



Bezirksgericht Schwechat
Abteilung 2
zu GZ 2 E 4351 / 24p - 15

Schloßstraße 7
2320 Schwechat



2025-06-18
DRN/cl

Betrifft: **Exekutionssache:** GZ 2 E 4351 / 24 p - 15

Betreibende Partei: BKS Bank AG
St. Veiter Ring 43
9020 Klagenfurt am Wörthersee

vertreten durch: Rechtsanwälte Dr. Amhof & Dr. Damian GmbH
Linke Wienzeile 4
1060 Wien
Tel.: +43 1 5870721

Verpflichtete Partei: Alexander Prem
geb. 20.12.1964
Gussenbauergasse 1/28
1090 Wien

vertreten durch: Felfernig Rechtsanwalt GmbH
Reichsratsstraße 15
1010 Wien
Tel.: 402 96 98

wegen: Zwangsversteigerungen von Liegenschaften
(EUR 264.977,41 s.A.)

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

über den Verkehrswert der Liegenschaft
EZ 865, KG 05223 Wienerherberg, Gerichtsbezirk Schwechat,
gelegen in 2435 Wienerherberg, Trattnering 6
Betriebsgebäude mit Büros, Werkstätte und angeschlossener Werks- und Lagerhalle

BEWERTUNGSGUTACHTEN



zur Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft
2435 Wienerherberg, Trattnering 6
Betriebsgebäude mit Büros, Werkstätte und angeschlossener Werks- und Lagerhalle
EZ 865, KG 05223 Wienerherberg, BG Schwechat



Inhalt

1. Allgemeines	5
1.1 Auftrag.....	5
1.2 Auftraggeber.....	5
1.3 Zweck.....	5
1.4 Bewertungsstichtag	5
1.5 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung:.....	5
1.6 Besondere Bemerkungen zu Basis, Umfang, Inhalt und Gewähr des Gutachtens	8
2. Befund	11
2.1 Grundbuchstand/dingliche Lasten und Rechte/rechtliche Verhältnisse	12
2.1.1 Eintragungen im A2-Blatt	13
2.1.2 Eintragungen im B-Blatt	13
2.1.3 Eintragungen im C-Blatt.....	13
2.2 Beschreibung der Liegenschaft	14
2.2.1 Lage	14
2.2.2 Verkehrsverhältnisse	16
2.2.3 Infrastruktur	16
2.2.4 Maße, Form und Topographie	17
2.2.5 Bodenbeschaffenheit - Kontamination	18
2.2.6 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	19
2.2.7 Anschlüsse, Ver- und Entsorgung.....	19
2.3 Beschreibung des Bestandes	20
2.3.1 Allgemeine Beschreibung des Betriebsobjekts	22
2.3.1.1 Beschreibung des Bürohauses	23
2.3.1.2 Beschreibung der Werks- und Lagerhalle	38
2.3.2 Außenanlagen.....	41
2.3.3 Allgemeiner Bau- und Erhaltungszustand.....	46
2.3.4 Nutzfläche.....	47
2.3.5 Nutzungs- und Bestandsrechte.....	50
2.3.6 Restnutzungsdauer.....	51
2.4 Zubehör.....	52
3. Gutachten	52
3.1 Bewertungsgrundlagen.....	52
3.2 Bewertungsverfahren	53
3.2.1 Sachwert.....	53
3.2.1.1 Bodenwert.....	53
3.2.1.2 Bauwert.....	56



3.2.1.2.1	Bauwert Bürogebäude:.....	58
3.2.1.2.2	Bauwert Lager- und Werkshalle	58
3.2.1.3	Außenanlagen.....	59
3.2.1.4	Zusammenfassung – Sachwert.....	59
3.2.2	Dienstbarkeit der elektrischen Leitung.....	59
3.2.3	Verkehrswert der Gesamtliegenschaft.....	61
3.2.3.1	Marktanpassung	62
3.2.3.2	Verkehrswert Liegenschaft EZ 865 GB Wienerherberg ohne Berücksichtigung der Dienstbarkeit der elektrischen Leitung.....	63
3.2.3.3	Verkehrswert Liegenschaft EZ 865 GB Wienerherberg mit Berücksichtigung der Dienstbarkeit der elektrischen Leitung.....	63
3.3	Zusammenfassung	65
4.	Anhang	66



1. Allgemeines

1.1 Auftrag

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Schwechat vom 10.02.2025 zu GZ 2 E 4351 / 24p wurde ich zum Sachverständigen bestellt und mir aufgetragen, die Liegenschaft EZ 865, KG 05223 Wienerherberg, mit der Adresse 2435 Wienerherberg, Trattnerring 6, zu schätzen.

1.2 Auftraggeber

Bezirksgericht Schwechat, GZ 2 E 4351 / 24p, 2320 Schwechat, Schloßstraße 7.

1.3 Zweck

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

1.4 Bewertungsstichtag

25.03.2025 (Tag der Befundaufnahme).

1.5 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung:

- 1.5.1 Örtliche Besichtigung der Liegenschaft am 25.03.2025. Bei der Befundaufnahme anwesend war Herr Alexander Prem als Verpflichtete Partei sowie Rechtsanwalt Herr Dr. Oliver Felfernig von der Felfernig Rechtsanwalts GmbH als Vertreter der verpflichteten Partei. Für die betreibende Partei war niemand anwesend. Die Besichtigung erfolgte durch den Sachverständigen selbst, durch selbstständiges Begehen der allgemein zugänglichen Teile der Liegenschaft, sowie Befundaufnahme innerhalb des bewertungsgegenständlichen Objektes.
- 1.5.2 Grundbuchsauszug vom 12.02.2025
- 1.5.3 Flächenwidmungsplan erhoben beim Bauamt der Gemeinde Ebergassing.
- 1.5.4 Erhebungen und Einsichtnahme in den Bauakt bei der Gemeinde Ebergassing am 25.04.2025. Dabei wurden dem Sachverständigen durch den Bauamtsleiter Herrn Gressenberger ein Konvolut an Unterlagen zur Verfügung gestellt und offensichtlich ein



Aktenband als wesentlicher Teil des einzusehenden Bauaktes zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt. Folgende Unterlagen konnten eingesehen werden:

- Bescheid der Gemeinde Ebergassing zu Zahl: 1531/89 vom 12.07.1989 über die Bewilligung zur Abteilung des Grundstückes 2645/2 der KG Wienerherberg mit gleichzeitiger Bauplatzerklärung
- Bescheid der Gemeinde Ebergassing vom 04.12.1989 über die Erteilung der behördlichen Bewilligung zum Neubau eines Bürogebäudes mit Lagerhalle, einer Produktionshalle und zur Errichtung einer Einfriedung. – Baubewilligung
- Abgabenbescheid der Gemeinde Ebergassing vom 12.07.1989 über die Aufschließungsabgaben samt Bewilligung zur Zahlungserleichterung vom 30.05.1990
- Bescheid der Gemeinde Ebergassing vom 23.11.1995 über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung
- Abgabenbescheid der Gemeinde Ebergassing vom 17.01.1997 über die Vorschreibung der Kanaleinmündungsabgabe
- Bescheid der Gemeinde Ebergassing vom 01.04.1997 über den Anschluss an die öffentliche Kanalanlage, bzw. Umgestaltung des bestehenden Anschlusses (Auflassung der Senkgrube bzw. 3-Kammeranlage)
- Abgabenbescheid der Gemeinde Ebergassing vom 22.04.1998 über die Vorschreibung der Kanaleinmündungsabgabe. Samt diverser Mahnungen aus dem Jahr 1997
- Bewertungsgutachten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, erstellt von Herrn Dipl.-Ing. Kurt Schaffhauser vom 02.04.2003 im Rahmen eines Exekutionsverfahrens des BG Schwechat.
- Diverser Schriftverkehr über einen Prozess im Jahr 1998 über die Abwicklung eines Kaufvertrages vor dem Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien, in welchem die Gemeinde Ebergassing als klagende Partei von der damals beklagten Partei die Rückabwicklung des Kauvertrages verlangt. Samt einer Bestätigung vom 01.04.1998, dass für das bewertungsgegenständliche Gebäude zu der Baubewilligung aus dem Jahr 1989 kein Ansuchen um Benützungsbewilligung eingebracht wurde.
- Baubeschreibung für den Neubau eines Betriebsgebäudes mit Lager- und Produktionshalle vom 04.09.1989, welche offensichtlich der damaligen Baubewilligung beigelegt ist.



- Bescheid der Gemeinde Ebergassing vom 26.02.2024 – Aufforderung zur Mitteilung, ob die aufgrund einer Mängelmeldung des Rauchfangkehrers festgestellten Mängel behoben wurden. Samt einer Bestätigung von Alexander F. Prem vom 02.05.2024 mit dem Hinweis, dass die Mängel behoben wurden bzw. werden.
- Bescheid der Gemeinde Ebergassing zu AZ: 1.103/2025 von 22.04.2025 über die Erteilung eines Feststellungsbescheides gem. § 70 Abs. 6 NÖ Bauordnung 2014. Samt Einreichplan, erstellt vom Baumeister DI (FH) Martin Bieber, Bieber Bau GmbH vom 27.03.2025.

Aufgrund des § 70 Abs. 6 der NÖ Bauordnung 2014 in der geltenden Fassung gilt ein Gebäude in Bauland als bewilligt, wenn dieses Gebäude ursprünglich eine Baubewilligung aufgewiesen hat, von dieser jedoch vor mehr als 30 Jahren ohne baubehördliche Beanstandung abgewichen wurde, es nicht nach § 14 neuerlich bewilligt werden kann und wenn dies unter der ausdrücklichen Bezugnahme auf diese Bestimmung beantragt wird.

- Ob es über die oben dargestellten Unterlagen weitere wesentliche Bestandteile eines Bauaktes gibt, konnte vom gefertigten Sachverständigen nicht erhoben und verifiziert werden.

- 1.5.5 Erhebungen beim Grundbuch (Urkundensammlungen) des zuständigen Bezirksgerichtes Schwechat.
- 1.5.6 Auszüge aus dem Katasterplan vom 12.02.2025.
- 1.5.7 Diverse Erhebungen über Baukosten und Herstellungskosten aufgrund von Erfahrungswerten und nach Rücksprache mit einschlägig spezialisierten Fachleuten.
- 1.5.8 Erhebungen am örtlichen Realitätenmarkt.
- 1.5.9 Besprechungen im Kreis der gerichtlich beeideten Sachverständigen für das Immobilienwesen.
- 1.5.10 Fotodokumentation über die selbst angefertigten Bilder anlässlich der Befundaufnahme.
- 1.5.11 Energieausweis: ein Energieausweis über die Gesamteffizienz des Gebäudes laut Energieausweisvorlagegesetz (EAV-G) vom 3. August 2006 wurde nicht vorgelegt – es wird daher bei der Wertermittlung eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz unterstellt.
- 1.5.12 Ortsplan der Gemeinde Ebergassing.
- 1.5.13 Literatur
 - Ross/Brachmann/Holzner:



- Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 27. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Hannover, 1993.
- Rössler/Langner/Simon/Kleiber:
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage, Luchterhand Verlag GmbH, Neuwied, 1996.
 - Kranewitter:
Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien, 2017.
 - Stabentheiner:
Liegenschaftsbewertungsgesetz - LBG, 2. Erweiterte Auflage, Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien, 2005.
 - Fachnormenausschuss O15 Ö-Norm B 1802:
Liegenschaftsbewertung, Österr. Normungsinstitut, Wien 1997.
 - Immobilienbewertung Österreich, 3. aktualisierte Auflage (Hrsg. Bienert-Funk, Edition ÖVI Wien 2014).
 - Simon/Cors/Halaczinsky/Teß:
Handbuch der Grundstückswertermittlung, 5. Auflage, Verlag Vahlen, München, 2003.
 - Kleiber:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2010.
 - Seiser/Kainz:
Der Wert von Immobilien, 1. Auflage, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, Graz, 2011.

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

- 1.6.1 Das gegenständliche Objekt wurde besichtigt und begangen. Die Begehung und Besichtigung wurden in jenem Ausmaß durchgeführt, in welchem das Objekt dem gefertigten Sachverständigen zugänglich war.
- Es erfolgte eine Besichtigung des Gartens samt der allgemeinen Lager-, Abstell- und Freiflächen der Außenanlagen und der auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befindlichen Hauptgebäude, bestehend aus Büro- und Betriebsgebäude mit Lager- und Produktionshalle. Für die Feststellung der Nutzflächen wurden vom gefertigten Sachverständigen die entsprechenden Planunterlagen des Einreichplanes



für den Feststellungsbescheid der Gemeinde Ebergassing vom 22.04.2025 herangezogen.

