfung von Kaufverträgen, Mietverträgen, Pachtverträgen und sonstigen Nutzungsverträgen, von Bewirtschaftungsverträgen, von

Nebenvereinbarungen, außerbücherlichen Rechten und Lasten der Liegenschaft und dergleichen waren nicht Gegenstand des Auftrages.

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.

Das Gutachten wurde auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zur Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige daher ausdrücklich eine Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine Neubewertung vor.

7) Haftung des Sachverständigen

Der Sachverständige weist darauf hin, dass er dem Auftraggeber für Vermögensschäden aufgrund von leichter Fahrlässigkeit ausschließlich bis zu dem in der abgeschlossenen Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung angeführten Betrag in der Höhe von € 1,3 Mio. haftet.

Das vorliegende Gutachten wurde mit größter Sorgfalt und gewissenhaft nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausführung und unter Beachtung der getroffenen Vereinbarungen erstellt.

Der Sachverständige haftet nicht für Änderungen der Markverhältnisse und sich daraus ändernden Parametern der Bewertung.

Sollte eine Vorlage des Gutachtens bei Behörden und Ämtern beabsichtigt sein, weist der Sachverständige darauf hin, dass jegliche Haftung in Bezug auf dessen Anerkennung ausgeschlossen wird und der Gutachtensauftrag und dessen Erfüllung dadurch nicht berührt werden.

Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen.

Dritte können gegenüber dem Sachverständigen aus diesem Vertrag und aus den unter Zugrundlegung dieses Vertrages gefertigten Gutachten keine Rechte geltend machen.

8) Sonstiges

Das Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, seine Rechte aus dem Sachverständigen-Vertrag an Dritte abzutreten.

9) Unabhängigkeit des Sachverständigen

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er die Wertermittlung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt.

II. BESCHREIBUNG

1) Überregional

Himberg ist eine Marktgemeinde im Wiener Becken mit 8403 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2026) im Bezirk Bruck an der Leitha in Niederösterreich.

Geografie

Himberg liegt wenige Kilometer südlich von Wien im Industrieviertel in Niederösterreich. Die Gemeinde wird vom Kalten Gang durchflossen.

Die Fläche der Marktgemeinde umfasst 47,65 Quadratkilometer. Davon sind 76 Prozent landwirtschaftliche Nutzfläche und 6 Prozent der Fläche sind bewaldet.

Bei Velm liegt das Münchendorfer Seenland mit seinen Badeteichen. Dieses besteht aus Wochenendhaussiedlungen in Münchendorf und südwestlich von Velm aus den Siedlungen Badeseen, Bauersee, Blahasee, Fasanensee, Kienersee, Neuhofersee und Schneidergrabensee. Bei Pellendorf liegen die Wochenendsiedlungen Badensee und Kafkasee.

Gemeindegliederung

Das Gemeindegebiet umfasst die Ortschaften (in Klammern Einwohnerzahl Stand 1. Jänner 2026^[3]):

Gutenhof (Dorf; 36)

Himberg (Markt; 5857)

Pellendorf (Dorf; 696)

Velm (Dorf; 1814)

Fasanensee (Dorf)^[4]

Die Gemeinde besteht aus den Katastralgemeinden Gutenhof, Himberg, Pellendorf und Velm.

Nachbargemeinden

Maria-Lanzendorf	Lanzendorf	Zwölfaxing
Achau (<u>Bez. Mödling</u>)		Rauchenwarth
Münchendorf (Bez. Mödling)		Ebergassing
Trumau (Bez. Baden)	Moosbrunn	Gramatneusiedl

2) Statistik

Staat:	 Österreich
Land:	 Niederösterreich
Politischer Bezirk:	Bruck an der Leitha
Kfz-Kennzeichen:	BL (seit 2017; alt: WU)
Fläche:	47,65 km ²
Koordinaten:	48° 4' 53" N, 16° 26' 16" O
Höhe:	172 m ü. A.
<u>Einwohner</u> :	8.403 (1. Jän. 2026)
<u>Bevölkerungsdichte</u> :	176 Einw. pro km ²
<u>Postleitzahl</u> :	2325
<u>Vorwahlen</u> :	02235, 02234 (Velm)
<u>Gemeindekennziffer</u> :	3 07 32
Adresse der Gemeindeverwaltung:	Hauptstraße 38 2325 Himberg
Website:	www.himberg.gv.at/

3) Gemeinde Infrastruktur Himberg

- In der Gemeinde gibt es drei Kindergärten,^[15] eine Volksschule, eine Neue Mittelschule^[16], eine Polytechnische Schule und eine Musikschule.
- Die Polizeiinspektion Himberg befindet sich in der Wiener Straße 20a, sie ist somit als einzige Polizeiinspektion für alle drei Ortsteile der Gemeinde zuständig. Darüber hinaus ist sie auch für die Gemeinden Zwölfaxing und Rauchenwarth rayonszuständig.
- Des Weiteren befindet sich in allen drei Ortsteilen Himbergs jeweils eine Freiwillige Feuerwehr. Sie arbeiten größtenteils unabhängig voneinander. Spezielle Veranstaltungen und Übungen werden aber weitestgehend gemeinsam abgehalten.
 Die Feuerwehr Himberg hat ihr Feuerwehrhaus in der Gutenhoferstraße 32, auf der sieben Feuerwehrfahrzeuge und knapp 70 aktive Mitglieder ihren ehrenamtlichen Dienst versehen. Im Schnitt werden von der Feuerwehr Himberg rund 300 Einsätze jährlich absolviert.
 Die Freiwillige Feuerwehr Pellendorf ist in der Lanzendorferstraße 21 situiert. Auf ihr sind fünf Fahrzeuge stationiert, wovon zwei ehemalige Fahrzeuge der Feuerwehr Himberg sind. Der Mannschaftsstand beträgt rund 50 Mitglieder. Die Wettkampfgruppe, die in der Feuerwehr Pellendorf besteht, wurde im Juli 2015 Landessieger im Wettkuppeln.
 Die Feuerwehr Velm befindet sich in der Velmerstraße 24. Im Feuerwehrhaus sind vier Feuerwehrfahrzeuge stationiert.
- Die Rettungsstelle Himberg ist eine Zweigstelle des Roten Kreuzes Schwechat. Auf ihr ist ein Rettungswagen stationiert.
- Zusätzlich wird durch das Rote Kreuz Schwechat eine First-Responder-Gruppe geleitet, welche aus ehrenamtlichen Sanitätern mit Wohnsitz in der Gemeinde Himberg besteht, die in ihrer Freizeit zu Rettungseinsätzen im Gemeindegebiet mit ihrem privaten PKW alarmiert werden. Dies soll die Zeit zwischen Alarmierung und Eintreffen des Rettungswagens am Einsatzort durch professionelle Ersthelfer überbrücken. Unter anderem sind die Sanitäter mit einem Notfallrucksack und einem Defibrillator ausgestattet.

4) Verkehr

Der Bahnhof Himberg liegt an der Ostbahn. Der Bahnhof wurde 2025 abgerissen und neu errichtet.

An das Straßennetz ist Himberg an die Mannersdorfer Straße angeschlossen, die halbkreisförmig östlich um Himberg herumgeführt wird.

Diese wiederum mündet am Knoten Schwechat in die Ödenburger Straße. – Es ist dies der Zubringer zur Schnellstraße S1, die die A2 Südautobahn mit der A4 Ostautobahn verbindet.

