



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 49/25f - Bezirksgericht Traun

Bewertungsgutachten

Ermittlung des **Verkehrswertes**

Wohnungseigentum an W 3 (390/10000 Anteile)

EZ 2751, Grundbuch 45306 Leonding,
4060 Leonding, Karningstraße 10



10 E 49/25f:

Betreibende Partei:

Wohnungseigentümergeinschaft
Liegenschaft EZ 2751, KG 45306 Leonding
Karningstraße 10-12
4060 Leonding

vertreten durch:

Mag. Dr. Gerald Amandowitsch
Rechtsanwalt
Hauptplatz 17
4020 Linz
(Zeichen: WEGKarn/Wodic-Versteig25)

Verpflichtete Partei:

Erhard Wodicka
Karningstraße 10
4060 Leonding

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an W 3 (390/10000 Anteile)
EZ 2751, Grundbuch 45306 Leonding,
4060 Leonding, Karningstraße 10



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
Grundstücksbeschreibung	14
Fotos	17
Baulichkeiten	19
Raumaufteilung	20
Wohnungseigentum, Nutzungsrechte	20
Betriebskosten	21
Rücklagen	22
Darlehen und Wohnungseigentumsbeschlüsse	22
Rückstände	23
Einheitswert, Grundsteuermessbetrag	24
Bewertung	25
Grundlagen	25
Berechnung	25
Vergleichswertberechnung Grundstücke	26
Bodenwert	27
Bauwert	28
Sachwert	28
Verkehrswert Liegenschaft	29
Zusammenfassung	30
Anhang	31
Auszug aus dem Einreichplan	31
Wohnungseigentumsvertrag	32
Auszug Energieausweis	41



Allgemeines

Auftraggeber

Bezirksgericht Traun mit Auftrag vom 17. Dezember 2025

Gegenstand der Schätzung

Wohnungseigentum an W 3 (390/10000 Anteile)
EZ 2751, Grundbuch 45306 Leonding,
4060 Leonding, Karningstraße 10

Zweck

Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag

25. März 2026 (Tag der Besichtigung)



Grundlagen der Schätzung

- Besichtigung der Liegenschaft am 25. März 2026

Anwesend:

- Erhard Wodicka
 - Mag. Dr. Gerald Amandowitsch
 - Vincent Reiter (Mitarbeiter SV)
 - Ing. Mag. Martin Reiter als Sachverständiger
-
- Grundbuchsauszug vom 9. Februar 2026
 - Katasterplan
 - Flächenwidmungsplan
 - Schätzgutachten über Friedensmietzinse des SV DI Roland Helene vom 27. September 1967
 - Einreichplan „Grundriss EG - 3.OG“ vom 12. Mai 1967 mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Leonding vom 28. September 1967
 - Baubewilligung zur Errichtung von drei viergeschossigen Wohnblöcke und einen dreigeschossigen Wohnblock der Gemeinde Leonding vom 10. März 1967 (Zl. 232-2558/1967)
 - Planänderungsbewilligung der Gemeinde Leonding vom 28. September 1967 (Zl. 2543-2558/1967)
 - Bewohnungs- und Benützungsbewilligung „Bau von 2 viergeschossigen Wohngebäude und Bau von 8 Garagen“ vom 23. Februar 1970 (Zl. 3560-2558/1969 Br.)
 - Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 30. Dezember 1968 und 8. August 1969
 - Energieausweis vom 11. Februar 2020 erstellt von IfEA - Institut für Energieausweis GmbH
 - Abrechnung Heiz- und Betriebskostenvom 30. Juni 2025
 - Auskünfte und Unterlagen der Hausverwaltung CK-Immobilien, 4483 Hargelsberg, Pfarrfeld 12
 - Eigene Grundpreissammlung
 - Internetabfrage Geographisches Informationssystem Altlasten (GIS Altlasten)

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an W 3 (390/10000 Anteile)
EZ 2751, Grundbuch 45306 Leonding,
4060 Leonding, Karningstraße 10



- **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 2026, Wirtschaftskammer Österreich Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
 - 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 Neuvermessung Abweichungen vom Grundbuchstand ergeben.
16. 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 zu bewertenden Liegenschaft handelt es sich um eine Eigentumswohnung.

Lage



Quelle: doris.at

In der Stadt Leonding gelegen.

Entfernungen (jeweils ins Zentrum):

Leonding	ca. 500 m
Traun	ca. 8 km
Linz	ca. 6 km

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an W 3 (390/10000 Anteile)
EZ 2751, Grundbuch 45306 Leonding,
4060 Leonding, Karningstraße 10



Grundbuchsstand

	REPUBLIC ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
Auszug aus dem Hauptbuch		
KATASTRALGEMEINDE 45306 Leonding		EINLAGEZAHL 2751
BEZIRKSGERICHT Traun		

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

Letzte TZ 455/2026		
WOHNUNGSEIGENTUM		
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012		
***** A1 *****		
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
440/1	G GST-Fläche *	2960
	Bauf.(10)	878
	Gärten(10)	2082 Karningstraße 12
		Karningstraße 10
Legende:		
G: Grundstück im Grenzkataster		
*: Fläche rechnerisch ermittelt		
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)		
Gärten(10): Gärten (Gärten)		
***** A2 *****		
***** B *****		
14 ANTEIL: 390/10000		
Erhard Wodicka		
GEB: 1968-11-27 ADR: Florianiweg 3, Leonding 4060		
a 4507/1972 Wohnungseigentum an W 3		
e 4395/2001 Schenkungsvertrag 2000-12-28 Eigentumsrecht		
g 4395/2001 Vorkaufsrecht		
***** C *****		
15 auf Anteil B-LNR 14		
a 4395/2001		
VORKAUFSRECHT		
für Irmentraud Krieger geb 1946-07-10		
35 auf Anteil B-LNR 14		
a 3213/2018 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 765/18z)		
36 auf Anteil B-LNR 14		
a 4514/2018 Bedingter Zahlungsbefehl 2018-07-26		
PFANDRECHT		vollstr. EUR 6.305,97
je 4 % Z aus EUR 207,22 ab 1.1.2016, ab 1.2.2016, ab		
1.3.2016, ab 1.4.2016, ab 1.5.2016, ab 1.6.2016, ab		
1.7.2016, ab 1.8.2016, ab 1.9.2016, ab 1.10.2016, ab		
1.11.2016, ab 1.12.2016, ab 1.1.2017, ab 1.2.2017, ab		
1.3.2017; 4 % Z aus EUR 8,93 ab 1.4.2017; je 4 % Z aus EUR		
207,22 ab 1.5.2017, ab 1.6.2017, ab 1.7.2017, ab 1.8.2017,		
ab 1.9.2017, ab 1.10.2017, ab 1.11.2017, ab 1.12.2017, ab		
1.1.2018, ab 1.2.2018, ab 1.3.2018; 4 % Z aus EUR 272,36 ab		
1.4.2018; je 4 % Z aus EUR 212,32 ab 1.5.2018, ab 1.6.2018,		

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an W 3 (390/10000 Anteile)
EZ 2751, Grundbuch 45306 Leonding,
4060 Leonding, Karningstraße 10