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

- 1.6.2 Der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde vom gefertigten Sachverständigen durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit und der spezielle Zustand der technischen Einrichtungen (wie z.B. Elektro-, Heizungs- oder sonstige Leitungen, etc.) wurden nicht überprüft, daher kann keine Aussage darüber abgegeben werden, ob diese Einrichtungen dem jeweiligen Stand der Technik entsprechen. Dies wird jedoch als Bewertungsannahme vorausgesetzt.
- 1.6.3 Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und gegebenenfalls die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sogenannten Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe, etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiters wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel, die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.
- 1.6.4 Im Zuge der Bauzustandsbeschreibung beziehen sich die nachfolgenden Angaben auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hievon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Teile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.
- 1.6.5 Der Grund wurde nicht auf Kontaminierungen des Bodens untersucht. Diesbezügliche augenscheinliche Mängel an Gebäude und Grundstück sind nicht erkennbar. Eine Haftung wird durch den gefertigten Sachverständigen jedoch nicht übernommen. Eine diesbezügliche eigenverantwortliche Überprüfung hätte im Verdachtsfall durch einen



Erwerber bei den Behörden bzw. mittels Bodengutachten direkt zu erfolgen. Eine Abfrage, bei dem ursprünglich vom Umweltbundesamt geführten Verdachtsflächenkataster für das bewertungsgegenständliche Grundstück war insofern nicht mehr möglich, zumal seit 01.01.2025 kein Verdachtsflächenkataster mehr geführt wird. Seit 01.01.2025 werden auf dem Altlastenportal Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gem. § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist, so wie Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gem. § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und Altlasten veröffentlicht. Der Sachverständige hat daher eine Anfrage im Altlastenportal angestellt und konnte feststellen, dass auf der bewertungsgegenständlichen Grundstücksfläche keine Flächen vorhanden sind, die gem. § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.

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

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

- 1.6.6 Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist nur für den im Auftrag genannten Zweck zu verwenden. Keinesfalls dient dieses Gutachten zur Vorlage bei Banken, Versicherungen, anderen Geldgebern oder sonstigen Dritten. Haftungen des gefertigten Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen.
- 1.6.7 Die Veröffentlichung des Gutachtens oder dessen Mitteilung an Medien in Teilen oder gesamt darf jeweils nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des gefertigten Sachverständigen erfolgen. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
- 1.6.8 Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweist der gefertigte Sachverständige darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig,



am Markt realisierbar ist. Der Verkehrswert bezieht sich zwar auf einen bestimmten Zeitpunkt, jedoch müssen Umstände, die am Wertermittlungsstichtag bereits vorhersehbar sind, Berücksichtigung finden. Der Kaufpreis einer Liegenschaft muss nicht ihrem Verkehrswert entsprechen. Der Kaufpreis wird in jedem Einzelfall zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und eines Käufers liegen.

- 1.6.9 Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine von der Gemeinde dinglich gegen jeden Eigentümer durchsetzbaren Abgabenrückstände vorliegen, wie z.B. Müll-, Wasser- und Kanalgebühren, etc.
- 1.6.10 Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt und wird dabei von einer der Lage und Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- 1.6.11 Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden auftragsgemäß nicht mitbewertet.
- 1.6.12 Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.
- 1.6.13 Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- 1.6.14 Das vorliegende Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige daher ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieses Gutachtens oder eine Neubewertung vor.

2. Befund

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



2.1 Grundbuchstand/dingliche Lasten und Rechte/rechtliche Verhältnisse

KATASTRALGEMEINDE 05223 Wienerherberg
BEZIRKSGERICHT Schwechat

EINLAGEZAHL 865

Letzte TZ 3159/2024

Einlage umgeschreiben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2645/2	G GST-Fläche	* 10000	
	Bauf. (10)	763	
	Gewässer (20)	811	
	Sonst (50)	8426	Trattnerring 14
			Trattnerring 6

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Gewässer (20): Gewässer (Stehende Gewässer)

Sonst (50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

2 a 1145/1980 Sicherheitszone Flughafen Wien

b 3766/1991 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 269

***** B *****

4 ANTEIL: 1/1

Alexander Prem

GEB: 1964-12-20 ADR: Gussenbauerg. 1/28, Wien 1090

a 3341/2005 IM RANG 2000/2005 Kaufvertrag 2005-08-19 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 1780/1991

DIENSTBARKEIT der elektrischen Leitung gem § 3 der
Haupturkunde über Gst 2645/2 für Stadt Wien (Wiener
Stadtwerke-Elektrizitätswerke)

b 3766/1991 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
269

2 a 1780/1991

DIENSTBARKEIT der elektrischen Leitung gem § 3 der
Haupturkunde über Gst 2645/2 für Gst.Nr. .13/1

b 3766/1991 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
269

12 a 3341/2005 Pfandurkunde 2005-08-09

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 440.000,--
für Die Burgenländische Anlage & Kredit Bank AG

b 4221/2020 Klage wegen EUR 295.023,92 s.A.
(LG ZRS Wien - 9 Cg 70/20k)

27 a 3159/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr. EUR 264.977,41 samt
4,25 % vierteljährlich jeweils zum 31.03., 30.06., 30.09.
und 31.12. kontokorrentmäßig zu berechnender Zinsen aus
EUR 221.898,51 seit 2023-10-01, samt 7,9 % p.a.

Überziehungszinsen aus EUR 221.898,51 seit 2020-10-30, samt

6,25 % vierteljährlich, jeweils zum 31.03., 30.06., 30.09.
und 31.12. kontokorrentmäßig zu berechnender Zinsen aus EUR
43.078,90 seit 2023-10-01, samt 7,9 % p.a.
Überziehungszinsen seit 2020-10-30, der Kosten von EUR
35049,66 samt 4 % Z seit 2024-10-08, sowie Kosten des
Rechtsmittelverfahrens von EUR 4.519,92 samt 4 % Z seit
2024-11-25, Antragskosten EUR 2.361,22 für
BKS BANK AG (FN 91810s)
(2 E 4351/24p)

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

2.1.1 Eintragungen im A2-Blatt

Im A2-Blatt besteht unter LNr. 2 die Eintragung der Sicherheitszone des Flughafens Wien, hinsichtlich des Grundstückes 2645/2. Diese Eintragung wird bei der Wertbestimmung nicht weiter berücksichtigt, da sie keinen Einfluss auf den Verkehrswert der Liegenschaft hat. Dies ist für den Bereich der Sicherheitszone des Flughafen Wien insofern zu begründen als auch für sämtliche in der Umgebung befindliche Liegenschaften, auf die die Bestimmungen der Sicherheitszone zutreffen und somit kein qualitativ hervorstechender Unterschied zu den in der Region befindlichen Grundstücken besteht und sich somit die Wertbestimmungen im Grundstückspreis widerspiegeln.

2.1.2 Eintragungen im B-Blatt

Im B-Blatt ist unter LNr. 4 das Eigentumsrecht zur Gänze für Herrn Alexander Prem, geboren am 20.12.1964, eingetragen.

2.1.3 Eintragungen im C-Blatt

Im C- Blatt unter LNr. 1. und 2. bestehen jeweils eingetragene Dienstbarkeiten der elektrischen Leitung gem. § 3 der Haupturkunde über Grundstück 2645/2 für die Stadt Wien (Wiener Stadtwerke-Elektrizitätswerke) einerseits sowie für das Grundstück Nr. .13/1.

Der Sachverständige hat diesbezüglich Einsicht in die Urkundensammlung des BG Schwechat gehalten und musste feststellen, dass zu den beiden identen Tagebuchzahlen (TZ) 1780/1991 ein Blatt eines Änderungsausweises mit handschriftlichen Ergänzungen aufgefunden werden kann. Selbst unter Zuhilfenahme der Grundbuchsabteilung konnten keine Urkunden, die den beiden Dienstbarkeiten zugrunde liegen aufgefunden werden.



Anlässlich der Befundaufnahme am 25.03.2025 wurde von Herrn Alexander Prem als verpflichtete Partei auf Anfrage des Sachverständigen bestätigt, dass es sich bei dieser Leitungsdienstbarkeit nur um die in natura sichtbare Elektroleitung handeln sollte, welche parallel zur Straßengrundgrenze geführt wird und auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft einen Leitungsmast aufweist.

Im Gerichtsgutachten Schaffhauser von 02.04.2003 konnten hierzu folgende Feststellungen entnommen werden. (Seite 15 Pkt. 10 Dingliche Lasten).

Die unter C-LNr 1 einverleibte Dienstbarkeit der elektrischen Leitung für Stadt Wien ist laut Auskunft der Wien Strom obsolet, weil eine elektrische Leitung der Stadt Wien auf diesem Grundstück nicht liegt. Es handelt sich wahrscheinlich um einen Übertragungsfehler der Dienstbarkeit anlässlich einer in der Vergangenheit durchgeführten Grundstücksteilung. Diese Dienstbarkeit könnte auf Antrag des Liegenschaftseigentümers gelöscht werden. Weiters wird ausgeführt, dass es sich bei der unter C-LNr 2 einverleibte Dienstbarkeit der elektrischen Leitung für Grundstück Nr. .13/1 (Elektrizitätswerk Ludwig Polsterer in Wienerherberg, Fabriksgasse 12) um eine 20kV-Freileitung mit einem Holzmast, die entlang der Straße in etwa 2 m Abstand von dieser läuft, handelt. Sie stört nicht die Bebaubarkeit oder Nutzbarkeit der gegenständlichen Liegenschaft.

Im C-Blatt ist weiters unter LNr. 12 ein Pfandrecht im Höchstbetrag von € 440.000,- für die Burgenländische Anlage & Kredit Bank AG eingetragen. Unter LNr 27 besteht die Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens. Das eingetragene Pfandrecht selbst wie auch die Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens ist für die gegenständliche Bewertung nicht von Relevanz, zumal der geldlastenfreie Verkehrswert ermittelt wird.

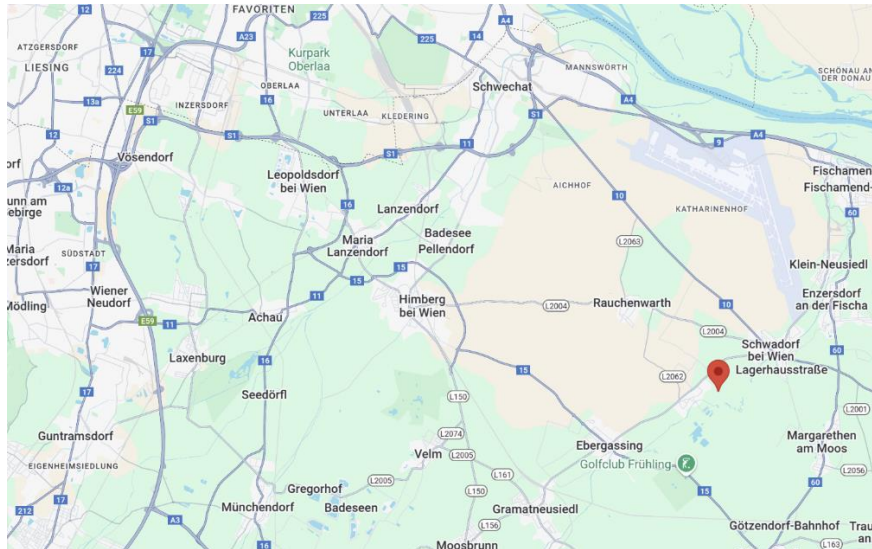
Darüber hinaus bestehen keine weiteren verkehrswertrelevanten Eintragungen. Weitere näher zu bewertende Rechte und Lasten, wie z.B. außerbücherliche Rechte und Lasten, sind einerseits aus dem Grundbuch nicht zu erkennen und andererseits dem Sachverständigen nicht bekannt bzw. namhaft gemacht worden.

2.2 Beschreibung der Liegenschaft

2.2.1 Lage

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich auf einem insgesamt ca. 10.000 m² großen Baugrund, der im Nordosten der Gemeinde Wienerherberg gelegen ist. Wienerherberg ist eine Ortschaft und Katastralgemeinde der Gemeinde Ebergassing in Niederösterreich. Das Dorf liegt 2

km nordöstlich von Ebergassing an der Landesstraße L156. Die Gemeinde Ebergassing liegt am Rande des Wiener Beckens und besteht aus den zwei Katastralgemeinden Ebergassing und Wienerherberg.



Die gegenständliche Liegenschaft ist ein Mittelbauplatz innerhalb des Trattnerringes. Sie grenzt mit ihrer nordwestlichen und südöstlichen Schmalseite jeweils an den Trattnerring und trägt daher die Ordnungsnummern 6 und 14. Der Trattnerring liegt am östlichen Ortsrand rund 1 km von der Ortsmitte entfernt. Es handelt sich um eine ruhige und gute Betriebslage. Die Entfernung nach Ebergassing beträgt einerseits ca. 3,5 km und nach Schwadorf andererseits ca. 2 km.

