



Bezirksgericht Schwechat
Abteilung 2
zu GZ 2 E 3729 / 25v - 7

Schloßstraße 7
2320 Schwechat



2026-06-09
DRN/cl

Betrifft: **Exekutionssache:** GZ 2 E 3729 / 25v - 7

Betreibende Partei: Raiffeisenbank Region St. Pölten
Kremser Landstraße 18
3100 St. Pölten

vertreten durch: Rechtsanwälte Urbanek Lind Schmied Reisch OG
Domgasse 2
3100 St. Pölten
Tel.: +43 2742 351 550
Firmenbuchnummer: 200097k

Verpflichtete Partei: Zaklina Simic
geb. am 24.12.1979
KLG Wasserwiese Gruppe 7 Parz 27
1020 Wien

wegen: Zwangsversteigerungen von Liegenschaften
(EUR 280.000,00 s.A.)

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

über den Verkehrswert der Liegenschaft
EZ 2048, KG 05207 Himberg, Gerichtsbezirk Schwechat,
gelegen in 2325 Himberg, Gewerbestraße 10
Bürogebäude mit Büros und angeschlossener Logistik- und Lagerhalle

BEWERTUNGSGUTACHTEN



zur Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft
2325 Himberg, Gewerbestraße 10
Bürogebäude mit Büros und angeschlossener Logistik- und Lagerhalle
EZ 2048 KG 05207 Himberg, BG Schwechat



Inhalt

1.	Allgemeines	5
1.1	Auftrag	5
1.2	Auftraggeber	5
1.3	Zweck	5
1.4	Bewertungstichtag.....	5
1.5	Grundlagen und Unterlagen der Bewertung:	5
1.6	Besondere Bemerkungen zu Basis, Umfang, Inhalt und Gewähr des Gutachtens	10
2.	Befund	13
2.1	Grundbuchstand/dingliche Lasten und Rechte/rechtliche Verhältnisse	14
2.1.1	Eintragungen im A2-Blatt	15
2.1.2	Eintragungen im B-Blatt.....	15
2.1.3	Eintragungen im C-Blatt.....	15
2.1.4	Rechtliche Verhältnisse	19
2.2	Beschreibung der Liegenschaft	21
2.2.1	Lage.....	21
2.2.2	Verkehrsverhältnisse	22
2.2.3	Infrastruktur	23
2.2.4	Maße, Form und Topographie.....	24
2.2.5	Bodenbeschaffenheit - Kontamination	25
2.2.6	Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	26
2.2.7	Anschlüsse, Ver- und Entsorgung	28
2.3	Beschreibung des Bestandes.....	28
2.3.1	Allgemeine Beschreibung des Betriebsobjekts	30
2.3.1.1	Beschreibung des Büro- und Verwaltungsgebäudes	31
2.3.1.2	Beschreibung der Lager- und Logistikhalle	35
2.3.2	Außenanlagen	40
2.3.3	Allgemeiner Bau- und Erhaltungszustand	44
2.3.4	Nutzfläche	45
2.3.5	Nutzungs- und Bestandsrechte	46
2.3.6	Restnutzungsdauer	46
2.4	Zubehör	47
3.	Gutachten	47
3.1	Bewertungsgrundlagen	47
3.2	Bewertungsverfahren	48
3.2.1	Sachwert	48
3.2.1.1	Bodenwert.....	48
3.2.1.2	Bauwert.....	51



3.2.1.2.1	Bauwert Bürogebäude:.....	52
3.2.1.2.2	Bauwert Lager- und Logistik	53
3.2.1.3	Außenanlagen	53
3.2.1.4	Maßnahmen für ausstehende Arbeiten zur Erlangung einer neuen Baugenehmigung ...	55
3.2.1.5	Zusammenfassung – Sachwert.....	61
3.2.2	Dienstbarkeit der OMV-Rohrleitung	61
3.2.3	Verkehrswert der Gesamtliegenschaft	63
3.2.3.1	Marktanpassung.....	64
3.2.3.2	Verkehrswert der Liegenschaft EZ 2048 GB Himberg ohne Berücksichtigung der Dienstbarkeit der OMV-Rohrleitung.....	65
3.2.3.3	Verkehrswert der Liegenschaft EZ 2048 GB Himberg unter Berücksichtigung der Dienstbarkeit der OMV-Rohrleitung.....	65
3.3	Zusammenfassung	67
4.	Anhang.....	68



1. Allgemeines

1.1 Auftrag

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Schwechat vom 02.12.2025 zu GZ 2 E 3729 / 25v wurde ich zum Sachverständigen bestellt und mir aufgetragen, die Liegenschaft EZ 2048, KG 05207 Himberg, mit der Adresse 2325 Himberg, Gewerbestraße 10, zu schätzen.

1.2 Auftraggeber

Bezirksgericht Schwechat, GZ 2 E 3729 / 25v, 2320 Schwechat, Schloßstraße 7.

1.3 Zweck

Durch Befund und Gutachten soll die Schätzung der Liegenschaft zur Durchführung des Zwangsversteigerungsverfahrens vorgenommen werden. Dieses Gutachten ist daher nur für diesen Zweck zu verwenden, es ist als Gerichtsgutachten nach streng objektiven Merkmalen erstellt.

1.4 Bewertungsstichtag

12.03.2026 (Tag der 2. Befundaufnahme).

1.5 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung:

1.5.1 Örtliche Besichtigung der Liegenschaft am 21.01.2026. Bei der Befundaufnahme waren weder für die betreibende Partei noch für die verpflichtete Partei Personen anwesend. Der Sachverständige konnte das Grundstück über das unversperrte Zufahrtstor begehen und sämtliche Freiflächen sowie die Außenteile der Gebäude besichtigen. Im Anschluss wurde das Gericht darüber informiert, dass eine Befundaufnahme innerhalb der Räume nicht möglich war, weshalb ein neuer Termin unter Beiziehung eines Gerichtsvollziehers sowie eines Schlossers notwendig wären.

Am 12.03.2026 fand eine zweite örtliche Besichtigung der Liegenschaft statt. Bei der Befundaufnahme anwesend waren als vom Gerichtsvollzieher beigezogene Zeugen, Herr Walter Wiesner und Frau Christine Krabitsch anwesend. Beide Zeugen haben den Termin jedoch unmittelbar nach Beginn verlassen, zumal für die verpflichtete Partei der Lebensgefährte, Herr Milomir Radinkovic, anwesend war, welcher auch sämtliche Schlüssel zu der Liegenschaft mitgebracht hat. Weiters anwesend waren der



Gerichtsvollzieher, Herr Deutsch, sowie für die beigezogene Schlosserei Zolomka, Herr Sauer. Auch dieser hat vor dem Beginn der Befundaufnahme den Ort verlassen, zumal die Schlüssel zur Liegenschaft vorhanden waren. Für die betreibende Partei war niemand anwesend. Die Besichtigung erfolgte durch den Sachverständigen selbst, durch selbstständiges Begehen der allgemein zugänglichen Teile der Liegenschaft, sowie Befundaufnahme innerhalb des bewertungsgegenständlichen Objektes.

1.5.2 Grundbuchsauszug vom 03.12.2025

1.5.3 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan erhoben beim Bauamt der Marktgemeinde Himberg.

1.5.4 Erhebungen und Einsichtnahme in den Bauakt bei der Marktgemeinde Himberg am 21.01.2026 und am 12.03.2026. Dabei wurden dem Sachverständigen durch den Bauamtsleiter Herrn Ing. Philipp Pillinger mitgeteilt, dass sich im Zuge der gewerbebehördlichen Verhandlung vom 27.10.2025 herausgestellt hat, dass die Ausführung des ursprünglich bewilligten Bürogebäudes nicht mit dem bewilligten und bereits als fertiggestellt gemeldeten Konsens übereinstimmen. Für die geänderte Bauführung wäre bei der Baubehörde nachträglich um Bewilligung anzusuchen. Darüber hinaus haben sich auch bei den Außenanlagen gegenüber der ursprünglichen Baugenehmigung geänderte Ausführungen ergeben, womit auch für diese um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen war. Mit 17.11.2025 wurde offensichtlich ein Planwechsel mit dem zugehörigen baurechtlichen Plan samt gewerberechtlichen Plan vom 21.07.2025 bei der Baubehörde eingereicht. Von Seiten der Marktgemeinde Himberg wurde daraufhin mitgeteilt, dass für die Einreichung folgende Punkte noch zu ergänzen wären:

- Nachweis der Einhaltung der westlichen Grundgrenze zu den Nachbarparzellen 2321/11 und 2321/2 durch einen Geometer. Die Grundgrenze darf nicht überbaut werden.
- Angabe der Ausführung der „befestigten Fläche“ (Außenanlage) – versiegelt / unversiegelt?
- Nachweis bzw. Darstellung der Pkt. 7 und 8 der Bebauungsbestimmungen der Marktgemeinde Himberg.
- Berechnung der Sickeranlagen

Zum Zeitpunkt der zweiten Befundaufnahme und der Erhebung beim Bauamt der Marktgemeinde Himberg am 12.03.2026 konnte festgestellt werden, dass ein neuerlicher Planwechsel, erstellt von Planverfasser Architekt Bienert, am 03.03.2026



eingereicht wurde. Das entsprechende Verfahren ist zum Zeitpunkt der Bewertung noch nicht abgeschlossen und damit keine gültige Baubewilligung vorhanden.

Folgende Unterlagen konnten beim Bauamt eingesehen werden:

- Bescheid der Marktgemeinde Himberg zu AZ: 153-54/2022 vom 30.03.2023 über die behördliche Bewilligung für die Errichtung einer Lagerhalle und eines Bürogebäudes
- Baubeschreibung vom 18.11.2022 als Bestandteil der Baubewilligung (Kopie liegt in der Beilage)
- Fertigstellungsanzeige vom 12.10.2023, gerichtet von der Bauwerberin Zaklina Simic an die Marktgemeinde Himberg
- Protokoll über den örtlichen Lokalausweis, erstellt von der Behörde Landeshauptfrau von NÖ/Abt. WST1 zu Zahl WST1-T13350/442-2023 mit dem Gegenstand der Amtshandlung, dass auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück eine Einfriedung ohne OMV-Bauaufsicht erfolge, welche allenfalls eine Genehmigung gem. §30 Rohrleitungsgesetz benötigt hätte. (Kopie liegt in der Beilage)
- Schreiben der Marktgemeinde Himberg, gerichtet an Frau Zaklina Simic zu AZ 153-54/2022 vom 13.03.2024 samt der Bestätigung, dass das baubehördliche Verfahren zur obgenannten Zahl abgeschlossen ist.
- Schreiben der Marktgemeinde Himberg, gerichtet an Frau Zaklina Simic, zu AZ 713-0/9/2024 vom 06.09.2024: Bescheid über die Berufung gegen den Abgabenbescheid vom 13.03.2024 betreffend die Vorschreibung der Kanaleinmündungsabgabe. Die Berufung wurde dahingehend begründet, dass der Kanalanschluss im Lager nicht benötigt wird und die Abgabe daher neu zu berechnen wäre.
- Verhandlungsschrift vom 27.10.2025 der Bezirkshauptmannschaft Bruck a. d. Leitha zum Kennzeichen: BLW2-BA-22111/002 über die Änderung der Betriebsanlagengenehmigung durch Bürogebäude und Versickerung
- Schreiben der Marktgemeinde Himberg zu Zahl 153-54/2022 vom 03.11.2025, gerichtet an Frau Zaklina Simic über die Feststellung der geänderten Ausführung des Bürogebäudes entgegen der Baubewilligung und unter Feststellung, dass die Ausführung nicht mit dem bewilligten und bereits als fertiggestellt gemeldeten Konsens übereinstimmt. Für die Ausführung ist bei der Baubehörde nachträglich um Bewilligung anzusuchen.



- Schreiben der Vermessung Eckharter ZT GmbH vom 24.02.2026, gerichtet an die Marktgemeinde Himberg zu GZ 5832 H4, über die am 05.11.2025 durchgeführten Grenzabsteckungen und Vermessung der Gebäude mit der Bestätigung, dass die auf dem Grundstück 2321/9 errichteten Gebäude nicht über die Grundstücksgrenze zu dem Grundstück Nr. 2321/2 und 2321/11 ragen, sondern in einem Abstand zwischen 18-26 cm von der Grundgrenze entfernt liegen.
- Planwechsel zur Errichtung einer Logistikhalle und eines Bürogebäudes, erstellt vom Planverfasser, Architekt Dipl. Ing. Christoph Bienert, Jörgerstraße 23/15, 1170 Wien vom 24.02.2026, Plannummer HIM-PW-01, eingereicht beim Bauamt der Marktgemeinde Himberg am 03.03.2026
- Einreichplan zur Errichtung einer Logistikhalle und eines Bürogebäudes, erstellt vom Planverfasser, Architekt Dipl. Ing. Bienert zur Plannummer HIM-EP-BA-01 vom 18.11.2022
- Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Bruck a. d. Leitha von 01.03.2023 zu Zahl BLW2-BA-22111/001 über die Erteilung der gewerbebehördlichen Genehmigung einer Betriebsanlage (Logistikhalle und Bürogebäude) samt Betriebsbeschreibung vom 02.12.2022, erstellt vom Architekt Bienert.
- Energieausweis für Nicht-Wohngebäuden vom 02.12.2022 vom Architekt Dipl. Ing. Vera Korab ZT-GmbH
- Planwechsel über die Errichtung einer Logistikhalle und eines Bürogebäudes, erstellt vom Planverfasser, Architekt Dipl. Ing. Bienert zur Plannummer HIM-PW-01 vom 24.02.2026 (Auszüge davon liegen in der Beilage)
- Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde Himberg (Auszüge davon liegen in der Beilage)

- 1.5.5 Erhebungen beim Grundbuch (Urkundensammlungen) des zuständigen Bezirksgerichtes Schwechat.
- 1.5.6 Auszüge aus dem Katasterplan vom 03.12.2025.
- 1.5.7 Diverse Erhebungen über Baukosten und Herstellungskosten aufgrund von Erfahrungswerten und nach Rücksprache mit einschlägig spezialisierten Fachleuten.
- 1.5.8 Erhebungen am örtlichen Realitätenmarkt.
- 1.5.9 Besprechungen im Kreis der gerichtlich beeideten Sachverständigen für das Immobilienwesen.
- 1.5.10 Fotodokumentation über die selbst angefertigten Bilder anlässlich der Befundaufnahme.



- 1.5.11 Energieausweis: ein Energieausweis über die Gesamteffizienz des Gebäudes laut Energieausweisvorlagegesetz (EAV-G) vom 3. August 2006 wurde vorgelegt.

Der am 02.12.2022 von Architekt Dipl. Ing. Vera Korab ZT-GmbH erstellte Energieausweis für Nicht-Wohngebäude weist folgendes auf:

HWB: in der Kategorie C

PEB: in der Kategorie B

CO: in der Kategorie A

f – Gesamtenergieeffizienz-Faktor: in der Kategorie A+

- 1.5.12 Ortsplan der Gemeinde Himberg.

- 1.5.13 Literatur

- Ross/Brachmann/Holzner:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 27. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Hannover, 1993.

- Rössler/Langner/Simon/Kleiber:

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage, Luchterhand Verlag GmbH, Neuwied, 1996.

- Kranewitter:

Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien, 2017.

- Stabentheiner:

Liegenschaftsbewertungsgesetz - LBG, 2. Erweiterte Auflage, Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien, 2005.

- Fachnormenausschuss O15 Ö-Norm B 1802:

Liegenschaftsbewertung, Österr. Normungsinstitut, Wien 1997.

- Immobilienbewertung Österreich, 3. aktualisierte Auflage (Hrsg. Bienert-Funk, Edition ÖVI Wien 2014).

- Simon/Cors/Halaczinsky/Teß:

Handbuch der Grundstückswertermittlung, 5. Auflage, Verlag Vahlen, München, 2003.

- Kleiber:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2010.

- Seiser/Kainz:

Der Wert von Immobilien, 1. Auflage, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, Graz, 2011.



1.6 Besondere Bemerkungen zu Basis, Umfang, Inhalt und Gewähr des Gutachtens

1.6.1 Das gegenständliche Objekt wurde besichtigt und begangen. Die Begehung und Besichtigung wurden in jenem Ausmaß durchgeführt, in welchem das Objekt dem gefertigten Sachverständigen zugänglich war.

Es erfolgte eine Besichtigung der allgemeinen Lager-, Abstell- und Freiflächen der Außenanlagen und der auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befindlichen Hauptgebäude, bestehend aus einem kleinen Büro- und Betriebsgebäude sowie der Lagerhalle. Für die Feststellung der Nutzflächen wurden vom gefertigten Sachverständigen die entsprechenden Planunterlagen des 1. Planwechsels, erstellt vom Architekt Bienert am 24.02.2026 mit Plannummer HIM-PW-01 herangezogen.

Eine Überprüfung der Nutzfläche in natura erfolgte nicht und behält sich der gefertigte Sachverständige eine Ergänzung und Abänderung des Gutachtens vor, wenn eine eventuelle Naturmaßaufnahme andere als die ermittelten Nutzflächen hervorbringen sollte.

1.6.2 Der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde vom gefertigten Sachverständigen durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit und der spezielle Zustand der technischen Einrichtungen (wie z.B. Elektro-, Heizungs- oder sonstige Leitungen, etc.) wurden nicht überprüft, daher kann keine Aussage darüber abgegeben werden, ob diese Einrichtungen dem jeweiligen Stand der Technik entsprechen. Dies wird jedoch als Bewertungsannahme vorausgesetzt.

1.6.3 Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und gegebenenfalls die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sogenannten Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe, etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiters wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell



festgestellten Mängel, die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

1.6.4 Im Zuge der Bauzustandsbeschreibung beziehen sich die nachfolgenden Angaben auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hievon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Teile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

1.6.5 Der Grund wurde nicht auf Kontaminierungen des Bodens untersucht. Diesbezügliche augenscheinliche Mängel an Gebäude und Grundstück sind nicht erkennbar. Eine Haftung wird durch den gefertigten Sachverständigen jedoch nicht übernommen. Eine diesbezügliche eigenverantwortliche Überprüfung hätte im Verdachtsfall durch einen Erwerber bei den Behörden bzw. mittels Bodengutachten direkt zu erfolgen. Eine Abfrage, bei dem ursprünglich vom Umweltbundesamt geführten Verdachtsflächenkataster für das bewertungsgegenständliche Grundstück war insofern nicht mehr möglich, zumal seit 01.01.2025 kein Verdachtsflächenkataster mehr geführt wird. Seit 01.01.2025 werden auf dem Altlastenportal Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gem. § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist, so wie Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gem. § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und Altlasten veröffentlicht. Der Sachverständige hat daher eine Anfrage im Altlastenportal angestellt und konnte feststellen, dass auf der bewertungsgegenständlichen Grundstücksfläche keine Flächen vorhanden sind, die gem. § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurden lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet.

Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

1.6.6 Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist nur für den im Auftrag genannten Zweck zu verwenden. Keinesfalls dient dieses Gutachten zur Vorlage bei Banken,



Versicherungen, anderen Geldgebern oder sonstigen Dritten. Haftungen des gefertigten Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen.

- 1.6.7 Die Veröffentlichung des Gutachtens oder dessen Mitteilung an Medien in Teilen oder gesamt darf jeweils nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des gefertigten Sachverständigen erfolgen. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
- 1.6.8 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. Weiters verweist der gefertigte Sachverständige darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Der Verkehrswert bezieht sich zwar auf einen bestimmten Zeitpunkt, jedoch müssen Umstände, die am Wertermittlungsstichtag bereits vorhersehbar sind, Berücksichtigung finden. Der Kaufpreis einer Liegenschaft muss nicht ihrem Verkehrswert entsprechen. Der Kaufpreis wird in jedem Einzelfall zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und eines Käufers liegen.
- 1.6.9 Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine von der Gemeinde dinglich gegen jeden Eigentümer durchsetzbaren Abgabenrückstände vorliegen, wie z.B. Müll-, Wasser- und Kanalgebühren, etc.
- 1.6.10 Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt und wird dabei von einer der Lage und Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- 1.6.11 Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden auftragsgemäß nicht mitbewertet.
- 1.6.12 Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.
- 1.6.13 Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- 1.6.14 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. Ergeben sich neue Fakten oder

Umstände, behält sich der Sachverständige daher ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieses Gutachtens oder eine Neubewertung vor.

2. Befund

Aufgrund der beim Lokalausgutschein getroffenen Feststellungen und unter Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen bzw. der durchgeführten Erhebungen und eingeholten Auskünfte wird nachstehender Befund und das darauf beruhende Verkehrswertgutachten erstattet.



2.1 Grundbuchstand/dingliche Lasten und Rechte/rechtliche Verhältnisse

KATASTRALGEMEINDE 05207 Himberg
BEZIRKSGERICHT Schwechat

EINLAGEZAHL 2048

Letzte TZ 2758/2025

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
2321/9 G GST-Fläche * 3815
Bauf.(10) 1200
Sonst(50) 2615 Gewerbestraße 10

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****
2 a 28/2009 Aufschliessungsabgabe entrichtet hins Gst 2321/9
b 798/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 40
***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Zaklina Simic

GEB: 1979-12-24 ADR: KLG Wasserwiese Gr 7 Parz 26/27, Wien 1020

a 798/2021 Kaufvertrag 2021-01-15 Eigentumsrecht

b 1494/2023 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****

1 a 1067/1976 438/2006

Dienstbarkeit der Wasserleitung gem Pkt II

Dienstbarkeitsvertrag 1976-02-10 über Gst 2321/9 für Gst 346

347 348 EZ 56 nÖ Landtafel Das Gut Schwerthof

b 798/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 40

2 a 2137/1976 173/2005 438/2006

Dienstbarkeit der Duldung einer Rohrleitungsanlage

samt Zubehör gem Pkt I II Servitutsvertrag 1976-07-02

hins Gst 2321/9 für OMV Refining & Marketing GmbH

b 798/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 40

4 a 1672/2022 Pfandurkunde 2022-05-31

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 1.300.000,--

für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)

c 1672/2022 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 2048 KG 05207 Himberg C-LNR 4

EZ 6674 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 9

EZ 7578 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 10

d 2109/2024 Klage wegen EUR 280.000,-- s.A.

(58 Cg 252/24s - LG für ZRS Wien)

e 2415/2025 Einleitung Versteigerungsverfahrens siehe C-LNR 10

5 a 1494/2023

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem. § 364c ABGB für
Anita Mratinkovic geb 2003-07-30

- 6 a 610/2025 (Entscheidendes Gericht BG Leopoldstadt - 1179/2025)
Exekutionsbewilligung 2025-03-17
PFANDRECHT vollstr restl EUR 12.383,46
samt je 4 % Z aus EUR 5.750,20 von 2022-12-02 bis
2024-09-02, aus EUR 4.750,20 seit 2024-09-03, aus EUR
3.054,26 seit 2023-03-16, aus EUR 4.579,-- seit 2023-04-27,
Kosten EUR 1.344,-- samt 4 % Z seit 2024-08-28, Kosten EUR
716,54, EUR 894,04, Antragskosten EUR 906,04 für ENGINDENIZ
Rechtsanwälte für Immobilienrecht GmbH (FN 559759a) (19 E
1034/25h)
- b 610/2025 (Entscheidendes Gericht BG Leopoldstadt - 1179/2025)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 6674 KG 01657 Leopoldstadt, C-LNR 10
EZ 2048 KG 05207 Himberg, C-LNR 6
- 8 a 1680/2025 Exekutionsbewilligung 2025-07-16
PFANDRECHT vollstr. EUR 4.557,27
Antragskosten EUR 529,14
für Marktgemeinde Himberg (2 E 2596/25a)
- 10 a 2415/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 280.000,--
samt 1,594 % Z pro Vierteljahr bei vierteljährlicher
Kapitalisierung seit 2024-06-21, Antragskosten EUR 2.452,22
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 074508x)
(2 E 3408/25p - 2 E 3729/25v)
- b 2415/2025 Pfandrecht siehe C-LNR 4
- 11 a 2497/2025 Belastungs- und Veräußerungsverbot
(351 HR 169/24s - Landesgericht für Strafsachen Wien)

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

2.1.1 Eintragungen im A2-Blatt

Im A2-Blatt besteht unter LNr. 2 der Hinweis darauf, dass die Abschließungsabgabe für das Grundstück 2321/9 entrichtet wurde unter dem Hinweis, dass die Übertragung dieser Anmerkung bereits aus der vorhergehenden EZ 40 erfolgt ist.

2.1.2 Eintragungen im B-Blatt

Im B-Blatt ist unter LNr. 1 das Eigentumsrecht zur Gänze für Frau Zaklina Simic, geboren am 24.12.1979, eingetragen.

2.1.3 Eintragungen im C-Blatt

Im C- Blatt unter LNr. 1. besteht der Hinweis auf eine Dienstbarkeit der Wasserleitung gem. Pkt. II des Dienstbarkeitsvertrages vom 10.02.1976 über Grundstück 2321/9 für Grundstück 346, 347, 348 der EZ56. Unter Bezugnahme auf die niederösterreichische Landtafel „Das Gut Schwerthof“. Der



entsprechende Dienstbarkeitsvertrag ist in Kopie in der Beilage enthalten. Aus dem Dienstbarkeitsvertrag ist zu entnehmen, dass die Wasserleitung unmittelbar entlang der Produktenleitung West der OMV Aktiengesellschaft an deren nördlicher Seite geführt wird, wobei hierdurch nur die Lage der Wasserleitung bezeichnet wird, aber der Bestand der Servitut nicht vom Bestand der Produktenleitung West der OMV Aktiengesellschaft abhängig gemacht wird. Das eingeräumte Wasserleitungsrecht umfasst das Recht, eine Wasserleitung zu verlegen, zu betreiben, instandzuhalten und zu reparieren. Der Dienstbarkeitsgeber verpflichtet sich und seine Rechtsnachfolger im Besitz des dienstbaren Grundstücks, dieses Recht zu dulden und einen Grundstreifen von 1 m Breite, in dessen Mitte die Wasserleitung liegt, von tiefwurzelnden Gewächsen freizuhalten sowie die Dienstbarkeitsnehmerin und deren Rechtsnachfolger im Eigentum der dienstbarkeitsberechtigten Grundstücke im Besitz der Dienstbarkeit nicht zu stören. Aus dem Grundbuch konnte der Sachverständige jedoch keine ausreichend fundierte planliche Darstellung einer derartig verlegten Wasserleitung erheben. Auch die Rückfrage bei dem Vertreter der verpflichteten Partei hat ergeben, dass man offensichtlich keine genaue Information über den Verlauf der entsprechenden Wasserleitung hat. Vom Bauamtsleiter der Marktgemeinde Himberg wurde dem Sachverständiger auf Anfrage mitgeteilt, dass mittlerweile die entsprechenden Wasserleitungen über die EVN betrieben werden. Daraufhin hat der Sachverständige bei der Netz Niederösterreich GmbH eine Anfrage über einen entsprechenden Lageplan der angeblich vorhandenen Wasserleitungen gemacht. Diesbezüglich wurde dem Sachverständigen ein Plan über die Lage der Wasserleitung vom Netz Niederösterreich GmbH, erstellt am 21.05.2026 übermittelt, welcher in der Beilage ersichtlich ist. Aus dieser Planbeilage ist jedoch festzustellen, dass die gegenständliche Wasserleitung offensichtlich nicht mehr über das bewertungsgegenständliche Grundstück verläuft. Die Leitung dürfte damit im Bereich des öffentlichen Gutes der Gewerbestraße verlegt sein und ist für den Wasseranschluss der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft lediglich eine Abzweigung im südöstlichen Eckbereich der Liegenschaft hergestellt. Aufgrund dieser Information geht der Sachverständige daher davon aus, dass diese Dienstbarkeit mittlerweile offensichtlich obsolet geworden sein könnte.