- ab 1.7.2018
Kosten EUR 605,36 samt 4 % Z seit 26.7.2018; Antragskosten
EUR 569,34 für WEG Wohnungseigentumsgemeinschaft,
Karningstr. 10-12, 4060 Leonding (28 E 4430/18t)
- 40 auf Anteil B-LNR 14
a 1913/2019 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 674/19v)
- 42 auf Anteil B-LNR 14
a 5196/2019 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 1757/19h)
- 43 auf Anteil B-LNR 14
a 2307/2020 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 620/20d)
- 44 auf Anteil B-LNR 14
a 2928/2020 Darlehensvertrag 2020-06-03
PFANDRECHT EUR 14.350,--
8 % VZ, NGS EUR 3.000,--
für Irmentraud Krieger geb 1946-07-10
- b 2928/2020 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO
- 45 auf Anteil B-LNR 14
a 3732/2020 Zahlungsbefehl 2020-06-03
PFANDRECHT vollstr. EUR 1.450,54
je 4 % Z aus je EUR 207,22 ab 01.11.2019, 01.12.2019,
01.01.2020, 01.02.2020, 01.03.2020, 01.04.2020 und
01.05.2020, Kosten EUR 284,84 samt 4 % Z seit 03.06.2020,
Kosten EUR 255,74, Antragskosten EUR 291,92 für
Wohnungseigentümergeinschaft Liegenschaft EZ 2751 KG
45306 Leonding (28 E 2561/20t)
- 46 auf Anteil B-LNR 14
a 4570/2020 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (9 C 960/20f)
- 48 auf Anteil B-LNR 14
a 1292/2021 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 188/21a)
- 49 auf Anteil B-LNR 14
a 3100/2021 Zahlungsbefehl 2021-03-16
PFANDRECHT vollstr EUR 1.036,10
4 % Z aus EUR 207,22 ab 02.11.2020,
4 % Z aus EUR 207,22 ab 02.12.2020,
4 % Z aus EUR 207,22 ab 02.01.2021,
4 % Z aus EUR 207,22 ab 02.02 2021,
4 % Z aus EUR 207,22 ab 02.03.2021,
Kosten EUR 265,30 samt 4 % Z seit 16.3.2021,
Antragskosten EUR 277,78 für
Wohnungseigentümergeinschaft Liegenschaft EZ 2751,
KG 45306 Leonding (28 E 1841/21m)
- 50 auf Anteil B-LNR 14
a 5262/2021 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (18 C 396/21g)
- 51 auf Anteil B-LNR 14
a 6189/2021 Zahlungsbefehl 2021-10-19
PFANDRECHT vollstr. EUR 1.243,32
je 4 % Z aus EUR 207,22 ab 01.05.2021 bis 01.10.2021,
Kosten EUR 291,84 samt 4 % Z seit 19.10.2021, Antragskosten
EUR 289,94 für Wohnungseigentümergeinschaft Liegenschaft
EZ 2751 KG 45306 Leonding (28 E 4183/21y)
- 53 auf Anteil B-LNR 14
a 1458/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (11 C 254/22z)
- 54 auf Anteil B-LNR 14
a 2633/2022 Zahlungsbefehl 2022-04-01
PFANDRECHT vollstr. EUR 1.036,10
s.A., Antragskosten EUR 264,80 für
Wohnungseigentümergeinschaft EZ 2751 KG 45306 Leonding
(28 E 1973/22z)
- 56 auf Anteil B-LNR 14



- a 968/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 146/23b)
59 auf Anteil B-LNR 14
a 2272/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (11 C 466/24d)
60 auf Anteil B-LNR 14
a 3333/2024 Zahlungsbefehl 2024-06-06
PFANDRECHT vollstr EUR 3.787,48
4 % Z aus EUR 168,19 ab 02.09.2023,
4 % Z aus EUR 445,73 ab 02.10.2023,
4 % Z aus EUR 445,73 ab 02.11.2023,
4 % Z aus EUR 445,73 ab 02.12.2023,
4 % Z aus EUR 456,42 ab 02.01.2024,
4 % Z aus EUR 456,42 ab 02.02.2024,
4 % Z aus EUR 456,42 ab 02.03.2024,
4 % Z aus EUR 456,42 ab 02.04.2024,
4 % Z aus EUR 456,42 ab 02.05.2024,
Kosten EUR 617,14 samt 4 % Z seit 06.06.2024,
Antragskosten EUR 498,64 für
Wohnungseigentümergeinschaft Liegenschaft EZ 2751,
KG 45306 Leonding (28 E 3209/24t)
61 auf Anteil B-LNR 14
a 4909/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (BG Traun, 9 C
1387/24f)
62 auf Anteil B-LNR 14
a 584/2025
PFANDRECHT vollstr. EUR 4.245,96
Zinsen, Kosten lt. Exekutionsbewilligung vom 2025-02-12 für
Wohnungseigentümergeinschaft Liegenschaft EZ 2751 KG
45306 Leonding (28 E 634/25t)
63 auf Anteil B-LNR 14
a 2211/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (BG Traun, 18 C
273/25z)
65 auf Anteil B-LNR 14
a 3060/2025
PFANDRECHT vollstr. EUR 2.167,86
Zinsen/Kosten lt. Exekutionsbewilligung 2025-08-05 für
Wohnungseigentümergeinschaft EZ 1751 KG 45306 Leonding
(28 E 3045/25a)
66 auf Anteil B-LNR 14
a 4922/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 10.201,30 Zinsen/Kosten lt.
Exekutionsbewilligung 2025-12-17 für
Wohnungseigentümergeinschaft Liegenschaft EZ 2751, KG
45306 Leonding (10 E 49/25f)
67 auf Anteil B-LNR 14
a 4925/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (BG Traun, 2 C
1273/25s)
68 auf Anteil B-LNR 14
a 161/2026
PFANDRECHT vollstr. EUR 1.597,20
Zinsen/Kosten lt. Exekutionsbewilligung 2026-01-16 für
Wohnungseigentümergeinschaft EZ 2751 KG 45306 Leonding
(28 E 220/26m)

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

Grundbuch

09.02.2026 07:05:52



Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß geldlastenfrei.

Das Vorkaufsrecht wird nicht bewertet, da es keinen Einfluss auf den Verkehrswert hat.

Bestandsverhältnisse

Die Eigentumswohnung wird vom Eigentümer genutzt.

Grundstücksbeschreibung

Maße und Form, Topographie

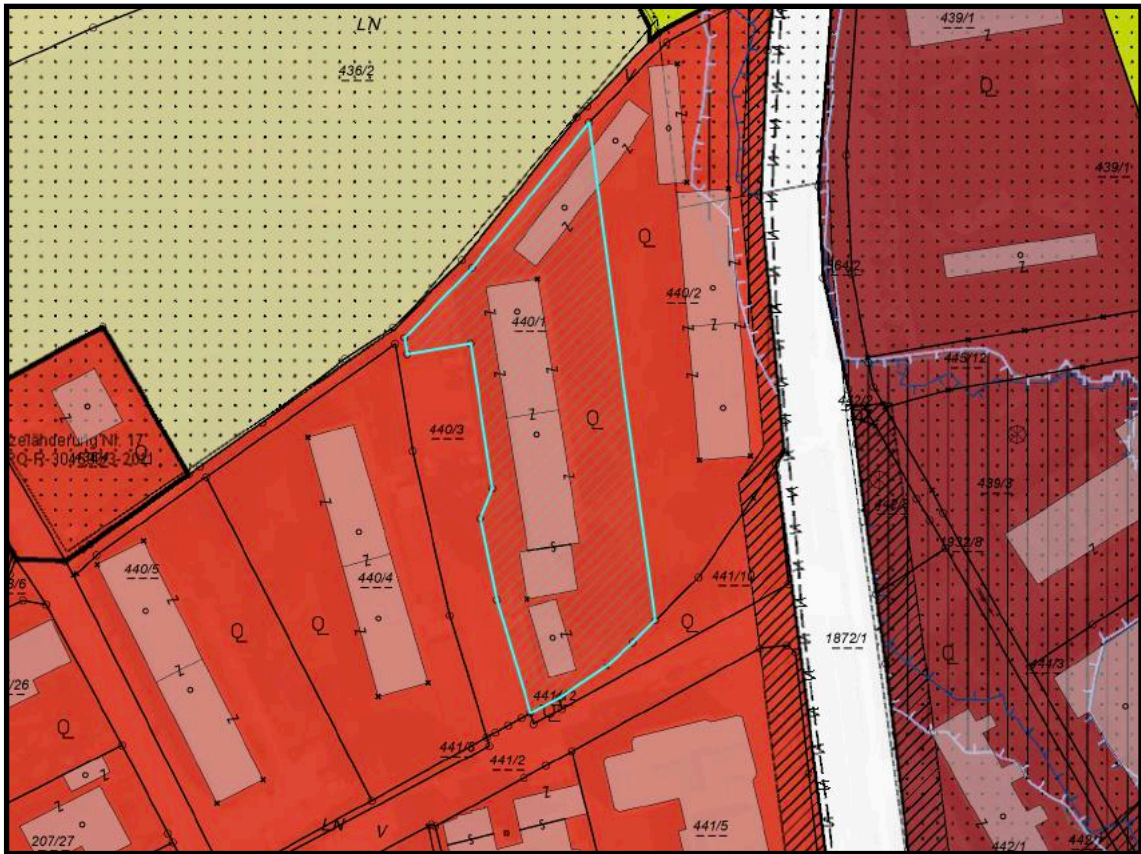


Quelle: doris.at

unregelmäßig geformtes Grundstück, leicht hängig

Die Zufahrt und der Parkplatz (GrstNr. 440/3) sind öffentliches Gut der Stadt Leonding.

Flächenwidmung



Quelle: doris.at

Bauland - Wohngebiet

Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan wurde nicht erhoben, da das Gebäude bereits fertig errichtet ist.

