



GUTACHTEN

Ing. Mag.

Martin Reiter

Sachverständiger für Immobilien und Gebrauchtwaren
Immobilientreuhänder · Landwirt
Lektor an der Universität für Bodenkultur



Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Mitglied des Hauptverbandes der Sachverständigen Österreichs

Abwinden-Dorf 3 · A-4225 Luftenberg/D

Telefon 07237/66010 · Telefax 07237/66010-16
office@reiter.cc · www.reiter.cc

GZ 10 E 34/25z - Bezirksgericht Traun



Bewertungsgutachten

Ermittlung **Verkehrswert**

EZ 1297, Grundbuch 45306 Leonding,
4060 Leonding, Neubruchstraße 27



10 E 34/25z:

Betreibende Partei

Markus Andert
Haidfeldstraße 12b
4060 Leonding

vertreten durch
Dr. Georg Bauer Mag. Edwin
Kerschbaummayr
Museumstraße 6-8
4020 Linz

Verpflichtete Partei

Ing. Hubert Kritsch, MBA
Maiergutstraße 8a
4060 Leonding



Inhaltsverzeichnis

Allgemeines	4
Auftraggeber	4
Gegenstand der Schätzung	4
Zweck	4
Wertermittlungsstichtag	4
Grundlagen der Schätzung	5
Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung	7
Befund	9
Allgemeines	9
Lage	9
Grundbuchsstand	10
Bestandsverhältnisse	11
Grundstücksbeschreibung	12
Baulichkeiten	21
Inventar	30
Bewertung	31
Grundlagen	31
Berechnung	31
Vergleichswert Boden	32
Bodenwert	33
Bauwert Wohngebäude	34
Bauwert Gartenhaus	35
Außenanlagen, Sonstige Baulichkeiten	35
Sachwert	36
Verkehrswert Liegenschaft	36
Verkehrswert Liegenschaft ohne Mietverhältnis	37
Zusammenfassung	38
Anhang	39
Auszüge aus den Einreichplänen	39
Energieausweis (nicht mehr gültig)	44
Mietvertrag	47



Allgemeines

Auftraggeber

Bezirksgericht Traun mit Beschluss vom 28. August 2025

Gegenstand der Schätzung

EZ 1297, Grundbuch 45306 Leonding,
4060 Leonding, Neubruchstraße 27

Zweck

Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag

3. Februar 2026 (Tag der Besichtigung)



Grundlagen der Schätzung

- Besichtigung der Liegenschaft am 3. Februar 2026

Anwesend:

- Ing. Hubert Kritsch
 - RA Mag. Edwin Kerschbaummayr (teilweise)
 - Lydia Müller (teilweise)
 - Vincent Reiter (Mitarbeiter SV)
 - Ing. Mag. Martin Reiter als Sachverständiger
-
- Grundbuchsauszug vom 22. September 2025
 - Mietvertrag vom 3. November 2025
 - Katasterplan
 - Flächenwidmungsplan
 - Bebauungsplan Nr. 2.1 „Leonding Hart - Wohngebiet“ vom 9. September 2009 mit Genehmigungsvermerk des Amtes der Oö. Landesregierung vom 16. April 2010 (RO-R-500825/6-2010)
 - Einreichplan „Wohnhaus“ vom 23. Jänner 1955 mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Leonding vom 31. Mai 1955 (ZL. 363/864/55)
 - Baubewilligung „Errichtung eines Einfamilienhauses“ der Gemeinde Leonding vom 31. Mai 1955 (Zl. 363/864/1955/B)
 - Einreichplan „Planänderung“ vom 25. Juli 1956 mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Leonding vom 21. August 1956 (Zahl 363/864/55.)
 - Bewohnungs- und Benützungsbewilligung „Einfamilienwohnhaus“ der Gemeinde Leonding vom 9. Juni 1958 (Zl. 1176/864/1958/Ha)
 - Einreichplan „Errichtung einer Garage und einer Waschküche“ vom 5. Jänner 1963 mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Leonding vom 18. Februar 1963 (Zl. 83-864/1963)
 - Baubewilligung „Garage und eine Waschküche“ der Gemeinde Leonding vom 18. Februar 1963 (Aktz.: 83-864-1963 D.)
 - Benützungsbewilligung „Garagen- und Waschküchenbau“ der Gemeinde Leonding vom 1. März 1967 (Zl. 206-864-1967-0)
 - Einreichplan „Umbau und Sanierung“ vom 13. März 2012 und Änderung vom 29. Mai 2012 mit Genehmigungsvermerk der Stadt Leonding vom 31. August 2012 (Zl. 5-116-131/9-2012 Go/sn)
 - Mitteilung der nicht beabsichtigten Untersagung der Bauausführung „Errichtung von Zubauten und Vornahme baulicher Änderungen sowie Errichtung eines Balkons beim Wohnhaus“ der Stadt Leonding vom 31. August 2012 (GZ: 5-116-131/9-2012 Go/sn)



- Einreichplan „Umbau und Sanierung Nebengebäude“ vom 25. Juli 2013 mit Änderung vom 14. November 2013 mit Genehmigungsvermerk der Stadt Leonding (Zl. 5-234-131/9-2013 Go/pos)
- Nachträgliche Baubewilligung „Zu- und Umbau beim Nebengebäude und Errichtung einer Hauskanalanlage“ der Stadt Leonding vom 19. November 2013 (Zl. 5-234-131/9-2013 Go/pos)
- Gartengestaltung, Skizze mit Genehmigungsvermerk der Stadt Leonding vom 10. Juni 2015 (Zl. 5-119-131/9-2015 GO/NGO)
- Kenntnisnahme der Bauanzeige und Mitteilung der nicht beabsichtigten Untersagung der Bauausführung „Errichtung eines Schwimmteiches“ der Stadt Leonding vom 10. Juni 2015 (GZ: 5-119/131/9-2015 Go/NGO)
- Baufertigstellungsanzeige „Errichtung von Zubauten, Vornahme baulicher Änderungen sowie die Errichtung eines Balkons beim Wohnhaus“ vom 13. Jänner 2017 (Zl. 5-116-131/9-2012 Go/sn)
- Fertigstellungsmeldung „Errichtung eines Schwimmteiches“ vom 13. Jänner 2017
- Baufertigstellungsanzeige „Nachträgliche Bewilligung für Vornahme eines Zu- und Umbaus beim Nebengebäude und für die Errichtung einer Hauskanalanlage“ vom 5. Februar 2019
- Mitteilung der nicht beabsichtigten Untersagung der Benützung „Zu- und Umbau beim Nebengebäude und Errichtung einer Hauskanalanlage“ der Stadt Leonding vom 24. März 2020 (GZ: 5-234-131/9-2013 Go/Mai)
- Energieausweis vom 3. August 2012, gültig bis 2. August 2022 (nicht mehr gültig)
- Eigene Grundpreissammlung
- Internetabfrage Geographisches Informationssystem Atlanten

- Einschlägige Fachliteratur insbesondere:
 - Liegenschaftsbewertungsgesetz, Stabentheiner, 2. erweiterte Auflage, Manz Verlag, Wien, 2005
 - Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage, 2023
 - Immobilienbewertung Österreich, Bienert, Funk, 4., aktualisierte Auflage, Edition ÖVI Immobilienakademie, 2022
 - Liegenschaftsbewertung, Kranewitter, 7. Auflage, Manz Verlag, Wien, 2017
 - Der Wert von Immobilien, Seiser - Kainz, 1. Auflage, 2011
 - Immobilien-Preisspiegel 2025, Wirtschaftskammer Österreich Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
 - Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, Ross-Brachmann, 30. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, 2012
 - Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, Seiser, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, 2020
 - Liegenschaftsbewertung in der Praxis, WEKA, 2020



Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung

1. Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethodiken des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
2. Die Objekte wurden in den zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen.
3. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen - eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltendgemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.
4. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
5. Der derzeitige Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde auftragsgemäß nur durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.
6. Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf Systemsicherheit gemäß ÖNORM B4015 Erdbebenkräfte kann vom gefertigten Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind.
7. Die Funktionsfähigkeit der elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstiger Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt.
8. Außerbüchliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbüchlichen Rechte und Lasten vorliegen.
9. Der fertige Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder um ein Baurecht noch um ein Superädifikat handelt.
10. Haftungen des Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden.
11. Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.