Unter C-LNr. 2 ist die Dienstbarkeit der Duldung einer Rohrleitungsanlage samt Zubehör gem. Pkt. I, II des Servitutsvertrages vom 02.07.1976 hinsichtlich Grundstück 2321/9 für OMV Refining & Marketing GmbH eingetragen ist. Das Recht der OMV besteht auf einem 9 m breiten Grundstücks- oder Servitutsstreifen unterirdisch mit zumindest 1 m Erdüberdeckung zur Fortleitung von flüssigen und gasförmigen Kohlenwasserstoffen, zwei Rohrleitungsanlagen samt Zubehör, wozu auch Leitungen aller Art, die zum Betrieb der Rohrleitung technisch erforderlich sind, wie z.B. Fernmeldekabel, Stromleitungen etc. gehören, einschließlich notwendiger oberirdischer



Vorrichtungen zu verlegen bzw. zu errichten. Das Recht, die Rohrleitungen auf dem genannten Servitutstreifen zu betreiben, zu überprüfen, instandzuhalten, zu erneuern und umzubauen sowie dann notwendige oberirdische Vorrichtungen zu errichten und zu erhalten. Hierzu ist die OMV berechtigt, Boden- und Pflanzenhindernisse, die den sicheren Bestand der Leitungen oder die Arbeiten beeinträchtigen oder gefährden, zu entfernen und vorzukehren, was für den ordnungsgemäßen Betrieb der Rohrleitungen notwendig und erforderlich erscheint. Insbesondere darf zur Ausübung dieser Rechte, der belastete Servitutstreifen jederzeit durch beauftragte Personen betreten werden. Es dürfen darauf Materialien und Geräte aller Art an- und abtransportiert und abgelagert werden. Darüber hinaus verpflichtet sich der Grundeigentümer, alle Maßnahmen zu dulden und alles zu unterlassen, was den sicheren Bestand und Betrieb der Rohrleitungen stören und gefährden könnte. Er verpflichtet sich weiters, innerhalb des 9 m Servitutstreifens keine Baulichkeiten zu errichten, keine Bäume und keine Stark- und Tiefwurzelgewächse zu pflanzen oder zu halten und keine über die landwirtschaftliche Nutzung hinaus erforderlichen Bodenbearbeitungen, Erd- und Grabarbeiten vorzunehmen. Zu diesem Servitut konnte der Sachverständige schlussendlich unter TZ438/06 einen Lageplan erheben, aus welchem der Servitutsbereich auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft dargestellt ist. Der entsprechende Plan ist in der Beilage beigefügt. Es handelt sich auf diesem Plan um das als Baugrund E bezeichnete Grundstück 2321/9, auf welchem dargestellt ist, dass die tatsächliche Leitung parallel oder annähernd deckungsgleich mit der südlichen Grundstücksgrenze des bewertungsgegenständlichen Grundstückes geführt ist und der sich daraus ergebende Servitutstreifen in dem Bereich des bewertungsgegenständlichen Grundstückes hineinreicht. Der Sachverständige konnte dazu aus dem Bauakt erheben, dass es diesen Servitutstreifen betreffend einen behördlichen Lokalausweis am 23.10.2023 zu Zahl WST1-T-13350/442-2023 gibt. Darin wird festgestellt, dass die Behörde von der OMV Downstream GmbH informiert wurde, dass auf dem Grundstück 2321/11, KG Himberg, eine Einfriedung ohne OMV Bauaufsicht erfolgt ist, welche allenfalls eine Genehmigung gem. § 30 Rohrleitungsgesetz benötigt hätte. Diese Niederschrift ist in der Beilage beigefügt. Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass die auf der Liegenschaft errichtete Einfriedung in Form eines Doppelstabgitterzaunes errichtet wurde. Dabei konnte die Fundierung der Zaunsteher nicht nachvollzogen werden. Laut Aussage eines anwesenden Mitarbeiters der Liegenschaftseigentümerin sind die Zaunsteher mit betonierten Einzelfundamenten gegründet, die Tiefe der Fundierung gibt er mit etwa 30 cm an. Es wurde weiter ausgeführt, dass offensichtlich auch die Kenntlichmachung der Rohrleitungsachse in Form von Pflöcken vom Zaun weg um etwa 50 cm versetzt wurden. Aus fachlicher Sicht sind durch die nicht nachvollziehbaren Fundamentierungen Gefährdungen des Steuerkabels und der Rohrleitungen nicht auszuschließen, da der metallische Zaun des weiteren die Überprüfung der Rohrleitung mittels Potentialmessung beeinträchtigt bzw. behindert ist aus bautechnischer Sicht zur



Wahrung der Schutzinteressen des Rohrleitungsgesetzes die Entfernung der bestehenden Einfriedung im Bauverbotsbereich der Pipeline unter unbedingter Beaufsichtigung der Rohrleitungsbetreiberin erforderlich.

Anlässlich der zweiten Befundaufnahme wurde vom Vertreter der verpflichteten Partei mitgeteilt, dass mittlerweile angeblich die Rohrleitungsführung geprüft und nachvollzogen wurde.

Vom Sachverständigen ist derzeit nicht abzuklären, ob die notwendigen Maßnahmen mittlerweile umgesetzt wurden. Vor Ort konnten jedoch folgende Markierungen zur Gasleitung festgestellt werden:



Nachdem vom Sachverständigen aus den entsprechenden Unterlagen im Bauakt nicht nachvollzogen werden konnte, ob diese Maßnahmen nunmehr umgesetzt wurden, besteht zukünftig sehr wohl die Möglichkeit, dass seitens der OMV im Rahmen von künftigen Maßnahmen eine Beseitigung der vorgenommenen Bauten verlangt werden könnten. Dies könnte schlussendlich eine



Versetzung und Neuerrichtung der Straßenseitigen Einfriedung des bewertungsgegenständlichen Grundstückes nach sich ziehen.

Dem Grunde nach ist aber auch festzustellen, dass entsprechend des Rohrleitungsplanes die Leitung selbst parallel zur Grundstücksgrenze des bewertungsgegenständlichen Grundstückes außerhalb des Grundstückes gelegen ist. Unabhängig davon erstreckt sich der Servitutstreifen, auf welchen sich diese Dienstbarkeit bezieht auf rund 3 m nördlich der Straßengrundgrenze. Details sind dem in der Anlage beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Im C-Blatt ist weiters unter LNr. 4 ein Pfandrecht im Höchstbetrag von € 1.300.000,- für die Raiffeisen Region St. Pölten e.Gen eingetragen, für welches auch simultan Haftungen anderer Liegenschaften bestehen. In gleicher Weise ist dazu sowohl die Klage als auch die Einleitung eines Versteigerungsverfahrens angemerkt. Darüber hinaus besteht unter C-LNr. 6 ein Pfandrecht für ENGINDENIZ Rechtsanwälte für Immobilienrecht GmbH in Höhe von vollstreckbar € 12.383,46. Unter C-LNr. 8 ist auf Basis einer Exekutionsbewilligung ein Pfandrecht in Höhe von vollstreckbar € 4.557,27 für die Marktgemeinde Himberg eingetragen. Unter C-LNr. 10 besteht die Einleitung des Versteigerungsverfahrens. Unter C-LNr. 5 und 11 bestehen Belastungs- und Veräußerungsverbote. Die eingetragenen Pfandrechte selbst, wie auch die Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens ist für die gegenständliche Bewertung nicht von Relevanz, zumal der geldlastenfreie Verkehrswert ermittelt wird. Dasselbe gilt unter anderem auch für die eingetragenen Belastungs- und Veräußerungsverbote.

Darüber hinaus bestehen keine weiteren verkehrswertrelevanten Eintragungen. Weitere näher zu bewertende Rechte und Lasten, wie z.B. außerbücherliche Rechte und Lasten, sind einerseits aus dem Grundbuch nicht zu erkennen und andererseits dem Sachverständigen nicht bekannt bzw. namhaft gemacht worden.

2.1.4 Rechtliche Verhältnisse

Neben den Ausführungen zu den beiden Dienstbarkeiten und den im vorherigen Punkt geschilderten Problemen mit der errichteten Fundierung der Zaunsteher für die Einfriedung an der straßengrundgrenze, welche ohne OMV-Aufsicht erfolgt ist, muss auf einen weiteren wesentlichen punkt hingewiesen werden. Es handelt sich dabei um das Problem im Zusammenhang mit dem Baubescheid aus dem Jahr 2023. Dabei ist festzustellen, dass am 30.03.2023 mittels Bescheid zu AZ 135-54/2022 die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung einer Lagerhalle und eines Bürogebäudes auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erteilt wurde. Zu diesem



Bauverfahren wurde am 12.10.2023 von der Bauwerberin an die Baubehörde eine Fertigstellungsmeldung abgegeben. Mit dieser Fertigstellungsanzeige wurde seitens der Bauwerberin bestätigt, dass das Bauvorhaben gem. § 30, Abs. 1 der NÖ.Bauordnung 2014 fertiggestellt wurde. Mit Schreiben vom 13.03.2024 teilt die Baubehörde mit, dass das behördliche Verfahren somit abgeschlossen ist. Im Zuge einer gewerbebehördlichen Verhandlung am 27.10.2025 wurde festgestellt, dass die Ausführung des Bürogebäudes nicht mit dem bewilligten und bereits als fertiggestellt gemeldeten Konsens übereinstimmt. Es wurde festgestellt, dass für die geänderte Ausführung bei der Baubehörde nachträglich um Bewilligung anzusuchen ist. Seitens der Baubehörde wurde dem Sachverständigen mitgeteilt, dass aber nunmehr für diese Änderungen die aktuell gültigen Bebauungsvorschriften einzuhalten sind, welche auch als Beilage dem Gutachten angeführt werden. Insbesondere ist dabei auf die Besonderheiten des Pkt. 7 über die Begrünungsmaßnahmen sowie des Pkt. 8 über die unversiegelten Flächen mit allen dabei notwendigen Auflagen hinzuweisen. Der Sachverständige konnte auch aus dem Bauakt feststellen, dass offensichtlich die Bauwerberin um Erteilung der gewerbebehördlichen Genehmigung für die Änderung des Bürogebäudes und der Versickerung angesucht hat, weshalb auch dieses Verfahren bei der Bezirkshauptmannschaft Bruck a.d. Leitha zu BLW2-BA-22111/002 als nicht abgeschlossen gilt.

Anlässlich der ersten Befundaufnahme konnte der Sachverständige feststellen, dass entgegen dem bewilligten Einreichplan vom 18.11.2022 allein die Außenflächen anders ausgeführt wurden als dies dem Einreichplan entsprochen hat. In concreto handelt es sich dabei vor allem um die Außenanlagen, welche offensichtlich entgegen den Bestimmungen des Einreichplans annähernd zur Gänze – bis auf einige Teilflächen entlang der südlichen Grundstücksgrenze – als befestigte Flächen betoniert ausgeführt wurden. Die im Einreichplan ersichtlichen Grünflächen haben zur Gänze gefehlt. Im Zuge der Recherchen des Sachverständigen auf der Baubehörde wurde schlussendlich ein Planwechsel festgestellt, welcher vom Planverfasser Architekt Bienert am 24.02.2026 erstellt wurde und am 03.03.2026 bei der Baubehörde eingereicht wurde. Aufgrund dieses Planwechsels kann festgestellt werden, dass das Pultdach des Bürogebäudes anders als im ursprünglichen Einreichplan bewilligt mit einer Neigung in Richtung der Westseitigen Nachbarliegenschaftsgrenze hergestellt wurde und nicht mit der Neigung in Richtung Osten auf den Bereich der Flächen des Bauplatzes. Weiters konnte festgestellt werden, dass die Errichtung sowohl des Bürogebäudes als auch der Halle nicht unmittelbar an der Grenze zur westlichen Nachbarliegenschaft hergestellt wurden, von welcher sich diese Gebäude in einem Abstand zwischen 18 und 26 cm von der Grundgrenze entfernt befunden haben. Diese Tatsache wurde vom Vermessungsbüro Eckharter ZT auf einem Absteckplan festgestellt. Daher wird die Aufdopplung der



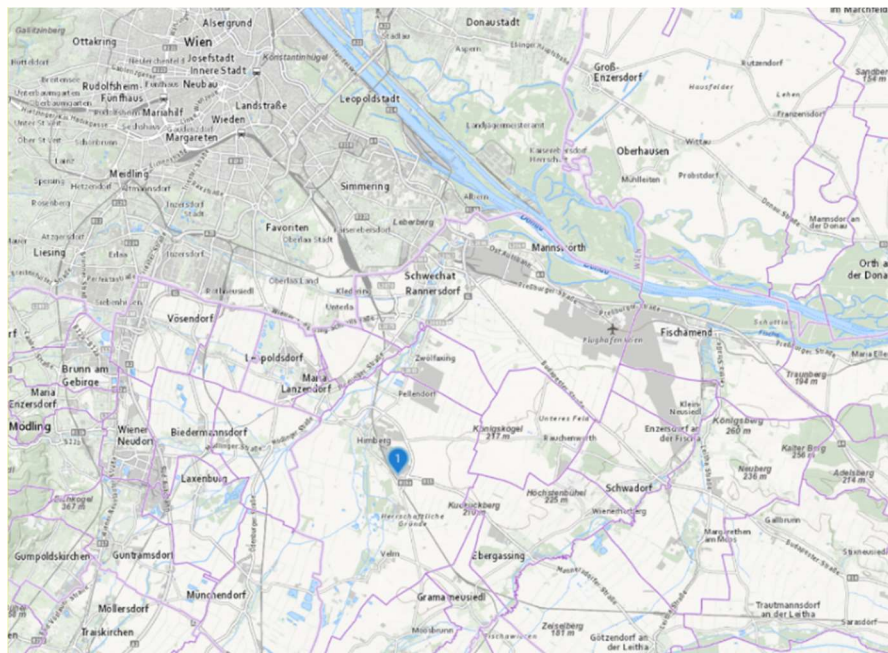
jeweiligen Feuermauern beider Gebäude zur östlichen Nachbarliegenschaft notwendig, sodass sich diese unmittelbar auf der Grundstücksgrenze befinden, was der gekuppelten Bauweise zu entsprechen hat. Anlässlich der zweiten Befundaufnahme konnte festgestellt werden, dass umfangreiche Baumaßnahmen im Gang sind, welche sich auf die Außen- und Versickerungsflächen beziehen. Gegenüber dem Bauzustand anlässlich der ersten Befundaufnahme konnte bei der zweiten Befundaufnahme im März festgestellt werden, dass sämtliche versiegelte Flächen entlang der nordseitigen Nachbarliegenschaftsgrenze und der nordseitigen Außenfassade der Hallen abgebrochen wurden und offensichtlich bisher nicht errichtete Regenwasser-Sickerflächen gebaut werden, womit diese gemäß Planwechsel mit Sickermulden ausgestattet werden müssten. Diese Maßnahmen waren zum Zeitpunkt der zweiten Befundaufnahme noch nicht abgeschlossen (s. Bilddokumentation in der Folge).

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass zum Bewertungsstichtag eine ungültige Baubewilligung vorhanden war und die neuerliche Baubewilligung auf Basis des notwendig gewordenen Planwechsels noch nicht abgeschlossen war, woraus sich ergibt, dass kein fertiggestellt gemeldeter Konsens vorliegt. Dem Sachverständigen sind damit weder die nachträgliche Baubewilligung noch eine darauffolgende Fertigstellungsmeldung bekannt und vermag er auch nicht im Detail abzuschätzen, welche notwendigen weiteren Änderungs- und Baumaßnahmen im Zuge dieses noch offenen Bauverfahrens folgen werden. In gleicher Weise entzieht es sich der Kenntnis des Sachverständigen, ob es im Zusammenhang mit der Errichtung der Einfriedung im Servitutsstreifen der OMV entlang der südseitigen Straßengrundgrenze, welche ohne OMV-Aufsicht erfolgte, möglicherweise nachträgliche Änderungsvorschriften geben wird. Unter Hinweis auf den bereits oben erwähnten Aktenvermerk des behördlichen Lokalausweises am 23.10.2023 wird festgestellt, dass nach § 30 Abs. 4 Rohrleitungsgesetz vorgesehen ist, dass der Landeshauptmann für genehmigungspflichtige Vorhaben, welche ohne Genehmigung errichtet worden sind deren Beseitigung anzuordnen hat.

2.2 Beschreibung der Liegenschaft

2.2.1 Lage

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich auf einem insgesamt ca. 3.815 m² großen Baugrund, der im Südosten der Marktgemeinde Himberg gelegen ist. Himberg liegt wenige Kilometer südlich von Wien im Industrieviertel in Niederösterreich. Sie liegt zwischen Maria Lanzendorf und Gramatneusiedl.



Die gegenständliche Liegenschaft ist ein Mittelbauplatz am Ende der Gewerbestraße, welche nach dem Kreisverkehr an der B15 von der Ebergassingerstraße nach Südwesten abzweigt und kurz vor der dort gelegenen Zugtrasse endet. Es handelt sich um eine gute Betriebslage in einem relativ neu entwickelten Gewerbegebiet, welches rund 2 km südöstlich des Zentrums von Himberg gelegen ist.



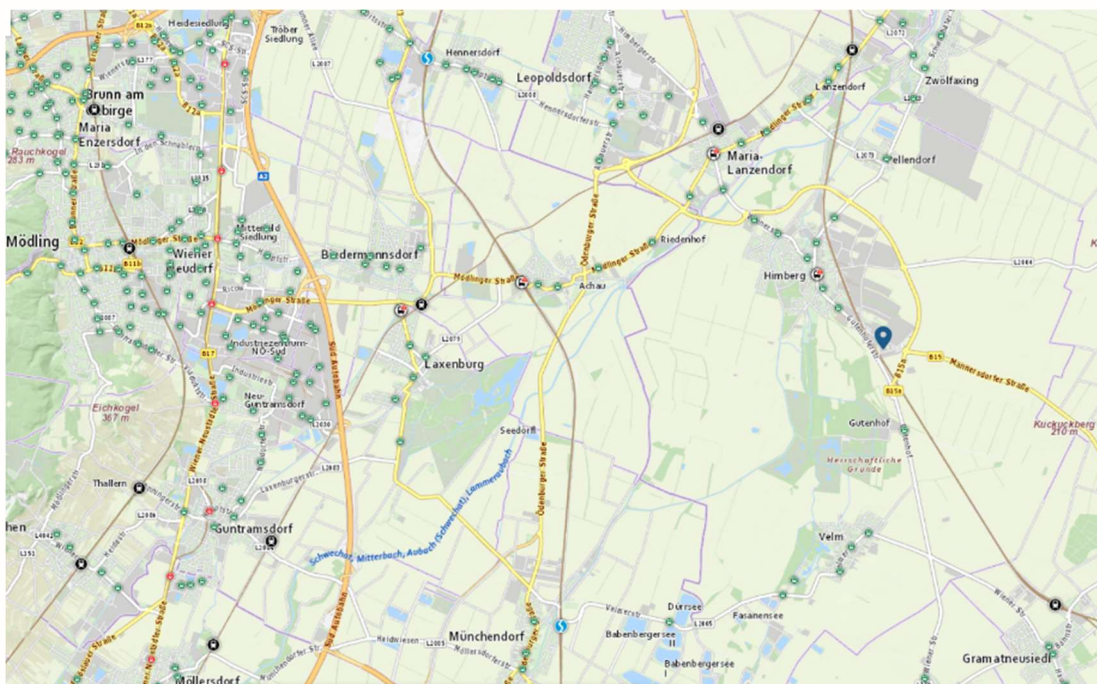
2.2.2 Verkehrsverhältnisse

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch Bushaltestellen der regionalen Linien 217, 218, 226 und 227 im mittelbaren Nahbereich der Liegenschaft sichergestellt. Diese öffentlichen



Verkehrsmittel können im Sinne des ländlichen Siedlungsgebietes als ausreichend angesehen werden, sie stellen jedoch lediglich Verbindungen zu übergeordneten öffentlichen Verkehrsmitteln dar. Die nächstgelegene Bahn-Station befindet sich im Zentrum von Himberg in rund 2 km Entfernung.

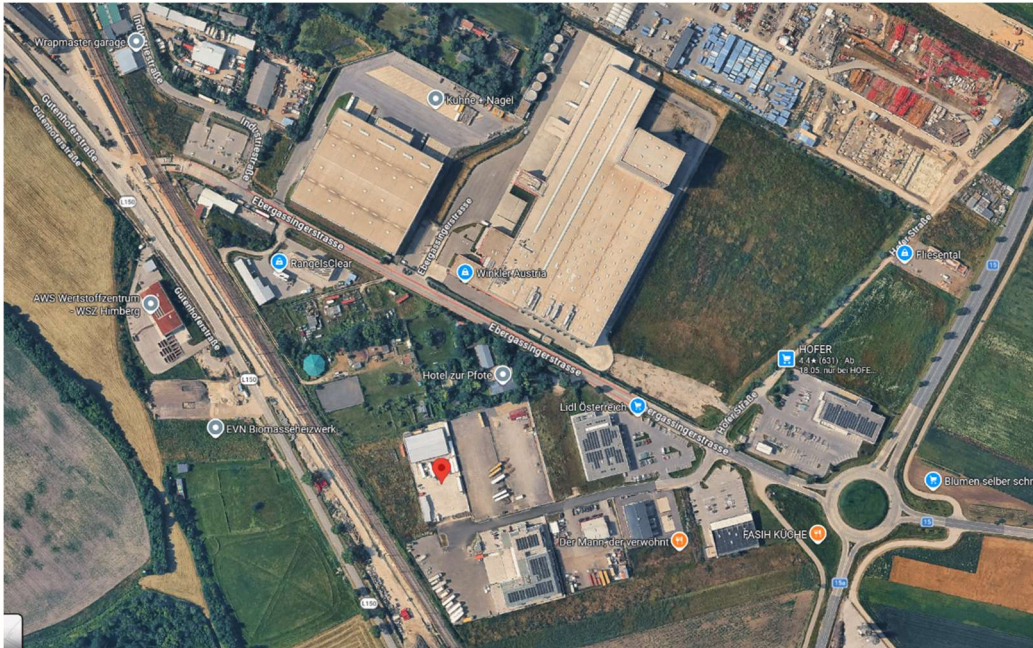
Im Individualverkehr ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft über die diversen Landesstraßen erreichbar. Der Anschluss an die S1 ist über die B15, welche unmittelbar über dem Kreisverkehr am Beginn der Gewerbestraße zu erreichen ist in nördlicher Richtung im Bereich der Gemeinde Leopoldsdorf bei Wien in einer Entfernung von rund 11 km gegeben. Auch die A2 ist über die B15 sowie die B11 in einer Entfernung von rund 18 km im Bereich Biedermannsdorf gegeben. Parkplätze im öffentlichen Gut sind zum Zeitpunkt der Befundaufnahme in geringem Ausmaß vorhanden.



2.2.3 Infrastruktur

Geschäfte für den Tagesbedarf befinden sich hauptsächlich im Bereich des Zentrums von Himberg. Hier sind auch einige größere Supermärkte und kleinere Geschäfte für den Tagesbedarf sowie sonstige Einrichtungen wie Bank, Trafik, etc. gegeben. Darüber hinaus befinden sich entlang der Gewerbestraße und der Ebergassingerstraße westlich des Kreisverkehrs Niederlassungen von Supermarktketten sowie eine Apotheke und ein Bäcker. Die Gemeinde verfügt über Kleinkinderbetreuung, drei Kindergärten, Volksschule, Mittelschule, Hort, Volksheim sowie Erlebnisbad und Freizeiteinrichtungen. All diese Bereiche sind jedoch erst wohl kaum in fußläufiger

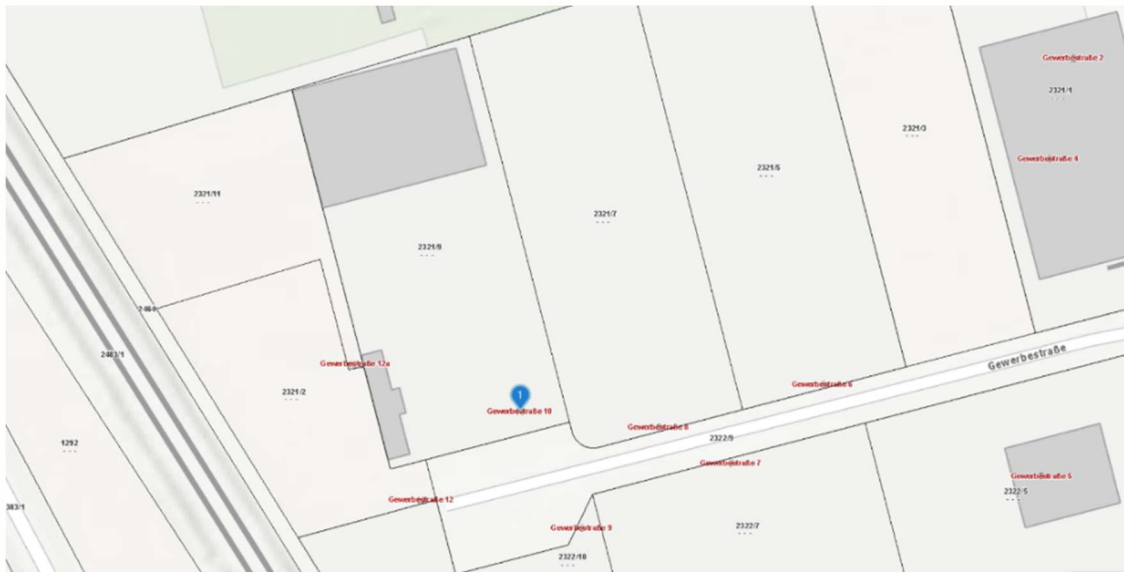
Entfernung zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft gelegen. Darüberhinausgehende infrastrukturelle Versorgung ist erst im großflächigen Umfeld, vor allem in Richtung Schwechat und Wien gegeben.



Zusammenfassend kann die Lage als gute Betriebslage in einem kleinen Betriebsbaugebiet der Gemeinde Himberg bezeichnet werden.

2.2.4 Maße, Form und Topographie

Die Liegenschaft besteht aus einem Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 3.815 m² (lt. Grundbuchauszug). Es handelt sich um ein Mittelgrundstück mit einer Straßenfront an der Gewerbestraße und einer Frontlänge von rund 42,5 m. Im Westen grenzen zwei unbebaute Nachbargrundstücke mit der Nummer 2321/11 und 2321/2 mit einer rund 90 m langen Grenzlinie an. Im Norden besteht eine gemeinsame Grundstücksgrenze mit dem Grundstück 2320 auf eine Gesamtlänge von rund 42,5 m. An der rechten Seite besteht im Osten eine gemeinsame Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück mit der Nummer 2321/7 auf eine Länge von rund 90 m.

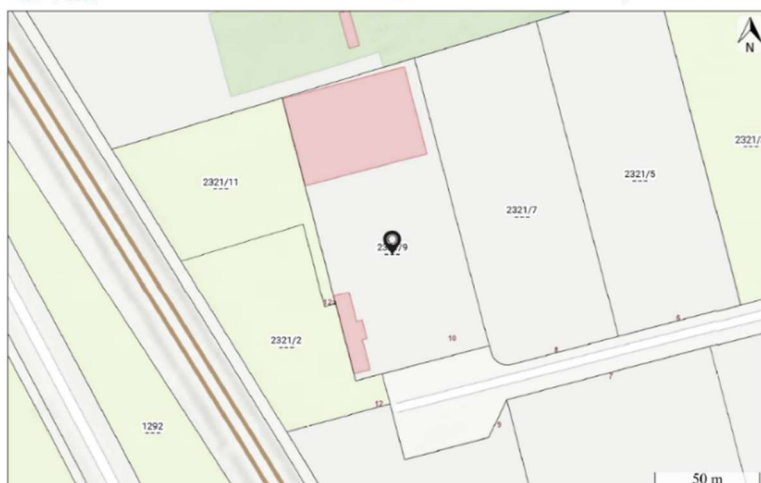


Das bewertungsgegenständliche Grundstück kann als annähernd rechteckig konfiguriert und eben bezeichnet werden.

2.2.5 Bodenbeschaffenheit - Kontamination

Der Grund wurde nicht auf Kontaminationen des Bodens untersucht. Diesbezügliche augenscheinliche Mängel an Gebäude und Grundstück sind nicht erkennbar. Eine Haftung wird durch den gefertigten Sachverständigen jedoch nicht übernommen. Eine diesbezügliche eigenverantwortliche Überprüfung hätte im Verdachtsfall durch einen Erwerber bei den Behörden bzw. mittels Bodengutachten direkt zu erfolgen.

Der gefertigte Sachverständige hat jedoch eine Anfrage bei dem vom Umweltbundesamt geführten **Altlastenportal** für das bewertungsgegenständliche Grundstück durchgeführt, wobei die Information erteilt wurde, dass im sichtbaren Kartenausschnitt keine Flächen vorhanden sind, die gem. § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen wären.

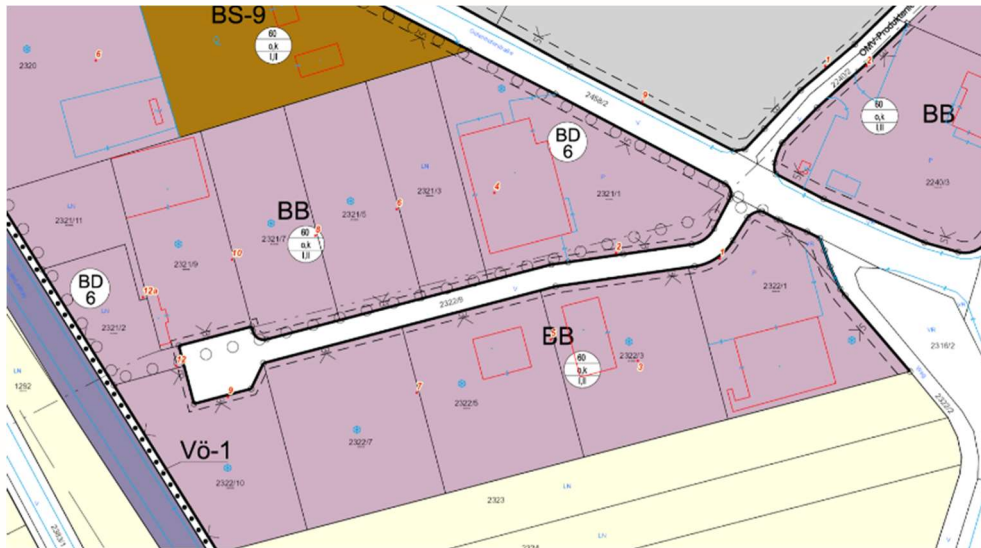


Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Alttablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Alttablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Alttablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Himberg 2321/9 (Grundstück)"

Bei der Besichtigung sind keine augenfälligen Hinweise auf eine Verunreinigung des Bodens hervorgekommen, daher erfolgt die Bewertung unter der Annahme der Freiheit von Kontaminationen.

2.2.6 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

Der bei der Gemeinde Himberg erhobene Flächenwidmungs- und Bebauungsplan weist für das bewertungsgegenständliche Grundstück folgende Widmung aus: BB für Bauland Betriebsgebiet.



Der Bebauungsplan weist für das Grundstück folgende Bestimmung aus: 60/o,k/I,II für eine Bebauungsdichte von 60% der Bauplatzfläche, offene oder gekuppelte Bauweise und Bauklasse I und II. Weiters muss darauf hingewiesen werden, dass es besondere Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde Himberg gibt, welche in der Beilage angeschlossen werden. Im Speziellen ist für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft unter anderem unter Pkt. 7 dieser Bebauungsvorschriften für Begrünungsmaßnahmen sowie Gestaltung und Begrünung von KFZ-Stellplätzen hinzuweisen. Der Pkt. 7, 2 enthält entsprechende Vorschriften für die Pflanzung von Bäumen und das Herstellen von unversiegelten Flächen gem. Pkt. 8.