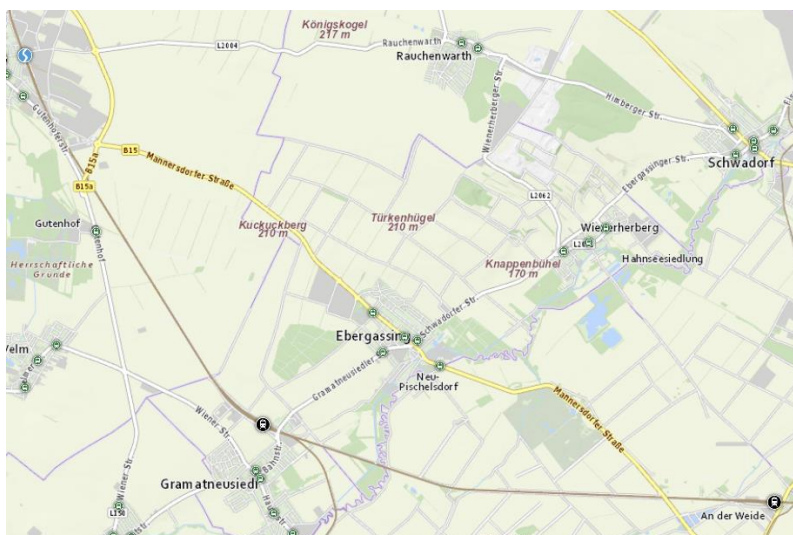




2.2.2 Verkehrsverhältnisse

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch Bushaltestellen der regionalen Linien 221, 222, 227 und 272 im mittelbaren Nahbereich der Liegenschaft sichergestellt. Diese öffentlichen Verkehrsmittel können im Sinne des ländlichen Siedlungsgebietes als ausreichend angesehen werden, sie stellen jedoch lediglich Verbindungen zu übergeordneten öffentlichen Verkehrsmitteln dar. Die nächstgelegene Bahn-Station befindet sich in der Nachbargemeinde Gramatneusiedl in rund 8 km Entfernung.

Im Individualverkehr ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft über die diversen Landesstraßen erreichbar. Der Anschluss an die Ostautobahn ist in Fischamend in einer Entfernung von ca. 12 km gegeben. Parkplätze im öffentlichen Gut sind zum Zeitpunkt der Befundaufnahme ausreichend vorhanden.



2.2.3 Infrastruktur

Geschäfte für den Tagesbedarf befinden sich hauptsächlich im Bereich der Gemeinde Ebergassing. Hier sind auch einige größere Supermärkte und kleinere Geschäfte für den Tagesbedarf sowie sonstige Einrichtungen wie Bank, Trafik, etc. gegeben. Die Gemeinde verfügt über Kleinkinderbetreuung, drei Kindergärten, Volksschule, Mittelschule, Hort, Volksheim sowie ein Erlebnisbad und Freizeiteinrichtungen. All diese Bereiche sind jedoch erst wohl kaum in fußläufiger Entfernung zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft gelegen. Darüber hinausgehende infrastrukturelle Versorgung ist erst im großflächigen Umfeld, vor allem in Richtung Schwechat und Wien gegeben.



Zusammenfassend kann die Lage als durchschnittliche Betriebslage in einem kleinen Betriebsbaugebiet der Kleingemeinde Wienerherberg bezeichnet werden, wobei die entsprechenden Umgebungsflächen größtenteils als Wohngebiet bezeichnet werden müssen und auch die Anbindung an die höherwertigen Verkehrsflächen durch einen Großteil des Wohnbereiches der Gemeinde geführt sind.

2.2.4 Maße, Form und Topographie

Die Liegenschaft besteht aus einem Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 10.000 m² (lt. Grundbuchauszug). Es handelt sich um ein Mittelgrundstück mit zwei Straßenfronten am Trattnerring, das im Nordwesten am Trattnerring eine Straßenfront von ca. 59 m und im Südosten am Trattnerring eine zweite Straßenfront mit rund 47 m aufweist. Im Südwesten besteht eine rund 182 m lange Grenzlinie zu den Grundstücken 2644/3, 2644/2 und 2644/5. Im Osten besteht eine ebenfalls ca. 173 m lange Grenze mit den Nachbargrundstücken Nr. 2645/4, 2645/3, 2645/5 und 2645/1.



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

2.2.5 Bodenbeschaffenheit - Kontamination

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

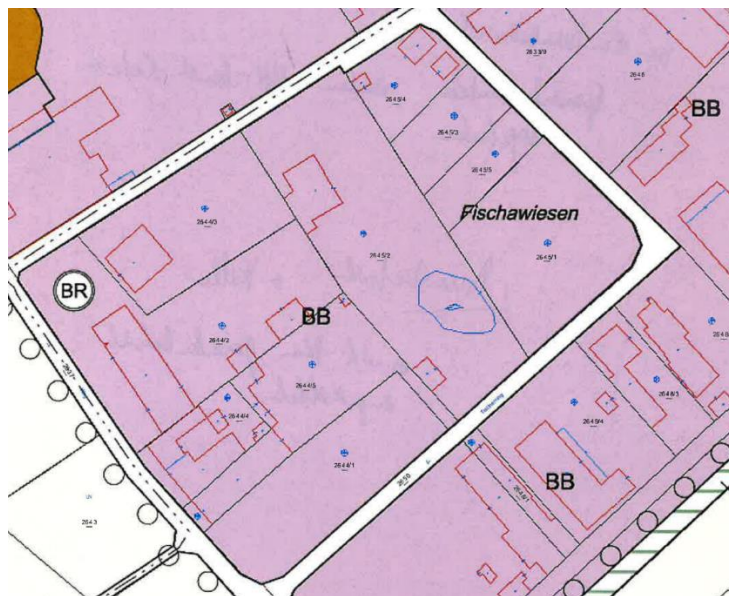
Der gefertigte Sachverständige hat jedoch eine Anfrage bei dem vom Umweltbundesamt geführten **Altlastenportal** für das bewertungsgegenständliche Grundstück durchgeführt, wobei die Information erteilt wurde, dass im sichtbaren Kartenausschnitt keine Flächen vorhanden sind, die gem. § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz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



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

2.2.6 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

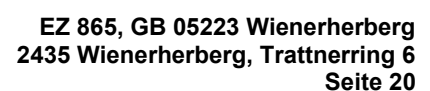
Der bei der Gemeinde Ebergassing erhobene Flächenwidmungsplan weist für das bewertungsgegenständliche Grundstück folgende Widmung aus: BB für Bauland Betriebsgebiet. Laut Auskunft der Gemeinde handelt es sich gem. § 54 NöBO dabei um die Festlegung für Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan. Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist daher kein Bebauungsplan erlassen. Von der örtlichen Baubehörde in Ebergassing sind dabei die Gewerbebauten zu den Bewilligungen durch die BH Bruck a. d. Leitha abgetreten worden. Entsprechende künftige Bewilligungen sind daher bei dieser Bezirkshauptmannschaft einzureichen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Neu- oder Zubau eines Hauptgebäudes auf einem gewidmeten Grundstück, für das kein Bebauungsplan gilt oder dieser keine Festlegungen der Bauungsweise- oder -höhe enthält, nur zulässig, wenn es in seiner Anordnung auf dem Grundstück (Bauungsweise) oder in seiner Höhe (Bauklasse) von dem in seiner Umgebung bewilligten Hauptgebäuden nicht abweicht.



Augenscheinlich scheint die vorhandene Bebauung dem aktuellen Flächenwidmungsplan zu entsprechen.

2.2.7 Anschlüsse, Ver- und Entsorgung

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





Vor dieser Werkshalle befindet sich ein befestigter Platz, der aus diesem Bereich als Weg vom Nordwesten entlang der Grundstücksgrenze nach Südosten weitergeführt wird und in den Bereich der zweiten Einfahrt zur Liegenschaft am Trattnerring 14 mündet. Nordostseitig der befestigten Platz- und Wegeanlage sind Freiflächen mit Busch-, Baum- und Wiesenbestand gelegen und es befindet sich an der Südostseite dieser Freiflächen eine Teichanlage.



Entlang der südwestlich verlaufenden Grenze sind verschiedene Container, Zelte und Flugdächer sowie Lagerhallen errichtet bzw. abgestellt.



Entlang der südostseitigen Straßengrundgrenze ist ein großes Zelt im Anschluss an den Zufahrtsbereich aus dem Trattnerring 14 hergestellt.



2.3.1 Allgemeine Beschreibung des Betriebsobjekts

Das auf der gegenständlichen Liegenschaft befindliche Betriebsobjekt besteht aus einem Bürohaus sowie einer Werkshalle samt niedrigen Zubau. Die Baubewilligung wurde am 04.12.1989 erteilt. Bei

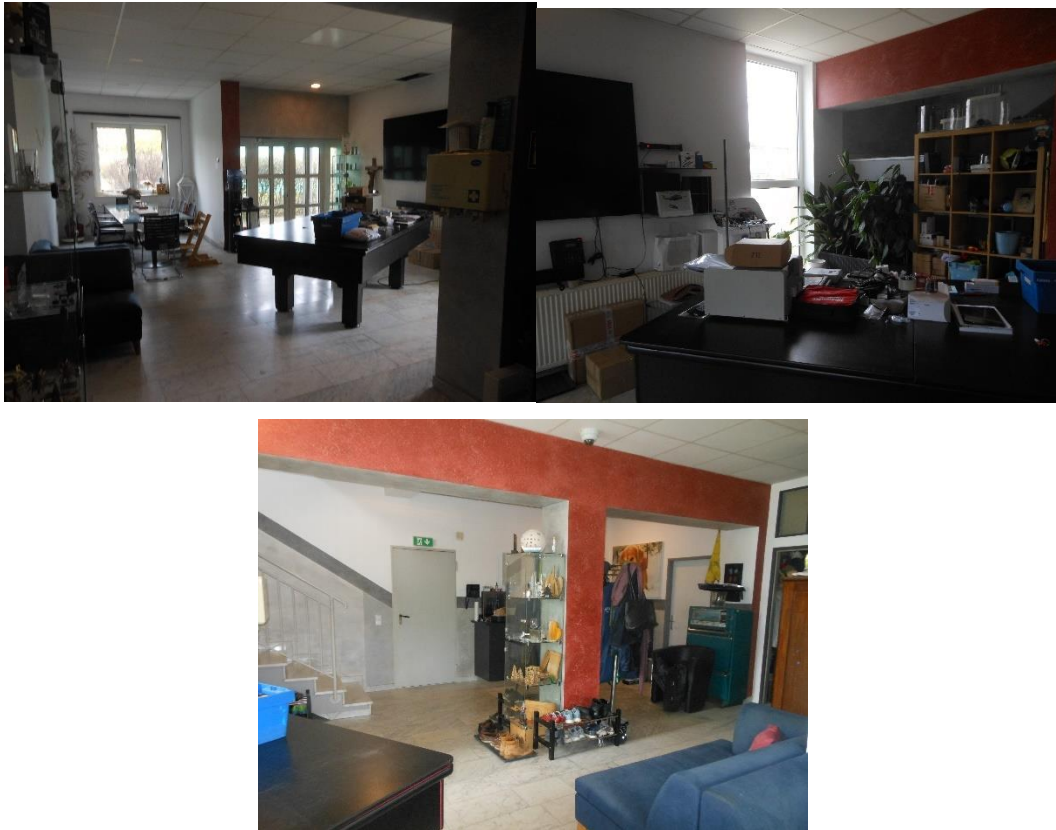


der Errichtung der Gebäude wurde angeblich von den baubewilligten Einreichplänen teilweise erheblich abgewichen, ohne dass um Auswechslung angesucht wurde. Angeblich wurde bei dem Bürogebäude ein gegenüber den Einreichplänen zusätzliches zweites Obergeschoss errichtet. Offensichtlich scheint eine Fertigstellungsmeldung für die errichteten Gebäude nicht erfolgt zu sein. Für das auf der Liegenschaft errichtete Hauptgebäude als Bürogebäude mit angeschlossener Lagerhalle wurde allerdings am 22.04.2025 ein Feststellungsbescheid gem. § 70 Abs. 6 NöBO 2014 erlassen, der zumindest dem Bestand des Bürohauses samt Lagerhalle abzusichern scheint, obwohl in diesen Einreichunterlagen diverse Räume fehlen bzw. in natura anders ausgeführt wurden, als dies im Einreichplan dargestellt ist. Die in der Folge verwendeten Plandarstellungen stellen Ausschnitte aus dem soeben erwähnten Einreichplan, welcher Bestandteil des Feststellungsbescheides ist, dar. Mit der vorhandenen Bebauung auf der Liegenschaft werden die gegenwärtig geltenden Bebauungsmöglichkeiten nicht ausgenutzt, weil die beiden Objekte im nordwestlichen Bereich der Liegenschaft errichtet wurden und umfangreiche Erweiterungsmöglichkeiten in Richtung Südosten vorhanden sind.

