

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

der BLNr. 84 (40/969 Anteile) verbunden mit

Wohnungseigentum an **W top 1**

und der BLNr. 85 (13/969 Anteile)

der Liegenschaft

EZ 355, KG 05207 Himberg

Aktenzahl: 2 E 1677/26f

Bezirksgericht: Schwechat

Adresse: 2325 Himberg, Bahnstraße 7 ident
Hintere Ortsstraße 53

Stichtag: 24.08.2026

Inhaltsverzeichnis

1	AUFTRAGSGRUNDLAGEN UND ALLGEMEINES	5
1.1	AUFTRAGGEBER	5
1.2	AKTENZAHL	5
1.3	BETREIBENDE PARTEI	5
1.4	VERPFLICHTETE PARTEI	5
1.5	AUFTRAG/ZWECK	5
1.6	BEFUNDAUFNAHME UND ANWESENDE PERSONEN	5
1.7	BEWERTUNGSSICHTAG	6
1.8	BEWERTUNGSGRUNDLAGEN	6
1.9	ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN	7
1.10	HINWEISPFICHT	7
1.11	UNABHÄNGIGKEIT DES GUTACHTERS UND SORGFALTSMASSSTAB	8
2	BEFUND	9
2.1	GRUNDBUCHSSTAND (EINGESCHRÄNKT AUF BLNR 84 UND 85)	9
2.1.1	Gutsbestand (A-Blatt)	11
2.1.2	Eigentumsverhältnisse (B-Blatt)	11
2.1.3	Lasten (C-Blatt)	11
2.1	LAGE	12
2.1.1	Verkehrsanbindung	13
2.1.2	Infrastruktur	14
2.2	GRUNDSTÜCK	15
2.2.1	Größe, Maße, Form und Topographie	15
2.2.2	Anschlüsse, Aufschließung, Anbindung an das öffentliche Gut	15
2.2.3	Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen	16
2.2.4	Gefahrenzonen	17
2.2.5	Kontamination	19
2.2.6	Lärmbelästigung	20
2.2.7	Senderkataster	23
2.3	BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES UND DER AUSSENANLAGEN	24
2.3.1	Bewilligungsstand	25
2.3.2	Konstruktion und Ausstattung	26
2.3.3	Bau- und Erhaltungszustand	26
2.3.4	Außenanlagen:	27
2.3.5	Energieausweis	27
2.4	BESCHREIBUNG DER WOHNUNG W TOP 1	28
2.4.1	Nutzfläche und Grundriss	28
2.4.2	Bau- und Erhaltungszustand	29
2.4.3	Vorraum	30
2.4.4	WC	31
2.4.5	Bad	32
2.4.6	Wohnküche	33
2.4.7	Zimmer	34

2.4.8	Außenflächen.....	35
2.4.9	Kellerabteil.....	35
2.5	B-LNr. 85 – 13/969 schlichte Miteigentumsanteile mit Benützungsrecht am Garagenabstellplatz Nr. 5	35
2.6	MONATSVORSCHREIBUNG; REPARATURRÜCKLAGE	36
2.7	BESTANDSRECHTE; SONSTIGE VERTRÄGE; RECHTE DRITTER	36
3	GUTACHTEN.....	37
3.1	BEWERTUNGSMETHODE	37
3.1.1	Definition	37
3.1.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	38
3.1.3	Vergleichswertverfahren	38
3.2	WERTWERMITTLUNG MITTELS VERGLEICHSWERTVERFAHREN W TOP 1	39
3.2.1	Bewertungsparameter.....	39
3.2.2	Vergleichspreise.....	39
3.2.3	Gewichtete Fläche	40
3.2.4	Zeitliche Anpassung.....	40
3.2.5	Eliminierung von Ausreißern	42
3.2.6	Ableitung des Vergleichswertes	42
3.2.7	objektspezifische Anpassung.....	42
3.2.8	Einbauküche	43
3.3	VERKEHRSWERTERMITTLUNG W TOP 1 – BLNR 84	43
3.4	WERTWERMITTLUNG MITTELS VERGLEICHSWERTVERFAHREN BLNR 85	44
3.4.1	objektspezifische Anpassung.....	44
3.1	VERKEHRSWERTERMITTLUNG BLNR 85	44
4	ZUSAMMENFASSUNG	45
5	ANLAGEN.....	46
5.1	FOTODOKUMENTATION	46
5.1.1	Außenfotos	46
5.1.2	Allgemeinflächen	47
5.2	MONATLICHE VORSCHREIBUNG AB 01/2026	49
5.2.1	Top 1	49
5.2.2	Garagenstellplatz.....	50
5.3	VORAUSSCHAU 2026	51
5.4	BETRIEBSKOSTEN- UND RÜCKLAGENABRECHNUNG	53
5.4.1	Top 1	53
5.4.2	Garagenstellplatz.....	58
5.5	PROTOKOLL DER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG	61
5.6	WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG.....	64
5.7	AUSZÜGE AUS BAUAKT	77

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte Bezirk Bruck/Leitha und Umgebung.....	12
Abbildung 2: Übersichtskarte Teilbereich von Himberg	12
Abbildung 3: Luftbild nächste Umgebung.....	13
Abbildung 4: Bahnanbindung	14
Abbildung 5: DKM-Auszug.....	15
Abbildung 6: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	16
Abbildung 7: HORA-Pass.....	18
Abbildung 8: Straßenlärm	20
Abbildung 9: Schienenlärm	21
Abbildung 10: Fluglärm	21
Abbildung 11: Pistensystem	22
Abbildung 12: äquivalente Dauerschallpegel.....	22
Abbildung 13: Senderkataster	23
Abbildung 14: Auszug aus dem Bestandsplan zur Benützungsbewilligung	24
Abbildung 15: Auszüge aus dem Bestandsplan zur Benützungsbewilligung	25
Abbildung 16: Genehmigungsvermerk auf Einreichplan.....	26
Abbildung 17: Auszüge Energieausweis vom 18.10.2024	27
Abbildung 18: Auszug aus dem Bestandsplan zur Benützungsbewilligung	28
Abbildung 19: Auszug Nutzwertgutachten – TZ 227/1995	29
Abbildung 20: Auszug Kaufvertrag vom 10.11.2023 – TZ 1548/2024	35
Abbildung 21: Auszug Dauerrechnung 2026/1 – W top 1.....	36
Abbildung 22: Auszug Dauerrechnung 2026/12 - Stellplatz.....	36
Abbildung 23: Preisentwicklung ETW, Bezirk Bruck/Leitha	41

1 AUFTRAGSGRUNDLAGEN UND ALLGEMEINES

1.1 AUFTRAGGEBER

Bezirksgericht Schwechat, 2320 Schwechat, Schloßstraße 7, Herr Rat Mag. Andreas Freisinger, mit Beschluss vom 23.06.2026

1.2 AKTENZAHL

Exekutionssache: 2 E 1677/26f

1.3 BETREIBENDE PARTEI

Mag. Werner Dax
Wienerstraße 8a
7400 Oberwart
als MV im Konkurs MTM Maurer Bau Gesellschaft mbH

vertreten durch

Dax Wultzhofer und Partner Rechtsanwälte GmbH
Wienerstraße 8a/2
7400 Oberwart
Firmenbuchnummer 164194m

1.4 VERPFLICHTETE PARTEI

Dr. Mag. Martin-Alexander Theodor NEDELKO
GF der Loibes Immobilien Holding GmbH
Waidmannsdorfer Straße 44/3
9020 Klagenfurt am Wörthersee
Firmenbuchnummer 494682z

1.5 AUFTRAG/ZWECK

Der Sachverständige wird beauftragt, ein Gutachten über die Beschreibung und Schätzung der mit hg. Beschluss vom 23.06.2026 bewilligten Zwangsversteigerung der Liegenschaftsanteile

1. Grundbuch 05207 Himberg, EZ 355, BLNr. 84, 40/969-Anteile, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W top 1
2. Grundbuch 05207 Himberg, EZ 355, BLNr. 85, 13/969-Anteile

zu erstatten.

1.6 BEFUNDAUFNAHME UND ANWESENDE PERSONEN

Die Befundaufnahme erfolgte in der Zeit von 08:00 Uhr bis 08:30 Uhr in Anwesenheit des Gerichtsvollziehers.

1.7 BEWERTUNGSSTICHTAG

Bewertungsstichtag ist der Tag der Befundaufnahme, somit der 24.08.2026.

1.8 BEWERTUNGSGRUNDLAGEN

Dem Sachverständigen stehen sowohl seine erhobenen als auch die vom Auftraggeber übergebenen Grundlagen und Unterlagen und die allgemeinen Grundlagen aus der Literatur und Wissenschaft zur Verfügung.

- Eigene Fotodokumentation
- Auskünfte und Unterlagen der Hausverwaltung J. u. E. Wild Immobilienreuhänder GmbH:
 - Wohnvorschreibung ab 01/2026
 - Vorausschau für das Jahr 2026
 - Betriebskostenabrechnung 2025
 - Heizkostenabrechnung 2025
 - Protokoll der Eigentümerversammlung vom 05.02.2026
 - Energieausweis vom 18.10.2024
- Einsichtnahme in den Bauakt am 15.07.2026
- Grundbuchsatzug der Liegenschaft vom 14.07.2026
- Erhebungen am Grundbuch: TZZ 227/1995, 1308/2024, 1548/2024, diverse Kaufverträge
- DKM – Auszug (Auszug der digitalen Katastermappe)
- Flächenwidmungsplan
- Internetabfragen (geoland.at, hora.gv.at, umweltbundesamt.at, noe.gv.at, laerminfo.at, senderkataster.at, flugspuren.at, vor.at, himberg.gv.at)
- Erhebungen am örtlichen Immobilienmarkt
- Eigene Vergleichspreissammlung aufgrund beruflicher Tätigkeit
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF
- Ö-NORM B 1802-1 bis 3
- Baukosten Empfehlungen des Hauptverbandes
- Fachliteratur:
 - Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
 - Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
 - Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, 2019
 - Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
 - Kothbauer, Mietrecht Österreich, 2021
 - Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien, 2011
 - Ross/Brachmann/Holzer/Renner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage, 2005
 - WEKA Business Solutions GmbH, Liegenschaftsbewertung in der Praxis, 2025
 - SV-Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020
 - Seiser, Die Nutzungsdauer, 2020
 - Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich
 - EHL/BUWOG Erste Wiener Wohnungsmarktberichte

1.9 ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN

Das Gutachten wird nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG), BGBl. Nr. 150/1992, sowie unter Heranziehung der ÖNORM B 1802 erstellt. Ermittelt wird der Verkehrswert gemäß § 2 Abs. 2 LBG zum festgelegten Bewertungsstichtag. Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der Geldlastenfreiheit.

Die rechtliche Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit von im Wohnungseigentumsvertrag bzw. sonstigen Urkunden enthaltenen Benützungsregelungen ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Soweit der Bewertung Benützungsrechte zugrunde gelegt werden, erfolgt dies auf Basis der vorliegenden Urkunden sowie der hierzu erteilten Auskünfte.

Das Bestehen außerbücherlicher Rechte oder Lasten konnte vom Sachverständigen nicht festgestellt werden. Derartige Rechte oder Lasten können nur insoweit berücksichtigt werden, als sie aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen hervorgehen, im Zuge der Befundaufnahme erkennbar sind oder dem Sachverständigen bekannt gegeben werden. Mangels entsprechender Anhaltspunkte wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass keine wertbeeinflussenden außerbücherlichen Rechte oder Lasten bestehen.

Die im Befund dargestellten Sachverhalte beruhen auf den zur Verfügung gestellten bzw. vom Sachverständigen erhobenen Unterlagen sowie auf den im Zuge der Befundaufnahme durch Augenschein feststellbaren Gegebenheiten. Die Beurteilung des Bau- und Erhaltungszustandes der Baulichkeiten erfolgt, soweit nicht ausdrücklich anders angegeben, ausschließlich aufgrund des äußeren Augenscheins zum Zeitpunkt der Befundaufnahme. Verdeckte Mängel und Schäden können daher nicht ausgeschlossen werden.

Soweit im Gutachten technische Einrichtungen und Anlagen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen, Sanitär-, Heizungs- oder Elektroinstallationen erwähnt werden, erfolgte keine technische oder funktionale Überprüfung. Soweit keine gegenteiligen Feststellungen getroffen wurden, wird deren ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit unterstellt. Ebenso wird, soweit nicht anders angegeben, vom Vorliegen der für deren rechtmäßigen Betrieb erforderlichen behördlichen Genehmigungen ausgegangen. Derartige Einrichtungen werden im Rahmen der Liegenschaftsbewertung nur insoweit berücksichtigt, als sie Bestandteil der Liegenschaft bzw. mit dem Bewertungsobjekt dauerhaft verbunden sind.

Fahrnisse, Inventar und sonstige bewegliche Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand der Liegenschaftsbewertung und werden bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

Das Gutachten wurde ausschließlich für den im gerichtlichen Auftrag bezeichneten Zweck erstellt.

Sämtliche Wertangaben erfolgen in Euro (€), Flächenangaben grundsätzlich in Quadratmetern (m²), soweit nicht ausdrücklich eine andere Einheit angegeben ist.

1.10 HINWEISPFLICHT

Ö-NORM B 1802-1 Punkt 4.4: 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 und bedeutet nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen, im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

1.11 UNABHÄNGIGKEIT DES GUTACHERS UND SORGFALTSMASSSTAB

Der gefertigte Sachverständige erklärt, das gegenständliche Gutachten unabhängig, objektiv und unparteiisch sowie nach bestem Wissen und Gewissen erstellt zu haben.

Bei der Erstellung des Gutachtens wurde die nach den anerkannten Regeln der Liegenschaftsbewertung gebotene sachverständige Sorgfalt angewendet.

2 BEFUND

2.1 GRUNDBUCHSSTAND (EINGESCHRÄNKT AUF BLNR 84 UND 85)



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 05207 Himberg
BEZIRKSGERICHT Schwechat

EINLAGEZAHL 355

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 84, 85 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 1493/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 2095/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
116	G GST-Fläche	* 480	
	Bauf.(10)	340	
	Gärten(10)	140	Bahnstraße 7
			Hintere Ortsstr. 53

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 540/1994 AufschlieBungsbeitrag 64.507,-- hins Gst 116 entrichtet

***** B *****

84 ANTEIL: 40/969

LOIBES Immobilien Holding GmbH (FN 494682z)

ADR: Loibes 22, Groß Siegharts 3812

a 227/1995 Wohnungseigentum an W top 1

b 1308/2024 Kaufvertrag 2020-07-02 Eigentumsrecht (2 E 1942/18i)

85 ANTEIL: 13/969

LOIBES Immobilien Holding GmbH (FN 494682z)

ADR: Loibes 22, Groß Siegharts 3812

a 1548/2024 Schenkungsvertrag auf den Todesfall 1993-07-21, Kaufvertrag

2023-11-10 Eigentumsrecht

***** C *****

8 a 227/1995 BenütZungsregelung gem § 15 WEG lt Pkt VI.

Wohnungseigentumsvertrag 1995-01-18

86 auf Anteil B-LNR 84

a 1308/2024 Pfandurkunde 2020-06-24

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 95.000,--

für Raiffeisenbank Wr. Neustadt-Schneebergland eGen

(FN 107016b)

87 auf Anteil B-LNR 84

a 724/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 wg. EUR 1.795,96 s.A.

(1 C 65/26h)

88 auf Anteil B-LNR 84 85

a 1405/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr. EUR 30.000,--

Seite 1 von 2

Antragskosten EUR 1.308,43
(darin EUR 273,50 Pauschalgebühr und EUR 172,49 USt) für
Mag. Werner Dax geb 1967-02-25,
als MV im Konkurs MTM Maurer Bau Gesellschaft mbH
(2 E 1677/26f)

89 auf Anteil B-LNR 84 85

a 1493/2026 Exekutionsbewilligung 2026-05-27

PFANDRECHT

vollstr. EUR 150.000,--

8 % Z aus EUR 150.000,-- ab 2026-05-22,
Antragskosten EUR 1.846,-- für
Tivoli Immobilien Invest GmbH (FN 403452m)
(2 E 1755/26a)

b 1493/2026 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 82 KG 21038 Raabs an der Thaya
EZ 355 KG 05207 Himberg

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

14.07.2026 17:49:15

2.1.1 Gutsbestand (A-Blatt)

Die Liegenschaft besteht aus dem folgenden Grundstück:

Grundstücksnummer	Grundstücksgröße
116	480 m ²

Im A2-Blatt ist die Entrichtung des Aufschließungsbeitrages für das Grundstück Nr. 116 angemerkt.

2.1.2 Eigentumsverhältnisse (B-Blatt)

Der mit Wohnungseigentum an W top 1 verbundene Anteil B-LNr. 84 sowie der weitere, nicht mit Wohnungseigentum verbundene Miteigentumsanteil B-LNr. 85 stehen jeweils im Eigentum der LOIBES Immobilien Holding GmbH (FN 494682z). Der Mindestanteil zu B-LNr. 84 beträgt 40/969. Der Miteigentumsanteil zu B-LNr. 85 beträgt 13/969.

2.1.3 Lasten (C-Blatt)

Im Hinblick auf den Bewertungszweck im Rahmen des Exekutionsverfahrens erfolgt die Bewertung unter der Annahme der Geldlastenfreiheit. Die im Grundbuch eingetragene Einleitung des Versteigerungsverfahrens sowie die angemerkte Klage gemäß § 27 Abs. 2 WEG 2002, werden im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht wertmindernd berücksichtigt.

Außerbücherliche Rechte und Lasten wurden dem Sachverständigen nicht bekannt gegeben.

Mit dem schlichten Miteigentumsanteil B-LNr. 85 von 13/969 Anteilen ist kein Wohnungseigentum verbunden. Im Grundbuch ist unter C-LNr. 8 eine Benützungsregelung gemäß § 15 WEG laut Punkt VI. des Wohnungseigentumsvertrages eingetragen. Gemäß Punkt VI. des Wohnungseigentumsvertrages (siehe Anhang Punkt 5.6) wurde hinsichtlich der Garagenabstellplätze eine Benützungsregelung getroffen.

Laut dem dem vorangegangenen Eigentumserwerb zugrunde liegenden Kaufvertrag vom 10.11.2023 (TZ 1548/2024) ist mit diesem Miteigentumsanteil nach Auskunft der Hausverwaltung die ausschließliche Nutzung des Stellplatzes Nr. 5 gemäß dem dem Kaufvertrag angeschlossenen Plan (siehe Abbildung 20) verbunden. Das Kaufobjekt wurde gemäß § 3 des Kaufvertrages mit sämtlichen damit verbundenen Rechten und Pflichten erworben.

Der Bewertung wird daher die ausschließliche Benützung des Stellplatzes Nr. 5 zugrunde gelegt. Eine darüber hinausgehende rechtliche Beurteilung der Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit der Benützungsregelung ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

2.1 LAGE



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage der niederösterreichischen Marktgemeinde Himberg östlich des Hauptplatzes und westlich des Bahnhofes Himberg. Die Lage ist dem dicht bebauten innerörtlichen Siedlungsgebiet zuzuordnen.

Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnnutzung und zwei- bis viergeschoßige Wohnhausanlagen geprägt. Im näheren Umfeld befindet sich zudem ein Hotel.