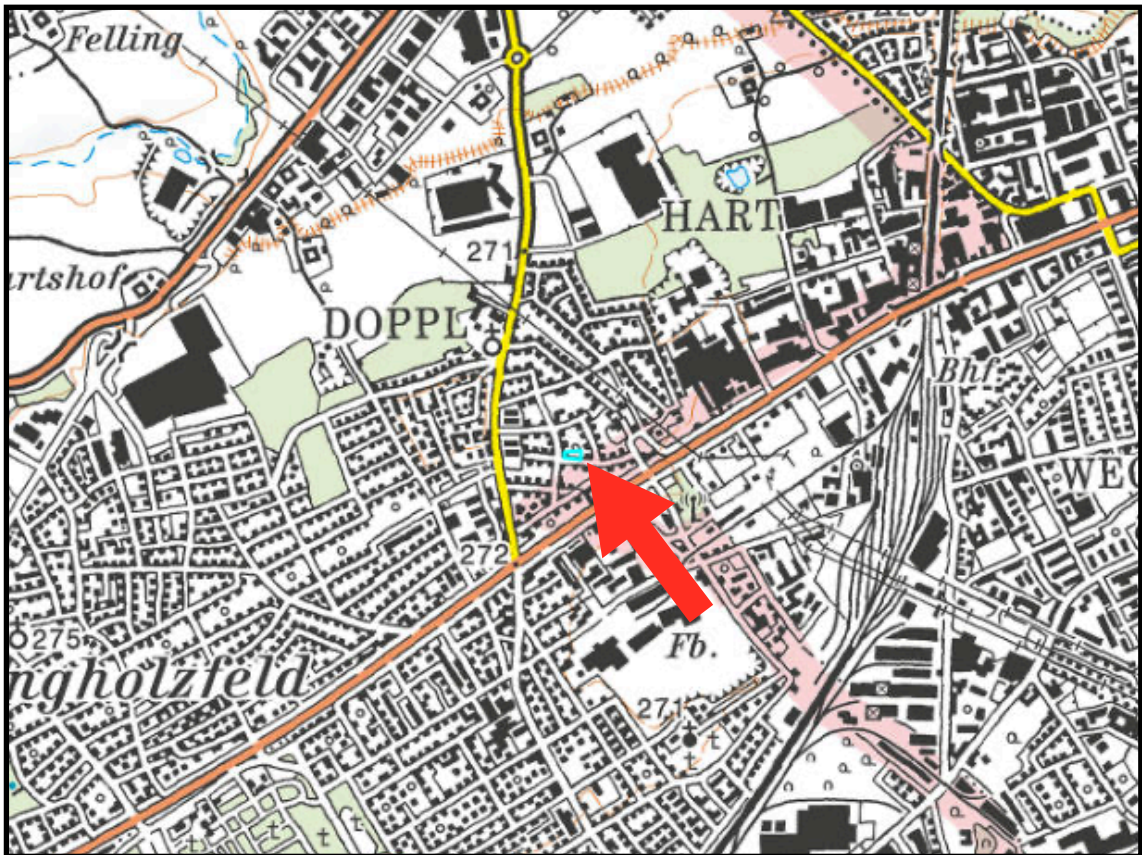
12. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung und Ergänzung des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen oder Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
13. Die üblichen Untersuchungen haben keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlichen oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontaminierung führen würde, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern. Dies gilt auch für die eingesetzten Baustoffe und -materialien der Baulichkeit. Es wird davon ausgegangen, dass keine gesundheitsgefährdenden Stoffe eingesetzt wurden bzw. keine Materialien vorhanden sind, die im Zuge der Entsorgung die Eluatklasse D der ÖN S2100 überschreiten, sondern auf Grundlage der Deponieverordnung 2008 eine Entsorgung auf einer Baurestmassendeponie zulassen.
14. Wertminderungen durch Kontaminationen oder Altlasten oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S 2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt. Bei der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen“ vorliegen. Konkrete Aussagen über das Vorliegen einer Kontamination und der damit verbundenen Sanierungskosten können erst auf Basis eines entsprechenden Sachverständigengutachtens getroffen werden.
15. Bei Grundstücken, welche nicht im Grenzkataster verzeichnet sind, könnten sich bei einer Neuvermessungen Abweichungen vom Grundbuchstand ergeben.
16. Dem Sachverständigen liegt kein aktueller Energieausweis vor. Es wird davon ausgegangen, dass das bewertungsgegenständliche Gebäude der Norm und der Bauordnung zum Erbauungszeitpunkt entspricht. Es wird von der Annahme ausgegangen, dass der präsumtive Käufer auf die Vorlage des Energieausweises verzichtet. Mögliche Wertminderungen aufgrund einer schlechten (unterdurchschnittlichen) Energiekennziffer sind im ausgewiesenen Gutachtenergebnis nicht berücksichtigt und müssten bei Vorlage eines aktuellen Energieausweises gesondert in Abzug gebracht werden.
17. Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat. Er erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

Befund

Allgemeines

Bei der vorliegenden Liegenschaft handelt es sich um ein Zweifamilienhaus mit einem Schwimmteich und einem Nebengebäude.

Lage



Quelle: doris.at


In Hart, einem Stadtteil der Stadt Leonding, gelegen.

Entfernung ins Zentrum:

Leonding (Rathaus)	ca. 4 km
Traun	ca. 4 km
Linz	ca. 9 km



Grundbuchsstand



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45306 Leonding EINLAGEZAHL 1297
 BEZIRKSGERICHT Traun

 Letzte TZ 3508/2025
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1334/46	G GST-Fläche	*	968
	Bauf.(10)		140
	Gärten(10)		828 Neubuchstraße 27

Legende:
 G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Baufl.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 1712/1982 Sicherheitszone Militärflugplatz Hörsching hins Gst 1334/46
 ***** B *****

1 ANTEIL: 1/1
 Ing. Hubert Kritsch
 GEB: 1970-06-23 ADR: Maiergutstraße 8a, Leonding 4060
 c 350/2012 IM RANG 6505/2011 Kaufvertrag 2011-12-28 Eigentumsrecht
 ***** C *****

2 a 350/2012 Pfandurkunde 2012-01-03
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
 für Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft,
 FN 157656y

3 a 24123/2012 Pfandurkunde 2012-11-29
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
 für Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft
 (FN 157656y)
 b gelöscht

4 a 1362/2015 Pfandurkunde 2012-11-29
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 60.000,--
 für Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft
 (FN 157656y)
 b gelöscht

6 a 3508/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 158.333,33 samt
 4 % Z p.a. aus EUR 200.000,-- ab 29.06.2022 bis 01.12.2023,
 4 % Z p.a. aus EUR 158.333,33 ab 02.12.2023,
 Kosten EUR 10.339,09, Antragskosten EUR 1.979,56 für
 Markus Andert, geb. 15.01.1975 (10 E 34/25z)

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

Grundbuch
22.09.2025 16:56:37



Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß geldlastenfrei.

Bestandsverhältnisse

Das Keller- und Erdgeschoss sowie das Nebengebäude stehen leer bzw. werden für einfache Lagerzwecke vom Eigentümer genutzt.

Wohnung Obergeschoss:

Für die Wohnung im Obergeschoss wurde dem Sachverständigen ein Mietvertrag übergeben, wobei die Miete mit 1. März 2026 beginnt. Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme stand die Wohnung leer.

Mieter: Carina Anzinger
Mietdauer: 1. März 2026 bis 28. Februar 2031 - mit Recht der Mieterin das Mietverhältnis zu verlängern
Mietzins/Monat: € 820,-- pauschal, BK nur Wasser
Alter Mieter: ca. 32 Jahre

Die Wohnung im Obergeschoss hat eine Größe von ca. 63,50 m².

Der Mietzins von € 820,-- ist wertgesichert. Bezüglich Umsatzsteuer finden sich im Mietvertrag keine Regelungen. Es wird daher von einer Bruttomiete ausgegangen.

Laut Punkt 3.1. des Mietvertrages sind alle Betriebskosten im Mietzins enthalten. Nicht enthalten sind nur die Wasserkosten (Punkt 3.2). Es ist unklar, was unter Betriebskosten zu verstehen ist, da dies im Mietvertrag nicht konkretisiert wurde. Insbesondere ist unbekannt, wer z.B. Heizungs- oder Stromkosten trägt.

Somit handelt es sich mit Ausnahme des Wasserverbrauchs um einen Pauschalmietzins. Dies kann bei einer langen Mietdauer sehr problematisch werden.

Es wird eine Nettomiete von € 745,45 bezahlt. Dies entspricht einer Miete von ca. € 11,70 netto pro m².

Dieser Mietzins ist als Pauschalmietzins zu niedrig und entspricht nicht ortsüblichen Verhältnissen.

Für derartige Wohnungen sind Nettomieten von € 10,-- bis € 12,-- pro m² ohne Betriebskosten üblich.

Hinweis:

In derartigen Liegenschaften wie der hier vorliegenden ist es unüblich, einzelne Wohnungen zu vermieten. Diese werden typischerweise selbst genutzt.

