



GUTACHTEN

Ing. Mag.

Martin Reiter

Sachverständiger für Immobilien und Gebrauchtwagen
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

10 E 35/25x - Bezirksgericht Traun



Bewertungsgutachten

Ermittlung des **Verkehrswertes**

Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 5 (82/1528 Anteile),
Tiefgaragenabstellplatz Top Nr. 21 (8/1528 Anteile) und
KFZ-Freistellplatz Top Nr. 35 (4/1528 Anteile)

EZ 142, Grundbuch 45516 Neuhofen an der Kreams,
4501 Neuhofen an der Kreams, Kremstalstraße 26



10 E 35/25x:

Betreibende Partei

Eigentümergeinschaft der Liegenschaft
EZ 142 KG 45516
Hannesgrub Süd 6
4911 Tumeltsham
p.A. AREV Immobilien GmbH

vertreten durch

Mag. Daniel Sallrigler
Museumstraße 9
4020 Linz

Verpflichtete Partei

Daniel Brandner
Kremstalstraße 26/5
4501 Neuhofen an der Krems

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 5 (82/1528 Anteile), Tiefgaragenabstellplatz Top Nr. 21 (8/1528 Anteile) und
KFZ-Freistellplatz Top Nr. 35 (4/1528 Anteile),
EZ 142, Grundbuch 45516 Neuhofen an der Krems,
4501 Neuhofen an der Krems, Kremstalstraße 26



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	13
Grundstücksbeschreibung	14
Fotos	17
Baulichkeiten	21
Raumaufteilung	22
Betriebskosten	25
Darlehen	26
Beschlüsse Hausversammlung	26
Einheitswert, Grundsteuermessbetrag	26
Bewertung	27
Grundlagen	27
Berechnung	27
Vergleichswertberechnung Grundstücke	28
Bodenwert	29
Ertragswert	29
Verkehrswert Wohnung	31
Verkehrswert Tiefgaragenabstellplatz	33
Verkehrswert KFZ-Freistellplatz	35
Zusammenfassung	37
Anhang	38
Auszüge aus der Betriebskostenabrechnung	38
Rücklagen	42
Auszug aus dem Energieausweis	43

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 5 (82/1528 Anteile), Tiefgaragenabstellplatz Top Nr. 21 (8/1528 Anteile) und KFZ-Freistellplatz Top Nr. 35 (4/1528 Anteile), EZ 142, Grundbuch 45516 Neuhofen an der Kreams, 4501 Neuhofen an der Kreams, Kremstalstraße 26



Allgemeines

Auftraggeber

Bezirksgericht Traun mit Beschluss vom 9. September 2025 (ON 2)

Gegenstand der Schätzung

Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 5 (82/1528 Anteile),
Tiefgaragenabstellplatz Top Nr. 21 (8/1528 Anteile) und
KFZ-Freistellplatz Top Nr. 35 (4/1528 Anteile)

EZ 142, Grundbuch 45516 Neuhofen an der Kreams,
4501 Neuhofen an der Kreams, Kremstalstraße 26

Zweck

Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag

26. November 2025 (Tag der Besichtigung)

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 5 (82/1528 Anteile), Tiefgaragenabstellplatz Top Nr. 21 (8/1528 Anteile) und
KFZ-Freistellplatz Top Nr. 35 (4/1528 Anteile),
EZ 142, Grundbuch 45516 Neuhofen an der Kreams,
4501 Neuhofen an der Kreams, Kremstalstraße 26



Grundlagen der Schätzung

- Besichtigung der Liegenschaft am 26. November 2025

Anwesend:

- Daniel Brandner
 - Ing. Mag. Martin Reiter als Sachverständiger
-
- Grundbuchsauszug vom 20. Oktober 2025
 - Katasterplan
 - Flächenwidmungsplan
 - Nutzwertgutachten vom 12. März 2019
 - Energieausweis vom 14. März 2019
 - Wohnungseigentumsübereinkommen vom 7. Jänner 2021
 - Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 7. Jänner 2021 vom 27. Jänner 2021
 - Einreichplan „Abbruch Nebengebäude, Neubau: Wohnbau Neuhofen - Kremstalstraße 26“ vom 17. Dezember 2018 mit Genehmigungsvermerk der Marktgemeinde Neuhofen an der Krems vom 29. Jänner 2019 (AZ. 131/9-90/2018)
 - Baubewilligung „Abbruch Nebengebäude, Neubau Wohnanlage (14 WE) mit Tiefgarage und Kanalanschluss“ der Marktgemeinde Neuhofen an der Krems vom 29. Jänner 2019 (Aktenzeichen: 131/9-90/2018)
 - Betriebskostenabrechnung 2024 vom 23. März 2025
 - Auskünfte der Hausverwaltung AREV Immobilien
 - Eigene Grundpreissammlung
 - Internetabfrage Geographisches Informationssystem Altlasten (GIS Altlasten)

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 5 (82/1528 Anteile), Tiefgaragenabstellplatz Top Nr. 21 (8/1528 Anteile) und KFZ-Freistellplatz Top Nr. 35 (4/1528 Anteile), EZ 142, Grundbuch 45516 Neuhofen an der Krems, 4501 Neuhofen an der Krems, Kremstalstraße 26



- 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

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 5 (82/1528 Anteile), Tiefgaragenabstellplatz Top Nr. 21 (8/1528 Anteile) und KFZ-Freistellplatz Top Nr. 35 (4/1528 Anteile), EZ 142, Grundbuch 45516 Neuhofen an der Kreams, 4501 Neuhofen an der Kreams, Kremstalstraße 26



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. Außerbücherliche 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 außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
9. Der fertigende 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.

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 5 (82/1528 Anteile), Tiefgaragenabstellplatz Top Nr. 21 (8/1528 Anteile) und KFZ-Freistellplatz Top Nr. 35 (4/1528 Anteile),
EZ 142, Grundbuch 45516 Neuhofen an der Kreams,
4501 Neuhofen an der Kreams, Kremstalstraße 26



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.

Ermittlung des Verkehrswertes

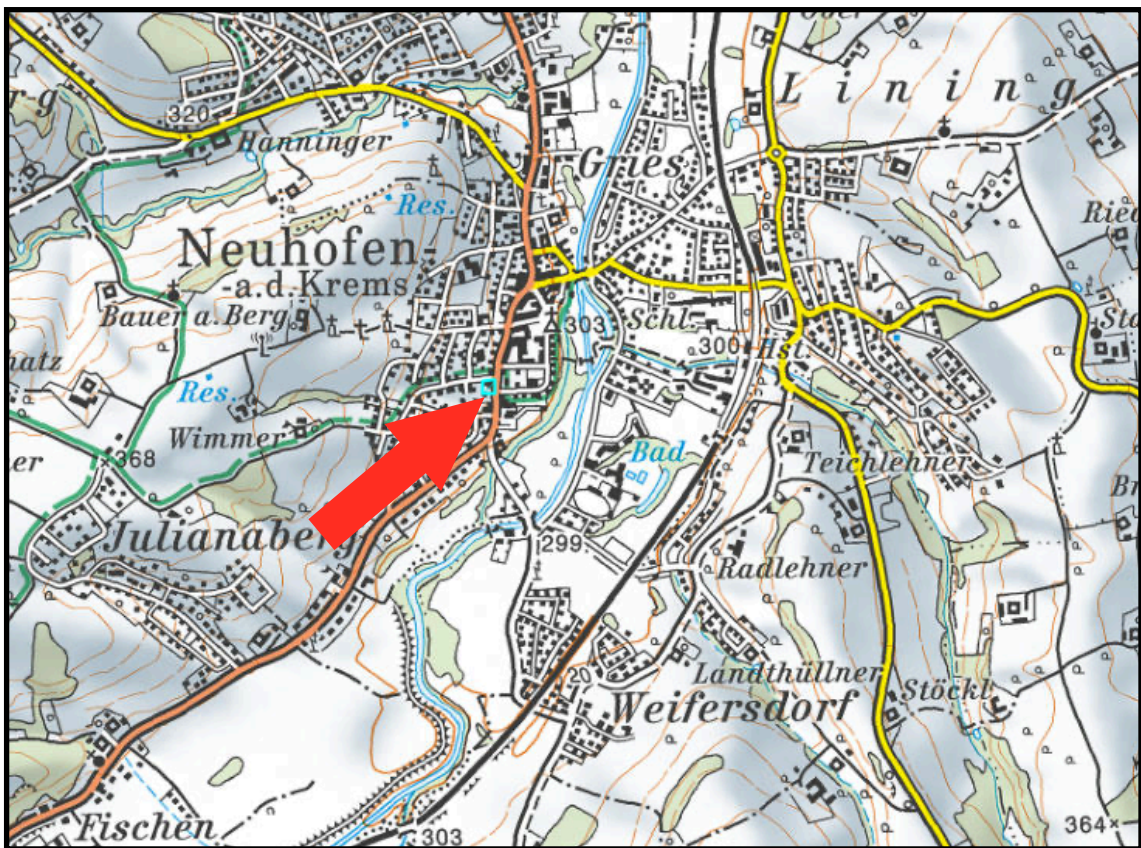
Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 5 (82/1528 Anteile), Tiefgaragenabstellplatz Top Nr. 21 (8/1528 Anteile) und KFZ-Freistellplatz Top Nr. 35 (4/1528 Anteile), EZ 142, Grundbuch 45516 Neuhofen an der Krems, 4501 Neuhofen an der Krems, Kremstalstraße 26

Befund

Allgemeines

Bei der zu bewertenden Liegenschaft handelt es sich um eine Eigentumswohnung mit einem Tiefgaragenabstellplatz und einem KFZ-Abstellplatz im Freien.