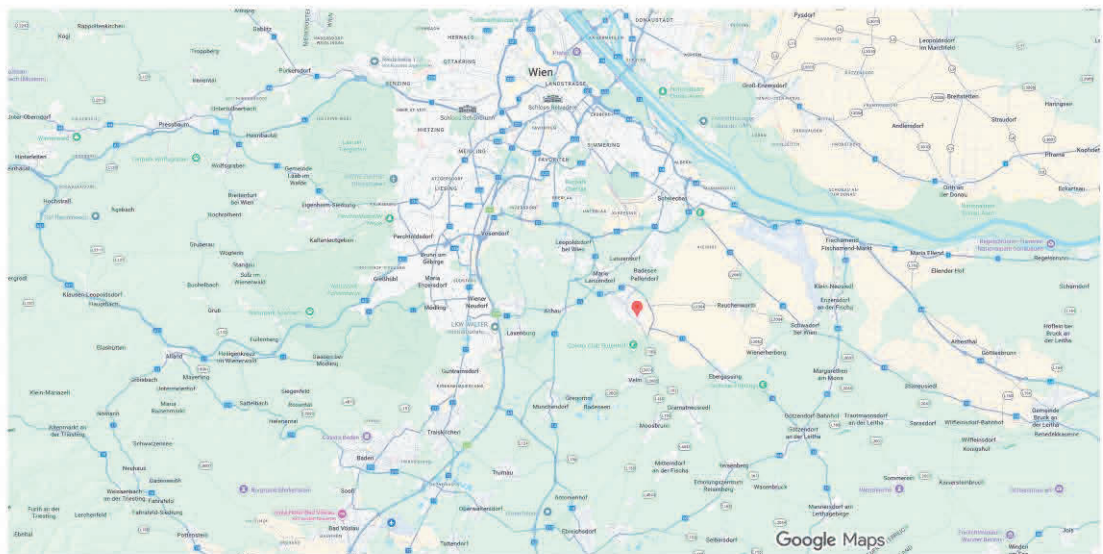
Somit ist Himberg sehr gut an das überregionale Straßennetz angeschlossen.

24.07.26, 11:20

Hans Hruschkagasse 19 - Google Maps

Google Maps

Hans Hruschkagasse 19



Kartendaten © 2026 Google, GeoBasis-DE/BKG (©2009) 2 km

III. 2325 HIMBERG, HANS HRUSCHKAGASSE 19, EZ 442, KG 05207 HIMBERG, BEZIRKSGERICHT SCHWECHAT

1) Grundbuchsauszug EZ 442 vom 24.07.2026



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 05207 Himberg
BEZIRKSGERICHT Schwechat

EINLAGEZAHL 442

Letzte TZ 122/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
2125/2 GST-Fläche * 954
Bauf.(10) 415
Sonst(50) 539 Hans Hruschkagasse 19

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

1 a 3180/2017 3386/2017 Aufschließungsabgabe EUR 60.840,-- hins Gst 2125/2
entrichtet

2 c gelöscht

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

LIPA Projektentwicklungs GmbH (FN 575963f)

ADR: Konstanting. 7/1, Wien 1160

a 934/2022 Kaufvertrag 2022-03-02 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 19/2006 3386/2017

DIENSTBARKEIT der Duldung einer elektrischen Leitung
jeglicher Stromart und Spannung sowie Fernmeldeanlagen
aller Art gem. § 1 Vereinbarung 2005-09-07 hins Gst 2125/2
für WIENSTROM GmbH

6 a 934/2022 Pfandurkunde 2022-03-08

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.140.000,--
für Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)

b gelöscht

7 a 1008/2025 Exekutionsbewilligung 2025-05-16

PFANDRECHT vollstr. EUR 24.000,--
13,080 % Z aus EUR 24.000,-- ab 2025-02-27,
Kosten EUR 1.644,72 zzgl 4 % Z seit 2025-02-28,
Antragskosten EUR 1.431,22 für
Dr. Christian Perner geb 1963-06-02
(2 E 1589/25p)

8 a 122/2026 Exekutionsbewilligung und Antrag 2026-01-20

PFANDRECHT vollstr. EUR 102,98
darin enthaltene Nebenforderung EUR 18,--,
11,73 % Z aus EUR 84,98 ab 2025-02-11 bis 2025-06-30,
10,73 % Z aus EUR 84,98 ab 2025-07-01 bis B,
11,73 % Z aus EUR 18,-- ab 2025-04-29 bis 2025-06-30,
10,73 % Z aus EUR 18,-- ab 2025-07-01 bis B,
Kosten EUR 104,39 samt 4 % Z seit 2025-06-24,

Antragskosten EUR 138,66 für
Ing. Johann Fruchtl KG (FN 159474x)
(2 E 136/26p)

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

Grundbuch

24.07.2026 11:13:19

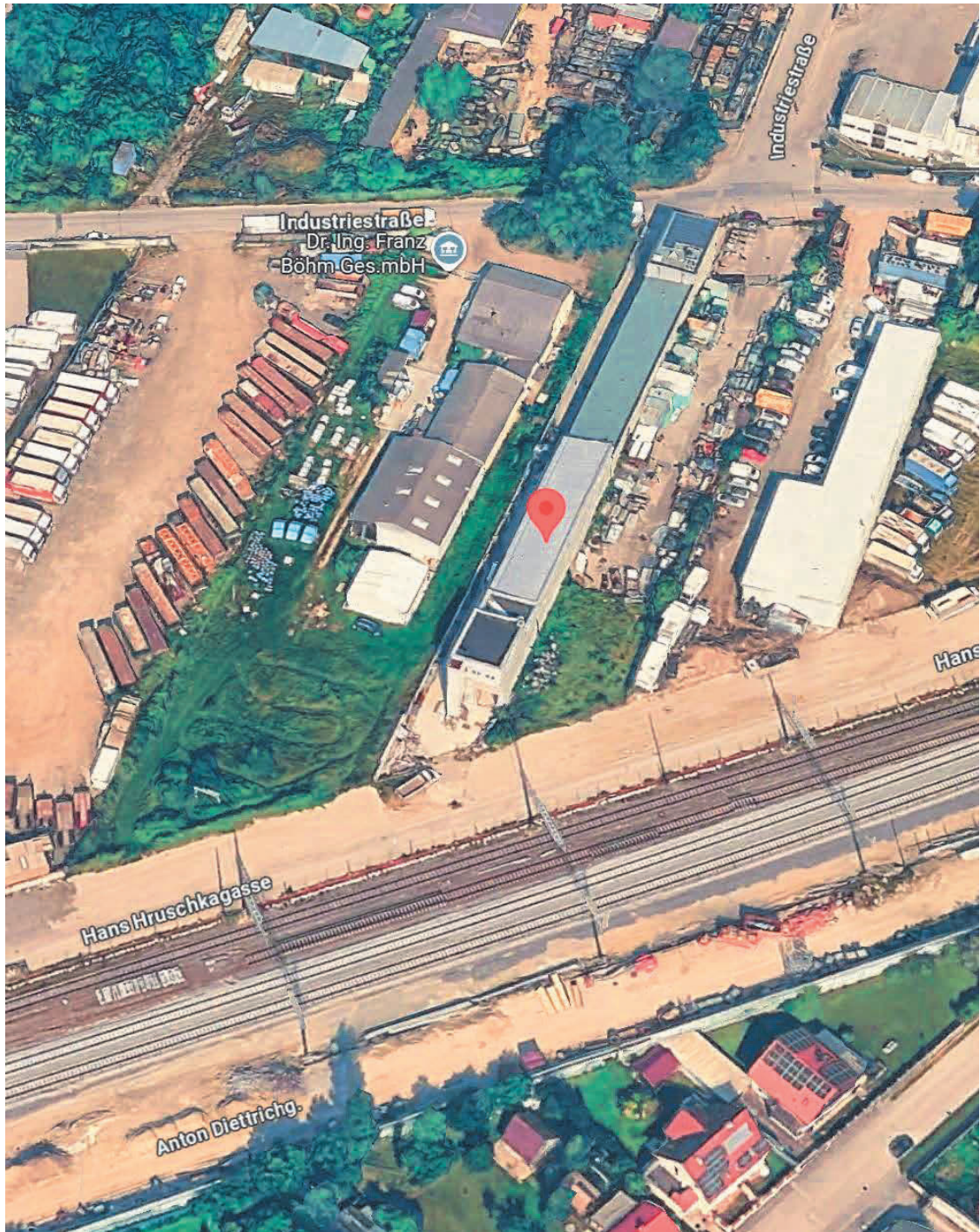
2) Regionale Lage der Grundstücke

Das gegenständliche Grundstück liegt im Industrieviertel von Himberg, an der Hans Hruschkagasse. – Diese wiederum verläuft parallel zur Bahntrasse.

