

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

9 E 1/26g

An das
Bezirksgericht Leoben
Dr. Hanns Groß-Straße 7
8700 Leoben

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Betreibende Partei: Rep. Österreich, vertreten durch die Finanzprok., diese vertreten durch das Finanzamt Österreich, DS 22
Laaerstraße 13
2100 Korneuburg
(Zeichen: BMF#AS#13976261#1445/26)

Verpflichtete Partei: Yongan Zheng
geb. 22.08.1975
Schwalbengasse 3
2230 Gänserndorf

wegen: € 297.001,67 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Bewertungstichtag: 07.04.2026, Tag der Befundaufnahme

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Leoben vom 20.02.2026, 9 E 1/26g, wurde ich als Sachverständiger in der o.a. Zwangsversteigerungssache bestellt und beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert von:

BLNR 83	Wohnungseigentum an W 19	29/954 Anteile
----------------	---------------------------------	-----------------------

an der Liegenschaft **EZ 464, Grundbuch 60326 Leitendorf**, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 67/35, mit der Adresse 8700 Leoben, Josef Heißl-Straße 6.



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 20.02.2026 des Bezirksgerichtes Leoben erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes von:

BLNR 83	Wohnungseigentum an W 19	29/954 Anteile
an der Liegenschaft EZ 464, Grundbuch 60326 Leitendorf , BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 67/35, mit der Adresse 8700 Leoben, Josef Heißl-Straße 6.		

1.3. Schätzstichtag:

ist der 07.04.2026 (Tag der Befundaufnahme). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

1.4. Schätzmethode:

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahme am 07.04.2026 von 15:30 Uhr bis 16:00 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Herr Chen, Schwager des Verpflichteten Yongan Zheng
2. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
3. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Grundbuchauszug vom 25.02.2026

1.5.3. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom Jahr 1977

1.5.4. Beschluss vom 13.12.1971

1.5.5. Entscheidung „Spruch“ vom Jahr 1977

1.5.6. Bescheid „Baubewilligung“ vom 24.05.1963

1.5.7. Bescheid „Benützungsbewilligung“ vom 31.12.1970

1.5.8. Aktuelle monatliche Vorschreibung Wohnung W 19 – ÖWG Wohnbau

1.5.9. Energieausweis vom 24.05.2022 – ÖWG Wohnbau

1.5.10. Vorausschau 2026 – ÖWG Wohnbau

1.5.11. Fotos

Bestandsverhältnisse

Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft von Herrn Chen, Schwager des Verpflichteten Yongan Zheng, die bewertungsgegenständliche Wohnung nicht vermietet ist und derzeit unbewohnt ist. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei.

Schriftliche Mitteilungen der Hausverwaltung - ÖWG Wohnbau

Laut schriftlicher Mitteilung der ÖWG – Wohnbau vom 30.04.2026 beträgt der Rücklagenstand für die gesamt Wohnhausanlage per 28.04.2026 ca. € 92.580,-

Gemäß schriftlicher Mitteilung der ÖWG – Wohnbau vom 30.04.2026 bestehen bei dieser Liegenschaft zwei außerbücherliche Sanierungsdarlehn mit einer Laufzeit bis 31.12.2042. Die Verrechnung der zwei Sanierungsdarlehn erfolgt über die Rücklage.

Der Saldo des ersten außerbücherlichen Darlehens für das gesamt Objekt beträgt per 31.12.2025 € 505.104,41. Das Darlehen kann nicht vorzeitig getilgt werden. Der variable Zinssatz für die Fälligkeit 30.06.2026 beträgt 3,5 %.

Der Saldo des zweiten außerbücherlichen Darlehens für das gesamt Objekt beträgt per 31.12.2025 € 714.306,75. Das Darlehen kann nicht vorzeitig getilgt werden. Der variable Zinssatz für die Fälligkeit 30.06.2026 beträgt 3,509 %.

BLNR 83 Wohnungseigentum an W 19 29/954 Anteile

Die aktuelle monatliche Vorschreibung betreffend der bewertungsgegenständlichen Wohnung W 19 beträgt gesamt € 634,54.

Hochgerechnet auf die bewertungsgegenständlichen Anteile (29/954) ergibt sich daraus eine Restschuld betreffend der 2 Darlehen von ca. € 37.000,-.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Hochrechnung der 2 Darlehen seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen wird.

Energieausweis

Ein Energieausweis ist für die Liegenschaft vorhanden.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB Österreichisches Institut für Bautechnik
WIRTSCHAFTS UNIVERSITÄT WIEN

OIB-Richtlinie 6
 Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Josef Heissl-Straße 6, Leoben_367901-283B	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1970
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Josef Heissl-Straße 6	Katastralgemeinde	Leitendorf
PLZ/Ort	8700 Leoben	KG-Nr.	60326
Grundstücksnr.	67/35	Seehöhe	545 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



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

WWWR: 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.