Verkehrsverhältnisse

Verkehrsmäßig durch die asphaltierte Gemeindestraße aufgeschlossen.

Ver- und Entsorgung

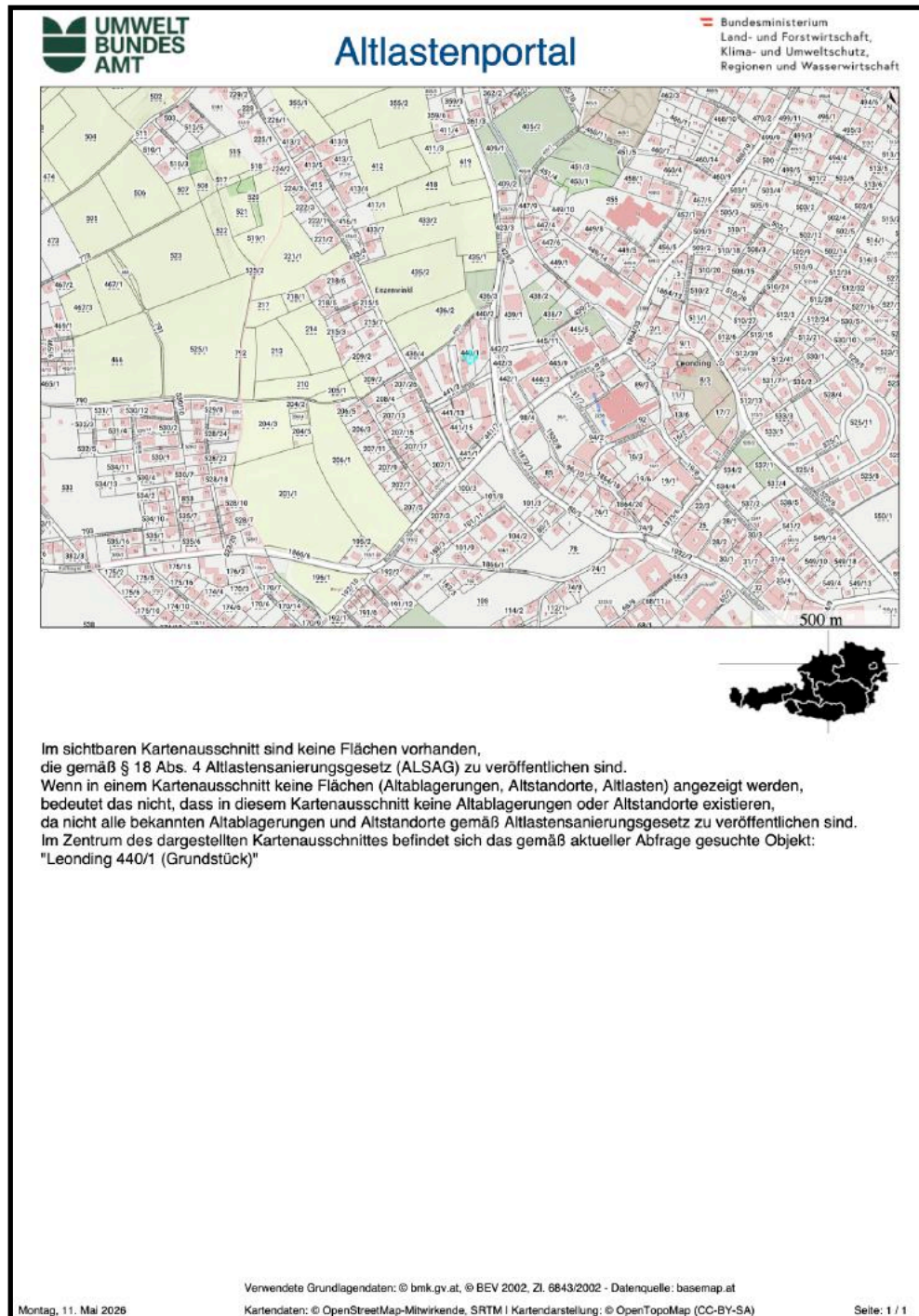
Ortswasser, Kanal und Strom sind vorhanden.



Altlasten

Mit Abfrage vom 11. Mai 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.





Fotos



Außenansicht



Außenansicht



Wohnzimmer



Küche



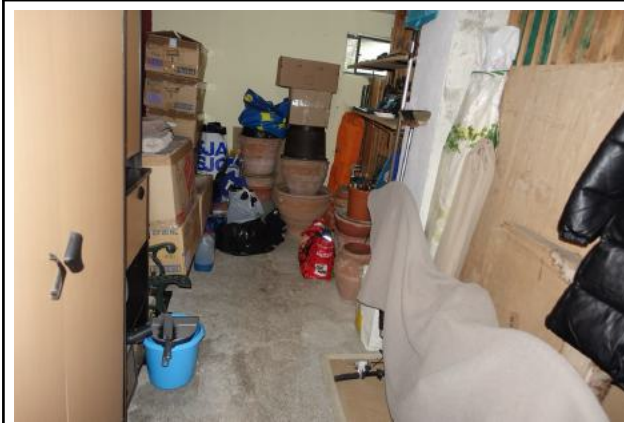
Bad



Raum



Balkon



Keller

Baulichkeiten

Baujahr:	1968 (lt. Energieausweis) 1970 vermutlich Bezug (Benützungsbewilligung)
Geschoss:	EG (Hochparterre)
Baufortschritt:	100 %
Bauausführung:	massiv - einfache Ausführung des sozialen Wohnbaus
Fenster:	Kunststoff, Holz (Element zur Loggia alt) teilweise Sonnenschutz
Türen:	Türstöcke aus Eisen Türblätter aus Holz
Fußböden:	Fliesen, Parkett
Heizung, Warmwasser:	Gaszentralheizung, Elektroboiler
WC-Badausstattung:	verflies
Abwasserbeseitigung:	Kanal
Bau- und Erhaltungszustand:	durchschnittlich die Wohnung im Innenbereich gut
Nutzung:	Eigennutzung
Parkplatz:	nicht vorhanden
Energieausweis:	vorhanden (siehe Anhang)

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an W 3 (390/10000 Anteile)
EZ 2751, Grundbuch 45306 Leonding,
4060 Leonding, Karningstraße 10



Raumaufteilung

Auszug aus dem Parifizierungsgutachten:

3	Zimmer	1/E/s	16,36			
	Zimmer		17,38			
	Kabinett		11,53			
	Küche		6,76			
	Flur		10,84			
	Abstellraum		0,73			
	Bad		4,10			
	WC		1,25			
	Loggia		(8,48)	68,95	546	390

inklusive Loggia: 77,43 m² Nutzfläche

Wohnungseigentum, Nutzungsrechte

Laut Bestätigung der Gemeinde Leonding vom 14. Jänner 1969 befinden sich auf der Liegenschaft 24 Wohnungen.

Der Garagenriegel im Norden der Liegenschaft dürfte im Allgemeineigentum stehen. Laut Wohnungseigentumsvertrag fließt das Nutzungsentgelt (einmalig) in den Reservefonds. Die Betriebskosten für diese Garagen darf ebenfalls die Verkäuferin bestimmen.

Laut Auskunft des Verpflichteten nutzt er keine Garage.

Auf der Liegenschaft befindet sich das Heizhaus für drei weitere Häuserblocks, die nicht Bestandteil dieser Liegenschaft sind.

Es wird derzeit ein Kellerabteil mit der Wohnung genutzt. Dieses ist laut vorliegendem Wohnungseigentumsvertrag nicht zugeteilt.