Geografisch gesehen liegt das Industriegebiet südwestlich des Zentrums und wird über die Rauchenwartherstraße, der Industriestraße bzw. der Hans Hruschkagasse erschlossen.









3) Makrolage



4) HORA

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

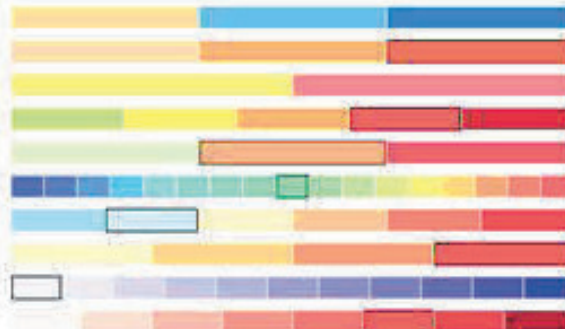
Adresse: Hans Hruschkagasse 19, 2325 Himberg bei Wien, Österreich
Seehöhe: 176 m
Auswerteradius: 300 m
Geogr. Koordinaten: 48,07795° N | 16,44830° O

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:

Hochwasser
Oberflächenabfluss
Lawinen
Erdbeben
Rutschungen
Windspitzen
Blitzdichte
Hagel
Schneelast
Hitzeepisoden

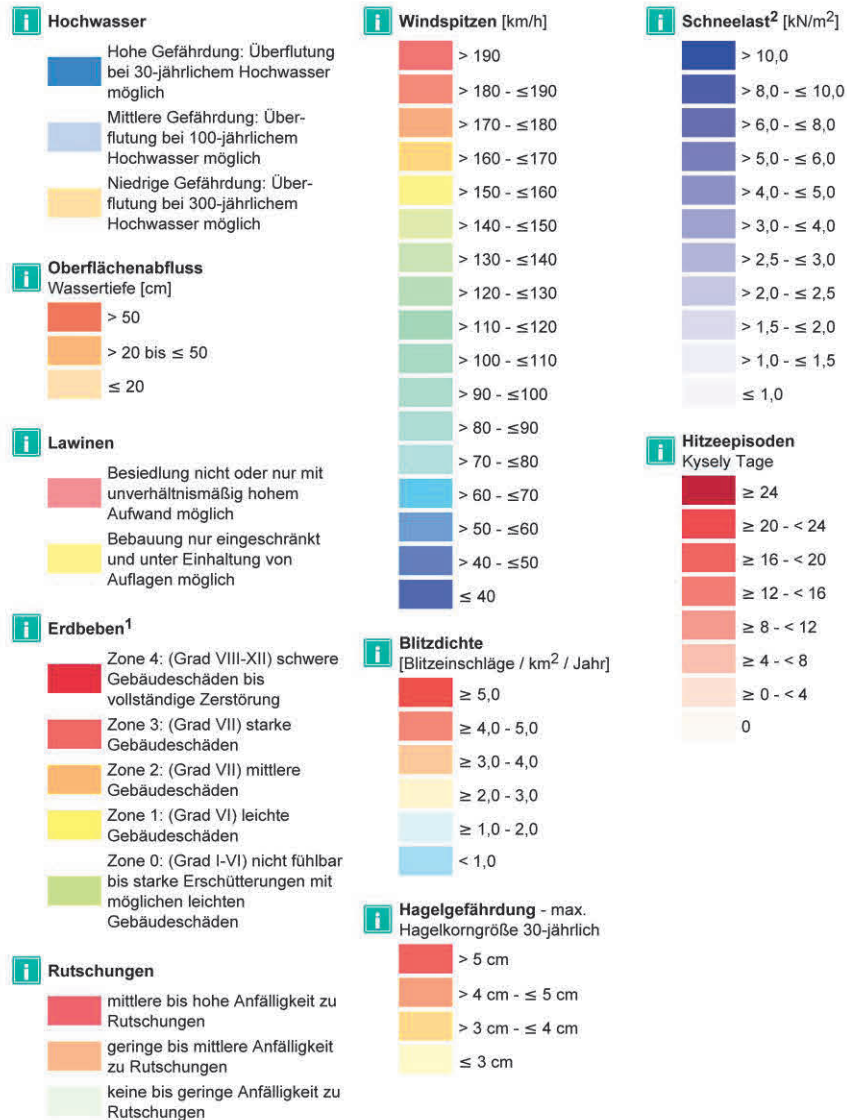


Gefährdung:

keine Daten
hoch
keine Daten
mittel
mittel
mittel
niedrig
hoch
niedrig
mittel

HORA-Pass 48/27795° N | 16,44830° O, Datum: 23.07.2020

Seite 1/2

Legende und weiterführende Informationen

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

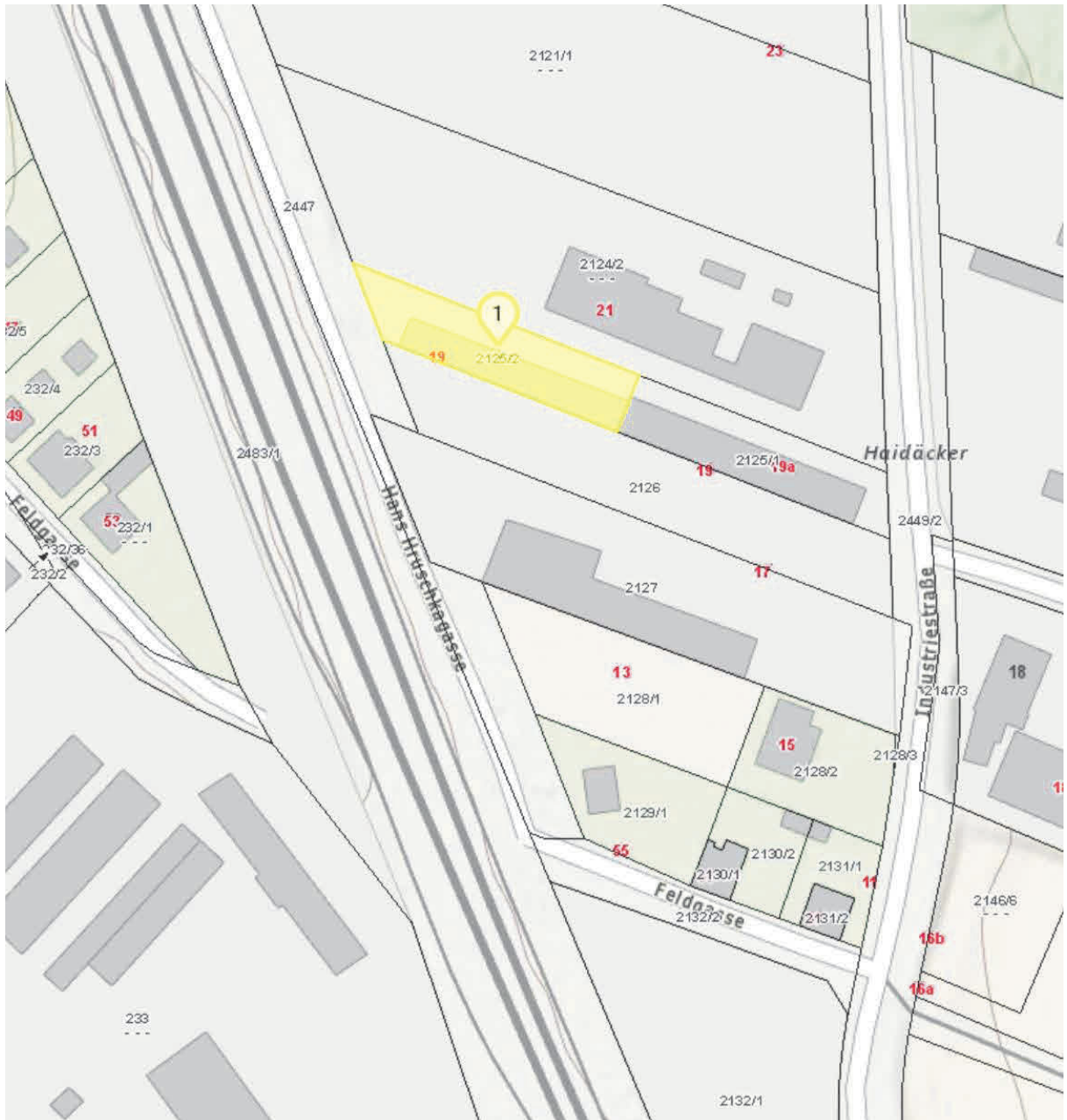
Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

5) Größe und Form der Grundstücke

Die Grundstücke haben eine Gesamtfläche von **954 m²**.