Lage



Quelle: doris.at

Im Ort Neuhofen an der Kreams gelegen.

Entfernungen:

Neuhofen an der Kreams (Gemeindeamt)	ca. 500 m
Traun	ca. 11 km
Linz	ca. 25 km

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 5 (82/1528 Anteile), Tiefgaragenabstellplatz Top Nr. 21 (8/1528 Anteile) und KFZ-Freistellplatz Top Nr. 35 (4/1528 Anteile), EZ 142, Grundbuch 45516 Neuhofen an der Kreams, 4501 Neuhofen an der Kreams, Kremstalstraße 26



Grundbuchsstand

JUSTIZ		REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH		GB	
Auszug aus dem Hauptbuch					
KATASTRALGEMEINDE 45516 Neuhofen an der Krens			EINLAGEZAHL		142
BEZIRKSGERICHT Traun					

*** Eingeschränkter Auszug ***					
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***					
*** Name 1: Brandner ***					
*** Vorname 1: Daniel ***					
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***					

Letzte TZ 3590/2025					
WOHNUNGSEIGENTUM					
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012					
***** A1 *****					
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE		
181/2	G GST-Fläche	* 1741			
	Bauf.(10)	278			
	Gärten(10)	1463	Kremstalstraße 26		
Legende:					
G: Grundstück im Grenzkataster					
*: Fläche rechnerisch ermittelt					
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)					
Gärten(10): Gärten (Gärten)					
***** A2 *****					
1 a 776/1930 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrwegrechtes an Gst 181/9					
180/7 EZ 171					
2 a gelöscht					
***** B *****					
21 ANTEIL: 82/1528					
Daniel Brandner					
GEB: 1986-12-19 ADR: Kremstalstraße 26/5, Neuhofen an der Krens 4501					
a 848/2021 IM RANG 5728/2020 Kauf- und Bauträgervertrag 2020-11-24					
Eigentumsrecht					
b 848/2021 IM RANG 5728/2020 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 5					
c gelöscht					
22 ANTEIL: 8/1528					
Daniel Brandner					
GEB: 1986-12-19 ADR: Kremstalstraße 26/5, Neuhofen an der Krens 4501					
a 848/2021 IM RANG 5728/2020 Kauf- und Bauträgervertrag 2020-11-24					
Eigentumsrecht					
b 848/2021 IM RANG 5728/2020 Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz					
Top Nr. 21					
c gelöscht					
23 ANTEIL: 4/1528					
Daniel Brandner					
GEB: 1986-12-19 ADR: Kremstalstraße 26/5, Neuhofen an der Krens 4501					
a 848/2021 IM RANG 5728/2020 Kauf- und Bauträgervertrag 2020-11-24					
Eigentumsrecht					
b 848/2021 IM RANG 5728/2020 Wohnungseigentum an KFZ-Freistellplatz Top					
Nr. 35					

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 5 (82/1528 Anteile), Tiefgaragenabstellplatz Top Nr. 21 (8/1528 Anteile) und KFZ-Freistellplatz Top Nr. 35 (4/1528 Anteile), EZ 142, Grundbuch 45516 Neuhofen an der Krens, 4501 Neuhofen an der Krens, Kremstalstraße 26



c gelöscht	
***** C *****	
22	a 848/2021 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG 2002 (Pkt IV Abs 2 und 3 Wohnungseigentumsübereinkommen 2021-01-07)
36	auf Anteil B-LNR 21 22 23
	a 5716/2021 Pfandurkunde 2020-11-23
	PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,-- für Sparkasse Neuhofen Bank Aktiengesellschaft (FN 123543g)
	b gelöscht
39	auf Anteil B-LNR 21 22 23
	a 4008/2024 Darlehensvertrag 2024-09-26
	PFANDRECHT EUR 80.198,-- NGS EUR 10.000,-- für Christine Brandner geb 1965-01-21
41	auf Anteil B-LNR 21 22 23
	a 2407/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (11 C 608/25p)
	b 3573/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens - siehe C-LNR 43 (10 E 35/25x)
42	auf Anteil B-LNR 21 22 23
	a 2590/2025 Pfandurkunde 2020-11-23
	PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 30.000,-- für Sparkasse Neuhofen Bank Aktiengesellschaft (FN 123543g)
43	auf Anteil B-LNR 21 22 23
	a 3573/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 4.481,98, Zinsen und Kosten lt Exekutionsbewilligung 2025-09-09 für Eigentümergeinschaft der Liegenschaft EZ 142 KG 45516 (10 E 35/25x)
	b 3573/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 - siehe C-LNR 41
***** HINWEIS *****	
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.	

Grundbuch	20.10.2025 09:47:23

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß geldlastenfrei.

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 5 (82/1528 Anteile), Tiefgaragenabstellplatz Top Nr. 21 (8/1528 Anteile) und
KFZ-Freistellplatz Top Nr. 35 (4/1528 Anteile),
EZ 142, Grundbuch 45516 Neuhofen an der Kreams,
4501 Neuhofen an der Kreams, Kremstalstraße 26



C-22 a - Aufteilung der Aufwendungen

Auszug aus dem Wohnungseigentumsübereinkommen vom 7. Jänner 2021:

IV.

Aufteilung der Aufwendungen

(1) Die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Rücklage werden – soweit im Folgenden nicht andere Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten bestimmt sind – gemäß § 32 Abs 1 WEG nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile (Nutzwerte) getragen (allgemeine Abrechnungseinheit).

Hinsichtlich der Angelegenheiten der allgemeinen Abrechnungseinheit bilden sämtliche Miteigentümer der Liegenschaft gemeinsam die allgemeine Abstimmungseinheit.

(2) Abweichend von § 32 Abs 1 WEG vereinbaren die Vertragsparteien, dass nachstehende Teile der Liegenschaft nicht in die allgemeine Abrechnungs- und Abstimmungseinheit

fallen, sondern die jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentumsobjektes für die Instandhaltung, Wartung und Erhaltung ihres Wohnungseigentumsobjektes selbst Sorge tragen und die dafür anfallenden Kosten selbst bezahlen müssen:

- Fenster und Wohnungs(-eingangs)türen samt Stöcken und Zargen eines Wohnungseigentumsobjektes bzw Zubehörobjektes
- sämtliche einem Wohnungseigentumsobjekt eindeutig zuzuordnende technische Einrichtung wie beispielsweise Fußbodenheizungsverteiler, Sanitäreinrichtungen und -leitungen, Elektroleitungen, Beschattungen, etc
- Beseitigung allfälliger Schimmelbildungen
- Balkon-, Terrassen- und Dachterrassenflächen inklusive der Geländer
- Umzäunung des Eigengartens
- Fußbodenbeläge, Fliesen, Fugen und Abflüsse des Wohnungseigentumsobjektes (auch der KFZ-Stellplätze) und Zubehörobjektes bzw auf dessen Balkonen, Terrassen und Dachterrassen

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 5 (82/1528 Anteile), Tiefgaragenabstellplatz Top Nr. 21 (8/1528 Anteile) und KFZ-Freistellplatz Top Nr. 35 (4/1528 Anteile),
EZ 142, Grundbuch 45516 Neuhofen an der Kreams,
4501 Neuhofen an der Kreams, Kremstalstraße 26



Der jeweilige Eigentümer verpflichtet sich seinen beschriebenen Verpflichtungen zur Instandhaltung, Wartung und Erhaltung dieser Anlagenteile ordnungsgemäß nachzukommen und dafür Sorge zu tragen, dass den anderen Wohnungseigentümern kein Nachteil entsteht.

(3) Alle anderen, in Abs 2 nicht genannten Aufwendungen, insbesondere für den gesamte Außenbereich samt Hauszugang, Zufahrt (alle asphaltierten Flächen mit Ausnahme der Stellplätze), dem Müllsammelplatz, der allgemeinen Grünflächen, sowie des Stiegenhauses unterliegen der allgemeinen Abrechnungs- und Abstimmungseinheit des Abs 1. Sofern Instandhaltungs-, Wartungs-, Pflege- und Erneuerungskosten nicht eindeutig einer abweichenden Abrechnungseinheit zugeordnet werden können, gehören diese zur allgemeinen Abrechnungseinheit.

(4) Hinsichtlich der Aufwendungen und Kosten für Strom und Wärme wird vereinbart bzw klargestellt, dass für jede Wohnung ein eigener Zähler installiert wird und die Abrechnung hinsichtlich jeder Wohnung nach dem tatsächlichen Verbrauch erfolgt.

Bestandsverhältnisse

Die Eigentumswohnung, der KFZ-Tiefgaragenabstellplatz und der KFZ-Freistellplatz werden vom Eigentümer genutzt.