Grundstücksbeschreibung

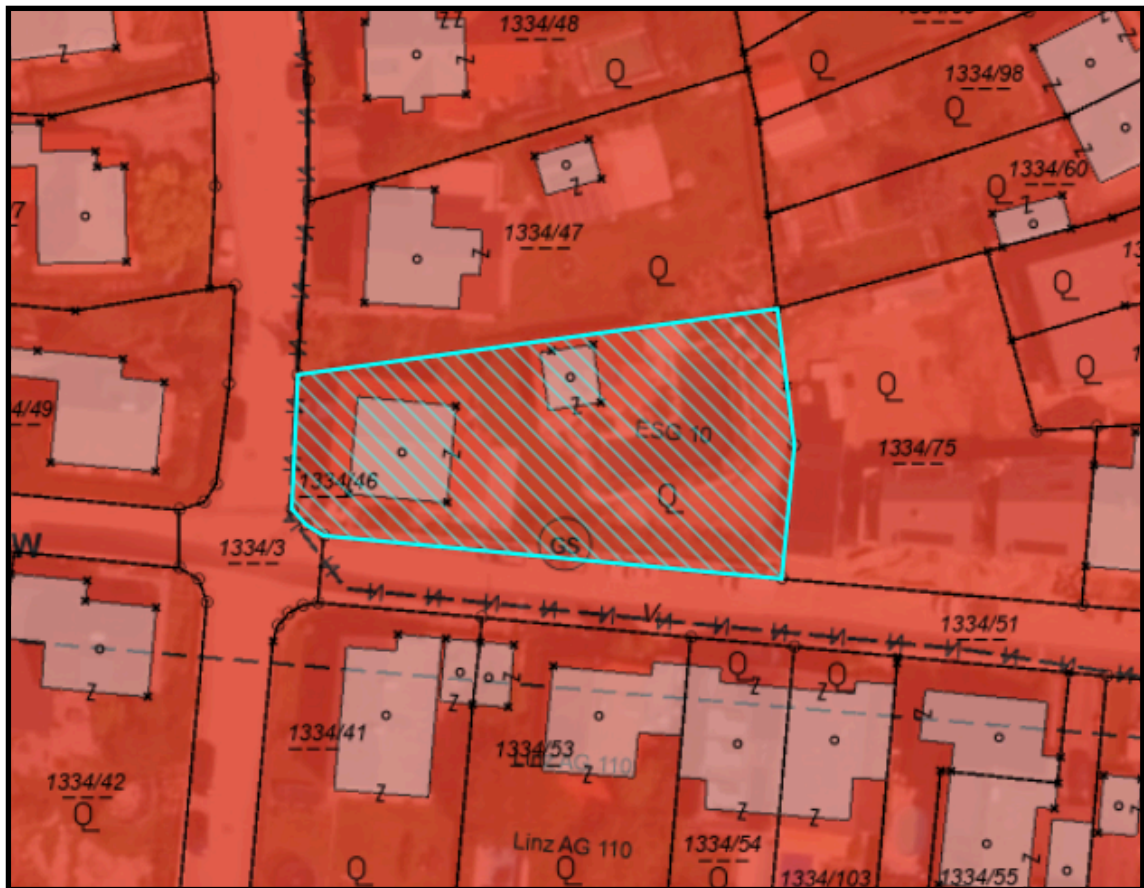
Maße und Form, Topographie



Quelle: doris.at

unregelmäßige Grundstücksausformung, annähernd eben

Flächenwidmung

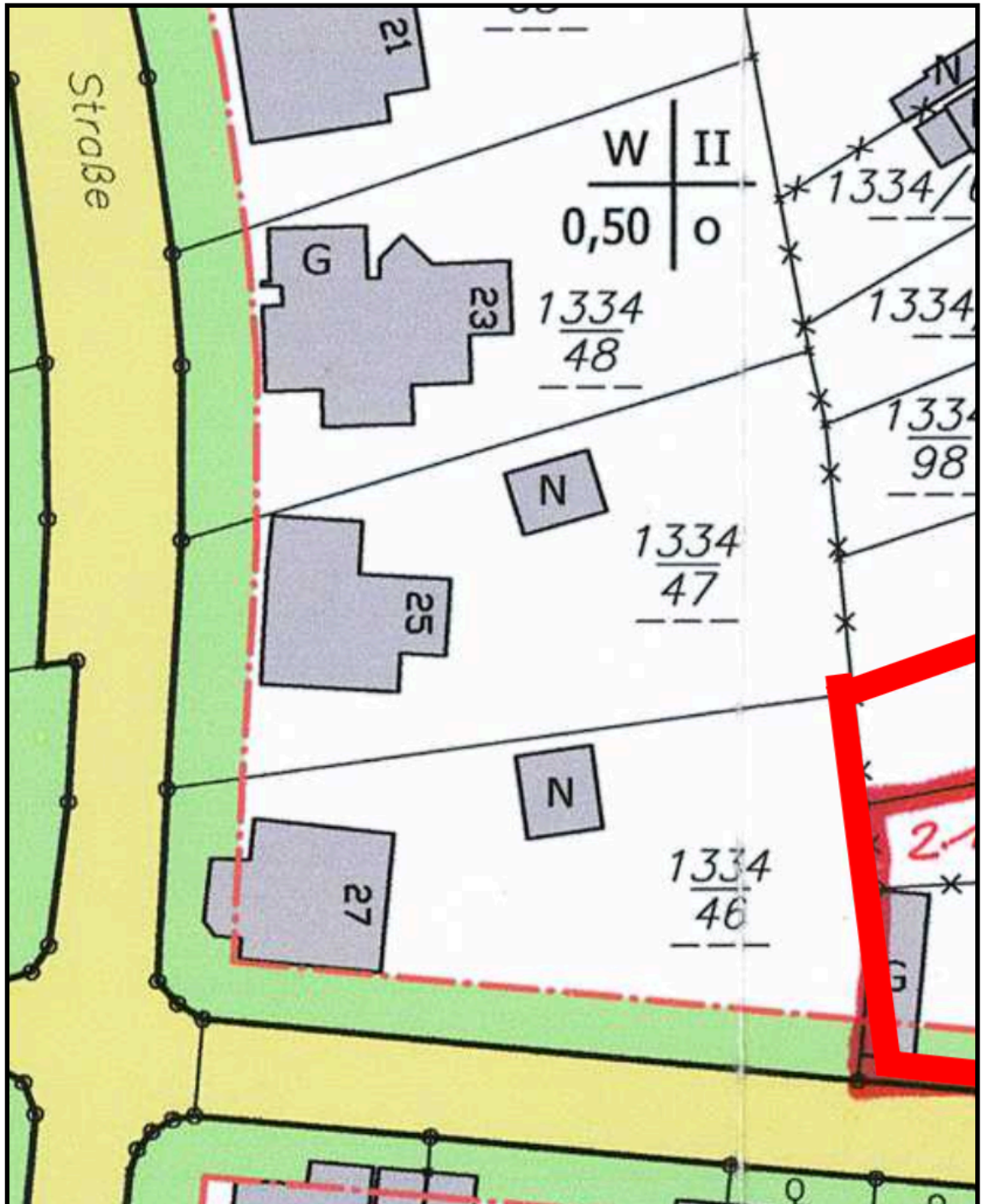


Quelle: doris.at

Bauland - Wohngebiet
Grundwasserschongebiet - Scharlinz, Randzone
Sicherheitszone Luftfahrt - Flughafen



Bebauungsplan





LEGENDE UND SCHRIFTLICHE ERGÄNZUNGEN		
NUTZUNGSSCHABLONE:	Widmung	max. Geschoßanzahl
	max. GFZ	Bauweise
FLUCHTLINIEN:	<ul style="list-style-type: none"> Bauflichtlinie Straßenfluchtlinie Grenzlinie unterschied. baulicher Nutzung Grenzlinie unterschied. Widmung 	
GRUNDSTÜCKSGRENZEN:	<ul style="list-style-type: none"> vorhanden aufzulassen 	
GELTUNGSBEREICH:	<ul style="list-style-type: none"> Begrenzung des Planungsgebietes Gemeindegrenze 	
GEBÄUDE:	<ul style="list-style-type: none"> bestehende Gebäude (mit Hausnummer) bestehende Garage bestehendes Nebengebäude Gebäude abzutragen 	
WIDMUNG:	<ul style="list-style-type: none"> W Wohngebiet K Kerngebiet M Gemischtes Baugebiet 	
	BAUWEISEN:	
	<ul style="list-style-type: none"> o offene Bauweise gk gekuppelte Bauweise s Sonderbauweise <p>Der Anbau an die Grundgrenze des Grundstücks Nr. 1341/26 ist möglich.</p>	
	Schallschutzmassnahme bzw. Zu- und Ausfahrtsverbot (siehe schriftliche Ergänzungen)	
	Kanal Haupsammler mit Strangbezeichnung	
	Starkstromleitung mit Schutzzone (Leitungsträger, Netzspannung) Die Errichtung von Bauten im Schutzbereich ist nur mit Zustimmung des Versorgungsträgers (Energie AG, VG) möglich.	
	Schutzzone im Bauland (Frei- und Grünland). Entflechtung von Widmungskonflikten, Gliederung, Bepflanzung.	



SCHRIFTLICHE ERGÄNZUNG:

Baufluchtlinien sind maßstäblich zu übernehmen. Bei Neubauten ist die straßenseitige Baufluchtlinie anbauverbindlich. Eine Abweichung der Anbauverbindlichkeit nach hinten ist um maximal 1,50m möglich.

Pro Bauplatz, mit max. 2 Vollgeschossen, dürfen lediglich Gebäude mit max. 2 **Wohneinheiten** errichtet werden.

Die **Vorgärten** müssen bei offener Bauweise 50 % Grünanteil, bei verdichteter Flachbauweise 30% Grünanteil aufweisen.

Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** ist das Verhältnis zwischen Bruttogeschossfläche (BGF) und Nettowohnbauland, wobei die BGF als Flächensumme aller Vollgeschosse zuzüglich den BGF der Wohnräume aller übrigen Geschosse definiert ist. Loggien sowie der ausbaubare Dachraum wird bei der Berechnung der Geschossflächenzahl miteinbezogen. Bei ausbaubaren Dachräumen ist jene Grundfläche in das Maß der baulichen Nutzung miteinzuberechnen auf welche eine Raumhöhe von 1,50m vorhanden ist.

Liegt die GFZ des rechtmäßigen Bestandes über dem zulässigen Wert, ist einmalig noch ein **Zubau** (unter Einhaltung der Abstandsbestimmungen des OÖ. BauTG) mit max. 15m² zulässig. In diesem Fall (Überschreitung der GFZ) ist auch der Ausbau bereits bestehender Dachräume möglich.

Bei der Berechnung der GFZ sind private Aufschließungsstraßen vom Nettowohnbauland in Abzug zu bringen (versiegelte Flächen ab 50m²).

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** ist mit max. 50% der Geschossflächenzahl (GFZ) zuzüglich 10% der Bauplatzgröße (max. 100m²) begrenzt. Zur Berechnung der Grundflächenzahl wird die bebaute Fläche von sämtlichen baulichen Anlagen herangezogen. Weiters werden bei der Berechnung private Aufschließungsstraßen von der Nettobauplatzgröße in Abzug gebracht.

Bei Wohngebäuden sind je Wohneinheit 2 **Stellplätze** für Kraftfahrzeuge vorzusehen, ansonsten gilt §45 der oÖ BauTV.

Nebengebäude sind grundsätzlich nach den Bestimmungen der OÖ BauO, des OÖ Bautechnikgesetzes und der OÖ Bautechnikverordnung idgF zu errichten.

Garagen sind unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5 m von der Straßenfluchtlinie anzuordnen. Ausnahmen können bei Notwendigkeiten, wenn aufgrund der örtlichen Verhältnisse mit keiner Verkehrsbeeinträchtigung zu rechnen ist, von der Baubehörde genehmigt werden. Die Situierung ist im Sinne der OÖ BauO, des OÖ Bautechnikgesetzes und der OÖ Bautechnikverordnung idgF anzuordnen.

Die **Einfriedungen** sind je Häuserzeile einheitlich zu gestalten und haben sich in Baulücken bezüglich Höhe und Lage an die Umgebung anzupassen.
Hinsichtlich der Ausführung wird auf das Bautechnikgesetz bzw. das Straßengesetz verwiesen.

Bei Neubau von Wohngebäuden darf die **Erdgeschossfußbodenoberkante** - außer in Fällen des §20 Abs.1 BauTG 1994 - maximal 80cm über dem bereits oder künftigen ausgebauten, angrenzenden Gelände liegen.

Gebäudehöhen: Geschosse mit mehr als 4m Geschosshöhe und Geschosse mit schräger Decke (zB Decke=Dach), deren Lichte Raumhöhe an der tiefsten Stelle mehr als 3,6m beträgt, gelten als zwei Vollgeschosse.

Bei zweigeschossiger Bebauung ist bei maximaler Geschossanzahl generell von einer maximalen **Übermauerungshöhe** von 40cm über Rohdeckenoberkante auszugehen. Der Ausbau des Dachraumes nach Bauordnung ist möglich. Bestehende Bauten mit einer höheren Übermauerung werden dadurch nicht berührt.

In Baulücken hat sich die **Dachform, Dachneigung und Dachdeckung** möglichst in die umgebende Bebauung einzufügen. Bei Niedrigenergiehäusern ist die Ausführung als Flachdach möglich.

Die Breite der **Dacheinbauten** darf maximal die Hälfte der Gesamtlänge der Hausfront betragen, wobei eine Einfügung in das Ortsbild gewährleistet sein muss.

Bestimmungen zu geplanten Bauplatzgrenzen:

Die Darstellung der geplanten Bauplatzgrenzen nach §32, Abs. 2 Z1 O.ö. ROG ist als Empfehlung zu verstehen. Abweichungen davon oder andere Bauplatzgrenzen sind möglich, wenn dadurch bei offener Bauweise die Mindestbauplatzgrößen nach der O.ö. Bauordnung nicht unterschritten werden und bei offener und gekuppelter Bauweise die Abstandsvorschriften nach Bautechnikgesetz eingehalten werden können.

Schallschutzmassnahmen: Besonders schutzwürdige Räume (wie Schlaf- und Kinderzimmer) sind straßenabgewandt auszurichten.

Bei Neu- und Zubauten von Gebäuden für Wohnzwecke gelten in Bezug auf zu schützende Räume folgende Mindestanforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile:

R´res, w für Außenbauteile einschließlich Fenster und Außentüren:	43dB
R´w für Fenster und Außentüren:	38dB
R´w für Außenbauteile und Dachschrägen (ausgenommen Feuermauern):	47dB
R´w für Feuermauern sowie Außenwände ohne Öffnungen:	52dB

Im Baubewilligungsverfahren für Wohngebäude ist der Nachweis über die geschossweise Einhaltung der genannten Mindestschallschutzanforderungen zu erbringen.