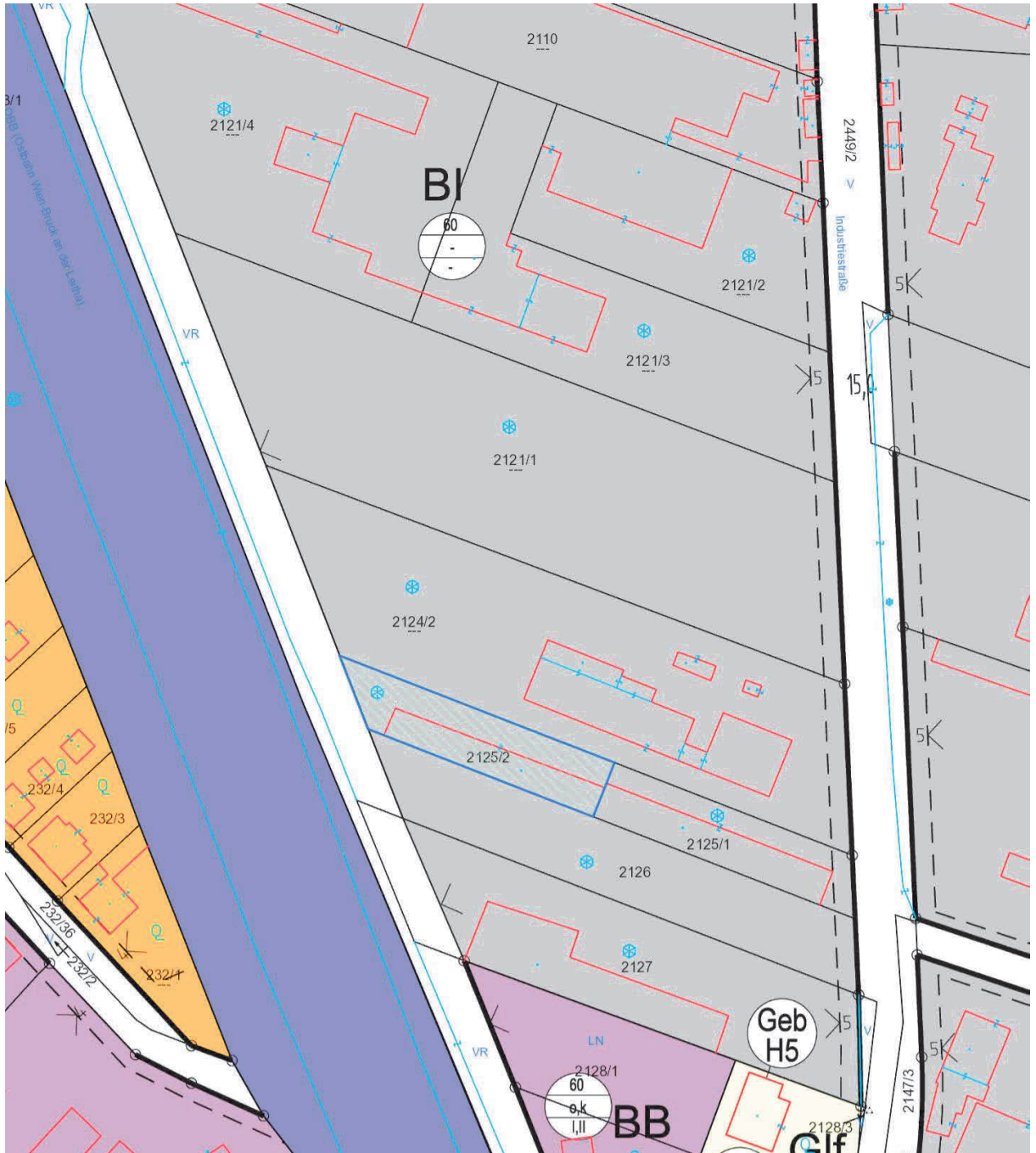
Die Grundstücksform ist trapezförmig und eben. Die gemittelte Länge ist rd. 66,0 m, die Breite 14,5 m.



6) Flächenwidmung und Bebauung – Raumordnung

BI – Bauland Industriegebiet

Bebaubarkeit: **60%**



7) Verdachtsflächenkataster

Das Grundstück mit der EZ 442 ist derzeit im Altlastenatlas nicht verzeichnet.

8) Öffentliche Ver- und Entsorgung

Gas:

Wasserversorgung:

Kanal: vorhanden

Regenwässer: müssen auf Eigengrund versickert werden

Strom:

Telefon/Internet:

IV. BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

1) Grundstück

Das gegenständliche Grundstück liegt im Industrieviertel von Himberg, an der Hans Hruschkagasse. – Diese wiederum verläuft parallel zur Bahntrasse.

Das Grundstück ist mit 954 m² für eine Industrieliegenschaft klein, darüber hinaus aufgrund der geringen Breite mit 14,5 m und der wiederum im Verhältnis großen Tiefe mit 66,0 m nur sehr eingeschränkt nutzbar.

Auf dem Grundstück befindet sich eine Gewerbeimmobilie im Rohbau.



2) Bestandsgebäude

Text aus dem SV Gutachten Mittermüller.

Auf dem Grundstück wird aktuell eine Betriebsanlage neu errichtet.
Es ist von einer Fertigstellung im Jahr 2022 auszugehen!

Auszug aus der Niederschrift zum Bescheid:

B E F U N D

Auf dem Grundstück 2125/2, KG. Himberg, Widmung BI, wird ein Bürogebäude mit angeschlossenen Lagerhallen errichtet. Dieses Objekt wird an der südlichen Nachbargrundgrenze ausgeführt, wobei an der Grundgrenze eine Brandwand vorgesehen ist. Weiters wird zwischen Bürotrakt und der angrenzenden Lagerhalle ein Brandabschnitt errichtet. Das gesamte Grundstück wird mit einer Einfriedung umgeben. An der nördlichen Einfriedungsmauer wird ein Flüssiggaslager errichtet. Im Gefährdungsbereich wird hierfür eine 2,00 m hohe Brandwand errichtet. Die Versickerung und Ableitung der Dach- und Oberflächenwässer soll auf Eigengrund erfolgen. Die Schmutzwässer werden in den Ortskanal eingeleitet. Die Beheizung wird über eine Luftwärmepumpe gewährleistet. Der Bürotrakt wird zur Gänze in brandbeständiger Bauweise ausgeführt. Das Dach, der im 2. Stock vorgesehenen Lagerfläche wird in Stahlbauweise ausgeführt. Eine Fluchtstiege an der nördlichen Gebäudefront ist für diese Lagerebene geplant.