Es gelten für die Marktgemeinde Himberg besondere Bebauungsvorschriften, welche im Anhang angeführt sind. Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist auf die Besonderheit hinzuweisen, dass offensichtlich diese heute gültigen besonderen Bebauungsvorschriften zum Zeitpunkt der Erteilung des Baubescheids vom 30.03.2023 noch nicht gegolten haben dürften. Dies führt zu der Besonderheit, dass das baubehördliche Verfahren zu Zahl 153-54/2022 durch Abgabe der Fertigstellungsanzeige abgeschlossen wurde. Nachträglich hatte es sich jedoch herausgestellt, dass diverse Teile der Baulichkeit anders hergestellt wurden als dies bewilligt war bzw. der Einreichungen entsprochen hatte. Diese veränderte Ausführung des Bürogebäudes entgegen der Baubewilligung ist im Zuge der gewerbebehördlichen Verhandlung am 27.10.2025 aufgefallen. Es wurde festgestellt, dass die Ausführung des Bürogebäudes nicht mit den bewilligten und bereits als fertiggestellt gemeldeten Konsens übereinstimmt. Mit Brief vom 03.11.2025 teilt die Marktgemeinde Himberg dies der Bauwerberin mit und weist darauf hin, dass um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen ist. Diese hat jedoch nunmehr den Bestimmungen der Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde Himberg zu entsprechen, weshalb eine Reihe an Abänderungen und



Baumaßnahmen die Folge ist. Auf die Ausführungen im Pkt. 2.1.4 Rechtliche Verhältnisse wird verwiesen.

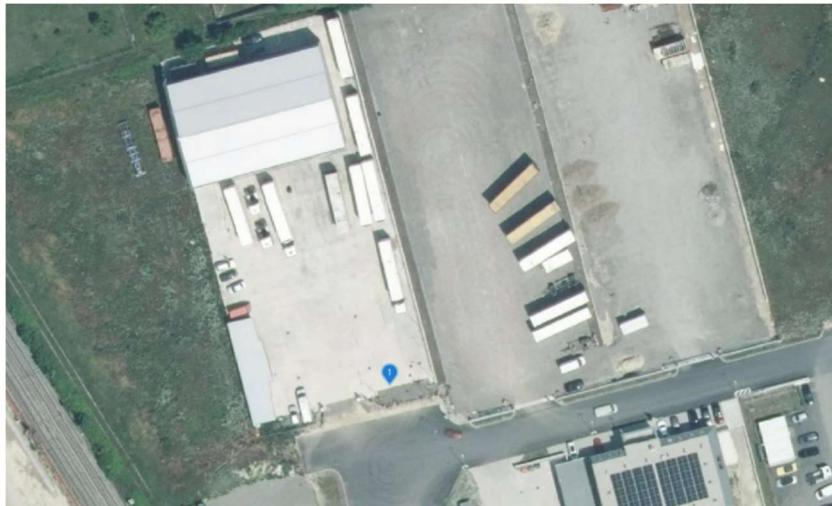
2.2.7 Anschlüsse, Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Wasserleitungs-, Strom- und Kanalnetz angeschlossen. Regenwasser wird auf dem Eigengrund zu Versickerung gebracht.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung des Bürogebäudes erfolgt über eine Luft-Luft-Wärmepumpe und Regenwässer von Halle und Bürogebäude werden auf Eigengrund versickert. Das Abwasser und Fäkalien werden in den bestehenden öffentlichen Kanal eingeleitet. Die Lager- und Logistikhalle ist nicht an das Wasser- und Kanalnetz angeschlossen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass anlässlich eines Verfahrens über einen Abgabenbescheid hinsichtlich der Kanalabgabe am 06.09.2024 festgestellt wurde, dass im Bereich des Lagers kein Kanalanschluss benötigt wird. In der Lagerhalle besteht eine Leerverrohrung für einen Kanalanschluss, zu welchem jedoch keine entsprechenden Leitungen verlegt wurden. Damit konnte festgestellt werden, dass es im Bereich der Halle keinen funktionierenden Kanalanschluss gibt.

2.3 Beschreibung des Bestandes



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Südosten der Marktgemeinde Himberg in einem relativ neu entwickelten Gewerbegebiet. Von dem an der Bundesstraße B15 gelegenen Kreisverkehr Himberg Süd schließt westseitig die Ebergassingerstraße an, von welcher südlich die Gewerbestraße abzweigt. Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich am Ende der Gewerbe Straße und verfügt über eine Straßenfront an derselben. Das annähernd



rechteckige Grundstück liegt damit nördlich der Gewerbestraße unmittelbar neben einem derzeit unbebauten Grundstück, welches an die im Westen gelegene Bahnlinie anschließt.

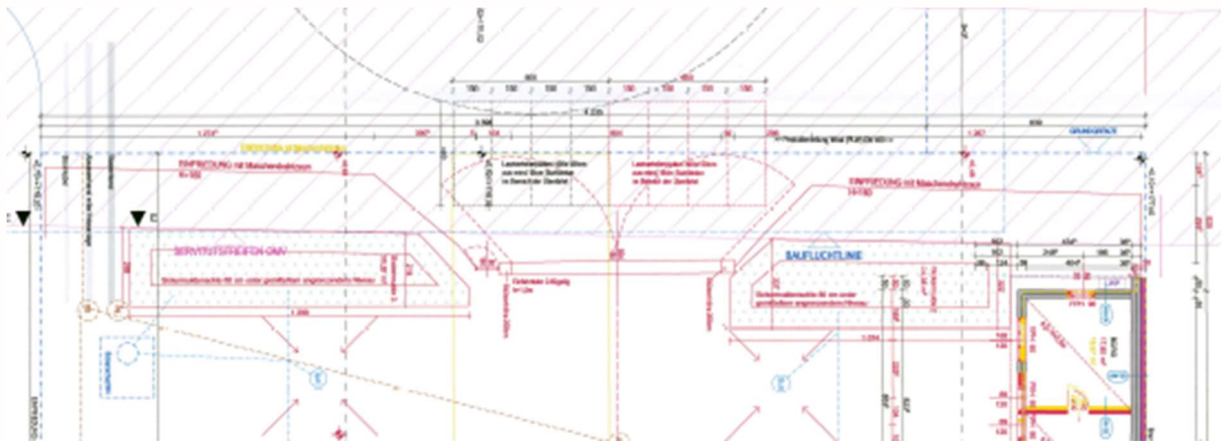


Rund 3 m hinter der Straßengrundgrenze besteht ein doppelflügeliges Zufahrtstor zur Betriebsliegenschaft. An der südwestlichen Grundstücksgrenze ist mit einem Abstand von rund 5 m von der südseitigen Grundstücksgrenze ein Büro- und Verwaltungsgebäude errichtet, welches in gekuppelter Bauweise zur westlichen Nachbargrundstücksgrenze situiert ist. Im nordwestlichen Teil der Liegenschaft ist ebenfalls in gekuppelter Bauweise zur Nachbarliegenschaft im Westen eine Lager- oder Logistikhalle hergestellt, welche im Abstand von rund 4 m entlang der nordseitigen Grundstücksgrenze errichtet ist. Der Abstand von der ostseitigen Gebäudefront der Logistikhalle zur ostseitigen Nachbarliegenschaft beträgt rund 6 m.





Die allgemeinen Außenanlagen waren zum Zeitpunkt der ersten Befundaufnahme am 21.01.2026 fast durchgehend als betonierte Freiflächen ausgestattet. Lediglich entlang der als Stahlgitterzäunen errichteten Straßengrundeinfriedung waren entlang der Straßengrundgrenze unbefestigte Grundstücksteile ersichtlich. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass die Einfriedung mit dem Stahlgitterzaun nicht unmittelbar an der Grundgrenze verläuft, sondern von dieser in rund 1,20 m bis 0,50 m von derselben in nördlicher Richtung verschoben verläuft.



2.3.1 Allgemeine Beschreibung des Betriebsobjekts

Das auf der gegenständlichen Liegenschaft befindliche Betriebsobjekt besteht aus einem Büro- und Verwaltungsgebäude sowie einer Lager- und Logistikhalle. Die Baubewilligung wurde am 30.03.2023 erteilt und das baubehördliche Verfahren in Folge der Fertigstellungsanzeige am 13.03.2024 von der Marktgemeinde Himberg als abgeschlossen bezeichnet. Nachträglich hat sich offensichtlich im Zuge der gewerbebehördlichen Verhandlung am 27.10.2025 herausgestellt, dass



das Bürogebäude nicht mit dem bewilligten und bereits festgestellt gemeldeten Konsens übereinstimmt, weshalb für die geänderte Ausführung bei der Baubehörde nachträglich um Bewilligung anzusuchen ist. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen zu Pkt. 2.1.4 verwiesen. Am 09.12.2025 erfolgte die Einreichung eines Planwechsels für die Gewerbeanlage mit den notwendigen Änderungsmaßnahmen, die sich vor allem auf die Herstellung der Außenanlagen mit den nachträglich zu errichtenden Versickerungsflächen sowie die nicht ordnungsgemäße Bebauung an der westseitigen Grundstücksgrenze beziehen. Das gegenständliche Verfahren ist somit noch nicht abgeschlossen und es kann keine Aussage über die noch vorzunehmenden Änderungsarbeiten und die tatsächlich zu erreichende Baubewilligung nach einem ursprünglich bewilligten Konsens getätigt werden. Die in der Folge verwendeten Auszüge aus dem eingereichten Planwechsel entsprechen somit noch nicht den tatsächlichen Ausführungen und ist dafür die beabsichtige nachträgliche Baubewilligung noch nicht ergangen.

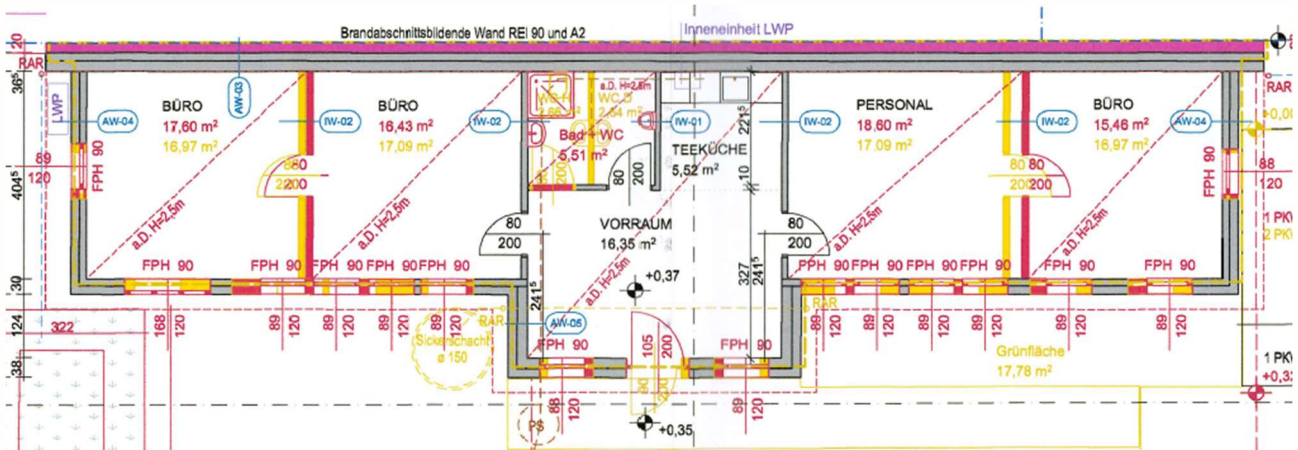
2.3.1.1 Beschreibung des Büro- und Verwaltungsgebäudes



Bauweise:	Massivbauweise
Mauerwerk:	Ziegel (im Bereich der westseitigen und ostseitigen Außenwand) sonst Holzriegelwand und Gipskartonständerwände innen
Deckenkonstruktion:	Mit Fichtendachstuhl und Sparren mit Kanthölzern, dazwischen Mineralwolle sowie Untersicht mit Gipskartonplatten
Dachform:	Pulldach

Dachdeckung: Blech mit Fallrohren aus verzinktem Eisenblech
Fassade: verputzt mit 26 cm Mineralwolldämmung
Gebäudesockel: 20 cm Stahlbeton mit Trittschalldämmung, Zementestrich

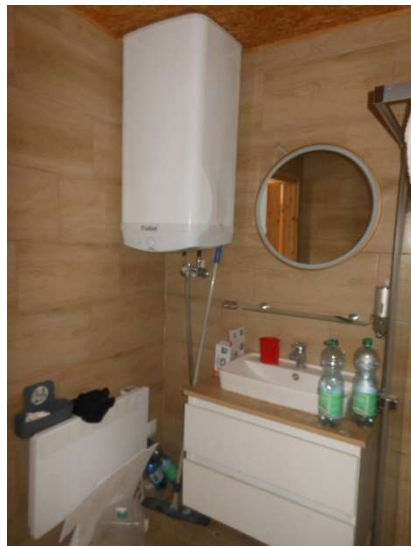
Für Details siehe Auszug aus dem Planwechsel vom 24.02.2026 im Anhang.



Das Bürogebäude besteht aus einem ebenerdigen eingeschossigen Objekt, das in Massivbauweise aus Ziegeln errichtet wurde und mit einem Pultdach abgeschlossen ist. Es besteht aus einem Mittelteil, der etwas vorspringt und zwei Seitenteilen, die leicht zurückspringen. Es verfügt über eine glatt geputzte Fassade und ein flaches Pultdach, welches mit Blech eingedeckt ist. Der Zugang erfolgt über eine einflügelige Alukunststofftüre, welche in einen zentralen Vorraum mündet und an dessen westseitigen Außenwand eine Küchenzeile mit Anschlüssen für E-Herd, Dunstabzugshaube und Abwäsche sowie Kühlschrank gelegen sind.



Daneben befindet sich ein Bad und WC, welches über eine einflügelige Holztüre zu erreichen ist.



In diesem besteht ein wandhängendes WC, ein Pissoir, eine Dusche mit Glaswand und Eckeinstieg sowie ein Handwaschbecken und einem Elektroheizkörper sowie einem Elektroboiler. Holzfaserdecke mit Einbauspots. Über dem Bereich des Bidets befindet sich ein Abluftventilator.

Links vom Vorraum ist über eine Glastüre ein Büroraum zu erreichen. Lamitboden, Wände holzverschalt und drei Kunststofffenster mit vorgesetzten Kunststoffjalousien.



Über eine einflügelige Holztüre mit Glaseinsatz ist ein weiterer Büroraum mit gleicher Ausstattung zu begehen. Hier bestehen vier Kunststoffenster mit vorgesetzten Kunststoffjalousien sowie ein Innengerät einer Klimasplitanlage. Boden Lamit, Wände holverschalt, abgehängte Holzfaserdecke mit Einbauspots.



In gleicher Weise schließen sowohl ein Personal- als auch ein Büroraum unmittelbar rechts nach dem Vorraum an.



Die rechts neben dem Zugangsbereich angeschlossenen Büroräume verfügen über eine Glastüre sowie eine Holztüre mit Glaseinsatz. Im ersten Raum bestehen drei Kunststofffenster in Richtung des Manipulationsplatzes. Im zweiten Raum bestehen ebenfalls zwei Kunststofffenster, die in östlicher Richtung Manipulationsplatz sowie ein Kunststofffenster in nördliche Richtung. Vor allen Fenstern bestehen Kunststoff-Lamellenjalousien. Im nordseitigen Büroraum ist weiters ein Innengerät einer Split-Klimaanlage angebracht. Die Wände sind holzverschalt, es bestehen Laminatböden sowie eine Holzfaserdecke mit Einbauspots.

2.3.1.2 Beschreibung der Lager- und Logistikhalle

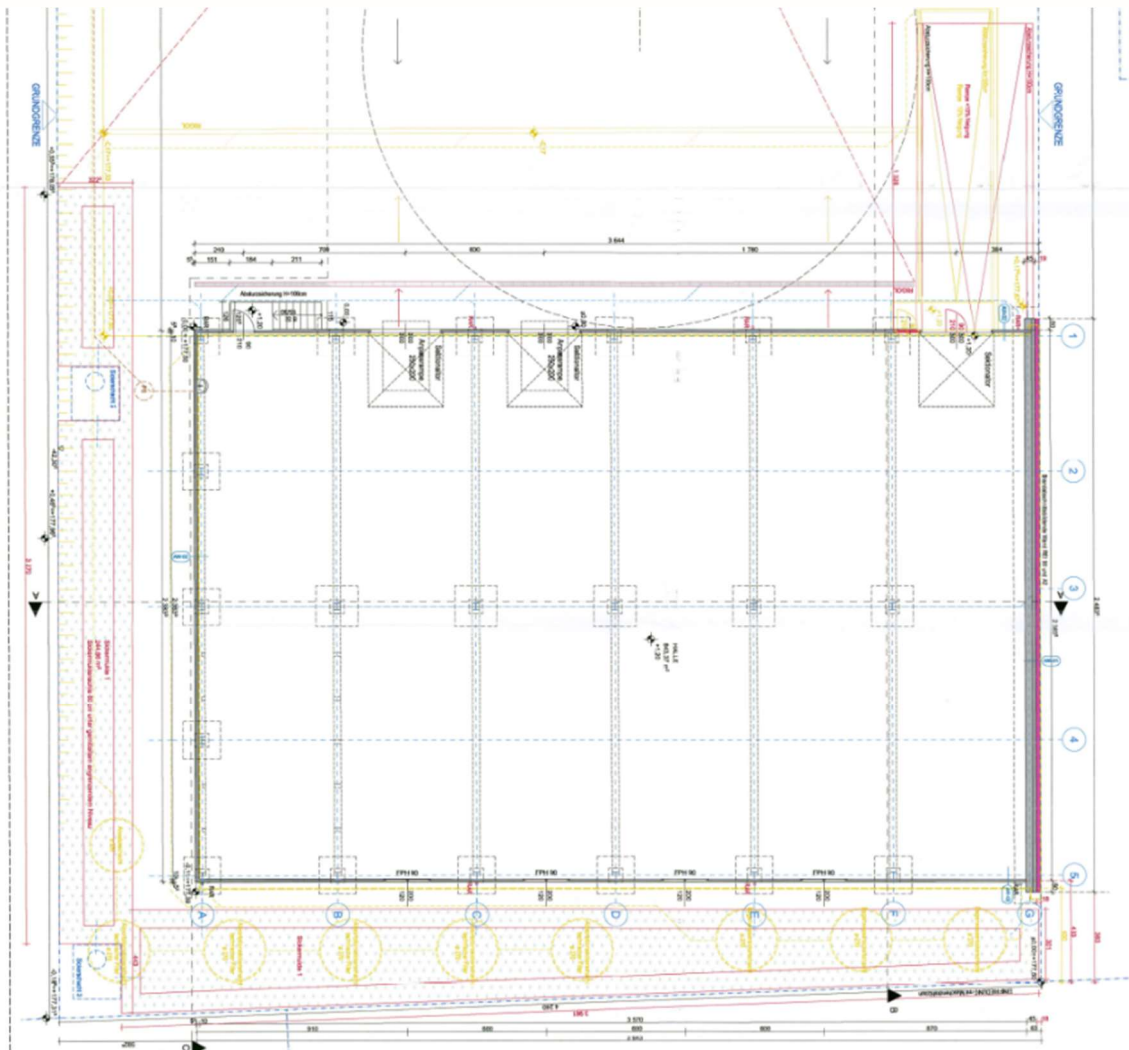


Im nordwestlichen Teil des Grundstückes ist in gekuppelter Bauweise zur westlichen Nachbarliegenschaft und im durchschnittlichen Abstand von rund 4,50 m von der nördlichen Grenze sowie im Abstand von rund 5,90 m von der ostseitigen Nachbarliegenschaftsgrenze entfernt eine Logistikhalle errichtet.

Nutzung:	Logistik- und Lagerhalle
Bauweise:	Stahlkonstruktion in Skelettbauweise
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	Stahlblech-Sandwichpanele mit rund 9,88 cm Polyisocyanurat-Schaum (PIR)
Fundierung:	Bodenplatte mit 30 cm Stahlbeton, 3 cm Dämmung und 7 cm versiegeltem Estrich
Verblechung:	Hänge und Fallrohre aus verzinktem Eisenblech
Fassade:	Stahlblech-Sandwichpanele mit Dämmung

Nähere Details sind der in der Anlage beigefügten Liste über Aufbauten zu entnehmen.

An der westseitigen Grundstücksgrenze in gekuppelter Bauweise errichtet besteht eine brandabschnittsbildende Außenwand mit einem Außenputz, 19 cm Mineralwolle sowie 30 cm Stahlbeton. Die Fußbodenoberkante der Halle liegt etwa 120 cm über dem davorliegenden Wendeplatz für LKWs.



Vom befestigten Vorplatz zur Halle besteht über eine betonierte Auffahrtsrampe entlang der westseitigen Grundstücksgrenze die Auffahrt zu einem Sektionaltor, welches mit einem kleinen zusätzlichen Gangflügel ausgestattet ist.



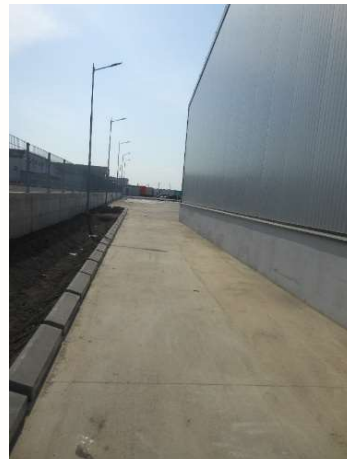
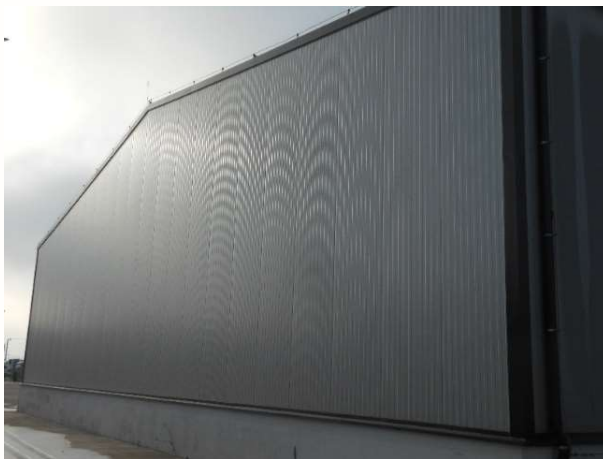


Die Laderampe ist mit einem Stahlgittergeländer abgesichert. An der südlichen Außenseite der Logistikhalle befinden sich im mittleren Teil zwei weitere Sektionaltore mit zwei Ladeanpassrampen.



Im rechten östlichen Teil der Lagerhalle besteht eine Zugangstüre, welche über eine Außenstiegenanlage in Form einer Stahltreppe mit Stahlhandlauf zu erreichen ist.

Die ostseitige Außenwand der Lagerhalle ist mit Stahlblech verkleidet und weist keine Öffnungen auf.



An der Nordseite ist die ebenfalls mit Stahlblech versehene Außenfassade mit vier doppelflügeligen Kunststofffenstern ausgestattet.



An der Westseite ist die Außenfassade als brandabschnittsbildende Wand ausgebildet und verfügt über einen einfachen Außenputz.



Die Halle hat eine Gebäudehöhe von rund 6,9 m und das Lager verfügt über eine Stahlbetonplatte mit einem versiegelten Estrich. Mittig der Halle sind Stahlsteher errichtet, auf welchen die Stahlträger für die Dachkonstruktion aufgesetzt sind.





Vor den mittleren beiden Sektionaltoren sind im Bodenbereich hydraulische Anpassrampen gelegen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Lagerhalle offensichtlich über eine Leerverrohrung für Abflussleitungen verfügt, die jedoch nicht an den Kanal angeschlossen sind, weshalb in der Halle selbst weder Wasser- noch Kanalanschlüsse gegeben sind. Die Halle verfügt über Beleuchtung, die von den Stahlträgern abgehängt ist.



2.3.2 Außenanlagen:

Das Grundstück wird über eine Zufahrt in etwa der Mitte des Grundstücks, von der Gewerbestraße aus, über eine asphaltierte Zufahrtsrampe und ein doppelflügeliges Stahlgittertor sowie einem einflügeligen Zugangstor erschlossen.



Nach der Einfahrt eröffnet sich ein Freigelände, welches eine durchgehende betonierte Bodenfläche aufweist. Lediglich im Bereich der Einfriedung zum Straßengrund hin sind unbefestigte Freiflächen offensichtlich vorbereitet für eine Rasenbepflanzung hergestellt, in welchen Versickerung von Niederschlagswässern ermöglicht ist.

Die Einfriedung der Liegenschaft ist straßenseitig mit einem Stahlgitterzaun hergestellt. Neben dem doppelflügeligen Einfahrtstor ist eine einflügelige Zugangstüre als Stahltüre hergestellt. Die Einfriedung an der ostseitigen Grundstücksgrenze ist über eine Betonmauer mit aufgesetzten Stahlgitterzäunen hergestellt. An der hinteren nordseitigen Grundstücksgrenze ist die Einfriedung mittels eines Maschendrahtzaunes gegeben, welcher auch im Anschluss an die Zufahrtsrampe zur Logistikhalle entlang der westseitigen Grundstücksgrenze bis zum Bürogebäude ausgeführt ist.



An dieser Stelle muss noch einmal auf das Problem mit der baubehördlichen Bewilligung, welche durch eine fehlerhafte Fertigstellungsanzeige ungültig geworden ist, hingewiesen werden. Es ist



daher das Bauverfahren wieder aufgenommen worden und ein Planwechsel mit neuer Einreichung aufgetragen worden. Nunmehr haben jedoch die neuen Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde Himberg angewendet zu werden, welche mittlerweile deutlich verschärfte Maßnahmen im Zusammenhang mit Begrünungsmaßnahmen sowie unversiegelten Flächen zur Folge haben. Aus diesem Grund ist darauf hinzuweisen, dass zwischen der ersten und zweiten Befundaufnahme mittlerweile Verbesserungsmaßnahmen begonnen wurden, die vor allem die nachträgliche Herstellung von Versickerungsflächen entlang des nördlichen Teils der ostseitigen Grundstücksgrenze notwendig gemacht haben. Gleiches gilt für den Bereich der Außenanlagen an der Nordseite der Halle. Diese Baumaßnahmen waren zum Zeitpunkt der zweiten Befundaufnahme zwar begonnen, aber noch lange nicht abgeschlossen. Es ist darauf hinzuweisen, dass auch die Regenabfallrohre an der Nordseite der Lagerhalle nunmehr in diese Versickerungsanlagen eingebunden werden. Die davor bestehenden betonierten Bodenflächen wurden in diesen Teilen durchgehend abgebrochen. Die im Rahmen der Bebauungsvorschriften mittlerweile notwendig gewordenen Pflanzungen sind ebenso noch nicht hergestellt. Diese Bebauungsvorschriften legen fest, dass bei Herstellung von Rad-, Park-, Rangier- oder Verkehrsflächen im „Bauland-Betriebsgebiet“ Pflanzungen im Bereich der neu versiegelten Bodenflächen vorzunehmen sind. Je 100 m² angefangener versiegelter Fläche sind zwei Bäume im direkten Anschluss an die Park- und Verkehrsflächen auf dem betroffenen Grundstück zu pflanzen. Diese Maßnahmen sind zum Zeitpunkt der Befundaufnahme noch ausstehend. Auch die Wiesen- und Rasenflächen in diesen Bereichen sowie entlang der Straßengrundeinfriedung sind noch immer ausstehend.







2.3.3 Allgemeiner Bau- und Erhaltungszustand

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme befinden sich die Gebäude in einem augenscheinlich durchschnittlichen bis guten Bau- und Erhaltungszustand. Es ist darauf hinzuweisen, dass vor allem im Bereich der Freiflächen noch umfangreiche Fertigstellungsmaßnahmen zur Wiederherstellung der abgebrochenen Flächen sowie Herstellung der Versickerungsflächen samt Wiesen- und Rasenflächen etc. notwendig sind, welche noch immer nicht fertiggestellt wurden. Auch die mittlerweile von den Bebauungsvorschriften vorgeschriebenen Baumpflanzung sind noch nicht erfolgt. Darüber hinaus muss festgestellt werden, dass eben durch die bereits mehrfach geschilderten Probleme mit der Fertigstellungsanzeige auch der gesamte Gebäudebestand ohne aufrechter gültiger Baubewilligung besteht.

2.3.4 Nutzfläche

Die zur Ermittlung der Nutzfläche erforderlichen Daten werden vom gefertigten Sachverständigen grundsätzlich aus dem bei der Baubehörde erhobenen Planwechsel vom 24.02.2026 entnommen, der für das wieder aufgenommene Bauverfahren eingereicht wurde.

Eine Naturmaßaufnahme ist nicht erfolgt, weshalb sich der Sachverständige an dieser Stelle auch ausdrücklich eine Ergänzung und Abänderung des Gutachtens für den Fall vorbehält, dass eine Naturmaßaufnahme andere als die aus den bei der Baubehörde aufliegenden Plänen entnommenen und der Befundaufnahme zugrunde gelegten Nutzflächen hervorbringen sollte.

Bürogebäude:			
	Vorraum	ca.	16,35 m ²
	Teeküche	ca.	5,52 m ²
	Bad + WC	ca.	5,51 m ²
	Personal	ca.	18,60 m ²
	Büro	ca.	15,46 m ²
	Büro	ca.	16,43 m ²
	Büro	ca.	17,6 m ²
	Nutzfläche gesamt	ca.	95,47 m²
Logistik- und Lagerhalle	Halle	ca.	843,37 m ²
	Nutzfläche Hallenbereich	ca.	843,37 m²
	Summe aller Nutzflächen	ca.	938,84 m²
	Summe Büroflächen	ca.	95,47 m²
	Summe Halle + Anbau	ca.	843,37 m²

Aus dem Planwechsel sind folgende Flächenangaben zu entnehmen.

