GUTACHTEN

Ing. Mag.
Martin Reiter
Sachverständiger für Immobilien und Gebrauchtwaren
Immobilientreuhänder · Landwirt
Lektor an der Universität für Bodenkultur

Allgemein beeideter 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 51/25z - Bezirksgericht Traun



Bewertungsgutachten

Ermittlung des **Verkehrswertes**

Wohnungseigentum an Einheit 1 Top 31/1 (65/1108 Anteile)
Wohnungseigentum an Einheit 19 KFZ 007/H31 (1/1108 Anteile)

EZ 168, Grundbuch 45322 Kremsdorf,
4053 Ansfelden, Nettingsdorfer Straße 31

Bestellung zum Allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen durch den Präsidenten des Landesgerichtes Linz Zl.Jv 3750-5/03 u.a. **Fachgebiete:** 84.60 Alt- und Gebrauchtwarenhandel (Schätzung von Gebrauchsgegenständen, Wohnungsinhalten, ausgenommen Kunstgegenstände, Antiquitäten und andere Wertsachen); 94.01 Größere landwirtschaftliche Liegenschaften; 94.02 Gärtnerisch genutzte Liegenschaften; 94.03 Kleinere landwirtschaftliche Liegenschaften; 94.07 Kleinere forstwirtschaftliche Liegenschaften; 94.10 Gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften (Baugründe); 94.15 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte); 94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe); 94.20 Wohnungseigentum; 94.23 Geschäftsräumlichkeiten; 94.60 Mietzins und Nutzungsentgelt; 94.65 Baugründe; 94.70 Nutzwertfeststellung, Parifizierung; 94.75 Land- und forstwirtschaftliche Bauten;

10 E 51/25z:

Betreibende Partei
Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft
Alpenstraße 70
5020 Salzburg

vertreten durch
Raits Bleiziffer Rechtsanwalts GmbH
Franz-Josef-Straße 16
5020 Salzburg

Verpflichtete Partei
Maik Siegfried Larisch
Nettingsdorfer Straße 31/1
4053 Kremsdorf

Inhaltsverzeichnis

Allgemeines **4**
Auftraggeber 4
Gegenstand der Schätzung 4
Auftrag 4
Zweck 4
Wertermittlungsstichtag 4
Grundlagen der Schätzung 5
Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung 7

Befund **9**
Allgemeines 9
Lage 9
Grundbuchsstand 10
Rechte und Lasten 12
Bestandsverhältnisse 15
Grundstücksbeschreibung 15
Fotos 19
Baulichkeiten 22
Raumaufteilung 23
Betriebskosten 24
Rückstände 27
Darlehen 27
Beschlüsse Hausversammlung 27
Rücklagen 27
Einheitswert, Grundsteuermessbetrag 27

Bewertung **28**
Grundlagen 28
Berechnung 28
Vergleichswertberechnung Grundstücke 29
Bodenwert 30
Ertragswert 30
Verkehrswert Wohnung 33
Verkehrswert KFZ-Freistellplatz 33
Dienstbarkeit TZ 4951/2025 34

Zusammenfassung **35**

Anhang **36**
Wohnungsplan 36
Auszug aus dem Energieausweis (nicht mehr gültig) 37

Allgemeines

Auftraggeber

Bezirksgericht Traun mit Beschluss vom 10. Dezember 2025

Gegenstand der Schätzung

Wohnungseigentum an Einheit 1 Top 31/1 (65/1108 Anteile)
Wohnungseigentum an Einheit 19 KFZ 007/H31 (1/1108 Anteile)

EZ 168, Grundbuch 45322 Kremsdorf,
4053 Ansfelden, Nettingsdorfer Straße 31

Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes

Zweck

Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag

31. März 2026 (Tag der 2. Befundaufnahme)

Grundlagen der Schätzung

- 1. Besichtigung der Liegenschaft am 5. März 2026

  Anwesend:
  - Vincent Reiter (Mitarbeiter SV)
  - Ing. Mag. Martin Reiter als Sachverständiger

Die Liegenschaft war verschlossen. Eine Befundaufnahme war nicht möglich.

- 2. Besichtigung der Liegenschaft am 31. März 2026

  Anwesend:
  - Maik Siegfried Larisch
  - Schlosser
  - Sasa Ozegovic (Gerichtsvollzieher)
  - Ing. Mag. Martin Reiter als Sachverständiger

- Grundbuchsauszug vom 14. Jänner 2026
- Dienstbarkeitsvertrag vom 19. September 2024
- Katasterplan
- Flächenwidmungsplan
- Wohnungseigentumsvertrag vom 15. März 2002
- Energieausweis vom 8. Juni 2010 (nicht mehr gültig)
- Nutzwertgutachten vom 23. April 2014
- Vereinbarung (über die Neufestsetzung der Nutzwerte) vom 30. Juni 2014
- Jahresabrechnung vom 2. Juni 2025
- Auskünfte der Hausverwaltung LIVEG Liegenschaftsverwaltung GmbH, 4020 Linz, Hauptplatz 14
- Eigene Grundpreissammlung
- Internetabfrage Geographisches Informationssystem Altlasten (GIS Altlasten)

- 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, 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

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.

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. Dem Sachverständigen liegt kein aktueller Energieausweis vor. Es wird davon ausgegangen, dass das bewertungsgegenständliche Gebäude der Norm und der Bauordnung zum Erbauungszeitpunkt entspricht. Es wird von der Annahme ausgegangen, dass der prä- sumtive Käufer auf die Vorlage des Energieausweises verzichtet. Mögliche Wertminde- rungen aufgrund einer schlechten (unterdurchschnittlichen) Energiekennziffer sind im ausgewiesenen Gutachtensergebnis nicht berücksichtigt und müssten bei Vorlage eines aktuellen Energieausweises gesondert in Abzug gebracht werden.