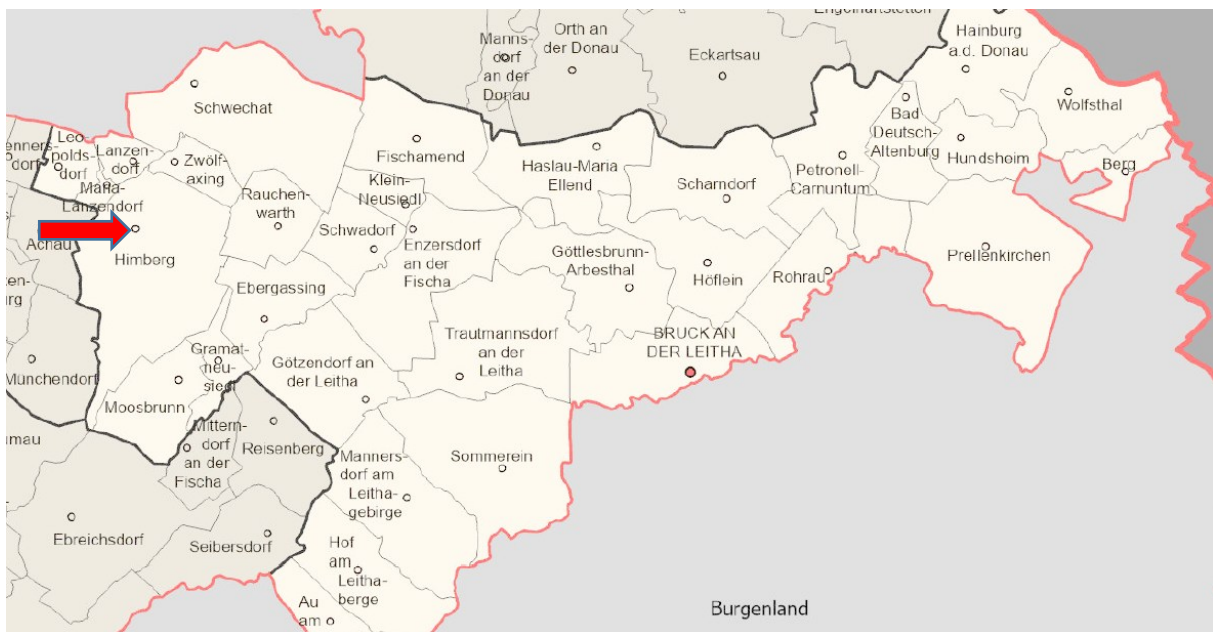


Abbildung 1: Übersichtskarte Bezirk Bruck/Leitha und Umgebung

Quelle: noe.gv.at, eigene Bearbeitung

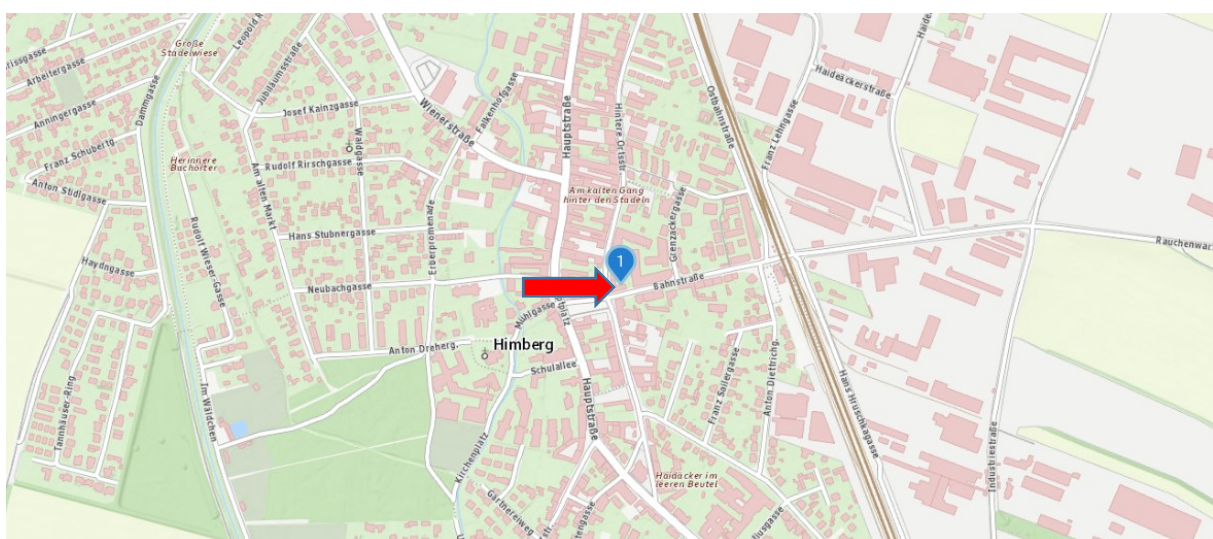


Abbildung 2: Übersichtskarte Teilbereich von Himberg

Quelle: geoland.at, eigene Bearbeitung

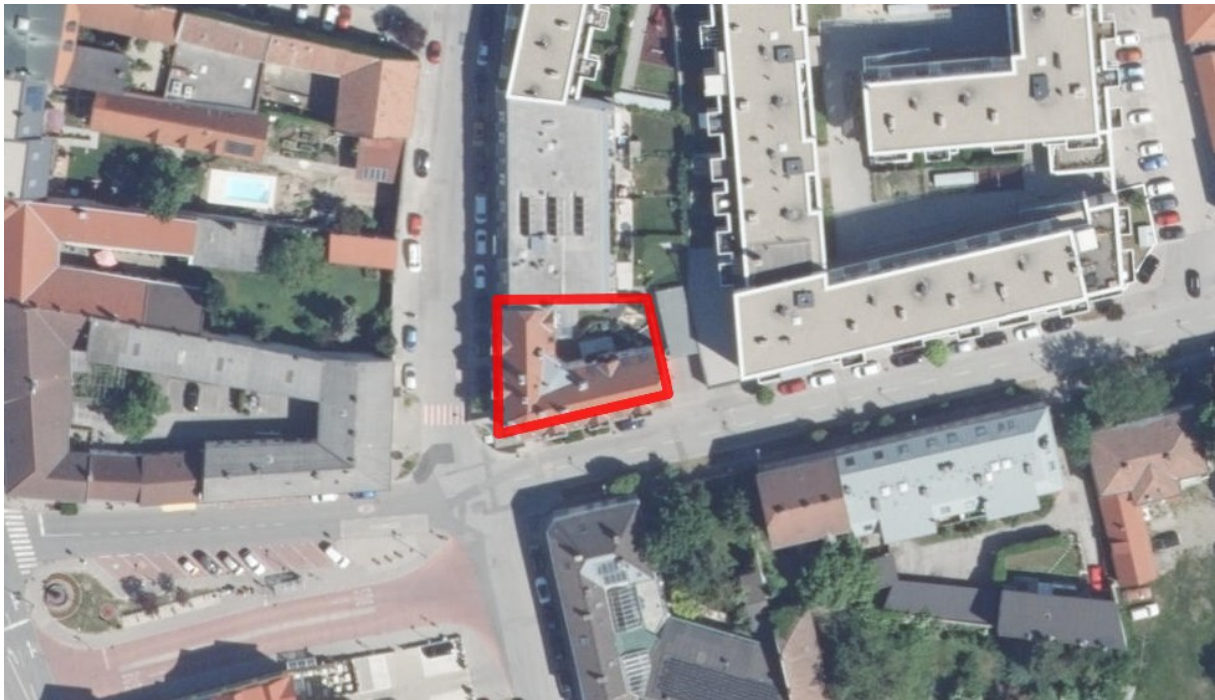


Abbildung 3: Luftbild nächste Umgebung

Quelle: geoland.at, eigene Bearbeitung

2.1.1 Verkehrsanbindung

Die Erschließung erfolgt über die Hintere Ortsstraße und die Bahnstraße, beide bieten einen Anschluss an die Hauptstraße.

Von der Hauptstraße ist die B15 einerseits direkt und andererseits über die Wienerstraße erreichbar. Die B15 stellt in weiterer Folge die Verbindung zur B11 und zur B16 her. Über die B16 ist die Wiener Außenring Schnellstraße S1 bei der Anschlussstelle Leopoldsdorf nach rd. 5 Fahrkilometern bzw. rd. 8 Fahrminuten erreichbar. Das Stadtzentrum von Schwechat liegt rd. 15 Fahrminuten entfernt.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt über mehrere Buslinien im näheren Umfeld. Ergänzend befindet sich der Bahnhof Himberg in fußläufiger Entfernung. Aufgrund derzeitiger Umbau- und Modernisierungsarbeiten findet dort voraussichtlich bis Ende 2026 kein Zugverkehr statt. Die Fahrzeit zum Wiener Stadtzentrum (Stephansplatz) beträgt aktuell rund 45 bis 50 Minuten.

Die nächstgelegenen Haltestellen öffentlicher Nahverkehrsmittel sind nachstehend aufgelistet:

Bus	217, 218, 226, 227, 271	Hauptplatz	Entfernung ca. 50 m	ca. 1 Gehminute
Bahn	Baustelle – keine Halte	Bhf. Himberg	Entfernung ca. 300 m	ca. 4 Gehminuten

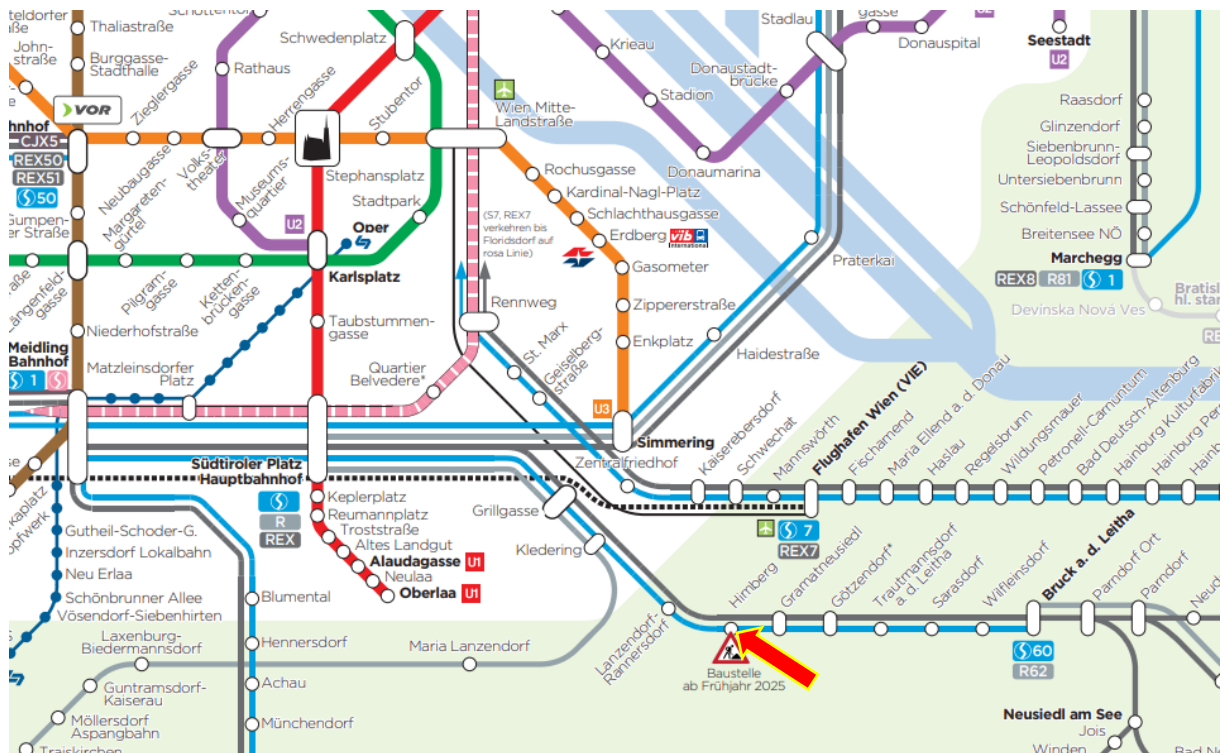


Abbildung 4: Bahnanbindung

Quelle: vor.at

2.1.2 Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten, Kinderbetreuungseinrichtungen sowie Einrichtungen der medizinischen Versorgung befinden sich im Ortsgebiet von Himberg, insbesondere im Bereich des rund 100 m entfernten Hauptplatzes. Das Schulzentrum Himberg liegt in einer Entfernung von rund 350 m. Der Himberger Ortspark ist nach rund 400 m erreichbar und bietet Grün- und Erholungsflächen sowie Spiel- und Aufenthaltsbereiche.

2.2 GRUNDSTÜCK

2.2.1 Größe, Maße, Form und Topographie



Abbildung 5: DKM-Auszug

Quelle: geoland.at, eigene Bearbeitung

Das Grundstück ist annähernd eben und weist eine annähernd trapezförmige, leicht unregelmäßige Konfiguration auf.

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

2.2.2 Anschlüsse, Aufschließung, Anbindung an das öffentliche Gut

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

Das Grundstück grenzt direkt an öffentliches Gut.

2.2.3 Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen

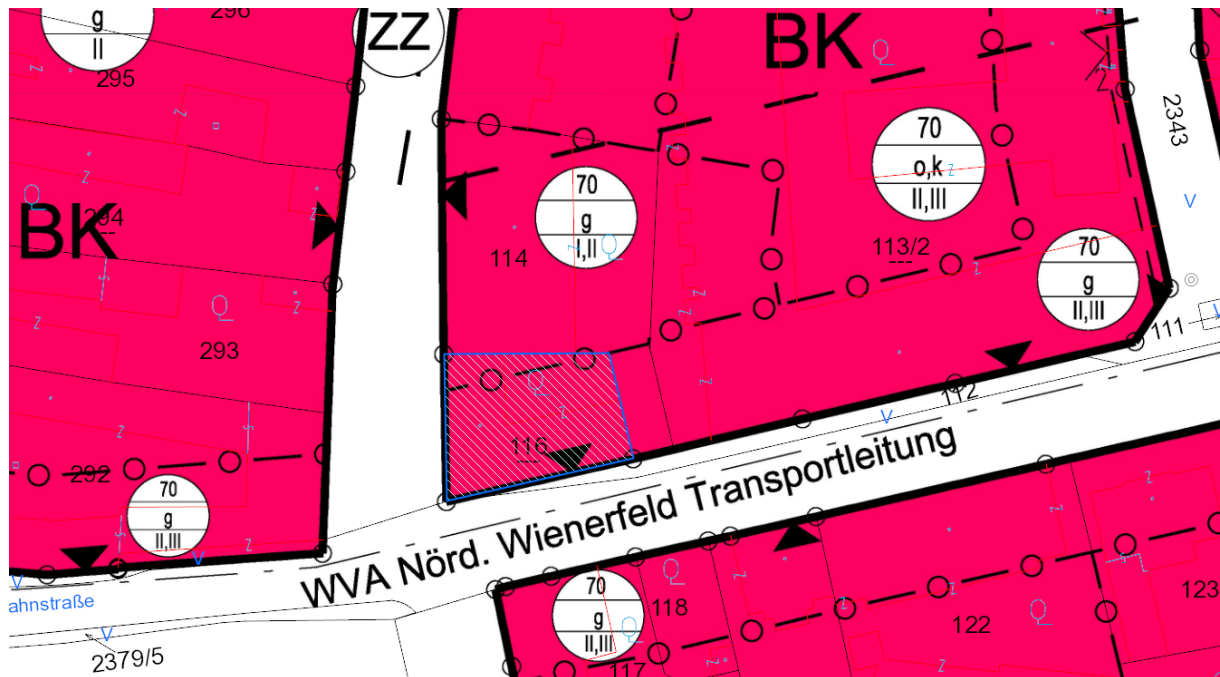


Abbildung 6: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Quelle: Marktgemeinde Himberg

Das Grundstück weist folgende Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen auf:

- Bauland Kerngebiet
- Bebauungsdichte 70%
- geschlossene Bauweise
- Bauklasse I, II bzw. II, III

2.2.3.1 Erläuterungen

§ 16 (1) Z 2 NÖ ROG 2014: Kerngebiete, die für öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen. Die Geschosßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, [LGBI. Nr. 1/2015](#) in der geltenden Fassung) darf nicht über 1 betragen.

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

Bauklasse I bis 5 m

Bauklasse II über 5 m bis 8 m

Bauklasse III über 8 m bis 11 m

(...)

2.2.4 Gefahrenzonen

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

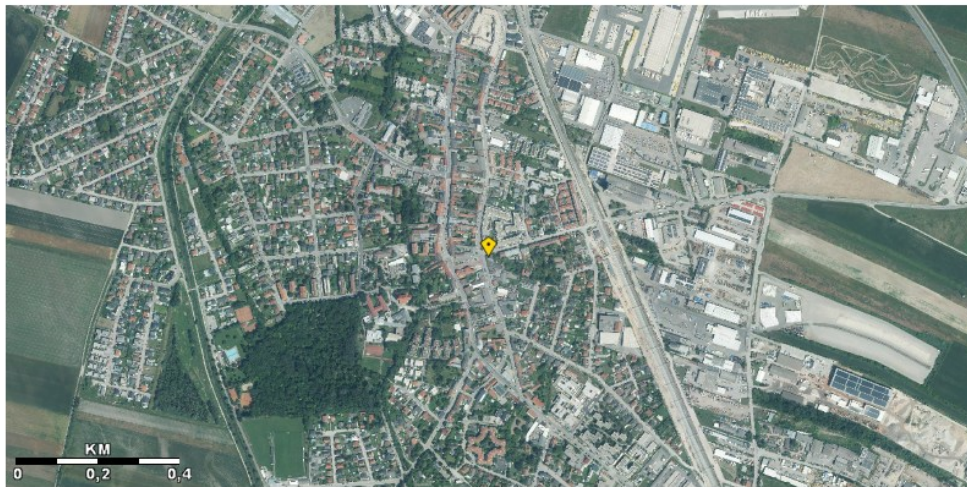
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

Adresse: Bahnstraße 7, 2325 Himberg
Seehöhe: 174 m
Auswerteradius: 10 m
Geogr. Koordinaten: 48,08236° N | 16,44091° O

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

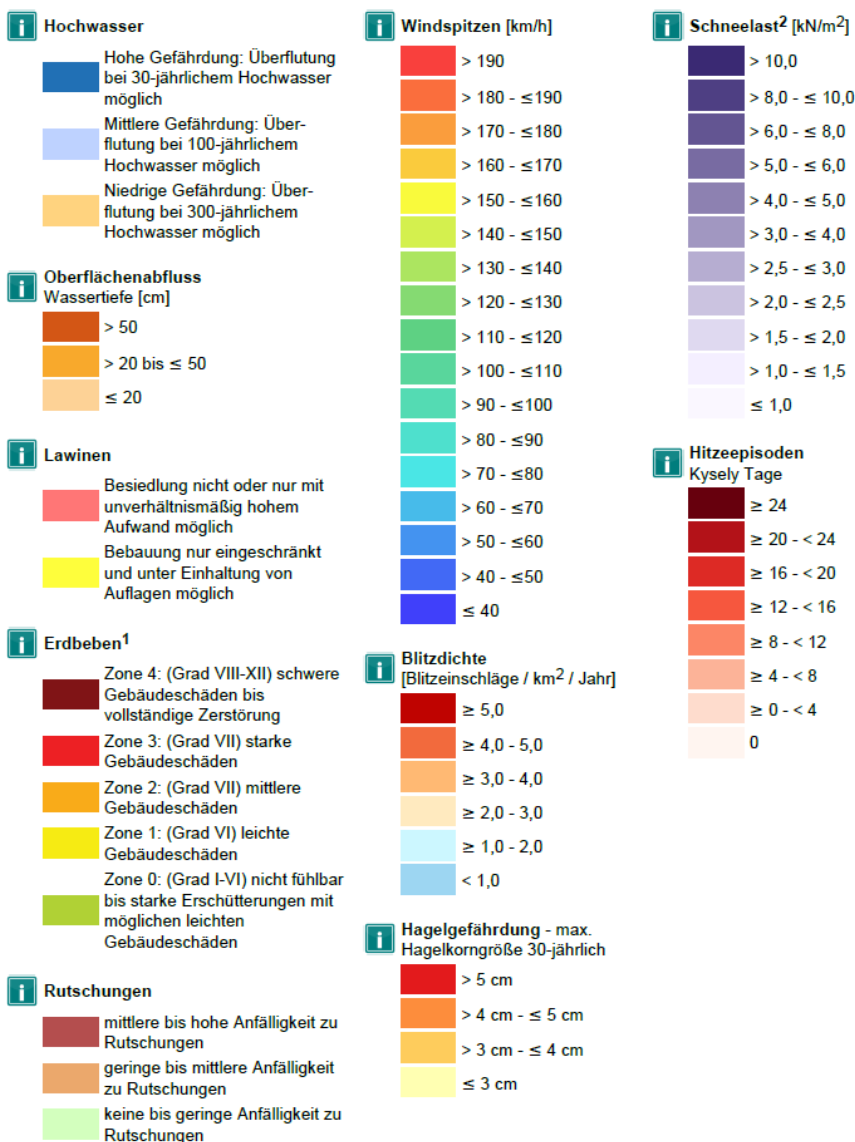


Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		keine Daten
Oberflächenabfluss		niedrig
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		mittel
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig
Hitzeepisoden		mittel

HORA-Pass 48,08236° N; 16,44091° O; Datum: 03.09.2026

Seite 1 / 2

Legende und weiterführende Informationen



¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05-15

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

HORA-Pass 48,08236° N; 16,44091° O; Datum: 03.09.2026

Seite 2 / 2

Abbildung 7: HORA-Pass

Quelle: hora.gv.at

2.2.5 Kontamination

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

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

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

Für das gegenständliche Grundstück liegt keine entsprechenden Veröffentlichungen vor.