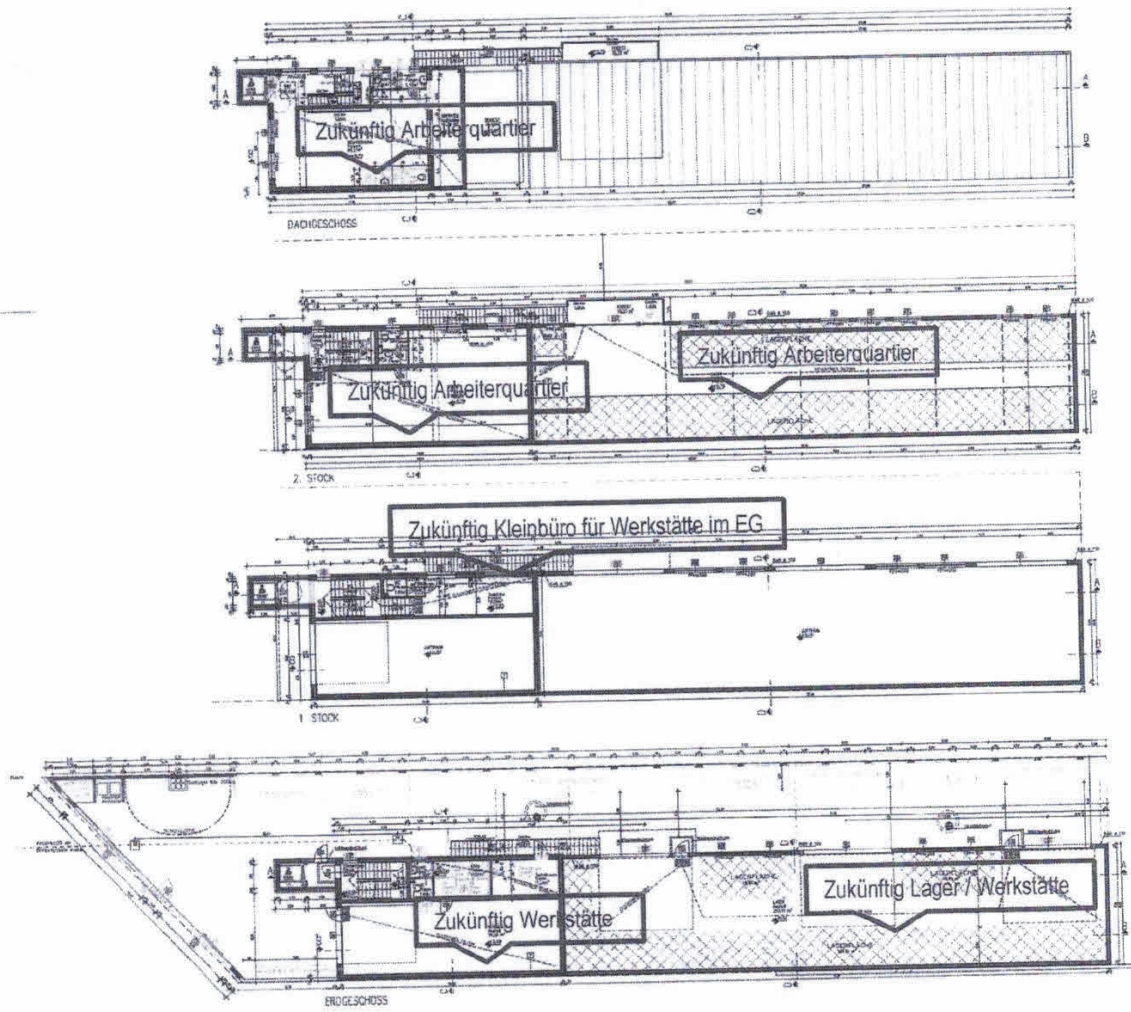
4.5.2 Behördliche Bewilligungen / Planunterlagen

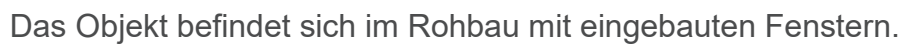
Für das Bauvorhaben liegt die baubehördliche Bewilligung Zahl: 153-37/2018 datiert mit 24.7.2018 vor.

Die aktuell vorliegende Änderungsplanung (inklusive Aufzugsturm) ist noch nicht baubehördlich bewilligt. Die Erwirkung einer Bewilligung für diese Änderungsplanung wird allerdings unterstellt.

Es wird unterstellt, dass die Betriebsanlage plan- und bescheidgemäß errichtet wird und nach Fertigstellung eine positive Fertigstellungsmeldung an die Behörde erfolgt und damit eine Bau- und gewerberechtliche Benützungsfreigabe gegeben ist.

Es wurde nicht in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Behörde Einsicht genommen. Darüberhinausgehende Erhebungen beim zuständigen Referenten der Baubehörde über u.U. anhängige und noch nicht in den Bauakt der Liegenschaft abgelegte Urkunden, Ansuchen oder Bescheide sind ebenfalls unterblieben.







Der vordere Trakt wird über eine mehrläufige Stiege erschlossen, der freistehende Aufzugsturm hat keine Verbindung zum Haus.





Im Erdgeschoss stirnseitig gibt es eine Garage.



In den Geschossen befinden sich unausgebaute Flächen.





Im 3. Stock gibt es zusätzlich eine Dachterrasse.



Im Erdgeschoss im rückwärtigen Bauteil gibt es eine Werkstatt.



Das Obergeschoss des rückwärtigen Bauteils wird über eine Außenstiege erschlossen. Diese war versperrt und daher nicht zugänglich.



3) Topographie

Im Gutachten des SV Mittermüller findet sich eine schlüssige Nutzflächenaufstellung.

Nutzflächenaufstellung:

Nutzung Arbeiterquartier

Basis sind die Grundrisspläne aus dem Planwechsel

1.00

TOP Nr.	Stockwerkslage	Nutzung	Anmerkung	Nutzfläche [m²]
1	2.OG über Lager	Arbeiterqu.	6 Zimmer	293
2	2.OG	Arbeiterqu.	4 Zimmer	100
3	DG	Arbeiterqu.	3 Zimmer	70

Summe Nutzfläche Arbeiterquartier **463**

Nutzung Betriebsstätte / Gewerbebetrieb

TOP Nr.	Stockwerkslage	Nutzung	Anmerkung	Nutzfläche [m²]
4	Werkstätte EG + NR	Werkstätte		90
2	Lager EG	Lager		293
3	Büro 1.OG	Büro		23

Summe Nutzfläche Gewerbebetrieb **406**

4) **Bautechnischer Allgemeinzustand**

Das Objekt wurde mit Betonfertigteilen errichtet.

Die eingebauten Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung.

Die Dacheindeckung des Vordertraktes ist aus Bitumen, die des Hintertraktes aus Trapezblech.



5) **Außenanlagen**

keine



V. BEWERTUNG

1) Einleitung

Das Grundstück hat die Widmung **BI – Bauland Industriegebiet**.

Auf dem Grundstück steht ein Gewerberohbau.

Das bestehende Objekt ist aus meiner Sicht zwar kein Abbruchobjekt, stellt aber im Gegenzug auch keinen Bauwert dar.

Aufgrund der Baukörperkonzeption ist eine eingeschränkte Käuferschicht gegeben.

Für die Bewertung wird somit nur der Bodenwert im Vergleichswertverfahren herangezogen.

Die Berechnung erfolgt ohne USt.

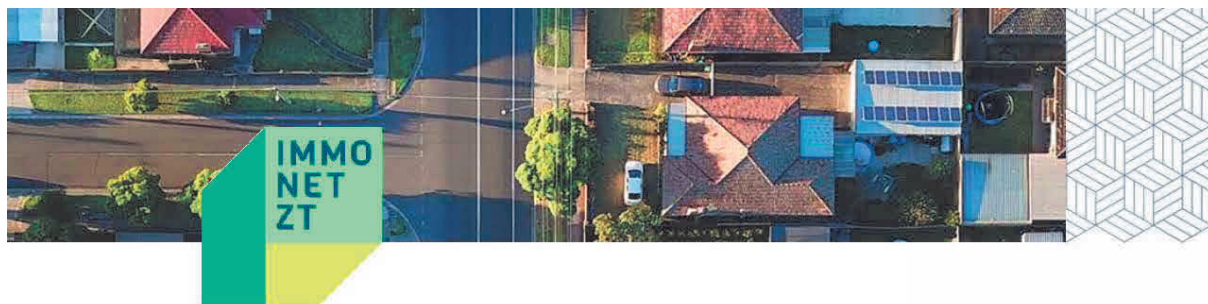
Als Bewertungsstichtag wird der Juli 2026 festgesetzt.