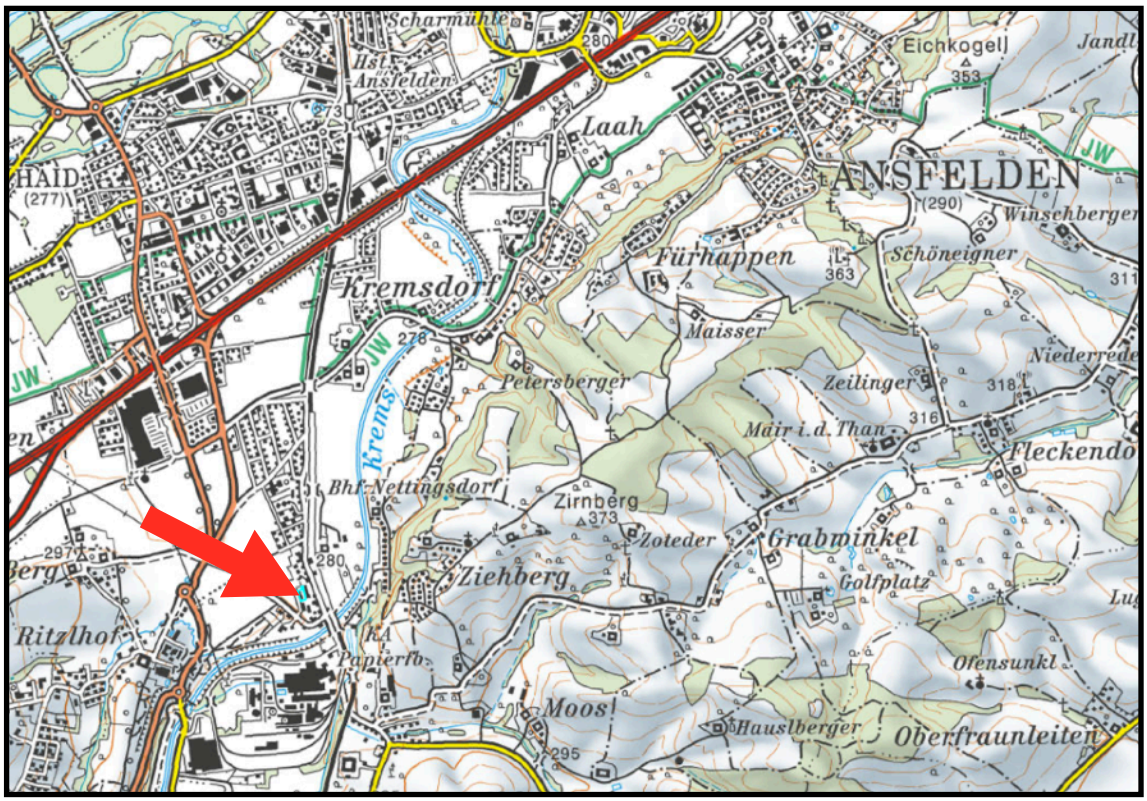
16. Bei Grundstücken, welche nicht im Grenzkataster verzeichnet sind, könnten sich bei einer Neuvermessung Abweichungen vom Grundbuchstand ergeben.

Befund

Allgemeines

Bei der zu bewertenden Liegenschaft handelt es sich um eine Eigentumswohnung und einen KFZ-Freistellplatz.

Lage



Quelle: doris.at

In Nettingsdorf, eine Ortschaft der Stadt Ansfelden, gelegen.

Entfernungen:

Ansfelden (Stadtamt)	ca. 3 km
Traun	ca. 5 km
Linz	ca. 18 km

Grundbuchsstand

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45322 Kremsdorf EINLAGEZAHL 168
BEZIRKSGERICHT Traun

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

Letzte TZ 5080/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
1350/2	G	GST-Fläche	*	1569	
		Bauf.(10)		526	
		Gärten(10)		1043	Nettingsdorfer Straße 31
					Nettingsdorfer Straße 33

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

********** A2 **********

1 a 5861/2001 Antrag 2001-10-17 Zuschreibung Teile 5 6 (Gst 1350/1) aus EZ 95 unter Einbeziehung in Gst 1350/2 (P 292/2001)
3 a 5861/2001 Bauplatz (auf) Gst 1350/2 gem Bescheid 2001-08-27, GZ. 605/2-210602 Be/Br
4 a 5861/2001 Antrag 2001-10-17 Zuschreibung Teil 7 (Gst 1350/3) aus EZ 188 unter Einbeziehung in Gst 1350/2 (P 292/2001)
5 a 1828/2002 Verwalterin der Liegenschaft AREV Immobilien Gesellschaft m.b.H., 4910 Ried im Innkreis, Hartwagnerstraße 1
6 a 4919/2010 Grunddienstbarkeit der Kinderspielplatznutzung an Gst 1355/1 für Gst 1350/2

********** B **********

24 ANTEIL: 65/1108
Maik Larisch
GEB: 1977-02-19 ADR: Freilingerstraße 10, Neuhofen an der Krems 4501
c 4191/2014 Wohnungseigentum an Einheit 1 Top 31/1 gem Pkt 9 Nutzwertgutachten 2014-04-23
f 2650/2015 IM RANG 1051/2015 Kaufvertrag 2015-04-28 Eigentumsrecht
25 ANTEIL: 1/1108
Maik Larisch
GEB: 1977-02-19 ADR: Freilingerstraße 10, Neuhofen an der Krems 4501
c 4191/2014 Wohnungseigentum an Einheit 19 KFZ 007/H31
f 2650/2015 IM RANG 1051/2015 Kaufvertrag 2015-04-28 Eigentumsrecht

********** C **********

2 a 1828/2002 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 19 WEG Abs 6 gem Punkt V. Wohnunseigentumsvertrag 2002-03-15

```
  3  a 1273/2005
         DIENSTBARKEIT der Duldung der Erdgasleitung
         OGV 101 Haid gem Pkt II. und III. Dienstbarkeitsvertrag
         2005-02-21 hins Gst 1350/2
         für Oberösterreichische Ferngas Aktiengesellschaft
 11    auf Anteil B-LNR 24 25
    a 2650/2015 Schuld- und Pfandurkunde 2015-04-30
         PFANDRECHT                                        EUR 65.500,--
         6 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 13.100,-- für
         Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
    c 4110/2025 Hypothekarklage (LG Linz, 31 Cg 68/25y)
 28    auf Anteil B-LNR 24 25
    a 3806/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (11 C 891/25f)
 29  a 4951/2025
         DIENSTBARKEIT der Fernwärmeleitungen samt Steuerkabeln
         sowie Multiverbundrohre mit Lichtwellenleitern
         hins Gst 1350/2 gem Pkt 2. Dienstbarkeitsvertrag
         2024-09-19, Versäumungsurteil 2025-08-28 für
         Gst 1073/4 KG 45324 Nettingsdorf
 30    auf Anteil B-LNR 24 25
    a 5080/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
         Hereinbringung von vollstr. EUR 66.265,56 Zinsen/Kosten lt.
         Exekutionsbewilligung 2025-12-10 für Bausparkasse Wüstenrot
         Aktiengesellschaft (FN 319422p) (10 E 51/25z)

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

******************************************************************************


Grundbuch                                          14.01.2026 11:17:34
```

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß geldlastenfrei.