FLÄCHEN

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
lt. Grundbuch: 3815 m²

BEBAUTE FLÄCHE:
HALLE 889,62 m²
BÜROGEBÄUDE 117,21 m²
986,83 m²
= 25,87 % der Grundstücksfläche

UMBAUTER RAUM:
HALLE 6700 m²
BÜROGEBÄUDE 401 m²
7101 m²

SICKERMULDEN
Gesamtfläche der Sickermulden 306,79 m²

DACHFLÄCHEN

gem §66a lit. 5 solartechnisch geeignete Flächen:

Halle : 2 x 428,62m² = 857m²
Bürogebäude: 109m²
Summe: 966m²

50% d. solartechnisch geeigneten Flächen: 483m²

Es werden 483m² Dachfläche für den nachträglichen Einbau von Photovoltaikanlagen vorgesehen.

NUTZFLÄCHEN

BÜROGEBÄUDE
Bad + WC 5,51 m²
BÜRO 16,97 m² 15,46 m²
BÜRO 17,09 m² 16,43 m²
BÜRO 16,97 m² 17,60 m²
PERSONAL 17,09 m² 18,60 m²
TEEKÜCHE 5,52 m²
VORRAUM 16,35 m²

WC-D 2,64 m²
WC-H 2,66 m²
GESAMT 95,29 m² 95,47 m²

HALLE 850,21 m² 843,37 m²

GESAMT 945,50 m² 938,84 m²



2.3.5 Nutzungs- und Bestandsrechte

Anlässlich der Befundaufnahme konnte festgestellt werden, dass das Objekt trotz der mittlerweile nicht mehr gültigen Baubewilligung von der Liegenschaftseigentümerin genutzt werden und es konnten keine Nutzungs- oder Bestandsverträge nachgewiesen werden, weshalb für die weitere Bewertung Bestandsfreiheit angenommen wird. Dem Sachverständigen sind keine weiteren Miet-, Nutzungs- oder Bestandsverträge bekannt. Der Sachverständige behält sich jedoch ausdrücklich eine Änderung oder Ergänzung dieses Gutachtens oder eine Neubewertung vor, wenn sich etwas Anderes als diese Annahmen herausstellen sollte.

2.3.6 Restnutzungsdauer

Die Lebensdauer eines Gebäudes wird durch die Dauerhaftigkeit der Gründung und des Rohbaus bestimmt, da diese Teile praktisch nicht oder nur mit enormen Kosten auswechselbar bzw. erneuerungsfähig sind. Dagegen sind Ausbauteile, wie Fenster, Verblechung, Dachdeckung usw. von kürzerer Dauer und werden im Laufe der Lebensdauer eines Gebäudes ein- oder mehrmals ausgewechselt. Entsprechend dem Gebäudetyp ist aus der verschiedenen Lebensdauer mittlerer Wert die Gesamtlebensdauer des Gebäudes abzuleiten. Dies schon deshalb, da vernünftigerweise in einem alten Gebäude, in dem Rohbauteile praktisch am Ende der Lebensdauer angekommen sind oder in den nächsten Jahren mit der Beendigung dieses Zeitraumes zu rechnen ist, aus wirtschaftlichen Gründen keine Erneuerung weiterer Ausbauteile vorgenommen wird, die über diesen Zeitraum hinaus haltbar sind. Die gegenständlichen Gebäude waren zum Schätzungsstichtag vermutlich rund 2 Jahre alt.

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Gebäudes ist die Zeitspanne, in der ein Gebäude zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Wobei die wirtschaftliche Nutzungsdauer in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer ist. Sie ist jedenfalls nur solange möglich, wie es die technische Lebensdauer zulässt. Sowohl die technische, als auch die wirtschaftliche Lebensdauer beeinflussen die Restnutzungsdauer.

Aufgrund der allgemeinen Erfahrungswerte kann für ein Bürohaus wie das bewertungsgegenständliche mit Lebensdauern von rund 40 Jahren ausgegangen werden. Für die Lager- und Werkshalle kann ebenfalls von bis zu 40 Jahren gewöhnlicher Lebensdauer ausgegangen werden. Die gewöhnliche Lebensdauer eines Gebäudes hängt im Wesentlichen von der Bauart (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Bauweise und Nutzung ab. Es ist dabei in



angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer, als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer zu berücksichtigen. Unter Zugrundelegung all dieser Faktoren und der allgemeinen Erfahrung kann daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer des gegenständlichen Bürohauses von rund weiteren 38 Jahren und für die Logistik-Lagerhalle ebenfalls von rund 38 Jahren angenommen werden.

2.4 Zubehör

Ein gesondert zu bewertendes Zubehör wurde nicht namhaft gemacht oder bekanntgegeben und sind somit auch Zier- und Gebrauchsgegenstände in- und außerhalb des Hauses, wie z.B. Einbaumöbel, nicht Gegenstand dieser Bewertung. Dies gilt vor allem auch für die auf der Liegenschaft vorgefundenen und eingelagerten Gegenstände. Sollte sich gegenüber diesen Annahmen zukünftig etwas Anderes herausstellen, behält sich der Sachverständiger ausdrücklich eine Ergänzung bzw. Überarbeitung des Gutachtens vor.

3. Gutachten

3.1 Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird maßgeblich von den im Grundstücksverkehr herrschenden Wertvorstellungen bestimmt. Er ist ein Wert für jedermann, losgelöst von allen persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Eigentümers. Für seine Ermittlung gelten ausschließlich objektive Gesichtspunkte. Der Verkehrswert wird auch als gemeiner Wert oder als Marktwert bezeichnet. Er wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der Beschaffenheit, der Lage und der Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen ist. Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich der Preis nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmt. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Realitätenmarkt und auf dem Kapitalmarkt.

Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind bei der Wertermittlung genauso auszuschließen, wie alle Aspekte für Spekulationsgeschäfte und sonstige subjektive Faktoren.



3.2 Bewertungsverfahren

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt. Das Schätzungsverfahren wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes des Jahres 1992, Bundesgesetzblatt vom 19.03.1992, BGBl. 150, durchgeführt. Die Bewertung erfolgt nach dem Sachwertverfahren, das für eigengenutzte Betriebsliegenschaften wie die gegenständliche das geeignete Verfahren ist. Derartige Objekte werden nämlich in der Regel zur Eigennutzung herangezogen und nur in Ausnahmefällen in Bestand gegeben. Aus ihnen wird daher meist kein Ertrag erzielt.

Sollten sich die ermittelten Angaben, Grundlagen, Unterlagen, Informationen, etc. ändern, behält sich der Sachverständige ausdrücklich eine Ergänzung der Bewertung vor.

Aufgrund der örtlichen Lage der Liegenschaft, der angeführten Bau- und Ausstattungsbeschreibung, sowie des angetroffenen Bau- und Erhaltungszustandes wird unter Berücksichtigung der Orts- und Wertverhältnisse zum Bewertungsstichtag der Verkehrswert wie folgt ermittelt:

3.2.1 Sachwert

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile, sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache, zu ermitteln.

3.2.1.1 Bodenwert

Die Bewertung des Bodenwertes erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren, das für unbebaute Grundstücke das geeignete Verfahren ist. Dabei werden tatsächliche Verkäufe, welche in einem zeitlichen Naheverhältnis zum Bewertungsstichtag stehen, von gleichartigen Liegenschaften untersucht, durch Zu- und Abschläge wesentliche wertbestimmende Abweichungen berücksichtigt und die so ermittelten Vergleichspreise pro Quadratmeter Grundstücksfläche zur Ermittlung des Freigrundwertes herangezogen.

Zur Analyse der Grundstücksverkäufe von unbebauten Liegenschaften werden standardmäßig Kauftransaktionen von Vergleichsliegenschaften aus der Urkundensammlung, betreffend die bewertungsgegenständliche Katastralgemeinde oder benachbarten Gemeinden, erhoben. Dazu werden aus dem Tagebuch des Bezirksgerichtes Kaufverträge für die bewertungsgegenständliche KG Himberg erhoben:



Genannt und analysiert werden Grundstücksverkäufe in vergleichbarer Lage innerhalb des Gemeindegebietes von Himberg, deren Kaufvertragsdaten nicht älter als sieben Jahre gegenüber dem Jahr des Bewertungsstichtages sind und somit ein Verkaufsfall in zeitlicher Nahebeziehung zum Bewertungsstichtag gegeben ist.

Im gegenständlichen Fall sind eine Fülle von Transaktionsdaten vorhanden. Es konnte daher eine ausreichend große Zahl an Vergleichsgrundstücken erhoben werden, wobei darüber hinaus alle betrachteten Vergleichsgrundstücke im Bereich derselben oder ähnlichen Widmung, nämlich BB und BI gelegen sind. Einige Vergleichsgrundstücke sind jedoch deutlich besser ausnutzbar und bebaubar, weshalb für derartige Vergleichsobjekte entsprechende Anpassungen vorzunehmen sind. Darüber hinaus ist auf eine Differenz der allgemeinen Lage und der Verkehrslage des jeweiligen Vergleichsobjekts Rücksicht zu nehmen, zumal gerade in den Bereichen der Widmung Bauland Industriegebiet und Bauland Betriebsgebiet auch die Erreichbarkeiten bzw. die Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten einen wesentlichen Anteil am jeweiligen Wert tragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz des zeitlichen Naheverhältnisses zum Bewertungsstichtag, nicht auf eine Unterscheidung im Rahmen der allgemeinen Grundstückspreisentwicklung verzichtet werden kann, zumal im Vergleichszeitraum aufgrund des aktuellen Marktgeschehens Preisentwicklungen stattgefunden haben.

Die herangezogenen Kaufvertragsabschlusssdaten werden somit in der nachfolgenden Bewertung um jene Steigerungsraten in Form von Zuschlägen erhöht und dadurch auf den Bewertungsstichtag bezogen.

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die Gegebenheit des gegenständlichen Grundstückes:

Vergleichsobjekt	KG	GS-Nr.	KV-Datum	Widmung	Fläche in m ²	Kaufpreis in €	Kaufpreis in €/m ²	Ausnutzbark./ Bebauung	Anpassung KV Datum in %	Größe	Anpassung ges.	KP inkl. Anpassung in EUR	KP inkl. Anpassung in EUR/m ²
1.	Himberg	2321/11	04/22	BB	1 981,00	297 000,00	149,92		5%		5%	311 850,00	157,42
2.	Himberg	2321/7	03/21	BB	3 853,00	454 654,00	118,00		10%		10%	500 119,40	129,80
3.	Himberg	2321/5	03/21	BB	3 870,00	456 660,00	118,00		10%		10%	502 326,00	129,80
4.	Himberg	2321/3	07/24	BB	3 106,00	460 000,00	148,10		5%		5%	483 000,00	155,51
5.	Himberg	2322/7	09/20	BB	5 000,00	625 000,00	125,00		10%		10%	687 500,00	137,50
6.	Himberg	2322/10	01/21	BB	4 076,00	457 627,11	112,27		10%		10%	503 389,82	123,50
7.	Himberg	2322/5; 2322/12	03/21	BB	5 000,00	750 000,00	150,00		10%		10%	825 000,00	165,00
8.	Himberg	1274	04/20	BB	4 124,00	350 000,00	84,76		10%		10%	385 000,00	93,36
9.	Himberg	1274	07/23	BB	4 124,00	1 100 000,00	266,73		5%		5%	1 155 000,00	280,07
10.	Himberg	2128/1	08/24	BB	1 514,00	153 000,00	101,05		5%		5%	160 650,00	106,11
11.	Himberg	2133/4	05/21	BB	583,00	77 687,50	133,25	5%	10%	-10%	5%	81 571,88	139,92
12.	Himberg	2146/6	12/23	BI	1 157,00	173 550,00	150,00		5%		5%	182 227,50	157,50
13.	Himberg	2146/7	12/23	BI	1 991,00	298 650,00	150,00	-10%	5%		-5%	283 717,50	142,50
14.	Himberg	2443/2	10/22	BI	760,00	95 000,00	125,00	-5%	5%	-10%	-10%	85 500,00	112,50
15.	Himberg	2443/2; 2003; 2001; 2002	12/23	BI	30 247,00	4 295 074,00	142,00	-10%	5%	10%	5%	4 509 827,70	149,10
16.	Himberg	1997/6	10/21	BB	500,00	130 000,00	260,00	5%	10%	-10%	5%	136 500,00	273,00
17.	Himberg	1997/6	10/21	BB	501,00	100 000,00	199,60	5%	10%	-10%	5%	105 000,00	209,58
18.	Himberg	1998/1	08/21	BB	4 461,00	900 000,00	201,74		10%		10%	990 000,00	221,92
19.	Himberg	2008	08/25	BI	10 618,00	1 350 000,00	127,14	-10%		10%		1 350 000,00	127,14
					87 466,00							13 238 179,80	
→ Vergleichspreis (Mittelwert):						4603,47 m ²	Ø 151,35		€ 696 746,31				
→ Durchschnittspreis je m ² Wohnnutzfläche (gerundet):							€ 151,00		€ 695 124,53				

In der Liegenschaftsbewertung sind Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie nicht im redlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen sind oder durch ungewöhnliche bzw. persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden, vom Preisvergleich oder von der Marktanalyse auszuschließen. Dies gilt natürlich auch für Kaufpreise, die im besonderen Maß von den anderen Preisen abweichen, ohne dass dafür ein besonderer Sachverhalt erkennbar ist. Es ist daher eine sogenannte „Ausreißerprüfung“ vorzunehmen und in Anlehnung an Kleiber/Simon/Weyers die Werte auszuschneiden, die um 30% über oder unter dem arithmetischen Mittel liegen.

Ausgehend von dem oben ermittelten Wert, in Höhe von € 151,00 pro Quadratmeter ergibt sich die Kontrolle für Ausreißer mit einer oberen Bandbreite wie folgt:

$$1,30 \times € 151,00 = € 196,30$$

Die untere Bandbreite ergibt sich wie folgt:

$$0,70 \times € 151,00 = € 105,70$$

Daraus ergibt sich, dass die Vergleichsobjekte mit den Nummern 8, 9, 16, 17 und 18 als Ausreißer auszuschneiden sind, zumal sie außerhalb der oben dargestellten Bandbreite liegen. Daraus ergibt sich die Auswahl der Vergleichsobjekte wie folgt:

Vergleichsobjekt	KG	GS-Nr.	KV-Datum	Widmung	Fläche in m²	Kaufpreis in €	Kaufpreis in €/m²	Ausnutzbark./ Bebauung	Anpassung KV Datum in %	Größe	Anpassung ges.	KP inkl. Anpassung in EUR	KP inkl. Anpassung in EUR/m²
1. Himberg		2321/11	04/22	BB	1 981,00	297 000,00	149,92		5%		5%	311 850,00	157,42
2. Himberg		2321/7	03/21	BB	3 853,00	454 654,00	118,00		10%		10%	500 119,40	129,80
3. Himberg		2321/5	03/21	BB	3 870,00	456 660,00	118,00		10%		10%	502 326,00	129,80
4. Himberg		2321/3	07/24	BB	3 106,00	460 000,00	148,10		5%		5%	483 000,00	155,51
5. Himberg		2322/7	09/20	BB	5 000,00	625 000,00	125,00		10%		10%	687 500,00	137,50
6. Himberg		2322/10	01/21	BB	4 076,00	457 627,11	112,27		10%		10%	503 389,82	123,50
7. Himberg		2322/5; 2322/12	03/21	BB	5 000,00	750 000,00	150,00		10%		10%	825 000,00	165,00
10. Himberg		2128/1	08/24	BB	1 514,00	153 000,00	101,05		5%		5%	160 650,00	106,11
11. Himberg		2133/4	05/21	BB	583,00	77 687,50	133,25	5%	10%	-10%	5%	81 571,88	139,92
12. Himberg		2146/6	12/23	BI	1 157,00	173 550,00	150,00		5%		5%	182 227,50	157,50
13. Himberg		2146/7	12/23	BI	1 991,00	298 650,00	150,00	-10%	5%		-5%	283 717,50	142,50
14. Himberg		2443/2	10/22	BI	760,00	95 000,00	125,00	-5%	5%	-10%	-10%	85 500,00	112,50
15. Himberg		2443/2; 2003; 2001/2002	12/23	BI	30 247,00	4 295 074,00	142,00	-10%	5%	10%	5%	4 509 827,70	149,10
19. Himberg		2008	08/25	BI	10 618,00	1 350 000,00	127,14	-10%		10%		1 350 000,00	127,14
					73 756,00							10 466 679,80	

→ Vergleichspreis (Mittelwert):	5268,29 m²	Ø 141,91	€ 747 619,99
→ Durchschnittspreis je m² Wohnnutzfläche (gerundet):		€ 142,00	€ 748 097,18

Es errechnet sich daher der Grundstückswert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, bei einer Fläche laut Grundbuch von 3.815 m², wie folgt:

Bodenwert pro Quadratmeter	€ 142,00
3 815 m² x € 142,00	€ 541 730,00

Wert des fiktiv unbebauten Gesamtgrundstückes -

Bodenwert (gerundet)	€ 542 000,00
-----------------------------	---------------------

3.2.1.2 Bauwert

Der Bauwert wird aus dem Neubauwert (Herstellungswert = fiktive Herstellungskosten) unter Berücksichtigung der tatsächlichen Ausstattung, mit einem Abschlag für die technisch-wirtschaftliche Abnutzung während der bisherigen Bestandsdauer, ermittelt. Der Neubauwert wird unter Zugrundelegung üblicher Werte pro Quadratmeter-Nutzfläche ermittelt, wobei, die Nutzfläche gem. Punkt 2.3.4 als Grundlage herangezogen wird. Berechnungsbasis ist der derzeitige Neubauwert, der vom gefertigten Sachverständigen aufgrund seiner Erfahrungswerte unter Anlehnung an entsprechende Richtpreise für Herstellungskosten pro Quadratmeter, welche vom



Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs im Heft 3/2025 „Sachverständige“ veröffentlicht wurden, unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen in Relation zur tatsächlichen Bauweise und Ausstattung, in Ansatz gebracht wird.

Dementsprechend erfolgt auch ein unterschiedlicher Ansatz für die einzelnen Objektteile des Bürogebäudes und der Logistik-Lagerhalle. Die Ableitung erfolgt über die Quadratmeter Nutzfläche der Objekte.

Bei der Sachwertermittlung kann zwischen Liegenschaften mit unternehmerischer Nutzung, Liegenschaften mit nicht-unternehmerischer Nutzung und Liegenschaften mit gemischter Nutzung differenziert werden. Maßgeblich für die Beantwortung der Frage, ob die Umsatzsteuer einbezogen werden muss oder nicht ist immer der potenzielle Käufermarkt. Sind die Teilnehmer des Käufermarkts berechtigt, die Umsatzsteuer als Vorsteuer geltend zu machen, so erfolgt keine Berücksichtigung. Ist der typische Käufer hingegen eine Privatperson, die die Umsatzsteuer zu tragen hat, so muss diese im Rahmen der Bewertung in Ansatz gebracht werden.

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass bei diesem Objekt ein grundsätzlicher Kaufinteressentenkreis anzusprechen ist, der vorsteuerabzugsberechtigt ist. Aus diesem Grund müssen Herstellungskosten um die Umsatzsteuer gekürzt werden.

Der Abschlag für technisch-wirtschaftliche Abnutzung wird unter Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes unter Anwendung einer linearen Alterswertminderung ermittelt und beträgt bei einem Alter der Gebäude zum Bewertungsstichtag von rund 2 Jahren und einer angenommenen Restnutzungsdauer für das Bürogebäude von weiteren ca. 38 Jahren laut Tabelle rund 5% sowie für die Lager- und Logistik von weiteren 38 Jahren laut Tabelle ebenfalls rund 5%. (siehe hierzu Ausführungen im Pkt. 2.3.6)

3.2.1.2.1 **Bauwert Bürogebäude:**

Neuerstellungskosten (Summe der Herstellungskosten nach Nutzfläche = Neubauwert)

Bürogebäude	m ²	EUR / m ²	EUR
Neubauwert	95,47	2 100,00	€ 200 487,00
+ Baunebenkosten (geschätzt) 19,00%			38 092,53
fiktiver Herstellungswert netto			€ 238 579,53
- Wertminderung wegen Alters 5,00%		-	€ 11 928,98
Sachwert des Bürogebäudes (Zeitwert der baulichen Anlage)			€ 226 650,55
Bauwert des Bürogebäudes (gerundet)			€ 227 000,00



3.2.1.2.2 **Bauwert Lager- und Logistikhalle**

Neuherstellungskosten (Summe der Herstellungskosten nach Nutzfläche = Neubauwert)

Lager- u. Logistikhalle	%	m ²	EUR / m ²	EUR
Lager u. Logistikhalle - Neubauw.	100,00%	843,37	1 000,00	€ 843 370,00
+ Baunebenkosten (geschätzt)	19,00%			€ 160 240,30
fiktiver Herstellungswert netto				€ 1 003 610,30
- Wertminderung wegen Alters	5,00%		-	€ 50 180,52
Sachwert der Lager u. Logistikhalle (Zeitwert der baulichen Anlage)				€ 953 429,79
Bauwert der Lager- u. Werkshalle (gerundet)				€ 953 000,00

3.2.1.3 **Außenanlagen**

Der Zeitwert der im Befund geschilderten Außenanlagen erfolgt nach einer Schätzung des Neubauwertes, unter Berücksichtigung einer in diesem Fall zu vernachlässigenden Alterswertminderung auf Basis der allgemeinen Erfahrungswerte.

Allgemeine sonstige Außenanlagen, wie Einfriedungen, Gartentore, Platzbefestigungen, Stützmauern, Zäune, Überdachungen Bepflanzungen, technische Außenanlagen, wie z.B. Beleuchtung, Wasseranschluss etc. werden üblicherweise pauschal mit einem Prozentsatz der abgeminderten Bauwerte gerechnet. Im gegenständlichen Fall ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Bebauungen auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück relativ kleine Flächen in Anspruch nehmen und damit ein unüblich großer Anteil an Freiflächen bzw. Außenanlagen auf der Liegenschaft vorhanden ist. In gegenständlichem Fall ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass zum Bewertungsstichtag kaum unbefestigte Freiflächen gegeben sind, zumal ein sehr großer Anteil an befestigten, betonierten Bodenanteilen hergestellt wurde. Damit kann mit den üblichen Prozentsätzen von bis zu rund 15% der abgeminderten Bauwerte in diesem Fall nicht kalkuliert werden, weshalb der Sachverständige eine Abschätzung zwischen 25 – 30% der abgeminderten Bauwerte vornimmt.

Um diesen Wert zu plausibilisieren, kann mit folgenden groben Kostenschätzungen der vorhandenen Außenanlagen gerechnet werden.

Ausgehend von einer Grundstücksgesamtfläche laut Grundbuch mit 3.815,00 m²
ergibt sich nach Abzug der bebauten Flächen (Bürogebäude und Lager-Logistikhalle) mit rund
- 986,83 m²



eine unbebaute Restfläche des Grundstückes in Höhe von rund 2.828,17m².

Auf dem bereits mehrfach erwähnten bei der Baubehörde eingereichten Planwechsel ist ein Anteil von rund - 2.490 m² als befestigte Fläche ausgewiesen.

Daraus folgt, dass an unversiegelten Flächen lediglich ein Bestand von rund 338,17 m² verblieben ist, welcher sich offensichtlich hauptsächlich auf die mittlerweile im Umbau und Errichtung befindlichen Sickermulden und unbefestigte Flächen entlang der südseitigen Straßengrundgrenze bezieht. Obwohl zum Zeitpunkt der ersten Befundaufnahme sämtliche Freiflächen, bis auf einen etwa 3 m breiten Streifen entlang der Einfriedung zur Straßengrundgrenze, betoniert waren, sind zum Zeitpunkt der zweiten Befundaufnahme abgesehen von sämtlichen Flächen entlang der Nordseite und ein rund 36 m langer Streifen entlang der Ostseite, auf welchem gerade die Errichtung der Sickermulden nachgeholt wurde, mit Betonflächen versiegelt. Daher wird für die Berechnung der befestigten Außenflächen somit von rund 2.490 m² ausgegangen und folgende Kostenschätzung angestellt.

Betonierte befestigte Freiflächen:

2.490 m² x Herstellungskosten geschätzt rund €100,-/m² € 249.000,00

Beleuchtung der Außenanlagen:

Auf dem Grundstück sind entlang sämtlicher Außengrenzen insgesamt 15 Lichtmasten als Peitschenleuchten für Straßen- bzw. Platzbeleuchtung hergestellt. Unter einem pauschalen Ansatz für Material und Arbeit für diese Außenbeleuchtungsanlage kann mit € 2.000,- pro Lichtmast grob kalkuliert werden.

15 Stück Lichtmasten x € 2.000,- € 30.000,00

Einfriedungen:

Entlang der Nord- und Westseite sind Maschendrahtzäune und entlang der Straßengrundgrenze sowie der ostseitigen Liegenschaftsgrenze sind Doppelstabmattenzäune auf betonierten Grenzmauersockeln bzw. an der Straßenseite teilweise auf Einzelbetonfundamenten errichtet. Daraus ergeben sich rund 210 Laufmeter Zaunlänge mit einer groben Kostenschätzung inkl. Kosten für Zaun, betonierte Fundamente und Arbeit von rund € 150,- pro Laufmeter Zaunlänge.



Doppelstabmatten- bzw. Maschendrahtzaun

rund 210 m Länge x rund € 150,- / Lfm. € 31.500,00

Einfahrtstor und Zugangstür:

An der Zufahrt zur Liegenschaft im Bereich der südseitigen Straßengrundgrenze ist ein doppeltes Stahleinfahrtstor und ein einflügeliges Zugangstor mit zwei Betonsäulen errichtet. Hierfür können grobe Kosten für Material und Arbeit wie folgt angenommen werden.

Doppeltes Stahleinfahrtstor mit einflügeligem

Zugangstor (grob geschätzt) € 2.500,00

Sickerschächte:

Dem Planwechsel sind insgesamt vier Sickerschächte zu entnehmen, für welche sowohl für Material als auch Arbeit folgende Grobkostenschätzung angenommen werden kann.

Sickerschächte 4 Stück à € 1.000,- € 4.000,00

Außenanlagen Grobkostenschätzung (gesamt) € 317.000,00

Aus dieser groben Zusammenfassung kann unter Einrichtung einer geringen Reserve für sonstige Außenanlagenteile davon ausgegangen werden, dass damit etwas mehr als rund 27% der abgeminderten Bauwerte für die Außenanlagen angesetzt werden können.

Außenanlagen – gesamt - grob geschätzt (gerundet) € 320.000,00

3.2.1.4 Maßnahmen für ausstehende Arbeiten zur Erlangung einer neuen Baugenehmigung

Wie bereits mehrfach erfolgt, ist zum Bewertungsstichtag für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft auf die aktuell nicht vorhandene bzw. ungültig gewordene Baugenehmigung zu verweisen. Zu dem ursprünglich positiv und abschließendem Baubewilligungsbescheid über die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung einer Lagerhalle und eines Bürogebäudes vom 30.03.2023 erfolgte am 12.10.2023 eine Fertigstellungsanzeige, in deren Folge die Marktgemeinde Himberg am 13.03.2024 als Baubehörde bestätigte, dass das baubehördliche Verfahren zu Zahl 153-54/2022 abgeschlossen ist. In der Folge stellte sich im Zuge einer gewerbebehördlichen



Begehung am 27.10.2025 heraus, dass die Ausführung des Bürogebäudes nicht mit dem bewilligten und bereits als fertiggestellt gemeldet Konsens übereinstimmt. Für die geänderte Ausführung war damit bei der Baubehörde nachträglich um Bewilligung anzusuchen. Offensichtlich stellte sich dabei auch heraus, dass auch ein Großteil der Außenanlagen anders als im ursprünglichen Einreichplan angegeben ausgeführt wurde. Im Wesentlichen hat das die allgemeinen Versickerungsanlagen und den Bereich der befestigten Flächen des Bauplatzes betroffen, was den gefertigten Sachverständigen auch durch Nachfrage beim Bauamtsleiter der Marktgemeinde Himberg bestätigt wurde. Weiters hat dieser auch darauf hingewiesen, dass durch die falsch abgegebene Fertigstellungsanzeige der ursprüngliche Baubescheid ungültig geworden ist und somit nachträglich um Bewilligung anzusuchen war. Als Besonderheit hat er auch darauf verwiesen, dass für die nachträgliche neue Baubewilligung mittlerweile die von der Gemeinde abgeänderten und beschlossenen Bebauungsvorschriften anzuwenden sind. Wie bereits auch erwähnt, handelt es sich dabei im Besonderen um Begrünungsmaßnahmen sowie den Bestand von unversiegelten Flächen. Wie bereits auch erwähnt ist zum Bewertungsstichtag und auch aufgrund einer am 03.06.2026 neuerlich vorgenommenen Anfrage bei der Baubehörde darauf zu verweisen, dass die nachträgliche Bewilligung noch nicht erteilt wurde, zumal auch im Bereich des eingereichten Planwechsels vom 24.02.2026 die aktuell geltenden Baubestimmungen nicht ausreichend erfüllt wären.

Somit ist festzuhalten, dass für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft keine gültige Baubewilligung und damit keine Benützungsbewilligung vorliegen. Eine aktuelle Nutzung der Baulichkeiten entspricht nicht den gesetzlichen Vorschriften. Der Sachverständige hat deshalb ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Rechtssicherheit eine Grobkostenschätzung der ihm bisher plausibel erscheinenden und bekannten notwendigen Nachbesserungsmaßnahmen vorgenommen. Nachdem es sich bei diesen Maßnahmen um grundsätzlich vom Sachverständigen nicht umfassend zu beantwortenden Angelegenheiten handelt, zumal diese ein entsprechendes Rechtsgutachten erfordern, können daher die folgenden Einschätzungen lediglich als grobe Annahmen ohne entsprechende Haftung des Sachverständigen vorgenommen werden. Der Sachverständige behält sich daher ausdrücklich eine Nachbewertung vor, zumal auf Basis auf einer rechtsgültigen Baubewilligung die notwendigen Maßnahmen erst rechtsgültig festgestellt werden können. Die folgende Grobkostenschätzung kann damit lediglich als Annäherungswert für sich daraus ergebende notwendige Maßnahmen zur Erzielung einer rechtsgültigen Benützungsbewilligung angesehen werden. Sie beeinflussen jedoch den vom Sachverständigen zum Bewertungsstichtag festzustellenden Verkehrswert, zumal es sich dabei um Maßnahmen handelt, die ein Erwerber umzusetzen hätte, damit er rechtsgültig die Baulichkeiten und die Liegenschaft selbst benutzen kann. Dabei konnten vom Sachverständigen folgende Maßnahmen vermutet und geschätzt werden.