2.3.1.1 Beschreibung des Bürohauses



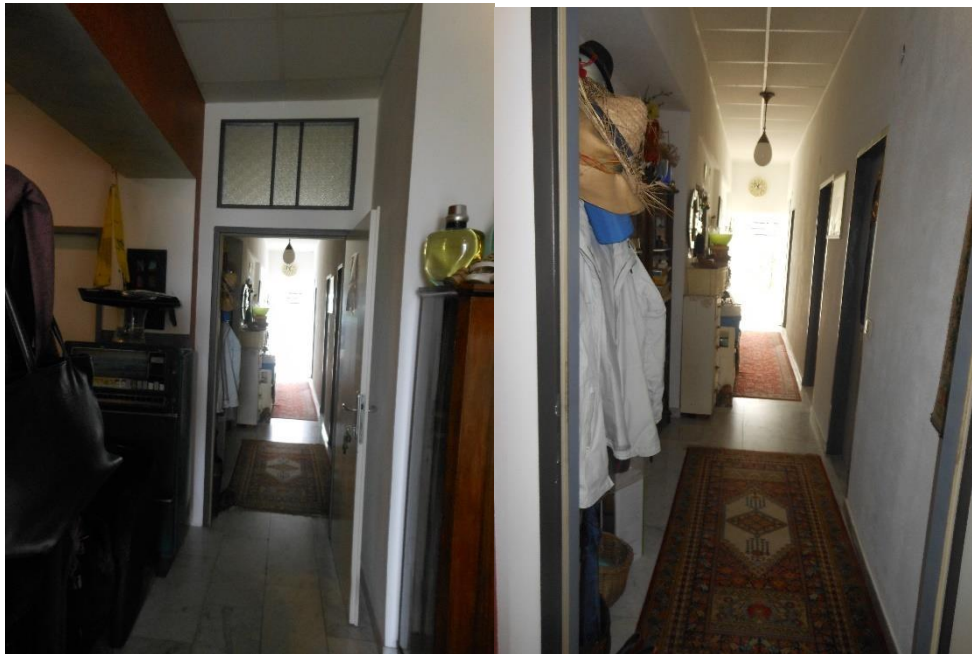
Bauweise:	Massivbauweise
Mauerwerk:	Ziegel und Hohlblockziegel
Zwischenwände:	Dünnwandsteine 10 cm stark
Deckenkonstruktion:	Stahlbeton
Dachform:	Flachdach
Dachdeckung:	Umkehrdach mit Schwarzdeckung und Kiesbelag



Aus dem Zugangsbereich zum Haus ist ein großer Raum zu begehen; Boden Steinplattenbelag; Wände gemalen; abgehängte Gipskartondecke. An der linken Seite ein großer Heizkörper-Radiator. An der rechten Seite ein Essplatz, Boden und Wände wie zuvor beschrieben; doppelflügeliges Kunststofffenster in den Vorgartenbereich. An der rechten Seite eine einflügelige Holztüre in Stahlzarge. Zugang in ein Zimmer, welches über zwei doppelflügelige Fenster in Richtung Straße verfügt; Boden Parkett; Wände gemalen; abgehängte Decke mit Gipskarton. Heizkörper unter den Fenstern.



In diesem Bereich besteht eine weitere Türe in die hinteren Bereiche des Erdgeschosses. Aus dem zuvor beschriebenen großen Raum Zugang über eine einflügelige Holztüre mit Stahlzarge in einen Vorzimmerbereich; Boden Steinplatten; Wände gemalen; abgehängte Gipskartondecke.



Es besteht an der rechten Seite der Zugang in ein Zimmer.



Zwei doppelflügelige Fenster Richtung Vorgarten. In diesem Zimmer besteht eine eingebaute Küchenzeile mit einem Fenster. Aus dem Vorraum der linken Seite ist ein WC zu erreichen. Zwei

wandhängende WC-Muscheln; dahinter zum WC offen; ein Wirtschaftsraum mit Waschmaschine und Trockner; Boden verflies; Wände verflies; Decke abgehängte Gipskartondecke.



An der linken Seite besteht weiter ein zusätzlicher Baderaum, einflügelige Holztüre; Boden verflies; Wände verflies; Decke abgehängte Gipskartondecke. In dem Bereich besteht ein offener Durchgang zu einer Duschanlage. Fenster mit Höhe von rund 1,70 m als Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung.



An der rechten hinteren Seite ist noch ein Stauraum bzw. Wirtschaftsraum gelegen. Boden Fliesen; Wände gemalen; Decke abgehängte Gipskartondecke.

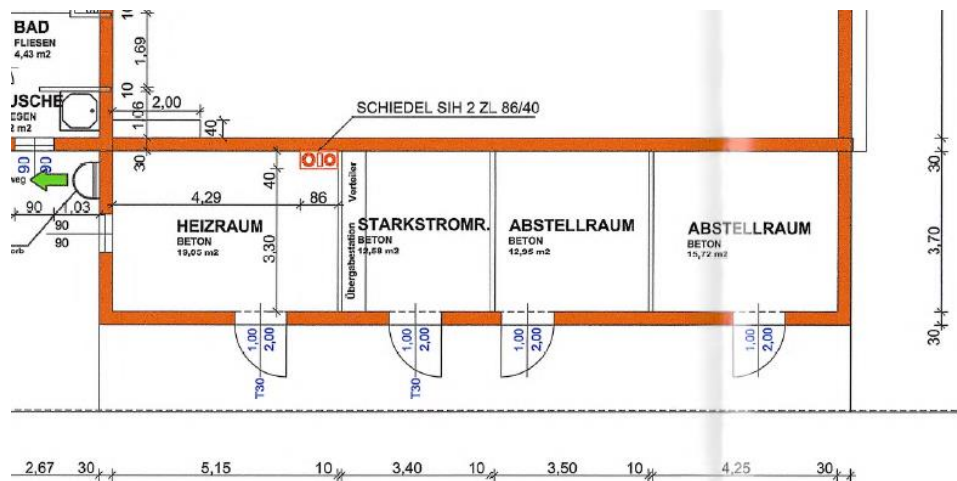


Aus dem Vorraum des Bürohauses besteht an der Nordwestseite ein Ausgang über eine einflügelige Kunststofftüre in einen Terrassenbereich. Dieser ist mit Holzplatten belegt.



Technik und Lagerräume westlich der Lagerhalle

An der rechten Grundstücksgrenze, angebaut an die Lagerhalle, besteht ein ebenerdiges Gebäude, welches mit einem Pultdach eingedeckt ist; ungedeckte Trapezblecheindeckung; glatt geputzte Fassade. Hier sind Technik- und Lagerräume untergebracht.



Im ersten Raum ist der Heizraum untergebracht. Für die Heizung besteht ein Festbrennstoffkessel und ein Pelletsheizkessel sowie die dazugehörenden Pufferspeicher. Am Dach dieses Zubaus ist eine Thermovoltaikanlage angebracht.



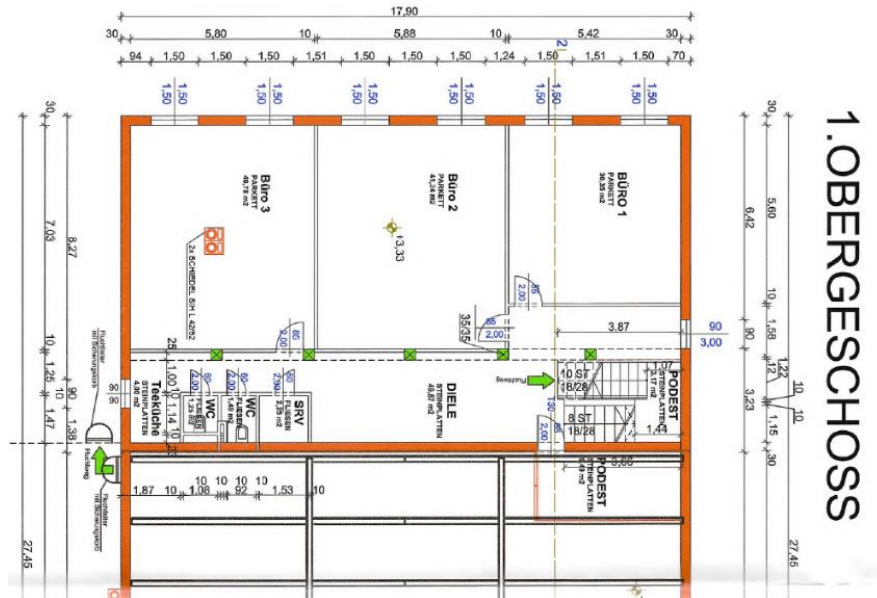
Anschließend an den Heizraum befinden sich drei Lagerräume dahinter, jeweils mit einer Brandschutztüre abgeschlossen; Böden einfacher Betonboden; Wände verputzt. Die hinteren drei Räume sind alle gleich ausgestattet.



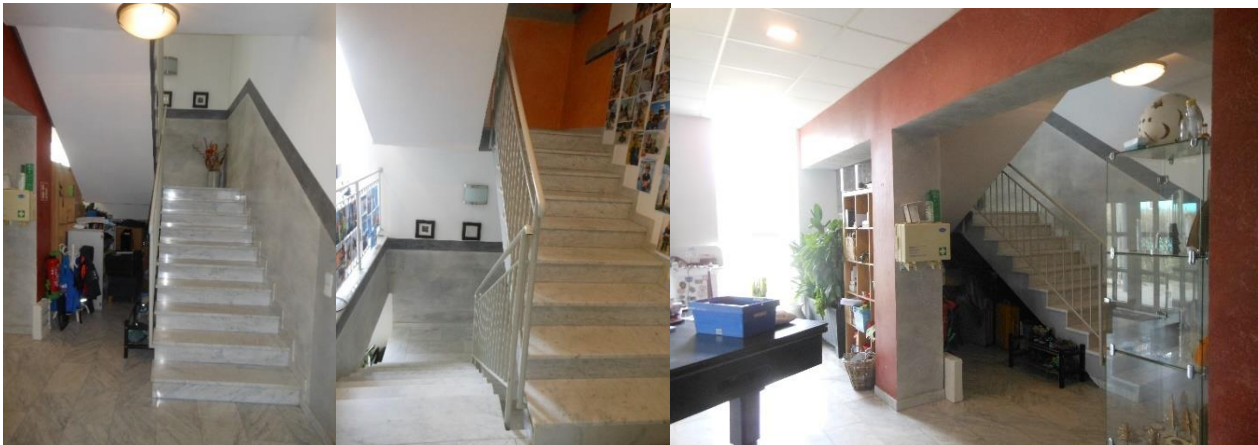
Hinter den Lager- und Abstellräumen ist ein überdachter Freilagerplatz ausgeführt.



1. Obergeschoss:



Aus dem Erdgeschoss besteht ein Aufgang über eine Stiegenanlage. Geradeläufig mit einem Mittelpodest; Stahlhandläufe im Mittelbereich.



Aus dem Vorraum des 1. OG besteht ein Zugang über eine Brandschutztüre in einen Werkstattbereich, der als Zwischenebene oder als 1. OG in die Halle eingebaut wurde und der über Fenster und einen französischen Balkon in den Bereich der Lagerhalle führt; Boden Pressspanplatte; Holzwände; Decke gemalt; aufgesetzte Deckenleuchten.

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass dieser Werkstattbereich im 1. OG der Werks- u. Lagerhalle nicht Gegenstand des mehrfach beschriebenen Feststellungsbescheid der Gemeinde Ebergassing ist, zumal im ersten Obergeschoss auf diesem Einreichplan lediglich ein kleines Podest eingezeichnet ist. Damit muss festgestellt werden, dass es sich bei diesen Räumen um ebenfalls nicht bewilligte Räume handelt.



Im Haupthaus besteht ein großer Vorraum; Boden Steinplattenbelag; Wände gemalen; Decke abgehängte Gipskartondecke.





An der rechten Seite besteht eine Holztüre in Stahlzarge, die in einen Büroraum führt; Boden Parkett; Wände gemalen; Decke abgehängte Gipskartondecke; zwei doppelflügelige Kunststofffenster in den Straßenbereich.



Unmittelbar daran anschließend Zugang über eine einflügelige Holztüre in einen weiteren Büroaum. Auch in diesem Büroraum Parkettboden; Wände gemalen; Decke abgehängte Gipskartondecke.



Davor besteht ein großer Vorraum, der in den rechten Teil des Geschosses führt; an der rechten Seite einflügelige Holztüre in Stahlzarge. Hier besteht ein weiteres Büro; Boden Parkett; Wände gemalen; Decke abgehängte Gipskartondecke; doppelflügelige Kunststofffenster.