2) Grundlagen

❖ ImmoNetZT

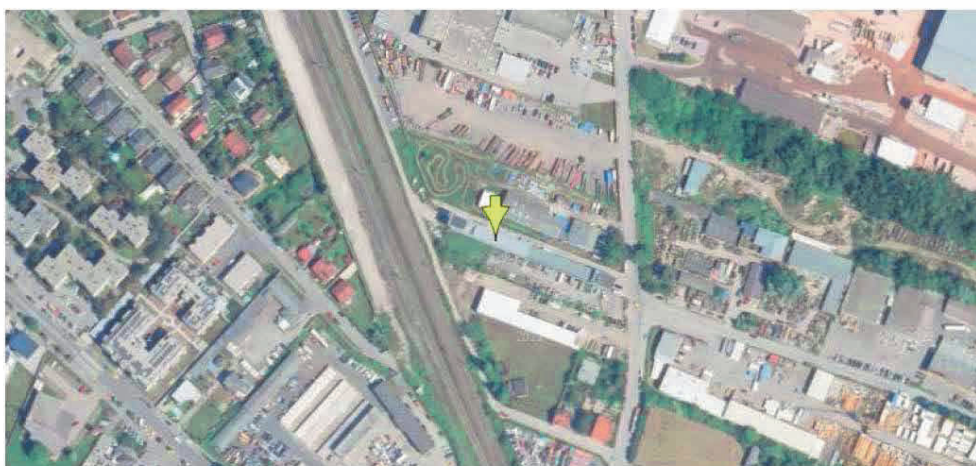
In der näheren Umgebung wurden 2023 bis 2026 mehrere Grundstücke verkauft.

Die Grundstücke 1 – 5 sind vergleichbar, das Grundstück 6 fällt aus dem Vergleich.



Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - BAULAND



28.07.2026

Bewertungsstichtag



176,79 €

Wert je m²



ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

1 von 9

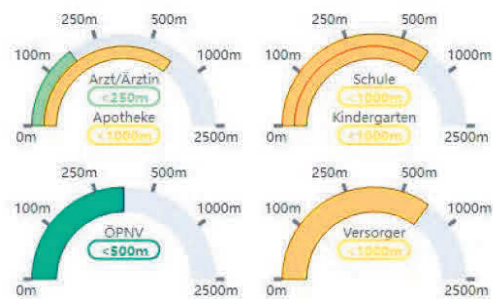
Quellen für Kartendarstellung: basemap.at



Bewertungsobjekt - Bauland

Statistik

Erhobene Vergleichswerte	6
Gewählte Vergleichswerte	6
Arith. Mittel	176,79 €
Standardabweichung	51,40 €
Variationskoeffizient	29,07 %



Bewertungsobjekt - Bauland

Adresse	Hans Hruschkagasse 19, 2325 Himberg bei Wien, Österreich
Koordinaten	48,077951; 16,448295
Katastralgemeinde	5207 Himberg

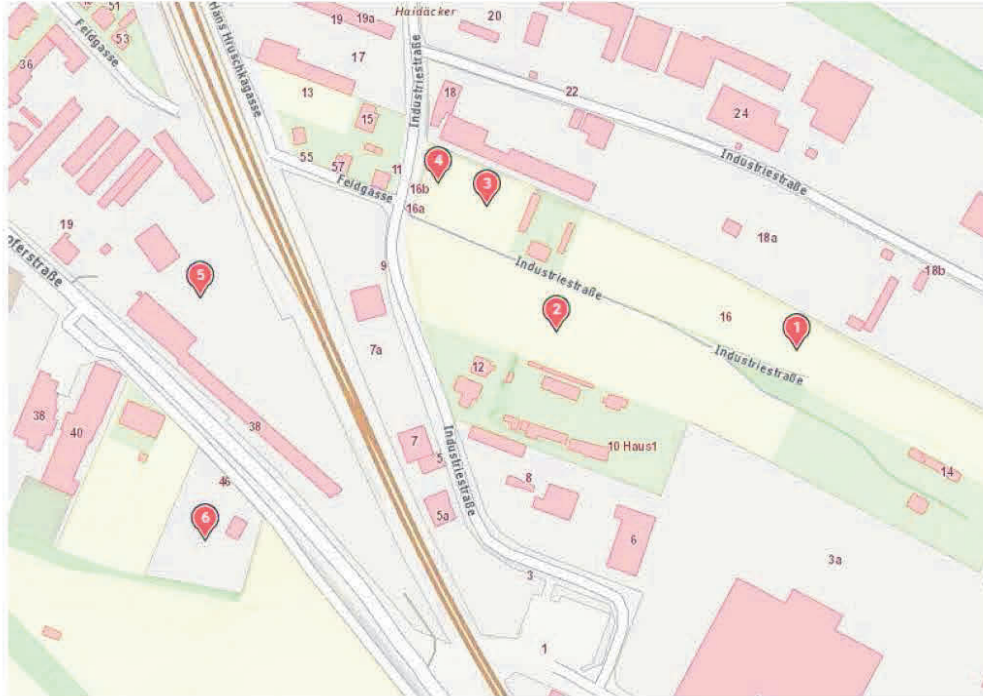


ZT datenforum eGmbH
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

2 von 9

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg, Stadt Wien; data.zug.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at
Kataster: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Gewerbe- / Industriegrundstück	1036/2026	14.01.2026	40.443,00	151,00 €	151,00 € *
2	Gewerbe- / Industriegrundstück	1036/2026	22.12.2025	40.443,00	210,00 €	210,00 € *
3	Bauland	345/2024	13.12.2023	1.991,00	150,00 €	150,00 € *
4	Bauland	345/2024	13.12.2023	1.157,00	150,00 €	150,00 € *
5	Gewerbe- / Industriegrundstück	490/2025	06.02.2024	1.394,00	133,00 €	133,00 € *
6	Gewerbe- / Industriegrundstück	2107/2023	21.07.2023	4.124,00	266,73 €	266,73 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

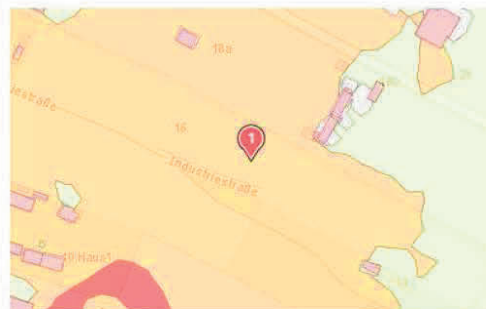
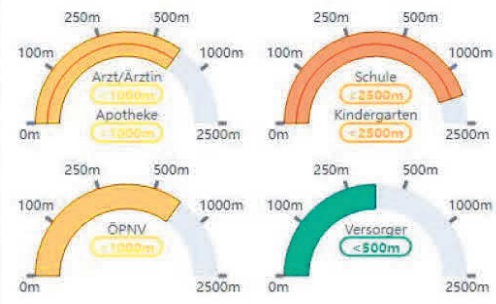
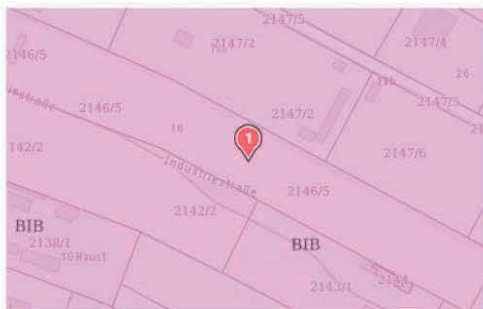
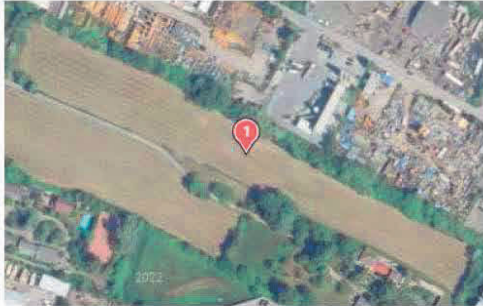