R´res, w: Bewertetes resultierendes Bau-Schalldämmmaß am Bau
R´w: Bewertetes Schalldämmmaß

Generell ist außerhalb bereits bestehender Zufahrten und Gemeindestraßenanschlüsse entlang der B1 Wiener Straße und der Haidfeldstraße ein **Zu- und Ausfahrtsverbot** einzuhalten. Ein Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Haidfeldstraße ist mit Ausnahme der Grundstücke 1285/3, 1285/4, 1342/30 (bei Privatstraße) und 1334/39 einzuhalten.

Plangrundlage: DKM (Stand 2004)

Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen 2004; DKM Datenkopie zur Verfügung gestellt von der Stadtgemeinde Leonding am 30.11.2004

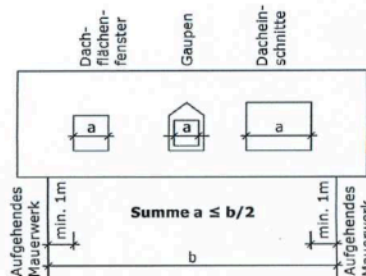
Baubestand überwiegend nach Naturbestandsaufnahme (Stadtamt 1999) und einzelne Nachführungen gem. Unterlagen zur Baubewilligung, sowie Baubestandsdaten zur Flächenwidmung aus 2005.

Wasserversorgung: Ortswasserleitung

Abwasserbeseitigung: Ortskanal

Energieversorgung: LINZ AG

zu **Dacheinbauten:**





Verkehrsverhältnisse

Verkehrsmäßig durch die asphaltierte Straße voll aufgeschlossen.

Ver- und Entsorgung

Die Wasserver- und entsorgung erfolgt über gemeindeeigene Anlagen.
Strom ist vorhanden.



Altlasten

Mit Abfrage vom 5. Februar 2026 scheint das Grundstück nicht im Geographischen Informationssystem Altlasten auf. Weiterführende Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht angestellt.

Die Bewertung erfolgt daher in der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie überschreitet.





Einheitswert, Grundsteuermessbetrag

Auskunft des Finanzamtes Österreich vom 20. November 2025:

der Bodenwert zu EWAZ 46 121-2-1297 beträgt zum 01.01.1973 per m² EUR 13,0811.

Der Einheitswert beträgt für die gesamte Liegenschaft EUR 20.275,72.

Abgabenrückstände

Auskunft der Stadt Leonding vom 5. Februar 2026:

auf der Liegenschaft Parz 1334/46 Neubruchstraße sind offene Forderungen in Höhe von EUR 488,25 vorhanden

davon Grundsteuer EUR 139,16

davon Abfallgrundgebühr EUR 228,25

Abfallgebühr 120,84



Baulichkeiten



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht Gartenhaus



Gang - Kellergeschoss



Zimmer - Kellergeschoss



Zimmer - Kellergeschoss



Bad - Erdgeschoss



Wintergarten - Erdgeschoss



Küche - Erdgeschoss



Küche - Obergeschoss



Bad - Obergeschoss



Zimmer - Obergeschoss



Gartenhaus



Überdachung Gartenhaus



Dachboden



Balkon

Glas im Geländer fehlt

GEFAHR IN VERZUG!

Beschreibung Baulichkeiten

Wohnhaus

Baujahr:	ca. 1956 (lt. Einreichplan) ca. 2012 Umbau und Sanierung (lt. Einreichplan)
Geschosse:	Keller-, Erd- und Obergeschoss
Baufortschritt:	98 % Absturzsicherungen nicht fertig gestellt, kleinere Fertigstellungsarbeiten fehlen
Bauausführung:	massiv
Außenwände:	Kellergeschoss: 25 cm und 40 cm Mauerwerk + 10 cm Dämmung (lt. Einreichplan) Erdgeschoss: 25 cm und 38 cm Mauerwerk + 18 cm Dämmung (lt. Einreichplan) Obergeschoss: 25 cm Mauerwerk + 18 cm Dämmung (lt. Einreichplan)
Fassade:	verputzt, gefärbelt
Dach:	Ziegel
Dachrinnen:	eloxiert
Innenwände:	massiv
Fenster:	Kunststoff, tlw. Sonnenschutz
Türen:	Türstöcke aus Holz, Türzargen aus Holz, tlw. verglast
Fußböden:	Fliesen, Parkett
Heizung, Warmwasser:	Wasser - Wasser Wärmepumpe Fußbodenheizung Keller - Heizkörper
WC-Badausstattung:	verflies
Abwasserbeseitigung:	Kanal
Bau- und Erhaltungszustand:	gut
Energieausweis:	vorhanden, aber nicht mehr gültig
Nutzung:	Leerstand Obergeschoss ist ab 1. März 2026 vermietet
Garage:	nicht vorhanden



Sonstiges: Kontrollierte Wohnraumlüftung
Enthärtungsanlage

Glas im Balkongeländer fehlt!
Absturzsicherungen teilweise zu niedrig.
Wintergarten nicht saniert.

Gartenhaus

Baujahr: ca. 1963 ursprünglich als Garage errichtet (lt. Einreichplan)
ca. 2013 Umbau und Sanierung (lt. Einreichplan)

Geschosse: Erdgeschoss
Galerie (nicht erreichbar)

Baufortschritt: 100 %

Bauausführung: massiv

Außenwände: 25 cm Mauerwerk + 15 cm Wärmedämmung (lt. Einreichplan)

Fassade: verputzt, gefärbelt

Dach: Ziegel

Dachrinnen: eloxiert

Innenwände: massiv

Fenster: Kunststoff, Holz, tlw. Sonnenschutz

Türen: verglast

Fußböden: Fliesen

Heizung: Holz-Kaminofen

Bau- und Erhaltungszustand: gut

Nutzung: Sommerhaus

Sonstiges: An das Nebengebäude wird im Winter eine Überdachung zum Einstellen der Palme und sonstigen Pflanzen errichtet.

Sauna / Infrarot eingebaut
Dusche und WC vorhanden.



Flächenaufstellung (lt. Einreichpläne)

Der Naturstand stimmt teilweise nicht mit den vorliegenden Einreichplänen überein.

Wohnhaus

Kellergeschoss

Keller 1	11,40 m ²
Keller 2	19,24 m ²
Technik	14,29 m ²
AR	9,06 m ²
Gang	7,09 m ²
	61,08 m²

Erdgeschoss

Vorraum	2,64 m ²
Gang	7,26 m ²
Bad	6,08 m ²
WC	1,60 m ²
Schlafen	12,57 m ²
Kinderzimmer	13,08 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	19,70 m ²
Wintergarten	12,48 m ²
	75,41 m²

Obergeschoss

Vorraum	2,61 m ²
Gang	7,22 m ²
Bad	6,22 m ²
Schlafzimmer	12,13 m ²
Kinderzimmer	12,89 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	22,49 m ²
	63,56 m²

Nebengebäude

Wellness	24,80 m ²
Dampfdusche	3,29 m ²
WC	1,80 m ²
Dusche	3,60 m ²
Sauna	3,91 m ²
	37,40 m²



Außenanlagen

Angrenzend an das Gartenhaus befindet sich ein Schwimmteich, welcher laut Bauunterlagen 2015 gebaut wurde.

Es sind ortsübliche Außenanlagen vorhanden, welche teilweise nicht fertig gestellt sind. Das Grundstück ist im Bereich des Gartens eingefriedet.

Inventar

Das vorhandene Inventar wird in diesem Gutachten nicht bewertet.

Bewertung

Grundlagen

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der Liegenschaft ermittelt.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) und in Anlehnung der ÖNORM B 1802.

Die Bewertung erfolgt nach dem Sachwertverfahren, das für eigengenutzte Wohnhäuser wie das gegenständliche das geeignete und übliche Verfahren ist.

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich den Wert beeinflussenden Umständen 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.

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwerts wird vom Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau wie z.B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhe) Wertminderung gekürzt.

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

Berechnung

Der Neubauwert wird unter Berücksichtigung der Bauweise, Ausführung und Ausstattung nach der Nutzfläche ermittelt.

Wie bei eigengenutzten Liegenschaften üblich, erfolgt der Ansatz der Neuhherstellungskosten rein kalkulatorisch inklusive Mehrwertsteuer.

Vergleichswert Boden

In der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Traun wurden auf elektronischem Wege folgende Vergleichspreise erhoben:

Katastralgemeinde	Grundstücke	Jahr TZ	m ²	Kaufpreis	Kaufpreis/m ²
45308 Pasching	1832/6	2025 430/25	558	€ 334.000,00	€ 598,57
45308 Pasching	1810/17	2025 2424/25	612	€ 390.000,00	€ 637,25
45306 Leonding	1392/8	2024 89/25	1.012	€ 600.000,00	€ 592,89
45306 Leonding	1378/25	2024 3677/24	779	€ 415.000,00	€ 532,73
45306 Leonding	1392/21	2024 2357/24	1.233	€ 589.000,00	€ 477,70
45306 Leonding	1334/16	2023 1557/23	813	€ 410.000,00	€ 504,31
45311 Traun	2785/25	2023 269/24	502	€ 225.191,00	€ 448,59
45306 Leonding	1397/42	2022 930/22	696	€ 435.000,00	€ 625,00
Durchschnitt					€ 552,13

Teilweise sind auf den Grundstücken Abbruchobjekte beim Verkauf gestanden. Dementsprechend sind diese Preise anzupassen.

Anmerkung zu den Vergleichspreisen:

Die Preise sind teilweise mit bereits bezahlten Aufschließungskosten und teilweise ohne bezahlte Aufschließungskosten in den Kaufpreissammlungen vorhanden.

Soweit dies möglich und bekannt ist, wird dies in der Bewertung entsprechend berücksichtigt.



Bodenwert

Aufgrund der vorhandenen Preise und der notwendigen Anpassungen, insbesondere der zeitlichen Anpassung an das bewertungsgegenständliche Grundstück (Zeit, Lage, Größe, Teilbarkeit, Ausformung, Zufahrtsmöglichkeit, ...), wird der **Basis - m² - Preis für Bauland mit € 600,--** festgesetzt.

	m²	€/m²	€ gesamt
GrstNr. 1334/46	968	€ 600,00	€ 580.800,00
Bodenwert	968		€ 580.800,00

Bauwert Wohngebäude

Die Herstellungskosten werden unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Sachverständigenverbandes für Oberösterreich und Salzburg aus dem Jahr 2025 mit entsprechenden Anpassungen ermittelt.