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

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

2.2.6 Lärmbelästigung

2022 Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt 4 m Überblendung

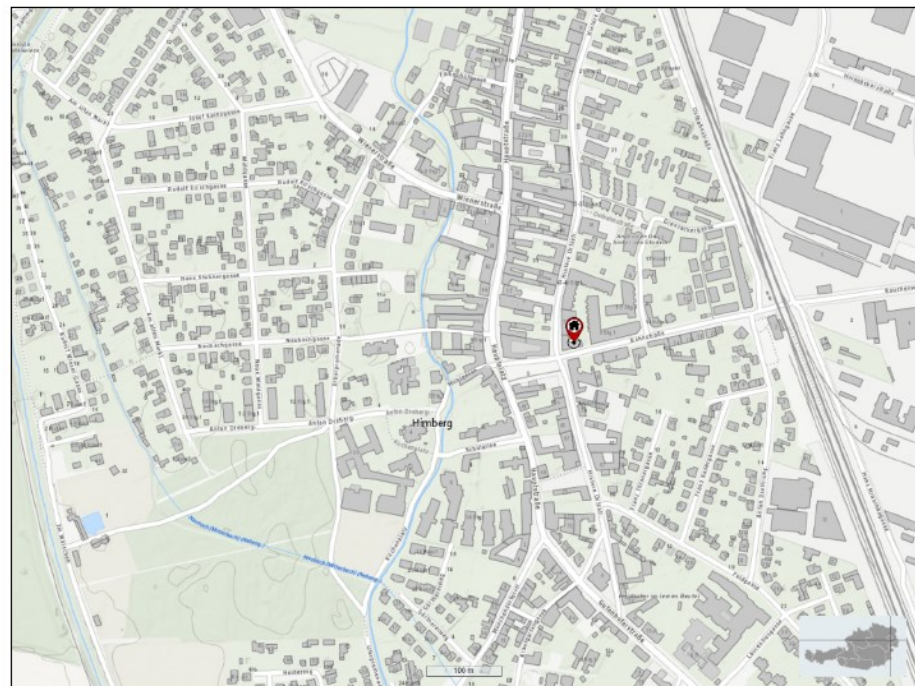
Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt.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

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

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

Suche: Hintere Ortsstr. 53, 2325 Himberg
Adresse
○ Hintere Ortsstr. 53, 2325 Himberg
48.08238°N 16.44091°O
Seehöhe: 174 m

Straße 2022 - Summenkarte - 24h



Maßstab: 1 : 5.650

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

Druckdatum: 3.9.2026

<https://maps.laerminfo.at>

Abbildung 8: Straßenlärm

Quelle: laerminfo.at

In der obigen Grafik ist der Tag-Abend-Nacht-Lärmpegel von hochrangigen Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie von Landesstraßen in einer Höhe von 4 m über dem Boden dargestellt. Daraus ist keine erhöhte Lärmbelastung durch den Straßenverkehr abzuleiten. Im Zuge des Ortsaugenscheins wurde grundsätzlich ein geringes Verkehrsaufkommen wahrgenommen. Der Busbahnhof Himberg befindet sich jedoch im unmittelbaren Umfeld der gegenständlichen Liegenschaft.

Die erste der nachfolgenden Grafiken stellt den Tag-Abend-Nacht-Lärmpegel des Schienenverkehrs dar. Dabei werden straßenseitig Lärmpegel von bis zu 60 dB ausgewiesen, während hofseitig keine relevante Lärmbelastung dargestellt ist.

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

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

Schiene 2022 - Summenkarte - 24h

2022 Schienenverkehr: 24h-Durchschnitt

Überblendung

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

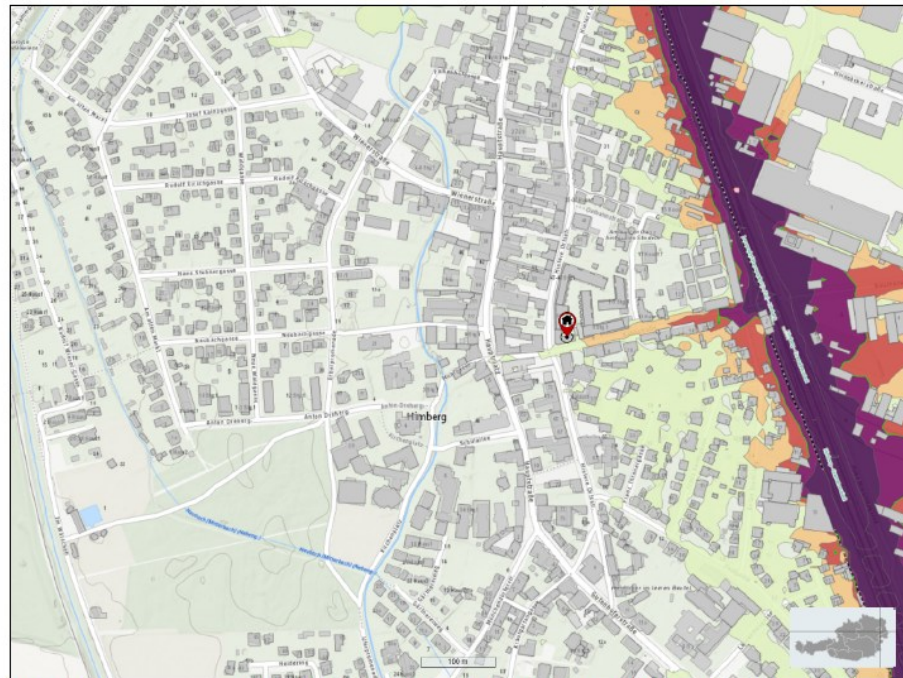
Hinweis: Die Lärmzonen von Eisenbahnen und Straßenbahnen werden in dieser Ansicht nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel kommen.

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

Suche: Hintere Ortsstr. 53, 2325 Himberg

Adresse

○ Hintere Ortsstr. 53, 2325 Himberg
48,08236°N 16,44091°O
Seehöhe: 174 m



Maßstab: 1 : 5.650

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

Druckdatum: 3.9.2026

<https://maps.laerminfo.at>

Abbildung 9: Schienenlärm

Quelle: laerminfo.at

Flugverkehr 2022 - 24h

2022 Flugverkehr: 24h-Durchschnitt

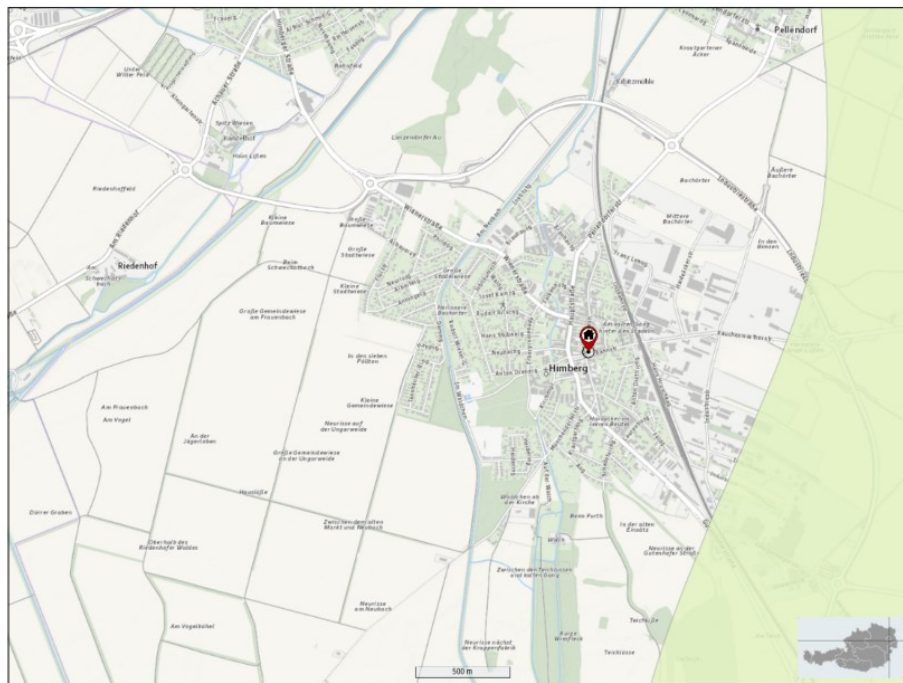
Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel in der Umgebung von Flughäfen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. Berichtsjahr 2022.

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

Suche: Hintere Ortsstr. 53, 2325 Himberg

Adresse

○ Hintere Ortsstr. 53, 2325 Himberg
48,08236°N 16,44091°O
Seehöhe: 174 m



Maßstab: 1 : 22.600

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

Druckdatum: 3.9.2026

<https://maps.laerminfo.at>

Abbildung 10: Fluglärm

Quelle: laerminfo.at

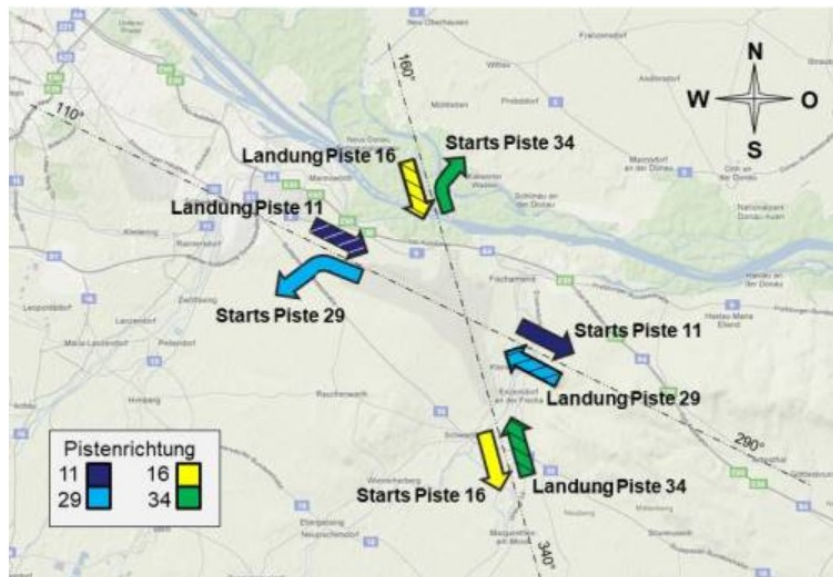


Abbildung 11: Pistensystem

Quelle: flugspuren.at

Eine genauere Beurteilung der Fluglärmsituation ermöglicht die rund 700 m südöstlich der gegenständlichen Liegenschaft gelegene mobile Messstelle 162 „Himberg, Ludwig Robertgasse“. Den Messdaten ist zu entnehmen, dass der äquivalente Dauerschallpegel im Zeitraum 2025 bis 07/2026 tagsüber regelmäßig über 50 dB lag, Werte von 55 dB bzw. 60 dB jedoch nicht erreichte.

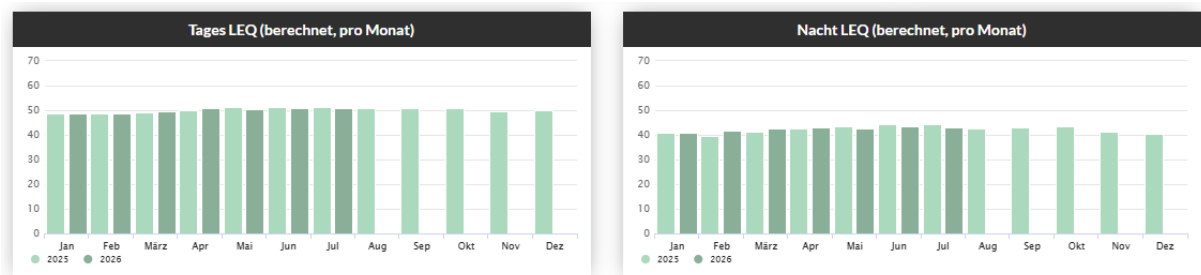


Abbildung 12: äquivalente Dauerschallpegel

Quelle: flugspuren.at

2.2.7 Senderkataster

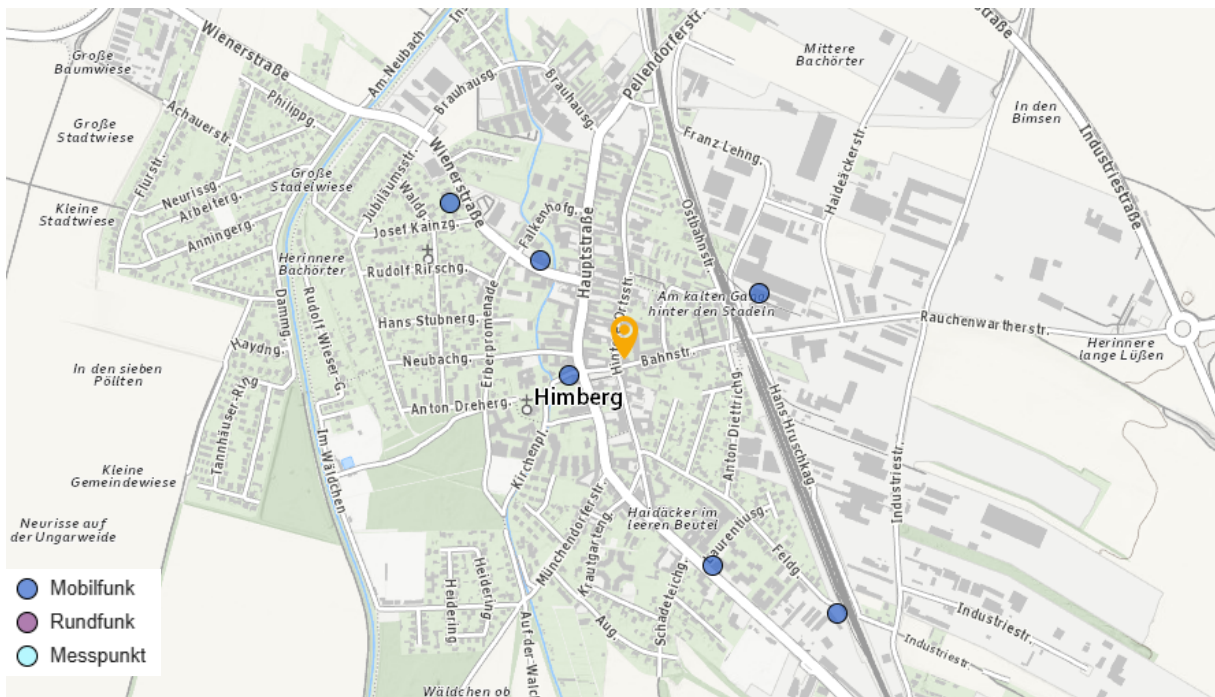


Abbildung 13: Senderkataster

Quelle: senderkataster.at

2.3 BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES UND DER AUSSENANLAGEN

Die Bebauung besteht aus einem im Jahr 1997 fertiggestellten Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt zwölf Wohnungen und zwölf KFZ-Stellplätzen in der Tiefgarage. Das Gebäude befindet sich an der Ecke Bahnstraße/Hintere Ortsstraße und verfügt über je einen Zugang von den beiden Straßen, die in dasselbe Stiegenhaus münden. Im Erdgeschoß, im Obergeschoß sowie im Dachgeschoß befinden sich jeweils vier Wohnungen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Bahnstraße. Der Innenhof ist befestigt und durch Einfriedungsmauern von den Eigengärten abgegrenzt. Ein Aufzug steht nicht zur Verfügung.

Im Untergeschoß befinden sich neben der Tiefgarage die Einlagerungsräume, eine Waschküche, der Heizraum sowie ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum. Im Erdgeschoß steht den Bewohnern ein Müllraum zur Verfügung.



Abbildung 14: Auszug aus dem Bestandsplan zur Benützungsbewilligung

Quelle: Bauakt Gemeinde Himberg

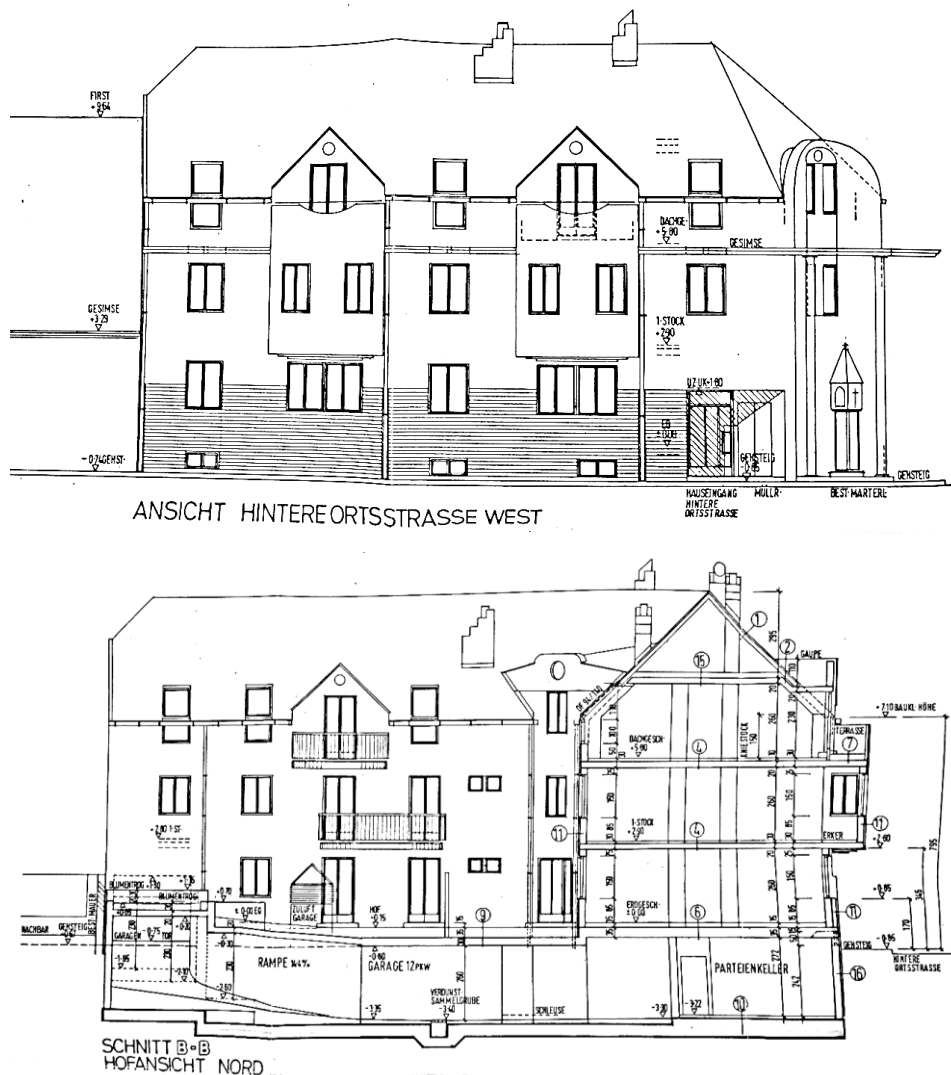


Abbildung 15: Auszüge aus dem Bestandsplan zur Benützungsbewilligung

Quelle: Bauakt Gemeinde Himberg

2.3.1 Bewilligungsstand

Aus dem Bauakt konnten folgende objektrelevante Informationen entnommen werden:

Datum	Art	Inhalt
16.12.1997	Bescheid	Bewohnungs- und Benützungsbewilligung
24.11.1997	Bescheid	Benützungsbewilligung Gaszentralheizung und Garagenlüftung
29.04.1994	Bescheid	Baubewilligung Errichtung einer Gaszentralheizung sowie einer Garagenlüftung
19.07.1993	Bescheid	Baubewilligung Errichtung von 12 Wohnungen und einer Tiefgarage für 12 KFZ

Die Wohnhausanlage wurde im Jahr 1993 baubewilligt und im Jahr 1994 fertiggestellt. Die Fertigstellung der Personenaufzüge erfolgte im Jahr 2008.