Betriebskosten

Betriebskostenabrechnung 2024:

CK-Immobilien									
Pfarrfeld 12 4483 Hargelsberg Tel.: 0699/11097624									
email: ck-immo@hotmail.com									
								30.06.2025	
								Abrechnung Heizkosten	
								für den Zeitraum Januar 2024 bis Dezember 2024	
Herrn Erhard Wodicka Karningstraße 10 4060 Leonding		Objekt:		Karningstraße 10-12 4060 Leonding Top: 03					
<hr/>									
<u>Betriebskosten</u>									
Konto				Betrag Netto		Ihr Anteil in %		Ihr Anteil Netto	
7621 Verwaltungskosten				7498,08 €					
7700 Versicherung für das Haus				3839,58 €					
7270 Aussenanlagen Betreuung				4016,51 €					
7380 Schneeräumung				1214,41 €					
7100 Grundsteuer				2456,72 €					
7245 Strom Allgemein				893,13 €					
7751 Feuerlöschervartung				1071,28 €					
7231 Wasser - Abwasser				9326,47 €					
7337 Bankspesen				193,64 €					
7280 Reinigung für das Haus (FA)				3809,04 €					
7750 Rechts- und Beratungskosten				514,28 €					
7232 Müll				4326,05 €					
Betriebskosten				39.159,19 €		3,9000 %		1.527,21 €	
						390 von 10000			
						1 / 2024 - 12 / 2024			
<hr/>									
<u>Heizkosten</u>									
Konto				Betrag Netto		Ihr Anteil in %		Ihr Anteil Netto	
7500 Heizkosten				51171,61 €					
Heizkosten				51.171,61 €		3,9000 %		1.995,69 €	
						390 von 10000			
						1 / 2024 - 12 / 2024			
<hr/>									
<u>Zusammenfassung</u>									
Abrechnungskreis	Summe Ges.	Anteil in %	Ihr Anteil	Summe	Differenz	Ust Satz	Ust Betrag	Summe Brut.	
				Vorsch.					
Betriebskosten	39159,19 €	3,90 %	1527,21 €	1067,64 €	-459,57	10% USt	-45,96	-505,53 €	
Heizkosten	51171,61 €	3,90 %	1995,69 €	2877,24 €	881,55	20% USt	176,31	1.057,86 €	
	90.330,80 €		3.522,90 €	3.944,88 €	421,98		130,35	552,33 €	
Guthaben (positiver Betrag = Guthaben)								552,33 €	

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an W 3 (390/10000 Anteile)
EZ 2751, Grundbuch 45306 Leonding,
4060 Leonding, Karningstraße 10



Rücklagen

Mit Email vom 13. Mai 2026 teilte die Hausverwaltung CK-Immobilien, Hargelsberg folgendes mit:

Text	Eingang	Ausgang	Stand per 31.12.2024
Anfangsbestand 2024	€ 34 585,50		
Ausgaben 2024		€ 56 057,18	
EZ Rücklage 2024	€ 62 515,27		
	€ 97 100,77	€ 56 057,18	€ 41 043,59

Darlehen und Wohnungseigentumsbeschlüsse

Mit Email vom 13. Mai 2026 teilte die Hausverwaltung CK-Immobilien, Hargelsberg folgendes mit:

Offene Darlehen bestehen für die gegenständliche Wohnung nicht mehr. Ebenso liegen derzeit keine nicht durchgeführten Wohnungseigentumsbeschlüsse vor.



Rückstände

Auskunft der Hausverwaltung vom 13. Mai 2026:

Rest BK Pauschale 09/2023	168,19
BK Pauschale 10/2023	445,73
BK Pauschale 11/2023	445,73
BK Pauschale 12/2023	445,73
BK Pauschale 01/2024	456,42
BK Pauschale 02/2024	456,42
BK Pauschale 03/2024	456,42
BK Pauschale 04/2024	456,42
BK Pauschale 05/2024	456,42
BK Pauschale 06/2024	456,42
BK Abrechnung 2023	-411,36
BK Pauschale 07/2024	456,42
BK Pauschale 08/2024	456,42
Sondervorschr. Heizungstausch	1918,80
BK Pauschale 09/2024	456,42
BK Pauschale 10/2024	456,42
BK Pauschale 11/2024	456,42
BK Pauschale 12/2024	456,42
BK Pauschale 01/2025	456,42
BK Pauschale 02/2025	456,42
BK Pauschale 03/2025	266,20
BK Pauschale 04/2025	266,20
BK Pauschale 05/2025	266,20
Summe per 31.5.2025	10201,30
BK Pauschale 06/2025	266,20
BK Abrechnung 2024	-552,33
BK Pauschale 07/2025	266,20
BK Pauschale 08/2025	266,20
BK Pauschale 09/2025	266,20
BK Pauschale 10/2025	266,20
BK Pauschale 11/2025	266,20
BK Pauschale 12/2025	266,20
BK Pauschale 01/2026	266,20
BK Pauschale 02/2026	266,20
BK Pauschale 03/2026	266,20
BK Pauschale 04/2026	266,20
BK Pauschale 05/2026	266,20
Summe per 13.5.2026	12843,37

Hinzuzurechnen sind die bis dato entstandenen Kostenvorschüsse an das Gericht sowie die angefallenen Rechtsanwaltskosten.



Einheitswert, Grundsteuermessbetrag

Auskunft des Finanzamtes Österreich vom 5. Mai 2026:

der Bodenwert zu EWAZ 46 121-2-2751/9 beträgt zum 01.01.1973 per m² EUR 21,8018.
Der Einheitswert von Herr Erhard Wodicka zu den Anteilen 390/10000 beträgt EUR 9.687,43.
Der Einheitswert beträgt für die gesamte Liegenschaft EUR 248.400,00.
Der Grundsteuermessbetrag beträgt EUR 491,34.

Der Grundsteuermessbetrag ist für die gesamte Liegenschaft angegeben.



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 Eigentumswohnungen, welche üblicherweise eigen genutzt werden, wie die gegenständliche, das geeignete und übliche Verfahren ist, wenn das Vergleichswertverfahren aufgrund zu weniger vorhandener geeigneter Vergleichspreise nicht anwendbar ist.

Das Vergleichswertverfahren wird hier aufgrund der wenig vorhandenen Vergleichspreise zur Kontrolle verwendet.

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

Wie bei eigengenutzten und nicht gewerblich genutzten Liegenschaften üblich, erfolgt der Ansatz der Neuherstellungskosten rein kalkulatorisch inklusive Mehrwertsteuer.

Das Inventar wird in diesem Gutachten nicht bewertet.



Vergleichswertberechnung Grundstücke

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

Katastralgemeinde	Grundstücke	Jahr	m ²	Kaufpreis	Kaufpreis/ m ²
45306 Leonding	618/55	2025 2869/25	756	€ 450.000,00	€ 595,24
45306 Leonding	618/30	2025 3374/25	1.033	€ 665.000,00	€ 643,76
45306 Leonding	645/39	2025 2532/25	733	€ 420.000,00	€ 572,99
45306 Leonding	468/13	2025 1935/25	1.533	€ 1.555.000,00	€ 1.014,35
45306 Leonding	618/15	2025 4727/25	748	€ 500.000,00	€ 668,45
45306 Leonding	466/9, 466/1, 466/11	2024 385/24	876	€ 570.000,00	€ 650,68
45304 Holzheim	278/8	2024 3640/24	295	€ 287.500,00	€ 974,58
45306 Leonding	628/4	2024 1041/24	1.389	€ 1.150.000,00	€ 827,93
45306 Leonding	766/15	2024 1015/25	751	€ 713.450,00	€ 950,00
Durchschnitt					€ 766,44

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 Vergleichspreise und Anpassung an die Lage, Dichte der Verbauung, Zeit udgl. wird der **Basiswert pro m² mit € 800,-** festgesetzt.

	m ²	€/m ²	€ gesamt
Bauland	2.960	€ 800,00	€ 2.368.000,00
Bodenwert	2.960		€ 2.368.000,00
Anteil 390/10000			€ 92.352,00



Bauwert

Alter: ca. 58 Jahre
fiktives Alter: 48 Jahre
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Altersabschlag,
Baumängel, Bauschäden,
verlorener Bauaufwand: 48,00 % - Progressive Altersabwertung (nach Ross)

Bauwert	m²	€/m²	gesamt
Wohnung (inkl. Loggia)	77,43	€ 3.500,00	€ 271.005,00
Herstellungswert	77,43		€ 271.005,00
- fehlende Arbeiten	0,00 %		€ 0,00
Zwischenwert			€ 271.005,00
- Wertminderung wegen Alters, Zustand, Baumängel, Bauschäden, ...	-48,00 %		-€ 130.082,40
Bauwert			€ 140.922,60

Die Allgemeinflächen und mitgenutzte Flächen (Keller) sind anteilig enthalten.

Sachwert

Sachwert	€
Grund und Boden	€ 92.352,00
Bauwert	€ 140.922,60
gesamt	€ 233.274,60



Verkehrswert Liegenschaft

Es ist keine Marktanpassung anzusetzen.