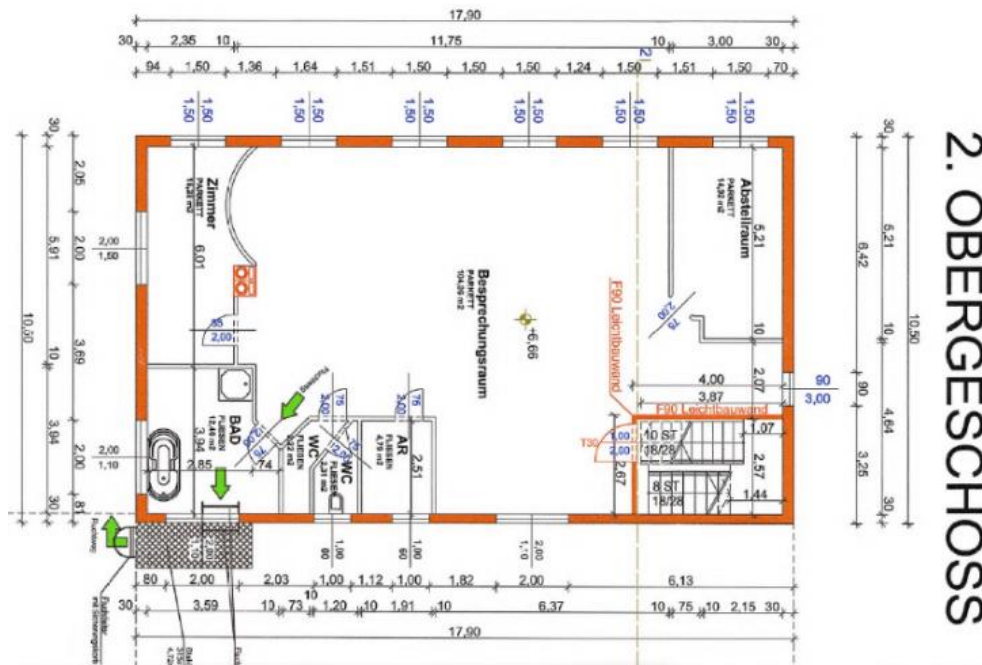
Im hinteren Teil des Vorraums besteht eine Teeküche mit allen notwendigen Einrichtungen.



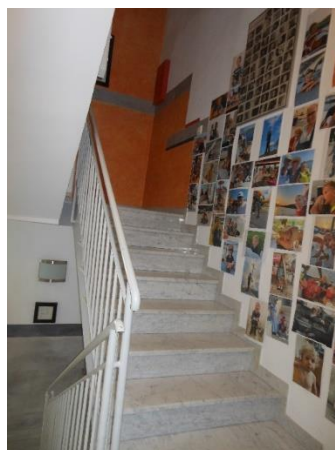
An der hinteren Seite bestehen zwei WCs mit wandhängenden Schalen und ein Technikraum als Serverraum.



2. Obergeschoss:



Aus dem ersten Obergeschoss besteht eine weitere Stiegenanlage, die mit Marmorplatten belegt ist und in das 2. Obergeschoss führt.



Hier besteht der Zugang in den oberen Bereich einer Wohnzone; einflügelige Holztüre. Es besteht ein großer Wohnraum mit einer eingebauten Küche, straßenseitig vier doppelflügelige Kunststofffenster; Heizkörper unter den Fenstern.



An der linken Seite eine Küchenzeile mit sämtlichen notwendigen Anschlüssen.



Daran anschließend ein Schrankraum und eine Toilettenanlage; Boden Fliesen; Wände verflies. Im Bereich des WCs ein eigener WC-Raum mit wandhängendem WC, darüber ein Kunststofffenster; rechts daneben besteht ein Waschmaschinenanschluss.



Im hinteren linken Bereich besteht ein Badezimmer; Boden verfliest; Wände verfliest; Decke abgehängte Gipskartondecke; Waschtisch und eine Badewanne sowie eine Eckdusche.



An der rechten Seite besteht ein Schlafzimmer; einflügelige Holztüre mit Stahlzarge; Parkettboden wie im Hauptraum; ein doppelflügeliges Fenster Richtung Straße; ein Fenster in Richtung rechte Nachbarschaft.



An der rechten Seite besteht ein Kinderzimmer; Parkettboden; Wände gemalen; Decke abgehängte Gipskartondecke; ein doppelflügeliges Kunststofffenster Richtung Straßenseiten.





An dieser Stelle muss festgestellt werden, dass die tatsächliche Nutzung des 2. Obergeschosses als reine Wohnebene stattfindet. Dies deckt sich nicht mit dem im Einreichplan, welcher dem Feststellungsbescheid vom 22.04.2025 zu Grunde liegt, angesprochenen Widmung eines Besprechungsraumes, da das gesamte Gebäude als Bürogebäude gewidmet ist und damit keine Wohnraumnutzung aufweist.

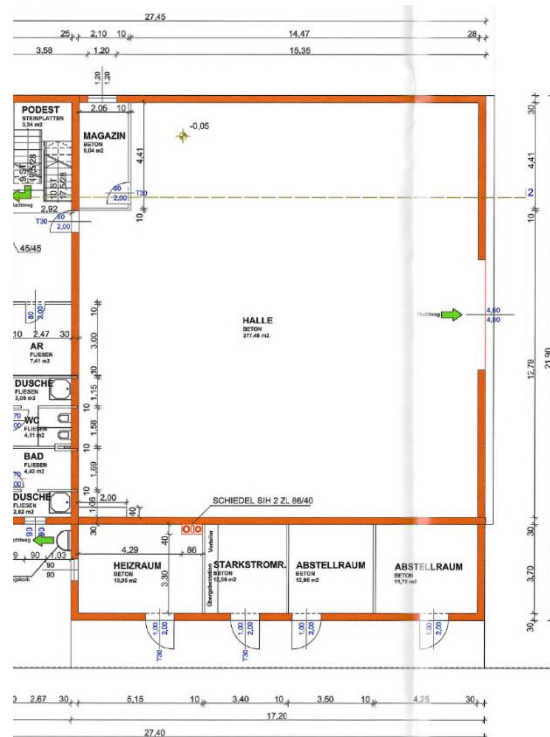
2.3.1.2 Beschreibung der Werks- und Lagerhalle



Nutzung:	Produktions- und Lagerhalle, Lagerleitungsbüro, Nebenräume
Bauweise:	Massivbauweise, Stahlkonstruktion
Mauerwerk:	Ziegel und Hohlblockziegel
Zwischenwände:	Dünnwandsteine 10 cm stark
Dachform:	Satteldach; im Bereich der Laderampe - Pultdach
Dachkonstruktion:	Stahlgitterträger, Stahlpfetten
Dachdeckung:	Trapezblecheindeckung
Verblechung:	Hängerinnen und Fallrohre aus verzinktem Eisenblech
Fassaden:	Verputz
Eingang:	Sektionaltor aus Aluminium mit elektrischem Antrieb und einer Gehtüre
Fenster:	ein einflügeliges Kunststofffenster

Die Eindeckung des zweiten Gebäudes der Technik- und Lagerräume erfolgt über Blechlamellen; außenliegende Blechrinne.

Werks- u. Lagerhalle:



Der Zugang zur Halle besteht einerseits aus dem EG des Bürohauses und andererseits im hinteren südlichen Teil aus dem Bereich des befestigten Platzes. Hier besteht ein Aluelement-Hubtor.



Im Inneren ein Betonboden mit Bodenanstreich, der teilweise stärkere Schäden aufweist.



Die Dachkonstruktion ist mit Stahlträgern hergestellt und ohne Dämmung mit Blechlamellen eingedeckt.



Es besteht keine Heizung; sonstige Anschlüsse sind im Bereich dieses Hallenzubaus nicht eingeleitet.

In der Halle sind im östlichen Drittel entlang der Außenwand im Erdgeschoss drei Lagerräume und Werkstatträume hergestellt, welche jedoch im Einreichplan nicht eingetragen sind.





Darüber besteht ein eingezogenes Geschoss. Daran anschließend besteht eine Werkstatt.



Diese Teile der oberen Werkstatt sind aber lediglich über das Haupthaus an der Straßenfront zu erreichen. Über eine Brandschutztüre besteht der Zugang in das Haupt- oder Bürohaus.

2.3.2 Außenanlagen:

Der Hauptzugang zur Liegenschaft befindet sich am Trattnerring 6. Es besteht ein Grünstreifen, der mit reichlich Buschwerk und Hecken bepflanzt ist. Die Grundstücksgrenze zum öffentlichen Grund ist damit mit Büschen bewachsen. Dahinter befindet sich ein Maschendrahtzaun. Aus dem öffentlichen Gut ist mittig eine Einfahrt zu einem mit Betonformsteinen belegten Zufahrtswegen gegeben. Es besteht ein Stahlgitterschubtor. Der Zufahrtsweg mündet in einem ebenfalls mit Betonformsteinen belegten Teil von PKW-Frestellplätzen und führt in südöstliche Richtung zu dem hinter der Lagerhalle befindlichen befestigten und ebenfalls mit Betonformsteinen belegten Platz. Die Freiflächen zwischen der Einfriedung zum öffentlichen Gut und dem Bürogebäude sind ebenso wie die entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Teile als Gartenteile mit Wiesen-



und Rasenflächen sowie reichlich Aufwuchs mit kleinen Bäumen, Sträuchern und Zierpflanzen gegeben.

Die Einfriedung zu den Nachbarliegenschaften ist mittels Maschendrahtzaun und teilweise mittels Holzlattenzaun hergestellt. An der rechten südwestseitigen Grundstücksgrenze schließen Lagerplätze, die teilweise mit Pultdächern überdeckt sind, an. Entlang dieses zur südseitigen Straßenseite führenden Weges sind verschiedene Container abgestellt, die teilweise zu Lagerzwecken genutzt werden. Unmittelbar vor der südseitigen Grenze zum öffentlichen Gut des Trattnerring 14 ist entlang der südwestseitigen Grundstücksgrenze eine offensichtlich fixe Lagerhalle errichtet, die mit Blechbahnen eingedeckt ist und als Stahlkonstruktion ausgeführt ist.



An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass zu diesem Objekt keine wie immer gehabte Genehmigung bestehen dürfte. An der Straßenfront Trattnerring 14 ist keine fixe Einfriedung vorhanden, sondern die Abgrenzung lediglich durch Baustahlgitter hergestellt. In diesem Bereich ist auch eine Zelthalle errichtet, die laut der Aussage der verpflichteten Partei einem Mieter gehört.



Weiters sind im nördlichen Teil der Straßengrundgrenze zusätzliche Container aufgestellt, die offensichtlich als Lager- oder Bürocontainer verwendet werden.



Auch zu diesen Objekten konnten keine wie immer gearteten Genehmigungen festgestellt werden, weshalb diese auch als freie Gegenstände zu betrachten sind, die nicht Gegenstand der gutachterlichen Bewertung sind.





Teichanlage:

Im südöstlichen Teil des Grundstückes ist eine Teichanlage hergestellt.



Im Bereich dieser Teichanlage besteht eine Inspektionsplattform, die auf Betonsäulen aufgesetzt ist und mit Holzplatten belegt ist. Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme ist der Teich lediglich zu einem Drittel gefüllt. Daneben besteht an der südwestlichen Uferseite ein betonierter Platz mit einer Kranhebeanlage mit elektrischem Motor, die offensichtlich zum Einsetzen von Booten verwendet wird.



Die sonstigen Uferanlagen dieses Teiches sind nicht befestigt. Im nördlichen Teil des Teiches, unmittelbar vor der zuvor beschriebenen Inspektionsplattform ist eine pavillonartige Hütte errichtet,



die auf Ziegelmauern aufgesetzt ist und ein Holzdach aufweist sowie mit Dachziegeln eingedeckt ist. Im Bereich der Außenwände sind Schubglaselemente sowie eine Glastüre angebracht.



Dieser Teich ist angeblich als Löschteich in Verwendung. Dieser Löschteich soll mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt sein und es gibt daher angeblich entsprechende Zugangsmöglichkeiten für Einsatzkräfte, die sich auf dieses zugesagte Recht berufen könnten. Eine entsprechende Genehmigung dazu konnte bei der Baubehörde jedoch nicht erhoben werden und muss festgestellt werden, dass es für diese Teichanlage angeblich auch keine wie immer gearteten rechtlichen oder wasserrechtlichen Bewilligungen geben dürfte.

Im Bereich der nördlich an den Teich anschließenden Gartenteil sind Wiesenflächen als Spielzonen mit entsprechenden Gartenspielanlagen hergestellt.





Südlich der Teichanlage ist im Bereich eines Hügels ein Erdkeller situiert, der einen betonierten Zugangsweg sowie betonierte Seitenteile im Bereich des Zugangsweges aufweist. Der Keller selbst weist Fliesenboden auf und besteht aus betonierten Wänden. Im Bereich dieses Kellers ist eine Blechtüre ausgeführt. Der Keller selbst wird als Technikraum für Teile der Teichanlage sowie für die unmittelbar vor dem Keller entlang der Büsche errichtete Photovoltaikanlage verwendet.