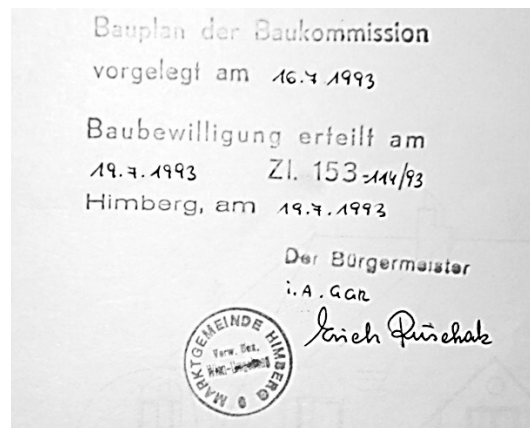


Abbildung 16: Genehmigungsvermerk auf Einreichplan

Quelle: Bauakt Gemeinde Himberg

2.3.2 Konstruktion und Ausstattung

Baujahr:	um 1997
Geschoße:	KG, EG, OG, DG
Bauweise:	Massivbauweise
Dach:	Satteldach 45° mit Ziegeleindeckung
Außenwände:	Mantelbeton bzw. Mantelbetonstein
Decken:	Stahlbetonplatten
Fassade:	5 cm Wärmedämmfassade, verputzt und gemalt
Aufzug:	nicht vorhanden
Fenster:	Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung
Stiegenhaus:	gegenläufige Massivtreppen mit Zwischenpodest; Fliesen in Terrazzooptik
Eingang:	Metallrahmentür mit Glaseinsätzen
Heizung:	Gas-Zentralheizung
Stellplätze:	vorhanden – Tiefgarage mit 12 KFZ-Abstellplätzen

2.3.3 Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes ist insgesamt als gut zu beurteilen. Die Allgemeinbereiche vermitteln einen gepflegten und annähernd zeitgemäßen Eindruck und weisen lediglich alters- und nutzungsbedingte Abnutzungserscheinungen auf. An der Fassade sind stellenweise Beschädigungen, Kratzer, Verschmutzungen und Risse vorhanden.

An einer Erkeruntersicht sind deutliche Verfärbungen, Ausblühungen und stellenweise Abplatzungen vorhanden, die auf eine Feuchtigkeitseinwirkung hindeuten.

Ein überdurchschnittlicher Instandhaltungsbedarf war im Rahmen der Befundaufnahme nicht erkennbar. Dem Protokoll der letzten Eigentümerversammlung sind lediglich geringfügige erforderliche Erhaltungsmaßnahmen zu entnehmen.

In der Vorausschau für das Jahr 2026 sind derzeit keine konkreten, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungs- bzw. Verbesserungsmaßnahmen vorgesehen.

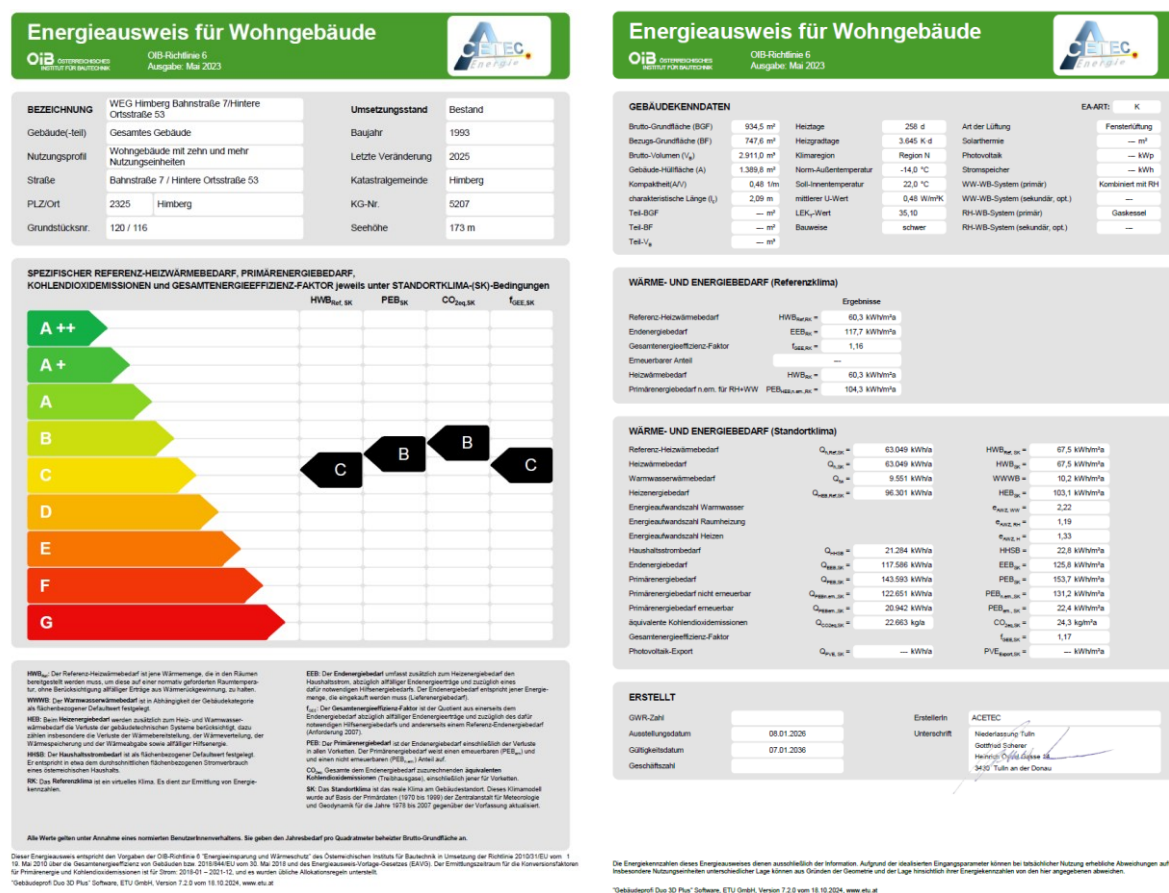
2.3.4 Außenanlagen:

Eigengärten; Innenhof; spätgotischer Bildstock an der Straßenecke

Hinsichtlich des Bildstockes liegt im Bauakt ein Schreiben des Bundesdenkmalamtes vom 12.11.2001 auf, der die Absicht dokumentiert diesen unter Denkmalschutz zu stellen. Auf der Denkmalliste vom 23.06.2026 ist dieser jedoch nicht angeführt.

2.3.5 Energieausweis

Seitens der zuständigen Hausverwaltung wurde ein Energieausweis vom 18.10.2024 übermittelt:



2.4 BESCHREIBUNG DER WOHNUNG W TOP 1

Bei der bewertungsgegenständlichen Wohnung W top 1 handelt es sich um eine im Erdgeschoß situierte Zweizimmerwohnung. Vom Vorraum aus sind das Badezimmer, das WC sowie die Wohnküche zentral begehbar. Das Schlafzimmer ist ausschließlich über die Wohnküche erreichbar.

Die Beheizung erfolgt zentral über eine Haus-Gaszentralheizung mittels Radiatoren in den einzelnen Räumen. Die Wohnung weist eine einseitige Südorientierung zur Bahnstraße auf, wodurch keine Querlüftungsmöglichkeit besteht. Aufgrund der Situierung im Erdgeschoß und der straßenseitigen Ausrichtung ist die Wohnung vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar.

Eine Klimaanlage ist nicht vorhanden. Zur Beschattung dienen außenliegende Rollläden mit manuellem Gurtzug.

Die Wohnung weist folgende Räume aus:

- ein Vorraum
- eine Wohnküche
- ein Badezimmer
- ein WC
- ein Zimmer

2.4.1 Nutzfläche und Grundriss

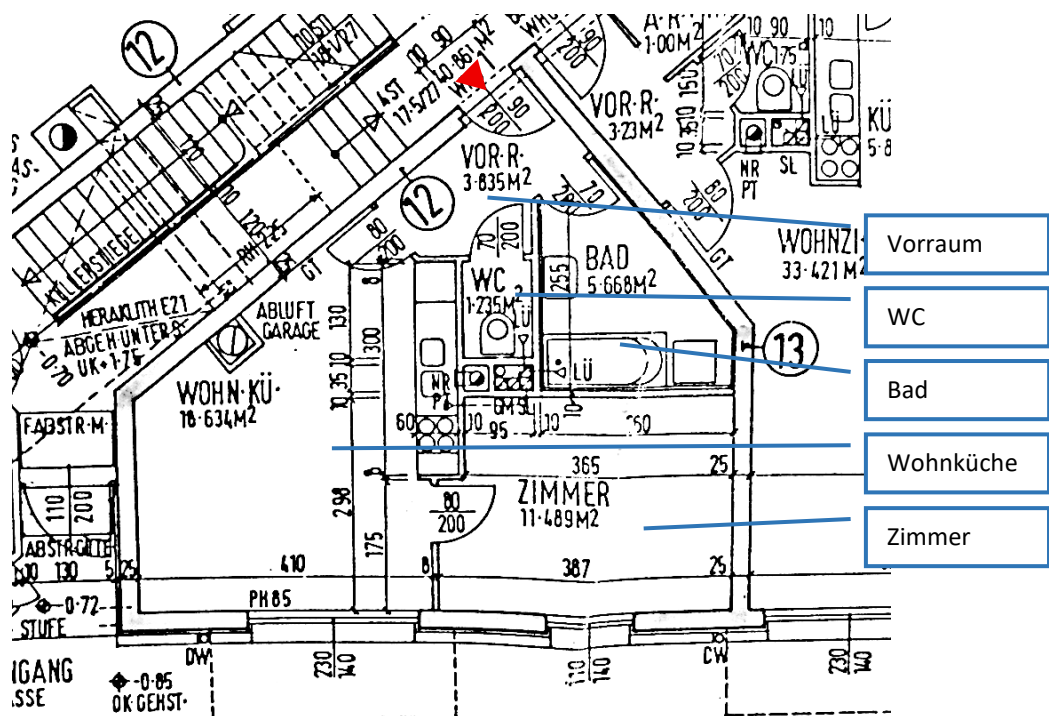


Abbildung 18: Auszug aus dem Bestandsplan zur Benützungsbewilligung

Quelle: Bauakt Gemeinde Himberg

Augenscheinliche Abweichungen vom baubehördlichen Konsens konnten im Rahmen der Befundaufnahme nicht festgestellt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einheit bei der Befundaufnahme nicht vermessen wurde. Gemäß zuvor dargestellten Bestandsplan weist die Wohnung eine Fläche von 40,86 m² auf:

Geschoß	Raum	Wohnnutzfläche in m ²
Erdgeschoß	Vorraum	3,835
	Wohnküche	18,634
	Zimmer	11,489
	Bad	5,668
	WC	1,235
Gesamt		40,861

Gemäß Nutzwertgutachten (TZ 227/1995) beläuft sich die Wohnnutzfläche ebenfalls auf 40,86 m² - es wird in weiterer Folge bei der Bewertung von dieser Fläche ausgegangen.

EG	1/Wohnung	40,86	0,950	39,00	40
	Kellerabteil 1	2,59	0,200	1,00	

Abbildung 19: Auszug Nutzwertgutachten – TZ 227/1995

Quelle: Grundbuch Schwechat

2.4.2 Bau- und Erhaltungszustand

Der Erhaltungszustand der Wohnung ist insgesamt als gut bis sehr gut zu beurteilen. Die Wohnung wurde offensichtlich saniert, weist jedoch bereits nutzungsbedingte Gebrauchsspuren und teilweise Beschädigungen auf. So weist das weiß lackierte Türblatt der Schlafzimmertür deutliche Lackabplatzungen im Kantenbereich auf. Auch am Dielenparkett der Wohnküche sind Gebrauchsspuren vorhanden. Die Einbauküche weist ebenfalls Gebrauchsspuren auf, wobei insbesondere am Herd und am Backrohr deutliche Verschmutzungen bzw. Abnutzungserscheinungen festzustellen sind. Die Ausstattung entspricht insgesamt einem zeitgemäßen Standard.

Im Zuge des Ortsaugenscheins wurde weiters festgestellt, dass sich die außenliegenden Rollläden bei einem Funktionstest nicht schließen ließen. Die Funktionsfähigkeit der Lüftungen konnte aufgrund der abgeschalteten Stromversorgung nicht überprüft werden.

Nachfolgend werden die Räume einzeln beschrieben und mit Fotos dargestellt.

2.4.3 Vorraum

Bodenbelag:	Parkettdielen
Fenster:	n.v.
Tür:	Holztürblatt in Stahlzarge
Wandbelag:	verputzt und gemalt
Deckenbelag:	verputzt und gemalt
Zustand:	sehr gut
Ausstattung:	Türsprecheinrichtung, Telefonbuchse



2.4.4 WC

Bodenbelag:	Parkettdielen
Fenster:	n.v.
Tür:	weißes, glattes Holztürblatt in Stahlzarge
Wandbelag:	verputzt und gemalt, Holzverkleidung im Bereich der Vorwandinstallation
Deckenbelag:	verputzt und gemalt
Zustand:	sehr gut
Ausstattung:	Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Lüftung



2.4.5 Bad

Bodenbelag:	großformatige Fliesen
Fenster:	n.v.
Türen:	weißes, glattes Holztürblatt in Stahlzarge
Wandbelag:	teilweise großformatige Fliesen sowie Holzverkleidung bis Türstockoberkante; Restfläche verputzt u. gemalt
Deckenbelag:	verputzt und gemalt
Ausstattung:	Waschtisch mit Einhebelmischer; Badewanne mit klappbarer Glas-Duschtrennwand; Sprossenradiator; Lüftung; Waschmaschinenanschluss,
Zustand:	sehr gut



2.4.6 Wohnküche

Bodenbelag:	Parkettdielen
Fenster:	zwei zweiflügelige Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Tür:	weißes, glattes Holztürblatt mit Glaseinsatz in Stahlzarge
Wandbelag:	verputzt und gemalt
Deckenbelag:	verputzt und gemalt
Zustand:	gut
Ausstattung:	Einbauküche mit Elektrogeräten und Abwasch; Antennensteckdose; Heizkörper



2.4.7 Zimmer

Bodenbelag:	Parkettdielen
Fenster:	zweiflügeliges Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Tür:	weißes, glattes Holztürblatt in Stahlzarge
Wandbelag:	verputzt und gemalt
Deckenbelag:	verputzt und gemalt
Zustand:	sehr gut
Ausstattung:	Heizkörper



2.4.8 Außenflächen

Die Wohnung verfügt über keine Außenflächen.

2.4.9 Kellerabteil

Der Wohnung ist gemäß Nutzwertgutachten das Kellerabteil 1 mit einer Fläche von 2,59 m² als Zubehör-Wohnungseigentum zugeordnet.

2.5 B-LNR. 85 – 13/969 SCHLICHTE MITEIGENTUMSANTEILE MIT BENÜTZUNGSRECHT AM GARAGENABSTELLPLATZ NR. 5

Die unter B-LNr. 85 ausgewiesenen 13/969 schlichten Miteigentumsanteile werden entsprechend der unter Punkt 2.1.3 dargestellten Benützungsregelung gemeinsam mit dem ausschließlichen Benützungsrecht am Garagenabstellplatz Nr. 5 bewertet.

Der Garagenabstellplatz Nr. 5 befindet sich in der Tiefgarage des Gebäudes. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Bahnstraße. Die Zufahrtssituation ist in der nachfolgenden Planunterlage ersichtlich.

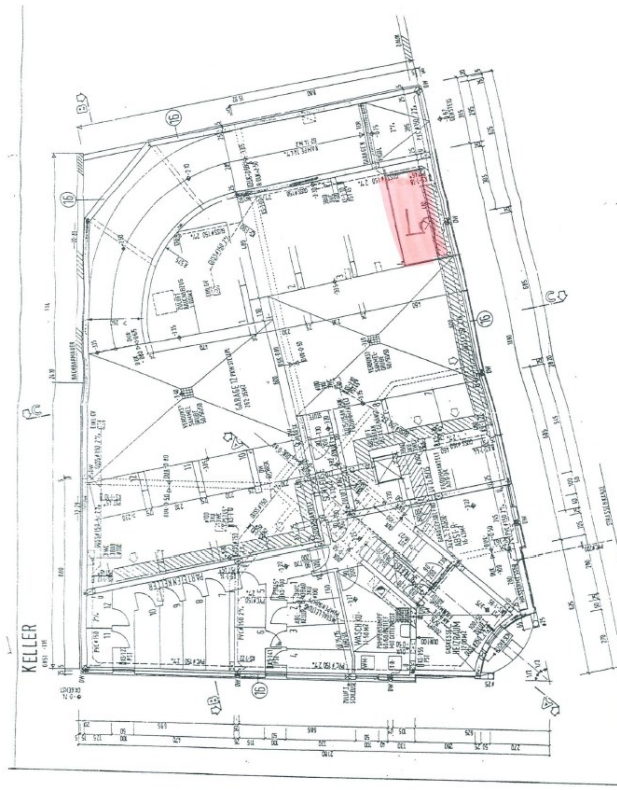


Abbildung 20: Auszug Kaufvertrag vom 10.11.2023 – TZ 1548/2024

Quelle: Grundbuch Schwechat



2.6 MONATSVORSCHREIBUNG; REPARATURRÜCKLAGE

Seitens der Hausverwaltung wurden folgende aktuelle Wohnbeitragsvorschreibungen übermittelt:

Position	Netto	USt %	USt-Betrag	Brutto
Rücklage	43,62	0	0,00	43,62
Betriebskosten	115,56	10	11,56	127,12
Heizung Akonto al.	58,92	20	11,78	70,70
Gesamt	218,10		23,34	241,44

Abbildung 21: Auszug Dauerrechnung 2026/1 – W top 1

Quelle: HV J. u. E. Wild Immobilientreuhänder GmbH

Position	Netto	USt %	USt-Betrag	Brutto
Betriebskosten Akonto Gar.	6,00	20	1,20	7,20
Gesamt	6,00		1,20	7,20

Abbildung 22: Auszug Dauerrechnung 2026/12 - Stellplatz

Quelle: HV J. u. E. Wild Immobilientreuhänder GmbH

Die Rücklagenabrechnung für das Jahr 2025 weist ein Gesamtguthaben von € 48.359,51 aus. Zum Bewertungsstichtag belief sich der Stand der Rücklage gemäß Auskunft der Hausverwaltung noch auf € 10.570,-.

2.7 BESTANDSRECHTE; SONSTIGE VERTRÄGE; RECHTE DRITTER

Die Einheit war bei der Befundaufnahme unbewohnt. Über etwaige Bestands- und Nutzungsrechte liegen keine Informationen vor.

3 GUTACHTEN

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

3.1 BEWERTUNGSMETHODE

3.1.1 Definition

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der Liegenschaft ermittelt. Der Verkehrswert ist gemäß § 2 LBG (Liegenschaftsbewertungsgesetz) wie folgt definiert:

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

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

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

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

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

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

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

3.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Für die Bewertung der gegenständlichen, bestandsfreien Wohnung wird das Vergleichswertverfahren herangezogen.