ZT datenforum eG
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

3 von 9

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg, Stadt Wien; data.zug.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at
Kataster: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

Nr. 1: Gewerbe-/Industriegrundstück *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	14.01.2026
Tagebuchzahl	1036/2026
Grundbuch	5207 Himberg
EZ	193
Adresse	Industriestraße 16 2325 Himberg
KG-Grundstück	5207 - 2146/5 5207 - 2142/2 5207 - 2143/1 5207 - 2143/2
Verkäufer	Deisinger
Käufer	Bar GmbH

Flächendaten

Grundstücksfläche	40.443,00 m²
-------------------	--------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	6.106.893,00 €
Grundstücksfläche	40.443,00 m²
Preis/m²	151,00 €
Preis korrigiert / m²	151,00 €
Entfernung zum Bewertungsobjekt:	416 m

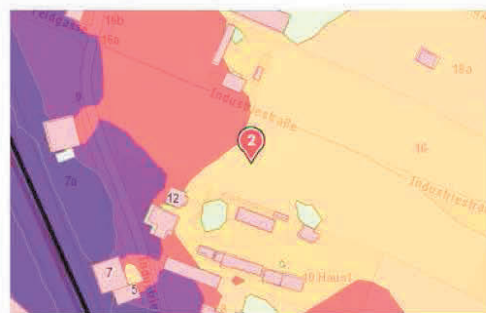
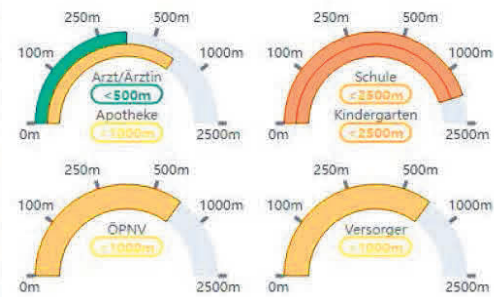
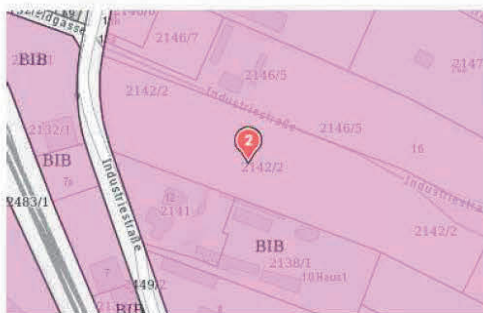
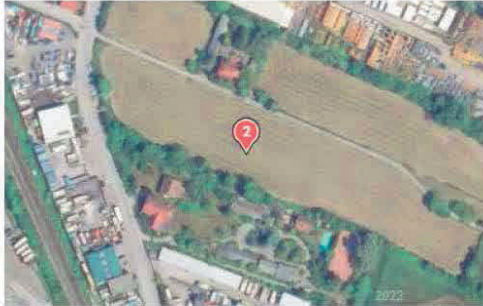


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

4 von 9

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
Lärm: Umweltbundesamt: umweltbundesamt.at

Nr. 2: Gewerbe-/Industriegrundstück *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	22.12.2025
Tagebuchzahl	1036/2026
Grundbuch	5207 Himberg
EZ	193
Adresse	Industriestraße 16 2325 Himberg
KG-Grundstück	5207 - 2146/5 5207 - 2142/2 5207 - 2143/1 5207 - 2143/2
Verkäufer	Bar GmbH
Käufer	CARGOPark vienna south 1 GmbH & Co KG

Flächendaten

Grundstücksfläche	40.443,00 m²
-------------------	--------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	8.493.030,00 €
Grundstücksfläche	40.443,00 m²
Preis/m²	210,00 €
Preis korr. / m²	210,00 €
Entfernung zum Bewertungsobjekt:	290 m

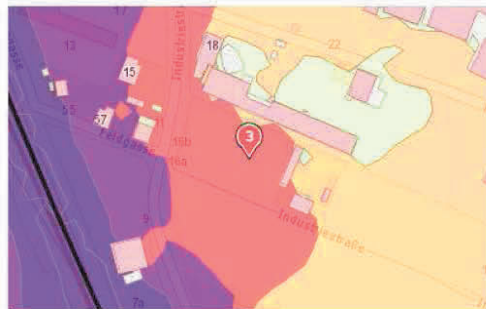
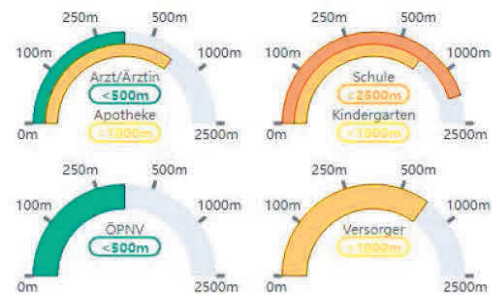
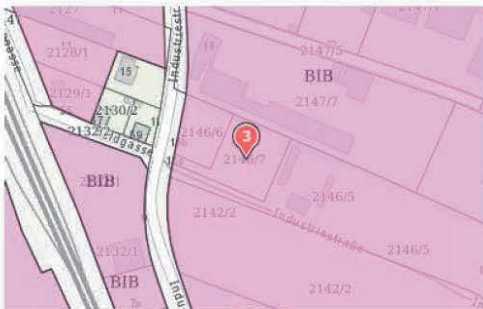


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

5 von 9

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 3: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	13.12.2023
Tagebuchzahl	345/2024
Grundbuch	5207 Himberg
EZ	521
KG-Grundstück	5207 - 2146/7
Verkäufer	Deisinger
Käufer	Gutdeutsch GmbH

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.991,00 m ²
-------------------	-------------------------

Berechnungsdaten

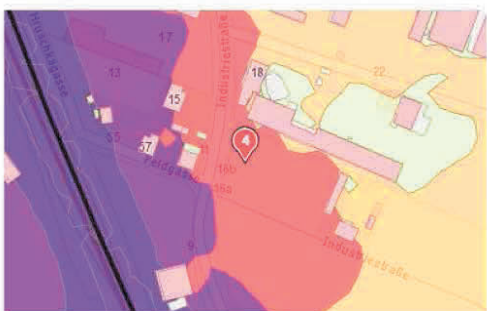
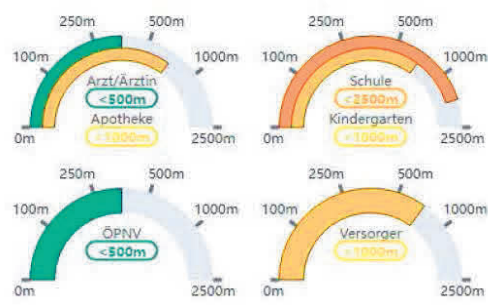
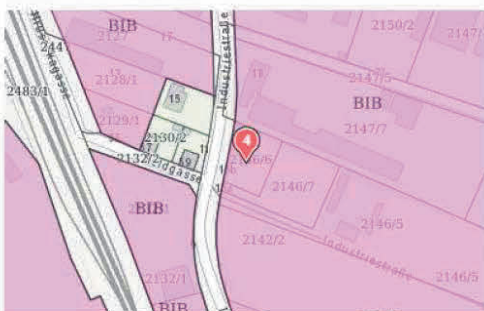
Gesamtkaufpreis	298.650,00 €
Grundstücksfläche	1.991,00 m ²
Preis/m ²	150,00 €
Preis korr. / m ²	150,00 €