Alter: ca. 70 Jahre
fiktives Alter: 35 Jahre
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Altersentwertung: 43,75 %
Baumängel, Bauschäden,
Verlorener Bauaufwand: 1,25 %

Gesamtabschlag: 45,00 %

Bauwert - Wohngebäude	m²	€/m²	gesamt
Kellergeschoss	61,08	€ 1.700,00	€ 103.836,00
Erdgeschoss	75,41	€ 2.800,00	€ 211.148,00
Obergeschoss	63,56	€ 3.000,00	€ 190.680,00
Herstellungswert	200,05		€ 505.664,00
- fehlende Arbeiten	-2,00 %		-€ 10.113,28
Zwischenwert			€ 495.550,72
- Wertminderung wegen Alters, Zustand, Baumängel, Bauschäden, verlorener Bauaufwand, ...	-45,00 %		-€ 222.997,82
Bauwert			€ 272.552,90

Allfällige Terrassen und Balkone sind anteilig in den Herstellungskosten enthalten.

Bauwert Gartenhaus

Die Herstellungskosten werden unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Sachverständigenverbandes für Oberösterreich und Salzburg aus dem Jahr 2025 mit entsprechenden Anpassungen ermittelt.

Alter: ca. 63 Jahre
fiktives Alter: 30 Jahre
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Alterssentswertung: 37,50 %
Baumängel, Bauschäden,
Verlorener Bauaufwand: 2,50 %

Gesamtabschlag: 40,00 %

Bauwert - Gartenhaus	m²	€/m²	gesamt
Gartenhaus	37,40	€ 2.500,00	€ 93.500,00
Herstellungswert	37,40		€ 93.500,00
- fehlende Arbeiten	0,00 %		€ 0,00
Zwischenwert			€ 93.500,00
- Wertminderung wegen Alters, Zustand, Baumängel, Bauschäden, verlorener Bauaufwand, ...	-40,00 %		-€ 37.400,00
Bauwert			€ 56.100,00

Allfällige Terrassen und Balkone sind anteilig in den Herstellungskosten enthalten.

Außenanlagen, Sonstige Baulichkeiten

Die Außenanlagen inklusive Schwimmteich werden pauschal mit einem **Zeitwert von € 35.000,-** bewertet. Hier ist ein verlorener Bauaufwand berücksichtigt.



Sachwert

Sachwert	€
Grund und Boden	€ 580.800,00
Bauwerte	€ 328.652,90
Außenanlagen (Zeitwert)	€ 35.000,00
gesamt	€ 944.452,90

Verkehrswert Liegenschaft

Es ist ein Marktanpassungsabschlag von 25 % anzusetzen.

Begründung:

- Lage
- Nachfrage
- Bebauungsabschlag
- Vermietung im Obergeschoss (eventuelle Kosten für Auszahlung der Mieterin, Unsicherheit, ob diese bei einer Geldzahlung auszieht, eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten einer Liegenschaft, wo die Vermietung einer einzelnen Wohnung unüblich ist)

Verkehrswert		€
Sachwert		€ 944.452,90
- Marktanpassung	-25,00 %	-€ 236.113,23
Verkehrswert		€ 708.339,68
Verkehrswert gerundet		€ 708.000,00



Verkehrswert Liegenschaft ohne Mietverhältnis

Nach Rücksprache mit dem Gericht bezüglich des neuen Mietverhältnisses wurde der Sachverständige beauftragt, auch einen Verkehrswert auszuweisen, bei dem fiktiv angenommen wird, dass das vorhandene Mietverhältnis nicht vorhanden ist.

Es ist ein Marktanpassungsabschlag von 20 % anzusetzen.

Begründung:

- Lage
- Nachfrage
- Bebauungsabschlag

Verkehrswert		€
Sachwert		€ 944.452,90
- Marktanpassung	-20,00 %	-€ 188.890,58
Verkehrswert		€ 755.562,32
Verkehrswert gerundet		€ 756.000,00



Zusammenfassung

Verkehrswerte:	
EZ 1297, Grundbuch 45306 Leonding, 4060 Leonding, Neubruchstraße 27 Hinweis: Mietverhältnis Wohnung OG vorhanden	€ 708.000,00
fiktiv - ohne Mietverhältnis EZ 1297, Grundbuch 45306 Leonding, 4060 Leonding, Neubruchstraße 27	€ 756.000,00

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei!

Auf die **offenen Gemeindeabgaben in der Höhe von € 488,25 bei der Stadtgemeinde Leonding mit Stand vom 5. Februar 2026** wird hingewiesen.

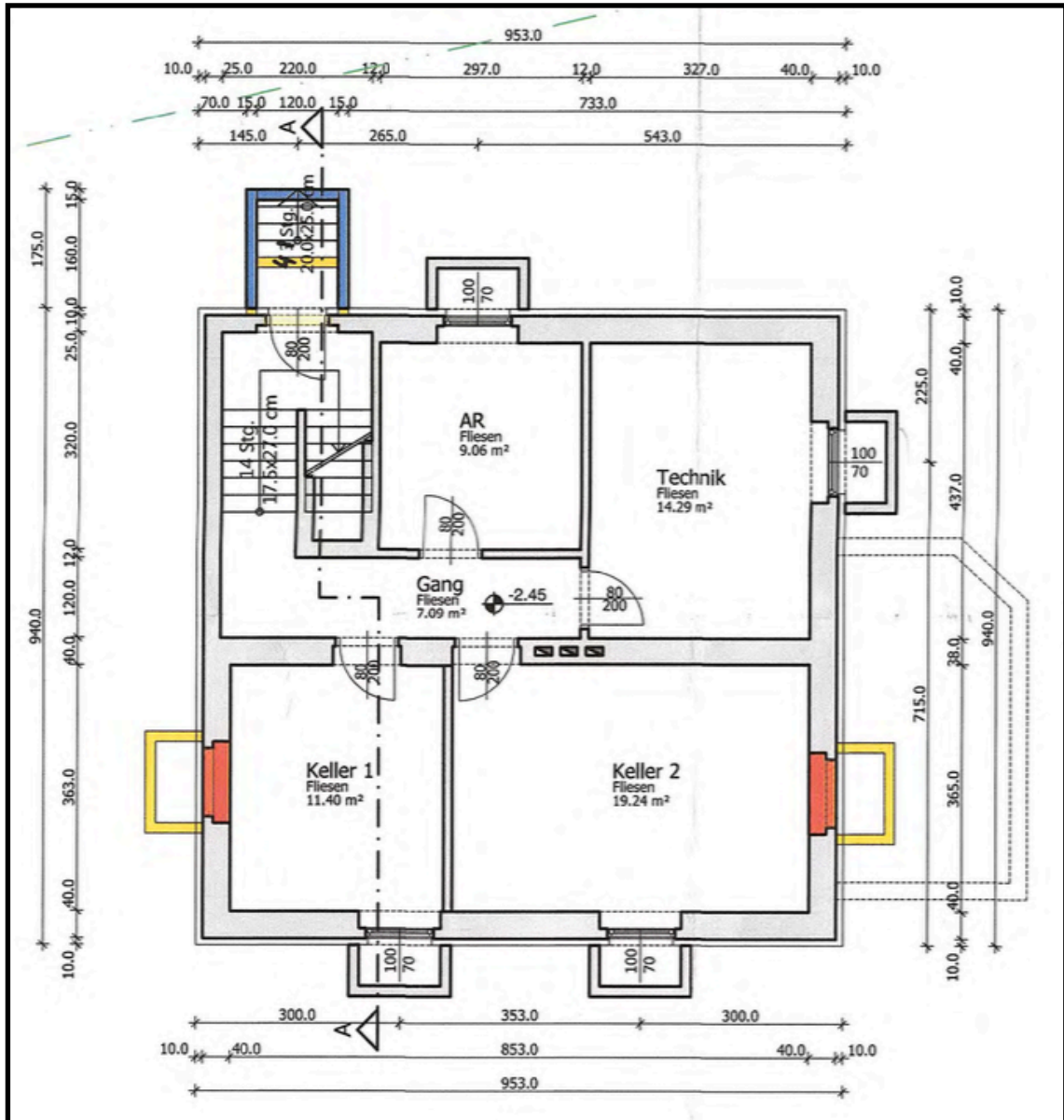
Luftenberg, am 17. März 2026

Anhang

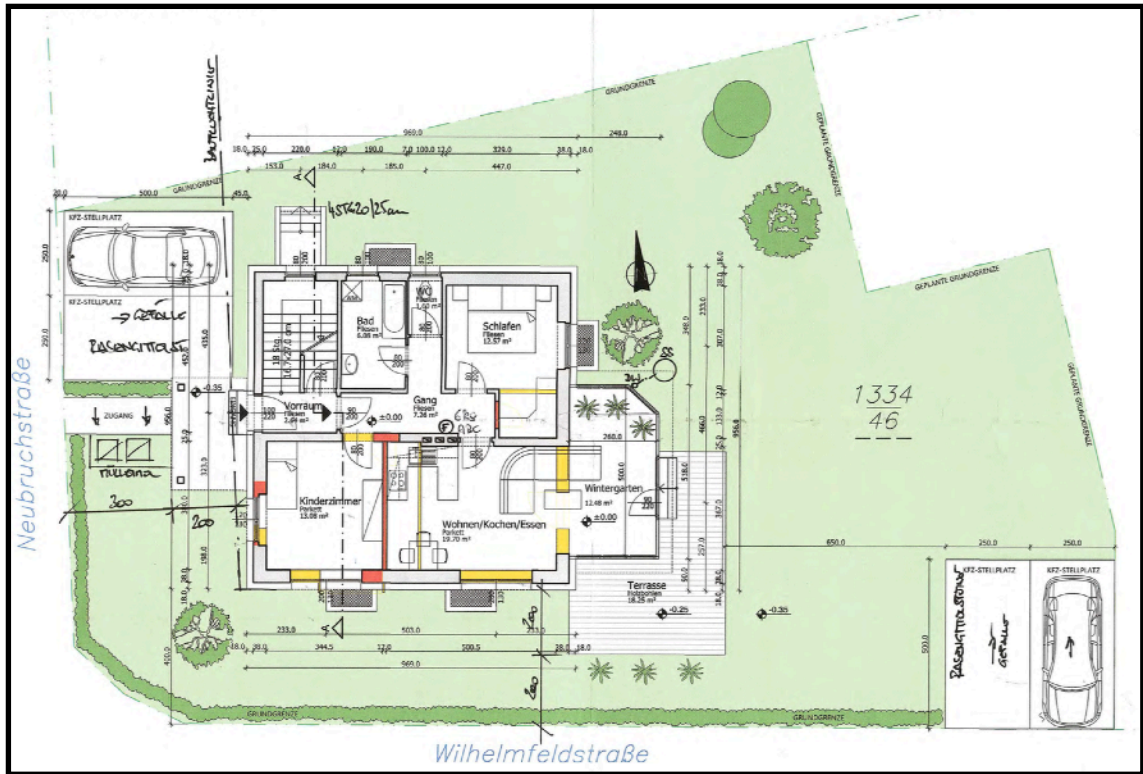
Auszüge aus den Einreichplänen

(stimmen teilweise mit dem Naturstand nicht überein, nicht maßstabsgetreu)