Begründung:

- Nachfrage

Verkehrswert		€
Sachwert		€ 233.274,60
Marktanpassung	0,00 %	€ 0,00
Verkehrswert		€ 233.274,60
Verkehrswert gerundet		€ 233.000,00
Verkehrswert pro m ²		€ 3.009,17

Immobilienpreisspiegel:

Laut Immobilienpreisspiegel 2026 werden für gebrauchte Eigentumswohnungen im Bezirk Linz (Land) folgende Preise bezahlt:

sehr gute Wohnlage:

durchschnittlicher Wohnwert: € 2.758,17

sehr guter Wohnwert: € 3.177,06

Leonding stellt im Bezirk Linz Land eine Bestlage dar. Somit passt der ermittelte Verkehrswert sehr gut zu den erhobenen Durchschnittspreisen des Immobilienpreisspiegels.

Auch vorliegende Vergleichsverkäufe im bewertungsgegenständlichen Objekt bestätigen den errechneten Verkehrswert.

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an W 3 (390/10000 Anteile)
EZ 2751, Grundbuch 45306 Leonding,
4060 Leonding, Karningstraße 10



Zusammenfassung

Verkehrswert - geldlastenfrei, bestandsfrei	
Wohnungseigentum an W 3 (390/10000 Anteile) EZ 2751, Grundbuch 45306 Leonding, 4060 Leonding, Karningstraße 10	€ 233.000,00

Offene, nicht im Verkehrswert berücksichtigte, Forderungen der Hausverwaltung mit Stand 13. Mai 2026: € 12.843,37

Hinzuzurechnen sind die bis dato entstandenen Kostenvorschüsse an das Gericht sowie die angefallenen Rechtsanwaltskosten.

Luftenberg, am 21. Mai 2026



Wohnungseigentumsvertrag

Abschrift

4507/72

Gemäß § 4 Abs. 1 Z. 3 GrEStG Grunderwerbssteuerfrei

Zur Gebührenbemessung angezeigt am 20. Feb. 1970 unter
Bem. Reg. Post 8172/1970

Fünfzehn Schilling Stempel

eine unleserl. Unterschrift eh.
Rundstempel: Finanzamt für Gebühren und
Verkehrssteuern Linz

Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag

betreffend das Haus Leonding, Heinzenbachstrasse 33/35

vorgetragen ob der Liegenschaft EZ. 2751 Grundbuch der Katastralgemeinde Leonding

bestehend aus der(n) Parzelle(n) 440/1 Acker

künftig in diesem Vertrag „LIEGENSCHAFT“ genannt, abgeschlossen zwischen der „WOHNUNGS-FREUNDE“ gemeinnützige Bau- und Siedlungs-Gesellschaft m.b.H., Linz, Kellergasse 7 einerseits und den in der angeschlossenen Tabelle bezeichneten Personen andererseits.

Im Kaufvertrag wird die „Wohnungsfreunde“ gemeinnützige Bau- und Siedlungs-Gesellschaft m.b.H. als „VERKÄUFERIN“ und die in der angeschlossenen Tabelle bezeichneten Personen als „KÄUFER“ bezeichnet.

I.

Die „VERKÄUFERIN“ ist Eigentümerin der „LIEGENSCHAFT“. Die „VERKÄUFERIN“ verkauft und übergibt und die „KÄUFER“ kaufen und übernehmen die „LIEGENSCHAFT“ mit den in der angeschlossenen, einen wesentlichen Bestandteil dieses Vertrages bildenden Tabelle angeführten Anteilen mit allen Rechten und Vorteilen, mit welchen die „VERKÄUFERIN“ diese „LIEGENSCHAFT“ bisher besessen und benützt hat oder doch zu besitzen und zu benützen berechtigt war, um den beiderseits vereinbarten, in der angeschlossenen

Tabelle aufgliederten Kaufpreis per insgesamt S 693.500.--

in Worten: Schilling sechshundertdreißigtausendfünfhundert --.--

In diesem Kaufpreis ist auch eine Spesenpauschale für die Kosten der Vermessung, Errichtung, Vergebüh- rung und grundbücherlichen Durchführung dieses Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages enthalten, so- weit auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen Grunderwerbssteuerfreiheit zuerkannt wird. Eine allfalls zurecht vorgeschriebene Grunderwerbssteuer hat der betreffende „KÄUFER“ selbst zu tragen oder der „VERKÄUFERIN“ zu ersetzen, sollte diese sie für ihn bezahlen (z. B. juristische Personen).

Die „KÄUFER“ übernehmen alle grundbücherlichen Belastungen dieser „LIEGENSCHAFT“, so wie sie im Punkt XIX. dieses Vertrages beschrieben sind. Dies bezieht sich auf die pfandrechtlich sichergestellten For- derungen, die unter Anrechnung des Kaufpreises übernommen werden. Der restliche Betrag des Kaufpreises wurde vor Unterschriftleistung im Verrechnungswege mit der „VERKÄUFERIN“ berichtigt, bzw. ist, falls noch nicht bargeldlos auf Kto. 4001 bei der Allgemeinen Sparkasse in Linz geschehen, unverzüglich zur Einzahlung zu bringen, wozu sich der entsprechende „KÄUFER“ ausdrücklich verpflichtet.



II.

Die „VERKÄUFERIN“ haftet weder für eine bestimmte Beschaffenheit oder Eigenschaft, noch für einen bestimmten Bauzustand oder für ein bestimmtes Ausmaß des Kaufgegenstandes, sie haftet aber dafür, daß er mit Ausnahme der im Punkt XIX. genannten Rechte lastenfrei ist.

III.

Die Übergabe und Übernahme der kaufgegenständlichen „LIEGENSCHAFT“ erfolgt mit Last und Vorteil, Wag und Gefahr mit dem Tage der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages. Am gleichen Tage endet das bisher zwischen der „VERKÄUFERIN“ und den „KÄUFERN“ bestehende Nutzungsverhältnis. Die bis zu diesem Tage aufgelaufenen Nutzungsgebühren sind durch die bisher von den „KÄUFERN“ bezahlten Beträge unter Berücksichtigung der noch offenen Jahresabrechnung im Verrechnungsweg auszugleichen. Aus den eingegangenen Nutzungsgebühren hat die „VERKÄUFERIN“ die bisher vorgeschriebenen Darlehensraten derart abzudecken, daß die „KÄUFER“ am Übergabstag kein Rückstand mehr trifft.

Die Grundsteuer ist ab 1. Jänner 19. 68 von den „KÄUFERN“ zu tragen.

IV.

Die „KÄUFER“ übernehmen alle im Punkt XIX. bezeichneten Lasten und erklären, gemäß § 1405 ABGB, unter Übernahme der persönlichen Haftung diese genannten Darlehen zur ungeteilten Hand zu übernehmen, sowie anstelle der „VERKÄUFERIN“ in das Schuldverhältnis mit den Pfandgläubigern bezüglich des auf ihren Miteigentumsanteil entfallenden Fondshilfeteilbetrag einzutreten und verpflichten sich, die übernommene Fondshilfe unter den im Vertrag über die Fondshilfe angeführten Bedingungen rückzuzahlen, und die „VERKÄUFERIN“ hinsichtlich aller sich aus den Schuldurkunden ergebenden Verbindlichkeiten schad- und klaglos zu halten. Die „KÄUFER“ verpflichten sich weiter, diese hiemit übernommenen Pflichten auch auf ihre Rechtsnachfolger im vollen Umfang zu übertragen und diese ihrerseits zu verpflichten, diese Verpflichtungen auch auf alle weiteren Rechtsnachfolger zu übertragen.

V.

Um die gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und dessen Verordnungen zu erfüllen, verpflichten sich die „KÄUFER“ vertragsmäßig, das Vertragsobjekt (samt Wohnungseigentum) in den nächsten 20 Jahren, gerechnet vom Abschluß dieses Vertrages, nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung der „VERKÄUFERIN“ mittels entgeltlichen oder unentgeltlichen Rechtsgeschäftes unter Lebenden zu veräußern. Die „KÄUFER“ verpflichten sich vertragsmäßig, daß sie die vorstehende Beschränkung auf ihre Rechtsnachfolger überbinden und diese wiederum verpflichten, das Vertragsobjekt nur unter denselben Bestimmungen zu veräußern. Für den Fall des Verstoßes gegen die in diesem Vertragspunkt eingegangene Verpflichtung hat der betreffende „KÄUFER“ eine Vertragsstrafe an die „VERKÄUFERIN“ zu entrichten. Diese Vertragsstrafe beträgt 10% des auf den betreffenden „KÄUFER“ entfallenden Kaufpreises. Die „KÄUFER“ räumen hiemit vertragsmäßig der „VERKÄUFERIN“ das Vorkaufsrecht nach Inhalt und Umfang der Bestimmungen des ABGB an ihren Miteigentumsanteilen der „LIEGENSCHAFT“ auf die Dauer von 20 Jahren ab dem Tage der Unterzeichnung dieses Vertrages durch die „VERKÄUFERIN“ ein und nimmt die „VERKÄUFERIN“ dieses ihr eingeräumte Vorkaufsrecht hiemit rechtsverbindlich vollinhaltlich an. Sahn erteilen die „KÄUFER“ ihre ausdrückliche Einwilligung, daß auf Grund dieses Vertrages ob der „LIEGEN-

SCHAFT“ EZ. 2751 der Katastralgemeinde Leonding das Vorkaufsrecht gemäß diesem Punkt zugunsten der „Wohnungsfreunde“ gemeinnützige Bau- und Siedlungs-Gesellschaft m.b.H. einverleibt werde.