Rechte und Lasten

C 2 a - Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 19 WEG Abs 6

Auszug aus dem Wohnungseigentumsvertrag:

V. Betriebskosten, Rücklage

(1) Die Miteigentümer sind verpflichtet, ab dem Tag der Schlüsselübergabe die auf ihren Miteigentumsanteil entfallenden Betriebskosten zu bezahlen. Das sind insbesondere Steuern, Gebühren und Abgaben, Versicherungsprämien, die Kosten der Hausbetreuung, Müllabfuhr, Kanalbenützung, Wasser- und Stromverbrauch, Rauchfangkehrer, Heizkosten und Kosten der Verwaltung, sowie ein angemessener Beitrag zur Bildung einer Rücklage zur Instandhaltung (Reparaturfonds).

(2) Hinsichtlich der Aufteilung der Betriebskosten wird folgendes vereinbart:

Soweit die Betriebskosten direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen vorgeschrieben werden (zB Strom, Telefon, usw.), sind sie vom Miteigentümer direkt an dieses zu bezahlen.

In Abänderung der Bestimmungen des § 19 des Wohnungseigentumsgesetzes werden die Betriebskosten und sonstigen Aufwendungen nicht nach Nutzwerten, sondern nach Nutzflächen (laut Nutzwertgutachten des Herrn Felix Fruhstorfer vom 06.06.2001) verrechnet.

Für folgende Betriebskostenarten wird ein von der vorgenannten Nutzflächenaufteilung abweichender Verteilungsschlüssel vereinbart:

Schneeräumung: Grundsätzlich werden die allgemeinen Teile der Liegenschaft von Eis und Schnee freigehalten und die Kosten dafür nach der Nutzfläche verrechnet. Für die Freihaltung von Eis und Schnee bei den zugeordneten PKW-Abstellplätzen ist der jeweilige Eigentümer selbst verantwortlich.

Heizkosten, Warmwasseraufbereitung/ Rücklage: Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Gas-Zentralheizung (zentrale Warmwasserversorgung). In den Wohnungseinheiten sind Messvorrichtungen

zur Erfassung des Verbrauches vorhanden. Die Aufteilung dieser Kosten erfolgt nach dem tatsächlichen Verbrauch. Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt nach der Nutzfläche.

Rücklage: Der Beitrag zur Instandhaltungsrücklage wird mit ATS 5,--/m² (= € 0,36/m²) Nutzfläche nach dem Nutzwertgutachten pro Monat auf vorerst unbestimmte Zeit eingehoben.

Die Miteigentümer nehmen zur Kenntnis, dass eine Feuer-, Sturm-, Leitungswasser- und Haftpflichtversicherung für das gesamte Gebäude abgeschlossen wurde. Die Miteigentümer verpflichten sich, die Reparatur bzw. Erneuerung von Verglasungen der Fenster, welche im Bereich ihrer Wohnungseigentumseinheiten sind, auf eigene Kosten vorzunehmen. Die Reparatur bzw. Erneuerung von Verglasungen der Fenster, welche sich im allgemeinen Teil des Hauses befinden, werden aus der gemeinsamen Rücklage bezahlt.

Die allfällige Nichtbenützung gemeinschaftlicher Einrichtungen, die den Miteigentümern dienen, entbinden die Miteigentümer nicht von der Pflicht, die anteiligen Aufwendungen zu tragen.

Die Miteigentümer verpflichten sich, monatlich ein Betriebskostenaconto an den Verwalter zu entrichten. Bezüglich der Bildung, Verwaltung und Abrechnung ist § 17 des Wohnungseigentumsgesetzes und § 21 (3) MRG analog anzuwenden.

Diese Vereinbarung der abweichenden Betriebskostenregelung ist im Grundbuch gemäß § 19 Abs. 6 WEG ersichtlich zu machen.

Die Miteigentümer unterliegen hinsichtlich der Aufwendungen und Erträge den §§ 19 und 20 WEG, sowie subsidiär den Bestimmungen der §§ 825 ff ABGB. Daraus folgt, dass alle für Investitionen, Betriebskosten und öffentliche Abgaben, soweit sie von der Miteigentumsgemeinschaft bestellt, in Auftrag gegeben oder dieser vorgeschrieben werden, nach den gesetzlichen Bestimmungen haften.

Auszug aus dem Dienstbarkeitsvertrag vom 19. September 2024:

2.

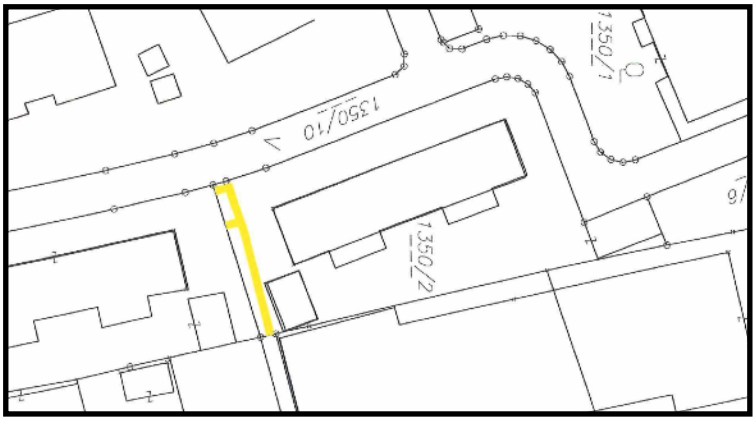
Die Liegenschaftseigentümer räumen für sich und ihre Rechtsnachfolger gemäß diesem Vertrag entsprechend dem beiliegenden Lageplan in dem die Fernwärmerohrleitungen samt Steuerkabeln und die Multiverbundrohre mit Lichtwellenleitern dargelegt sind, der Bioenergie, mit Wirkung für diese und deren Rechtsnachfolger, im Eigentum des Grundstückes 1073/4 KG 45324 Nettingsdorf, auf immerwährende Zeiten zumindest jedoch auf Bestand der Fernwärmeleitung das Recht ein,

a) zwei Fernwärmerohrleitungen samt Steuerkabeln und Multiverbundrohre mit Lichtwellenleitern zu verlegen und
b) durch das Leitungsnetz Energie zu leiten und die Grundstücke, auf welchen die Leitungen verlegt sind, zur Vornahme von Instandhaltungs-, Erneuerungs- und Reparaturarbeiten mit Fahrzeugen aller Art samt erforderlicher Materialen zu befahren und zu betreten.

Der Servitutsbereich ist laut beiliegendem Lageplan gelb markiert eingezeichnet.

Die erforderlichen Aufgrabungen sind mit größtmöglicher Schonung der Substanz durchzuführen, und die aufgegrabenen Flächen sind unverzüglich wiederherzustellen. Die Wiederherstellung der beanspruchten Fläche erfolgt entsprechend dem vor den Bauarbeiten vorherrschenden Bestands.