Kellergeschoss

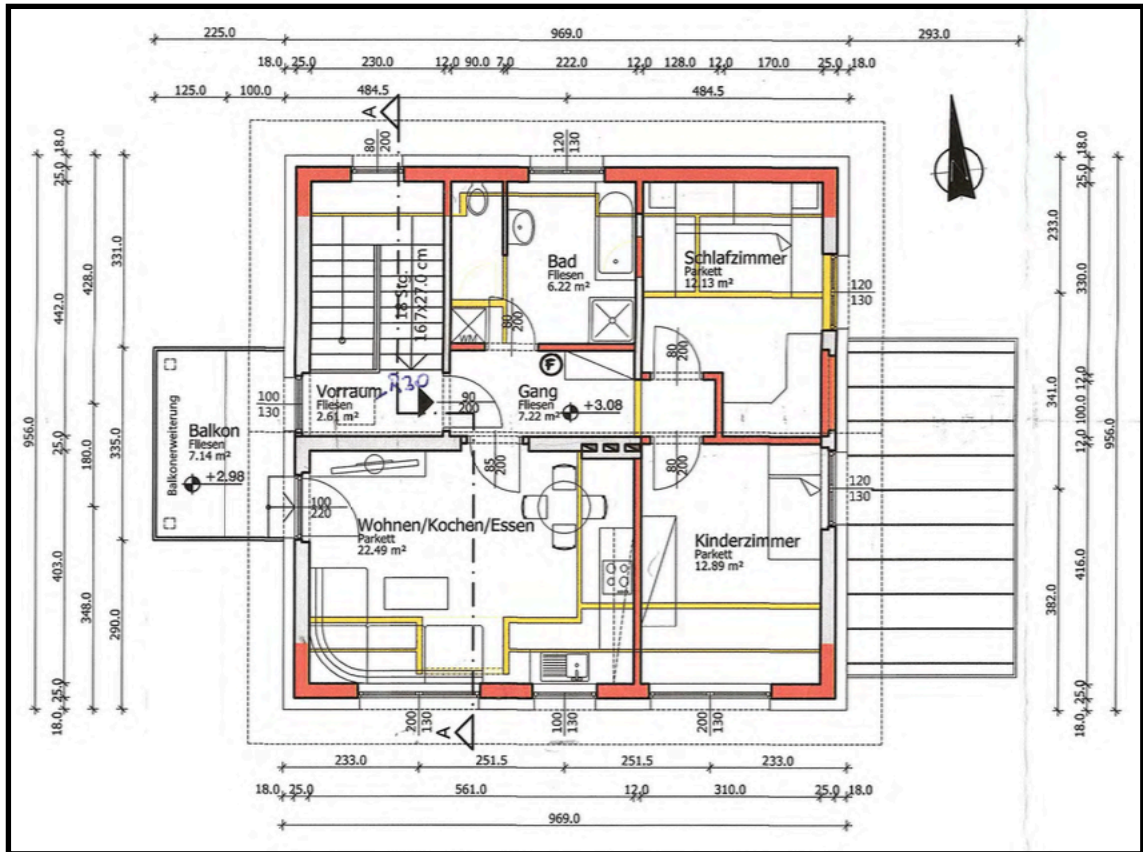


Erdgeschoss



Die zwei Stellplätze im Südosten wurden nicht errichtet. Die Grundstücksgrenze verläuft heute anders als im Plan dargestellt.

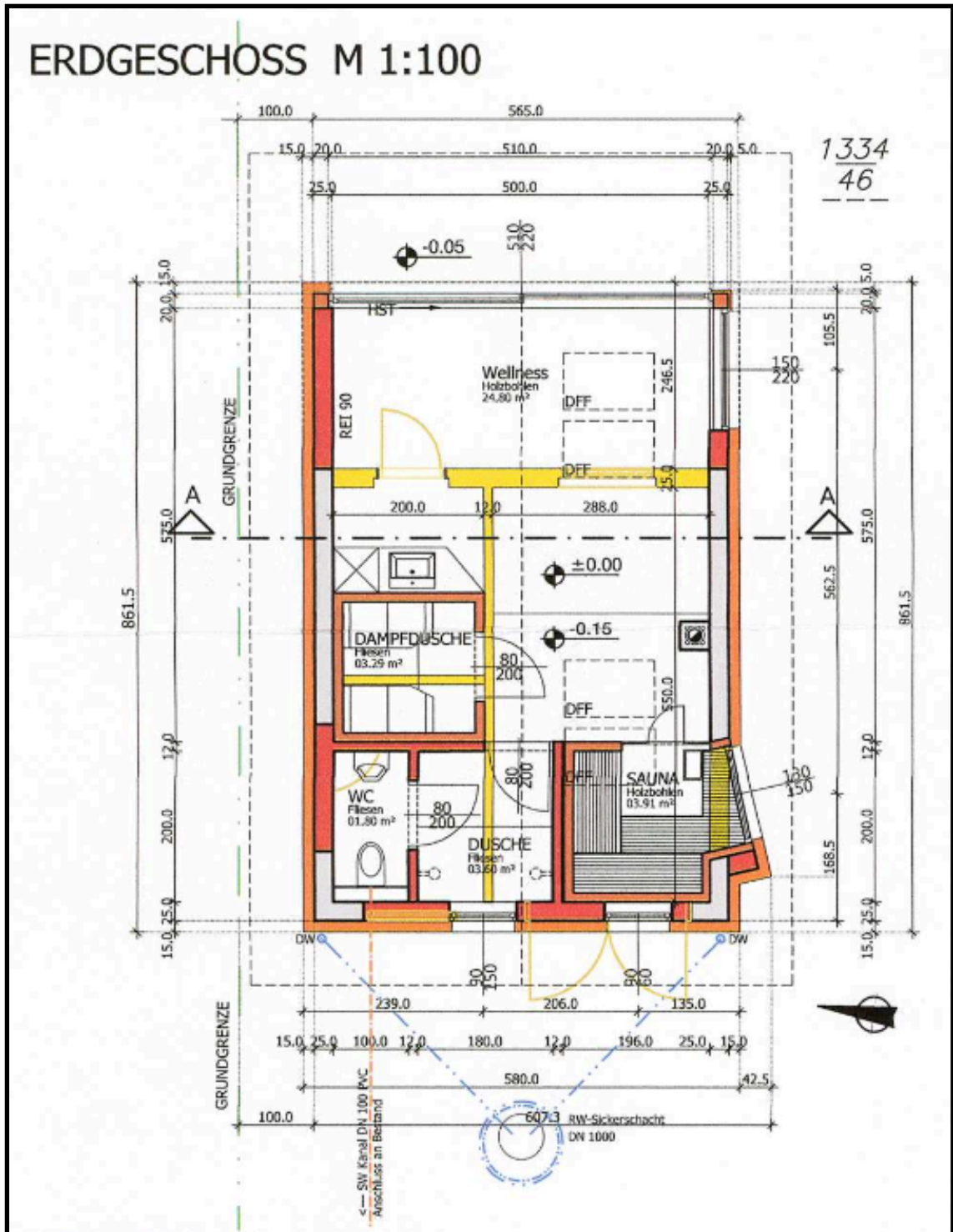
Obergeschoss



Der Balkon wurde größer ausgeführt.



Gartenhaus





Energieausweis (nicht mehr gültig)

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß ÖNORM H5055 und Richtlinie 2002/91/EG

OIB
Österreichisches Institut für Bautechnik

Gebäude	EFH Kritsch-Sanierung		
Gebäudeart	Zweifamilienhaus	Erbaut im Jahr	1960
Gebäudezone		Katastralgemeinde	Leonding
Straße	Neubuchstraße	KG - Nummer	45306
PLZ/Ort	4059 Leonding	Einlagezahl	1297
		Grundstücksnr.	1334/46
EigentümerIn	Kritsch Hubert Maiergutstraße 8a 4060 Leonding		

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)

A+++
A+
A
B
C
D
E
F
G

HWB-ref = 35,4 kWh/m²a

ERSTELLT		Organisation	Hofmeister Projektbau KG
ErstellerIn	Hofmeister	Ausstellungsdatum	03.08.2012
ErstellerIn-Nr.		Gültigkeitsdatum	02.08.2022
GWR-Zahl			
Geschäftszahl			

Unterschrift

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeffizienz und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vollzugs-Gesetzes (EAVG).

EA-01 2007-SW a
EA WG
25.04.2007

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at	Projektnr. 80	03.08.2012	Bearbeiter Hofmeister
v2012,013122 REPEARL61o7 - Oberösterreich			Seite 1



Energieausweis für Wohngebäude

gemäß ÖNORM H5055
und Richtlinie 2002/91/EG

OIB
Österreichisches Institut für Bautechnik

GEBÄUDEDATEN

Brutto-Grundfläche	198 m ²
beheiztes Brutto-Volumen	630 m ³
charakteristische Länge (lc)	1,34 m
Kompaktheit (A/V)	0,75 1/m
mittlerer U-Wert (Um)	0,27 W/m ² K

KLIMADATEN

Klimaregion	N
Seehöhe	287 m
Heizgradtage	3582 Kd
Heiztage	186 d
Norm - Außentemperatur	-13,5 °C
Soll - Innentemperatur	20 °C

	Referenzklima		Standortklima		Anforderungen bis 31.12.2009	
	zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m ² a]	zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m ² a]	[kWh/m ² a]	
HWB	7.000	35,41	7.831	39,61	76,9	erfüllt
WWWB			2.525	12,78		
HTEB-RH			-6.716	-33,97		
HTEB-WW			-2.028	-10,26		
HTEB			6.336	32,05		
HEB			3.075	15,55	151,9	erfüllt
EEB			3.075	15,55		
PEB						
CO2						

ERLÄUTERUNGEN

- Heizwärmebedarf (HWB):** Vom Heizsystem in die Räume abgegebene Wärmemenge die benötigt wird, um während der Heizsaison bei einer standardisierten Nutzung eine Temperatur von 20°C zu halten.
- Heiztechnikenergiebedarf (HTEB):** Energiemenge die bei der Wärmeerzeugung und -verteilung verloren geht.
- Endenergiebedarf (EEB):** Energiemenge die dem Energiesystem des Gebäudes für Heizung und Warmwasserversorgung inklusive notwendiger Energiemengen für die Hilfsbetriebe bei einer typischen Standardnutzung zugeführt werden muss.