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 5 (82/1528 Anteile), Tiefgaragenabstellplatz Top Nr. 21 (8/1528 Anteile) und KFZ-Freistellplatz Top Nr. 35 (4/1528 Anteile),
EZ 142, Grundbuch 45516 Neuhofen an der Kreams,
4501 Neuhofen an der Kreams, Kremstalstraße 26

Grundstücksbeschreibung

Maße und Form, Topographie

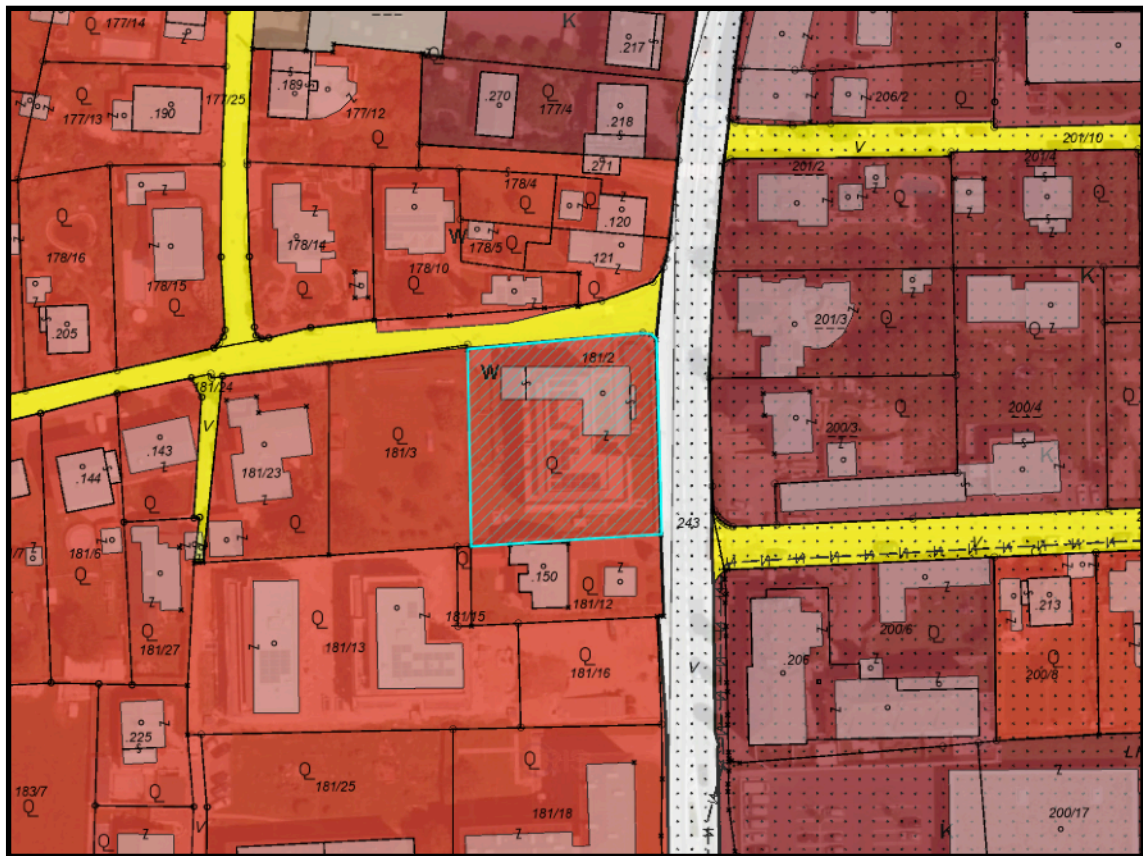


Quelle: doris.at

unregelmäßige Grundstücksausformung, leicht hängig

Ermittlung des Verkehrswertes
Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 5 (82/1528 Anteile), Tiefgaragenabstellplatz Top Nr. 21 (8/1528 Anteile) und KFZ-Freistellplatz Top Nr. 35 (4/1528 Anteile), EZ 142, Grundbuch 45516 Neuhofen an der Kreams, 4501 Neuhofen an der Kreams, Kremstalstraße 26

Flächenwidmung



Quelle: doris.at

Bauland - Wohngebiet

Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan wurde nicht erhoben, da das Gebäude bereits fertig errichtet und eine Veränderung aufgrund des vorliegenden Wohnungseigentums unwahrscheinlich ist.

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 5 (82/1528 Anteile), Tiefgaragenabstellplatz Top Nr. 21 (8/1528 Anteile) und KFZ-Freistellplatz Top Nr. 35 (4/1528 Anteile), EZ 142, Grundbuch 45516 Neuhofen an der Kreams, 4501 Neuhofen an der Kreams, Kremstalstraße 26



Verkehrsverhältnisse

Verkehrsmäßig durch die asphaltierte Straße aufgeschlossen.

Ver- und Entsorgung

ortsüblich vorhanden

Altlasten

Mit Abfrage vom 2. Februar 2026 im Geographischen Informationssystem Altlasten (GIS Altlasten) scheint das Grundstück nicht 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.

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 5 (82/1528 Anteile), Tiefgaragenabstellplatz Top Nr. 21 (8/1528 Anteile) und KFZ-Freistellplatz Top Nr. 35 (4/1528 Anteile),
EZ 142, Grundbuch 45516 Neuhofen an der Kreams,
4501 Neuhofen an der Kreams, Kremstalstraße 26



Fotos



Ansicht von Norden



Vorzimmer

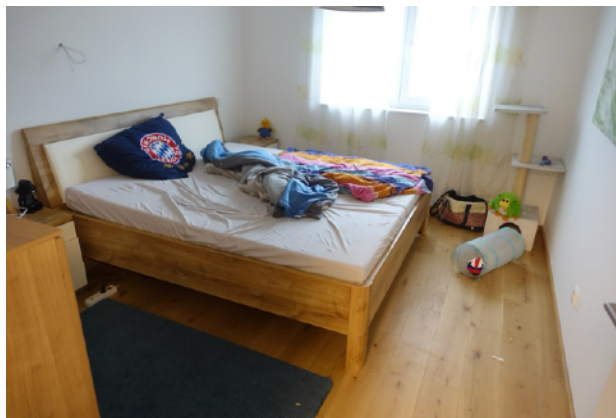


Küche

Ermittlung des Verkehrswertes
Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 5 (82/1528 Anteile), Tiefgaragenabstellplatz Top Nr. 21 (8/1528 Anteile) und
KFZ-Freistellplatz Top Nr. 35 (4/1528 Anteile),
EZ 142, Grundbuch 45516 Neuhofen an der Kreams,
4501 Neuhofen an der Kreams, Kremstalstraße 26



Wohnzimmer



Zimmer



WC

Ermittlung des Verkehrswertes
Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 5 (82/1528 Anteile), Tiefgaragenabstellplatz Top Nr. 21 (8/1528 Anteile) und
KFZ-Freistellplatz Top Nr. 35 (4/1528 Anteile),
EZ 142, Grundbuch 45516 Neuhofen an der Kreams,
4501 Neuhofen an der Kreams, Kremstalstraße 26



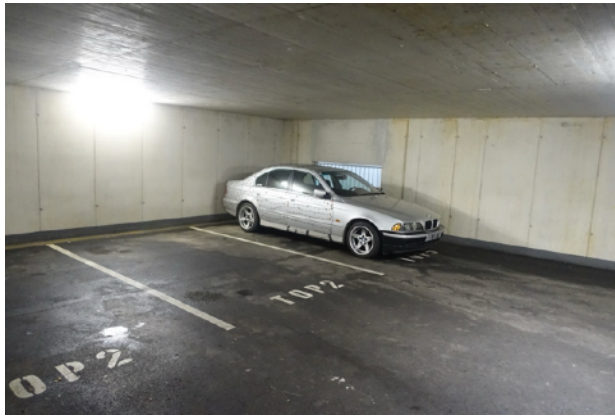
Bad



Balkon



Kellerabteil



Tiefgaragenabstellplatz



KFZ-Freistellplatz



Baulichkeiten

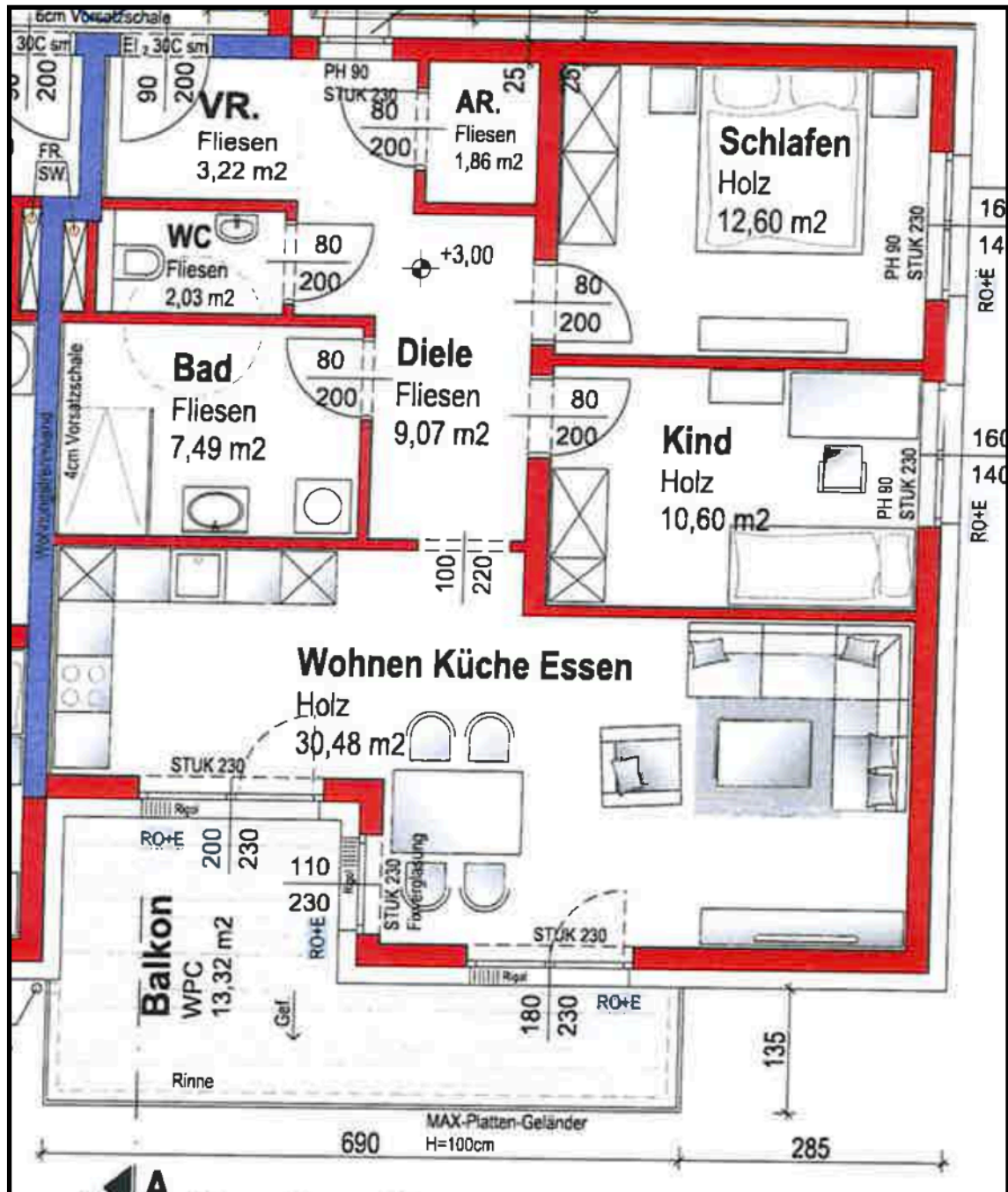
Baujahr:	2019 (lt. Baubewilligung)
Geschoss:	1. Obergeschoss
Baufortschritt:	Das Gebäude ist fertig gestellt.
Bauausführung:	sozialer Wohnbau
Fenster:	Kunststoff, tlw. Sonnenschutz
Türen:	Türstöcke aus Holz, Türblätter aus Holz
Fußböden:	Fliesen, Parkett, Laminat
Heizung, Warmwasser:	Wärmepumpe, Fußbodenheizung
WC-Badausstattung:	verflies
Abwasserbeseitigung:	Kanal
Bau- und Erhaltungszustand:	Gut
Nutzung:	Eigennutzung
Parkplatz:	Tiefgaragenabstellplatz Top Nr. 21 KFZ-Freistellplatz Top Nr. 35
Energieausweis:	vorhanden (siehe Anhang)
Sonstiges:	Lift