VI.

Fünfzehn Schilling Stempel

„Die KÄUFER“ sind verpflichtet, die ihnen im Punkt V. auferlegten Verpflichtungen auch ihren Rechtsnachfolgern zu übertragen und diese ihrerseits zu verpflichten, diese Verpflichtungen auch auf alle weiteren Rechtsnachfolger zu übertragen.

VII.

Die „KÄUFER“ erklären, österreichische Staatsbürger zu sein, ferner bereit und in der Lage zu sein, den auf ihre Miteigentumsanteile entfallenden Fondshilfeteilbetrag abzustatten.

VIII.

Die in der angeschlossenen Tabelle angeführten Miteigentümer der „LIEGENSCHAFT“ räumen sich hiemit vertragsmäßig im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes vom 8. 7. 1948 BGBl. 149/48 in der derzeit geltenden Fassung wechselseitig das Wohnungsrecht, das ist das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung an den in der angeschlossenen Tabelle bezeichneten, den einzelnen Miteigentümern überlassenen Wohnungen (Geschäfte) ein.

IX.

Sämtliche „KÄUFER“ als Wohnungseigentümer räumen hiemit rechtverbindlich für sich und ihre Rechtsnachfolger im Besitz der Eigentumswohnung (Geschäft und Garage) das Recht der Hausverwaltung, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen der „Wohnungsfreunde“ gemeinnützige Bau- und Siedlungs-Gesellschaft mbH., Linz, Kellergasse 7, bzw. der von dieser namhaft gemachten physischen oder juristischen Person ein. Sie nehmen ausdrücklich zur Kenntnis, daß dafür eine Hausverwaltungsgebühr zu bezahlen ist, deren Festsetzung nach den Grundsätzen des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bau-, Wohn- und Siedlungsvereinigungen (gesetzlicher Prüfungsverband) erfolgt, soweit nicht durch das Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz ein bestimmter Prozentsatz (derzeit 10 %) der Rückzahlungsquote bestimmt ist.

Die „VERKÄUFERIN“ ist berechtigt, eine rechtsverbindliche Hausordnung zu erlassen, zu deren Einhaltung sich die „KÄUFER“ verpflichten.

Die „KÄUFER“ verpflichten sich, für sich und ihre Rechtsnachfolger mittels Zahlschein auf ein ihnen bekanntgegebenes Konto der Hausverwaltung bei einem inländischen Bankinstitut den ihnen von der „VERKÄUFERIN“ jeweils vorgeschriebenen Betrag zu überweisen. Dieser Betrag wird sich aus den Annuitätenrückzahlungen, den anteiligen Betriebskosten (einschließlich zentralen Beheizungskosten), der Hausverwaltungsgebühr und einem Instandsetzungsbetrag zusammensetzen, letzterer wird zur Anlage eines Hausreparaturfonds verwendet werden. Die erstmalige Einhebung dieses letztgenannten Betrages wird nicht vor Ablauf von 24 Monaten nach Übergabe der Eigentumswohnung erfolgen.

Die Festsetzung dieses Instandhaltungsbetrages bleibt der „VERKÄUFERIN“ im Rahmen der Richtlinien des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bau-, Wohn- und Siedlungsvereinigungen überlassen.

Die „KÄUFER“ (darunter werden jeweils auch die Geschäfts- und Garageneigentümer verstanden) bestimmen hiemit unwiderruflich sowohl für sich als auch für ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der in der angeschlossenen Tabelle zu entnehmenden Eigentumswohnung, daß die Entscheidung für die Durchführung einer Reparatur auf Kosten und Gefahr der Wohnungseigentümer ausschließlich der oben genannten Gesellschaft zustehen soll.



Sollen Verbesserungen am Hause vorgenommen werden (z. B. Anbringung einer Eternitverkleidung), bedarf es dazu der Mehrheit von drei Viertel der Wohnungseigentümer nach den Hausanteilen. Dieser Beschluß bindet auch die überstimmten Wohnungseigentümer.

Die Betriebskostenabrechnung erfolgt nach den von der „VERKÄUFERIN“ erlassenen Richtlinien. Dies gilt auch für die zentrale Beheizung, Waschmaschinen, Personenlift und sonstige zentrale Anlagen.

Die „KÄUFER“ und Wohnungseigentümer verpflichten sich, alle ihnen von der „VERKÄUFERIN“ im Zuge der Hausverwaltung bekanntgegebenen Beträge jeweils pünktlich zur Einzahlung zu bringen. Für nicht rechtzeitige Einzahlungen sind die jeweiligen Wohnungseigentümer haftbar. Die daraus entstehenden Schäden haben sie der Hausgemeinschaft, und sollte ein solcher Schaden auch die „VERKÄUFERIN“ selbst treffen, dieser zu ersetzen.

Die „KÄUFER“ verpflichten sich, der „VERKÄUFERIN“ auf Verlangen, auch wiederholt, entsprechende Vollmachten zur Vertretung vor Gericht oder Verwaltungsbehörden zu erteilen.

Es wird hiemit einvernehmlich und vertragsmäßig festgesetzt, daß kein aus der Hausgemeinschaft scheidender „KÄUFER“ berechtigt ist, den von ihm in Instandhaltungsfonds (Reparaturfonds, Waschkfunds etc.) eingezahlten Betrag zurückzufordern. Dieser Betrag wird automatisch dem Rechtsnachfolger der Eigentumswohnung gutgeschrieben.

Eine allfällige vorzeitige Aufkündigung und Rückzahlung des Hypothekendarlehens oder des geförderten Darlehens entbindet den entsprechenden „KÄUFER“ oder dessen Rechtsnachfolger nicht von der Einhaltung aller in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen, mit Ausnahme der dann entfallenden Rückzahlungsverpflichtung gegenüber dem Hypothekargläubiger.

Die „VERKÄUFERIN“ hat den Platz für das Wäschetrocknen, die Anbringung der Teppichklopfstange, eines Kinderspielplatzes, allfällige Kfz.-Abstellplätze rechtsverbindlich für alle „KÄUFER“ festzusetzen. Ebenso werden auch die Kellerabteile für die einzelnen Wohnungen durch die „VERKÄUFERIN“ zugeteilt. Ein Tausch dieser Kellerabteile ist nur mit Zustimmung der „VERKÄUFERIN“ gestattet. Die nicht verbauten Teile der „LIEGENSCHAFT“ werden ausschließlich über Weisung der „VERKÄUFERIN“ auf Kosten der „KÄUFER“ als gemeinsame Anlage erhalten.

X.

Die „KÄUFER“ haben sich der „VERKÄUFERIN“ gegenüber verpflichtet, für andere an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft angrenzende oder in unmittelbarer Nähe befindliche, der „VERKÄUFERIN“ oder Wohnungseigentumsgemeinschaften gehörige Grundstücke zur besseren Versorgung derselben, die Dienstbarkeit eines Geh- oder Fahrrechtes, der Führung und Erhaltung einer Leitung für Kanal, Wasser, Licht, Telefon oder zentralen Heizung einzuräumen. Über Verlangen der „VERKÄUFERIN“ sind die „KÄUFER“ auch verpflichtet, in eine grundbücherliche Einverleibung einzuwilligen. Die Kosten dieser Maßnahmen und der Sicherstellung derselben gehen zu Lasten der Eigentümer der berechtigten „LIEGENSCHAFT“. Diese haben auch nach Arbeitsvollendung den früheren Zustand weitgehendst wieder herzustellen und dafür zu sorgen, daß durch ihre Maßnahmen die Sicht- und Nutzungsverhältnisse für die „KÄUFER“ der belastenden „LIEGENSCHAFT“ keine wesentliche Verschlechterung erfahren.

XI.