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

EA 01-2007 SW/4
EA WG
25.04.2007



Datenblatt GEQ EFH Kritsch-Sanierung

Gebäudedaten - Umfassende Sanierung -

Brutto-Grundfläche BGF	198 m ²	charakteristische Länge l _c	1,34 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	630 m ³	Kompaktheit A _B / V _B	0,75 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A _B	471 m ²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:
Bauphysikalische Daten:
Haustechnik Daten:

Ergebnisse am tatsächlichen Standort: Leonding

Leitwert L _T		125,4 W/K
Mittlerer U-Wert (Wärmedurchgangskoeffizient) U _m		0,27 W/m ² K
Heizlast P _{tot}		5,7 kW
Transmissionswärmeverluste Q _T		12.734 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V	Luftwechselzahl: 0,310	4.400 kWh/a
Solare Wärmegewinne passiv η x Q _s		5.598 kWh/a
Innere Wärmegewinne passiv η x Q _i	schwere Bauweise	3.705 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _h		7.831 kWh/a
Flächenbezogener Heizwärmebedarf HWB_{BGF}		39,61 kWh/m²a

Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q _T		11.687 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V		4.036 kWh/a
Solare Wärmegewinne passiv η x Q _s		5.239 kWh/a
Innere Wärmegewinne passiv η x Q _i		3.484 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _h		7.000 kWh/a
Flächenbezogener Heizwärmebedarf HWB_{BGF ref}		35,41 kWh/m²a

Haustechniksystem

Raumheizung: Wärmepumpe monovalent (Wasser/Wasser)
Warmwasser: Wärmepumpe monovalent (Wasser/Wasser)
RLT Anlage: Mechanische Wärmerückgewinnung; energetisch wirksamer Luftwechsel: 0,31; Blower-Door: 1,60; Kreuzstrom-Wärmetauscher 50%; kein Erdwärmetauscher

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMEN und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:

B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB Richtlinie 6

Anmerkung:

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte innere Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.



Mietvertrag

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Herrn Hubert Kritsch, geb. 23.06.1970, Maiergutstraße 8a, 4060 Leonding
– in der Folge als Vermieterin bezeichnet –

und

Frau Carina Anzinger, geb. am 27.02.1994, Hammerbachstraße 20, 4048 Puchenuau
– in der Folge als Mieterin bezeichnet –

wie folgt:

1. Mietgegenstand

- 1.1 Die Vermieterin ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1297, KG 45306 Leonding, Bezirksgericht Traun, bestehend aus dem GST-Nr. 1334/46 mit einer Gesamtfläche von ca. 968 m² und der Anschrift Neubruchstraße 27, 4060 Leonding. Auf dieser Liegenschaft befindet sich ein Einfamilienhaus. Festgehalten wird, dass kein Wohnungseigentum iSd WEG 2002 begründet wurde. Das gegenständliche Mietverhältnis unterliegt dem ABGB.
- 1.2 Gegenstand dieses Mietvertrages ist die in diesem Haus im Obergeschoss gelegene Wohnung Top E 1 ohne Garten im besichtigten Zustand und in besichtigter Größe [vgl. auch den beiliegenden Plan (Beilage 1)] samt Einbauküche mit Geräten sowie sämtliche mit dieser Wohnung verbundene Rechte und Pflichten. Mitvermietet sind weiters die zwei vor dem Haus gelegenen Kfz-Abstellplätze Nr. 3 und Nr. 4 sowie der Abstellraum 2 im UG.
- 1.3 Die Beheizung der Räume erfolgt mittels zentraler Solewärmepumpe über das Fußbodenheizungssystem. Die Temperatur ist über die Steuerung im Küch-/Essbereich regelbar. Der Stromverbrauch wird direkt mit der Mieterin und der Linz AG abgerechnet. Die Wärmepumpe verfügt über einen eigenen Zähler.
- 1.4 Die Vermieterin vermietet den Mietgegenstand an die Mieterin und die Mieterin mietet diesen Mietgegenstand ausschließlich zu Wohnzwecken von der Vermieterin. Die Mieterin ist verpflichtet, seinen Hauptwohnsitz im Mietgegenstand zu melden, widrigenfalls er alle Nachteile daraus trägt.
- 1.5 Die Mieterin erklärt, dass er den Mietgegenstand eingehend besichtigte, dass sich der Mietgegenstand in einem sehr guten Zustand befindet, keine Mängel vorliegen und er für allfällige Reparaturen und Erneuerungen nach der zwingend einzuholenden Zustimmung durch die Vermieterin aufkommt.



Seite 2 von 7

2. Mietdauer, Vertragsauflösung

- 2.1 Das gegenständliche Mietverhältnis beginnt am 01.03.2026 und wird befristet auf fünf Jahre abgeschlossen. Es endet automatisch am 28.02.2031 um 12:00 Uhr. Die Mieter sind berechtigt, das Mietverhältnis drei Monate vor der Vertragsauflösung schriftlich zu verlängern.
- 2.2 Das Recht zur vorzeitigen sofortigen Auflösung des Mietvertrages aus wichtigem Grund bleibt davon unberührt. Diesfalls hat die Mieterin den Mietgegenstand binnen 6 Wochen geräumt von sämtlichen eigenen beigegebenen Fahrnissen sowie besenrein an die Vermieterin zu übergeben. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn
- a) der Mietgegenstand vertragswidrig benützt wird, und/oder
 - b) die Mieterin trotz Fälligkeit und Mahnung mit der Bezahlung des Mietzinses/Betriebskosten zur Gänze oder auch nur zum Teil mehr als 14 Tage im Rückstand ist, und/oder
 - c) wenn über das Vermögen der Mieterin ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder die Eröffnung eines solchen mangels kostendeckenden Vermögens unterbleibt, und/oder
 - d) die Mieterin vom Mietgegenstand nachteiligen Gebrauch macht,
 - e) die Mieterin gegen wesentliche Bestimmungen dieses Mietvertrages (zB Instandhaltungsverpflichtung, Mieterin verunmöglicht das Betreten, etc.) verstößt und/oder
 - f) die Mieterin ohne die vorherige Zustimmung der Vermieterin bauliche Veränderungen am Mietgegenstand durchführt.

3. Mietzins, Betriebskosten

- 3.1 Der monatliche Mietzins beträgt € 820,00 (wobei vereinbart ist, dass dieser erstmals für das Monat März zu bezahlen ist). Der monatliche Mietzins ist jeweils bis zum 5. eines Monats im Vorhinein der Vermieterin zu bezahlen. Der Mietzins beinhaltet auch sämtliche mit dem Betrieb bzw. Nutzung des Mietgegenstandes (sohin der Wohnung samt Kfz Abstellplätzen sowie Fahrnisse/Einrichtungsgegenstände) verbundenen Betriebskosten.
- 3.2 Der Mietzins ist an die folgende Bankverbindung zu überweisen:
- Hypo Bank Oberösterreich AT82 5400 0000 0036 7011
- 3.3 Die Mieterin hat – zuzüglich zu dem vereinbarten monatlichen Mietzins gemäß Punkt 3.1 – folgende Abgaben zu tragen: Wasser. Hinsichtlich der in Punkt 3.2 angeführten Betriebskosten sind monatliche Akontozahlungen in Höhe von € 35,- zu entrichten; Der tatsächliche Wasserverbrauch wird einmal jährlich im Nachhinein mit



Seite 3 von 7

der Jahresabrechnung der Linz AG und der monatlichen Akontozahlung abgerechnet.

- 3.4 Bei Zahlungsverzug werden Verzugszinsen und Zinseszinsen je in Höhe von 5 % p.a. in Rechnung gestellt. Ferner verpflichtet sich die Mieterin (unbeschadet darüberhinausgehender Schadenersatzansprüche) zur Zahlung aller Mahnkosten (Spesen, Verwaltungsgebühren etc.) und sonstiger Kosten (Betriebs- und Einbringungsmaßnahmen, Kosten der rechtsfreundlichen Vertretung etc.), die in Zusammenhang mit einer verspäteten Zahlung stehen.
- 3.5 Die Aufrechnung mit Forderungen der Mieterin gegen das Mietgelt/die Betriebskosten ist ausgeschlossen, es sei denn die Forderungen wurden von der Vermieterin ausdrücklich anerkannt bzw. gerichtlich festgestellt.

4. Wertsicherung

- 4.1 Es wird ausdrücklich Wertbeständigkeit des Mietzinses gemäß Punkt 3.1 vereinbart. Als Maßstab zur Berechnung der Wertbeständigkeit gilt der von der Statistik Austria verlautbarte Index der Verbraucherpreise 2020 = 100 oder, sollte dieser einmal nicht mehr veröffentlicht werden, der an seine Stelle tretende Index. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist der Monat der Vertragsunterfertigung.
- 4.2 Die Wertanpassung (nach oben oder nach unten) erfolgt erstmals zum 01.01.2027 und sodann infolge stets zum 01.01., dies unter Berücksichtigung der Wertsicherung im Verhältnis VPI Ausgangsbasis zum VPI Oktober 2024 bzw. die nachfolgenden Oktober. Der angepasste künftige Mietzins bildet in weiterer Folge die Grundlage und die Berechnungsbasis für die nächste Wertanpassung unter Berücksichtigung der Regelung in Satz 1.
- 4.3 Die Berechnung der Vorschreibung der Wertsicherung erfolgt durch die Vermieterin. Die Vermieterin hat die durch die Wertsicherung eingetretene Erhöhung des Mietzinses der Mieterin spätestens ein Monat vor dem Zinstermin, zu dem der Mieterin zur Bezahlung des erhöhten Betrages verpflichtet ist, bekanntzugeben. Wird die Wertsicherung von der Vermieterin nicht vorgeschrieben, bedeutet dies keinen Verzicht der Vermieterin.

5. Rückgabe des Mietgegenstandes

- 5.1 Die Mieterin hat den Mietgegenstand zum Zeitpunkt des Endes des Mietverhältnisses geräumt von allen persönlichen Fahrnissen (mit Ausnahme der bei Übergabe bereits im Mietgegenstand befindlichen und mitvermieteten Einrichtungsgegenstände/Fahrnisse), sowie nach Beseitigung aller Veränderungen (es sei denn, die Vermieterin möchte diese Veränderungen übernehmen) besenrein und ohne Löcher in Wänden, Decken und Böden, und zwar unter Berücksichtigung der durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch verursachten Abnutzung in gesäubertem Zustand, zu übergeben. Dies beinhaltet auch die Verpflichtung, sämtliche Schlüssel zurückzugeben.