Zur grundbücherlichen Sicherstellung dieser Berechtigung bestellen die Liegenschaftseigentümer an dem Grundstück 1350/2, einkommend in der Liegenschaft EZ 168 KG 45322 Kremsdorf die Grunddienstbarkeit der Gestattung von Fernwärmeleitungen samt Steuerkabeln und Multiverbundrohren mit Lichtwellenleitern im Sinne dieses Vertragspunktes zugunsten des Grundstückes 1073/4 KG 45324 Nettingsdorf und nimmt die Bioenergie, als Eigentümerin des Grundstückes 1073/4 KG 45324 Nettingsdorf, die Einräumung dieses grundbücherlich sicherzustellenden Rechtes vertragsgemäß an.



Bestandsverhältnisse

Die Eigentumswohnung und der Stellplatz wird vom Eigentümer genutzt.

Es wurden vom Eigentümer keine Bestandsverhältnisse bekannt gegeben.

Grundstücksbeschreibung

Maße und Form, Topographie



Quelle: doris.at

unregelmäßige Grundstücksausformung, annähernd eben

Das Grundstück liegt in der Nähe der Papierfabrik Nettingsdorf. Daher ist mit entsprechenden Immissionen zu rechnen.

Flächenwidmung



Quelle: doris.at

Bauland - Wohngebiet

Die Liegenschaft liegt in einem Bereich von gravitativen Massenbewegungen (Typ A - Setzungsempf. Untergrund / Langsame Senkung (SU)).

Bebauungsplan

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

Verkehrsverhältnisse

Verkehrsmäßig durch die asphaltierte Straße aufgeschlossen.

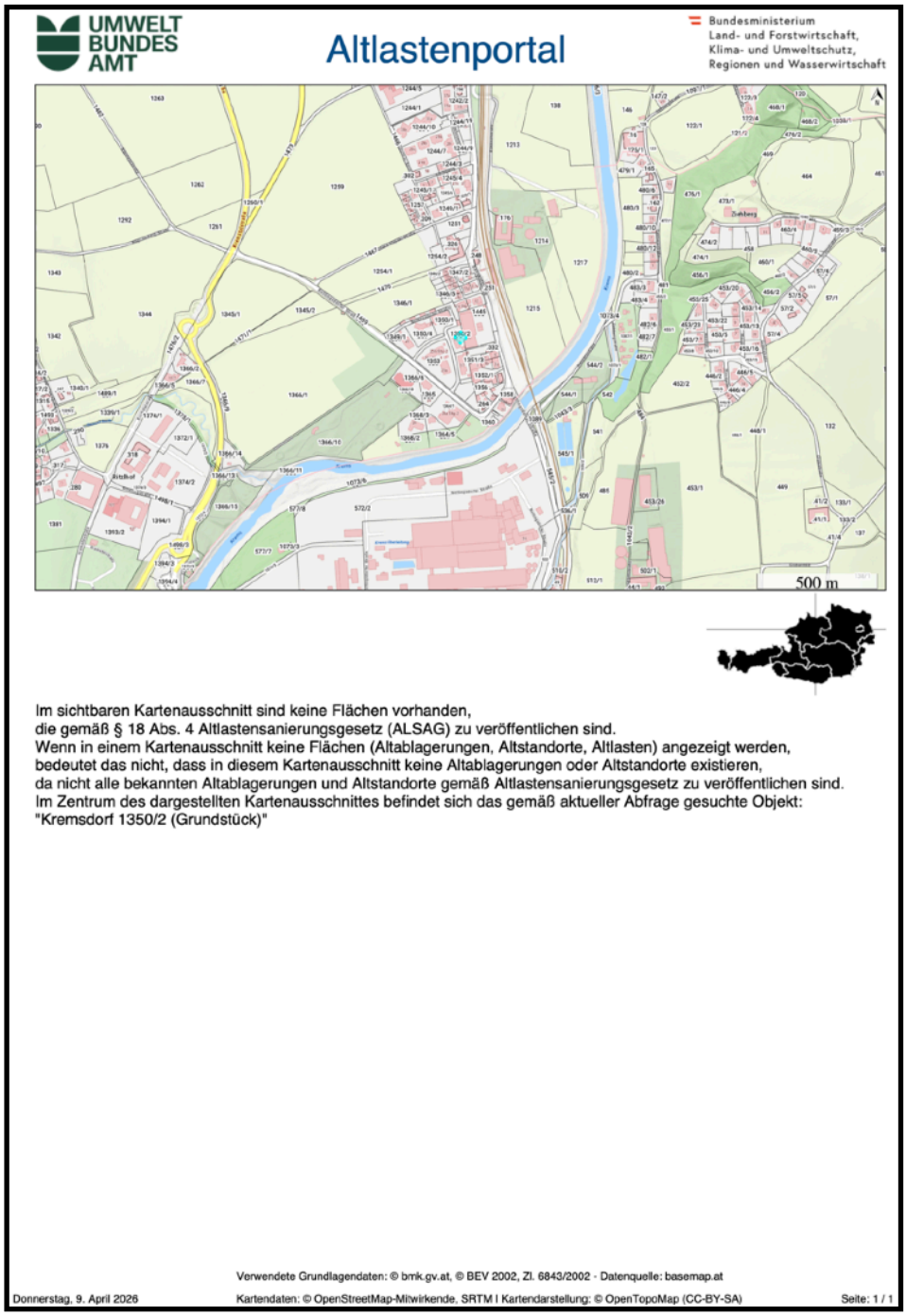
Ver- und Entsorgung

ortsüblich vorhanden

Altlastenatlas

Mit Abfrage vom 9. April 2026 im Geographischen Informationssystem Altlasten (GIS Altlasten) scheint das Grundstück nicht auf. Weiterführende Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht angestellt.

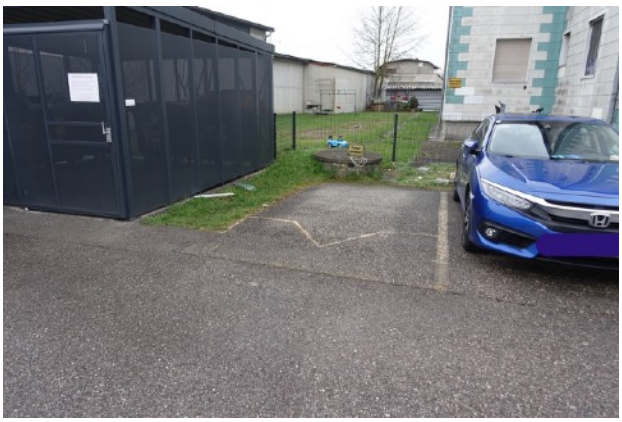
Die Bewertung erfolgt daher in der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie überschreitet.