2.3.3 Allgemeiner Bau- und Erhaltungszustand

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme befinden sich die Gebäude in einem augenscheinlich durchschnittlichen bis guten Bau- und Erhaltungszustand. Es ist darauf hinzuweisen, dass im Bereich der ostseitigen Fassade des Bürohauses mit einer Wärmedämmung begonnen wurde, die jedoch noch nicht abgeschlossen ist. Dabei handelt es sich um die letzte Fassade des Bürohauses, an der beabsichtigt ist, eine ca. 5 cm starke zusätzliche Wärmedämmung anzubringen. Diese Arbeiten sind bei den anderen Fassadenteilen des Büro- und Wohnhauses bereits abgeschlossen.



Im Bereich der Lagerhalle kann auf einige Beschädigungen im Bereich des Fußbodens verwiesen werden (Rissbildungen), wobei derartige Schäden abhängig von den jeweiligen Beanspruchungen und dem üblichen Erscheinungsbild im Rahmen der Abnutzung derartiger Gebäude den üblichen Abnützungen entsprechen.



2.3.4 Nutzfläche

Die zur Ermittlung der Nutzfläche erforderlichen Daten werden vom gefertigten Sachverständigen grundsätzlich aus den bei der Baubehörde erhobenen Einreichplänen entnommen, die dem Feststellungsbescheid vom 22.04.2025 zugrunde liegen.

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

Bürogebäude:			
Erdgeschoss (Büros - teilweise als Wohnung genutzt):	Eingangshalle, Empfang	ca.	61,62 m ²
	Abstellraum	ca.	7,41 m ²
	Dusche	ca.	3,05 m ²
	WC	ca.	4,11 m ²
	Bad	ca.	4,43 m ²
	Dusche	ca.	2,82 m ²
	Abstellraum	ca.	6,32 m ²
	Büro 2	ca.	26,76 m ²
	Büro 1	ca.	28,54 m ²
	AR	ca.	2,00 m ²
	AR	ca.	2,00 m ²
Nutzfläche Erdgeschoss		ca.	149,06 m²
1. Obergeschoss (Büros):	Diele	ca.	49,57 m ²
	SRV	ca.	2,25 m ²
	WC 1	ca.	1,49 m ²
	WC 2	ca.	1,25 m ²
	Teeküche	ca.	4,00 m ²
	Büro 1	ca.	30,35 m ²
	Büro 2	ca.	41,34 m ²
	Büro 3	ca.	40,78 m ²
Nutzfläche 1. OG		ca.	171,03 m²
2. Obergeschoss (Büros als Wohnung genutzt):	Besprechungsraum	ca.	104,96 m ²
	Abstellraum	ca.	4,79 m ²
	WC-Vorraum	ca.	2,22 m ²
	WC-Vorraum	ca.	2,31 m ²
	Bad	ca.	12,46 m ²
	Schlafzimmer (Zi)	ca.	15,28 m ²
	Kinderzimmer (AR)	ca.	14,92 m ²
Nutzfläche 2.OG		ca.	156,94 m²
Werkshalle Erdgeschoss 1. Obergesch.:	Halle	ca.	277,48 m ²
	Magazin	ca.	9,04 m ²
	Podest	ca.	9,49 m ²
	Nutzfläche Hallenbereich	ca.	296,01 m²
Hallenanbau:	Heizraum	ca.	19,05 m ²
	Starkstromraum	ca.	12,58 m ²
	AR	ca.	12,95 m ²
	AR	ca.	15,72 m ²
Nutzfläche Anbau		ca.	60,30 m²
Summe aller Nutzflächen		ca.	833,34 m²
Summe Büroflächen		ca.	477,03 m²
Summe Halle + Anbau		ca.	356,31 m²



Es ist darauf hinzuweisen, dass die obige Darstellung aus den bewilligten Einreichplänen entnommen wurde, wobei die Raumbezeichnung mit der zum Zeitpunkt der Befundaufnahme vorhandenen tatsächlichen Raumnutzung nicht mehr in allen Räumen übereinstimmt, wobei der gefertigte Sachverständige die in den Plänen vorhandenen Raumbezeichnungen zur Aufstellung der Nutzflächen aus Gründen der Nachvollziehbarkeit verwendet und teilweise durch die derzeit vorhandene Nutzung ergänzt hat. Dies betrifft vor allem die teilweise Nutzung der Büroräume im Erdgeschoss zu Wohnzwecken, wie vor allem aber im Bereich des zweiten Obergeschosses, welcher durchwegs zu Wohnzwecken verwendet wird, obwohl die Nutzung gemäß Einreichplan einer ausschließlichen Büronutzung entspricht. An dieser Stelle ist weiters darauf hinzuweisen, dass der dem Feststellungsbescheid zu Grunde liegenden Einreichplan, vor allem im Bereich der Lagerhalle, den tatsächlichen Ausführungen nicht entspricht. So ist einerseits im Erdgeschoss lediglich ein Magazin eingetragen und im ersten Obergeschoss, aus dem Bereich der Räume des Bürohauses zu begehen, ein lediglich 9,49 m² großes Podest. Die tatsächliche Ausführung im Bereich der Halle weist jedoch an der gesamten nordostseitigen Außenwand verschiedene Werkstatt- und Lagerflächen auf, welche im vorhandenen Einreichplan nicht dargestellt sind. In gleicher Weise ist im ersten Obergeschoss über die Gesamtseite ebenfalls entlang der Nordostwand ein kompletter Raum eingezogen, der einerseits an der Außenfassade im Nordosten zwei Fenster als auch im Südosten ein Fenster aufweist. Gegenüber der Halle ist dieser lediglich aus dem ersten Obergeschoss zu begehende Werkstatttraum mit einer Trennwand ausgeführt und weist mehrere Fensterelemente, die in die Halle weisen, auf. Damit muss festgestellt werden, dass der dem Feststellungsbescheid vom 22.04.2025 zu Grunde liegende Einreichplan einige tatsächlich ausgeführte Räume nicht aufweist, womit auch für diese Räume wohl keine ausreichende Bewilligung vorhanden sein wird.



Für die weitere Bewertung wird jedoch lediglich von den in den Einreichplänen angeführten Nutzflächen ausgegangen, zumal für die offensichtlich nicht bewilligten Räume ein ungesicherter zukünftiger Bestand angenommen werden kann und eventuell sogar Rückbauverpflichtungen entstehen könnten. Dies bleibt jedoch einer rechtlichen Überprüfung vorbehalten, welche der gefertigte Sachverständige nicht durchführen kann. Für die weitere Bewertung wird daher von den aus den Einreichplänen entnommenen Nutzflächen ausgegangen.

2.3.5 Nutzungs- und Bestandsrechte

Anlässlich der Befundaufnahme teilt die verpflichtete Partei mit, dass das große Großraumzelt, welches entlang der südostseitigen Straßengrundgrenze errichtet ist, einem Mieter gehört und diese Fläche an einen Dritten vermietet sind. Die Hauptgebäude des Bürohauses sowie die Lagerhalle stehen jedoch größtenteils in Eigennutzung durch den Eigentümer und dessen Unternehmen. Darüber hinaus dürften jedoch weitere Freiflächen und eventuell auch Teile der Halle zu Einstellzwecken vermietet sein. All diese Verträge sollen jedoch angeblich kurzfristig auflösbar sein. Dem Sachverständigen wurde die Übermittlung der Mietverträge und entsprechenden Zinslisten zugesagt, jedoch trotz Urgenz nicht übergeben. Für die weitere Bewertung muss damit festgestellt werden, dass der Bestand der Bestandsverträge nicht überprüft werden konnte, wobei jedoch ob der kurzfristigen Auflösbarkeit all dieser Bestandsverträge das weitere Gutachten unter der Annahme der kurzfristigen Auflösbarkeit der Bestandsverträge und damit von einer Bestandsfreiheit ausgegangen wird. Der Sachverständige behält sich jedoch ausdrücklich eine Änderung oder



Ergänzung dieses Gutachtens oder eine Neubewertung vor, wenn sich etwas Anderes als diese Annahmen herausstellen sollte. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass damit diverse auf der Liegenschaft gelagerten Gegenstände wie z.B. Container, Zelte etc. nicht als Zubehör zur bewertungsgegenständlichen Sache berücksichtigt werden und daher auch nicht in die Bewertung einfließen.

2.3.6 Restnutzungsdauer

Die Lebensdauer eines Gebäudes wird durch die Dauerhaftigkeit der Gründung und des Rohbaus bestimmt, da diese Teile praktisch nicht oder nur mit enormen Kosten auswechselbar bzw. erneuerungsfähig sind. Dagegen sind Ausbauteile, wie Fenster, Verblechung, Dachdeckung usw. von kürzerer Dauer und werden im Laufe der Lebensdauer eines Gebäudes ein- oder mehrmals ausgewechselt. Entsprechend dem Gebäudetyp ist aus der verschiedenen Lebensdauer mittlerer Wert die Gesamtlebensdauer des Gebäudes abzuleiten. Dies schon deshalb, da vernünftigerweise in einem alten Gebäude, in dem Rohbauteile praktisch am Ende der Lebensdauer angekommen sind oder in den nächsten Jahren mit der Beendigung dieses Zeitraumes zu rechnen ist, aus wirtschaftlichen Gründen keine Erneuerung weiterer Ausbauteile vorgenommen wird, die über diesen Zeitraum hinaus haltbar sind. Die gegenständlichen Gebäude waren zum Schätzungsstichtag vermutlich rund 34 Jahre alt.

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

Aufgrund der allgemeinen Erfahrungswerte kann für ein Bürohaus wie das bewertungsgegenständliche mit Lebensdauern von rund 60 Jahren ausgegangen werden. Für die Lager- und Werkshalle kann von bis zu 50 Jahren gewöhnlicher Lebensdauer ausgegangen werden. Die gewöhnliche Lebensdauer eines Gebäudes hängt im Wesentlichen von der Bauart (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Bauweise und Nutzung ab. Es ist dabei in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer, als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer zu berücksichtigen. Unter Zugrundelegung all dieser Faktoren und der allgemeinen Erfahrung kann daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer des gegenständlichen Bürohauses von rund weiteren 26 Jahren und für die Werkshalle von rund 16 Jahren angenommen werden.



2.4 Zubehör

Ein gesondert zu bewertendes Zubehör wurde nicht namhaft gemacht oder bekanntgegeben und sind somit auch Zier- und Gebrauchsgegenstände in- und außerhalb des Hauses, wie z.B. Einbaumöbel, nicht Gegenstand dieser Bewertung. Dies gilt vor allem, wie bereits zuvor erwähnt auch für die auf der Liegenschaft vorgefundenen und eingelagerten Gegenstände. Im Speziellen ist auch auf die entlang der südwestseitigen Grundstücksgrenze errichteten Teile wie Flugdächer bzw. Lagerhalle hinzuweisen, für welche selbst dann wenn sie fix mit dem Boden verbunden sind jedenfalls keine ausreichenden Bewilligungen vorhanden wären und daher damit zu rechnen sein kann, dass diese entweder nachträglich zu bewilligen wären oder als Schwarzbauten zu entfernen sind. Sollte sich gegenüber diesen Annahmen zukünftig etwas Anderes herausstellen, behält sich der Sachverständiger ausdrücklich eine Ergänzung bzw. Überarbeitung des Gutachtens vor.

3. Gutachten

3.1 Bewertungsgrundlagen

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

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



3.2 Bewertungsverfahren

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

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

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

3.2.1 Sachwert

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

3.2.1.1 Bodenwert

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

Zur Analyse der Grundstücksverkäufe von unbebauten Liegenschaften werden standardmäßig Kauftransaktionen von Vergleichsliegenschaften aus der Urkundensammlung, betreffend die bewertungsgegenständliche Katastralgemeinde oder benachbarten Gemeinden, erhoben. Dazu werden aus dem Tagebuch der Bezirksgerichte Kaufverträge für die bewertungsgegenständliche KG Wienerherberg als auch der benachbarten KG Ebergassing und der im Nahebereich gelegenen KGs Schwadorf und Enzersdorf and der Fische erhoben:



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

Im gegenständlichen Fall sind eine Fülle von Transaktionsdaten vorhanden. Es konnte daher eine ausreichend große Zahl an Vergleichsgrundstücken erhoben werden, wobei darüber hinaus alle betrachteten Vergleichsgrundstücke im Bereich derselben oder ähnlichen Widmung, nämlich BB und BI gelegen sind. Einige Vergleichsgrundstücke sind jedoch deutlich besser ausnutzbar und bebaubar, weshalb für derartige Vergleichsobjekte entsprechende Anpassungen vorzunehmen sind. Darüber hinaus ist auf eine Differenz der allgemeinen Lage und der Verkehrslage des jeweiligen Vergleichsobjekts Rücksicht zu nehmen, zumal gerade in den Bereichen der Widmung Bauland Industriegebiet und Bauland Betriebsgebiet auch die Erreichbarkeiten bzw. die Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten einen wesentlichen Anteil am jeweiligen Wert tragen. Somit ist unter anderem auch bei Betriebsliegenschaften, deren Zufahrtsmöglichkeiten lediglich durch Wohngebiete gegeben sind, ein deutlicher Unterschied zu entsprechenden direkt an Verkehrsadern gelegenen Grundstücken gegeben, welche auch in einem Bauland Betriebs- oder Bauland Industriegebiet gelegen sind, welche nicht unmittelbar durch Wohnumgebung belastet sind. Auch hier sind entsprechende Anpassungen vorzunehmen.