A. Rückbau von befestigten Flächen:

Nachdem die gültigen Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde Himberg unter Pkt. 7 Begrünungsmaßnahmen festliegen, wird auf den Pkt. 7.2 verwiesen, der bei der Herstellung von Park-, Ranchier- oder Verkehrsflächen im „Bauland-Betriebsgebiet“ Pflanzungen im Bereich der neu versiegelten Bodenflächen vorschreibt. Dabei sind je 100 m² angefangener versiegelter Fläche zwei Bäume gepflanzt zu werden, welche sich direkt im Anschluss an die Park- und Verkehrsflächen am betroffenen Grundstück zu befinden haben. Anlässlich der ersten Befundaufnahme konnte festgestellt werden, dass bis auf einen entlang der Straßengrundgrenze verlaufenden unbefestigten Grundflächenanteil sämtliche auf dem Bauplatz befindliche Freiflächen durchgehend betoniert waren. Zum Zeitpunkt der zweiten Befundaufnahme waren bereits Verbesserungsmaßnahmen in der Form in Ausführung, als entlang der nordseitigen sowie ostseitigen und teilweise entlang der südseitigen Liegenschaftsgrenze neue Versickerungsmaßnahmen in Form von Sickermulden begonnen wurden. Selbst bei diesen Maßnahmen scheinen die Verpflichtungen im Zusammenhang mit den Bebauungsvorschriften, Pkt. 8 unversiegelte Flächen, nicht ausreichend umgesetzt zu sein. Der Pkt. 8.1 legt folgendes fest. Unversiegelte Flächen sind Teile von Bauplätzen, auf denen jegliche baulichen Anlagen unzulässig sind und eine Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht nicht gestattet sind. Gem. Pkt. 8.2 müssen pro Bauplatz mindestens 50% der nicht mit Haupt- und Nebengebäuden bebaubaren Flächen des Bauplatzes unversiegelt ausgeführt werden (z.B. Wiesen- und Rasenflächen, bepflanzte Flächen, Beete, Bewuchs...). Nähere Details sind dem in der Anlage beige-schlossenen Auszug aus den Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde Himberg zu entnehmen. Der Sachverständige kann daher grobe Einschätzungen wie folgt vornehmen.

Bodenfläche gem. GBAZ	3.815 m²
bebaubare Fläche gesamt lt. Bebauungsvorschriften 60%	2.289 m²
nicht bebaubare Restfläche (40% der gesamten Grundstücksfläche)	1.526 m²

Gemäß der Verpflichtung aus dem Pkt. 8 der Bebauungsvorschriften hat die unversiegelte Fläche pro Bauplatz mindestens 50 % der nicht mit Haupt- und Nebengebäuden bebaubaren Fläche unversiegelt zu bleiben. Daraus folgt:

nicht bebaubare Restfläche	1.526 m ²
davon 50 % entspricht der Verpflichtung der unversiegelt	



zu bleibenden Flächen

763 m²

Von der unbebauten Fläche auf dem Bauplatz wie oben ausgewiesen 2.828,17 m² wurden lt. Planwechsel befestigte Flächen von 2.490,01 m² errichtet. Daraus folgt, dass an unversiegelten Flächen lediglich 338,17 m² übrigbleiben. Um das laut Bebauungsvorschriften vorgegebene Maß an unversiegelten Flächen zu erreichen, wird es wohl künftig notwendig werden, die zu viel versiegelten Flächen rückzubauen und den aktuell errichteten Betonboden der Freiflächen teilweise abzubauen.

Daraus folgt:

herzustellende unversiegelte Fläche	763 m ²
<u>tatsächlich unversiegelte Fläche (rund)</u>	<u>- 338 m²</u>
zusätzlich abzubauen Fläche (Betonboden)	425 m²

Unter Annahme einer Grobkostenschätzung kann von einem Betrag von rund € 150,-/m² abzubauen Betonfläche inkl. Arbeiten und Entsorgung ausgegangen werden. Daraus ergibt sich:

rund 425 m ² x Abbruchkosten und Entsorgung € 150,-/m ²	€ 63.750,-
Abbruch und Entsorgung von Betonböden gerundet	€ 64.000,-

B. Ersatzpflanzungen:

Nachdem der Sachverständige unmittelbar vor Abfertigung des ursprünglich fertiggestellten Gutachtens am 03.06.2026 eine abschließende Anfrage bei der Baubehörde gestellt hat, um festzustellen, ob mittlerweile das neu einzureichende Bauverfahren möglicherweise schon abgeschlossen wäre, wurde dem Sachverständigen mitgeteilt, dass eine neuerliche Baugenehmigung nicht erteilt werden konnte, zumal die mit 03.03.2026 eingereichten Unterlagen des Planwechsels nicht den Bebauungsbestimmungen entsprochen haben. Mittlerweile hat sich jedoch herausgestellt, dass aufgrund mehrerer Verhandlungen zwischen der Bauwerberin und der Baubehörde mittlerweile ein abgestimmter Einreichplan für die Änderungen der Außenanlage und des Bürogebäudes vom Planverfasser Architekt Bienert zu Plannummer HIM-EP-02 am 12.05.2026 erstellt wurde, welcher am 26.05.2026 beim Bauamt der Marktgemeinde Himberg eingegangen ist. Mit E-Mail vom 03.06.2026 wurde von Seiten der Baubehörde dem Sachverständigen dieser Einreichplan übermittelt. Der Sachverständige hat daher das bereits fertiggestellte Gutachten



neuerlich überarbeitet und die sich daraus ergebenden Änderung ab Pkt. 3.2.1.3 neuerlich abgeändert.

Von Seiten des Bauamtsleiters der Marktgemeinde Himberg, Herrn Ing. Pillinger, wurde dem Sachverständigen mitgeteilt, dass der vorliegende Einreichplan dem Grunde nach abgestimmt ist und aller Voraussicht nach als Basis für die zukünftig zu erteilende Baugenehmigung herangezogen werden kann. Unabhängig davon sind jedoch die darin enthaltenen Maßnahmen zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht umgesetzt, weshalb für das weitere Gutachten nach wie vor davon ausgegangen werden muss, dass aktuell keine gültige Baugenehmigung für die vorhandenen Baulichkeiten gegeben ist.

Ausgehend von diesen Informationen konnte festgestellt werden, dass gemäß den Bebauungsvorschriften nunmehr Ersatzpflanzungen von 12 Stück Bäumen notwendig werden. Der erwähnte Einreichplan wird dem Gutachten auszugsweise als zusätzliche Beilage angeheftet.

Nachdem im zuvor geschriebenen Pkt. A. Rückbau von befestigten Flächen festgestellt wurde, welche unversiegelten Flächen nachträglich herzustellen sind, konnte der Sachverständige in dem nachträglich eingereichten Einreichplan nunmehr feststellen, dass diese zwölf Bäume für die Ersatzpflanzungen entlang der ostseitigen Grundstücksgrenze, beginnend an der südseitigen Straßengrundgrenze bis zu dem unmittelbar daran anschließenden Teil der Sickermulde eingepflanzt werden sollten. Nachdem die im vorherigen Pkt. dargestellten Maßnahmen zum notwendigem Abbruch von versiegelten Flächen bereits berücksichtigt sind, konnte festgestellt werden, dass diese Flächen, auf welchen nunmehr die Bäume gepflanzt werden sollen in den noch zusätzlich abzubrechenden Betonflächen bereits enthalten sind, weshalb keine weiteren Abbruchkosten zu berücksichtigen sind.

Unter grob geschätzter Annahme kann pro Baum mit Kosten von rund € 1.500,- für Baum, Anlieferung und Arbeiten ausgegangen werden. Daraus ergibt sich:

Ersatzpflanzung Bäume 12 Stück à € 1.500,-

€ 18.000,-

Nachdem es nach dem vorzunehmenden Abbruch der Betonbodenteile notwendig wird, eine ordnungsgemäße Oberfläche für unversiegelte Flächen herzustellen, wird es notwendig sein, Wiesen- und Rasenflächen herzustellen. Für diese Maßnahmen wird grob geschätzt ein Betrag von € 40,-/m² für Material und Arbeit angesetzt.



Herstellung von unversiegelten Oberflächen rund 763 m² x € 40 / m²

€ 30.520,-

Unvorhergesehenes:

Im Zuge der Recherche des Bauaktes konnte der Sachverständige feststellen, dass es im Rahmen einer Überprüfung am 23.10.2023 zu einem behördlichen Lokalaugenschein gekommen ist. Der Gegenstand der Amtshandlung war folgender:

Mit Schreiben vom 28.08.2023 wurde die Behörde von der OMV Downstream GmbH informiert, dass auf dem Grundstück 2321/11, KG Himberg, eine Einfriedung, ohne OMV Aufsicht erfolgte, welche allenfalls eine Genehmigung gem. § 30 Rohrleitungsgesetz benötigt hätte. An diesem Tag wurde die gegenständliche Einfriedung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft in Form eines Doppelstabgitterzauns in Augenschein genommen. Dabei konnte die Fundierung der Zaunsteher nicht nachvollzogen werden. Laut Aussage eines anwesenden Mitarbeiters der Bauwerberin sind die Zaunsteher mit betonierten Einzelfundamenten gegründet, die Tiefe gibt dieser mit etwa 30 cm an. Aus fachlicher Hinsicht wurde festgestellt, dass die nicht nachvollziehbare Fundamentierung Gefährdungen der Rohrleitungen und des Steuerkabels nicht ausschließen. Da der metallische Zaun des Weiteren die Überprüfung der Rohrleitung mittels Potentialmessung beeinträchtigt bzw. behindert, ist aus bautechnischer Sicht die Entfernung der bestehenden Einfriedung im Bauverbotsbereich der Pipeline unter unbedingter Bauaufsicht der Rohrleitungsbetreiberin erforderlich.

Ob und wie nunmehr von Seiten der Rohrleitungsbetreiberin dieses Verfahren weiter betrieben wird, entzieht sich der Kenntnis des Sachverständigen. Aus Gründen der Vorsicht hat dieser jedoch sich daraus eventuell zukünftig ergebende Verpflichtungen zu berücksichtigen. Diese könnten sich einerseits daraus ergeben, dass der Abbruch der bestehenden Einfriedung entlang der OMV-Leitung beauftragt werden könnte, was eine nachträgliche Neuerrichtung unter entsprechender Bauaufsicht der OMV nach sich ziehen würde. Unter einem grob geschätzten Kostenrahmen von rund € 200,- pro Laufmeter Zaun für einen möglichen Abbruch und der Erneuerung der Einfriedung sowie neu zu errichtenden Fundamenten entlang der südseitigen Grundgrenze im Servitutstreifen.

Neue südseitige Einfriedung entlang der Straßengrundgrenze

42 m Länge x € 200,- / Laufmeter

€ 8.400,-

Damit kann wie folgt zusammengefasst werden:

Abbrucharbeiten für Betonböden im Freigelände	€ 64.000,-
Mögliche Ersatzpflanzungen	€ 18.000,-
Herstellung von Oberflächen nach Abbruch der Betonteile	€ 30.520,-
Abbruch und Erneuerung der Straßengrundeinfriedung	<u>€ 8.400,-</u>
	€ 120.920,-
Sonstiges Unvorhergesehenes ca. 10%	<u>€ 12.092,-</u>
Summe	€ 133.012,-

Zusammenfassung möglicher notwendig werdender Maßnahmen zur Erlangung einer neuen Baubewilligung:

Rückbau – Ersatzpflanzungen – Einfriedung straßenseitig (gerundet) € 133.000,-

3.2.1.5 Zusammenfassung – Sachwert

Bodenwert der Liegenschaft (gemäß Punkt 3.2.1.1)	€ 542 000,00
Bauwert - Zeitwert der baulichen Anlagen - Bürohaus (gem. Pkt. 3.2.1.2.1)	€ 227 000,00
Bauwert - Zeitwert d. baulichen Anl. - Lager u. Logistik (gem. Pkt. 3.2.1.2.2)	953 000,00
Außenanlagen pauschal (gemäß Punkt 3.2.1.3)	€ 320 000,00
Zwischensumme: Sachwert	€ 2 042 000,00
Offene Maßnahmen zu Erlangung einer neuen Baugenehmigung (gem. Pkt. 3.2.1.4)	€ -133 000,00
Sachwert gesamt	€ 1 909 000,00

3.2.2 Dienstbarkeit der OMV-Rohrleitung

Wie bereits unter 2.1.3 festgestellt, bestehen für das bewertungsgegenständliche Grundstück zwei eingetragenen Dienstbarkeiten.

Dabei handelt es sich um die zu C-LNr. 1 Bestehende Dienstbarkeit der Wasserleitung gem. Pkt. II Dienstbarkeitsvertrag vom 10.02.1976. Wie bereits unter Pkt. 2.1.3 festgestellt, konnte für die gegenständliche eingetragene Dienstbarkeit vom Sachverständigen nicht erhoben werden, dass auf der Liegenschaft noch eine Wasserleitung verläuft. Weder von der verpflichteten Partei und deren Vertreter noch von der Baubehörde bzw. von der für Wasserleitungen im Gemeindegebiet verantwortlichen EVN konnte auf der Liegenschaft eine zu berücksichtigende Wasserleitung festgestellt werden. Von der EVN bzw. Netz Niederösterreich GmbH wurde ein Lageplan der



bestehenden Wasserleitung übermittelt, welche nicht auf dem Grundstück, sondern im Bereich der Gewerbestraße verlaufend dargestellt ist. Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft konnte lediglich eine Abzweigung dieser Wasserleitung mittels einer Stichleitung in den Bereich des südöstlichen Ecks der Liegenschaft festgestellt werden. Daher bleibt für die weitere Bewertung der Dienstbarkeit der Wasserleitung zu C-LNr. 1 festzustellen, dass es dem Sachverständigen nicht möglich war, eine derartige Dienstbarkeit nachzuvollziehen, weshalb diese mittlerweile obsolet zu sein scheint. Der Sachverständige behält sich jedoch ausdrücklich eine Nachbewertung vor, wenn sich herausstellen sollte, dass auf der Liegenschaft eine zu berücksichtigende Wasserleitung verlaufen sollte. Im weiteren Gutachten wird diese Dienstbarkeit nicht weiter berücksichtigt.

Weiters ist unter C-LNr. 2 die Dienstbarkeit der Duldung einer Rohrleitungsanlage für OMV Refining & Marketing GmbH eingetragen. Zu dieser Dienstbarkeit kann festgestellt werden, dass die Leitung selbst offensichtlich nicht auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück verläuft, sondern lediglich im Rahmen des Servitutsstreifens der OMV-Leitung gelegen ist. Dieser Servitutsstreifen verläuft annähernd parallel zur Straßengrundgrenze und es befindet sich die errichtete Einfriedung im Abstand von rund 2,93 m nördlich der Straßengrundgrenze. Daraus ergibt sich, dass die Belastung der Liegenschaft durch die Berücksichtigung der Dienstbarkeit der OMV-Rohrleitung relativ überschaubar ist, zumal gemäß Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ein Bauwich von rund 3 m zur Liegenschaftsgrenze in nördliche Richtung einzuhalten ist. Damit kann auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft im Bereich des gültigen Servitutsstreifens, abgesehen von der Errichtung eines Zaunes, auch keine darüber hinausgehende weitere Baumaßnahme erfolgen. Schlussendlich muss jedoch festgestellt werden, dass noch immer eine relativ geringe Beeinträchtigung durch den Bestand dieser Leitungsdienstbarkeit gegeben ist, was sich schlussendlich auch im Zusammenhang mit den oben dargestellten Problemen bei der Errichtung der Straßengrundeinfriedung gezeigt hat. Daher ist, ausgehend vom tatsächlichen Grundstückswert, ein Abschlag nur auf die belastete Fläche vorzunehmen. Zumal es sich um eine teilweise Beeinträchtigung handelt, wird der Abschlag somit mit rund 50 % für die belastete Fläche festgesetzt. Daraus ergibt sich wie folgt:

Belastete Fläche: ca. 118 m² zu einem unbelasteten Freigrundwert von € 142 pro m² ergibt einen Wert für den unbelasteten Freigrundwert von € 16.756,-, abzüglich eines Abschlags für die Belastung durch das Leitungsrecht von 50%.

€ 16.756,-, davon 50 % ist

€ 8.378,-



Damit kann festgestellt werden, dass die Belastung des Gesamtgrundstückes durch die eingetragene Dienstbarkeit der OMV-Rohrleitung am Bewertungsstichtag 12.03.2026 gerundet € 10.000 beträgt.

**Wert der Belastung des Grundstücks durch die eingetragene
Dienstbarkeit der OMV-Rohrleitung (gerundet)**

€ 10.000,-

3.2.3 Verkehrswert der Gesamtliegenschaft

Entsprechend der Bestimmungen des LBG ist aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im Geschäftsverkehr zu ermitteln. Bei Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert ist demnach zu prüfen, ob damit der Sachwert der Liegenschaft im vorgegebenen Zustand (Sachwert der Liegenschaft – bestandsfrei +/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände) aufgrund der Marktsituation zum Bewertungs- bzw. Qualitätsstichtag im Falle eines Verkaufs tatsächlich erzielt werden kann.

Grundsätzlich wird daher im Sachwertverfahren der Verkehrswert durch Verminderung bzw. Erhöhung um einen Marktanpassungsabschlag bzw. -zuschlag ermittelt, sofern der Verkehrswert, i.e. der am Markt sichtbare Wert – nachweislich vom ermittelten Sachwert abweicht. Der Verkehrswert hängt neben der Art und Größe des Objekts unter anderem auch von der Marktgängigkeit der Liegenschaft ab. Der Sachwert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erscheint unter der Berücksichtigung der beschriebenen Probleme mit der baubehördlichen Bewilligung als zu hoch. Damit ist aber weder eine Aussage darüber getroffen worden, ob der vorhandene Baubestand nach heutigen Kriterien wieder bewilligungsfähig ist bzw. wäre. Eine derartige Einschätzung von rechtlichen Kriterien kann vom Sachverständigen aktuell nicht abgegeben werden, weshalb damit ein grundsätzliches Bestandsrisiko nicht ausgeschlossen werden kann. Aufgrund dieser besonderen Konstellation und der damit zusammenhängenden Probleme kann festgestellt werden, dass ein Verkehrswert deutlich unter dem im Pkt. 3.2.1.5 ermittelten Sachwert liegen wird, weshalb eine Marktanpassung vorzunehmen ist.



3.2.3.1 Marktanpassung

Gem. Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien (2011) kann im Zusammenhang mit der Verkäuflichkeit (Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes) die Marktanpassung wie folgt tabellarisch dargestellt werden:

Marktanpassung zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert	VERKÄUFLICHKEIT				
	sehr gut bis gut	befriedigend bis durchschnittlich	eingeschränkt	schwierig bis schlecht	schlecht bis keine
Abschlag	0%	5%	15%	35%	55%

Der gefertigte Sachverständige fasst daher alle oben erwähnten wertbeeinflussenden Umstände zusammen und nimmt dafür einen pauschalen Marktanpassungsabschlag in Höhe von 15% vor, zumal die Verkäuflichkeit wegen der Unsicherheiten im Zusammenhang mit der noch fehlenden Baubewilligung als eingeschränkt eingeschätzt werden müssen:

Sachwert (gemäß Punkt 3.2.1.4)	€	1 909 000,00
- Marktanpassung - pauschal 15%	- €	286 350,00
Rechenwert	€	1 622 650,00

Dieser Rechenwert kann nunmehr auf seine Marktgängigkeit wie folgt überprüft werden:

Dieser geringere Rechenwert lässt damit aber den Schluss zu, dass selbst bei einer derart schwierigen Konstellation ein entsprechender Interessentenkreis für die Liegenschaft besteht, weshalb der oben ermittelte Rechenwert nachvollziehbar ist.

Damit kann festgestellt werden, dass der oben ermittelte Rechenwert nunmehr der Lage auf dem Realitätenmarkt entspricht und kann dieser ohne jede weitere Anpassung gerundet auf drei führende Stellen als Verkehrswert ausgewiesen werden.



3.2.3.2 Verkehrswert der Liegenschaft EZ 2048 GB Himberg ohne Berücksichtigung der Dienstbarkeit der OMV-Rohrleitung

(gerundet)

€ 1.620.000,00

3.2.3.3 Verkehrswert der Liegenschaft EZ 2048 GB Himberg unter Berücksichtigung der Dienstbarkeit der OMV-Rohrleitung

Von dem im Rahmen des Sachwertverfahrens ermittelten Verkehrswert der Liegenschaft gem. Pkt. 3.2.3.2 ist der Wert der Dienstbarkeit der OMV-Rohrleitung als Last in Abzug zu bringen.

Verkehrswert der Liegenschaft ohne Belastung (gem. Pkt. 3.2.3.2) € 1 620 000,00

Abzüglich Wert der Belastung durch die Dienstbarkeit der OMV
Leitung (gem. Pkt. 3.2.2) - € 10 000,00
€ 1 610 000,00

Aufgrund der geringen Belastung durch die Dienstbarkeit der OMV-Rohrleitung kann damit festgestellt werden, dass der oben ermittelte Rechenwert ohne weitere Anpassung als Verkehrswert unter Berücksichtigung der Belastung der Dienstbarkeit der OMV-Rohrleitung ausgewiesen werden kann.

Verkehrswert der Liegenschaft unter Berücksichtigung der Belastung der Dienstbarkeit der OMV-Rohrleitung € 1 610 000,00

Es wird abschließend nochmals darauf hingewiesen, dass der tatsächlich zu erzielende Verkaufspreis erfahrungsgemäß innerhalb einer Streuung von +/- 15% des ermittelten Verkehrswertes liegt. Der zu erzielende Kaufpreis wird meist dann an der unteren Grenze dieser Bandbreite liegen, wenn, aus welchen Gründen immer, die Notwendigkeit zur raschen Veräußerung der Liegenschaft, also ein diesbezüglicher Zeitdruck besteht. Das erzielbare Entgelt wird dann an der oberen Grenze liegen, wenn genügend Zeit für den Verkauf zur Verfügung steht und insbesondere die Veräußerungsabsicht entsprechend publik gemacht wird.

Die Kurzfristigkeit der Verwertung nach Exekutionsordnung, bei der eben der für Immobilien adäquate Verkaufszeitraum fehlt, ist durch einen geringen Ausrufpreis berücksichtigt bzw. zu berücksichtigen.

Anmerkung – Besichtigung:

Ich empfehle jedem Interessenten, vor einem Erwerb von der Möglichkeit Gebrauch zu machen, dass Objekt nach richterliche Terminvereinbarung selbst zu besichtigen, um ein eigenes Bild von der Immobilie zu erwerben.



3.3 Zusammenfassung

Es beträgt somit bezogen auf

die **Liegenschaft**
EZ 2048, GB 05207 Himberg,
Gst. Nr.: 2321/9
Bezirksgericht Schwechat,
gelegen in **2325 Himberg, Gewerbestraße 10**
zum Bewertungsstichtag (12.03.2026)

1. der **geldlastenfrei Verkehrswert ohne** Berücksichtigung der Belastung durch die **Dienstbarkeit der OMV-Rohrleitung** € 1.620.000,-
(in Worten: Euro Einemillionsechshundertzwanzigtausend)
2. der **Wert** der Belastung durch die **Dienstbarkeit der elektrischen OMV-Rohrleitung** € 10.000,-
(in Worten: Euro Zehntausend)
3. der **geldlastenfreie Verkehrswert** unter Berücksichtigung der Belastung **mit der Dienstbarkeit der OMV-Rohrleitung** € 1.610.000,-
(in Worten: Euro Einemillionsechshundertzehntausend)

Wien, am 09.06.2026

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige:



4. Anhang

BEILAGEN

(diese bilden einen integrierenden Bestandteil des Gutachtens vom 09.06.2026)

- Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde Himberg vom 27.12.2024
- Dienstbarkeitsvertrag vom 10.02.1976 zu C-LNr. 1 TZ1067/76
- Lageplan zur Lage der Wasserleitung im Bereich der Gewerbestraße, unmittelbar vor dem Grundstück 2321/9 vom Netz Niederösterreich GmbH vom 21.05.2026
- Kopie des gewerblichen Lokalausweises der Landeshauptfrau von NÖ/Abt. WST1 vom 23.10.2023 über die Überprüfung der Einfriedung des Grundstücks 2321/9, KG Himberg über die Errichtung der Einfriedung ohne OMV-Aufsicht
- Merkblatt der OMV Refining & Marketing GmbH über die einzuhaltenden Maßnahmen innerhalb des 9 m breiten PLW-Servitutstreifens
- Lageplan der OMV-Rohrleitung zu TZ 438/2006
- Baubeschreibung vom 18.11.2022, die der Baubewilligung vom 30.03.2023 zugrunde gelegt wurde
- Auszüge aus dem Planwechsel vom 24.02.2026
 - Lageplan
 - Aufbauten
 - Flächen
 - Schnitte und Ansichten
 - Zusammenfassung Grundrisse Bürogebäude und Lagerhalle auszugsweise

ACHTUNG!

Nachdem vor Abfertigung des zuerst grundsätzlich fertiggestellten Gutachtens vom Sachverständigen bei der Baubehörde der Marktgemeinde Himberg noch eine abschließende Rückfrage gestellt wurde, ob für das neu eröffnete Baubewilligungsverfahren mittlerweile möglicherweise ein Baubescheid ergangen ist, wurde dem Sachverständigen mitgeteilt, dass zwischenzeitig ein abgestimmter endgültiger Einreichplan am 26.05.2026 eingereicht wurde und die Behörde offensichtlich gerade bei der Bearbeitung dieses Bauverfahrens ist. Laut Aussage kann damit gerechnet werden, dass dieser Einreichplan zu einer positiven Baugenehmigung führen wird, wobei jedoch die Ausfertigung nach wie vor ausständig ist. Der Sachverständige hat deshalb auf Basis des ihm am 03.06.2026 übermittelten Einreichplanes das Gutachten neuerlich bearbeitet, was die Passagen ab dem Pkt. 3.2.1.3 Außenanlagen betrifft. Daher wird auch ein Auszug aus dem am 26.05.2026 eingereichten Einreichplan vom 12.05.2026 zu Plannummer HIM-EP-02 angeschlossen.

- Lageplan
- Lage- und Außenanlagenplan
- Flächenaufstellungen



**TEXTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN - RECHTSSTAND
DER MARKTGEMEINDE HIMBERG**
PZ: HIMB - BÄ 32 – 12461 - A – PD

- 1 -

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN DER
MARKTGEMEINDE HIMBERG**

- * BESCHLOSSEN IN DER SITZUNG DES GEMEINDERATES AM 25.03.1998 –
PZ.: HIMB-BÄ9-9567;
- * STREICHUNG DES PUNKTES 5.2 IM ZUGE GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 10.12.2003 –
PZ.: HIMB-BÄ14-10038;
- * ÜBERARBEITUNG IM ZUGE GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 11.05.2010 –
PZ.: HIMB-BÄ21-10650;
- * ABÄNDERUNG DER PUNKTE 5.2 UND 5.2.1 IM ZUGE GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM
12.12.2012 – PZ.: HIMB-BÄ23-10970;
- * ÄNDERUNG BZW. ERGÄNZUNGEN DER PUNKTE 4 UND 5 IM ZUGE
GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 11.08.2015 TOP/1b – PZ.: HIMB-BÄ24-11361;
- * ABÄNDERUNG DES PUNKTES 4.5 IM ZUGE GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 07.12.2016
TOP 10 – PZ.: HIMB-BÄ25-11476
- * ABÄNDERUNG DES PUNKTES 5.3.2 IM ZUGE GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 20.03.2018
TOP 14 – PZ.: HIMB-BÄ26-11733
- * ABÄNDERUNG DES PUNKTES 3 UND 5.2 IM ZUGE DES GEMEINDERATSBESCHLUSSES VOM
20.10.2020 TOP 12 – PZ.: HIMB-BÄ28-12074
- * ABÄNDERUNGEN UND ERGÄNZUNGEN IM ZUGE DES GEMEINDERATSBESCHLUSSES VOM
17.12.2024 – PZ.: HIMB-BÄ32-12461-A

1. BAUPLATZGESTALTUNG

1.1 Im Wohnbauland darf das Ausmaß von neu zu schaffenden Bauplätzen folgende Werte nicht unterschreiten:

- „offene“ Bauungsweise und „offene oder gekuppelte“ Bauungsweise wahlweise: 500m²
- ausschließlich „gekuppelte“ Bauungsweise und „einseitig offene“ Bauungsweise: 350m²
- innerhalb der bereits geschlossen bebauten Ortsgebiete bzw. in der „geschlossene“ Bauungsweise: 250m²

Grundstückszusammenlegungen sind von der erforderlichen Mindestgröße der Bauplätze ausgenommen.

1.2 Das Ausmaß von 500 m² bei der „offenen“ sowie der „offenen oder gekuppelten“ Bauungsweise wahlweise“ bzw. von 350 m² bei der „gekuppelten“ oder „einseitig offenen“ Bauungsweise kann in begründeten Fällen unterschritten werden, insbesondere dann, wenn die Mindestbreite des Grundstückes im Bereich des neu zu errichtenden Gebäudes in offener Bauungsweise 15m und bei gekuppelter Bauungsweise 12m nicht unterschreitet. In der „geschlossenen“ Bauungsweise sind Ausnahmen von der Mindestgröße ebenfalls in begründeten Fällen gestattet, insbesondere bei Bauplätzen für Geschäftslokale.