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 5 (82/1528 Anteile), Tiefgaragenabstellplatz Top Nr. 21 (8/1528 Anteile) und KFZ-Freistellplatz Top Nr. 35 (4/1528 Anteile),
EZ 142, Grundbuch 45516 Neuhofen an der Kreams,
4501 Neuhofen an der Kreams, Kremstalstraße 26

Raumaufteilung

(Auszug aus dem Nutzwertgutachten vom 12. März 2019, stimmt teilweise nicht mit dem Naturstand überein, nicht maßstabsgetreu)



Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 5 (82/1528 Anteile), Tiefgaragenabstellplatz Top Nr. 21 (8/1528 Anteile) und KFZ-Freistellplatz Top Nr. 35 (4/1528 Anteile), EZ 142, Grundbuch 45516 Neuhofen an der Kreams, 4501 Neuhofen an der Kreams, Kremstalstraße 26



Auszüge aus dem Nutzwertgutachten vom 12. Mai 2019:

Lfd. Top	Einheit lt. Plan Haus	Plan Geschoß	Raum-bezeichnung	m2	Bm2	Nutzwert	Nutzwert gesamt
5	Top 5 – Wohnung 5						
		1.OG	Vorraum	3,22			
			Diele	9,07			
			AR	1,86			
			WC	2,03			
			Bad	7,49			
			Schlafen	12,60			
			Kind	10,60			
			Wohnzimmer/Küche	<u>30,48</u>			
			Gesamt 1.OG	<u>77,35</u>	77,35	77	
			<u>werterhöhender Faktor:</u> Balkon	13,32	3,33	3	
			<u>KG-Zubehör:</u> Keller AR 03	5,20	2,08	<u>2</u>	
			Gesamtanteile Top 5				82

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 5 (82/1528 Anteile), Tiefgaragenabstellplatz Top Nr. 21 (8/1528 Anteile) und KFZ-Freistellplatz Top Nr. 35 (4/1528 Anteile), EZ 142, Grundbuch 45516 Neuhofen an der Kreams, 4501 Neuhofen an der Kreams, Kremstalstraße 26



Bewertung							
Lfd. Top	Einheit Haus	lt. Plan Geschoß	Raum-bezeichnung	m2	Bm2	Nutzwert	Nutzwert gesamt
<u>KG – 20 wohnungseigentumstaugliche Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage</u>							
15	Top	15	– Stellplatz TG Nr. 1	15,00	7,50		8
16	Top	16	– Stellplatz TG Nr. 2	13,50	6,75		7
17	Top	17	– Stellplatz TG Nr. 3	13,50	6,75		7
18	Top	18	– Stellplatz TG Nr. 4	14,00	7,00		7
19	Top	19	– Stellplatz TG Nr. 5	14,34	7,17		7
20	Top	20	– Stellplatz TG Nr. 6	13,71	6,86		7
21	Top	21	– Stellplatz TG Nr. 7	15,00	7,50		8
22	Top	22	– Stellplatz TG Nr. 8	13,50	6,75		7
23	Top	23	– Stellplatz TG Nr. 9	14,12	7,06		7
24	Top	24	– Stellplatz TG Nr. 10	14,50	7,25		7
25	Top	25	– Stellplatz TG Nr. 11	14,50	7,25		7
26	Top	26	– Stellplatz TG Nr. 12	14,50	7,25		7
27	Top	27	– Stellplatz TG Nr. 13	14,50	7,25		7
28	Top	28	– Stellplatz TG Nr. 14	14,50	7,25		7
29	Top	29	– Stellplatz TG Nr. 15	17,88	8,94		9
30	Top	30	– Stellplatz TG Nr. 16	14,73	7,37		7
31	Top	31	– Stellplatz TG Nr. 17	14,50	7,25		7
32	Top	32	– Stellplatz TG Nr. 18	14,50	7,25		7
33	Top	33	– Stellplatz TG Nr. 19	14,50	7,25		7
34	Top	34	– Stellplatz TG Nr. 20	15,00	7,50		8
<u>EG – 8 Stück Kfz-Freistellplätze</u>							
35	Top	35	– Stellplatz FR Nr. 1	13,50	4,05		4
36	Top	36	– Stellplatz FR Nr. 2	13,50	4,05		4
37	Top	37	– Stellplatz FR Nr. 3	13,50	4,05		4
38	Top	38	– Stellplatz FR Nr. 4	13,50	4,05		4
39	Top	39	– Stellplatz FR Nr. 5	13,50	4,05		4
40	Top	40	– Stellplatz FR Nr. 6	13,50	4,05		4
41	Top	41	– Stellplatz FR Nr. 7	13,50	4,05		4
42	Top	42	– Stellplatz FR Nr. 8	13,50	4,05		4

Tiefgaragenabstellplatz Top Nr. 21, KFZ-Freistellplatz Top Nr. 35

Ermittlung des Verkehrswertes
Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 5 (82/1528 Anteile), Tiefgaragenabstellplatz Top Nr. 21 (8/1528 Anteile) und KFZ-Freistellplatz Top Nr. 35 (4/1528 Anteile),
EZ 142, Grundbuch 45516 Neuhofen an der Kreams,
4501 Neuhofen an der Kreams, Kremstalstraße 26



Betriebskosten

Auszug aus der Betriebskostenabrechnung 2024 vom 23. März 2025 (siehe Anhang)

Rücklagen

siehe Anhang

Rückstände

Auskunft der Hausverwaltung vom 27. Jänner 2026:

Kontoauszug mit fortlfd. Saldo														Seite: 1	
1/1675 WEG Krumstalstraße 26, 4501 Ne GJ: 2026															
Konto: 2/20005002 Daniel BRAMNER 4501 Neuhofen a, KremstalerstraÙ EDV-Nr.: 50 Top-Nr.: W5														BIC:SPHKA21 IBAN:AT532032600001197540	
BA	BS	Buch.Dat	Bel.Dat	Bel.Nr	GKTO	Kst	T e x t	S o l l	H a b e n	Ust	Ust/Skto	FWC	FW-Betrag	S a l d o	
							EB-Saldo:	11.663,21					Saldovortrag:	0,00	
							FB-Saldo:	11.663,21					Saldovortrag:	0,00	
							EB-Saldo:	11.663,21					Saldovortrag:	0,00	
VS	AR	05.01.2026	05.01.2026	71854901			Zinsliste 2026/1	309,04						309,04	
VS	AR	05.01.2026	05.01.2026	71855001			Zinsliste 2026/1	26,48						335,52	
VS	AR	05.01.2026	05.01.2026	71855101			Zinsliste 2026/1	13,24						348,76	
EBAR	EB	01.01.2026	01.01.2026	0	980000			11.663,21						12.011,97	
FB	FB	05.01.2026	05.01.2026	01	271020		7185490126 Bankeingang-		309,04					11.702,93	
EZ	EZ	05.01.2026	05.01.2026	01	271020		7185510126 Bankeingang-		13,24					11.689,69	
EZ	EZ	05.01.2026	05.01.2026	01	271020		7185500126 Bankeingang-		26,48					11.663,21	
B	B	08.01.2026	08.01.2026	20260001	280000		Rückbuchung, Nichteinlösung + B	13,24						11.676,45	
B	B	08.01.2026	08.01.2026	20260001	280000		Rückbuchung, Nichteinlösung + B	11,80						11.688,25	
B	B	08.01.2026	08.01.2026	20260001	280000		Rückbuchung, Nichteinlösung + B	26,48						11.714,73	
B	B	08.01.2026	08.01.2026	20260001	280000		Rückbuchung, Nichteinlösung + B	11,80						11.726,53	
B	B	08.01.2026	08.01.2026	20260001	280000		Rückbuchung, Nichteinlösung + B	309,04						12.035,57	
B	B	08.01.2026	08.01.2026	20260001	280000		Rückbuchung, Nichteinlösung + B	11,80						12.047,37	
S u m m e								12.396,13	348,76						

Summe Rückstände am 27. Jänner 2026: € 12.047,37

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 5 (82/1528 Anteile), Tiefgaragenabstellplatz Top Nr. 21 (8/1528 Anteile) und KFZ-Freistellplatz Top Nr. 35 (4/1528 Anteile), EZ 142, Grundbuch 45516 Neuhofen an der Kreams, 4501 Neuhofen an der Kreams, Kremstalstraße 26



Darlehen

Laut Auskunft der Hausverwaltung vom 27. Jänner 2026 stehen keine Darlehen aus.