Fotos

	Außenansicht
	Außenansicht
	Zimmer

	Bad
	Wohnzimmer
	Küche

	Keller
	KFZ-Freistellplatz

Baulichkeiten

Baujahr:	ca. 1951 (lt. Benützungsbewilligung) 2000 Sanierung (lt. Energieausweis)
Geschoss:	Erdgeschoss
Baufortschritt:	100 %
Bauausführung:	sozialer Wohnbau
Fenster:	Kunststoff, tlw. Sonnenschutz
Türen:	Türstöcke aus Holz, Türblätter aus Holz
Fußböden:	Fliesen, Laminatboden
Heizung, Warmwasser:	Fernwärme, Heizkörper
WC-Badausstattung:	verfliest
Abwasserbeseitigung:	Kanal
Bau- und Erhaltungszustand:	brauchbar
Nutzung:	Eigennutzung
Parkplatz:	vorhanden
Energieausweis:	vorhanden (nicht mehr gültig)
Sonstiges:	kleinere Sanierungsarbeiten im Inneren notwendig

Raumaufteilung

Auszug aus dem Nutzwertgutachten vom 23. April 2014:

Laufende Nummer	Lage	Bezeichnung	Fläche in m²	Faktor	bewertete Fläche		Nutzwert gesamt	
Einheit 1	EG	Vorraum	6,51					
Top 31/1		Küche	14,02					
		Bad/ WC	4,03					
		Zimmer	17,19					
		Zimmer	20,03					
		Abstellraum	0,54					
		Nutzfläche:	62,32	0,990	61,697			
		Zubehör:						
	KG	Kellerabteil Nr. 1	11,68	0,300	3,500			
					65,197		**65**	65 / 1.108

Betriebskosten

Auszug aus der Jahresabrechnung 2024 vom 2. Juni 2025:

Sehr geehrter Herr Larisch!

Nachfolgend Ihre Betriebskostenabrechnung für das vergangene Kalenderjahr:
Folgende Verrechnungskreise werden abgerechnet:

Betriebskosten
Heizkosten
Warmwasser

Weiters liegt die Abrechnung für folgende Bewirtschaftungskosten bei:

Reparaturfond

Verrechnungskreis	Betrag (netto)	EUR
1. Abrechnung von Betriebskosten		
Gerätebeistellung	809,93	
Summe	809,93	
Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Betriebskosten		
Ihr Anteil 48,05 von 809,93 das entspricht 5,9326 %		48,05
Müllabfuhr	3.470,79	
Wasser/Kanal	5.801,36	
Hausverwaltung	4.695,84	
Außenanlagenpflege	1.140,00	
Schneeräumung	1.880,90	
Strom allgemein	2.851,30	
Grundsteuer	1.134,60	
Reinigungsfirma	5.438,68	
Versicherungen	3.015,25	
Summe	29.428,72	
Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Nutzfläche		
Ihr Anteil 62,32 m² von 1.050,54 m² das entspricht 5,9322 %		1.745,77

abzüglich Akontovorschreibung (netto)		1.787,88-
Saldo		5,94
zuzügl. 10,00 % Umsatzsteuer		0,59
Betriebskosten Nachzahlung Brutto		**6,53**

2. Abrechnung von Heizkosten

Fernwärme	5.531,23	
Heizung sonstiges	556,98	
Summe	6.088,21	
Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Heizkosten		
Ihr Anteil 175,07 von 6.088,21 das entspricht 2,8756 %		175,07
abzüglich Akontovorschreibung (netto)		190,56-
Saldo		15,49-
zuzügl. 20,00 % Umsatzsteuer		3,10-
Heizkosten Guthaben Brutto		**18,59-**

3. Abrechnung von Warmwasser

Warmwasser lt. Abrechnung	4.058,81	
Summe	4.058,81	
Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Warmwasser		
Ihr Anteil 92,54 von 4.058,81 das entspricht 2,2800 %		92,54
abzüglich Akontovorschreibung (netto)		123,60-
Saldo		31,06-
zuzügl. 10,00 % Umsatzsteuer		3,11-
Warmwasser Guthaben Brutto		**34,17-**

4. Summe Abrechnung von Reparaturfonds

	Aufwand	USt	Belastung
USt. vom Rücklagenaufwand laut Abrechnung	(214,35)	21,60	0,00

Gesamtergebnis Guthaben Brutto **EUR 46,23-**

Abrechnung Reparaturfond vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

für die Abrechnungseinheit: Nettingsdorferstraße 31-33, 4053 Haid bei Ansfelden / 31/1

Übersicht:

Saldovortrag zum 01.01.2024	16.304,70
Ausgaben vom 01.01.2024 bis 31.12.2024	3.973,97-
Einnahmen vom 01.01.2024 bis 31.12.2024	13.363,68
Saldo zum 31.12.2024	25.694,41

Detail:

Ausgaben:

Bankspesen

31.03.2024	Bankspesen p.31.03.24	27,62
30.06.2024	Bankspesen p.30.06.24	32,94
30.09.2024	Bankspesen p.30.09.24	10,65-
31.12.2024	Bankspesen p.31.12.24	14,36-
	Summe:	35,55

Entnahme Rücklage

06.02.2024	Bichler Installation&Sanitär	HZ-Anl.kontr.+nachgef.	531,00
28.03.2024	Födinger Heizung	Isolierung KW-Ltg.	863,30
04.06.2024	Thomas Hahn	Diverse Reparaturarbeiten	300,00
04.07.2024	Bani Installationen	Rohrbruch beh. Strangentlüftung	1.500,00
10.07.2024	Scheschy GmbH	Doppelzylinder Garten	412,00
		Summe:	3.606,30

Versicherungsfälle

14.02.2024	OÖ Versicherung	Geld zu Rg. Dach & Wand	684,00-
15.02.2024	Dach + Wand GmbH	Fassade rep.	684,00
12.07.2024	OÖ Versicherung	Geld zu Rg. Compakt Bau Kamber GmbH	2.804,60-
12.07.2024	OÖ Versicherung	Stromentschädigung	28,51-
14.08.2024	Compakt Bau Kamber GmbH	Rohrbruch - Folgeschädenbeh.	2.804,60
		Summe:	28,51-

Ausgaben netto gesamt:	3.613,34
+ 10%Umsatzsteuer	360,63
Summe Aufwand:	3.973,97

Einnahmen:

Einnahmen RF	13.363,68
Summe Einnahmen:	13.363,68

Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Nutzfläche
Ihr Anteil 62,32 von 1.050,54 das entspricht 5,9322 %

Rückstände

Auskunft der Hausverwaltung:

> Der aktuelle Rückstand per 30.04.2026 beträgt 3.927,68€.