1.3 Im Wohnbauland muss die Breite von neu zu schaffenden Bauplätzen entlang der Straßenfluchtlinie in der „offenen“ sowie der „offenen und gekuppelten“ Bauungsweise mindestens 18 m und in der „gekuppelten“ oder „einseitig offenen“ Bauungsweise mindestens 15 m betragen.

Bei Eckparzellen kann eine Unterschreitung bewilligt werden.

2. ANORDNUNG VON BAULICHKEITEN

2.1 In der Vorgartentiefe ist die Errichtung von Nebengebäuden und Garagen verboten.

2.2 Bei Errichtung von Garagen müssen diese, ausgenommen in der „geschlossenen“ Bauungsweise, von der Straßenfluchtlinie einen Abstand von mindestens 6 m aufweisen. In begründeten Ausnahmefällen kann dieser Abstand verringert werden.

2.3 Auf unbebauten Parzellen dürfen Wohnwägen und Mobilheime nicht auf- und abgestellt

Druckdatum 27.12.2024



TEXTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN - RECHTSSTAND DER MARKTGEMEINDE HIMBERG

- 2 -

PZ: HIMB - BÄ 32 – 12461 - A – PD

werden. Von den obigen Bestimmungen ausgenommen sind zeitlich begrenzte Baustelleneinrichtungen.

- 2.4 Die Errichtung von Kleintierstallungen für gewerbliche oder vereinsmäßige Nutzung ist im Bauland-Wohngebiet nicht gestattet. Bei der Errichtung von Kleintierstallungen für private Nutzung darf diese nicht zu einer Beeinträchtigung der Anrainer führen.

3. ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHKEITEN

- 3.1 Bleiben bei geschlossener Bebauungsweise an der Baufluchtlinie unverbaute Restflächen bestehen, so sind diese durch eine Mauer von mindestens 2 m Höhe zu schließen. Diese Mauer ist in der Höhe auf eine Bezugskante (Fenster, Gesimse etc.) auszurichten und wie die Fassadenfläche zu gestalten.
- 3.2 Die Gebäudesockel dürfen 90cm nicht überschreiten. Von dieser Vorschrift können bei Gefährdung durch hohen Grundwasserstand Ausnahmen gemacht werden.
- 3.3 Das Dach eines Nebengebäudes im Bauwich darf nicht als Terrasse ausgebildet werden.
- 3.4 Das Niveau einer Terrasse im Bauwich darf um maximal 20cm von dem unmittelbar angrenzenden Niveau des Geländes oder einer ev. Terrasse auf dem jeweiligen Nachbargrundstück abweichen.

4. WERBEANLAGEN, EINFRIEDUNGEN, BAULICHKEITEN UNTERGEORDNETEN UMFANGES SOWIE GESTALTUNG VON PRIVATEN KFZ-ABSTELLFLÄCHEN

- 4.1 Die Errichtung von Plakatwänden im Wohnbauland ist verboten.
Ausgenommen ist die zeitlich befristete Abgrenzung eines unbebauten Bauplatzes durch eine Plakatwand.
- 4.2 Die Anbringung von Reklameaufschriften auf Dächern ist verboten. Gewerbeschilder und Betriebsankündigungen im Bereich der jeweiligen Betriebsanlage sind davon nicht berührt.
- 4.3 Bei „offener und/oder gekuppelter“ sowie „einseitig offener“ Bebauungsweise im Wohnbauland dürfen die Einfriedungen der Vorgärten gegen die Verkehrsfläche eine Gesamthöhe (Sockel und Zaun) von 1,8m nicht überschreiten. Sockelmauern sind im ebenen Gelände max. 50cm hoch auszuführen und bei geneigtem Gelände den Geländeformen anzupassen. Straßenseitige Mauern sind unzulässig.
- 4.4 Lagerflächen sind von der Straße her durch eine undurchsichtige Einfriedung oder durch Hinterpflanzung abzugrenzen.
- 4.5 Mindestanzahl von Stellplätzen für Personenkraftwagen im Sinne des § 63(1) der NÖ-Bauordnung 2014 bzw. des §30(2)Z.10 des NÖ-ROG 2014 bzw. des §11(1) der NÖ-BTV:
In der Widmung „Bauland-Kerngebiet (BK)“ bzw. „Bauland-Agrargebiet (BA)“, sowie „Bauland-Wohngebiet (BW)“ ab 16 Wohneinheiten sind bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden pro neu errichtete Wohneinheit **1,5 Stellplätze** für Personenkraftwagen zu errichten.
In der Widmung „Bauland-Wohngebiet (BW)“ bis maximal 15 Wohneinheiten sind bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden pro neu errichtete Wohneinheit **2 Stellplätze** für Personenkraftwagen zu errichten.
- 4.6 Die Errichtung von privaten Windkraftanlagen ist auf Gebäuden und baulichen Anlagen sowie in den vorderen und seitlichen Bauwichen im Wohnbauland (BK, BA, BW) unzulässig.

5. BAULAND-SONDERGEBIET - BADETEICHE

- 5.1 Sämtliche Schmutzwässer sind grundsätzlich in einen Kanal einzuleiten und in einer Kläranlage oder einer anderen behördlich genehmigten Form zu entsorgen. Die Auflagen der behördlichen Bewilligung hinsichtlich der Entsorgung sind einzuhalten.

Druckdatum 27.12.2024



**TEXTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN - RECHTSSTAND
DER MARKTGEMEINDE HIMBERG**
PZ: HIMB - BÄ 32 – 12461 - A – PD

- 3 -

5.2 Die Nutzfläche des Badehauses darf je Baulos 75m² nicht überschreiten.

5.2.1 Bei der Neuerrichtung oder bei einem Um- und Zubau eines Gebäudes (Badehaus, Abstellraum und dergleichen) darf die „höchstzulässige Gebäudehöhe“ von 4,3 m mit keinem Punkt des Gebäudes (auch nicht mit eventuellen Dachkonstruktionen) – gemessen von der an das Baulos anschließenden Verkehrsfläche (Bezugsniveau) – überschritten werden. Darüber hinaus sind nur technische Aufbauten zulässig.

Das Dach darf nur als Flachdach ausgeführt werden. Das Dach darf weiters nicht als Terrasse und dergleichen ausgebildet werden. Eine Begrünung des Daches ist grundsätzlich möglich, das Betreten des Daches ist jedoch lediglich für Wartungszwecke gestattet.

5.2.2 Eine volle Unterkellerung der Badehäuser oder der Abstellräume oder Nebenräume ist gestattet, sofern dies die Grundwasserverhältnisse zulassen. Die lichte Raumhöhe des Kellergeschoßes darf 2,2m nicht überschreiten.

5.2.3 Gartengerätehäuschen, Abstellräume und Nebengebäude in einem Ausmaß von max. 15m² (Ergänzung: Nutzfläche) sind nur im seitlichen bzw. hinteren Bereich oder im Verband des Badehauses gestattet.

Bei Badehäusern (Trockenparzellen), welche an der vorderen und hinteren Seite an eine Verkehrsfläche angrenzen, ist die Errichtung nur im seitlichen Bereich gestattet.

Im vorderen Bereich der Baulose sind innerhalb eines Abstandes von 3,00m ab der Einfriedung bzw. ab der Baulosgrenze entlang der internen Erschließungsstraße bewilligungspflichtige Gebäude im Sinne des § 14 Zif. 1 der NÖBO 2014 in Form von Zubauten nicht zulässig.

5.3 Werbeanlagen und Einfriedungen

5.3.1 Das Aufstellen sowie Anbringen von Reklame an Wänden und Dächern ist verboten.

5.3.2 Gegen die Zufahrtsstraßen sind die Einfriedungen einschließlich Sockel und einschließlich des Tores max. 1,8m hoch auszuführen. Die Sockelhöhe darf maximal 50cm betragen.

Einfriedungsmauern sind sowohl straßenseitig als auch als seitliche Einfriedungen unzulässig. Lediglich für die Abschirmung von Abstellanlagen für einzelne Mülltonnen können Einfriedungsmauern von max. 120cm Höhe im seitlichen Vorgartenbereich errichtet werden.

Eingangstüren und Einfahrtstore in der straßenseitigen Einfriedung sind nach innen aufgehend auszuführen.

5.3.3 Die Geländeverhältnisse der einzelnen Baulose sind aufeinander abzustimmen.

**6. BESTIMMUNGEN ÜBER EINEN ERHÖHTEN BAULICHEN SCHALLSCHUTZ VON
AUSSENBAUTEILEN**

6.1 Bei Wohnbaulandflächen, die unmittelbar an die Bahnlinie grenzen, ist im Falle der Schaffung von neuen Wohneinheiten, durch geeignete Maßnahmen für jene Außenbauteile, die in Richtung der Bahntrasse liegen, für einen erhöhten Schallschutz zu sorgen.

7. BEGRÜNUNGSMASSNAHMEN - Gestaltung und Begrünung von KFZ-Stellplätzen

7.1 Bei der Errichtung von Abstellflächen bei mehr als 4 Stellplätzen im Wohnbauland sind diese mit Bäumen zu überstellen. Pro 4 Stellplätze muss im Bereich der Parkplätze zumindest 1 Baum (Stammumfang 20/25, gemessen in 1m Höhe, Hochstamm, mind. 4mal verpflanzt) gepflanzt werden.

Diese Bäume sind nach den gültigen Regeln der Technik zu pflanzen, zu pflegen und in einem vitalen Zustand zu erhalten.

7.2 Bei der Herstellung von Park-, Rangier- oder Verkehrsflächen im „Bauland – Betriebsgebiet (BB)“, „Bauland-Industriegebiet (BI) und „Bauland – Sondergebiet (BS)“ (ausgenommen Bauland-Sondergebiet-Badeteich) sind Pflanzungen im Bereich der neu versiegelten Bodenflächen vorzunehmen. Je 100m² angefangener versiegelter Fläche sind 2 Bäume gemäß Punkt 7.1) im

Druckdatum 27.12.2024



TEXTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN - RECHTSSTAND DER MARKTGEMEINDE HIMBERG

- 4 -

PZ: HIMB - BÄ 32 – 12461 - A – PD

direkten Anschluss an die Park- und Verkehrsflächen auf dem betroffenen Grundstück zu pflanzen.

8. UNVERSIEGELTE FLÄCHEN

8.1 Unversiegelte Flächen sind Teile von Bauplätzen, auf denen jegliche bauliche Anlagen unzulässig sind und eine Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht nicht gestattet ist. Ausgenommen sind unterirdische Bauwerke, deren Oberkante mindestens 1 m unter der bewilligten, veränderten Höhenlage des Geländes liegt, wobei das Ausmaß der unterirdischen Bauwerke auf 80% der Grundstücksgröße limitiert ist.

8.2 Pro Bauplatz müssen zumindest 50% der nicht mit Haupt- und Nebengebäuden bebaubaren Flächen des Bauplatzes unversiegelt ausgeführt werden (z.B.: Wiesen und Rasenflächen, bepflanzte Flächen, Beete, Bewuchs, Rasengittersteine...).

Ausgenommen davon sind Fahnenzufahrten und Servitutzufahrten. Diese dürfen in jedem Fall befestigt und versiegelt ausgeführt werden.

Die Lage und das Ausmaß dieser Flächen ist im Lageplan - Maßstab 1:500 - zum Antrag auf Baubewilligung einzutragen.

Druckdatum 27.12.2024

10 5 77 76
Angenommen 18. Feb. 1976
25832
Finanzamt für Gebühren u.
Verkehrssteuern in Wien
DIENSTBARKEITSVERTRAG

abgeschlossen am unten eingesetzten Tage zwischen

Herrn Franz Stechauner und
Frau Theresia Stechauner,
Landwirte,
Hauptstraße 33, 2325 Himberg bei Wien,
als Dienstbarkeitsgeber einerseits

und

Frau Kitty Wünschek-Dreher,
Gutsbesitzerin,
Villa Caterina, Arco del Bragozzo 11,
I 33054 Lignano-Pineta, Italien,
als Dienstbarkeitsnehmerin andererseits

wie folgt:

I.

Die Dienstbarkeitsgeber sind zu gleichen Teilen Eigentümer
der Liegenschaft EZ 1191 des Grundbuches über die Kata-
stralgemeinde Himberg, welcher das Grundstück Nr.2321 der
Katastralgemeinde Himberg zugeschrieben ist.

II.

Die Dienstbarkeitsgeber räumen der Dienstbarkeitsnehmerin
und deren Rechtsnachfolgern im Eigentum der Grundstücke
Nr.346, 347 und 348 der Kat.Gem. Himberg je Baufläche, sämt-
liche inneliegend der Einlagezahl 56 der NÖ. Landtafel, "Gut
Schwerthof", die Servitut der Wasserleitung über das Grund-
stück Nr.2321 der Kat.Gem. Himberg ein. Diese Wasserleitung
verläuft unmittelbar entlang der Produktenleitung West der

- 2 -

ÖMV Aktiengesellschaft an deren nördlichen Seite, wobei hierdurch nur die Lage der Wasserleitung bezeichnet wird, aber der Bestand der Servitut nicht vom Bestand der Produktenleitung West der ÖMV Aktiengesellschaft abhängig gemacht wird.

Das hiemit eingeräumte Wasserleitungsrecht umfaßt das Recht, eine Wasserleitung mit einem inneren Rohrdurchmesser bis zu 10 cm auf der angegebenen Trasse zu verlegen, zu betreiben, instandzuhalten und zu reparieren. Die Dienstbarkeitsgeber verpflichten sich und ihre Rechtsnachfolger im Besitz des dienstbaren Grundstücks, dieses Recht zu dulden und einen Grundstreifen von 1 m Breite, in dessen Mitte die Wasserleitung liegt, von tiefwurzelnden Gewächsen freizuhalten sowie die Dienstbarkeitsnehmerin und deren Rechtsnachfolger im Eigentum der dienstbarkeitsberechtigten Grundstücke im Besitz der Dienstbarkeit nicht zu stören. Die Dienstbarkeitsnehmerin erklärt die Vertragsannahme.

III.

Als Entgelt für die Einräumung dieser Dienstbarkeit wird einmal zu entrichtender Betrag von S 11,-- je Laufmeter der Wasserleitung vereinbart, der mit der tatsächlichen Verlegung der Wasserleitung zur Zahlung fällig wird.

IV.

Beide Vertragsteile verzichten auf eine Anfechtung dieses Vertrages wegen einer etwaigen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes.

V.

Die Dienstbarkeitsgeber Franz Stechauner und Theresia Stechauner erklären hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ohne ihr weiteres Wissen, jedoch nicht auf ihre Kosten

- 3 -

ob der ihnen je zur Hälfte gehörigen Liegenschaft EZ 1191 der Kat.Gem. Himberg als dem dienenden Gute die Dienstbarkeit der Wasserleitung über das Grundstück Nr.2321 nach den Bestimmungen des Punktes II. dieses Dienstbarkeitsvertrages zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Nr.346, 347 und 348 der Kat.Gem. Himberg je Baufläche, sämtliche inneliegend der Einlagezahl 56 der NÖ. Landtafel, "Gut Schwert-hof", einverleibt und diese Dienstbarkeit auf der letzteren Liegenschaft als dem herrschenden Gute ersichtlich gemacht werde.

VI.

Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von denen jede Vertragsseite eine erhält.

Himberg, am 28.Jänner 1976

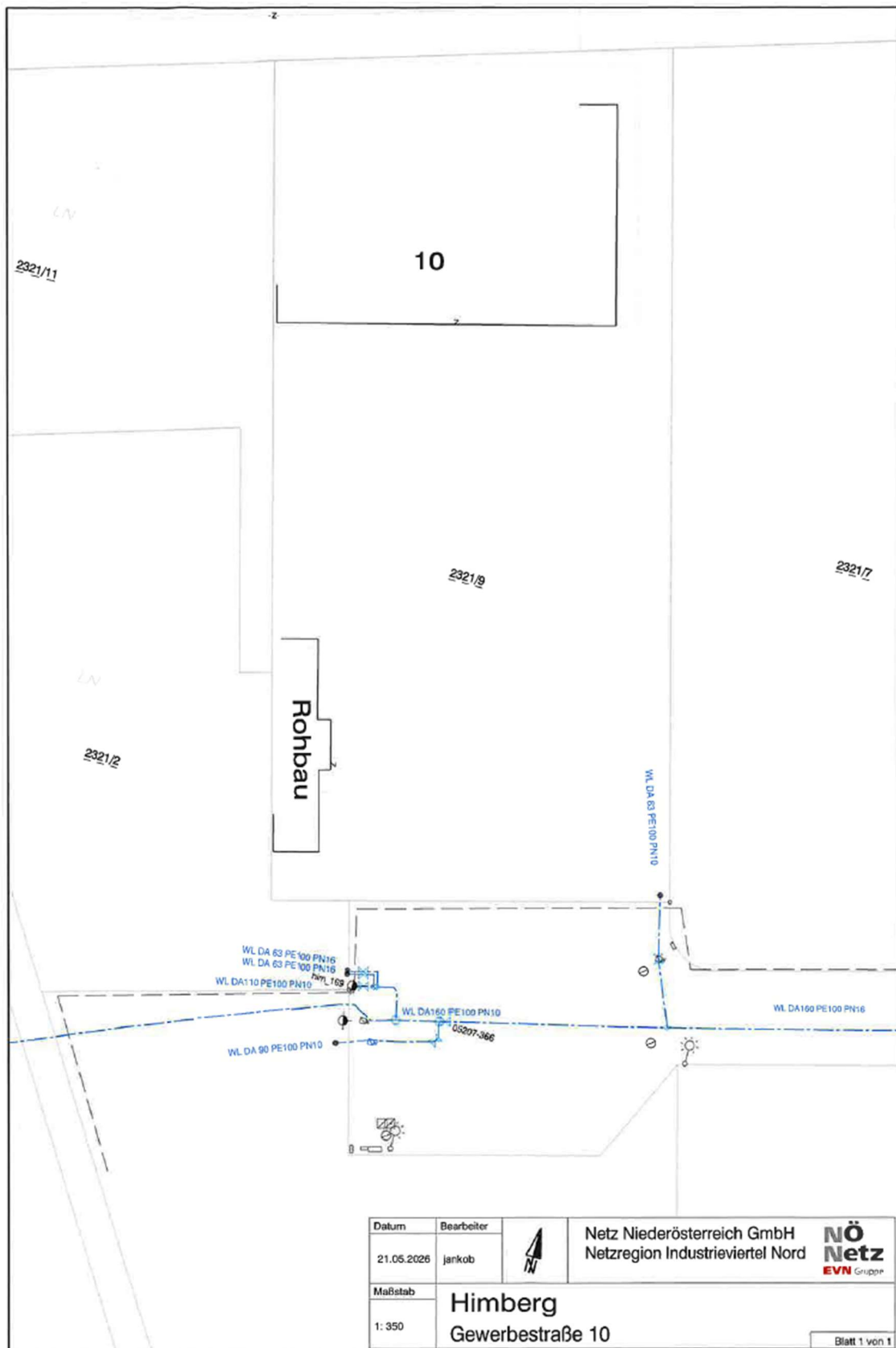
Weyer, am 10.Febr.1976

BRZ.: 104/1976

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Franz Stechauer, Landwirt, 2325 Himberg, Hauptstraße 33, und der Frau Theresia Stechauer, Landwirtin, ebenda, wird bestätigt.-
Schwechat, am achtundzwanzigsten Jänner Eintausendneunhundertsechundsiebzig.-----



franz Stechauer
Th. Stechauer





1

Behörde

Landeshauptfrau von NÖ /Abt. WST1

Zahl

WST1-T-13350/442-2023

Datum

23.10.2023

Behördlicher Lokalaugenschein

Zutreffendes ist angekreuzt ☒

Ort der Amtshandlung

Gemeindeamt der Marktgemeinde Himberg

Beginn

09:00 Uhr

Leiter der Amtshandlung

Mag. Renate Kastler

Weitere amtliche Organe und sonstige Anwesende

DI Anton Dörtl, Amtssachverständiger (Fachbereich Bautechnik)

Ing. Andreas Halleger, OMV Downstream GmbH

— Dominik Röhler, Marktgemeinde Himberg

Ing. Philipp Pillinger, Bauamtsleiter Marktgemeinde Himberg

Gegenstand der Amtshandlung

Mit Schreiben vom 28.08.2023 wurde die Behörde von der OMV Downstream GmbH informiert, dass auf dem Grundstück 2321/11, KG Himberg, eine Einfriedung ohne OMV Bauaufsicht erfolgte, welche allenfalls eine Genehmigung gemäß § 30 Rohrleitungsgesetz benötigt hätte.

(Überprüfung)

Der Leiter der Amtshandlung

Zutreffendes ist angekreuzt ☒

- überzeugt sich von der Identität der Erschienenen und prüft ihre Stellung sowie etwaige Vertretungsbefugnisse

Stellungnahme des Amtssachverständigen für Bautechnik

Am heutigem Tag wurde die gegenständliche Einfriedung in Form eines Doppelstabgitterzaunes in Augenschein genommen. Dabei konnte die Fundierung der Zaunsteher nicht nachvollzogen werden. Laut Aussage eines anwesenden Mitarbeiters der Frau Simic sind die Zaunsteher mit betonierten Einzelfundamenten gegründet, die Tiefe der Fundierung gibt er mit etwa 30 cm an.

Wie sich am heutigen Tag zeigt wurden die Kenntlichmachungen der Rohrleitungsachse in Form von Pflöcken vom Zaun weg um etwa 50 cm versetzt sodass diese nicht mehr den Achsverlauf der Pipeline widerspiegeln. Dies kann auch vom Vertreter der Rohrleitungsbetreiberin bestätigt werden.

Aus fachlicher Sicht sind durch die nicht nachvollziehbare Fundamentierung Gefährdungen der Rohrleitung und des Steuerkabels nicht auszuschließen. Da der metallische Zaun des Weiteren die Überprüfung der Rohrleitung mittels Potentialmessung beeinträchtigt, bzw. behindert ist aus bautechnischer Sicht zur Wahrung der Schutzinteressen des Rohrleitungsgesetzes die Entfernung der bestehenden Einfriedung im Bauverbotsbereich der Pipeline unter unbedingter Bauaufsicht der Rohrleitungsbetreiberin erforderlich.

Stellungnahme OMV:

Von Vertreter der Rohrleitungsbetreiberin wird auf die Einhaltung des Arbeitsübereinkommens vom 13.05.2022 hingewiesen.

Stellungnahme Leiterin der Amtshandlung:

Frau Simic teilt heute telefonisch mit, dass sie nicht zum Lokalausweis kommen wird.

Die Leiterin der Amtshandlung weist auf folgenden Paragraphen hin: § 30 Abs. 1 Rohrleitungsgesetz und § 30 Abs. 4 Rohrleitungsgesetz:

Bewilligungspflichtige Vorhaben Dritter

§ 30 (1) Zum Schutze von Rohrleitungsanlagen bedürfen Vorhaben Dritter, welche vermöge ihrer räumlichen Lage, ihrer Gefährlichkeit, ihres Verwendungszweckes oder des in ihnen ausgeübten Betriebes die Sicherheit einer Rohrleitungsanlage oder ihres Betriebes beeinträchtigen könnten, unbeschadet sonstiger Bewilligungen einer Genehmigung des Landeshauptmannes des Bundeslandes, in welchem das Vorhaben wirksam werden soll.

(4) Wird ein gemäß Abs. 1 genehmigungspflichtiges Vorhaben ohne Genehmigung wirksam, hat der Landeshauptmann, der für die Bewilligung eines solchen Vorhabens zuständig ist, dessen Beseitigung von Amts wegen anzuordnen.

Der heutige Lokalausweis zeigt, dass es für die bestehende Einfriedung am Grundstück 2321/11, KG Himberg, eine Genehmigung nach dem Rohrleitungsgesetz (§ 30) bedurft hätte. Bislang ist bei der zuständigen Behörde gem. § 30 Rohrleitungsgesetz für die bestehende Einfriedung kein Antrag für die rohrleitungsrechtliche Genehmigung gem. § 30 Abs. 1 Rohrleitungsgesetz eingelangt.

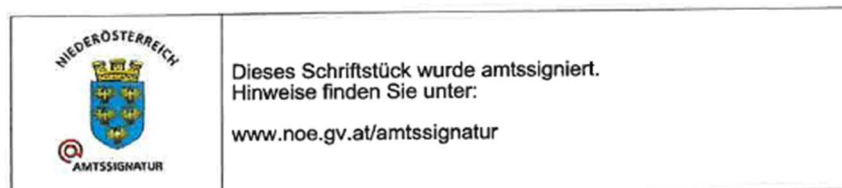
§ 30 Abs. 4 Rohrleitungsgesetz sieht vor, dass der Landeshauptmann für genehmigungspflichtige Vorhaben, welche ohne Genehmigung errichtet worden sind, dessen Beseitigung anzuordnen hat.

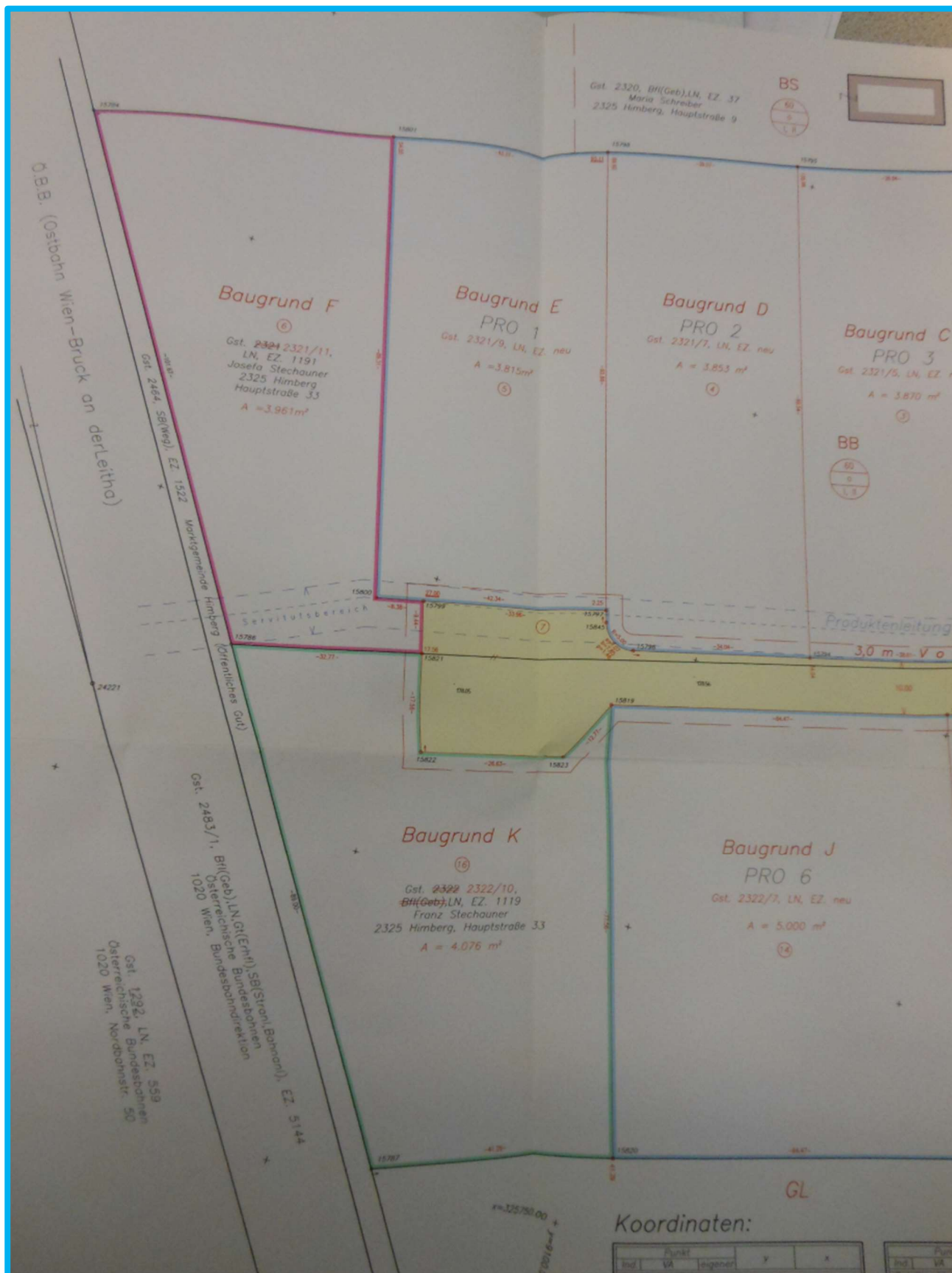
Wird die Niederschrift elektronisch erstellt, so kann an die Stelle der Unterschrift des Leiters der Amtshandlung ein Verfahren zum Nachweis der Identität (§ 2 Z 1 E-GovG) des Leiters der Amtshandlung und der Authentizität (§ 2 Z 5 E-GovG) der Niederschrift treten. § 14 Abs. 1 bis 4, 6 und 7 AVG bleibt unberührt.

Gemäß § 14 Abs 5 AVG kann bei elektronisch erstellten Niederschriften an die Stelle der Unterschriften des Leiters der Amtshandlung und der beigezogenen Personen – unabhängig von der Möglichkeit, die Niederschrift an Ort und Stelle auszudrucken – ein Verfahren zum Nachweis der Identität (§ 2 Z 1 E-GovG) des Leiters der Amtshandlung und der Authentizität (§ 2 Z 5 E-GovG) „der Niederschrift“, dh ihres Inhalts, treten. Zu diesem Zweck kann eine Amtssignatur (§ 19 E-GovG) verwendet werden.