Beschlüsse Hausversammlung

Laut Schreiben der Hausverwaltung vom 21. Dezember 2020 gibt es einen Beschluss der Hauseigentümergeinschaft für den Einbau einer Wasserenthärtungsanlage.

Ansonsten wurden keine Beschlüsse der Hauseigentümergeinschaft von der Hausverwaltung vorgelegt, welche bewertungsrelevant sind.

Einheitswert, Grundsteuermessbetrag

Auskunft des Finanzamtes Österreich vom 3. Dezember 2025:

Einheitswert	
Anteil:	94/1528
Erhöhter (anteiliger) Einheitswert:	EUR 14.290,71
Bodenwert (durchschnittlich):	EUR 7,2673 / m ²
Art des Grundstückes:	Mietwohngrundstück

Der gesamte Grundsteuermessbetrag der Liegenschaft beträgt € 459,12.

Der Grundsteuermessbetrag bezieht sich auf die Gesamtliegenschaft.

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 5 (82/1528 Anteile), Tiefgaragenabstellplatz Top Nr. 21 (8/1528 Anteile) und KFZ-Freistellplatz Top Nr. 35 (4/1528 Anteile), EZ 142, Grundbuch 45516 Neuhofen an der Kreams, 4501 Neuhofen an der Kreams, Kremstalstraße 26



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 Ertragswertverfahren, das für Eigentumswohnungen, welche marktgängig am Markt vermietet werden können, das geeignete und übliche Verfahren ist. Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren ermittelt.

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 Wertermittlungstichtag 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

Die Bewertung erfolgt rein kalkulatorisch exklusive Umsatzsteuer, wie dies in der Regel bei vermietbaren Objekten üblich ist.

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 5 (82/1528 Anteile), Tiefgaragenabstellplatz Top Nr. 21 (8/1528 Anteile) und KFZ-Freistellplatz Top Nr. 35 (4/1528 Anteile), EZ 142, Grundbuch 45516 Neuhofen an der Kreams, 4501 Neuhofen an der Kreams, Kremstalstraße 26



Vergleichswertberechnung Grundstücke

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

Katastralgemeinde	Grundstücke	Jahr TZ	m ²	Kaufpreis	Kaufpreis/m ²
45516 Neuhofen an der Kreams	179/9	2025 1303/25	717	€ 190.000,00	€ 264,99
45516 Neuhofen an der Kreams	179/8	2025 3263/25	619	€ 186.000,00	€ 300,48
45519 Piberbach	831/24	2024 2714/24	734	€ 196.000,00	€ 267,03
45515 Lining	669/23	2024 2744/24	596	€ 155.000,00	€ 260,07
45515 Lining	696/35	2024 3621/24	573	€ 193.450,00	€ 337,61
45519 Piberbach	1013/3	2023 4002/23	857	€ 233.300,00	€ 272,23
45516 Neuhofen an der Kreams	186/8	2023 21/24	900	€ 216.580,00	€ 240,64
45508 Fischen	50/19	2023 2186/23	784	€ 274.400,00	€ 350,00
45516 Neuhofen an der Kreams	80/4	2023 620/23	1.045	€ 280.000,00	€ 267,94
45516 Neuhofen an der Kreams	80/3	2023 1284/23	953	€ 238.250,00	€ 250,00
Durchschnitt					€ 281,10

Anmerkung zu den Vergleichspreisen:

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

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

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 5 (82/1528 Anteile), Tiefgaragenabstellplatz Top Nr. 21 (8/1528 Anteile) und KFZ-Freistellplatz Top Nr. 35 (4/1528 Anteile), EZ 142, Grundbuch 45516 Neuhofen an der Kreams, 4501 Neuhofen an der Kreams, Kremstalstraße 26



Bodenwert

Aufgrund der vorhandenen Vergleichspreise und Anpassung an die Lage, Dichte der Verbauung, Zeit udgl. wird der **Basiswert pro m² mit € 300,-** festgesetzt.

	m ²	€/m ²	€ gesamt
Bauland	1.741	€ 300,00	€ 522.300,00
Bodenwert	1.741		€ 522.300,00
Wohnung Top Nr. 5 (82/1528 Anteile)			€ 28.029,19
KFZ-Tiefgaragenabstellplatz (8/1528 Anteile)			€ 2.734,55
KFZ-Freistellplatz (4/1528 Anteile)			€ 1.367,28

Ertragswert

Langfristige Miete:

Immobilienpreisspiegel 2025, Linz (Land):

Mietwohnungen - gute Wohnlage, neuwertiger Zustand ab 50 m² : € 8,84 pro m²

Mietwohnungen - gute Wohnlage, brauchbarer Zustand ab 50 m²: € 7,63 pro m²

Mietwohnungen - sehr gute Wohnlage, neuwertiger Zustand ab 50 m²: € 9,38 pro m²

Mietwohnungen - sehr gute Wohnlage, brauchbarer Zustand ab 50 m²: € 11,07 pro m²

Es ist von einem Basismietwert von € 11,- pro m² netto (Wohnnutzfläche) aufgrund der Lage des Gebäudes, des Balkons, der Größe und der vorhandenen Raumaufteilung auszugehen.

Stellplätze in der Tiefgarage können in der bewertungsgegenständlichen Gegend ortsüblich um € 65,- pro Monat exklusive Betriebskosten vermietet werden. Stellplätze im Freien um € 30,- pro Monat exklusive Betriebskosten.

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 5 (82/1528 Anteile), Tiefgaragenabstellplatz Top Nr. 21 (8/1528 Anteile) und KFZ-Freistellplatz Top Nr. 35 (4/1528 Anteile),
EZ 142, Grundbuch 45516 Neuhofen an der Kreams,
4501 Neuhofen an der Kreams, Kremstalstraße 26



Zinssatz:

Laut den vorliegenden Empfehlungen (insbesondere Hauptverband der Allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen) wird ein Zinssatz von 1,5 % bis 4,5 % für derartige Liegenschaften in guter bis sehr guter Lage empfohlen.

Aufgrund obiger Ausführungen und der derzeitigen Lage am Immobilienmarkt wird der **Zinssatz mit 2,75 %** festgesetzt. Dies entspricht den Gegebenheiten des Immobilienmarktes.

Restnutzungsdauer Gebäude:

Die Restnutzungsdauer wird aufgrund des Gesamtzustandes und des Alters des Gebäudes mit **74 Jahren** angesetzt. Es wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen.

Instandhaltungskosten:

Die Instandhaltungskosten werden unter Berücksichtigung des Alters der Wohnhausanlage mit ortsüblichen 15 % des Rohertrages angesetzt. Bei KFZ-Abstellplätzen erhöht sich dieser Betrag auf 20 %, da in diesem Bereichen öfter Schäden auftreten.

Mietausfall:

Das Mietausfallwagnis wird mit ortsüblichen 5 % angesetzt.

Betriebskosten, Verwaltung:

Die Betriebskosten und die Verwaltungskosten werden mit je 1 % der Einnahmen angesetzt. Dies betrifft nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten sowie nicht einbringbare Betriebskosten und Leerstandskosten.

Sanierung, Baumängel:

Derzeit sind keine größeren Sanierungskosten zu erwarten.

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 5 (82/1528 Anteile), Tiefgaragenabstellplatz Top Nr. 21 (8/1528 Anteile) und KFZ-Freistellplatz Top Nr. 35 (4/1528 Anteile), EZ 142, Grundbuch 45516 Neuhofen an der Kreams, 4501 Neuhofen an der Kreams, Kremstalstraße 26



Verkehrswert Wohnung

ERTRAGSWERT			
Bodenwert:			€ 28.029,19
Wert der baulichen Anlagen:			
Wohnung	77,35 m ²	€ 11,00	€ 10.210,20
Jahresrohertrag			€ 10.210,20
abzüglich:			
Verwaltungskosten	1,00 %	€ 102,10	
Betriebskosten	1,00 %	€ 102,10	
Instandhaltungskosten in Prozent des Rohertrages	15,00 %	€ 1.531,53	
Mietausfallwagnis	5,00 %	€ 510,51	
Liegenschaftsreinertrag		€ 2.246,24	€ 7.963,96
abzüglich:			
Verzinsung des Bodenwertes		€ 770,80	
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen			€ 7.193,16
Zinssatz	2,75 %	102,75 %	
Restnutzungsdauer in Jahren	74		
Vervielfältiger	31,4792		
Ertragswert der baulichen Anlagen			€ 226.434,92
abzüglich:			
Wertminderung wegen Baumängel oder Bauschäden (Sanierung)		€ 0,00	
Abschlag / Zuschlag wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände		€ 0,00	
		€ 0,00	
Ertragswert der Gebäude			€ 226.434,92
Bodenwert			€ 28.029,19
Ertragswert der Liegenschaft			€ 254.464,11

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 5 (82/1528 Anteile), Tiefgaragenabstellplatz Top Nr. 21 (8/1528 Anteile) und KFZ-Freistellplatz Top Nr. 35 (4/1528 Anteile), EZ 142, Grundbuch 45516 Neuhofen an der Kreams, 4501 Neuhofen an der Kreams, Kremstalstraße 26



Verkehrswert Wohnung:

Es ist keine Marktanpassung vorzunehmen.