Darlehen

Auskunft der Hausverwaltung:

> Es bestehen unsererseits keine offenen Darlehen auf der Liegenschaft

Beschlüsse Hausversammlung

Laut Auskunft der Hausverwaltung vom 29. April 2026 gibt es keine bewertungsrelevanten Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft.

Rücklagen

Laut Auskunft der Hausverwaltung vom 28. April 2026 beträgt der aktuelle Rücklagenstand € 19.000,--.

Einheitswert, Grundsteuermessbetrag

Auszüge aus dem letztgültigen Einheitswertbescheid:

Larisch Maik Siegfried, geb. 19. Februar 1977		
Anteil: 66/1108	in Höhe von	6.921,66 Euro

> Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 226,92 Euro.

Der Grundsteuermessbetrag bezieht sich auf die Gesamtliegenschaft.

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 und der KFZ-Freistellplatz werden 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 Wertermittlungsstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau wie z.B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhe) Wertminderung gekürzt.

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

Berechnung

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

Vergleichswertberechnung Grundstücke

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

Katastralgemeinde	Grundstücke	Jahr TZ	m²	Kaufpreis	Kaufpreis/m²
45524 St. Leonhard II	81/34	2025 696/26	909	€ 237.000,00	€ 260,73
45524 St. Leonhard II	81/107	2025 5359/25	1.252	€ 360.000,00	€ 287,54
45322 Kremsdorf	1265/2	2024 2233/24	1.279	€ 420.000,00	€ 328,38
45524 St. Leonhard II	81/153, 81/156	2024 1774/24	1.269	€ 300.000,00	€ 236,41
45322 Kremsdorf	216/2	2024 2217/25	1.519	€ 350.000,00	€ 230,41
45524 St. Leonhard II	81/34	2023 1944/23	909	€ 222.000,00	€ 244,22
Durchschnitt					**€ 264,62**

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 € 250,--** festgesetzt.

	m²	€/m²	€ gesamt
Grundstücksfläche	1.569	€ 250,00	€ 392.250,00
Bodenwert	1.569		€ 392.250,00
Einheit 1 Top 31/1 (65/1108 Anteile)			€ 23.011,06
Einheit 19 KFZ 007/H31 (1/1108 Anteile)			€ 354,02

Ertragswert

Langfristige Miete:

Immobilienpreisspiegel 2026, Linz (Land):

Mietwohnungen - gute Wohnlage, brauchbarer Zustand bis 50 m²: € 8,65 pro m²
Mietwohnungen - gute Wohnlage, brauchbarer Zustand ab 50 m²: € 7,84 pro m²

Mietwohnungen - normale Wohnlage, brauchbarer Zustand bis 50 m²: € 8,11 pro m²
Mietwohnungen - normale Wohnlage, brauchbarer Zustand ab 50 m²: € 7,41 pro m²

Es ist von einem **Basismietwert von € 7,50 pro m² netto** (Wohnnutzfläche) aufgrund der Lage des Gebäudes, der Größe und der vorhandenen Raumaufteilung auszugehen.

Zinssatz:

Laut den vorliegenden Empfehlungen (insbesondere Hauptverband der Allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen) wird ein Zinssatz von 2,5 % bis 4,5 % für derartige Liegenschaften in guter Lage empfohlen.

Aufgrund obiger Ausführungen und der derzeitigen Lage am Immobilienmarkt wird der **Zinssatz mit 3 %** festgesetzt. Dies entspricht den Gegebenheiten des Immobilienmarktes.

Das Risiko bezüglich der Veränderung der Raumaufteilung und der möglichen damit verbundenen Kosten ist im Zinssatz berücksichtigt.

Restnutzungsdauer Gebäude:

Die Restnutzungsdauer wird aufgrund des Gesamtzustandes und des Alters des Gebäudes mit **25 Jahren** angesetzt. Es wird bei einem Gebäudealter von von über 70 Jahren von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Das fiktive Alter wird mit 55 Jahren festgesetzt.

Instandhaltungskosten:

Die Instandhaltungskosten werden unter Berücksichtigung des Alters der Wohnhausanlage mit ortsüblichen 20 % des Rohertrages angesetzt.

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 derzeit keine größeren Sanierungskosten zu erwarten.

ERTRAGSWERT			
Bodenwert:			**€ 23.011,06**
Wert der baulichen Anlagen:			
Wohnung	62,32 m²	€ 7,50	€ 5.608,80
Jahresrohertrag			**€ 5.608,80**
abzüglich:			
Verwaltungskosten	**1,00 %**	**€ 56,09**	
Betriebskosten	**1,00 %**	**€ 56,09**	
Instandhaltungskosten in Prozent des Rohertrages	**20,00 %**	**€ 1.121,76**	
Mietausfallwagnis	**5,00 %**	**€ 280,44**	
Liegenschaftsreinertrag		**€ 1.514,38**	**€ 4.094,42**
abzüglich:			
Verzinsung des Bodenwertes		**€ 690,33**	
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen			**€ 3.404,09**
Zinssatz	**3,00 %**	**103,00 %**	
Restnutzungsdauer in Jahren	**25**		
Vervielfältiger	**17,4131**		
Ertragswert der baulichen Anlagen			**€ 59.275,76**
abzüglich:			
Wertminderung wegen Baumängel oder Bauschäden (Sanierung)		**€ 0,00**	
Abschlag / Zuschlag wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände		**€ 0,00**	
		€ 0,00	
Ertragswert der Gebäude			**€ 59.275,76**
Bodenwert			**€ 23.011,06**
Ertragswert der Liegenschaft			**€ 82.286,82**

Verkehrswert Wohnung

Es ist keine Marktanpassung vorzunehmen.

Begründung:

- Nachfrage

Verkehrswert		€
Ertragswert		€ 82.286,82
Marktanpassung	0,00 %	€ 0,00
Verkehrswert		**€ 82.286,82**
Verkehrswert gerundet		**€ 82.000,00**

Verkehrswert KFZ-Freistellplatz

KFZ-Freistellplätze werden im näheren Umkreis um € 2.000,-- bis € 10.000,-- gehandelt.

Aufgrund der notwendigen Anpassungen und von Vergleichen im weiteren Umkreis wird der **Verkehrswert des KFZ-Freistellplatzes pauschal mit € 5.000,-- angesetzt**.

Dienstbarkeit TZ 4951/2025

Diese Dienstbarkeit liegt im Rang im Grundbuch hinter den Geldlasten und ist somit gesondert zu bewerten.