Leiter der Amtshandlung: Mag Renate Kastler

Ende der Amtshandlung um 10:15 Uhr







OMV Refining & Marketing GmbH
Produktenleitung West

**Grundsätzlich gilt im PLW-Servitutstreifen ohne Zustimmung
der OMV absolutes Bauverbot!**

Innerhalb des 9 m breiten PLW-Servitutstreifens sind untersagt:

- Errichtung von **Gebäuden** und **baulichen Anlagen**
- Durchführung von **Geländeabtragungen** oder **-anschüttungen**
- Pflanzungen von **Bäumen** und stark- oder tief wurzelnden **Gewächsen**
- **Ablagerungen** im Servitutstreifen

**Schriftliche Vereinbarungen mit der OMV bzw. Bewilligung der
Rohrleitungsbehörde gem. § 30 Rohrleitungsgesetz ist jedenfalls
erforderlich bei:**

- Jeglichen **Erd- und Grabungsarbeiten** im PLW-Servitutsbereich
- Verlegung von **Leitungen** (Kanal-, Gas-, Wasserleitungen, Stromkabel, etc.)
- Errichtung von **Gräben, Drainagen** und Ähnlichem
- Errichtung von **Straßen und Wegen**
- **Überfahrten** mit schweren Fahrzeugen und Geräten

Sollten Sie ein Bauprojekt planen oder sonstige die PLW betreffende Maßnahmen in Angriff nehmen wollen, setzen Sie sich bitte zeitgerecht mit dem **Trassenmanagement** der **OMV**, Tel. 0463 / 56990-0, e-mail: plw@omv.com, in Verbindung.
Für Ihr spezielles Vorhaben im PLW-Servitutsbereich erhalten Sie dann die entsprechenden Richtlinien und Bedingungen für die Planung und Einreichung ihres Projektes.

! Für Grundeigentümer sind die OMV-Bauaufsichten kostenlos !

Sollten Sie von Maßnahmen, die die Sicherheit der PLW-Rohrleitung beeinträchtigen könnten, Kenntnis erhalten, ersuchen wir Sie, uns unter der **24-Stunden-PLW-Hotline 01 / 28 21 452** möglichst mit Bekanntgabe der auf dem nächstgelegenen Marker ersichtlichen Marker-Nummer zu verständigen.

Herzlichen Dank für die Zusammenarbeit.

OMV Refining & Marketing GmbH
Raffinerie Schwechat – Lager Lobau
1220 Wien, Lobgrundstraße 2



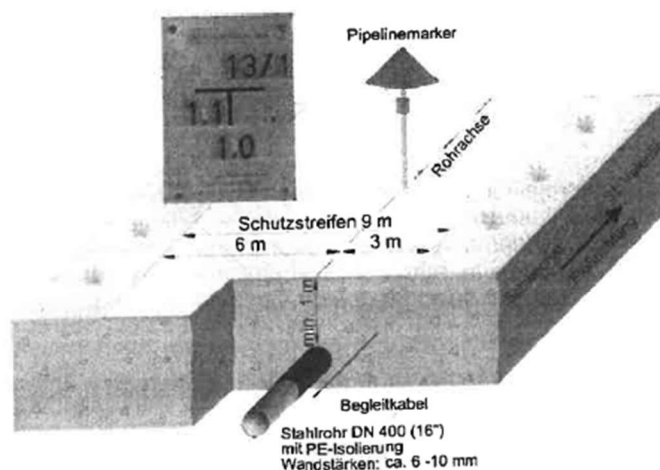
OMV Refining & Marketing GmbH
Produktenleitung West

PRODUKTENLEITUNG WEST (PLW) SICHERHEITSMERKBLATT

Die OMV Refining & Marketing GmbH (OMV) betreibt die Produktenleitung West (PLW) und transportiert Erdölprodukte aus dem Lager Lobau über die Pumpstation 1 in der Raffinerie Schwechat zum Lager St. Valentin.
Die rd. 170 km lange PLW - Pipeline ist eine PE - isolierte Stahlleitung 16" (DN 400), die mit einem kathodischen Korrosionsschutz versehen ist.

Entlang der PLW - Pipelinetrasse besteht ein insgesamt 9,0 m breiter Servitutstreifen (3,0 m rechts und 6,0 m links in Flussrichtung der Pipeline, d.h. grundsätzlich von Ost nach West). Die Pipeline wurde erdverlegt und besitzt prinzipiell eine Überdeckung von rd. 1,0 m. Innerhalb des Servitutstreifens betreibt die OMV ein parallel zur Pipeline geführtes Fernwirkkabel zur Steuerung der PLW.
Der Verlauf der PLW ist durch Markierungspfähle, die mit orangen Hüten versehen sind, gekennzeichnet.

Auf diesen Pipelinemarkern sind Tafeln angebracht, auf denen die jeweilige Marker-Nummer sowie die **24-Stunden-PLW-Hotline 01 / 28 21 452** ersichtlich sind.



Achtung!

Der Pipelineverlauf muss nicht der Sichtlinie zwischen den Pipeline – Markern entsprechen!

Die OMV-Bauaufsicht stellt die tatsächliche Lage fest und markiert den Pipelineverlauf!

Baubewilligung erteilt am

30.3.2023 Zl. 153-54/2022

Datum: 20.11.2022

Himberg, am 30.3.2023



Der Bürgermeister

Baubeschreibung

STEMPELGEBÜHR
in der Höhe von € 2.120,-
entrichtet

Bauwerber/in

Name:	Simic Zaklina
Adresse:	Klg Wasserwiese G7 Parz. 26 ; 1020 Wien

1. Art des Bauvorhabens: Neubau

Plan-Nr.: HIM-EP-BA-01

Plandatum: 18.11.2022

Allgemeine Beschreibung laut Bauansuchen:

Auf der Liegenschaft Gewerbestraße 10 in 2325 Himberg; GstNr.: 2321/9; EZ 2048 soll eine Logistikhalle mit Bürogebäude errichtet werden.
Das Grundstück hat laut Grundbuch eine Fläche von 3.815 m².
Das Grundstück wird über eine Zufahrt in etwa der Mitte des Grundstücks erschlossen.
An der westlichen Seite des Grundstücks wird an der Grundgrenze zu Gst. 2321/11, EZ. 40 ein Gebäude errichtet, das der Betreiberin der zukünftigen Betriebsanlage als Büro dienen soll.
Hier sind auch WCs, eine Teeküche und ein Personalraum untergebracht.
Die Nutzfläche des Bürogebäudes beträgt 95,29m².

Im hinteren Bereich des Grundstücks soll an der Grundgrenze zu Gst. 2321/11, EZ. 40 eine Logistikhalle mit einer Nettonutzfläche von 843,37m² errichtet werden.
Die Fußbodenoberkante der Halle liegt etwa 120cm über dem davorliegenden Wendepunkt für LKWs. Über zwei Laderampen können die Paletten aus den LKWs in die Halle be- und entladen werden.
Die Halle hat eine Gebäudehöhe von 6,9m und ist nicht beheizt.
Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung des Büros erfolgt über eine Luft-Luft-Wärmepumpe.
In der Halle werden Trockenwaren auf Europaletten (1,2x1,8m) am Boden gelagert. Die Lagerguthöhe misst maximal 2,5 Meter.
Es werden keine Regale oder Hochregale aufgestellt.

Die Regenwasser von Halle und Bürogebäude werden auf Eigengrund versickert.
Das Abwasser und Fäkalien werden in den bestehenden öffentlichen Kanal eingeleitet.
Die befestigten Flächen werden auf Eigengrund versickert.

50% der solartechnisch geeigneten Dachflächen werden so errichtet, dass hier nachträgliche ohne größere Umbauten eine Photovoltaikanlage errichtet werden kann.

Das BVH wird gemäß OIB 2.1 errichtet.

2. Angaben zum Bauplatz:

Adresse:	Gewerbestraße	Haus-Nr.:	10
Grundstücks-Nr.:	2321/9	Einlagezahl:	2048
Katastralgemeinde/KG Nr.:	05207	Bauplatzgröße:	3815 m ²
Bauplatzklärung:	☒ ja ☐ nein	örtlicher Grundwasserspiegel HW 100	---
Hochwasserspiegel HW 30:	---	Hochwasserspiegel HW 100	---
Gefahrenzonen Rutsch- u. Sturzbereich:	---		
Grenzen des Baugrundstückes	☒ Grenzkataster:		

	☐ kein Grenzkataster und Grenzen nicht strittig
	☐ Grenzvermessung
	☐ Grenzfeststellungsverfahren
Bezugsniveau	☒ unveränderte Höhenlage des Geländes
	☐ durch Bebauungsplan oder in Verordnung des Gemeinderates festgelegte Höhenlage
	☐ vor dem 13.07.2017 bewilligungsgemäß oder rechtmäßig bewilligungsfrei abgeänderte Höhenlage

3. Bauwerksangaben:

Gebäudehöhe(n):	6,9 Meter		
Anzahl der oberirdischen Geschosse	1		
Anzahl der unterirdischen Geschosse			
barrierefreie Ausführung erforderlich:	☐ ja	☒ nein	
anpassbarer Wohnbau	☐ ja	☒ nein	
Anzahl der Pflichtstellplätze für KFZ	1		
Anzahl der PKW Abstellplätze	☒ im Freien: 3	☐ davon überdacht: 0	☐ in Garagen: 0
Anzahl der Fahrradabstellplätze	---	☐ davon überdacht: 0	

4. Flächenangaben:

Bebaute Fläche	986,83 m ²
Grundrissfläche	986,83 m ²
Nutzfläche	Halle: 850,21m ² ; Bürogebäude: 95,19m ² ; Summe: 945,50m ²
Bebauungsdichte/Geschossflächenzahl	Bebauungsdichte: 945,5/3815=0,258; GFZ:25,87

Schutz des Ortsbildes	
Farbgebung	Wand und Dach: graue Paneele RAL 9006 - Weißaluminium

5. Angaben lt. Anlagen zur NÖ BTV 2014

Anlage 1 Mechanische Festigkeit und Standsicherheit

☐ Flachgründung:	☐ Streifenfundament	☒ Plattenfundament	☒ Einzelfundament
☐ Tiefgründung:			
Art der Fertigung	☒ vor Ort		☒ vorgefertigt
Konstruktion	☐ Massivbau ☐ Holzbau ☒ Stahlbau ☐ Riegelbauweise ☒ Skelettbauweise ☐ Sonstige		
Statische Vorbemessung durchgeführt	☒ ja ☐ nein		

Anlage 2 Brandschutz gem. OIB 2.1

OIB 2.1, Punkt 2

Brandabschnittsgrößen: 95m² und 843m²

Tabelle 1:

Feuerwiderstandsdauer der tragenden und aussteifenden Bauteile: ohne Anforderung

Sicherheitskategorie: K1

Nettogrundfläche < 1800m²

OIB 2.1, Punkt 3 Allgemeine Anforderungen

3.1 Löschwasserbedarf:

lt Stellungnahme Feuerwehr

3.2 Schutzabstände:

Norden: 4,00m entspricht min. 6/10 der Gebäudehöhe

Osten: 6,05m entspricht min. 6/10 der Gebäudehöhe

Süden: 5,30m entspricht min. 6/10 der Gebäudehöhe

Westen: 0m – gekuppelte Bebauung, Brandabschnittsbildende Wand gem. 3.8.1

3.3 Lage und Zugänglichkeit

Erfüllt

3.4. zweigeschoßige Betriebsbauten

-

3.5 Unterirdische Betriebsbauten

-

3.6 Fluchtwege:

Max. 37m

3.6.4 Außentreppe

In A2

3.6.5 Sicherheitsbeleuchtung

Gem. Tabelle 6 der OIB 2 – erfüllt

3.7 Rauch- und Wärmeabzug

Halle: Fenster 9,60m²

Sektionaltore 27,00m²

Türen 3,78m²

Summe 40,38m²

Belüftung Soll: 2% der Bodenfläche

Belüftung IST: 4,7% der Fußbodenfläche

Querlüftung ist gegeben.

3.8 Brandwände

Zu GSt.Nr 2321/11 wird eine brandabschnittsbildende Wand in REI90 und A2 ausgeführt gem OIB 2.1 Punkt

3.8.1 ausgeführt. Diese Wand wird seitlich 50cm über die angrenzende Außenwand und oben 15cm über Dach geführt.

3.9 Außenwände und Außenwandbekleidungen

Maximale Außenwandhöhe: 8,85m

Gesamtsystem der nichttragenden Außenwände entspricht min. Klasse C

BB_Vers05_Februar 2021

3.10 Bedachung

Wird in BROOF (t1) ausgeführt

OIB 2.1, Punkt 4 Anforderungen an Lagergebäude

4.1 Lagerguthöhe: max. 2,5m

Lagergebäude können gemäß den Anforderungen der Punkte 2 und 3 ausgeführt werden

OIB 2.1, Punkt 5 Erfordernis eines Brandschutzkonzepts

Nicht erforderlich

BB_Vers05_Februar 2021

Anlage 3 Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz

Niederschlagsentwässerung von Dächern

Werden auf Eigengrund versickert (Berechnung liegt vor)

Niederschlagsentwässerung von befestigten Flächen

Werden auf Eigengrund versickert (Berechnung liegt vor)

Entsorgung der Schmutzwässer

Anschluss an öffentlichen Schmutzwasserkanal

Abfallbeseitigung

Durch die örtliche Müllabfuhr

Entwässerungsgegenstände unterhalb der maßgeblichen
Rückstauenebene des Kanals

Maßgebliche Rückstauenebene

Nutz- und Trinkwasserversorgung

Über das öffentliche Trinkwassernetz

Strahlung

gemäß Österreichischer Radonkarte

Bautechnische Vorsorgemaßnahmen bei Gebäuden (z.B.: ÖNORM
S 5280-2)

☐ Gebiete ohne Zuordnung

kein Radongebiet

☐ Radonvorsorgegebiet

kein Radonvorsorgegebiet

☐ Radonschutzgebiet

kein Radonschutzgebiet

Abgase von Feuerstätten

Mündung von Abgasanlagen

☐ gemäß 5.1.3 Anlage 3

Keine Abgasanlage

☐ gemäß 5.1.4 Anlage 3

Keine Abgasanlage

Schutz vor Feuchtigkeit

Fußbodenniveau von Aufenthaltsräumen zum
Wohnen

☒ mindestens 50 cm über dem höchsten örtlichen
Grundwasserspiegel

ev. Höhenangabe

☒ mindestens 30 cm über dem hundertjährigen
Hochwasser

ev. Höhenangabe

Lüftung von Garagen

nicht mehr als 50 m² Nutzfläche

Stellplatzanzahl ---

--- cm²

mehr als 50 m² und nicht mehr als 250 m²
Nutzfläche

Stellplatzanzahl ---

--- cm²

Mechanische Lüftung, 0,5 fachen stündlichen Luftwechsel ---

Stellplatzanzahl --- (direkt vom Freien)

--- cm²

mehr als 250 m² Nutzfläche

Messeinrichtung ---

BB_Vers05_Februar 2021

Belichtung von Aufenthaltsräumen		
	Raumbezeichnung	m² und % der Fußbodenfläche
Mindest. 12 % der Belichtungsfläche	Büro (3 Fenster): ~17m²	3 x 1,08 = 3,24 (19,0%)
	Büro (2 Fenster): ~17,1m²	2 x 1,08 = 2,16 (12,7%)

Beheizung		
☐ Einzelheizung		Energieträger
☒ Zentralheizung	für das Büro	Energieträger LW-Pumpe
Nennheizleistung:	2,5 kW	

Anlage 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit

Vertikale Erschließung	Treppen	☒ ja ☐ nein	Größe Fahrkorb: --- m x --- m Größe Lastträger: 3 m x 3 m
	Rampen	☒ ja ☐ nein	
	Aufzug	☐ ja ☐ nein	
	Vertikale Hebeeinrichtung	☒ ja ☐ nein	
Max. Neigung von Rampen	10 %		
Min. Lichte Durchgangsbreite von Gängen	Hauptgänge: --- m	Nebengänge: --- m	
Min. Lichte Durchgangsbreite von Treppen	Haupttreppen: 1,2 m	Wohntreppen: --- m	Nebentreppen: --- m
Min. Lichte Durchgangshöhe bei:	Rampen: --- m	Gängen: --- m	Treppen: --- m
Durchgangslichte von Türen bei:	Haupteingang: 0,9 m	Wohnungseingang: --- m	Sonstige: --- m
Fluchtwege, höchstmöglich zu erwartende Anzahl gleichzeitig anwesender Personen gem. 2.6:	☒ nicht mehr als 15 Personen ☐ höchstens 40 Personen ☐ höchstens 80 Personen ☐ höchstens 120 Personen ☐ mehr als 120 Personen		
	Steigungsverhältnisse von Stufen	Stufenhöhe: 0,15 m	Stufenauftritt: 0,3 m
	Handläufe bei Haupttreppen	☒ einseitig ☐ beidseitig	Höhe: 1 m
	Absturzsicherung durch Geländer	☒ kindersicher ☐ nur Brust- und Mittelwehr	Höhe: 1 m Art:
	Absturzsicherung durch Brüstung, Parapet	Höhe: 0,9 m	Tiefe: 0,9 m
Verglasung mit absturzsichernder Funktion	☐ ja ☒ nein	Art: ---	
Splitterschutz bei Verglasungen gem. 5.1	☐ Sicherheitsglas Art: --- ☐ Schutzvorrichtung Art: --- ☒ nicht erforderlich		
	Schutz gegen Herabfallen von Horizontalgläsern	☐ ja --- nein	Art:
Markierung Glastüren, Glasflächen gem. 5.1.4	☐ erforderlich ☒ nicht erforderlich		
Maßnahmen gegen Schnee- und Eisabrutschen	☒ ja ☐ nein	Art: Schneefanggitter	
Blitzschutzanlage gem. 7	☐ bestehend ☒ neu nicht erforderlich aufgrund: ☐ Lage, Größe, Bauweise, Verwendungszweck, Inhalt: (Begründung) ☐ Risikoanalyse		

BB_Vers05_Februar 2021

Anlage 5 Schallschutz

Ausnahme gemäß §	
Feststellung des maßgeblicher standortbezogener Außenlärmpegels	☐ Schallimmissionskarten ☐ Baulandkategorie ☐ andere
Feststellung des maßgeblicher bauteilbezogenen Außenlärmpegels	
Nachweis über den Schallschutz	☐ JA ☐ ..NEIN

Anlage 6 Energieeinsparung und Wärmeschutz

Energieausweis	☒ ja - Bürogebäude ☒ nein - Halle
Anforderungen an wärmeübertragende Bauteile	☐ ja ☐ nein
Einsatz hocheffizienter alternativer Energiesysteme	☐ dezentrale Energieversorgungssysteme auf der Grundlage von Energie aus erneuerbaren Quellen ☐ Kraft-Wärme-Kopplung ☐ Fern-Nahwärme oder Fern-Nahkälte, insbesondere, wenn sie ganz oder teilweise auf Energie aus erneuerbaren Quellen beruht oder aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen stammt ☒ Wärmepumpen

6. Angaben zu Abstellflächen für PKW und Abstellanlagen für Fahrräder

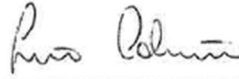
Anzahl der PKW Abstellplätze	☒ im Freien: 3 ☐ davon überdacht: 0 ☐ in Garagen: ---
Anzahl der Fahrradabstellplätze	☐ davon überdacht: ---

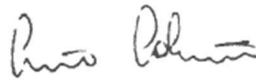
7. sonstige Angaben

8. Beilagen:

☐	Bruttogeschoßflächenberechnung (je Objekt und geschoßweise erforderlich)
☐	Nutzflächenberechnung (erforderliche bei gemischter Nutzung)
☐	Brandschutzkonzept (gem. Anlage 2)
☒	Sickerflächenberechnung (gem. Anlage 3)
☐	Nachweis der ausreichenden Anzahl von Toiletten (gem. Anlage 3)
☒	Dokumentation über die abgeleitete Bebauungsweise und Bebauungshöhe im Baulandbereich ohne Bebauungsplan (§ 54 NÖ BO 2014)
☒	Darstellung der Ermittlung der Gebäudehöhe
☐	Schallschutznachweis
☐	Bauphysik (Anforderung an wärmeübertragende Bauteile)
☐	Energieausweis
☐	Nachweis über die Prüfung des Einsatzes hocheffizienter alternativer Energiesystem
☐	Nachweis über den sommerlichen Wärmeschutz
☐	Bei Neubauten: Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen als Niedrigstenergiegebäude
☐	

BB_Vers05_Februar 2021


.....
Bauverwerter/in (Name und Unterschrift)
**ARCHITEKT
BIENERT**
ARCH. DIPL.-ING. CHRISTOPH BIENERT
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
1190 WIEN, HERNALSER HAUPTSTRASSE 30
OFFICE@ARCHITEKTBIENERT.AT
T 3501 3544954
.....
Verfasser/in (Name und Unterschrift)


.....
Grundeigentümer/in (Name und Unterschrift)

.....
Bauführer/in (Name und Unterschrift)

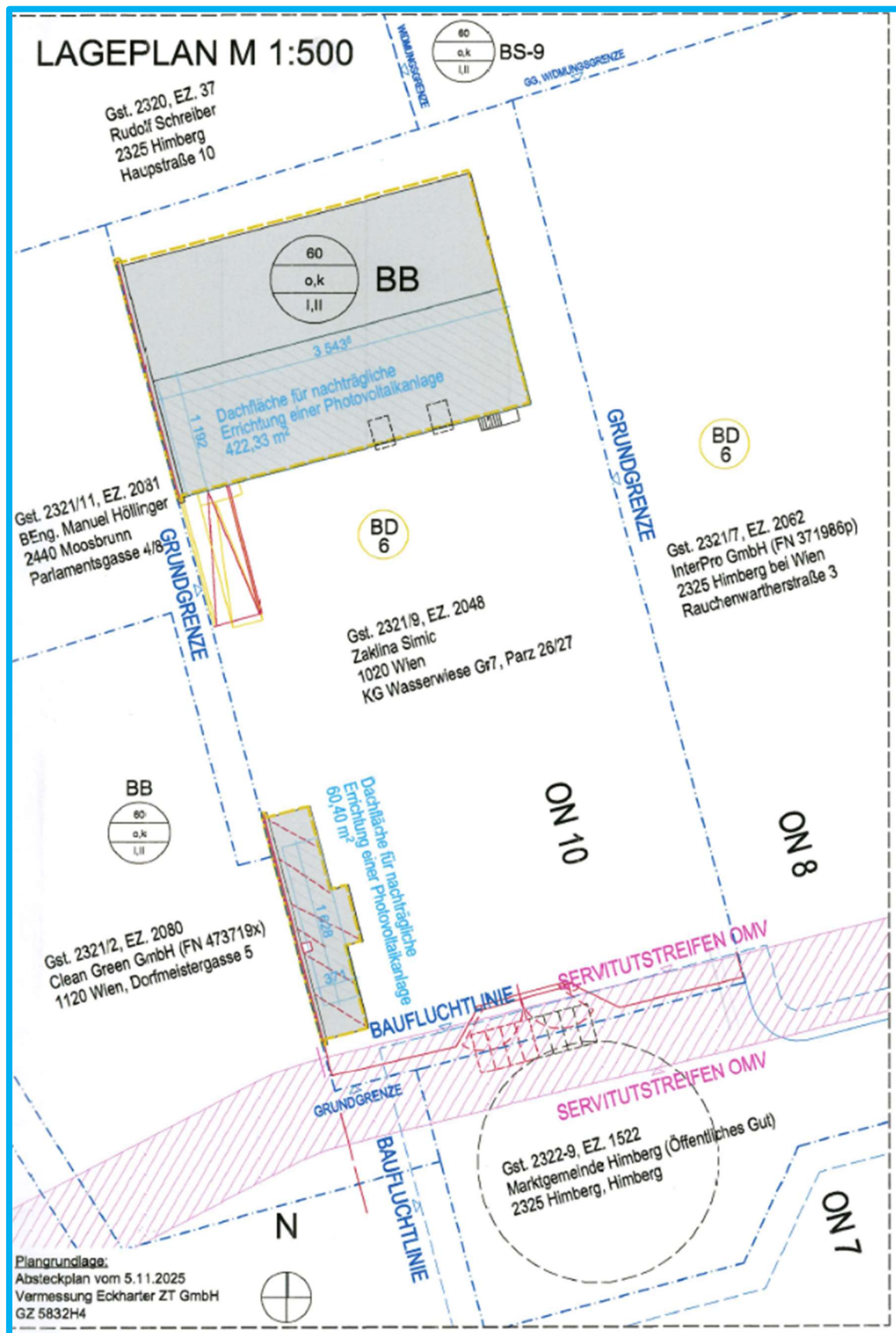
PLANWECHSEL		A	B	C
		D	E	F

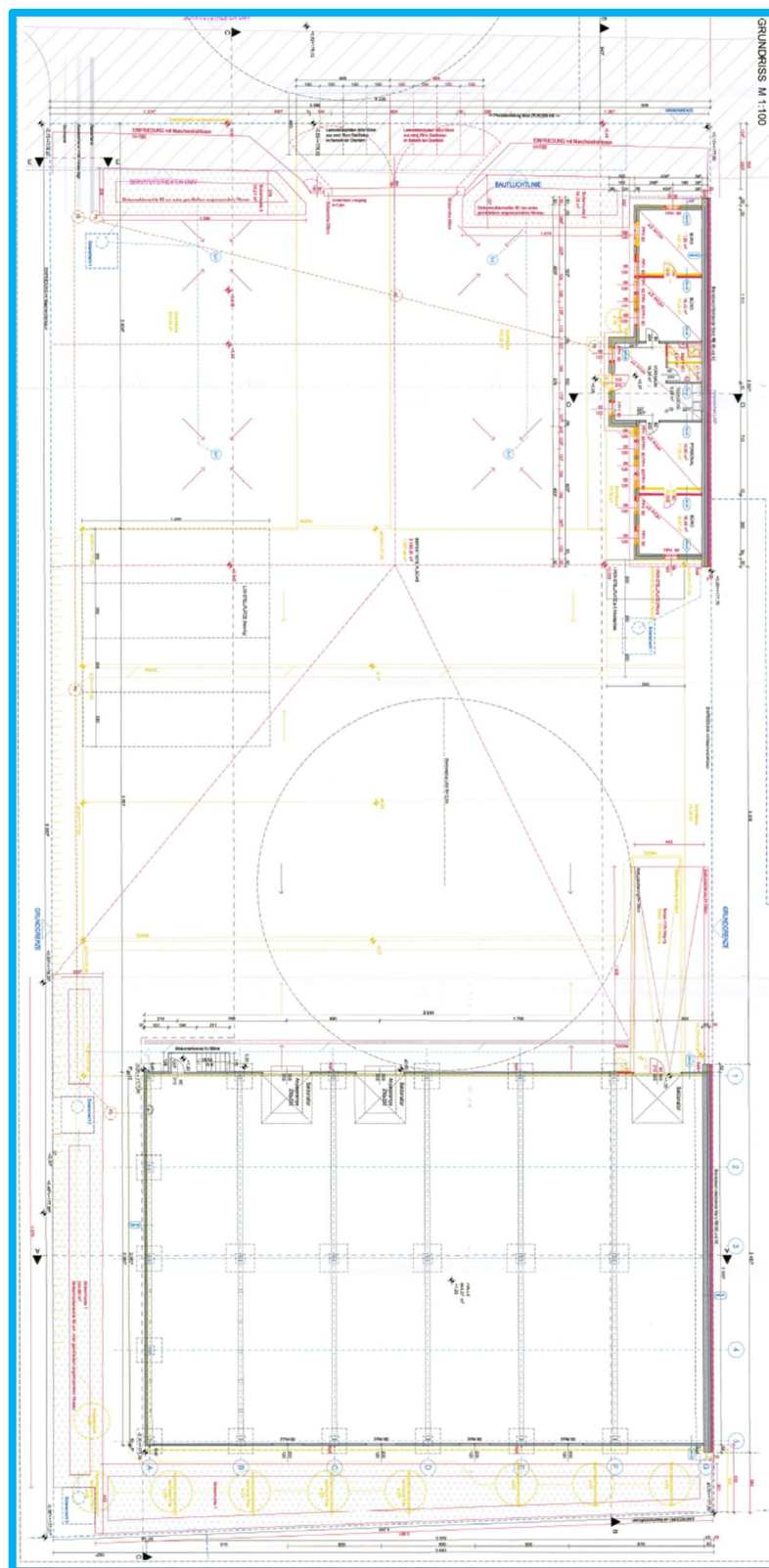
ERRICHTUNG EINER LOGISTIKHALLE UND EINES BÜROGEBÄUDES Gewerbestraße 10 2325 Himberg Marktgemeinde Himberg Bauamt 03. März 2026 eingegangen	
---	--

		KATASTRALGEMEINDE : 05207 Himberg	
PLANINHALT	GRUNDRISS, ANSICHTEN, SCHNITTE LAGEPLAN, FLÄCHEN, GEBÄUDEHÖHE	GST.NR.	EZ
		2321/9	2048