Begründung:

- Nachfrage

Verkehrswert		€
Ertragswert		€ 254.464,11
Marktanpassung	0,00 %	€ 0,00
Verkehrswert		€ 254.464,11
Verkehrswert gerundet		€ 254.000,00

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 5 (82/1528 Anteile), Tiefgaragenabstellplatz Top Nr. 21 (8/1528 Anteile) und KFZ-Freistellplatz Top Nr. 35 (4/1528 Anteile), EZ 142, Grundbuch 45516 Neuhofen an der Kreams, 4501 Neuhofen an der Kreams, Kremstalstraße 26



Verkehrswert Tiefgaragenabstellplatz

ERTRAGSWERT			
Bodenwert:			€ 2.734,55
Wert der baulichen Anlagen:			
Tiefgaragenabstellplatz		€ 65,00	€ 780,00
Jahresrohertrag			€ 780,00
abzüglich:			
Verwaltungskosten	1,00 %	€ 7,80	
Betriebskosten	1,00 %	€ 7,80	
Instandhaltungskosten in Prozent des Rohertrages	20,00 %	€ 156,00	
Mietausfallwagnis	5,00 %	€ 39,00	
Liegenschaftsreinertrag		€ 210,60	€ 569,40
abzüglich:			
Verzinsung des Bodenwertes		€ 75,20	
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen			€ 494,20
Zinssatz	2,75 %	102,75 %	
Restnutzungsdauer in Jahren	74		
Vervielfältiger	31,4792		
Ertragswert der baulichen Anlagen			€ 15.557,02
abzüglich:			
Wertminderung wegen Baumängel oder Bauschäden (Sanierung)		€ 0,00	
Abschlag / Zuschlag wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände		€ 0,00	
		€ 0,00	
Ertragswert der Gebäude			€ 15.557,02
Bodenwert			2.734,55
Ertragswert der Liegenschaft			€ 18.291,57

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 5 (82/1528 Anteile), Tiefgaragenabstellplatz Top Nr. 21 (8/1528 Anteile) und KFZ-Freistellplatz Top Nr. 35 (4/1528 Anteile), EZ 142, Grundbuch 45516 Neuhofen an der Kreams, 4501 Neuhofen an der Kreams, Kremstalstraße 26



Verkehrswert Tiefgaragenabstellplatz:

Es ist keine Marktanpassung vorzunehmen.

Begründung:

- Nachfrage

Verkehrswert		€
Ertragswert		€ 18.291,57
Marktanpassung	0,00 %	€ 0,00
Verkehrswert		€ 18.291,57
Verkehrswert gerundet		€ 18.300,00

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 5 (82/1528 Anteile), Tiefgaragenabstellplatz Top Nr. 21 (8/1528 Anteile) und KFZ-Freistellplatz Top Nr. 35 (4/1528 Anteile), EZ 142, Grundbuch 45516 Neuhofen an der Kreams, 4501 Neuhofen an der Kreams, Kremstalstraße 26



Verkehrswert KFZ-Freistellplatz

ERTRAGSWERT			
Bodenwert:			€ 1.367,28
Wert der baulichen Anlagen:			
KFZ-Freistellplatz		€ 30,00	€ 360,00
Jahresrohertrag			€ 360,00
abzüglich:			
Verwaltungskosten	1,00 %	€ 3,60	
Betriebskosten	1,00 %	€ 3,60	
Instandhaltungskosten in Prozent des Rohertrages	20,00 %	€ 72,00	
Mietausfallwagnis	5,00 %	€ 18,00	
Liegenschaftsreinertrag		€ 97,20	€ 262,80
abzüglich:			
Verzinsung des Bodenwertes		€ 37,60	
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen			€ 225,20
Zinssatz	2,75 %	102,75 %	
Restnutzungsdauer in Jahren	74		
Vervielfältiger	31,4792		
Ertragswert der baulichen Anlagen			€ 7.089,12
abzüglich:			
Wertminderung wegen Baumängel oder Bauschäden (Sanierung)		€ 0,00	
Abschlag / Zuschlag wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände		€ 0,00	
		€ 0,00	
Ertragswert der Gebäude			€ 7.089,12
Bodenwert			€ 1.367,28
Ertragswert der Liegenschaft			€ 8.456,40

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 5 (82/1528 Anteile), Tiefgaragenabstellplatz Top Nr. 21 (8/1528 Anteile) und KFZ-Freistellplatz Top Nr. 35 (4/1528 Anteile), EZ 142, Grundbuch 45516 Neuhofen an der Kreams, 4501 Neuhofen an der Kreams, Kremstalstraße 26



Verkehrswert KFZ-Freistellplatz:

Es ist keine Marktanpassung vorzunehmen.

Begründung:

- Nachfrage

Verkehrswert		€
Ertragswert		€ 8.456,40
Marktanpassung	0,00 %	€ 0,00
Verkehrswert		€ 8.456,40
Verkehrswert gerundet		€ 8.500,00

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 5 (82/1528 Anteile), Tiefgaragenabstellplatz Top Nr. 21 (8/1528 Anteile) und KFZ-Freistellplatz Top Nr. 35 (4/1528 Anteile), EZ 142, Grundbuch 45516 Neuhofen an der Kreams, 4501 Neuhofen an der Kreams, Kremstalstraße 26



Zusammenfassung

Verkehrswerte - geldlastenfrei, bestandsfrei	
Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 5 (82/1528 Anteile) BLNr. 21 - EZ 142, Grundbuch 45516 Neuhofen an der Krems, 4501 Neuhofen an der Krems, Kremstalstraße 26	€ 254.000,00
Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz Top Nr. 21 (8/1528 Anteile) BLNr. 22 - EZ 142, Grundbuch 45516 Neuhofen an der Krems, 4501 Neuhofen an der Krems, Kremstalstraße 26	€ 18.300,00
Wohnungseigentum an KFZ-Freistellplatz Top Nr. 35 (4/1528 Anteile) BLNr. 23 - EZ 142, Grundbuch 45516 Neuhofen an der Krems, 4501 Neuhofen an der Krems, Kremstalstraße 26	€ 8.500,00
Summe	€ 280.800,00

Auf die offenen **Abgabenrückstände von € 12.047,37** bei der Hausverwaltung mit Stand vom 27. Jänner 2026 wird hingewiesen. Diese sind im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

§ 143 Abs. 4 Exekutionsordnung:

Bei einer getrennten Versteigerung der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte ist in der Regel kein höherer Erlös zu erwarten.

Luftenberg, am 3. Februar 2026

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 5 (82/1528 Anteile), Tiefgaragenabstellplatz Top Nr. 21 (8/1528 Anteile) und KFZ-Freistellplatz Top Nr. 35 (4/1528 Anteile), EZ 142, Grundbuch 45516 Neuhofen an der Krems, 4501 Neuhofen an der Krems, Kremstalstraße 26



Anhang

Auszüge aus der Betriebskostenabrechnung

Wohnung:

BESTANDNEHMERABRECHNUNG		Gesamtbetrag	Ihr Anteil	Gesamt	Ergebnis
BETRIEBSKOSTEN					
501000	Grundbesitzabgaben	-2.295,60	-123,19		
503000	Müll	-3.748,72	-201,17		
505000	Lift	-2.178,78	-116,92		
510000	Strom	-791,37	-42,47		
512000	Versicherung	-3.343,09	-179,41		
515000	Verwaltungshonorar	-6.139,68	-329,49		
520000	Hausbetreuung	-5.123,30	-274,94		
523200	Schmutzmatten	-268,92	-14,43		
524000	Winterdienst	-1.003,68	-53,86		
525000	Außenanlage	-2.169,19	-116,41		
528100	Leuchtmittel	-342,34	-18,37		
540000	Wartung/Service	-1.221,46	-65,55		
550000	Kaminkehrer	-46,70	-2,51		
589000	Aufwand lfd.Bankkonto	-233,43	-12,53		
SUMME AUSGABEN BETRIEBSKOSTEN		-28.906,26		-1.551,25	
Betriebskosten			1.803,12		
SUMME VORSCHREIBUNG				1.803,12	
SALDO BETRIEBSKOSTEN				251,87	
502000	Wasser/Kanal	-6.266,46	-94,07		
SUMME AUSGABEN WASSER / KANAL		-6.266,46		-94,07	
SALDO WASSER/KANAL				-94,07	
Warmwasser Verbr		-2.857,26	-318,72		
SUMME AUSGABEN WARMWASSER		-2.857,26		-318,72	
SALDO WARMWASSER				-318,72	
HEIZKOSTEN					
Heizkosten Verbr		-4.285,90	-478,07		
SUMME AUSGABEN HEIZKOSTEN		-4.285,90		-478,07	
Heizkosten Verbr			556,92		
SUMME VORSCHREIBUNG				556,92	
SALDO HEIZKOSTEN				78,85	

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 5 (82/1528 Anteile), Tiefgaragenabstellplatz Top Nr. 21 (8/1528 Anteile) und KFZ-Freistellplatz Top Nr. 35 (4/1528 Anteile), EZ 142, Grundbuch 45516 Neuhofen an der Kreams, 4501 Neuhofen an der Kreams, Kremstalstraße 26