Die zweckentfremdende Verwendung einer Wohnung, auch nur teilweise, als Büro oder Ordination ist auch dann, wenn sie nach den gesetzlichen Bestimmungen gestattet wäre, nur erlaubt, wenn eine schriftliche Zustimmung der „VERKÄUFERIN“ hiezu gegeben ist. Eine Zusammenlegung von Wohnungen ist verboten.



Ermittlung des Verkehrswertes
Wohnungseigentum an W 3 (390/10000 Anteile)
EZ 2751, Grundbuch 45306 Leonding, Karningstraße 10

Top. Nr.	Name, Beruf, Adresse des Wohnungseigentümers	Jahreswert 1914	Anteil in 10.000-stel	Wohnungseigentum, Beschreibung aus dem Grundbuch	Verkehrswert
1	Hedwig Schneider, Geschäftsfrau, Hainzenbachstr. 33, 4060 Leonding	693	495	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kabinett, Küche, Dielen, Abstellraum, Bad, WC, Loggia, 88,38 m ² , ohne Einrechnung der Loggiafläche, Haus 1-1. Stock/südlich	34.328,--
2	Johann Karlinger, Bäcker, Hainzenbachstraße 33, 4060 Leonding	427	305	2 Zimmer, Küche, Dielen, Abstellraum, Bad, WC, 55,85 m ² , Haus 1-1. Stock/Mitte	21.152,--
3	Walter Irzigler, Konstrukteur, Hainzenbachstraße 33, 4060 Leonding	546	390	2 Zimmer, Kabinett, Küche, Flur, Abstellraum, Bad, WC, Loggia, 68,95 m ² , ohne Einrechnung der Loggiafläche, Haus 1-1. Stock/südlich	27.047,--
4	Egbert Weinraber, Bauingenieur, Hainzenbachstraße 33, 4060 Leonding	756	540	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kabinett, Küche, Dielen, Abstellraum, Bad, WC, Loggia, 88,38 m ² , ohne Einrechnung der Loggiafläche, Haus 1-1. Stock/nördlich	37.449,--
5	Christine Schmauch, Friseurin, Hainzenbachstraße 33, 4060 Leonding	462	330	2 Zimmer, Küche, Dielen, Abstellraum, Bad, WC, 55,85 m ² , oh Haus 1/1. Stock-Mitte	22.886,--
6	Edith Klausner, Angestellte, Hainzenbachstraße 33/35, 4060 Leonding	602	430	2 Zimmer, Kabinett, Küche, Flur, Abstellraum, Bad, WC, Loggia, 68,95 m ² , ohne Einrechnung der Loggiafläche, Haus 1-1. Stock/südlich	29.820,--
7	Albert M. Thyringer, Sparkassenanangestellter, 4020 Leonding, Goethestraße 33	742	530	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kabinett, Küche, Dielen, Abstellraum, Bad, WC, Loggia, 88,38 m ² , ohne Einrechnung der Loggiafläche, Haus 1-1. Stock/nördlich	36.796,--
8	Gerhard Cervicek, Fernmeldemonteur, Hainzenbachstr. 33/35, 4060 Leonding	448	320	2 Zimmer, Küche, Dielen, Abstellraum, Bad, WC, 55,85 m ² , Haus 1-1. Stock-Mitte	22.192,--
9	Hubert Lehner, Techniker, Hainzenbachstr. 33, 4060 Leonding	546	390	2 Zimmer, Küche, Dielen, Abstellraum, Bad, WC, Loggia, 68,95 m ² , ohne Einrechnung der Loggiafläche, Haus 1-1. Stock/südlich	27.047,--
10	Ing. Helmut Leusberger, Elektrotechniker, Hainzenbachstr. 33, 4060 Leonding	728	520	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kabinett, Küche, Dielen, Abstellraum, Bad, WC, Loggia, 88,38 m ² , ohne Einrechnung der Loggiafläche, Haus 1-1. Stock/nördlich	36.082,--
11	Ernst Herber, Vorkarnter, Hainzenbachstr. 33/35, 4060 Leonding	434	310	2 Zimmer, Küche, Dielen, Abstellraum, Bad, WC, 55,85 m ² , Haus 1 - III. Stock/Mitte	21.499,--
12	Herbert Richter, Techniker, Leonding II, Haug Nr. 4	574	410	2 Zimmer, Kabinett, Küche, Flur, Abstellraum, Bad, 68,95 m ² , WC, Loggia, ohne Einrechnung der Loggiafläche, Haus 1-III. Stock/südlich	28.453,--
13	Harald Hiesl, Polizeibeamter, Hainzenbachstr. 35, 4060 Leonding	546	390	2 Zimmer, Kabinett, Küche, Flur, Abstellraum, Bad, WC, Loggia, 68,95 m ² , ohne Einrechnung der Loggiafläche, Haus 2-1. Stock/südlich	27.047,--
14	Johann Jankoch, Zimmerer, Hainzenbachstraße 33/35, 4060 Leonding	427	305	2 Zimmer, Küche, Dielen, Abstellraum, Bad, WC, 55,85 m ² , Haus 1-1. Stock/Mitte	21.152,--
15	Helmut FRANZ, Angestellter, Hainzenbachstraße 35, 4060 Leonding	693	495	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kabinett, Küche, Dielen, Abstellraum, Bad, WC, Loggia, 88,38 m ² , ohne Einrechnung der Loggiafläche, Haus 2-1. Stock/südlich	34.328,--
16	Erwin Hofbacher, Techniker, Hainzenbachstraße 35, 4060 Leonding	602	430	2 Zimmer, Kabinett, Küche, Flur, Abstellraum, Bad, WC, Loggia, 68,95 m ² , ohne Einrechnung der Loggiafläche, Haus 2-1. Stock/nördlich	29.820,--

Fünftehn Schilling Stempel



17	Günter Schmid, Angestellter, Hainzenbachstraße 33/35, 4060 Leonding	462	390	2 Zimmer, Küche, Dielen, Abstellraum, Bad, WC, 90,00 m ² , Haus 2-II.Stock/ Mitte	37.449,--
18	Wilhelm Schögl, Professor, Hainzenbachstraße 35, 4060 Leonding	756	540	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kabinett, Küche, Dielen, Abstellraum, Bad, WC, Loggia, 69,38 m ² , ohne Einrechnung der Loggiafläche, Haus 2-I.Stock/ südlich	29.127,--
19	Peter Leopoldseder, Bank- angestellter, Hainzenbach- straße 33/35, 4060 Leonding	588	420	2 Zimmer, Kabinett, Küche, Flur, Abstellraum, Bad, WC, Loggia, 60,95 m ² , ohne Einrechnung der Loggiafläche, Haus 2-II.Stock/nördlich	22.192,--
20	Gottfried Holzinger, Schrift- setzer, Hainzenbachstr.33/35, 4060 Leonding	448	320	2 Zimmer, Küche, Dielen, Abstellraum, Bad, WC, 55,85 m ² , Haus 2-II.Stock/ Mitte	36.756,--
21	Robert Forn, Beamter, Hainzen- bachstraße 33/35, 4060 Leonding	742	530	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kabinett, Küche, Dielen, Abstellraum, Bad, WC, Loggia, 88,38 m ² , ohne Einrechnung der Loggiafläche, Haus 2-II.Stock/ südlich	28.433,--
22	Gertrude Gründel, Angestellte, Hainzenbachstraße Nr. 35, 4060 Leonding	574	410	2 Zimmer, Kabinett, Küche, Flur, Ab- stellraum, Bad, WC, Loggia, 60,95 m ² , ohne Einrechnung der Loggiafläche, Haus 2-III.Stock/nördlich	21.499,--
23	Marianne Kohout, Verkäuferin, Hainzenbachstraße 35, 4060 Leonding	434	310	2 Zimmer, Küche, Dielen, Abstellraum, Bad, WC, 55,85 m ² , Haus 2-III.Stock/ Mitte	36.060,--
24	Harald Messerklinger, Radar- techniker, Hainzenbachstr.35, 4060 Leonding	728	520	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kabinett, Küche, Dielen, Abstellraum, Bad, WC, Loggia, 88,38 m ² , ohne Einrechnung der Loggiafläche, Haus 2-III.Stock/ südlich	693.500,--
				Fünftehn Zehntel Dampf	10.000 *****
					693.500,-- *****

Vor Unterfertigung wurde bei der Wohnung Nr. 13 der Name Riess gestrichen und auf
Ries berichtigt.



XII.