Bestandfreie Wohnungen bilden ein regelmäßig gehandeltes Marktsegment. Als potenzielle Erwerber kommen sowohl Eigennutzer als auch Anleger mit Vermietungsabsicht in Betracht. Für derartige Wohnungen liegen am Immobilienmarkt in ausreichendem Umfang Kaufpreise vergleichbarer Objekte vor, sodass der Verkehrswert gemäß § 2 LBG aus tatsächlich realisierten Kaufpreisen vergleichbarer Wohnungen abgeleitet werden kann.

3.1.3 Vergleichswertverfahren

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

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

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

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

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

3.2 WERTWERMITTLUNG MITTELS VERGLEICHSWERTVERFAHREN W TOP 1

3.2.1 Bewertungsparameter

Lagebeurteilung:	gute bis sehr gute Lage innerhalb des Bezirks
Wohnnutzfläche:	40,86 m ²
Freiflächen:	nicht vorhanden
Stockwerk:	Erdgeschoß
Ausrichtung:	Süd-orientiert (Richtung Straße)
Räume:	Vorraum, Wohnküche, Zimmer, Badezimmer, WC
Grundrissgestaltung:	zeitgemäß und funktional
Erhaltungszustand:	sehr gut
Zubehör:	Kellerabteil

3.2.2 Vergleichspreise

Innerhalb von Himberg konnten nur wenige geeignete Vergleichstransaktionen von Wohnungen in älteren Gebäuden erhoben werden. Auch in den umliegenden Gemeinden steht nur eine sehr geringe Anzahl geeigneter Vergleichstransaktionen zur Verfügung. Die vorhandene Datengrundlage ist daher für eine hinreichend belastbare unmittelbare Ableitung des Preisniveaus nicht ausreichend:

lfd.Nr.	KV-Datum	PLZ	Adresse	Top	Stockwerk	WNFl.	Terrasse	Balkon	Garten	gewicht. Fläche	Kaufpreis	Kaufpreis/m ² gew. Fläche	Anmerkung
1	12.12.2022	2325	Bahnstraße 8	16	RG	84,56 m ²				84,56 m ²	€ 230 000,00	€ 2 719,96	
2	29.09.2023	2325	Hauptstraße 48	2	EG	55,09 m ²	7,48 m ²			56,96 m ²	€ 180 000,00	€ 3 160,11	
3	10.03.2022	2325	Hauptstraße 48	7	EG	76,33 m ²	14,12 m ²		69,92 m ²	86,85 m ²	€ 256 729,00	€ 2 955,94	
4	14.03.2025	2325	Ostbahnstraße 24	1/2	EG	98,10 m ²	16,16 m ²		40,56 m ²	106,20 m ²	€ 332 000,00	€ 3 126,29	
5	27.03.2025	2325	Bahnstraße 7	7	RG	61,79 m ²		4,20 m ²		63,19 m ²	€ 93 000,00	€ 1 471,75	inkl. Stellplatz

Das für die Bewertung herangezogene Preisniveau wird daher aus den erzielten Kaufpreisen neu errichteter Eigentumswohnungen abgeleitet und unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Gebäudealters sowie des Bau- und Ausstattungsstandards entsprechend angepasst.

Mangels zeitnaher Transaktionen neu errichteter Eigentumswohnungen innerhalb der gegenständlichen Gemeinde werden hierfür Vergleichstransaktionen aus den umliegenden Gemeinden herangezogen. Berücksichtigt werden ausschließlich Erstverkäufe neu errichteter Eigentumswohnungen in Erdgeschoßlage durch Bauträger im Zeitraum 2023 bis 2026:

lfd.Nr.	KV-Datum	PLZ	Adresse	Top	Stockwerk	WNFL	Terrasse	Garten	Kaufpreis
1	05.08.2024	2326	Ing. Karl Strycek-Straße 2	11	EG	70,86 m²	16,01 m²	111,90 m²	€ 325 000,00
2	27.11.2024	2326	Ing. Karl Strycek-Straße 2	9	EG	80,57 m²	8,12 m²	112,60 m²	€ 372 000,00
3	16.06.2025	2326	Ing. Karl Strycek-Straße 2	4	EG	79,42 m²	14,91 m²	70,52 m²	€ 372 000,00
4	25.09.2025	2326	Ing. Karl Strycek-Straße 2	6	EG	96,83 m²	9,27 m²	129,90 m²	€ 447 000,00
5	21.01.2026	2326	Ing. Karl Strycek-Straße 2	10	EG	57,12 m²	24,22 m²	9,53 m²	€ 245 000,00
6	22.05.2024	2333	Achauerstraße 14	07.02	EG	57,85 m²	12,34 m²	104,13 m²	€ 321 900,00
7	02.07.2024	2333	Achauerstraße 14	01.03	EG	73,10 m²	12,50 m²	78,61 m²	€ 345 900,00
8	12.09.2024	2333	Achauerstraße 14	02.01	EG	75,06 m²	12,50 m²	75,05 m²	€ 367 900,00
9	19.09.2024	2333	Achauerstraße 14	07.01	EG	59,56 m²	12,50 m²	78,51 m²	€ 309 900,00
10	19.09.2024	2333	Achauerstraße 14	08.03	EG	87,34 m²	16,70 m²	136,24 m²	€ 499 900,00
11	30.10.2024	2333	Achauerstraße 14	01.04	EG	54,30 m²	12,50 m²	24,63 m²	€ 249 900,00
12	03.07.2025	2333	Achauerstraße 14	02.03	EG	61,30 m²	12,50 m²	89,65 m²	€ 289 900,00
13	03.07.2025	2333	Achauerstraße 14	08.01	EG	112,97 m²	13,85 m²	192,32 m²	€ 639 900,00
14	24.10.2024	2333	Achauerstraße 14	01.01	EG	51,30 m²	12,50 m²	63,53 m²	€ 239 900,00

Um eine bessere Vergleichbarkeit zu erzielen werden die Transaktionen angepasst.

3.2.3 Gewichtete Fläche

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

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

Es werden folgende Gewichtungen herangezogen:

Fläche	Gewichtung
Wohnnutzfläche	1
Balkon	1/3
Terrasse	1/4
Garten	1/10

3.2.4 Zeitliche Anpassung

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

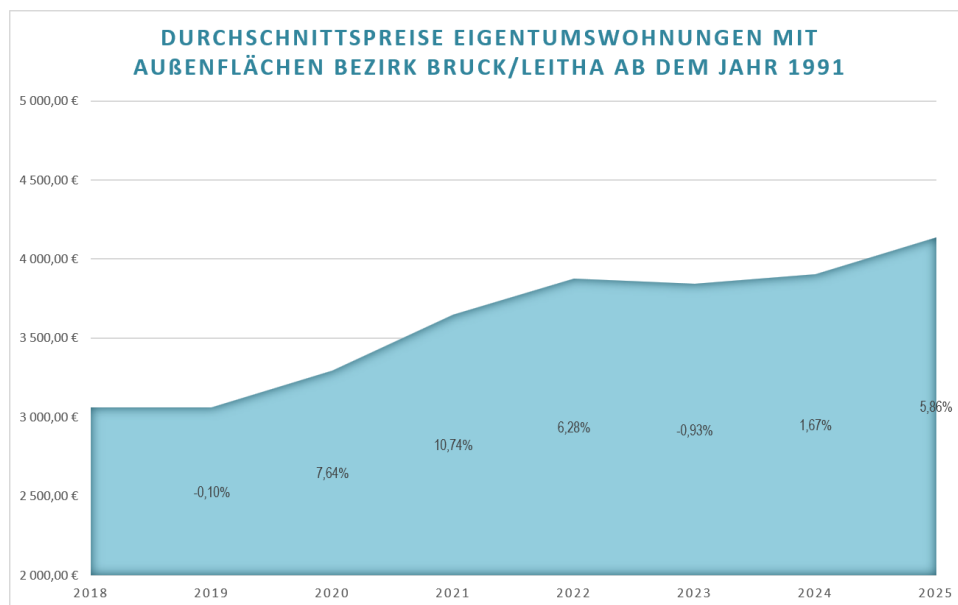


Abbildung 23: Preisentwicklung ETW, Bezirk Bruck/Leitha

Quelle: eigene Darstellung, Daten von Statistik Austria

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

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

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

3.2.4.1 Lageanpassung

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

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

3.2.4.2 Qualitative Anpassung

Die Vergleichspreise beziehen sich auf Wohnungen in neu errichteten Gebäuden. Die gegenständliche Wohnung wurde zwar umfassend saniert und weist einen sehr guten Ausstattungs- und Erhaltungszustand auf, befindet sich jedoch in einem bereits im Jahr 1997 errichteten Gebäude. Gegenüber einem Neubau bestehen daher insbesondere Unterschiede hinsichtlich der Gebäudestruktur, der Allgemeinteile, des technischen Gesamtzustandes sowie der Energieeffizienz.

Darüber hinaus handelt es sich bei der gegenständlichen Wohnung trotz der umfassenden Sanierung nicht um einen Erstbezug. Diese Unterschiede wirken sich auf die Zahlungsbereitschaft potenzieller Erwerber aus und werden durch einen Abschlag von 20 % berücksichtigt.

3.2.5 Eliminierung von Ausreißern

Die angepassten Werte werden im Hinblick auf mögliche Ausreißer anhand der einfachen Standardabweichung überprüft. Als Schwellenwerte dienen der Mittelwert zuzüglich bzw. abzüglich der einfachen Standardabweichung. Werte außerhalb dieses Intervalls werden als statistische Ausreißer betrachtet und in der weiteren Auswertung nicht berücksichtigt. Da die Wohnungen mit den laufenden Nummer 5, 6, 10 und außerhalb dieses Intervalls liegen, werden diese in der weiteren Berechnung nicht berücksichtigt.

3.2.6 Ableitung des Vergleichswertes

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten Anpassungen wird aus den verbleibenden angepassten Vergleichspreisen der Mittelwert gebildet. Daraus ergibt sich für das Bewertungsobjekt folgender Vergleichswert:

lfd.Nr.	KV-Datum	PLZ	Adresse	Top	Stockwerk	Kaufpreis/m² gew. Fläche	Anpassung KV-Zeitpunkt	zeitlich angepasst	lagespezif. Anpassung	qualitative Anpassung	angepasste Werte	bereinigte Werte
1	05.08.2024	2326	Ing. Karl Strycek-Straße 2	11	EG	€ 3 776,76	5,86%	€ 3 998,08	0,00%	-20,00%	€ 3 198,47	€ 3 198,47
2	27.11.2024	2326	Ing. Karl Strycek-Straße 2	9	EG	€ 3 963,35	5,86%	€ 4 195,60	0,00%	-20,00%	€ 3 356,48	€ 3 356,48
3	16.06.2025	2326	Ing. Karl Strycek-Straße 2	4	EG	€ 4 124,19	0,00%	€ 4 124,19	0,00%	-20,00%	€ 3 299,35	€ 3 299,35
4	25.09.2025	2326	Ing. Karl Strycek-Straße 2	6	EG	€ 3 986,18	0,00%	€ 3 986,18	0,00%	-20,00%	€ 3 188,94	€ 3 188,94
5	21.01.2026	2326	Ing. Karl Strycek-Straße 2	10	EG	€ 3 820,48	0,00%	€ 3 820,48	0,00%	-20,00%	~~€ 3 056,39~~	
6	22.05.2024	2333	Achauerstraße 14	07.02	EG	€ 4 511,69	5,86%	€ 4 776,07	-5,00%	-20,00%	~~€ 3 629,82~~	
7	02.07.2024	2333	Achauerstraße 14	01.03	EG	€ 4 113,65	5,86%	€ 4 354,71	-5,00%	-20,00%	€ 3 309,58	€ 3 309,58
8	12.09.2024	2333	Achauerstraße 14	02.01	EG	€ 4 293,38	5,86%	€ 4 544,98	-5,00%	-20,00%	€ 3 454,18	€ 3 454,18
9	19.09.2024	2333	Achauerstraße 14	07.01	EG	€ 4 393,50	5,86%	€ 4 650,96	-5,00%	-20,00%	€ 3 534,73	€ 3 534,73
10	19.09.2024	2333	Achauerstraße 14	08.03	EG	€ 4 754,66	5,86%	€ 5 033,28	-5,00%	-20,00%	~~€ 3 825,29~~	
11	30.10.2024	2333	Achauerstraße 14	01.04	EG	€ 4 172,79	5,86%	€ 4 417,31	-5,00%	-20,00%	€ 3 357,16	€ 3 357,16
12	03.07.2025	2333	Achauerstraße 14	02.03	EG	€ 3 950,13	0,00%	€ 3 950,13	-5,00%	-20,00%	~~€ 3 002,10~~	
13	03.07.2025	2333	Achauerstraße 14	08.01	EG	€ 4 716,78	0,00%	€ 4 716,78	-5,00%	-20,00%	€ 3 584,76	€ 3 584,76
14	24.10.2024	2333	Achauerstraße 14	01.01	EG	€ 3 947,15	5,86%	€ 4 178,46	-5,00%	-20,00%	€ 3 175,63	€ 3 175,63
Median											€ 3 333	€ 3 333
Arithmetisches Mittel											€ 3 355	€ 3 346
Arithmetisches Mittel, ger.											€ 3 300	
								Standardabweichung			231,1769	142,7990
								Varianzkoeffizient			0,06890	0,04268
								Intervallgrenze oben			3586,38	
								Intervallgrenze unten			3124,03	

daraus insgesamt ein objektspezifischer Nachteil, der durch einen Abschlag in Höhe von 10 % berücksichtigt wird.

3.2.8 Einbauküche

Da sich die herangezogenen Vergleichspreise auf Erstverkäufe neu errichteter Eigentumswohnungen durch Bauträger beziehen, ist der Wert einer Einbauküche darin nicht enthalten. Der Zeitwert der in der gegenständlichen Wohnung vorhandenen Einbauküche wird unter Berücksichtigung von Alter, Ausführung und Erhaltungszustand mit rd. € 3.000 geschätzt und dem ermittelten Vergleichswert hinzugerechnet.

3.3 VERKEHRSWERTERMITTLUNG W TOP 1 – BLNR 84

Unter Zugrundelegung des Vergleichswertansatzes und der Fläche des Bewertungsobjekts ergibt sich folgender Verkehrswert der Wohnung W top 1:

Wohnnutzfläche	40,86 m ²
Außenflächen	0,00 m ²
gewichtete Fläche W top 1	40,86 m ²
Vergleichswert je m ² gewichteter Fläche	3 300 €
objektspezifische Anpassung	-10,00%
Vergleichswert nach objektspezifischer Anpassung	2 970 €
Vergleichswert	121 354 €
zzgl. Einbauküche	3 000 €
Verkehrswert (gerundet)	124 000 €

Es ergibt sich somit ein Verkehrswert in Höhe von gerundet € 124.000,-.

Das Kellerabteil ist im Verkehrswert berücksichtigt.

3.4 WERTWERMITTUNG MITTELS VERGLEICHSWERTVERFAHREN BLNR 85

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um einen schlichten Miteigentumsanteil, mit dem aufgrund einer Benützungsregelung das ausschließliche Benützungsrecht am Garagenabstellplatz Nr. 5 verbunden ist. Für die Wertermittlung werden Vergleichstransaktionen von KFZ-Abstellplätzen herangezogen. Folgende geeignete Transaktionen innerhalb von Himberg konnten erhoben werden, wobei die Eliminierung von Ausreißern analog zur Wohnungsbewertung anhand der einfachen Standardabweichung erfolgt:

lfd.Nr.	TZ	KV-Datum	PLZ	Adresse	Top	Kaufpreis	angepasste Werte	bereinigte Werte
1	1619/2025	01.07.2025	2325	Wienerstraße 5	7	€ 13 000,00	€ 13 000,00	€ 13 000,00
2	1004/2025	14.03.2025	2325	Ostbahnstraße 24	9	€ 18 000,00	€ 18 000,00	€ 18 000,00
3	1654/2023	27.06.2023	2325	Grenzackergasse 8	V2.KG2	€ 20 000,00	€ 20 000,00	
4	275/2024	24.11.2023	2325	Grenzackergasse 10	V5.KG10	€ 14 130,00	€ 14 130,00	€ 14 130,00
5	1483/2026	01.04.2026	2325	Grenzackergasse 10	C8	€ 10 000,00	€ 10 000,00	
Median							€ 14 130	€ 14 130
Arithmetisches Mittel							€ 15 026	€ 15 043
Arithmetisches Mittel, ger.							€ 15 000	
Standardabweichung							3992,2901	2622,1429
Varianzkoeffizient							0,26569	0,17431
Intervallgrenze oben							19018,29	
Intervallgrenze unten							11033,71	

3.4.1 objektspezifische Anpassung

Im Unterschied zu den herangezogenen Vergleichsobjekten ist am gegenständlichen Garagenabstellplatz kein Wohnungseigentum begründet. Die ausschließliche Nutzung beruht vielmehr auf einer Benützungsregelung. Daraus ergeben sich gegenüber einem Wohnungseigentumsobjekt eine geringere rechtliche Absicherung und Marktgängigkeit. Dieser rechtliche und marktbezogene Nachteil wird durch einen Abschlag in Höhe von 20 % berücksichtigt.

3.1 VERKEHRSWERTERMITTLUNG BLNR 85

Unter Zugrundelegung des Vergleichswertansatzes ergibt sich folgender Verkehrswert:

Vergleichswert	15 000 €
objektspezifische Anpassung -20%	-3 000 €
Vergleichswert nach objektspezifischer Anpassung	12 000 €
Verkehrswert BLNr. 85 (gerundet)	12 000 €

Es ergibt sich somit ein Verkehrswert in Höhe von gerundet € 12.000,-.