BESTANDNEHMERABRECHNUNG		Gesamtbetrag	Ihr Anteil	Gesamt	Ergebnis
749001	UST vom Aufwand 10%	-1.909,95	-102,50		
749002	UST vom Aufwand 20%	-250,24	-13,43		
	Bemessungsgrundlage UST vom Aufwand	-2.160,19			-115,93
	UMSATZSTEUER VOM AUFWAND GESAMT 10%			-11,59	
749001	UST vom Aufwand 10%	191,00	10,25		
749002	UST vom Aufwand 20%	25,02	1,34		
	abzüglich UMSATZSTEUER v. AUFWAND (aus Rücklage e	216,02		11,59	
ZUSAMMENFASSUNG					
	SALDO BETRIEBSKOSTEN			-160,92	
	SALDO HEIZKOSTEN			78,85	
	UMSATZSTEUER BETRIEBSKOSTEN 10%			-16,09	
	UMSATZSTEUER HEIZKOSTEN 20%			15,77	
	UMSATZSTEUER v. AUFWAND			0,00	
	SUMME VST AUS ABRECHNUNG			-0,32	
NACHZAHLUNG				-82,39	
Zu Ihrer Information:					
480000	Sonst. Einnahmen HE 00% (n.stb.)	951,87	51,08		
	Ihr Anteil an einkommensteuerpflicht. Erlösen	951,87		51,08	
	10 % Umsatzsteuer von	-276,85			
	20 % Umsatzsteuer von	78,85			
	Ihre abziehbare Vorsteuer (-) bzw. Vorsteuerkorr. aus d.	-27,68	-27,68	-11,91	
		15,77	15,77		
AUFTEILUNGSSCHLÜSSEL					
	Betriebskosten		82,00 / 1.528,00		ANT
	Wasser/Kanal		15,22 / 1.013,91		M3

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 5 (82/1528 Anteile), Tiefgaragenabstellplatz Top Nr. 21 (8/1528 Anteile) und KFZ-Freistellplatz Top Nr. 35 (4/1528 Anteile), EZ 142, Grundbuch 45516 Neuhofen an der Kreams, 4501 Neuhofen an der Kreams, Kremstalstraße 26



Tiefgaragenabstellplatz:

BESTANDNEHMERABRECHNUNG		Gesamtbetrag	Ihr Anteil	Gesamt	Ergebnis
BETRIEBSKOSTEN					
501000	Grundbesitzabgaben	-2.295,60	-12,02		
503000	Müll	-3.748,72	-19,63		
505000	Lift	-2.178,78	-11,41		
510000	Strom	-791,37	-4,14		
512000	Versicherung	-3.343,09	-17,50		
515000	Verwaltungshonorar	-6.139,68	-32,14		
520000	Hausbetreuung	-5.123,30	-26,82		
523200	Schmutzmatten	-268,92	-1,41		
524000	Winterdienst	-1.003,68	-5,25		
525000	Außenanlage	-2.169,19	-11,36		
528100	Leuchtmittel	-342,34	-1,79		
540000	Wartung/Service	-1.221,46	-6,40		
550000	Kaminkehrer	-46,70	-0,24		
589000	Aufwand lfd.Bankkonto	-233,43	-1,22		
SUMME AUSGABEN BETRIEBSKOSTEN		-28.906,26		-151,34	
Betriebskosten			175,92		
SUMME VORSCHREIBUNG				175,92	
SALDO BETRIEBSKOSTEN				24,58	
UMSATZSTEUER VOM AUFWAND					
749001	UST vom Aufwand 10%	-1.909,95	-10,00		
749002	UST vom Aufwand 20%	-250,24	-1,31		
Bemessungsgrundlage UST vom Aufwand		-2.160,19			-11,31
UMSATZSTEUER VOM AUFWAND GESAMT 20%				-2,26	
749001	UST vom Aufwand 10%	191,00	1,00		
749002	UST vom Aufwand 20%	25,02	0,13		
abzüglich UMSATZSTEUER v. AUFWAND (aus Rücklage e		216,02		1,13	
SALDO UMSATZSTEUER VOM AUFWAND				-1,13	
ZUSAMMENFASSUNG					
SALDO BETRIEBSKOSTEN				24,58	
SALDO HEIZKOSTEN				0,00	
UMSATZSTEUER BETRIEBSKOSTEN 20%				4,92	

BESTANDNEHMERABRECHNUNG		Gesamtbetrag	Ihr Anteil	Gesamt	Ergebnis
UMSATZSTEUER HEIZKOSTEN 20%				0,00	
UMSATZSTEUER v.AUFWAND				-1,13	
SUMME VST AUS ABRECHNUNG				3,79	
GUTHABEN				28,37	
Zu Ihrer Information:					
480000	Sonst. Einnahmen HE 00% (n.stb.)	951,87	4,98		
Ihr Anteil an einkommensteuerpflicht.Erlösen		951,87		4,98	
20 % Umsatzsteuer von 13,27		2,66	2,66		
Ihre abzugsfähige Vorsteuer (-) bzw. Vorsteuerkorr. aus d.				2,66	
AUFTEILUNGSSCHLÜSSEL					
Betriebskosten			8,00 / 1.528,00		ANT

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 5 (82/1528 Anteile), Tiefgaragenabstellplatz Top Nr. 21 (8/1528 Anteile) und KFZ-Freistellplatz Top Nr. 35 (4/1528 Anteile), EZ 142, Grundbuch 45516 Neuhofen an der Kreams, 4501 Neuhofen an der Kreams, Kremstalstraße 26



KFZ-Freistellplatz:

BESTANDNEHMERABRECHNUNG		Gesamtbetrag	Ihr Anteil	Gesamt	Ergebnis
BETRIEBSKOSTEN					
501000	Grundbesitzabgaben	-2.295,60	-6,01		
503000	Müll	-3.748,72	-9,81		
505000	Lift	-2.178,78	-5,70		
510000	Strom	-791,37	-2,07		
512000	Versicherung	-3.343,09	-8,75		
515000	Verwaltungshonorar	-6.139,68	-16,07		
520000	Hausbetreuung	-5.123,30	-13,41		
523200	Schmutzmatten	-268,92	-0,70		
524000	Winterdienst	-1.003,68	-2,63		
525000	Außenanlage	-2.169,19	-5,68		
528100	Leuchtmittel	-342,34	-0,90		
540000	Wartung/Service	-1.221,46	-3,20		
550000	Kaminkehrer	-46,70	-0,12		
589000	Aufwand lfd. Bankkonto	-233,43	-0,61		
SUMME AUSGABEN BETRIEBSKOSTEN		-28.906,26		-75,67	
Betriebskosten			87,96		
SUMME VORSCHREIBUNG				87,96	
SALDO BETRIEBSKOSTEN					12,29
UMSATZSTEUER VOM AUFWAND					
749001	UST vom Aufwand 10%	-1.909,95	-5,00		
749002	UST vom Aufwand 20%	-250,24	-0,66		
Bemessungsgrundlage UST vom Aufwand		-2.160,19			-5,65
UMSATZSTEUER VOM AUFWAND GESAMT 20%				-1,13	
749001	UST vom Aufwand 10%	191,00	0,50		
749002	UST vom Aufwand 20%	25,02	0,07		
abzüglich UMSATZSTEUER v. AUFWAND (aus Rücklage e		216,02		0,57	
SALDO UMSATZSTEUER VOM AUFWAND				-0,56	
ZUSAMMENFASSUNG					
SALDO BETRIEBSKOSTEN					12,29
SALDO HEIZKOSTEN					0,00
UMSATZSTEUER BETRIEBSKOSTEN 20%					2,46

BESTANDNEHMERABRECHNUNG		Gesamtbetrag	Ihr Anteil	Gesamt	Ergebnis
UMSATZSTEUER HEIZKOSTEN 20%				0,00	
UMSATZSTEUER v. AUFWAND				-0,56	
SUMME VST AUS ABRECHNUNG				1,90	
GUTHABEN				14,19	
Zu Ihrer Information:					
480000	Sonst. Einnahmen HE 00% (n.stb.)	951,87	2,49		
Ihr Anteil an einkommensteuerpflicht. Erlösen		951,87		2,49	
20 % Umsatzsteuer von 6,64		1,33	1,33		
Ihre abziehbare Vorsteuer (-) bzw. Vorsteuerkorr. aus d.				1,33	
AUFTEILUNGSSCHLÜSSEL					
Betriebskosten			4,00 / 1.528,00		ANT

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 5 (82/1528 Anteile), Tiefgaragenabstellplatz Top Nr. 21 (8/1528 Anteile) und KFZ-Freistellplatz Top Nr. 35 (4/1528 Anteile), EZ 142, Grundbuch 45516 Neuhofen an der Kreams, 4501 Neuhofen an der Kreams, Kremstalstraße 26