Aus dem KV: GST neu gebildet aus GST 2146 EZ 521, wird EZ 521 abgeschrieben EZ neu folgt;
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 199 m



ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

Nr. 4: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	13.12.2023
Tagebuchzahl	345/2024
Grundbuch	5207 Himberg
EZ	521
KG-Grundstück	5207 - 2146/6
Verkäufer	Deisinger
Käufer	DVA Immobilienverwaltung GmbH

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.157,00 m ²
-------------------	-------------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	173.550,00 €
Grundstücksfläche	1.157,00 m ²
Preis/m ²	150,00 €
Preis korr. / m ²	150,00 €

Aus dem KV: GST neu gebildet aus GST 2146 EZ 521, wird EZ 521 abgeschrieben EZ neu folgt;
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 167 m

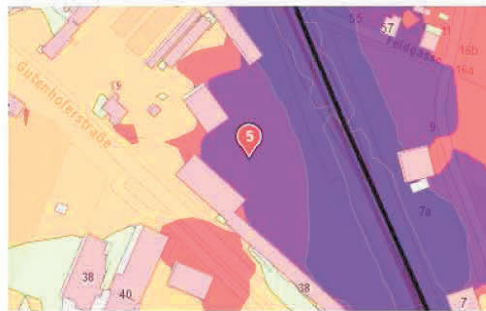
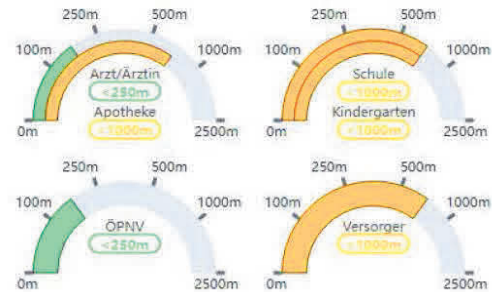
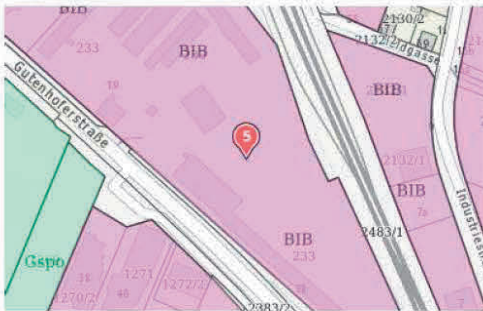
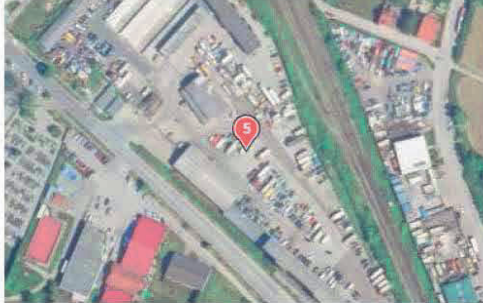


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

7 von 9

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
Lärm: Umweltbundesamt: umweltbundesamt.at

Nr. 5: Gewerbe-/Industriegrundstück *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	06.02.2024
Tagebuchzahl	490/2025
Grundbuch	5207 Himberg
EZ	1522
Adresse	Feldgasse 38 2325 Himberg
KG-Grundstück	5207 - 233 5207 - 2383/9
Verkäufer	Marktgemeinde Himberg
Käufer	Fröschl Fröschl Fröschl

weitere Informationen

Widmung	Bauland-Betriebsgebiet
---------	------------------------

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.394,00 m ²
-------------------	-------------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	185.402,00 €
Grundstücksfläche	1.394,00 m ²
Preis/m ²	133,00 €
Preis korr. / m ²	133,00 €

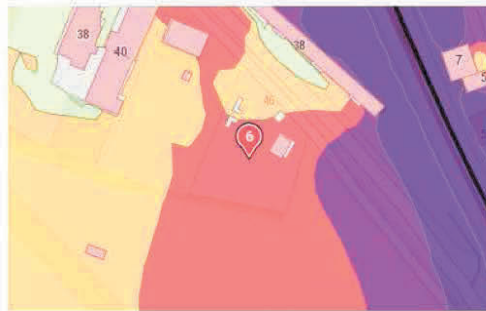
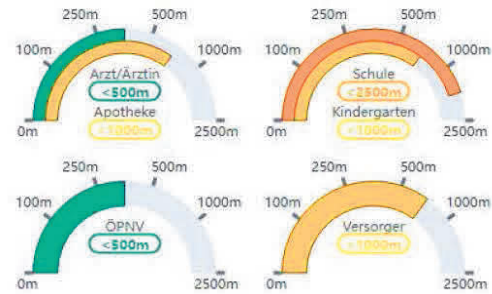
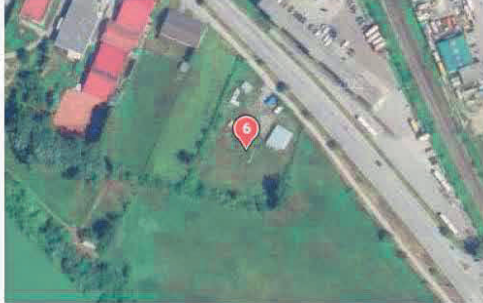
Aus dem KV: Widmung: Bauland-Betriebsgebiet;
neugebildete GSt., verkauft wird d. Teilstück 2 d. GSt. 2383/2,
Teilstück 1 d. GSt. 2379/2, EZ 1522,

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 208 m



ZT datenforum eGmbH
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

Nr. 6: Gewerbe-/Industriegrundstück *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	21.07.2023
Tagebuchzahl	2107/2023
Grundbuch	5207 Himberg
EZ	1359
Adresse	Gutenhoferstraße 46 2325 Himberg
KG-Grundstück	5207 - 1274
Verkäufer	Euro Vermittlung Rom S.R.L. (RO)
Käufer	REHB Immo GmbH

Flächendaten

Grundstücksfläche	4.124,00 m ²
Bebaute Fläche	124,00 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtaufpreis	1.100.000,00 €
Grundstücksfläche	4.124,00 m ²
Preis/m ²	266,73 €
Preis korrr. / m ²	266,73 €

Aus dem KV: BauFlGeb: 124 m²; Auslandstransaktion;
geplante Errichtung einer Pension und Parkboxen, alle
Unterlagen wurde mit übergeben

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 365 m



ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

9 von 9

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg, Stadt Wien; data.suat.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Auf Grund der mir vorliegenden Daten komme ich zu folgendem Ergebnis:

Der ausgewiesene Baulandpreis der Datenbank ImmoNetZT beträgt im Mittel € 150,00/m².

Normalerweise ist für eine bebaute Liegenschaft ein Abzug von – 10% vorzunehmen.

Davon nehme ich Abstand, da der Käufer im Gegenzug ein Objekt erhält, das nach Fertigstellung nutzbar ist und nicht bewertet wird.

Als Bewertungsgrundlage werde ich folgenden Preis in Ansatz bringen:

- bebaute EZ 442

€ 150,00/m²

Berechnung Bodenwert:

954 m² x € 150,00/m² = **€ 143.100,00**

Berechnung Bauwert:

€ 0,00

Berechnung Außenanlagen:

€ 0,00

VI. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert des 1/1-Anteils der Liegenschaft mit der Grundstücks-Nummer 2125/2, EZ 442, KG 05207 Himberg, BG Schwechat beträgt somit gerundet

€ 143.000,00

=====

in Worten: Euro einhundertdreißigtausend 00/100

zum Bewertungsstichtag Juli 2026.

Die Bewertungsungenauigkeit liegt bei +/- 10%.

VII. SCHLUSSBEMERKUNG

Das Gutachten umfasst 45 Seiten.

Sollten Umstände auftreten, die dem Gutachter zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Gutachtens nicht bekannt waren oder wissentlich verheimlicht wurden, so sind diese unverzüglich aufzuzeigen.

Das Gutachten wird elektronisch ausgefertigt.

Der Sachverständige