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

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

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

Vergleichsobjekt	KG	GS Nr.	KV Datum	Widmung	Fläche in m ²	Kaufpreis in EUR	Kaufpreis in EUR/m ²	allgem. Lage	Ausnutzbarkeit / Bebauungs- möglichkeiten	KV-Datum	Anpassung gesamt	KP inkl. Anpassung in EUR	
1.	Wienerherberg	2645/3	07/2019	BB	3 200,00	225 000,00	70,31			+15	+15	258 750,00	80,86
2.	Wienerherberg	2645/3	05/2021	BB	1 800,00	163 687,00	90,93			+10	+10	180 055,70	100,03
3.	Ebergassing	693	11/2022	BB	22 760,00	2 930 350,00	128,75	-5	-20	+5	-20	2 344 280,00	103,00
4.	Ebergassing	692; 691	11/2022	BB	114 442,00	15 098 250,00	131,92	-5	-20	+5	-20	12 078 600,00	105,54
5.	Ebergassing	690	11/2022	BB	1 418,00	177 250,00	125,00	-5	-20	+5	-20	141 800,00	100,00
6.	Schwadorf	568/1; 568/2	03/2021	BB	8 803,00	616 210,00	70,00	-5		+10	+5	647 020,50	73,50
7.	Enzersdorf	2819/58	09/2023	BI	6 077,00	1 033 090,00	170,00	-5		+5	0	1 033 090,00	170,00
8.	Enzersdorf	2819/10	05/2021	BI	14 760,00	1 424 328,00	96,50	-5		+10	+5	1 495 544,40	101,32
9.	Enzersdorf	3245/2	01/2023	BI	5 721,00	686 520,00	120,00	-5		+5	0	686 520,00	120,00
10.	Enzersdorf	3240/3	05/2019	BI	53 104,00	6 903 520,00	130,00	-5		+15	+10	7 593 872,00	143,00
11.	Enzersdorf	3372	09/2023	BB	3 708,00	648 900,00	175,00	-5		+5	0	648 900,00	175,00
12.	Enzersdorf	3386	11/2021	BB	5 918,00	700 000,00	118,28	-5		+10	+5	735 000,00	124,20
13.	Enzersdorf	3378	06/2020	BB	4 707,50	409 552,50	87,00	-5		+10	+5	430 030,13	91,35
14.	Enzersdorf	3329	09/2021	BI	29 230,00	2 484 550,00	85,00	-5		+10	+5	2 608 777,50	89,25
15.	Enzersdorf	3328	09/2021	BI	8 344,00	709 240,00	85,00	-5		+10	+5	744 702,00	89,25
					283 992,50		1 683,69						31 626 942,23

→ Vergleichspreis (Mittelwert):	18 932,83 m ²	Ø 111,37	€ 2 108 462,81
→ Durchschnittspreis je m ² Grundfläche (gerundet):		€ 111,00	€ 2 108 463,00

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

Ausgehend von dem oben ermittelten Wert, in Höhe von € 111,00 pro Quadratmeter ergibt sich die Kontrolle für Ausreißer mit einer oberen Bandbreite wie folgt:

$$1,30 \times € 111,00 = € 144,30$$

Die untere Bandbreite ergibt sich wie folgt:

$$0,70 \times € 111,00 = € 77,70$$

Daraus ergibt sich, dass die Vergleichsobjekte mit den Nummern 6, 7 und 11 als Ausreißer auszuscheiden sind, zumal sie außerhalb der oben dargestellten Bandbreite liegen. Daraus ergibt sich die Auswahl der Vergleichsobjekte wie folgt:

Vergleichsobjekt	KG	Gs Nr.	KV Datum	Widmung	Fläche in m ²	Kaufpreis in EUR	Kaufpreis in EUR/m ²	allgem. Lage	Ausnutzbarkeit / Bebauungs- möglichkeiten	KV-Datum	Anpassung gesamt	KP inkl. Anpassung in EUR	
1.	Wienerherberg	2645/3	07/2019	BB	3 200,00	225 000,00	70,31			+15	+15	258 750,00	80,86
2.	Wienerherberg	2645/3	05/2021	BB	1 800,00	163 687,00	90,93			+10	+10	180 055,70	100,03
3.	Ebergassing	693	11/2022	BB	22 760,00	2 930 350,00	128,75	-5	-20	+5	-20	2 344 280,00	103,00
4.	Ebergassing	692; 691	11/2022	BB	114 442,00	15 098 250,00	131,92	-5	-20	+5	-20	12 078 600,00	105,54
5.	Ebergassing	690	11/2022	BB	1 418,00	177 250,00	125,00	-5	-20	+5	-20	141 800,00	100,00
8.	Enzersdorf	2819/10	05/2021	BI	14 760,00	1 424 328,00	96,50	-5		+10	+5	1 495 544,40	101,32
9.	Enzersdorf	3245/2	01/2023	BI	5 721,00	686 520,00	120,00	-5		+5	0	686 520,00	120,00
10.	Enzersdorf	3240/3	05/2019	BI	53 104,00	6 903 520,00	130,00	-5		+15	+10	7 593 872,00	143,00
12.	Enzersdorf	3386	11/2021	BB	5 918,00	700 000,00	118,28	-5		+10	+5	735 000,00	124,20
13.	Enzersdorf	3378	06/2020	BB	4 707,50	409 552,50	87,00	-5		+10	+5	430 030,13	91,35
14.	Enzersdorf	3329	09/2021	BI	29 230,00	2 484 550,00	85,00	-5		+10	+5	2 608 777,50	89,25
15.	Enzersdorf	3328	09/2021	BI	8 344,00	709 240,00	85,00	-5		+10	+5	744 702,00	89,25
					265 404,50		1 268,69					29 297 931,73	

→ Vergleichspreis (Mittelwert):	22 117,04 m ²	Ø 110,39	€ 2 441 494,35
→ Durchschnittspreis je m ² Grundfläche (gerundet):		€ 110,00	€ 2 441 494,00

Es errechnet sich daher der Grundstückswert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, bei einer Fläche laut Grundbuch von 10.000 m², wie folgt:

Bodenwert pro Quadratmeter	€	110,00
10 000 m ² x € 110,00	€	1 100 000,00

Wert des fiktiv unbebauten Gesamtgrundstückes -

Bodenwert (gerundet)	€	1 100 000,00
-----------------------------	----------	---------------------

3.2.1.2 Bauwert

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



im Heft 3/2024 „Sachverständige“ veröffentlicht wurden, unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen in Relation zur tatsächlichen Bauweise und Ausstattung, in Ansatz gebracht wird. Dementsprechend erfolgt auch ein unterschiedlicher Ansatz für die einzelnen Objektteile des Bürogebäudes und der Werkshalle. Die Ableitung erfolgt über die Quadratmeter Nutzfläche der Objekte.

Bei der Sachwertermittlung kann zwischen Liegenschaften mit unternehmerischer Nutzung, Liegenschaften mit nicht-unternehmerischer Nutzung und Liegenschaften mit gemischter Nutzung differenziert werden. Maßgeblich für die Beantwortung der Frage, ob die Umsatzsteuer einbezogen werden muss oder nicht ist immer der potenzielle Käufermarkt. Sind die Teilnehmer des Käufermarkts berechtigt, die Umsatzsteuer als Vorsteuer geltend zu machen, so erfolgt keine Berücksichtigung. Ist der typische Käufer hingegen eine Privatperson, die die Umsatzsteuer zu tragen hat, so muss diese im Rahmen der Bewertung in Ansatz gebracht werden. In diesem speziellen Fall ist darüber hinaus darauf hinzuweisen, dass zwar das Bürogebäude auch als Wohngebäude genutzt wird, obwohl die entsprechenden Widmungen der Liegenschaft dafür nicht vorgesehen sind. Darüber hinaus ist aber auch eindeutig auf den Feststellungsbescheid der Gemeinde Ebergassing vom 22.04.2025 hinzuweisen, mittels welchen ein Bürogebäude mit angeschlossener Lagerhalle dem Bescheid zu Grunde liegt und dies auch aus dem entsprechenden Einreichplan abgeleitet werden kann, in welchem keine wie immer geartete Wohnnutzung vorhanden ist.

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

Der Abschlag für technisch-wirtschaftliche Abnutzung wird unter Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes unter Anwendung einer linearen Alterswertminderung ermittelt und beträgt bei einem Alter der Gebäude zum Bewertungsstichtag von rund 34 Jahren und einer angenommenen Restnutzungsdauer für das Bürogebäude von weiteren ca. 26 Jahren laut Tabelle rund 57% sowie für die Lager- und Werkshalle von weiteren 16 Jahren laut Tabelle rund 68%. (siehe hierzu Ausführungen im Pkt. 2.3.6)



3.2.1.2.1 **Bauwert Bürogebäude:**

Neuherstellungskosten (Summe der Herstellungskosten nach Nutzfläche = Neubauwert)

Bürogebäude EG/1.OG/2.OG	m ²	EUR / m ²	EUR
Neubauwert	477,03	2 100,00 €	1 001 763,00
+ Baunebenkosten (geschätzt) 19,00%			190 334,97
fiktiver Herstellungswert netto		€	1 192 097,97
- Wertminderung wegen Alters 57,00%		- €	679 495,84
Sachwert des Bürogebäudes		€	512 602,13

Reparaturbedarf – Fertigstellungsmaßnahmen

Unter Hinweis auf Punkt 2.3.3. erfolgt ein Abschlag wegen rückgestautem Reparaturbedarf, der sich auf die anlässlich der Befundaufnahme augenscheinlich erkennbaren noch nicht fertig gestellten Arbeiten der Wärmedämmung der Fassade bezieht. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass diese Arbeiten lediglich als grobe Pauschale angenommen werden. Der Sachverständige behält sich ausdrücklich das Recht einer Nachbewertung vor, wenn sich gröbere Mängel herausstellen sollten, die augenscheinlich nicht feststellbar waren.

- rückgestauter Reparaturaufwand bzw. Fertigstellungsmaßnahmen (Pauschale) geschätzt ca.	- €	20 000,00
Zeitwert der baulichen Anlage	€	492 602,13
Bauwert des Bürogebäudes (gerundet)	€	493 000,00

3.2.1.2.2 **Bauwert Lager- und Werkshalle**

Neuherstellungskosten (Summe der Herstellungskosten nach Nutzfläche = Neubauwert)

Lager- u. Werkshalle / Hallenanb.	%	m ²	EUR / m ²	EUR
Lager u. Werkshalle - Neubauwert	100,00%	296,01	1 200,00 €	355 212,00
Hallenanbau - Lager u. Technikr.	80,00%	60,30	960,00 €	57 888,00
Neubauwert			€	413 100,00
+ Baunebenkosten (geschätzt) 19,00%			€	78 489,00
fiktiver Herstellungswert netto			€	491 589,00
- Wertminderung wegen Alters 68,00%			- €	334 280,52
Sachwert der Lager u. Werkshalle			€	157 308,48



Bauwert der Lager- u. Werkshalle (gerundet)

€ 157 000,00

3.2.1.3 Außenanlagen

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

Allgemeine sonstige Außenanlagen, wie Einfriedungen, Gartentore, Platzbefestigungen, Stützmauern, Zäune, Überdachungen Bepflanzungen, technische Außenanlagen, wie z.B. Beleuchtung, Wasseranschluss, Brunnenanlage etc. pauschal mit etwas mehr als rund 7% der abgeminderten Bauwerte.

An dieser Stelle ist nochmal darauf hinzuweisen, dass die auf der Liegenschaft gelagerten Gegenstände wie Container, sonstige Einlagerungen etc. nicht Gegenstand der Außenanlagen sind, zumal es sich dabei weder um Zubehör noch um fixe Bestandteile der Liegenschaft halten.