4 ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert des Anteils BLNr. 84 (40/969 Anteile) verbunden mit Wohnungseigentum an W top 1 der Liegenschaft EZ 355, KG 05207 Himberg, Adresse 2325 Himberg, Bahnstraße 7 ident Hintere Ortsstraße 53, beträgt zum Bewertungsstichtag 24.08.2026 unter Berücksichtigung der im Befund dargestellten Umstände sowie eines bestandsfreien Zustandes gerundet:

EUR 124.000.-

(in Worten Euro einhundertvierundzwanzigtausend)

Der Verkehrswert des Miteigentumsanteiles BLNr. 85 (13/969 Anteile) der Liegenschaft EZ 355, KG 05207 Himberg, Adresse 2325 Himberg, Bahnstraße 7 ident Hintere Ortsstraße 53, beträgt zum Bewertungsstichtag 24.08.2026 unter Berücksichtigung der im Befund dargestellten Umstände sowie eines bestandsfreien Zustandes gerundet:

EUR 12.000.-

(in Worten Euro zwölftausend)

07. September 2026

Der allgemein beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

DIPL. ING.(FH) NORBERT SUPANZ, MBA

5 ANLAGEN

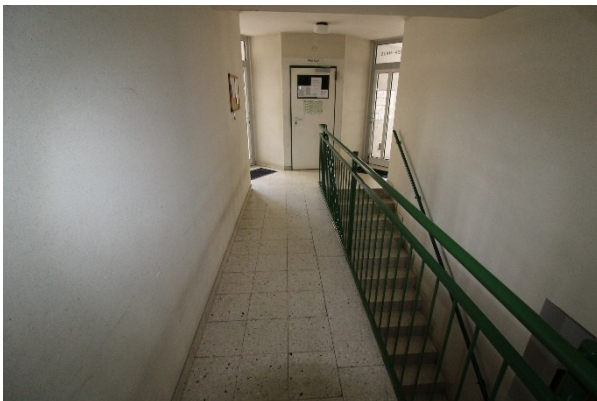
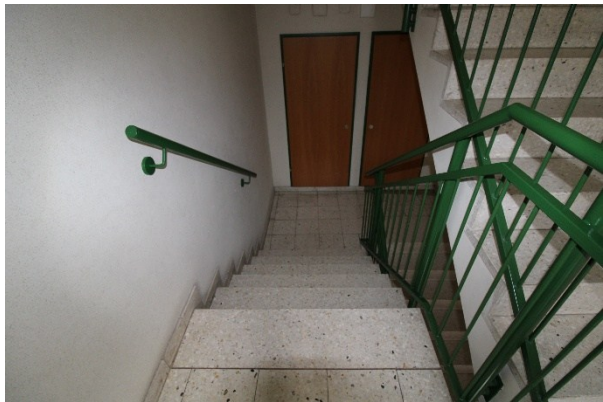
5.1 FOTODOKUMENTATION

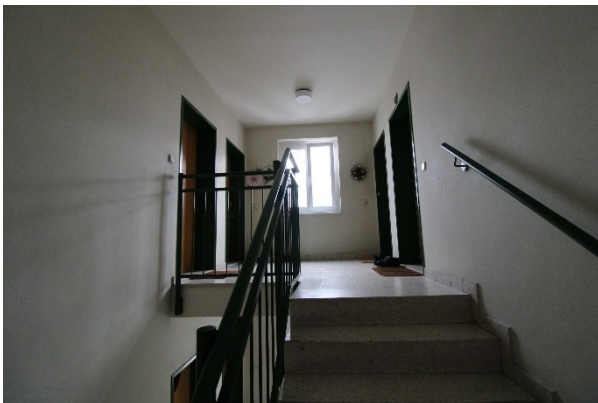
5.1.1 Außenfotos





5.1.2 Allgemeinflächen





5.2 MONATLICHE VORSCHREIBUNG AB 01/2026

5.2.1 Top 1



Abs.: J.u.E. Wild Immobilienreuhänder GmbH
Lainsitzstraße 14, 3950 Dietmanns-Gmünd

Firma
Loibes Immobilien Holding GmbH
Sternegasse 3/2/6
1010 Wien

01.01.2026

Dauerrechnung Nr. 2026/1

Im Namen der(s) Liegenschaftseigentümer(s)

WEG Bahnstraße 7, Himberg, p.A. J.u.E. Wild Immobilienreuhänder GmbH, Lainsitzstraße 14, 3950 Dietmanns-Gmünd
UID: ATU58989269

BESTANDNEHMER	Loibes Immobilien Holding GmbH Bahnstraße 7 2325 Himberg	OBJEKT	Bahnstraße 7 2325 Himberg
ZAHLUNGSART	Einzug	TOP	1
KUNDENNR.	67369 - 2000012	OBJEKTNR.	23202
IHRE BANK	Oberbank AG AT16 1500 0004 6123 4338	OBJEKT BANK	BANK AUSTRIA AG AT93 1200 0528 5300 2315 / BKAUATWW

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend übermitteln wir Ihnen die neue monatliche Vorschreibung ab inkl. 1/2026 Rechnung Nr. 2026/1 für Ihre Einheit in Bahnstraße 7, 2325 Himberg, Top 1.

Position	Netto	USt %	USt-Betrag	Brutto
Rücklage	43,62	0	0,00	43,62
Betriebskosten	115,56	10	11,56	127,12
Heizung Konto al.	58,92	20	11,78	70,70
Gesamt	218,10		23,34	241,44

Der zu zahlende Bruttobetrag wird monatlich im Vorhinein bis 5. eines jeden Monats von Ihrem Bankkonto **BIC: OBKLAT2L, IBAN: AT161500000461234338** unter der Mandatsreferenz **40-23202-2000012** und der Creditor ID **AT40ZZZ00000010080** eingezogen.

Diese Rechnung gilt ab inkl. 1/2026 als Dauerrechnung im Sinne des UStG und gilt bis zum Ergehen einer neuen Vorschreibung beziehungsweise bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Mit freundlichen Grüßen

J. u. E. Wild Immobilienreuhänder GmbH

5.2.2 Garagenstellplatz



Abs.: J.u.E. Wild Immobilientreuhänder GmbH
Lainsitzstraße 14, 3950 Dietmanns-Gmünd

Firma
LOIBES Immobilien Holding GmbH
Bahnstraße 7/Gar.13
2325 Himberg

01.01.2026

Dauerrechnung Nr. 2026/12

Im Namen der(s) Liegenschaftseigentümer(s)

WEG Bahnstraße 7, Himberg, p.A. J.u.E. Wild Immobilientreuhänder GmbH, Lainsitzstraße 14, 3950 Dietmanns-Gmünd

UID: ATU58989269

BESTANDNEHMER	LOIBES Immobilien Holding GmbH Bahnstraße 7 2325 Himberg	OBJEKT	Bahnstraße 7 2325 Himberg
ZAHLUNGSART	Einzug	TOP	Gar.13
KUNDENNR.	92034 - 2001131	OBJEKTNR.	23202
IHRE BANK	Oberbank AG AT16 1500 0004 6123 4338	OBJEKT BANK	BANK AUSTRIA AG AT93 1200 0528 5300 2315 / BKAUATWW

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend übermitteln wir Ihnen die neue monatliche Vorschreibung ab inkl. 1/2026 Rechnung Nr. 2026/12 für Ihre Einheit in Bahnstraße 7, 2325 Himberg, Top Gar.13.

Position	Netto	USt %	USt-Betrag	Brutto
Betriebskosten Akonto Gar.	6,00	20	1,20	7,20
Gesamt	6,00		1,20	7,20

Der zu zahlende Bruttobetrag wird monatlich im Vorhinein bis 5. eines jeden Monats von Ihrem Bankkonto **BIC: OBKLAT2L, IBAN: AT161500000461234338** unter der Mandatsreferenz **40-23202-2001131** und der Creditor ID **AT40ZZZ00000010080** eingezogen.

Diese Rechnung gilt ab inkl. 1/2026 als Dauerrechnung im Sinne des UStG und gilt bis zum Ergehen einer neuen Vorschreibung beziehungsweise bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Mit freundlichen Grüßen

J. u. E. Wild Immobilientreuhänder GmbH

J. u. E. Wild Immobilientreuhänder GmbH

Lainsitzstraße 14, 3950 Dietmanns
T 02852/8288 F-216

Kolonitzplatz 6/3, 1030 Wien
T 01/6163277 F-216

FN:33536v
HG Wien

DVR: 409252
UID: ATU59144508

office@immobilienwild.at
www.immobilienwild.at

5.3 VORAUSSCHAU 2026



Abs.: J.u.E. Wild Immobilienreuhänder GmbH
Lainsitzstraße 14, 3950 Dietmanns-Gmünd

Firma
LOIBES Immobilien Holding GmbH
Bahnstraße 7/Gar.13
2325 Himberg

Vorausschau Ihre neue Vorschreibung ab 1. Jänner 2026 für 2325 Himberg, Bahnstraße 7

Wien, Dezember 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten uns auf diesem Wege für die gute Zusammenarbeit bedanken.

Beiliegend dürfen wir Ihnen die Vorschreibung ab 01. Jänner 2026 senden und über die in absehbarer Zeit notwendigen, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungsarbeiten informieren.

Vorschreibung ab 01/2026

Wir haben eine detaillierte Vorausschau auf die notwendigen Tätigkeiten und die damit verbundene Kostengebarung für Ihr Objekt für 2026 vorgenommen. Die monatlichen Vorschreibungen wurden entsprechend dieser Kalkulation gegebenenfalls angepasst.

Die allgemeine Preissteigerung (Inflation) lag zuletzt im Vergleich zum Vorjahr bei 4,0%.
Bei der Kalkulation der Betriebskosten-Positionen haben wir dies entsprechend berücksichtigt.

Die neuen Vorschreibungen setzen sich im Vergleich zum aktuellen Jahr für das **gesamte Objekt** nachfolgend zusammen, die Vorschreibung für Ihre Einheit entnehmen Sie der beiliegenden Rechnung:

Monatliche Vorschreibungsposition	Verteilung	Jahr 2026		Jahr 2025	
Gesamtobjekt					
Rücklage	RKS	EUR	886,51	EUR	831,59
Betriebskosten	BKW	EUR	2.348,80	EUR	2.348,80
Heizung Akonto al.	HKA	EUR	1.197,61	EUR	1.197,61
Betriebskosten Akonto Gar.	BKA	EUR	72,00	EUR	72,00

Rücklage

Wir möchten Sie darüber informieren, dass die gesetzliche Mindestrücklage ab Jänner 2026 von € 1,06/m² auf € 1,13/m² steigt.

Im kommenden Jahr sind derzeit keine konkreten, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungs- bzw. Verbesserungsmaßnahmen beschlossen.

Den Rücklagenstand per November 2025 dürfen wir wie folgt bekannt geben:

Rücklage	Stand per Nov. 2025	
Rücklage allgemein	EUR	47.527,92
GESAMT	EUR	47.527,92

Softwareumstellung Wild Immobilien App

Um die Benutzerfreundlichkeit und Kommunikation für die Nutzer weiter zu verbessern, erfolgt Anfang des Jahres 2026 bei der Wild Immobilien App eine Softwareumstellung. Aufgrund dieser Umstellung ist die App ab Jänner 2026 leider nicht verfügbar. Die neue Software kann voraussichtlich ab März 2026 genutzt werden. Sie erhalten diesbezüglich zeitgerecht nähere Informationen.

Eingeschränkte Bürozeiten

Bitte beachten Sie, dass im Zeitraum von **23.12.2025** bis **06.01.2026** das Büro geschlossen bleiben wird. In dringenden Schadensfällen können Sie uns auf unserem Notruftelefon unter **0664/191 33 92** erreichen.

Ab **07.01.2026** sind wir zu den gewohnten Büroöffnungszeiten wieder für Sie da!

Wir wünschen Ihnen und Ihren Familien ein besinnliches Weihnachtsfest, alles Gute und viel Erfolg für das neue Kalenderjahr. Wir freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit.

Mit freundlichen Grüßen
J. u. E. Wild Immobilienreuhänder GmbH

5.4 BETRIEBSKOSTEN- UND RÜCKLAGENABRECHNUNG

5.4.1 Top 1



Abs.: J.u.E. Wild Immobilienreuhänder GmbH

Firma
Loibes Immobilien Holding GmbH
Loibes 22
3812 Groß Siegharts

Ihr Ansprechpartner
Buchhaltung: Gabriela Scherzer
Telefon: 06608288022
E-Mail: gs@immobilienwild.at

18.03.2026

Abrechnung der Betriebskosten

Objekt: Bahnstraße 7, 2325 Himberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir dürfen Ihnen anbei Ihre **Abrechnung der Betriebskosten** von **01.01.2025** bis **31.12.2025** übermitteln.
Nachfolgend finden Sie eine detaillierte Übersicht über die entstandenen Kosten und die verrechneten
Akontierungsbeträge sowie die dazugehörige Rechnung.

Das Gesamtergebnis der Abrechnung ergibt inkl. Umsatzsteuer eine **Nachzahlung** in Höhe von

EUR 40,32

Die aus der Abrechnung resultierende Nachzahlung wird bei der übernächsten Lastschrift der Monats-
Vorschreibung berücksichtigt.

Wir bedanken uns für das entgegengebrachte Vertrauen und freuen uns weiterhin auf eine gute
Zusammenarbeit.

Mit freundlichen Grüßen

J. u. E. Wild Immobilienreuhänder GmbH

Objekt: 40/23202/12/67369/Abrechnung von 01.01.2025 bis 31.12.2025

Seite 1 von 6

J. u. E. Wild Immobilienreuhänder GmbH

Lainsitzstraße 14, 3950 Dietmanns
T 02852/8288 F-216

Kolonitzplatz 6/3, 1030 Wien
T 01/6163277 F-216

FN:33536v
HG Wien

DVR: 409252
UID: ATU59144508

office@immobilienwild.at
www.immobilienwild.at

Firma
Loibes Immobilien Holding GmbH
Loibes 22
3812 Groß Siegharts



Rechnung Nr. 2026/32

18.03.2026

Im Namen der(s) Liegenschaftseigentümer(s)

WEG Bahnstraße 7, Himberg, Bahnstraße 7, 2325 Himberg b. Wien, ATU58989269

BESTANDNEHMER	Loibes Immobilien Holding GmbH Bahnstraße 7 2325 Himberg	OBJEKT	Bahnstraße 7 2325 Himberg
ZAHLUNGSART	Einzug	TOP	1
KUNDENNR.	67369 - 2000012	OBJEKTNR.	23202
IHRE BANK	Oberbank AG AT16 1500 0004 6123 4338	OBJEKT BANK	BANK AUSTRIA AG AT93 1200 0528 5300 2315 / BKAUATWW

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend übermitteln wir Ihnen die Rechnung zur Betriebskostenabrechnung des Vorjahres lt. Beilage Nr. 2026/32 für Ihre Einheit(en) in 2325 Himberg, Bahnstraße 7.

POSITION	Netto	USt %	USt- Betrag	Brutto
Abrg. Warmwasser	346,58	10	34,66	381,24
Abrg. Heizung	-232,69	20	-46,54	-279,23
Rücklage UA	0,00	0	0,00	0,00
Abrg. Betriebskosten	-56,08	10	-5,61	-61,69
NACHZAHLUNG GESAMT	57,81		-17,49	40,32

Mit freundlichen Grüßen

Objekt: 40/23202/12/67369/Abrechnung von 01.01.2025 bis 31.12.2025

Seite 2 von 6

J. u. E. Wild Immobilienreuhänder GmbH

Lainsitzstraße 14, 3950 Dietmanns
T 02852/8288 F-216

Kolonitzplatz 6/3, 1030 Wien
T 01/6163277 F-216

FN:33536v
HG Wien

DVR: 409252
UID: ATU59144508

office@immobilienwild.at
www.immobilienvild.at

BESTANDNEHMER	Loibes Immobilien Holding GmbH Bahnstraße 7 2325 Himberg	OBJEKT	Bahnstraße 7 2325 Himberg
ZAHLUNGSART	Einzug	TOP	1
KUNDENNR.	67369 - 2000012	OBJEKTNR.	23202
IHRE BANK	Oberbank AG AT16 1500 0004 6123 4338	OBJEKTIBANK	BANK AUSTRIA AG AT93 1200 0528 5300 2315 / BKAUATWW

VERTEILUNGSSCHLÜSSEL	Gesamt (Schlüssel)	Ihr Anteil (Schlüssel)	
Rücklage	813,00	40,00	.
Betriebskosten Wohnung	813,00	40,00	NW

KOSTENAUFSTELLUNG - DETAILÜBERSICHT		Schlüssel		Gesamt (EURO)	Ihr Anteil (EURO)	
		Ihr Anteil	Gesamt			
BETRIEBSKOSTEN allg.						
501000	BK-Grundsteuer	40,00	813,00	-1.293,96	-63,66	EUR
501100	BK-Gebrauchsabgabe	40,00	813,00	-155,40	-7,65	EUR
502000	BK-Wasser	40,00	813,00	-2.403,25	-118,24	EUR
502010	BK-Miete/Wartung für Geräte	40,00	813,00	-933,53	-45,93	EUR
Heizung/Warmwasser						
502400	BK-Wasseraufbereitungsanlage	40,00	813,00	-556,36	-27,37	EUR
502100	BK-Kanal	40,00	813,00	-4.563,00	-224,50	EUR
503000	BK-Müll	40,00	813,00	-1.972,80	-97,06	EUR
503100	BK-Müll - Seuchenvorsorgeabgabe	40,00	813,00	-85,40	-4,20	EUR
504000	BK-Strom	40,00	813,00	-1.980,73	-97,45	EUR
505100	BK-Hausbetreuung - Reinigung	40,00	813,00	-3.315,80	-163,14	EUR
505200	BK-Hausbetreuung - Winterdienst	40,00	813,00	-825,61	-40,62	EUR
506000	BK-Verwaltungshonorar	40,00	813,00	-4.115,76	-202,50	EUR
507000	BK-Versicherung	40,00	813,00	-3.123,88	-153,70	EUR
508200	BK-Gutachter - B1300	40,00	813,00	-570,00	-28,04	EUR
510000	BK-Hausbesorger	40,00	813,00	-500,00	-24,60	EUR
554100	BK-Brandschutz - Feuerlöscher	40,00	813,00	-86,40	-4,25	EUR
569100	BK-Sonst. techn. Anlagen - Div. Wartungen	40,00	813,00	-273,30	-13,45	EUR
588000	BK-Sonstige - Bankspesen	40,00	813,00	-290,11	-14,27	EUR
				-27.045,29	-1.330,64	EUR

VORSCHREIBUNG

Betriebskosten					1.386,72	EUR
					1.386,72	EUR

ERGEBNIS BETRIEBSKOSTEN allg.					56,08	EUR
--------------------------------------	--	--	--	--	--------------	------------

HEIZUNG

Abrg. Heizkosten				-7.946,17	-474,35	EUR
				-7.946,17	-474,35	EUR

VORSCHREIBUNG

Heizung Akonto al.					707,04	EUR
					707,04	EUR

ERGEBNIS HEIZUNG					232,69	EUR
-------------------------	--	--	--	--	---------------	------------

WARMWASSER

Abrg. Warmwasser				-5.284,97	-346,58	EUR
				-5.284,97	-346,58	EUR

ERGEBNIS WARMWASSER					-346,58	EUR
----------------------------	--	--	--	--	----------------	------------

UMSATZSTEUER VOM AUFWAND

Rücklage / Ihr Anteil						
790000	RL-Ausgaben Instandhaltung			-57.580,58	-2.832,99	
Rücklage / Ihr Anteil						
	Umsatzsteuer 10% von -2832,99			-2.832,99	-283,30	
				-2.832,99	-283,30	

Umsatzsteuer vom Aufwand gesamt					-283,30	EUR
--	--	--	--	--	----------------	------------

Objekt: 40/23202/12/67369/Abrechnung von 01.01.2025 bis 31.12.2025

Seite 3 von 6

J. u. E. Wild Immobilienrethändler GmbH

Lainsitzstraße 14, 3950 Dietmanns
T 02852/8288 F-216

Kolonitzplatz 6/3, 1030 Wien
T 01/6163277 F-216

FN:33536v
HG Wien

DVR: 409252
UID: ATU59144508

office@immobilienwild.at
www.immobilienwild.at

KOSTENAUFSTELLUNG - DETAILÜBERSICHT	Schlüssel		Gesamt (EURO)	Ihr Anteil (EURO)
	Ihr Anteil	Gesamt		
davon aus Rücklage entnommen			283,30	EUR
ZUSAMMENFASSUNG				
Guthaben Betriebskosten netto			56,08	EUR
Umsatzsteuer 10%			5,61	EUR
Guthaben Betriebskosten inkl. USt			61,69	EUR
Guthaben Heizung netto			232,69	EUR
Umsatzsteuer 20%			46,54	EUR
Guthaben Heizung inkl. USt			279,23	EUR
Nachzahlung Warmwasser netto			-346,58	EUR
Umsatzsteuer 10%			-34,66	EUR
Nachzahlung Warmwasser inkl. USt			-381,24	EUR
NACHZAHLUNG GESAMT inkl. USt			-40,32	EUR

Objekt: 40/23202/12/67369/Abrechnung von 01.01.2025 bis 31.12.2025

Seite 4 von 6

J. u. E. Wild Immobilienreuhänder GmbH

Lainsitzstraße 14, 3950 Dietmanns
T 02852/8288 F-216

Kolonitzplatz 6/3, 1030 Wien
T 01/6163277 F-216

FN:33536v
HG Wien

DVR: 409252
UID: ATU59144508

office@immobilienwild.at
www.immobilienvild.at

RÜCKLAGENABRECHNUNG

für den Zeitraum von 01.01.2025 bis 31.12.2025
Objekt Bahnstraße 7, A-2325 Himberg

BEZEICHNUNG	BETRAG €
RÜCKLAGE	
RÜCKLAGENSTAND PER 1.1.	33.644,08
ZUGANG REPARATURRÜCKLAGE	
603000 Einnahmen Rücklage	9.979,08
603090 Einnahmen Rücklage Sanierung	68.075,00
EINNAHMEN	78.054,08
604000 RL-Einnahmen UA	-0,01
SONSTIGE EINNAHMEN/ Ust vom Aufwand Vorjahr	-0,01
ABGANG REPARATURRÜCKLAGE	
790000 RL-Ausgaben Instandhaltung	
4794 20.04.2025 Montage TS GEZZE für 2 Brandschutztüren	Radojkovic Novica Schlosserei Rono -850,00
3975 23.04.2025 1.TR Dachflächenfenstertausch	Eschelmüller H. - Dachdeckerei -20.000,00
7145 02.06.2025 Terrasse im Abflussbereich öffnen, reinigen u.abdichten	Reindl Spenglerei Andreas -720,00
6448 06.06.2025 2. TR Dachflächenfenstertausch	Eschelmüller H. - Dachdeckerei -30.148,00
8215 12.07.2025 SR Dachflächenfenstertausch	Eschelmüller H. - Dachdeckerei -4.231,20
14911 18.11.2025 Bauverwaltungshonorar: Dachflächenfenstertausch	Hausverwaltung Wild -1.631,38
790000 Summe RL-Ausgaben Instandhaltung	-57.580,58
AUSGABEN	-57.580,58
UMSATZSTEUER VOM AUFWAND	-5.758,06
ZUGANG (+) / ABGANG (-) lfd. Jahr	14.715,43
RÜCKLAGENSTAND per 31.12.	48.359,51

Objekt: 40/23202/12/67369/Abrechnung von 01.01.2025 bis 31.12.2025

Seite 5 von 6

J. u. E. Wild Immobilienverwalter GmbH

Lainsitzstraße 14, 3950 Dietmanns
T 02852/8288 F-216

Kolonitzplatz 6/3, 1030 Wien
T 01/6163277 F-216

FN:33536v
HG Wien

DVR: 409252
UID: ATU59144508

office@immobilienwild.at
www.immobilienvild.at

5.4.2 Garagenstellplatz



Abs.: J.u.E. Wild Immobilientreuhänder GmbH

Firma
LOIBES Immobilien Holding GmbH
Bahnstraße 7/Gar.13
2325 Himberg

Ihr Ansprechpartner
Buchhaltung: Gabriela Scherzer
Telefon: 06608288022
E-Mail: gs@immobilienwild.at

18.03.2026

Abrechnung der Betriebskosten

Objekt: Bahnstraße 7, 2325 Himberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir dürfen Ihnen anbei Ihre **Abrechnung der Betriebskosten** von **01.01.2025** bis **31.12.2025** übermitteln.
Nachfolgend finden Sie eine detaillierte Übersicht über die entstandenen Kosten und die verrechneten
Akontierungsbeträge sowie die dazugehörige Rechnung.