Rücklagen

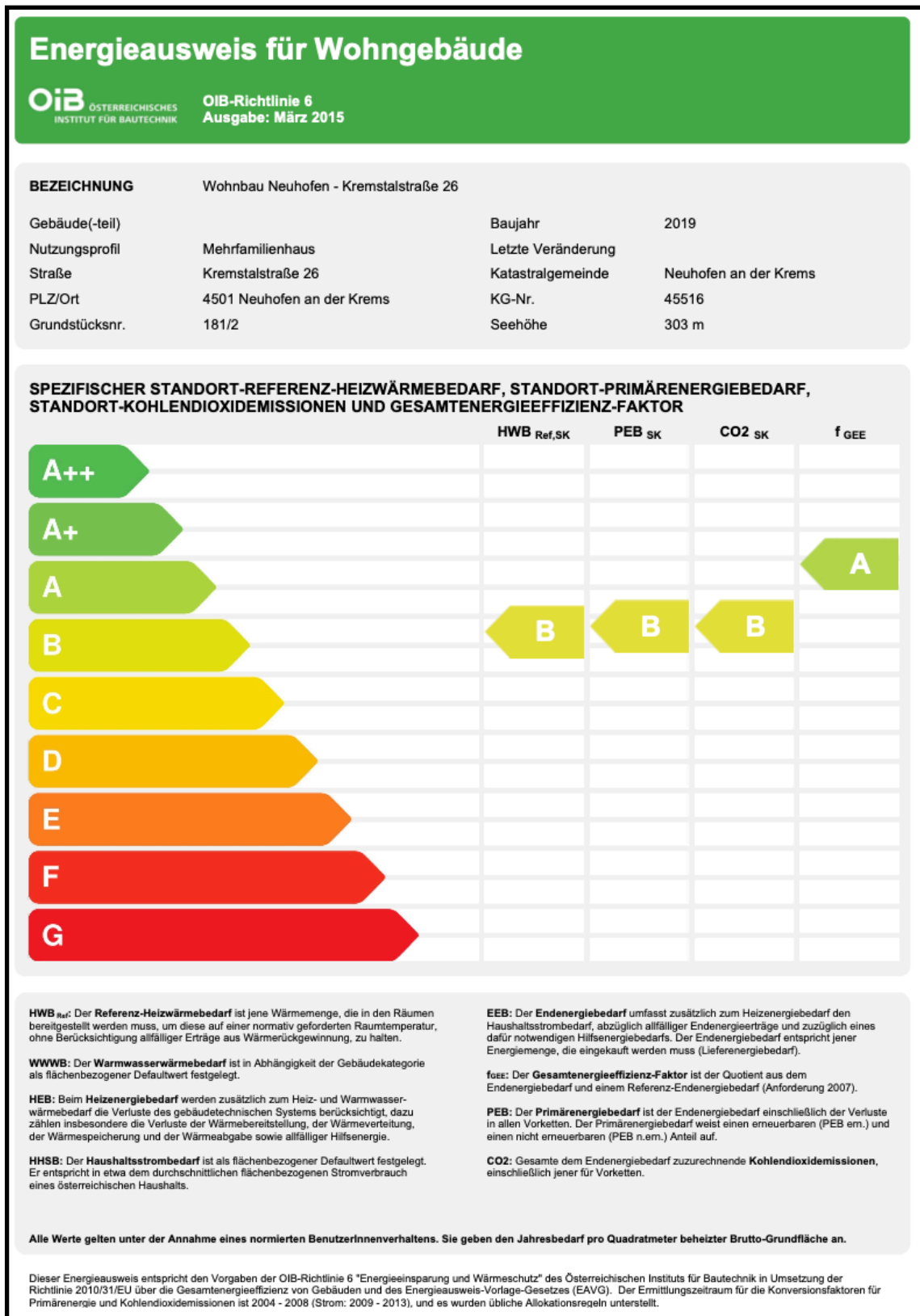
Bezeichnung/Text	Aufstellung	Kontosumme	Gesamt
www.arev.at			
AREV Immobilien GmbH Hannesgrub Süd 6 4911 Tumltscham/Ried T: +43 7752 85885 DVR 4009049			
AREV IMMOBILIEN GESELLSCHAFT M.B.H.			
13.03.2025 Objekt:1/1675 Objektbetreuer:Eva Spieler-Neuhofer email: eva.spieler@arev.at			
Liegenschaft: 4501 Neuhofen an der Kreams Kremstalstraße 26			
Abrechnungsperiode:Jänner bis Dezember 2024			
R Ü C K L A G E N A B R E C H N U N G			
R Ü C K L A G E			
ZUGÄNGE			
Rücklage Jänner	626,48		
Rücklage Februar	626,48		
Rücklage März	626,48		
Rücklage April	626,48		
Rücklage Mai	626,48		
Rücklage Juni	626,48		
Rücklage Juli	626,48		
Rücklage August	626,48		
Rücklage September	626,48		
Rücklage Oktober	626,48		
Rücklage November	626,48		
Rücklage Dezember	626,48		
SUMME VORSCHREIBUNG			7.517,76
490010 Zinserträge Rücklage	217,36		
779310 KEST RL	-54,34		
SUMME ZINSERTRAG			163,02
480000 Sonst. Einnahmen HE 00% (n.stb.)	951,87		
SUMME SONST.EINNAHMEN			951,87
ABGÄNGE			
Instandhaltung			
21.04.23 23107109 WABS Objektsanierung Wasserschaden Top 12- Paus	-258,02		
14.09.23 23108234 WABS Objektsanierung GmbH Sanierung Wasserschad	-777,18		
22.09.23 23108420 WABS Objektsanierung GmbH Besichtigungspauschal	-174,60		
27.06.24 45868814 Schindler Notstromakkus erneuert	-827,54		
03.12.24 15000879 Etech-Elektroinstall.GmbH. Dachfenster prüfen	-122,85		
Summe Instandhaltung		-2.160,19	
SUMME INSTANDHALTUNG			-2.160,19
779010 Bankspesen Rücklage	-31,73		
SUMME KONTOFÜHRUNG			-31,73
439000 Abrg. dir.weiterv.Kosten ()	11,38		
749000 UST vom Aufwand	-241,06		
SUMME UST v.AUFWAND			-229,68
ZUGANG(+) / ABGANG(-) LFD. GESCHÄFTSJAHR			6.211,05
RÜCKLAGENSTAND per 1.1.			16.966,73
=====			
RÜCKLAGENSTAND per 31. 12.			23.177,78
=====			

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 5 (82/1528 Anteile), Tiefgaragenabstellplatz Top Nr. 21 (8/1528 Anteile) und KFZ-Freistellplatz Top Nr. 35 (4/1528 Anteile), EZ 142, Grundbuch 45516 Neuhofen an der Kreams, 4501 Neuhofen an der Kreams, Kremstalstraße 26



Auszug aus dem Energieausweis



Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 5 (82/1528 Anteile), Tiefgaragenabstellplatz Top Nr. 21 (8/1528 Anteile) und KFZ-Freistellplatz Top Nr. 35 (4/1528 Anteile), EZ 142, Grundbuch 45516 Neuhofen an der Krens, 4501 Neuhofen an der Krens, Kremstalstraße 26



Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.589 m ²	charakteristische Länge	2,41 m	mittlerer U-Wert	0,30 W/m ² K
Bezugsfläche	1.271 m ²	Heiztage	197 d	LEK _T -Wert	20,5
Brutto-Volumen	4.975 m ³	Heizgradtage	3599 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	2.063 m ²	Klimaregion	N	Bauweise	schwer
Kompaktheit (A/V)	0,41 1/m	Norm-Außentemperatur	-14,4 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	35,9 kWh/m ² a	erfüllt	HWB _{Ref,RK}	27,4 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf			HWB _{RK}	27,4 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf			E/LEB _{RK}	67,8 kWh/m ² a
Gesamteffizienz-Faktor	0,85	erfüllt	f _{GEE}	0,71
Erneuerbarer Anteil	mind. 5 % von der fGEE Anforderung erfüllt			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	48.841 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	30,7 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	48.841 kWh/a	HWB _{SK}	30,7 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	20.304 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	95.811 kWh/a	HEB _{SK}	60,3 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	1,39
Haushaltsstrombedarf	26.105 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	112.830 kWh/a	EEB _{SK}	71,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	145.401 kWh/a	PEB _{SK}	91,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	134.725 kWh/a	PEB _{n.em.,SK}	84,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	10.676 kWh/a	PEB _{em.,SK}	6,7 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	27.352 kg/a	CO ₂ _{SK}	17,2 kg/m ² a
Gesamteffizienz-Faktor		f _{GEE}	0,71
Photovoltaik-Export	8.474 kWh/a	PV _{Export,SK}	5,3 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl
Ausstellungsdatum 14.03.2019
Gültigkeitsdatum 13.03.2029

ErstellerIn arch-idee ZT GmbH
Landgutstraße 20
4040 Linz

Unterschrift



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

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 5 (82/1528 Anteile), Tiefgaragenabstellplatz Top Nr. 21 (8/1528 Anteile) und KFZ-Freistellplatz Top Nr. 35 (4/1528 Anteile), EZ 142, Grundbuch 45516 Neuhofen an der Kreams, 4501 Neuhofen an der Kreams, Kremstalstraße 26



Datenblatt GEQ Wohnbau Neuhofen - Kremstalstraße 26

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Neuhofen an der Kreams

HWB_{SK} 31 f_{GEE} 0,71

Gebäudedaten - Neubau - Fertigstellung

Brutto-Grundfläche BGF	1.589 m ²	Wohnungsanzahl	14
Konditioniertes Brutto-Volumen	4.975 m ³	charakteristische Länge l _C	2,41 m
Gebäudehüllfläche A _B	2.063 m ²	Kompaktheit A _B / V _B	0,41 m ⁻¹

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	lt. Einreichplan, 17.12.2018, Plannr. 134/100-101
Bauphysikalische Daten:	lt. Einreichplan, 17.12.2018
Haustechnik Daten:	lt. Bauherr, 17.12.2018

Ergebnisse Standortklima (Neuhofen an der Kreams)

Transmissionswärmeverluste Q _T		63.699 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V	Luftwechselzahl: 0,4	45.979 kWh/a
Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$		30.042 kWh/a
Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$	schwere Bauweise	30.107 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _h		48.841 kWh/a

Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q _T		58.109 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V		41.873 kWh/a
Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$		27.591 kWh/a
Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$		28.211 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _h		43.475 kWh/a

Haustechniksystem

Raumheizung:	Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Gas)
Warmwasser:	Kombiniert mit Raumheizung
Lüftung:	Fensterlüftung

Photovoltaik - System 20kWp; Monokristallines Silicium

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:

ON 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 Ausgabe: März 2015

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 5 (82/1528 Anteile), Tiefgaragenabstellplatz Top Nr. 21 (8/1528 Anteile) und KFZ-Freistellplatz Top Nr. 35 (4/1528 Anteile), EZ 142, Grundbuch 45516 Neuhofen an der Kreams, 4501 Neuhofen an der Kreams, Kremstalstraße 26