Die „KÄUFER“ verpflichten sich, anlässlich des Kaufabschlusses dem „Verein der Freunde des Wohnungseigentums in O.Ö.“ als außerordentliches Mitglied beizutreten und ihre Mitgliedschaft so lange aufrechtzu- oder sonstiger Übereignung dieser Wohnung dafür Sorge zu tragen, daß auch der Rechtsnachfolger dieser Eigentumswohnung diese Verpflichtung weiterhin übernimmt und auch weitergibt. Sie verpflichten sich, als außerordentliches Mitglied dieses Vereines die entsprechende, von der Generalversammlung beschlossene, einmalige Beitrittsgebühr (derzeit S 100,-), sowie einen laufenden Jahresbetrag (derzeit S 12,-) zu bezahlen. Die erste Zahlung hat mit Zahlschein auf 4010 Allgemeine Sparkasse in Linz zu erfolgen (derzeit S 112,-). Außerdem ist eine Beitrittserklärung zu unterfertigen.

XIII.

Die Vertragsparteien verzichten hiemit auf das Rechtsmittel der Anfechtung dieses Vertrages wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes.

XIV.

Die „VERKÄUFERIN“ und die „KÄUFER“ vereinbaren, daß alle diesem Vertrag widersprechenden Vereinbarungen hiemit unwirksam sind.

XV.

Die „VERKÄUFERIN“ erteilt hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß auf Grund dieses Vertrages ob der „LIEGENSCHAFT“ EZ. **2751** der Katastralgemeinde **Leonding**:

a) das Eigentumsrecht zugunsten der „KÄUFER“ mit den in der angeschlossenen Tabelle angeführten Anteilen einverleibt wird.

Alle in der Tabelle angeführten „KÄUFER“ erteilen somit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob der „LIEGENSCHAFT“ EZ. **2751** der Katastralgemeinde **Leonding**

b) die Beschränkung ihres Miteigentumsrechtes durch das Wohnungseigentum (Geschäftseigentum) im Sinne der Bestimmungen dieses Vertrages zugunsten der in der Tabelle angeführten Miteigentümer einverleibt werde. Die Beschränkung ist bei allen Miteigentumsanteilen ersichtlich zu machen. Ferner ist bei den Miteigentumsanteilen ersichtlich zu machen, daß damit Wohnungseigentum nach Inhalt und Umfang dieses Vertrages untrennbar verbunden ist.

XVI.

Dieser Vertrag wird in einer Urschrift ausgefertigt und steht als gemeinschaftliche Urkunde im Eigentum der jeweiligen Wohnungseigentumsgemeinschaft. Er wird jedoch von der „VERKÄUFERIN“ in Verwahrung genommen. Jedes Mitglied ist berechtigt, auf seine Kosten einfache und beglaubigte Abschriften zu begehren. Diese werden jedoch nicht von der „VERKÄUFERIN“ angefertigt.



XVII.

Die Vertragsparteien erteilen Herrn Dr. Fritz Wolfswenger, Wirtschaftsjurist, Linz, Christian-Coulin-Straße 1, die Vollmacht, alle erforderlichen Schritte bei Gericht und Behörden zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages zu unternehmen und in diesem Zusammenhang auch rechtsgültige Erklärungen abzugeben.

§ 375-Schilling Steuer

XVIII.

Die „KÄUFER“ verpflichten sich, gemäß § 31a des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren, gerechnet von der grundbücherlichen Eintragung des Wohnungseigentumsrechtes, nur mit Zustimmung des Fonds die aus Fondshilfe wiederhergestellte Wohnung (Geschäftsraum) weiter zu veräußern. Die „KÄUFER“ erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, daß auf Grund dieses beglaubigt unterfertigten Vertrages das Veräußerungsverbot gemäß § 31a des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes, BGBl. 54/67, zugunsten des Fonds bei ihrem Wohnungseigentumsanteil einverleibt wird.

XIX.

Die Vertragsparteien stellen einvernehmlich fest, daß die „LIEGENSCHAFT“ am Tag der Unterzeichnung dieses Vertrages wie folgt belastet ist und diese Lasten von den „KÄUFERN“ voll übernommen werden.

- a) in C OZ. 1 das Pfandrecht für die Darlehensforderung der Oberösterreichischen Landes-Hypothekenanstalt in Linz von S 2,500.000.- i.W. Schilling zwei Millionen fünfhunderttausend, samt 7 % Zinsen, 10 % Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührenkaution im Höchstbetrag von S 500.000.- i.W. Schilling fünfhunderttausend.
- b) COZ 2 a) das Pfandrecht für die Darlehensforderung des Landes Oberösterreich im Betrag von S 2,304.000.- i.W. Schilling zwei Millionen dreihundertviertausend, samt 1 % Zinsen, 5 % Verzugszinsen und für die Nebengebührenkaution S 230.400.- i.W. Schilling zweihundertdreißigtausendvierhundert.
- c) COZ 2 b) die Lösungsverpflichtung hinsichtlich des Pfandrechtes OZ.1 von S 2,500.000.- s.A. angemerkt.
- d) COZ 2 c) Veräußerungsverbot zugunsten des Landes Oberösterreich.

XX.

Vor Unterfertigung durch die Vertragsparteien wurden bei diesem Vertrag auf der 1.Seite in der 3.Zeile von unten die Worte "die unter Anrechnung des Kaufpreises" gestrichen. Ferner wurde der Punkt XVIII zur Gänze gestrichen.

XXI.

Die Käufer nehmen rechtsverbindlich auch für ihre Rechtsfolger zur Kenntnis, daß auf der kaufgegenständlichen Liegenschaft gemäß einer Baubewilligung eine Garagenanlage errichtet werden darf. Sie verpflichten sich anzuerkennen, daß ausschließlich die Verkäuferin berechtigt ist, ein immerwährendes Recht für die Er-



(fünfzehn Schilling Stempel)

werbung einer Garagenbenützung zu vergeben. Der Berechtigte für die Garagenbenützung muß dafür einen einmaligen Betrag leisten. Dieses einmalige Entgelt für die Einräumung dieses Rechtes fließt der Hausgemeinschaft gemäß grundbücherlichen Anteilen zu und wird dem Reservefonds gutgebracht. Den Betrag den die Garagenbenützungsberechtigten für die Betriebskosten zu leisten haben, bestimmt ebenfalls rechtsverbindlich die Verkäuferin.

Linz, am 30. Dezember 1968.

"Wohnungsfreunde"
gemeinnützige Bau- und Sied-
lungs-Gesellschaft m.b.H.
Linz, Kellergasse 7 Telefon 52652

Dr. Ratzenböck mp. Dr. Wolfswenger mp.

15.- 8 Stempel.

Beurk. Reg. Zahl: 2396/1968

Die Echtheit der vorstehenden, vor mir als eigenhändig beigelegt anerkannten firmamässigen Fertigungen der Herren Doktor Fritz Wolfswenger, Wirtschaftsjurist in Linz, Christian Coulinstrasse Nummer 1 und Doktor Josef Ratzenböck, Angestelltenstrasse Nummer 35, beide als Geschäftsleiter, wohnhaft in Linz, Kroatengasse Nummer 35, beide als Geschäftsführer der "Wohnungsfreunde" gemeinnützige Bau- und Siedlungs-Gesellschaft m.b.H. mit dem Sitz in Linz, für diese Gesellschaft, wird hiermit bestätigt. --- Linz, am dreissigsten (30.) Dezember Eintausendneunhundertachtundsechzig (1968). ---

L.S. L a u f Ernst mp.

Am 27.12.1968
bestätigt durch den
Dr. Franz Steingasser in Linz

Linz, am 8. August 1969
H e r b e r Ernst mp.
C e r v i c e k Berhard mp.
Peter Leopoldseder mp.
Holzinger Gottfried mp.
Schmid Günter mp.

Irsigler Walter mp.
Jaksch Johann mp.
Klauser Edith mp.
Korn Robert mp.
Harald Messerklinger mp.
Schasching Christine mp.



Auszug Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

BEZEICHNUNG

Gebäude(-teil) Baujahr

Nutzungsprofil Letzte Veränderung

Straße Katastralgemeinde

PLZ/Ort KG-Nr.

Grundstücksnr. Seehöhe

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

	HWB Ref,SK	PEB SK	CO2 SK	f GEE
A ++				
A +				
A				
B				
C				
D	D	D	D	C
E				
F				
G				

HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normaliv geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{EE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{en}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte den Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

ArchiPHYSIK 16.1.51 - lizenziert für IFEA
hoefljan
11.02.2020

Ermittlung des Verkehrswertes
Wohnungseigentum an W 3 (390/10000 Anteile)
EZ 2751, Grundbuch 45306 Leonding,
4060 Leonding, Karningstraße 10