Das Gesamtergebnis der Abrechnung ergibt inkl. Umsatzsteuer ein **Guthaben** in Höhe von

EUR -69,19

Das aus der Abrechnung resultierende Guthaben wird bei der übernächsten Lastschrift der Monats-
Vorschreibung berücksichtigt.

Wir bedanken uns für das entgegengebrachte Vertrauen und freuen uns weiterhin auf eine gute
Zusammenarbeit.

Mit freundlichen Grüßen

J. u. E. Wild Immobilientreuhänder GmbH

Objekt: 40/23202/1130/92034/Abrechnung von 01.01.2025 bis 31.12.2025

Seite 1 von 4

J. u. E. Wild Immobilientreuhänder GmbH

Lainsitzstraße 14, 3950 Dietmanns
T 02852/8288 F-216

Kolonitzplatz 6/3, 1030 Wien
T 01/6163277 F-216

FN:33536v
HG Wien

DVR: 409252
UID: ATU59144508

office@immobilienwild.at
www.immobilienwild.at



Firma
LOIBES Immobilien Holding GmbH
Bahnstraße 7/Gar.13
2325 Himberg

Gutschrift 2026/45

18.03.2026

Im Namen der(s) Liegenschaftseigentümer(s)

WEG Bahnstraße 7, Himberg, Bahnstraße 7, 2325 Himberg b. Wien, ATU58989269

BESTANDNEHMER	LOIBES Immobilien Holding GmbH Bahnstraße 7 2325 Himberg	OBJEKT	Bahnstraße 7 2325 Himberg
ZAHLUNGSART	Einzug	TOP	Gar.13
KUNDENNR.	92034 - 2001131	OBJEKTNR.	23202
IHRE BANK	Oberbank AG AT16 1500 0004 6123 4338	OBJEKT BANK	BANK AUSTRIA AG AT93 1200 0528 5300 2315 / BKAUATWW

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend übermitteln wir Ihnen die Rechnung zur Betriebskostenabrechnung des Vorjahres lt. Beilage Nr. 2026/45 für Ihre Einheit(en) in 2325 Himberg, Bahnstraße 7.

POSITION	Netto	Ust %	Ust- Betrag	Brutto
Abrg. Betriebskosten Ga	-57,66	20	-11,53	-69,19
GUTHABEN GESAMT	-57,66		-11,53	-69,19

Mit freundlichen Grüßen

Objekt: 40/23202/1130/92034/Abrechnung von 01.01.2025 bis 31.12.2025

Seite 2 von 4

J. u. E. Wild Immobilienreuhänder GmbH

Lainitzstraße 14, 3950 Dietmanns
T 02852/8288 F-216

Kolonitzplatz 6/3, 1030 Wien
T 01/6163277 F-216

FN:33536v
HG Wien

DVR: 409252
UID: ATU59144508

office@immobilienwild.at
www.immobilienvild.at

BESTANDNEHMER	LOIBES Immobilien Holding GmbH Bahnstraße 7 2325 Himberg	OBJEKT	Bahnstraße 7 2325 Himberg
ZAHLUNGSART	Einzug	TOP	Gar.13
KUNDENNR.	92034 - 2001131	OBJEKTNR.	23202
IHRE BANK	Oberbank AG AT16 1500 0004 6123 4338	OBJEKT BANK	BANK AUSTRIA AG AT93 1200 0528 5300 2315 / BKAUATWW

VERTEILUNGSSCHLÜSSEL	Gesamt (Schlüssel)	Ihr Anteil (Schlüssel)	
Betriebskosten Abstellplätze	156,00	13,00	NW

KOSTENAUFSTELLUNG - DETAILÜBERSICHT	Schlüssel		Gesamt (EURO)	Ihr Anteil (EURO)	
	Ihr Anteil	Gesamt			
GARAGEN/ABSTELLPLÄTZE					
590200 BK-Garagen - Bezogene Kosten (Strom,)	13,00	156,00	-172,10	-14,34	EUR
			-172,10	-14,34	EUR
VORSCHREIBUNG					
Betriebskosten Akonto Gar.				72,00	EUR
				72,00	EUR

ERGEBNIS GARAGEN/ABSTELLPLÄTZE	57,66	EUR
---------------------------------------	--------------	------------

ZUSAMMENFASSUNG

Guthaben Garagen/Abstellplätze netto	57,66	EUR
Umsatzsteuer 20%	11,53	EUR
Guthaben Garagen/Abstellplätze inkl. USt	69,19	EUR
GUTHABEN GESAMT inkl. USt	69,19	EUR

Objekt: 40/23202/1130/92034/Abrechnung von 01.01.2025 bis 31.12.2025

Seite 3 von 4

J. u. E. Wild Immobilienreuhänder GmbH

Lainsitzstraße 14, 3950 Dietmanns
T 02852/8288 F-216

Kolonitzplatz 6/3, 1030 Wien
T 01/6163277 F-216

FN:33536v
HG Wien

DVR: 409252
UID: ATU59144508

office@immobilienwild.at
www.immobilienvild.at

5.5 PROTOKOLL DER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

Wien, 18. März 2026
Sachbearbeiterin Johanna Reutterer
T 066488223751
jr@immobilienwild.at

Objekt: Bahnstraße 7, 2325 Himberg
Betreff: Protokoll der Eigentümerversammlung

WANN: am 05.02.2026 um 18:00 Uhr

WO: "Volkshaus Himberg" – Erdbeerpromenade 21, 2325 Himberg

ANWESENDE PERSONEN LT. ANWESENHEITSLISTE (kann im Bedarfsfall angefordert werden) Die Anwesenheit betrug 689 von 969 Anteilen, dies entspricht 71,10%. Es wurden im Rahmen der Eigentümerversammlung keine Beschlüsse gefasst.

FÜR DIE HAUSVERWALTUNG: Hr. Haider

Folgende Punkte wurden mit den anwesenden Wohnungseigentümern besprochen:

1) Bericht der Hausverwaltung

Herr Haider begrüßt die anwesenden Wohnungseigentümer und erläutert den weiteren Ablauf der Eigentümerversammlung.

Der Rücklagenstand per 06.03.2026 beträgt € 11.087. Hier wurde die Abrechnung der Sondervorschreibung bereits berücksichtigt.

2) Allfälliges

Fenstertausch

Der zuletzt durchgeführte Fenstertausch konnte nun abgeschlossen werden. Die Schlussrechnung der Fa. Sinik beträgt 69.548,06 € netto. Die Arbeiten wurden von der Hausverwaltung augenscheinlich kontrolliert und es konnte keine Ausführungsfehler festgestellt werden. Die Erhöhung der Kosten für den Fenstertausch ergeben sich aus der Tatsache, dass zum einen die Kellerfenster in den ursprünglichen Angeboten nicht enthalten waren und zum anderen, dass im Zuge der Naturmaßnahme festgestellt wurde, dass bei die WC-Fenster anders ausgeführt werden müssen als im Angebot angenommen.

Weiters wurde von der Hausverwaltung bei der KPC die Bundesförderung für den

Fenstertausch angesucht. Hier gibt es aktuell noch keine weiteren Informationen. Es wird vereinbart, dass sobald hier eine Förderzusage inkl. genauer Höhe vorliegt, diese Information an alle Miteigentümer übermittelt werden soll. In diesem Zuge soll abgestimmt werden ob die Förderung in der Rücklage verbleiben soll oder anteilmäßig ausbezahlt werden soll.

Energieausweis

Im Zuge des Förderansuchens wurde festgestellt, dass der bestehende Energieausweis nicht den üblichen Standards entspricht und auch wesentliche, gebäuderelevante Details nicht enthält. Da das Ansuchen der Förderung sehr zeitkritisch war und der Energieausweis hierzu gebraucht wurde, wurde von Herrn Grubmüller und Herrn Ayub zwischen den Feiertagen ein neuer Energieausweis eingeholt. Der neue Energieausweisersteller hat zusätzlich eine Liste an Punkten übermittelt, welche beim ursprünglichen Energieausweis nicht korrekt waren. Diese wurden an den alten Energieausweisersteller mit der Bitte um Stellungnahme weitergeleitet. Dieser bestreitet hier Fehler gemacht zu haben. Mit den Anwesenden wird vereinbart, dass die Kosten für den alten Energieausweis rückgefordert werden sollen. Zusätzlich soll beobachtet werden ob der fehlerhafte Energieausweis Auswirkungen auf die Förderung hat. Sollte dies der Fall sein, müssen mögliche Schadenersatzforderungen geprüft werden.

Reklamation [REDACTED] - Dachflächenfenster

[REDACTED] klagt seit Tausch der Dachflächenfenster laufend über Wassereintritte. Dies wird von der Hausverwaltung umgehend bei der ausführenden Firma reklamiert. Sollte hier keine zufriedenstellende Lösung gefunden werden können, wird eine externe Firma mit der Behebung des Schadens beauftragt.

Sprechanlage

Bekanntlich ist die bestehende Gegensprechanlage teilweise defekt. Es wurden nun Angebote von einer Himberger Elektrofirma und Wiener Elektrofirmen eingeholt. Aktuell ist das Angebot einer der Wiener Firmen um ca. 500€ billiger. Es wird vereinbart, dass mit der Himberger Firma nochmals nachverhandelt wird und Herr Grubmüller die Information an die Hausverwaltung weitergibt welche Firma beauftragt werden soll.

Fassade hintere Ortsstraße

Es wird darüber gesprochen, dass die vor ca. 10 Jahren sanierte Fassade bereits Risse aufweist. Hier soll geprüft werden ob etwaige Gewährleistungsansprüche (versteckter Mangel) bestehen. Dies wird von der Hausverwaltung in Absprache mit Herrn Grubmüller gemacht.

Schadenfall Winterdienst Nachbarliegenschaft

Der Winterdienst der Nachbarliegenschaft ist auf die Hausfassade angefahren und hat dabei sowohl die Fassade, als auch ein Kellerfenster/Außenfensterbrett beschädigt. Nachdem Frau Grubmüller den entsprechenden Arbeiter damit konfrontiert hat, hat dieser den Schaden bei der Hausverwaltung gemeldet. Wir sind seitdem in Kontakt mit der Versicherung der Firma und hatten bereits die Angebote zur Sanierung eingereicht.

Aus unersichtlichem Grund hat der betreffende Mitarbeiter nun jedoch der Versicherung mitgeteilt, dass er nicht für den Schaden verantwortlich ist. Aus diesem Grund sind wir aktuell im Austausch mit der Versicherung. Da der Mitarbeiter den Vorfall jedoch schon einmal zugegeben hat, gehen wir davon aus, dass der Schaden bald erledigt werden kann.

Außerdem wird vereinbart, dass die Hausverwaltung der Fa. Zvachula ein Schreiben schickt, mit der Information, dass bereits mehrmals kleinere Schäden an der Fassade aufgetreten sind und diese mutmaßlich auch durch deren Mitarbeiter verursacht wurden. Aus diesem Grund wird gebeten, den Gehsteig vor der Liegenschaft nicht mehr mit dem Schneeräumfahrzeug zu befahren.

Schaden

Betreffend den Schaden bei [REDACTED] mit der Sanierung beauftragt, da die Erstbesichtigung erst stattfindet, sind hier keine weiteren Informationen bekannt.

Lagerungen Autoreifen in der Garage

Die Lagerung von Autoreifen in der Garage bzw. in Garagenabteilen ist aus brandschutztechnischen Gründen nicht gestattet. Es wird daher ersucht, gelagerte Autoreifen zu entfernen und künftig von einer Lagerung abzusehen.

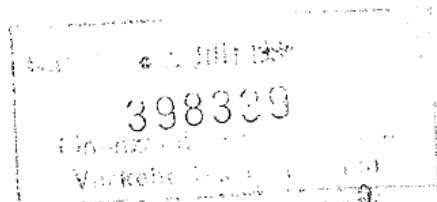
Die Hausverwaltung bedankt sich bei allen Anwesenden für deren Kommen.



Ihre Hausverwaltung

5.6 WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

DR. NORBERT KÜHRER
GEMEINDENOTAR
1030 Wien, 1. u. 2. St. Hauptstr. 27/15
Telefon: 713 44 99 Telefax: 713 44 99-22
Dr. K/E



Wohnungseigenschaftsvertrag und Vertrag zur Anteilsberichtigung und Benützungsübereinkommen

I.

Liegenschaft

- 1.) Die Liegenschaft im Grundbuch 05207 Himberg EZ 355- mit Grdst.Nr. 116 Baufläche, Bahnstraße 7, Hintere Orts- straße 53, ----- steht derzeit im grundbücherlichen Alleineigentum des ----- Herrn Martin H e l b e r g e r, geboren am 12. April 1927.---
- 2.) Außerbücherliche Miteigentümer sind die in der----- Liste ./A genannten Personen.-----
- 3.) Zusammen sind die Vertragsparteien Eigentümer der--

1.) Die Berichtigung bzw. die Abänderung der Miteigentumsanteile im Sinne § 12 (3) WEG 1975 in Verbindung mit --- § 136 (1) GBG, gemäß dem oben angeführten Sachbeschluß des --- Bezirksgerichtes Schwechat, sodaß sämtliche angeführten ---- Miteigentümer zu den in der Liste ./A angeführten berichtigten Liegenschaftsanteilen Miteigentümer der Liegen----- schaft werden, bzw. die Einverleibung des Eigentumsrechtes - für die in der Tabelle ./A genannten Personen, zu den in der Tabelle ./A genannten Anteilen.-----

2.) Die Einverleibung des Wohnungseigentums für die in der angeschlossenen Tabelle ./A angeführten Personen zu den angeführten Liegenschaftsanteilen an den bezeichneten Eigentumswohnungen und sonstigen Räumlichkeiten und -----

3.) zur Ersichtlichmachung des Wohnungseigentums in der Aufschrift der Einlage im Grundbuch 05207 Himberg EZ 355.--

V.

Ehegattenwohnungseigentum

Soweit hinsichtlich der vorgenannten Miteigentumsanteile der Tabelle ./A Ehegatten an den einzelnen Eigentumswohnungen und sonstigen Räumlichkeiten als Wohnungseigentümer - beteiligt sind, vereinbaren diese Ehegatten hinsichtlich --- ihrer Wohnungseigentumsobjekte Ehegattenwohnungseigentum im Sinne §§ 9/12 WEG, indem sie sich gleichzeitig alle Rechte - und Berechtigungen im Sinne des Gesetzes einräumen, aber --- auch gleichzeitig sämtliche Pflichten und Verpflichtungen im Sinne des Gesetzes übernehmen.-----

Die in der Tabelle ./A angeführten Ehegatten als Woh--- nungseigentümer bewilligen gleichzeitig mit der Einverleibung ihres Eigentumsrechtes und unter Berichtigung ihrer Anteile- und Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß der --- Tabelle ./A, die Verbindung ihrer jeweils halben Mindestanteile samt Wohnungseigentum zu einem ganzen Mindestanteil -- gemäß §§ 9/12 WEG.-----

ganzen oben angeführten Liegenschaft.-----

II.

Nutzwertfeststellung

Der Wohnungseigentumsbegründung liegt der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Schwechat vom 10.2.1994, 7 Msch 14/94 zugrunde.-----

Die Vertragsparteien nehmen diesen Sachbeschluss über die Festsetzung der Nutzwerte der einzelnen Eigentumswohnungen und sonstigen Räumlichkeiten der Liegenschaft hienit zustimmend zur Kenntnis.-----

III.

Wohnungseigentumsbegründung

Herr Martin H e l b e r g e r und die in der Liste ./A genannten Personen begründen nunmehr an den in der Liste ./A näher bezeichneten Liegenschaftsanteilen Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, hinsichtlich der in der Tabelle ./A näher angeführten Eigentumswohnungen und sonstigen Räumlichkeiten, wonach die in der Tabelle ./A angeführten Liegenschaftsanteile mit den in der Tabelle ./A angeführten Eigentumswohnungen und sonstigen Räumlichkeiten in Hinkunft im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes untrennbar verbunden sind.-----

Sämtliche Vertragsparteien erklären hienit die -----
Vertragsannahme.-----

IV.

Anteilsberichtigung/Aufsandung

Die Vertragsparteien, Herr Martin H e l b e r g e r, geboren am 12.4.1927 und die in der Tabelle ./A ----- angeführten Vertragsparteien erteilen daher ihre ausdrückliche Einwilligung, daß im Grundbuch 05207 Himberg EZ 355 - ob der im Artikel I. näher bezeichneten Liegenschaft ----- nachstehende Eintragungen bewilligt und vollzogen werden und zwar:-----

VI.

Garagenabstellplätze/Benützungsregelung

Ausgenommen von der Wohnungseigentumsbegründung ist die im Keller des Hauses befindliche Garage an welcher Wohnungseigentum nicht begründet wird. Für die dort befindlichen Stellplätze wird zwischen den Wohnungseigentümern (Tabelle ./A) der Liegenschaft nachstehendes ----- Benützungsübereinkommen ----- abgeschlossen: -----

Die Benützungsberechtigung der Garage und der einzelnen Stellplätze kommt ausschließlich den in der Tabelle ./A.--- angeführten Personen an den dort angeführten Stellplätzen -- zu. Die Lage der einzelnen Stellplätze ergibt sich aus dem diesem Verträge beigehefteten Lageplan ./B.-----

Die Betriebskosten der Garage werden anteilmäßig ---- (12 Anteile) auf alle Garagenbenützer (Tabelle ./A) aufgeteilt, insbesondere die Kosten der Beheizung, Beleuchtung, --- aber auch die Kosten einer gesonderten Versicherung u.a.---

Ehegatten kommt das Benützungsrecht an einem Abstellplatz gemeinsam zu.-----

Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, über seinen Abstellplatz nur gemeinsam mit seinem Liegenschaftsanteil zu verfügen, insbesondere die schlichten Miteigentümer. -----

Die schlichten Miteigentümer verzichten für sich und -- ihre Erben und Rechtsnachfolger im bezeichneten Miteigentum auf die Einbringung der Klage zur Aufhebung des Miteigentums (Teilungsklage) gegenüber allen übrigen Liegenschaftsmiteigentümern und nehmen dieselben diesen Verzicht hiemit -- bindend an.-----

Bei einer Veräußerung von Miteigentumsanteilen mit --- denen die Benützung eines Stellplatzes verbunden ist, ist -- der Veräußerer bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, -- diese Benützungsregelung bei Rechtsgeschäften unter Lebenden



vertraglich auf den Rechtsnachfolger ausdrücklich zu über---
binden. -----

Die Benützungsregelung ist gemäß § 15 WEG grundbücher-
lich einzutragen und erteilen die Vertragsparteien ihre aus-
drückliche Einwilligung zur Anmerkung der Benützungsregelung
gemäß § 15 WEG im Grundbuch 05207 Himberg EZ 355.-----

VII.