Dieses Leitungsrecht vermindert den Bodenwert um 3 % des Gesamtwertes aufgrund der mit diesem Recht verbundenen Einschränkungen.

Einheit 1 - Wohnung:

anteiliger Bodenwert		€ 23.011,06
Wert Dienstbarkeit	3,00 %	€ 690,33

Einheit 19 - KFZ-Freistellplatz:

anteiliger Bodenwert		€ 354,02
Wert Dienstbarkeit	3,00 %	€ 10,62

Zusammenfassung

Verkehrswerte - geldlastenfrei, bestandsfrei	
Wohnungseigentum an Einheit 1 Top 31/1 (65/1108 Anteile) ohne Berücksichtigung der Dienstbarkeit C-29 a (TZ 4951/2025) EZ 168, Grundbuch 45322 Kremsdorf, 4053 Ansfelden, Nettingsdorfer Straße 31	**€ 82.000,00**
- Dienstbarkeit C-29 a (TZ 4951/2025)	**-€ 690,33**
Verkehrswert unter Berücksichtigung der Dienstbarkeit	**€ 81.309,67**
Wohnungseigentum an Einheit 19 KFZ 007/H31 (1/1108 Anteile) ohne Berücksichtigung der Dienstbarkeit C-29 a (TZ 4951/2025) EZ 168, Grundbuch 45322 Kremsdorf, 4053 Ansfelden, Nettingsdorfer Straße 31	**€ 5.000,00**
- Dienstbarkeit C-29 a (TZ 4951/2025)	**-€ 10,62**
Verkehrswert unter Berücksichtigung der Dienstbarkeit	**€ 4.989,38**

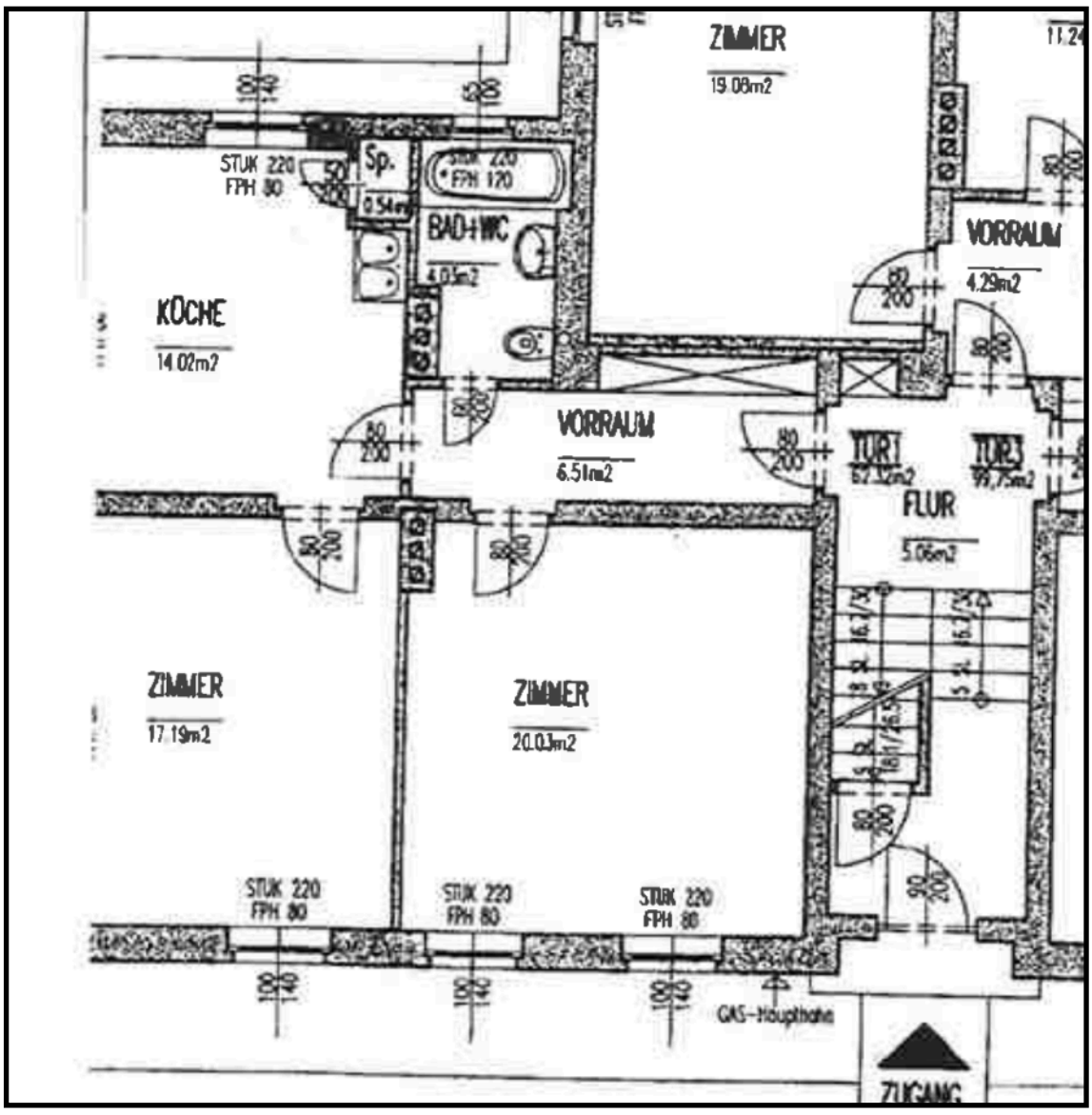
Auf die **offenen Forderungen der Hausverwaltung von € 3.927,68** mit Stand vom 30. April 2026 wird hingewiesen. Diese sind in den Verkehrswerten nicht berücksichtigt.