Seite 4 von 7

5.2 Schäden, die über eine vertragsgemäße Abnutzung hinausgehen, sind von der Mieterin in vollem Umfange zu ersetzen.

6. Benutzung, Instandhaltung, Veränderungen, Haftung

6.1 Die Mieterin ist verpflichtet, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln bzw. zu erhalten und haftet für Schäden, die aus einer unsachgemäßen Behandlung, durch ihm, ihm zurechenbare Dritte oder Personen, die sich mit seinem Wissen im Mietgegenstand aufhalten, entstehen.

6.2 Die Vermieterin übernimmt keinerlei Haftung für etwaige Schäden, insbesondere durch Feuchtigkeit, Brand, Diebstahl oder Dritteinwirkungen an den von der Mieterin oder ihnen zurechenbaren Dritten in das Mietobjekt eingebrachten Gegenständen, gleich welcher Art oder an Personen. Die Mieterin hat diesbezüglich selbst für ausreichenden Versicherungsschutz zu sorgen. Die Mieterin hat eine Haushaltsversicherung abzuschließen.

6.3 Darüber hinaus ist die Mieterin verpflichtet, den Mietgegenstand instand zu halten und notwendige Reparaturen vorzunehmen sowie insbesondere die Lichtleitungs-, Wasserleitungs-, sowie Beheizungs- und sanitären Anlagen regelmäßig und fachgerecht zu warten und instand zu halten sowie bei Unbrauchbarkeit von Inventareinrichtungen (Bsp. Küche, Bad, ...) bzw. Teilen davon diese gegen neuwertige Stücke in etwa gleicher Art und Güte auszutauschen. All dies erfolgt ohne jeglichen Anspruch auf Rückerstattung sowie bei entschädigungslosem Übergang der erneuerten Teile an die Vermieterin bei Beendigung des Mietverhältnisses. Diese Pflichten der Mieterin wurden bei der Vereinbarung des deshalb günstigeren Mietzinses berücksichtigt.

6.4 Kommt die Mieterin seinen Verpflichtungen insbesondere gemäß Punkt 6.3 nicht nach, ist die Vermieterin berechtigt, nach schriftlicher Aufforderung und dem Ablauf einer angemessenen Nachfrist von 14 Tagen (es sei denn, es liegt Gefahr im Verzug), die erforderlichen Arbeiten auf Kosten der Mieterin selbst vorzunehmen bzw. von Dritten vornehmen zu lassen.

6.5 Störungen der Haustechnik, welche nicht in der Sphäre der Vermieterin liegen, etwa Störungen im Zusammenhang mit der Wasserzufuhr, Licht-, Strom-, Kanalisationsleitungen, etc. sowie dergleichen begründen keine Haftung der Vermieterin; dies berechtigt auch nicht zur Mietzinsminderung. Die Vermieterin haftet generell nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

6.6 Sämtliche Ein-, Zu- und/oder Umbauten sowie alle Investitionen und/oder Veränderungen des Mietgegenstandes bedürfen der vorhergehenden schriftlichen Genehmigung der Vermieterin. Im Falle der Beendigung dieses Mietverhältnisses gehen jene Investitionen, die die Vermieterin genehmigt hat, unentgeltlich in das Eigentum der Vermieterin über, es sei denn, die Vermieterin verlangt einen Rückbau. Diesfalls hat



Seite 5 von 7

die Mieterin den Rückbau unverzüglich auf seine eigenen Kosten zu veranlassen. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass auch Anbohrungen, insbesondere der Decke bzw. der Wände der vorhergehenden schriftlichen Genehmigung der Vermieterin bedürfen.

- 6.7 Die Mieterin hat bauliche Maßnahmen betreffend den Mietgegenstand durch die Vermieterin soweit zu dulden, als die Ausübung seines Mietrechts nicht wesentlich erschwert oder verunmöglicht wird.
- 6.8 Weiters ist die Anbringung von zusätzlichen Einrichtungen zum Sonnenschutz für Balkone, Terrassen und Zubehör-Gartenflächen (zB Sonnensegel oder Markisen) an der Außenfassade nur mit schriftlicher Zustimmung durch die Vermieterin gestattet.
- 6.9 Festgehalten wird, dass die Mieterin für die regelmäßige Reinigung, Instandhaltung und Schneeräumung des Zugangsbereiches zuständig ist. Die Vermieterin trifft diesbezüglich keine (Verkehrssicherungs-) Pflicht.

7. Kautio

- 7.1 Die Mieterin ist verpflichtet, vor Beginn des Mietverhältnisses eine Barkautio in Höhe von € 2.500,00 der Vermieterin zu übergeben.
- 7.2 Die Vermieterin ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, sich aus dieser Kautio hinsichtlich der Forderungen aus diesem Vertrag, die die Mieterin bei Fälligkeit nicht erfüllt (z.B. Mietzins- und/oder Betriebskostenrückstand, Verletzung der Instandhaltungspflicht, Ersatz für Wartungsmängel oder Umbauschäden, Räumungs-, Reinigungs- und Speditionskosten bei Beendigung des Mietverhältnisses) zu befriedigen. In diesem Fall ist die Mieterin verpflichtet, die Kautio binnen 14 Tagen auf den ursprünglichen Betrag wieder aufzustocken.
- 7.3 Sofern die Vermieterin bei Beendigung des Mietverhältnisses – abgesehen von allfälligen noch nicht abgerechneten Betriebskosten – keine offenen Forderungen gegen die Mieterin hat, ist die Kautio an die Mieterin rück zu erstatten. Dies hat binnen zwei Monaten nach Rückstellung des Mietgegenstandes zu erfolgen.

Die Mieterin ist nicht berechtigt, gegen allfällige Ansprüche der Vermieterin mit der seinerseits erlegten Kautio aufzurechnen.

8. Betreten des Mietgegenstands

- 8.1 Die Vermieterin oder ein von ihr Beauftragter sind im angemessenen Ausmaß zum Betreten des Mietgegenstands berechtigt, um die Einhaltung der Vertragspflichten der Mieterin überwachen und/oder notwendige Reparaturen durchführen zu können. Bei Gefahr in Verzug können die Vermieterin oder ein von ihr Beauftragter den Mietgegenstand jederzeit, auch in Abwesenheit der Mieterin betreten. Bei Abwesenheit hat die Mieterin dafür zu sorgen, dass der Mietgegenstand in dringenden Fällen jederzeit zugänglich ist.



Seite 6 von 7

8.2 Die Vermieterin oder ein von ihr Beauftragter sind außerdem befugt, den Mietgegenstand mit Miet- und/ oder Kaufinteressenten und/oder Professionisten nach vorheriger Anmeldung (zumindest 24 Stunden im Vorhinein) zu besichtigen.

9. Untermiete, Weitergabe, Abtretungsverbot

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder jede sonstige Gebrauchsüberlassung des Mietgegenstandes, die Übertragung, Abtretung oder Verpfändung der Mietrechte an Dritte, die Überlassung des Mietrechtes bzw. die Ausübung der Mietrechte durch Dritte sowie die entgeltliche Aufnahme oder Beherbergung Dritter ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin zulässig.

10. Haustiere

10.1 Erlaubt sind Kleintiere, von denen keine Beeinträchtigung ausgeht (wie Katzen, Hamster, Meerschweinchen, Zierfische, Wellensittiche und ähnliches).

10.2 Der Mieterin ist es nicht gestattet, andere, als die in Punkt 10.1 beschriebenen Haustiere zu halten.

11. Gebühren

Allfällige Gebühren und/oder Abgaben im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Vertrag sind von der Mieterin zu tragen. Zum Zwecke der Gebührenbemessung wird festgehalten, dass der Mietgegenstand ausschließlich zu Wohnzwecken dient und daher derzeit keine Vergebührung anfällt.

12. Gerichtsstand und anwendbares Recht

Für alle Streitigkeiten und Meinungsverschiedenheiten, die sich aus diesem Vertrag oder im Zusammenhang damit ergeben, einschließlich seines Zustandekommens und seiner Gültigkeit, gilt als international und örtlich zuständiges Gericht das sachlich zuständige ordentliche Gericht für Leonding als vereinbart.

13. Schlussbestimmungen

13.1 Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages bedürfen dem Einvernehmen und der Schriftform; dies gilt auch für das Abgehen vom Schriftformerfordernis.

13.2 Sollten einzelne (Teil-)Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder keine Rechtswirksamkeit entfalten, so wird davon die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht betroffen. Diesfalls verpflichten sich die Vertragsteile anstelle der unwirksamen Bestimmung eine solche wirksame zu setzen, die dem wirtschaftlich gewollten Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung möglichst nahekommt. Gleiches gilt für den Fall etwaiger Vertragslücken.

13.3 Festgehalten wird, dass dieser Mietvertrag ausschließlich dem ABGB unterliegt. Das MRG kommt nicht zur Anwendung, auch nicht teilweise.



Seite 7 von 7

- 13.4 Die Mieterin verzichtet auf eine Anfechtung des gegenständlichen Vertrages wegen Irrtums, laesio enormis und allen sonstigen erdenklichen Rechtsgründen, auf die zulässigerweise verzichtet werden kann.
- 13.5 Alle in diesem Vertrag nicht ausdrücklich aufgezählten oder der Mieterin während der Mietdauer ausdrücklich oder konkludent eingeräumten Zugeständnisse seitens der Vermieterin stellen Prekarien dar.
- 13.6 Festgehalten wird, dass die Mieterin von der Vermieterin 2 Schlüssel übergeben werden.
- 13.7 Die Mieterin erklärt hiermit ausdrücklich, den Inhalt dieses Vertrages und die daraus resultierenden Rechte und Pflichten verstanden zu haben.
- 13.8 Im Falle einer Personenmehrheit auf Mieterseite gehen sämtliche Verpflichtungen zur ungeteilten Hand. Die Rechte und Pflichten der Mieterin aus dem Mietverhältnis gehen auf die Rechtsnachfolger über.
- 13.9 Festgehalten wird, dass die Vertragserrichterin, die Shamiyeh Reiser Rechtsanwälte GmbH, Am Schillerpark, Rainerstraße 6-8, 4020 Linz, ausschließlich von der Vermieterin mit der Errichtung des Vertrages beauftragt worden ist und sie daher gemäß § 11 RL-BA auch nur die Vermieterin vertritt; die Vermieterin trägt die Kosten der Vertragserrichtung.

Leonding am 03.11.2025

Hubert Kritsch,
als Vermieterin

Carina Anzinger,
als Mieterin