Betriebskosten

Für die Verrechnung der Betriebskosten gilt grundsätz-
lich das Verursacherprinzip. Alle meßbaren Kosten sind nach
dem Verbrauch abzurechnen. -----

Alle Einheiten des Wohnhauses werden mit Fernwärme ver-
sorgt, die zur Beheizung und zur Warmwasseraufbereitung ----
dient. Zur Messung ist für jede Einheit ein geeichter Ener-
giezähler installiert. Die gemessenen Verbrauchskosten ----
trägt jeder Wohnungseigentümer/Miteigentümer für seine ----
Einheit.-----

Die übrigen Betriebskosten werden nach den Miteigentumsan-
teilen verrechnet, ausgenommen die Garage, für die eine ----
eigene Vereinbarung getroffen wurde (siehe oben).-----

VIII.

Adressen/Zustellung

Als Zustellanschrift gilt die für die Hausverwaltung
angegebene letzte Adresse. Jeder Eigentümer ist verpflichtet
der Hausverwaltung Adressenänderungen unverzüglich bekannt-
zugeben, ansonsten gilt die Zustellung an die alte Adresse -
als wirksam vollzogen.-----

IX.

Kosten

Die Kosten der Parifizierung und der Errichtung und ---
grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages, sowie sämt-
liche von demselben allenfalls zur Vorschreibung gelangenden
Steuern und Gebühren jeder Art tragen die Vertragsparteien -

im Verhältnis ihre Miteigentumsanteile.-----

X.

Zuständigkeiten

Für Streitigkeiten aus diesem Vertrage wird die Zuständigkeit des für die Vertragsliegenschaft sachlich und örtlich zuständigen Gerichtes vereinbart.-----

XI.

Staatsbürgerschaft/Deviseninländer

Sämtliche Vertragsparteien erklären hiemit an Eides statt, daß sie österreichische Staatsbürger und Deviseninländer sind.-----

XII.

Ausfertigungen/Abschriften

Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, welches in Händen des Urkundenverfassers zu verbleiben hat.-----

Jede Vertragspartei und die Hausverwaltung erhält über Verlangen jeweils auf Kosten des Verlangenden eine beglaubigte Abschrift desselben.-----

XIII.

Hausverwaltung - Hausordnung

Bezüglich der Verwaltung und Instandhaltung des Wohnhauses einerseits und die Benützung andererseits vereinbaren die Vertragsparteien folgendes:-----

1.) Die Hausverwaltung wird durch den bisherigen Eigentümer, Herrn Martin Helberger, selbst wahrgenommen.-----

2.) Die Vertragsparteien unterwerfen sich hiemit einer allgemein gültigen üblichen Hausordnung, ein diesbezügliches Formular ist im Hauseingang aufzuhängen.-----

Abänderungen der Hausordnung erfolgen sodann durch Mehrheitsbeschluß der Eigentümer nach Liegenschaftsanteilen (Wohnungseigentümer und schlichte Miteigentümer).-----

Wien, am 16. Juni 1994



12.4.27

im eigenen Namen und für Herrn Helmut P a s t

LISTE A
der Wohnungseigentümer des Hauses
2325 Himberg, Bahnstraße 7 / Hintere Ortsstraße 53

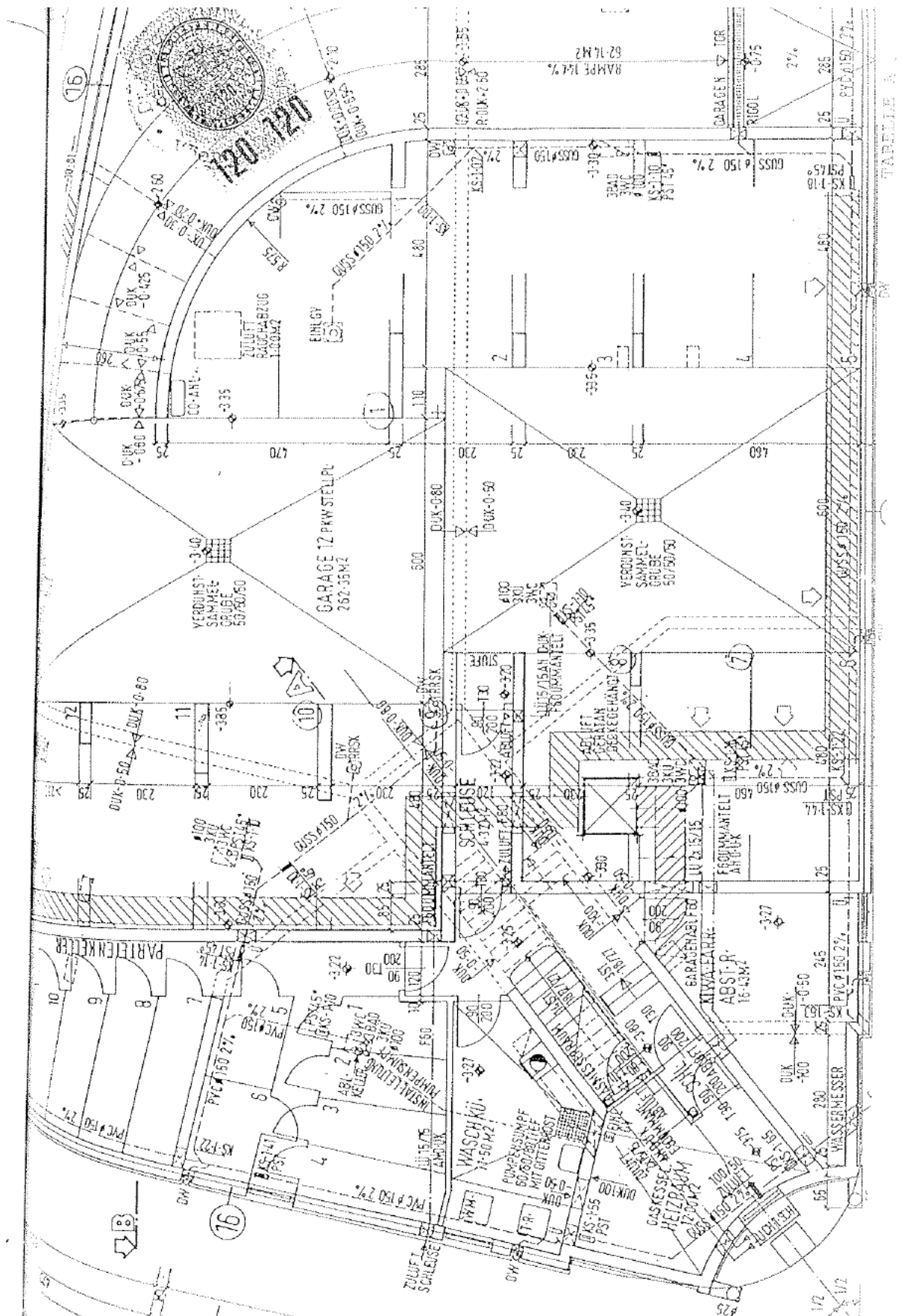
W = Wohnung

Eigentümer	Wohnung	bisherige Anteile	berichtigte Anteile
SZLADITS Friedrich geb. 28.6.1949 Bahnstraße 7	W 1 40,86 m2 Kellerabteil 1	40/969	40/969
HELBERGER Martin geb. 12.4.1927 Bahnstraße 8	W 2 84,99 m2 Terrasse Gartenteil 1 Kellerabteil 2	88/969	88/969
KALTEIS Thomas geb. 18.2.1973 Bahnstraße 7	W 3 58,31 m2 Terrasse Gartenteil 2 Kellerabteil 3	62/969	62/969
KLINGER Petra geb. 15.4.1974 Bahnstraße 7	W 4 40,86 m2 Kellerabteil 4	40/969	40/969

Eigentümer	Wohnung	bisherige Anteile	berichtigte Anteile
CUKLEVSKI Goran geb. 23.12.1974 Bahnstraße 7	W 5 57,44 m2 Kellerabteil 5	58/969	58/969
HELBERGER Martin geb. 12.4.1927 Bahnstraße 8	W 6 116,62 m2 Balkon Kellerabteil 6	119/969	119/969
PAST Helmut geb. 21.8.1959 Bahnstraße 7	W 7 61,79 m2 Balkon Kellerabteil 7	64/969	64/969
SCHALKO Sabine geb. 19.3.1966 Bahnstraße 7	W 8 57,44 m2 Kellerabteil 8	58/969	58/969
SZMEKAL Sylvia geb. 16.1.1973 Bahnstraße 7	W 9 51,87 m2 Terrasse Kellerabteil 9	55/969	55/969
HELBERGER Martin geb. 12.4.1927 Bahnstraße 8	W 10 105,88 m2 Terrasse Terrasse Balkon Kellerabteil 10	113/969	113/969



gte	Eigentümer	Wohnung	bisherige	berichtigte
			Anteile	Anteile
	THURNER Rudolf geb. 8.9.1919	W 11 56,59 m2	61/1938	61/1938
	THURNER Ludmilla geb. 1.2.1926	Terrasse Balkon	61/1938	61/1938
	beide Bahnstraße 7	Kellerabteil 11		
	STRASKY Ing. Alfred geb. 23.7.1959	W 12 51,87 m2	56/969	55/969
	Bahnstraße 7	Terrasse Kellerabteil 4		





LISTE B
schlichte Miteigentümer
verbunden mit Benützungsrecht am Garagenabstellplatz
im Tiefgeschoß
2325 Himberg, Bahnstraße 7 / Hintere Ortsstraße 53

G = Garagenabstellplatz

Eigentümer	Garagen- abstell- platz	bisherige Anteile	berichtigte Anteile
HELBERGER Martin geb. 12.4.1927 Bahnstraße 8	G 1	13/969	13/969
HELBERGER Martin geb. 12.4.1927 Bahnstraße 8	G 2	13/969	13/969
HELBERGER Martin geb. 12.4.1927 Bahnstraße 8	G 3	13/969	13/969
HELBERGER Martin geb. 12.4.1927 Bahnstraße 8	G 4	13/969	13/969

Eigentümer	Garagen- abstell- platz	bisherige Anteile	berichtigte Anteile
HELBERGER Martin geb. 12.4.1927 Bahnstraße 8	G 5	13/969	13/969
HELBERGER Martin geb. 12.4.1927 Bahnstraße 8	G 6	13/969	13/969
STRASKY Ing. Alfred geb. 23.7.1959 Bahnstraße 7	G 7	10/969	13/969
STRASKY Ing. Alfred geb. 23.7.1959 Bahnstraße 7	G 8	10/969	13/969
KALTEIS Thomas geb. 18.2.1973 Bahnstraße 7	G 9	13/969	13/969
PAST Helmut geb. 21.8.1959 Bahnstraße 7	G 10	13/969	13/969
HELBERGER Martin geb. 12.4.1927 Bahnstraße 8	G 11	13/969	13/969

Eigentümer	Garagen- abstell- platz	bisherige Anteile	berichtigte Anteile
HELBERGER Martin	G 12	13/969	<u>13/969</u>
geb. 12.4.1927			156/969
Bahnstraße 8			
sämtliche 2325 Himberg			



**MARKTGEMEINDE
HIMBERG**

VERWALTUNGSBEZIRK WIEN - UMGEBUNG, 2325 HIMBERG, HAUPTSTRASSE 38
TEL.: (0 29 35) 86 213, 86 312, FAX: 87 101-10

Zahl: 153-120/1994 Himberg, am 16. Dezember 1997

B E S C H E I D

Über Ansuchen der Firma ALPINE & CO. Hoch- u. Tiefbauges.m.b.H.
in 1231 Wien, Oberlaaer Straße 276
um die Erteilung der Benützungsbewilligung für das mit Bescheid
vom 19.7.1993 Zl.: 153-114/1993 bewilligte Bauvorhaben
**Errichtung einer Wohnhausanlage mit 12 Wohnungen und einer
Tiefgarage für 12 PKW**
wird Ihnen aufgrund des Ergebnisses des am 5.9.1994 abgehaltenen
Lokalaugenscheines gemäß § 111 der NÖ Bauordnung 1976,
LGB1.8200-0, in der derzeit geltenden Fassung die

BEWOHNUNGS- und BENÜTZUNGSBEWILLIGUNG
erteilt.

Die Verhandlungsniederschrift wurde bereits in beglaubigter
Abschrift übermittelt und bildet einen wesentlichen Bestandteil
dieses Bescheides. Das Objekt steht auf der
Parz: 116 EZ: 355 KG: Himberg
in 2325 Himberg, Bahnstraße 7/Hintere Ortsstraße 53.

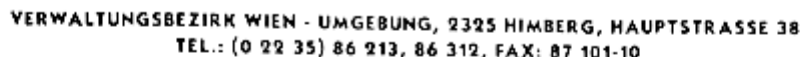
Die Verfahrenskosten betragen (Verhandlung v. 26.5.94 u. 5.9.94):

Sachverständigenkosten (gem. § 76 AVG 1991).....S	3.048,--
Barauslagen (gem. § 76 AVG 1991).....S	1.140,--
Verwaltungsabgabe (gem. LG 3800/2-1).....S	2.300,--
Kommissionsgebühren (gem. LG 3860/2-2).....S	1.040,--
Zusammen.....S	7.528,--
	=====

Dieser Betrag ist mittels beiliegenden Überweisungsscheines inner-
halb einer Frist von 2 Wochen an die Marktgemeinde Himberg einzu-
zahlen.

Verwaltungsabgabe
bez. am 16.12.1997

- 2 -



Himberg, am 24. November 1997

Über Ansuchen der Firma ALPINE & CO. Hoch- u. Tiefbauges.m.b.H.
in 1231 Wien, Oberlaaer Straße 276
um die Erteilung der Benützungsbewilligung für die mit Bescheid
vom 29.4.1994 Zl.: 153-31/94, 153-32/94 bewilligten Bauvorhaben
**Errichtung einer Gaszentralheizungsanlage sowie einer Garagen-
lüftung für die Wohnhausanlage mit 12 Wohnungen**
wird Ihnen aufgrund des Ergebnisses des am 5.9.1994 abgehaltenen
Lokalaugenscheines gemäß § 111 der NÖ Bauordnung 1976,
LGBl.8200-0, in der derzeit geltenden Fassung die

erteilt.

Die Verhandlungsniederschrift wurde bereits in beglaubigter Abschrift übermittelt und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Die Baulichkeiten stehen auf der Parz: 116 EZ: 355 KG: Himberg in 2325 Himberg, Bahnstraße 7/Hintere Ortsstraße 53.

Die Verfahrenskosten wurden bei der Benützungsbewilligung für die Wohnhausanlage verrechnet.

Nachdem dem gestellten Ansuchen vollinhaltlich entsprochen wurde, kann von einer Begründung gemäß § 58 Abs. 2 AVG 1991 abgesehen werden.

- 2 -



Marktgemeinde Himberg

Verwaltungsbezirk Wien-Umgebung

Telefon (0 22 35) 89 2 13, 89 3 12

Zahl: 153-31/1994
~~153-32/1994~~

2325 Himberg, am 29.04.94
Hauptstraße 38

B E S C H E I D

Über Ansuchen des Herrn Martin G. HELBERGER
wohnhaft in 2325 Himberg, Bahnstraße 8
und aufgrund des Lokalausweises vom 27. April 1994 sowie
der vorgelegten Baupläne und Baubeschreibungen, wird Ihnen
hiermit gemäß § 92 Abs. 1 Zl. 2 u. 6 der NÖ-Bauordnung 1976,
LGBl. 8200-0 in der derzeit geltenden Fassung die

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

für die Errichtung einer Gaszentralheizung sowie einer
Garagenlüftung für die Wohnhausanlage mit 12 Wohnungen

Parzelle: 116 EZ: 355 KG: Himberg
in 2325 Himberg, Bahnstraße 7/Hintere Ortsstraße 53

unter der Voraussetzung erteilt, daß die in der beiliegenden be-
glaubigten Verhandlungsniederschrift angeführten Bedingungen,
die angeschlossene Baubeschreibung, der unter einem rückge-
mittelte, mit der Baubewilligungsklausel versehene Bauplan
und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ-Bauordnung 1976, LGBl.
8200 in der derzeit geltenden Fassung, genauestens eingehalten
werden. Die genannten Unterlagen bilden einen wesentlichen Be-
standteil dieses Bescheides.

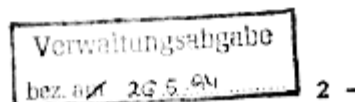
Nach Abschluß der Bauarbeiten ist um die Erteilung der
Benutzungsbewilligung bei der Marktgemeinde Himberg anzusuchen.

Die Verfahrenskosten betragen:

Sachverständigenkosten (gem. § 76 AVG 1991).....S	540,--
Barauslagen (gem. § 76 AVG 1991).....S	300,--
Verwaltungsabgabe (gem. LG 3800/2-1).....S	300,--
Kommissionsgebühren (gem. LG 3860/2-2).....S	520,--

Zusammen.....S 1.660,--
=====

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





Marktgemeinde Himberg

Verwaltungsbezirk Wien-Umgebung

Telefon (0 22 35) 89 2 13, 89 3 12

Zahl: 153-114/1993

2325 Himberg, am 19.07.93
Hauptstraße 38

B E S C H E I D

Über Ansuchen des Herrn HELBERGER Martin
wohnhaft in 2325 Himberg, Bahnstraße 8
und aufgrund des Lokalausweises vom 16. Juli 1993 sowie
der vorgelegten Baupläne und Baubeschreibungen, wird Ihnen
hiermit gemäß § 92 Abs. 1 Zi. 1 der NÖ-Bauordnung 1976, LGBL.
8200-0 in der derzeit geltenden Fassung die

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

die Errichtung von 12 Wohnungen und einer Tiefgarage für 12 Pkw

Parzelle: 116 EZ: 355 KG: Himberg
in 2325 Himberg, Bahnstraße 7/Hintere Ortsstraße

unter der Voraussetzung erteilt, daß die in der beiliegenden beglaubigten Verhandlungsniederschrift angeführten Bedingungen, die angeschlossene Baubeschreibung, der unter einem rückgemittelte, mit der Baubewilligungsklausel versehene Bauplan und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ-Bauordnung 1976, LGBL. 8200 in der derzeit geltenden Fassung, genauestens eingehalten werden. Die genannten Unterlagen bilden einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Nach Fertigstellung des Rohbaues ist um die Rohbaubeschau anzusuchen.

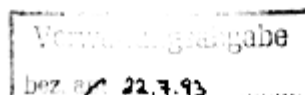
Nach Abschluß der Bauarbeiten ist um die Erteilung der Benützungsbewilligung bei der Marktgemeinde Himberg anzusuchen.

Die Verfahrenskosten betragen:

Sachverständigenkosten (gem. § 76 AVG 1950).....S	1.440,--
Barauslagen (gem. § 76 AVG 1950).....S	120,--
Verwaltungsabgabe (gem. LG 3800/2-1).....S	4.600,--
Kommissionsgebühren (gem. LG 3860/2-2).....S	1.040,--

Zusammen.....S 7.200,--
=====

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



- 2 -