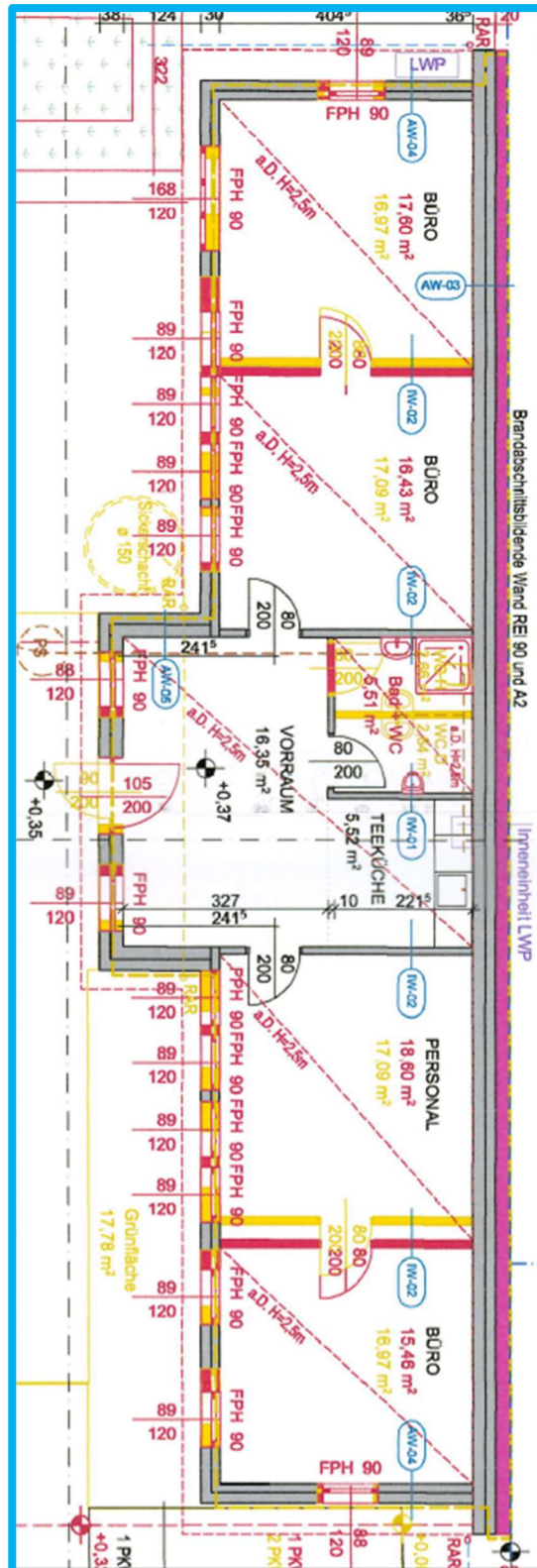
BAUWERBERIN Zaklina Simic Klg Wasserwiese G7 Parz. 26 1020 Wien 	PLANVERFASSER ARCHITEKT BIENERT ARCH. DIPL.-ING. CHRISTOPH BIENERT STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER JÖRGERSTRASSE 23.15 1170 WIEN
EIGENTÜMERIN Zaklina Simic Klg Wasserwiese G7 Parz. 26 1020 Wien 	BAUFÜHRER wird spätestens 3 Tage vor Baubeginn bekanntgegeben Ing. Josef Hoffmann Josefstraße 29b A-3100 St. Pölten Tel.: 0664 / 54 18 223 j.hoffmann@mb-baumanagement.at

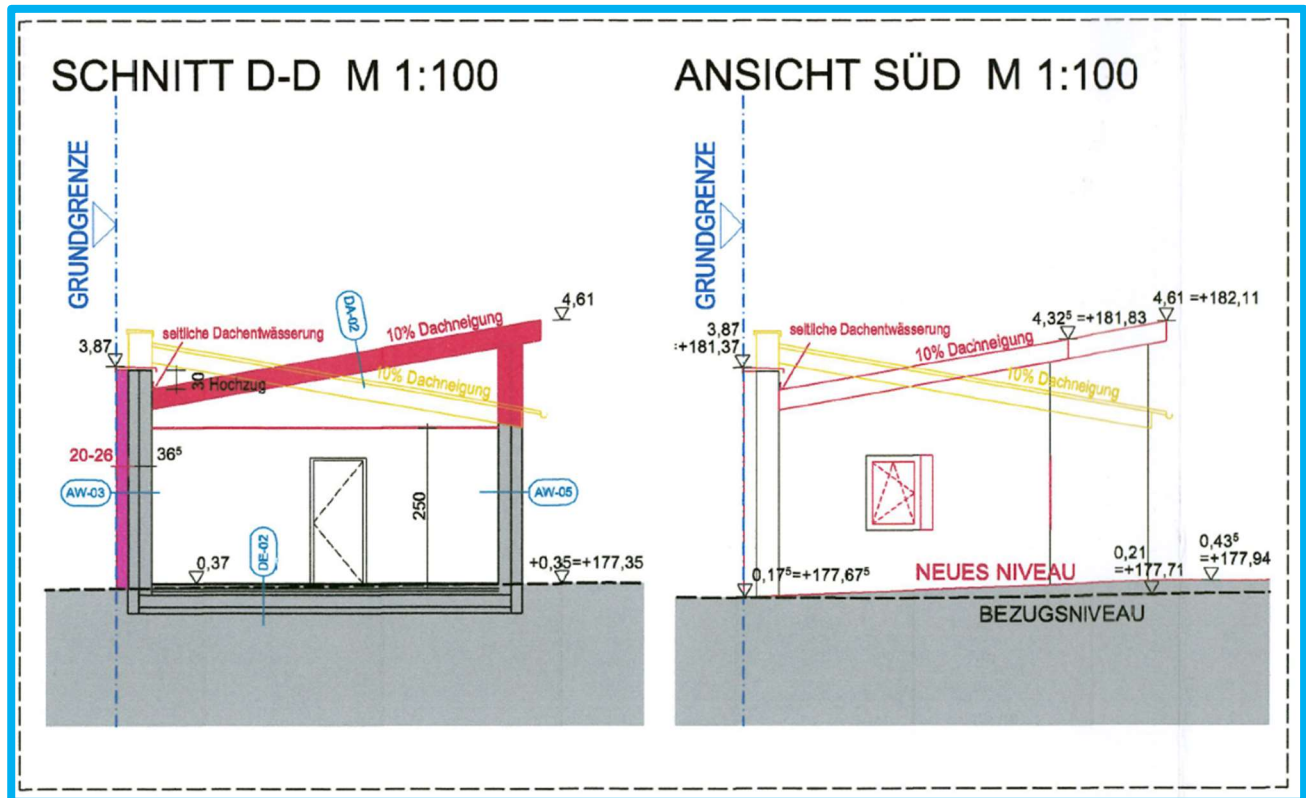
Maßstab	Datum	Plan Nr.	Version
1:100, 1:500	24.02.2026	HIM-PW-01	



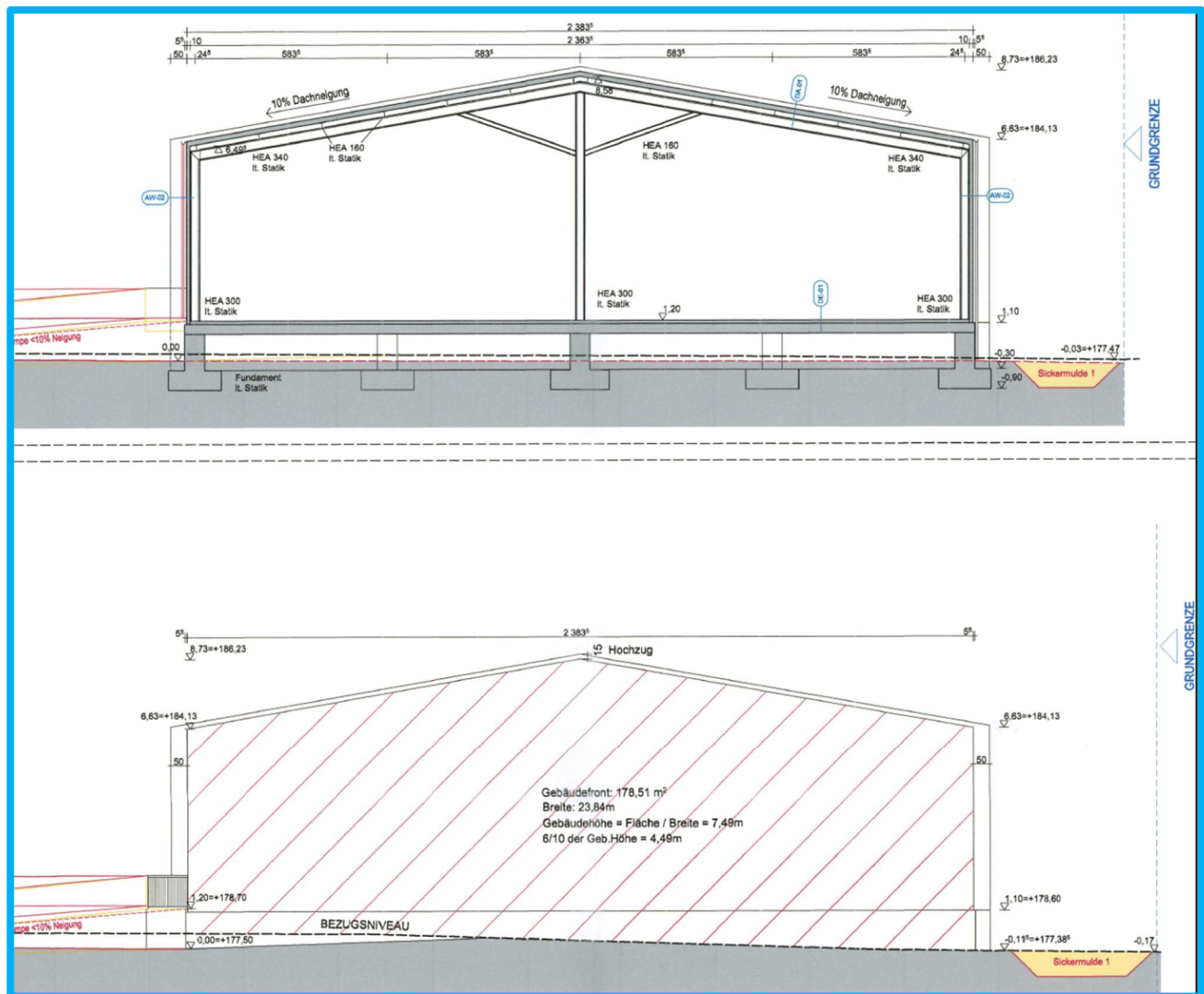




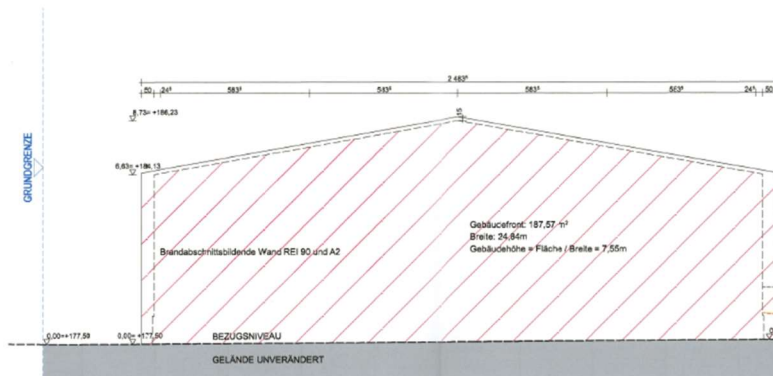








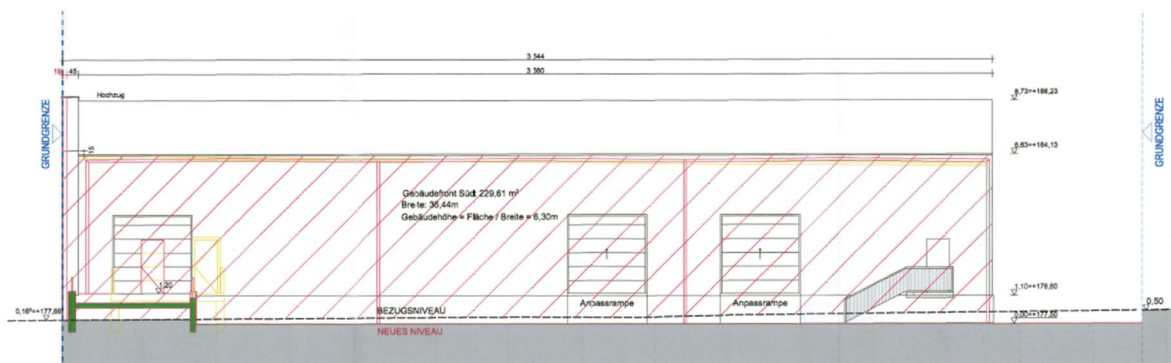
ANSICHT WEST M 1:100



ERMITTLUNG DER GEBÄUDEHÖHE

	Fläche:	Breite:
Gebäudefront Süd:	229,61m ²	36,44m
Gebäudefront West:	187,57m ²	24,84m
Gebäudefront Nord:	243,45m ²	36,43m
Gebäudefront Ost:	178,51m ²	23,84m
Summe:	839,14m ²	121,55m
Gebäudehöhe = Fläche / Breite = 6,90m		

ANSICHT SÜD M 1:100



FLÄCHEN

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

lt. Grundbuch: 3815 m²

BEBAUTE FLÄCHE:

HALLE 869,62 m²
BÜROGEBÄUDE 117,21 m²
986,83 m²

= 25,87 % der Grundstücksfläche

UMBAUTER RAUM:

HALLE 6700 m³
BÜROGEBÄUDE 401 m³
7101 m³

SICKERMULDEN

Gesamtfläche der Sickermulden 306,79 m²

NUTZFLÄCHEN

BÜROGEBÄUDE

Bad + WC		5,51 m ²
BÜRO	16,97 m ²	15,46 m ²
BÜRO	17,09 m ²	16,43 m ²
BÜRO	16,97 m ²	17,60 m ²
PERSONAL	17,09 m ²	18,60 m ²
TEEKÜCHE		5,52 m ²
VORRAUM		16,35 m ²
WG-D	2,64 m ²	
WG-H	2,66 m ²	
GESAMT	95,29 m ²	95,47 m ²

HALLE	850,21 m ²	843,37 m ²
-------	-----------------------	-----------------------

GESAMT	945,50 m ²	938,84 m ²
--------	-----------------------	-----------------------

DACHFLÄCHEN

gem §66a lit. 5 solartechnisch geeignete Flächen:

Halle : 2 x 428,62 m² = 857 m²
Bürogebäude: 109 m²
Summe: 966 m²

50% d. solartechnisch geeigneten Flächen: 483 m²

Es werden 483 m² Dachfläche für den nachträglichen Einbau von Photovoltaikanlagen vorgesehen.

AUFBAUTEN

LOGISTIKHALLE

AW-01 brandabschnittsbildende Außenwand D=63-64 cm
U=0,115 W/m²K

0,5 cm Außenputz
18,0 cm - 19,0 cm Mineralwolle
14,5 cm Mineralwolle
30,0 cm Stahlbeton

AW-02 Sandwichpaneele PIR 100, EI30, D=10,0 cm
U=0,204 W/m²K

0,06 cm Stahlblech
9,88 cm Polyisocyanurat-Schaum (PIR)
0,06 cm Stahlblech

DA-01 Sandwichpaneele PIR 100, EI30, D=10,0 cm
U=0,204 W/m²K

0,06 cm Stahlblech
9,88 cm Polyisocyanurat-Schaum (PIR)
0,06 cm Stahlblech

DE-01 Bodenplatte D=40 cm U=0,712 W/m²K

7,0 cm Estrich versiegelt
3,0 cm Dämmung
30,0 cm Stahlbeton

BÜROGEBÄUDE

AW-03 brandabschnittsbildende Außenwand D=56,5-62,5 cm
U=0,096 W/m²K

0,5 cm Außenputz
20,0 cm - 26,0 cm Mineralwolle
14,5 cm Mineralwolle
20,0 cm Ziegel
1,5 cm Innenputz

AW-04 Holzriegelwand Außenwand D=31,3 cm
U=0,126 W/m²K

0,5 cm Außenputz
16,0 cm EPS F
1,5 cm Gipsfaserplatte
12,0 cm Holzriegel dazwischen Mineralwolle
1,25 cm Gipskartonplatte

AW-05 Ziegelwand Außenwand D=38,0 cm
U=0,166 W/m²K

0,5 cm Außenputz
16,0 cm EPS F
20,0 cm Ziegel
1,5 cm Innenputz

IW-01 Gipskartonständerwand D=10 cm

1,25 cm Gipskartonplatten
7,0 cm C-Profil dazwischen Mineralwolle
1,25 cm Gipskartonplatten

IW-02 Holzriegelwand D=12 cm

DA-02 Dach D=35,2 cm U=0,193 W/m²K

0,06 cm Blecheindeckung
2,4 cm Rauhschalung Fichte
5,0 cm Hinterlüftung
0,1 cm Unterdachbahn
2,4 cm Rauhschalung Fichte
24,0 cm Sparren Kantholz dazwischen Mineralwolle
0,03 cm Dampfbremse
1,25 cm Gipskartonplatte

DE-02 Bodenplatte D=48,1 cm U=0,301 W/m²K

1,5 cm Fliesen im Dünnbett
7,0 cm Zementestrich
0,1 cm PE-Folie
4,0 cm Trittschalldämmung EPS
0,05 cm Dampfbremse, sd>=100m
4,5 cm Schüttung
0,5 cm Horizontalabdichtung 1. Lage
0,5 cm Horizontalabdichtung 2. Lage Dörkupalet E-KV-4K
20,0 cm Stahlbeton
0,1 cm PE-Folie
10,0 cm XPS

HINWEISE

+/- 0,00 = 177,50m ü. A.

- Innenliegende Räume ohne natürliche Belüftung werden mechanisch entlüftet.
- Versickerung der Dachflächen und der befestigten Fläche auf Eigengrund.
- Beheizung des Bürogebäudes über Luft-Wärmepumpe.
- Die Belichtungsfläche der Aufenthaltsräume lt. OIB wird eingehalten.
- Rauchwammler lt. OIB
- Bemessung der Versickerungsanlagen lt. Entwässerungskonzept Dipl. Ing. Kurt Ströhle Zivilechniker GmbH v. 19.11.2025

LEGENDE

	Stahlbeton		Abbruch
	Ziegel		Neubau
	Holz		Grundgrenze
	Gipskartonständerwand		Regenwasser
	Dämmung Mineralwolle		Schmutzwasser
			Sickermulde
	+177,50 Bezugsniveau		
	+0,00=+177,50 Gelände neu +0,50=+178,00 Gelände alt		
	-0,17=+177,33 Geländeänderung zu Bezugsniveau		

ABKÜRZUNGEN

A.D.	abgehängte Decke
EZ	Einlagezahl
FPH	fertige Parapethöhe
GST.NR.	Grundstücksnummer
LWP	Luft-Wärmepumpe
PS	Putzschacht
RAR	Regenabfallrohr

Marktgemeinde Himberg
Bauamt

26. Mai 2026

eingegangen

EINREICHPLAN

A	B	C
D	E	F

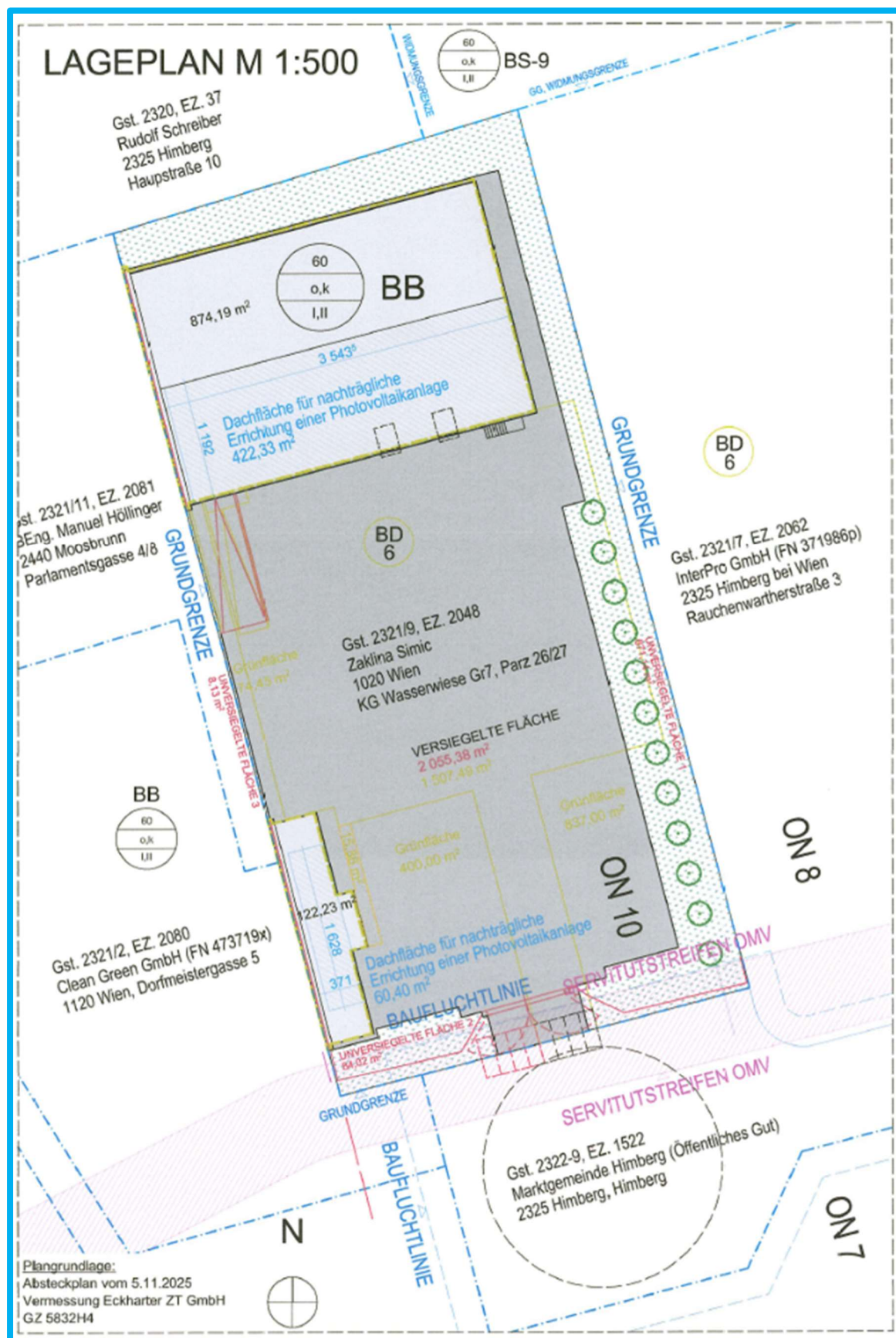
FÜR ÄNDERUNEN DER AUSSENANLAGEN UND DES BÜROGEBÄUDES

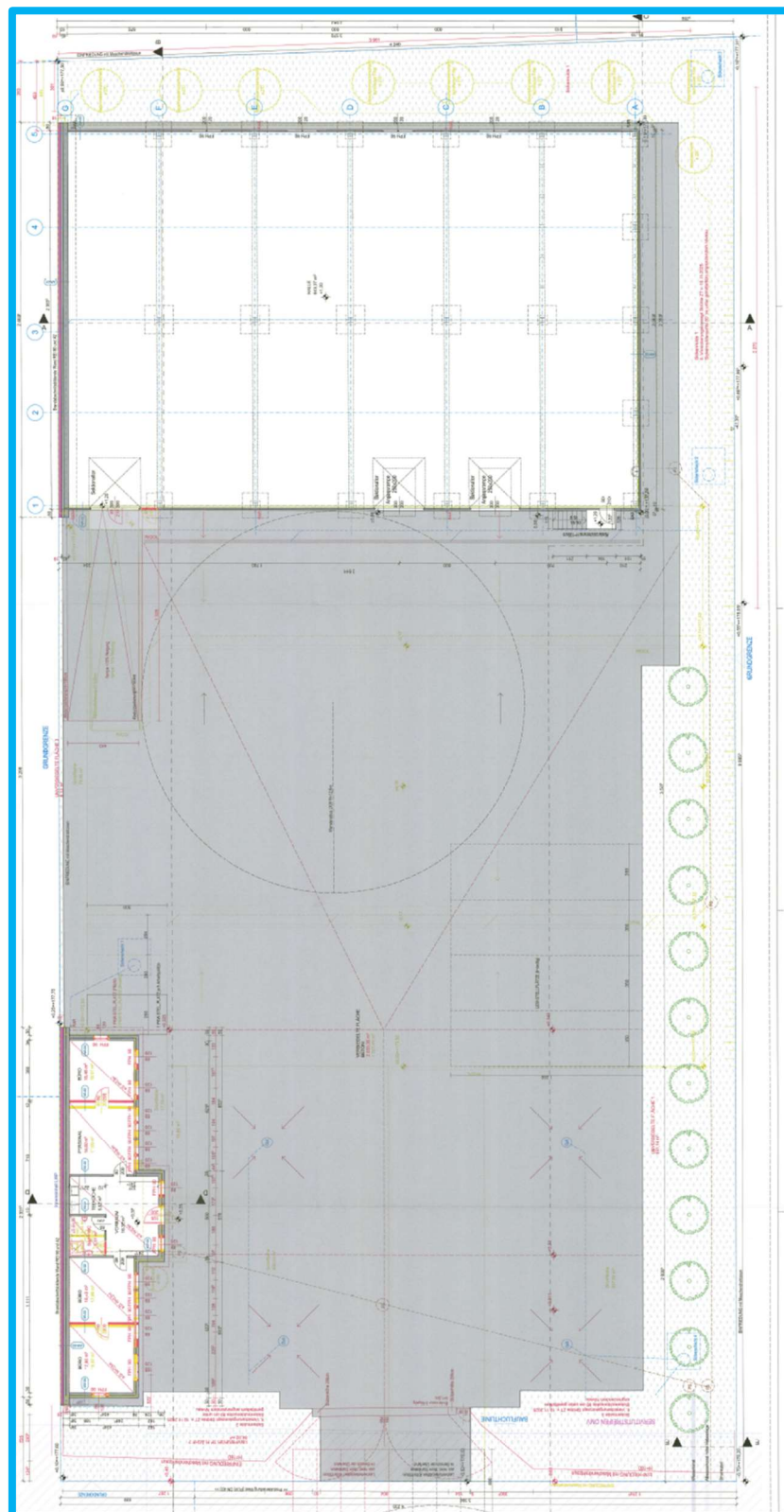
Gewerbestraße 10
2325 Himberg

KATASTRALGEMEINDE : 05207 Himberg	
PLANINHALT	GRUNDRISS, ANSICHTEN, SCHNITTE LAGEPLAN, FLÄCHEN, GEBÄUDEHÖHE
GST.NR.	EZ
2321/9	2048

BAUWERBERIN Zaklina Simic Klg Wasserwiese G7 Parz. 26 1020 Wien 	PLANVERFASSER ARCHITEKT BIENERT  ARCH. DIPL.-ING. CHRISTOPH BIENERT STÄDTLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER JÖRGERSTRASSE 23.15 1170 WIEN
EIGENTÜMERIN Zaklina Simic Klg Wasserwiese G7 Parz. 26 1020 Wien 	BAUFÜHRER wird spätestens 3 Tage vor Baubeginn bekanntgegeben Baufirma Ing. Josef Hoffmann Josefstraße 29b A-3100 St. Pölten Tel.: 0664 / 54 18 223 

Maßstab 1:100, 1:500	Datum 12.05.2026	Plan Nr. HIM-EP-02	Version
--------------------------------	----------------------------	------------------------------	---------





FLÄCHEN

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

lt. Grundbuch: 3815 m²

BEBAUTE FLÄCHE:

HALLE 874,19 m²
BÜROGEBÄUDE 122,23 m²
996,42 m²

= 26,12 % der Grundstücksfläche

UMBAUTER RAUM:

HALLE 6700 m³
BÜROGEBÄUDE 401 m³
7101 m³

NUTZFLÄCHEN

BÜROGEBÄUDE

Bad + WC		5,51 m ²
BÜRO	16,97 m ²	15,46 m ²
BÜRO	17,09 m ²	16,43 m ²
BÜRO	16,97 m ²	17,60 m ²
PERSONAL	17,09 m ²	18,60 m ²
TEEKÜCHE		5,52 m ²
VORRAUM		16,35 m ²
WC-D	2,64 m ²	
WC-H	2,66 m ²	
GESAMT	95,29 m ²	95,47 m ²

HALLE	850,21 m ²	843,37 m ²
-------	-----------------------	-----------------------

GESAMT	945,50 m ²	938,84 m ²
--------	-----------------------	-----------------------

DACHFLÄCHEN

gem §66a lit. 5 solartechnisch geeignete Flächen:

Halle : 2 x 428,62m ² =	857m ²
Bürogebäude:	109m ²
Summe:	966m ²

50% d. solartechnisch geeigneten Flächen: 483m²

Es werden 483m² Dachfläche für den nachträglichen Einbau von Photovoltaikanlagen vorgesehen.

BEGRÜNGUNGSMASSNAHMEN

Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde Himberg, Punkt 7.2:
Bei der Herstellung von Park- Rangier- oder Verkehrsflächen im "Bauland-Betriebsgebiet (BB)" und "Bauland-Sondergebiet (BS)" (ausgenommen Bauland-Sondergebiet-Badeteich) sind Pflanzungen im Bereich der neu versiegelten Bodenflächen vorzunehmen. Je 100 m² angefangener versiegelter Fläche sind 2 Bäume gemäß Punkt 7.1 indirekten Anschluss an die Park- und Verkehrsflächen auf dem betroffenen Grundstück zu pflanzen.

versiegelte Fläche ALT	1507,49
Zugang Bürogebäude - versiegelt	15,86
Summe versiegelte Fläche ALT	1523,35

versiegelte Fläche NEU	2055,38
Differenz:	532,03

Es sind 12 Bäume zu pflanzen

UNVERSIEGELTE FLÄCHEN

Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde Himberg - Punkt 8.2:
Pro Bauplatz müssen zumindest 50% der nicht mit Haupt- und Nebengebäuden bebaubaren Flächen des Bauplatzes unversiegelt ausgeführt werden.

Grundstücksfläche	3815,00
bebaubare Fläche 60 %	2289,00
nicht bebaubare Fläche	1526,00

(40% der Grundstücksfläche):

unversiegelt herzustellende Fläche (50% der nicht bebaubaren Fläche):	763,00
--	--------

unversiegelte Flächen:	
unversiegelte Fläche 1	671,14
unversiegelte Fläche 2	84,02
unversiegelte Fläche 3	8,13

Summe unversiegelte Fläche	763,29
----------------------------	--------