Luftenberg, am 7. Mai 2026

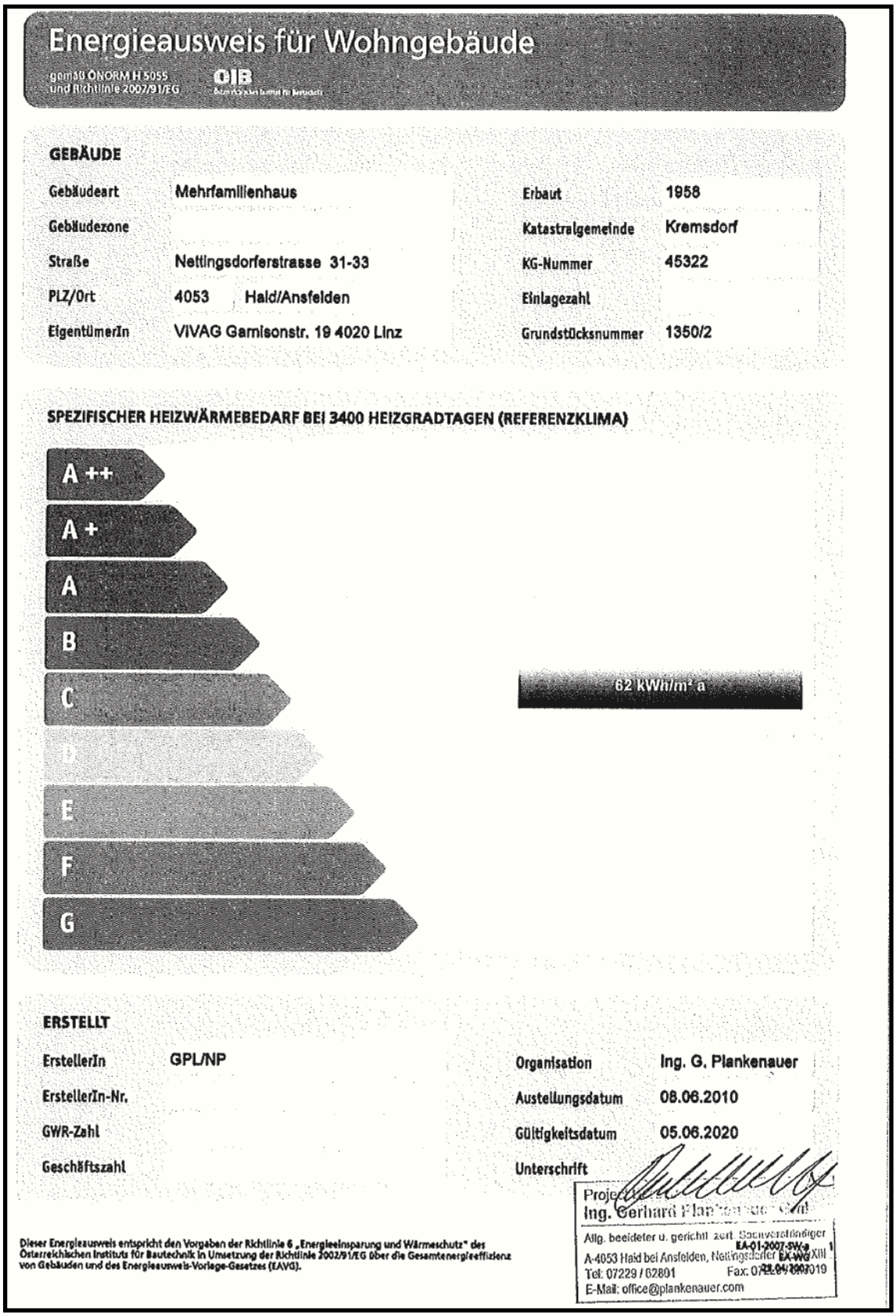
Anhang

Wohnungsplan

(aus dem Nutzwertgutachten vom 23. April 2024, stimmt teilweise mit dem Naturstand nicht überein, nicht maßstabsgetreu)



Auszug aus dem Energieausweis (nicht mehr gültig)



Energieausweis für Wohngebäude

gem. ÖNORM H 5055 und Richtlinie 2002/91/EG — OIB

GEBÄUDE

Gebäudeart	Mehrfamilienhaus	Erbaut	1958
Gebäudezone		Katastralgemeinde	Kremsdorf
Straße	Nettingsdorferstrasse 31-33	KG-Nummer	45322
PLZ/Ort	4053 Haid/Ansfelden	Einlagezahl	
EigentümerIn	VIVAG Garnisonstr. 19 4020 Linz	Grundstücksnummer	1350/2

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)

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

62 kWh/m² a

ERSTELLT

ErstellerIn	GPL/NP	Organisation	Ing. G. Plankenauer
ErstellerIn-Nr.		Ausstellungsdatum	08.06.2010
GWR-Zahl		Gültigkeitsdatum	05.06.2020
Geschäftszahl		Unterschrift	

Projekt [illegible] Ing. Gerhard Plankenauer

Allg. beeideter u. gerichtl. zert. Sachverständiger
A-4053 Haid bei Ansfelden, Nettingsdorfer Straße 31
Tel: 07229 / 82801 Fax: 07229 / 82019
E-Mail: office@plankenauer.com
EA-01-2007-SW-3 EA-WG XIII

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

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß ÖNORM H 5055 und Richtlinie 2002/91/EG

OIB

GEBÄUDEDATEN

Brutto-Grundfläche	1.510,76 m²
beheiztes Brutto-Volumen	3.827,24 m³
charakteristische Länge (lc)	2,2 m
Kompaktheit (A/V)	0,45 1/m
mittlerer U-Wert (Um)	0,67 W/m² K
LEK-Wert	47,8

KLIMADATEN

Klimaregion	N
Seehöhe	277 m
Heizgradtage	3.672 Kd
Heiztage	233 d
Norm-Außentemperatur	-13 °C
Soll-Innentemperatur	20 °C

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima		Standortklima		Anforderung	
	zonenbezogen	spezifisch	zonenbezogen	spezifisch		
HWB	93.660,61 kWh/a	62,13 kWh/m² a	102.131,41 kWh/a	67,6 kWh/m² a	kWh/m² a	
WWWB			3.678,98 kWh/a	2,44 kWh/m² a		
HTEB-RH			46.360,11 kWh/a	30,69 kWh/m² a		
HTEB-WW			16.430,29 kWh/a	10,88 kWh/m² a		
HTEB			64.423,61 kWh/a	42,64 kWh/m² a		
HEB			170.234,2 kWh/a	112,68 kWh/m² a	kWh/m² a	
EEB			170.234,2 kWh/a	112,68 kWh/m² a		
PEB						
CO_2						

ERLÄUTERUNGEN

Heizwärmebedarf (HWB): Vom Heizsystem in die Räume abgegebene Wärmemenge, die benötigt wird, um während der Heizsaison bei einer standardisierten Nutzung eine Temperatur von 20°C zu halten.

Heiztechnikenergiebedarf (HTEB): Energiemenge, die bei der Wärmeerzeugung und -verteilung verloren geht.

Endenergiebedarf (EEB): Energiemenge, die dem Energiesystem des Gebäudes für Heizung und Warmwasserversorgung inklusive notwendiger Energiemengen für die Hilfsbetriebe bei einer typischen Standardnutzung zugeführt werden muss.

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

EA-01-2007-SW-a 2
EA-WG
25.04.2007