Außenanlagen pauschal (gerundet)

€ 50 000,00

3.2.1.4 Zusammenfassung – Sachwert

Bodenwert der Liegenschaft (gemäß Punkt 3.2.1.1)	€	1 100 000,00
Bauwert - Zeitwert der baulichen Anlagen - Bürohaus (gem. Pkt. 3.2.1.2.1)	€	493 000,00
Bauwert - Zeitwert d. baulichen Anl. - Lager u. Werkshalle (gem. Pkt. 3.2.1.2.2)		157 000,00
Außenanlagen pauschal (gemäß Punkt 3.2.1.3)	€	50 000,00
Zwischensumme: Sachwert	€	1 800 000,00

3.2.2 Dienstbarkeit der elektrischen Leitung

Wie bereits unter 2.1.3 festgestellt, bestehen für das bewertungsgegenständliche Grundstück zwei eingetragenen Dienstbarkeiten der elektrischen Leitung gem. § 3 der Haupturkunde über Grundstück 2645/2 für die Stadt Wien sowie für das Grundstück .13/1. Obwohl es für den Sachverständigen nicht möglich war, die entsprechende Urkunde einzusehen, wird die weitere Bewertung der Dienstbarkeit nach den sichtbaren Teilen der Leitungsführung vorgenommen, welche auch anlässlich der Befundabnahme von der verpflichteten Partei bestätigt wurden. Dabei handelt es sich um die elektrischen Leitungen, die in Form einer Hochspannungsleitung mit einem Leitungsmast parallel zur Straßengrundgrenze verlaufen. Für die Bewertung zu Grunde gelegt wird



ein ca. 4,5 m breiter Streifen, beiderseits der Leitungsachse. Da diese etwa 3 m neben der Grundgrenze ist, verbleibt jedoch nur noch ein insgesamt 7,5 m breiter Streifen, welcher von der Dienstbarkeit betroffen ist. Die Freileitung ist über der Liegenschaft parallel zur Straßengrundgrenze auf eine Länge von rund 59 m verlaufend, woraus sich ergibt, dass rund eine Grundfläche von 59 m x 7,5 m, sohin rund 442,5 m² betroffen ist. Damit kann angenommen werden, dass ein Teil von 442,5 m² aus der Gesamtgrundfläche der Liegenschaft als von der Dienstbarkeit der elektrischen Leitung beeinträchtigt betrachtet werden kann.

Ganz allgemein werden Leitungsrechte den Energieversorgungsunternehmen für das Überspannen von Grundstücken mit Freileitungen eingeräumt. Der Eigentümer des Grundstückes muss die Nutzung seines Grundstückes zum Zwecke der Anlage, der Unterhaltung und Erweiterung der Leitung gestatten und darüber hinaus einen Schutzstreifen, der je nach Leitung verschieden breit ist, von der bestimmten Anlage freihalten (Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen). Die Wertminderung wird z.B. dadurch berücksichtigt, dass die Schutzstreifenfläche nach der Nutzungseinschränkung des Grundstückes zu beurteilen ist. Zumal es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft um eine Betriebsbauliegenschaft handelt, ist eine Beschränkung deutlich geringer einzustufen, als dies bei einer Wohnliegenschaft der Fall wäre. Daher ist, ausgehend vom tatsächlichen Grundstückswert, ein Abschlag nur auf die belastete Fläche vorzunehmen. Zumal es sich um eine relativ geringe Beeinträchtigung handelt, wird der Abschlag mit 20 % für die belastete Fläche festgesetzt. Daraus ergibt sich wie folgt:

Belastete Fläche: 442,5 m² zu einem unbelasteten Freigrundwert von € 110 pro m² ergibt einen Wert für den unbelasteten Freigrundwert von € 48.675,-, abzüglich eines Abschlags für die Belastung durch das Leitungsrecht von 20%.

€ 48.675,-, davon 20 % ist

€ 9.735,-

Damit kann festgestellt werden, dass die Belastung des Gesamtgrundstückes durch die eingetragene Dienstbarkeit der elektrischen Leitung am Bewertungsstichtag 25.03.2025 rund € 10.000 beträgt.

Wert der Belastung des Grundstückes durch die eingetragene

Dienstbarkeit der elektrischen Leitung (gerundet)

€ 10.000,-



3.2.3 Verkehrswert der Gesamtliegenschaft

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

Grundsätzlich wird daher im Sachwertverfahren der Verkehrswert durch Verminderung bzw. Erhöhung um einen Marktanpassungsabschlag bzw. -zuschlag ermittelt, sofern der Verkehrswert, i.e. der am Markt sichtbare Wert – nachweislich vom ermittelten Sachwert abweicht. Der Verkehrswert hängt neben der Art und Größe des Objekts unter anderem auch von der Marktgängigkeit der Liegenschaft ab. Der Sachwert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erscheint unter der Berücksichtigung der beschriebenen Probleme mit der baubehördlichen Bewilligung, der vorhandenen Baulichkeiten und des Bestandes einer ohne wasserrechtsbehördliche Bewilligung bestehenden Teichanlage zu hoch. Dies ist unter anderem damit zu begründen, dass zwar mit dem am 22.04.2025 erlassenen Feststellungsbescheides eine grundsätzliche Bewilligung, die auch die Nutzung der damit bewilligten Baulichkeiten einschließt, gegeben zu sein scheint. Damit ist aber weder eine Aussage darüber getroffen worden, ob der vorhandene Baubestand nach heutigen Kriterien wieder bewilligungsfähig ist bzw. wäre und damit auch zukünftige Abänderungen des Baubestandes eine umfassende Prüfung des vorhandenen Bestandes voraussetzen würde und damit verschiedenste Auflagen und notwendige Abänderungen bzw. Verbesserungen des aktuellen Bestandes durchaus im Bereich der Möglichkeit liegen. Eine derartige Einschätzung von rechtlichen Kriterien kann vom Sachverständigen aktuell nicht abgegeben werden, weshalb damit ein grundsätzliches Bestandsrisiko nicht ausgeschlossen werden kann. Aufgrund dieser besonderen Konstellation und der damit zusammenhängenden Probleme kann festgestellt werden, dass ein Verkehrswert deutlich unter dem im Pkt. 3.2.1.4 ermittelten Sachwert liegen wird, weshalb eine Marktanpassung vorzunehmen ist.

3.2.3.1 Marktanpassung

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

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

Der gefertigte Sachverständige fasst daher alle oben erwähnten wertbeeinflussenden Umstände zusammen und nimmt dafür einen pauschalen Marktanpassungsabschlag in Höhe von 15% vor, zumal die Verkäuflichkeit als eingeschränkt eingeschätzt werden muss.:

Sachwert (gemäß Punkt 3.2.1.4)	€ 1 800 000,00
- Marktanpassung - pauschal 15%	- € 270 000,00
Rechenwert	€ 1 530 000,00

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

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

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



3.2.3.2 Verkehrswert der Liegenschaft EZ 865 GB Wienerherberg ohne Berücksichtigung der Dienstbarkeit der elektrischen Leitung

(gerundet)

€ 1.530.000,00

3.2.3.3 Verkehrswert der Liegenschaft EZ 865 GB Wienerherberg unter Berücksichtigung der Dienstbarkeit der elektrischen Leitung

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

Verkehrswert der Liegenschaft ohne Belastung (gem. Pkt. 3.2.3.2) € 1 530 000,00

Abzüglich Wert der Belastung durch die Dienstbarkeit der elektr.
Leitung (gem. Pkt. 3.2.2) € 10 000, 00

€ 1 520 000, 00

Aufgrund der geringen Belastung der Dienstbarkeit der elektrischen Leitung kann damit festgestellt werden, dass der oben ermittelte Rechenwert ohne weitere Anpassung als Verkehrswert unter Berücksichtigung der Belastung der Dienstbarkeit der elektrischen Leitung ausgewiesen werden kann.

**Verkehrswert der Liegenschaft unter Berücksichtigung € 1 520 000,00
der Belastung der Dienstbarkeit d. elektr. Leitung**

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

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

Anmerkung – Besichtigung:

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



3.3 Zusammenfassung

Es beträgt somit bezogen auf

die **Liegenschaft**
EZ 865, GB 05223 Wienerherberg,
Gst. Nr.: 2645/2
Bezirksgericht Schwechat,
gelegen in **2435 Wienerherberg, Trattnerring 6**
zum Bewertungsstichtag (25.03.2025)

1. der **geldlastenfrei Verkehrswert ohne** Berücksichtigung der
Belastung durch die **Dienstbarkeit der elektrischen Leitung** € 1.530.000,-
(in Worten: Euro Einemillionfünfhundertdreißigtausend)
2. der **Wert** der Belastung durch die **Dienstbarkeit der**
elektrischen Leitung € 10.000,-
(in Worten: Euro Zehntausend)
3. der **geldlastenfreie Verkehrswert** unter Berücksichtigung der
Belastung **mit der Dienstbarkeit der elektrischen Leitung** € 1.520.000,-
(in Worten: Euro Einemillionfünfhundertzwanzigtausend)

Wien, am 18.06.2025

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige:

4. Anhang

BEILAGEN

(diese bilden einen integrierenden Bestandteil des Gutachtens vom 18.06.2025)

- Kopie des Bescheids der Gemeinde Ebergassing v. 22.04.2025 / Feststellungsbescheid gem. § 70 Abs. 6 NÖ BO 2014
- Kopie des Einreichplanes v. 27.03.2025, der dem Feststellungsbescheid zu Grunde liegt



GEMEINDE EBERGASSING

Verwaltungsbezirk Bruck an der Leitha
Schwadorfer Straße 9, 2435 Ebergassing
Telefon: 02234/722 86-0

gemeinde@ebergassing.at, www.ebergassing.at, UID-Nr.: ATU 16230905

AZ.: 1.103/2025

Ebergassing, 22.04.2025

Bearb.: Gressenberger, DW 14

Herr
Alexander Prem
Gussenbauergasse 28/1
1090 Wien

Betreff: Feststellungsbescheid gemäß § 70 Abs. 6 NÖ Bauordnung 2014

BESCHEID SPRUCH

I.

Der Bürgermeister der Gemeinde Ebergassing als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Antrages vom 01.04.2025, gemäß § 70 Abs. 6 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung den

FESTSTELLUNGSBESCHEID

für das Objekt „Bürogebäude mit angeschlossener Lagerhalle“ in 2435 Wienerherberg, Trattnering 6, auf dem Grundstück Nr. 2645/2, EZ 865 KG 05223 Wienerherberg, Bezirksgericht Schwechat.

Der Bestand des Gebäudes hat entsprechend den Antragsbeilagen (vollständige Bestandspläne; Zustimmung des Grundeigentümers (der Mehrheit der Miteigentümer)) zu bestehen.

II.

Verfahrenskosten

Die Verfahrenskosten betragen:

Barauslagen (gemäß § 76 AVG 1991) lfd. Nr. G 25/58	€	35,90
Verwaltungsabgabe (gemäß LGBl 70/2022)	€	1.123,28
Zusammen	€	1.159,18

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

BEGRÜNDUNG

I.

Auf Grund des § 70 Abs. 6 der NÖ Bauordnung 2014 in der geltenden Fassung gilt ein Gebäude im Bauland als bewilligt, wenn dieses Gebäude ursprünglich eine Baubewilligung aufgewiesen hat, von dieser jedoch vor mehr als 30 Jahren ohne baubehördliche Beanstandung abgewichen wurde, es nicht nach § 14 neuerlich bewilligt werden kann und wenn dies unter ausdrücklicher Bezugnahme auf diese Bestimmung beantragt wird.

Nach Überprüfung Ihres Antrages vom 01.04.2025 konnte der Feststellungsbescheid spruchgemäß erteilt werden.

II.

Berechnung der Verfahrenskosten

Gemäß § 76 AVG 1991, leg. cit., sind Bundesgebühren im Wert von € 14,30 für das Ansuchen und Bundesgebühren im Wert von € 21,60 für die Pläne zu entrichten.

Für das Ausmaß der Verwaltungsabgaben in den Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches ist der NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2025 maßgebend.

Für die nachträglich Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für konsenslose Bauwerke sind gemäß Tarifpost 30 in Verbindung mit Tarifpost 34, € 561,64 (936,06 m² x € 0,60 = € 561,64) für die baubehördlichen Bewilligung für die Errichtung eines Bürogebäudes mit angeschlossener Lagerhalle, bei einer nachträglichen Erteilung der baubehördlichen Bewilligung wird die Tarifpost 30 lt. Tarifpost 34 von € 561,64 auf € 1.123,28 verdoppelt.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, Berufung an den Gemeindevorstand eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich oder in jeder sonstigen technisch möglichen Weise beim Gemeindeamt Ebergassing (p.A. Schwadorferstraße 9, 2435 Ebergassing, gemeinde@ebergassing.at) einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

Die Berufung ist gemäß § 14 Gebührengesetz 1957, Tarifpost 6 mit einer festen Gebühr in der Höhe von € 14,30 zu vergebühren.



Für den Bürgermeister
Der Bauamtsleiter

(Gressenberger)

Dieser Bescheid ergeht an:

Bauwerber, Grundeigentümer: Alexander Prem

und gleichlautend an:

Buchhaltung