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

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_{GEZ}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

CO_{2,eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorstufen.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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 OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Die Ermittlungzeitraum für die Kennzahlenfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2011-09 – 2019-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB Österreichische
Institut für Bautechnik

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	3.249,8 m ²	Heiztage	288 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	2.599,9 m ²	Heizgradtage	4091 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	9.489,5 m ³	Klimaregion	ZA	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	3.375,0 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,9 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,36 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Strom direkt
charakteristische Länge (l _c)	2,81 m	mittlerer U-Wert	0,760 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m ²	LEK _W -Wert	47,23	RH-WB-System (primär)	Fernwärme
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B	- m ³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{ref,SK} = 61,8 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{SK} = 61,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{SK} = 109,2 kWh/m ² a
Gesamteffizienz-Faktor	f _{GES,SK} = 1,29
Erneuerbarer Anteil	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,RA,SK} = 261.092 kWh/a	HWB _{RA,SK} = 80,3 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{H,SK} = 227.227 kWh/a	HWB _{SK} = 69,9 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW} = 33.213 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{H,RA,SK} = 341.301 kWh/a	HEB _{SK} = 105,0 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 2,44
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,00
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,16
Haushaltsstrombedarf	Q _{HSt} = 74.018 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{StR,SK} = 415.319 kWh/a	EEB _{SK} = 127,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PE,SK} = 482.246 kWh/a	PEB _{SK} = 148,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PE,nicht-erne,SK} = 158.800 kWh/a	PEB _{nicht-erne,SK} = 48,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PE,erne,SK} = 323.446 kWh/a	PEB _{erne,SK} = 99,5 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 54.813 kg/a	CO _{2eq,SK} = 16,9 kg/m ² a
Gesamteffizienz-Faktor		f _{GES,SK} = 1,29
Photovoltaik-Export	Q _{PV,SK} = 0 kWh/a	PVE _{Export,SK} = 0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	24.05.2022
Gültigkeitsdatum	23.05.2032
Geschäftszahl	367901-283B

ErstellerIn: Österr. Wohnbaugenossensch.gemeinn.reg.GenmbH

Unterschrift:

Österreichische
Wohnbaugenossenschaft
gemeinnützige registrierte
Genossenschaft mit
beschränkter Haftung
ÖWG
WOHNBAU
8010 Graz, Mosehofgasse 14 • Tel. 0316 / 8055-0

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.

Bericht

Josef Heissl-Straße 6, Leoben_367901-283B

Josef Heissl-Straße 6, Leoben_367901-283B

BJ 1970; Benützungsbewilligung 31.12.1970

Josef Heißl-Straße 6

8700 Leoben

Katastralgemeinde: 60326 Leitendorf

Einlagezahl: 464

Grundstücksnummer: 67/35

GWR Nummer:

Planunterlagen

Datum: 01.03.1967

Nummer: Ausführungspläne

VerfasserIn der Unterlagen

Öster.Wohnbaugenossensch.gemeinn.reg.GenmbH
Energiemanagement (Franz Walter)

Moserhofgasse 14
8010 Graz

ErstellerIn Nummer:

T 0316 8055 488

F

M

E franz.walter@oewg.at

PlanerIn

DI Ullly

8010 Graz

T

F

M

E

AuftraggeberIn

Eigentümergeinschaft
Josef Heißl-Straße 6 6
8700 Leoben

T

F

M

E

EigentümerIn

Eigentümergeinschaft
Josef Heißl-Straße 6 6
8700 Leoben

T

F

M

E

Angewandte Berechnungsverfahren

Bauteile

Fenster

Unkonditionierte Gebäudeteile

Erdberührte Gebäudeteile

Wärmebrücken

Verschattungsfaktoren

Heiztechnik

Raumluftechnik

Beleuchtung

Kühltechnik

ON B 8110-6-1:2019-01-15

EN ISO 10077-1:2018-02-01

vereinfacht, ON B 8110-6-1:2019-01-15

vereinfacht, ON B 8110-6-1:2019-01-15

pauschal, ON B 8110-6-1:2019-01-15, Formel (11)

vereinfacht, ON B 8110-6-1:2019-01-15

ON H 5056-1:2019-01-15

ON H 5057-1:2019-01-15

ON H 5059-1:2019-01-15

ON H 5058-1:2019-01-15

Diese Lokalisierung entspricht der OIB Richtlinie 6:2019, es werden die Berechnungsnormen Stand 2019 verwendet, die Anforderungen entsprechen den Höchstwerten der Richtlinie 6, 04-2019

Bericht

Josef Heissl-Straße 6, Leoben_367901-283B

Zum Projekt: Das ist ein "Gebäudeweiser Energieausweis" und dieser ersetzt den Energieausweis vom 06.05.2021

Vorliegender EAW Nr. 367901-283 Index B: Einarbeitung der thermischen Sanierung 2021: Fassadendämmung WDVS 14 cm bzw. 5 cm Dicke.

Der Energieausweis wurde nach der derzeit gültigen OIB-Richtlinie 6 erstellt. Somit wird auch der Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) ausgewiesen (erforderlich nach EA-Vorlagegesetz).

Grundlagen von Geometrie und Bauteilen ist der vorangegangene Energieausweis. Opake Bauteile nach Handbuch für Energieberater Joan.Res. bzw. Fenster (da fast vollständig individuell getauscht) sind nach OIB RL (Leitfaden) ab 1997 MFH Stmk. angenommen. Die Heizwärmeversorgung wurde mit 18.12.2014 auf Fernwärme (Stadtwärme Leoben) umgestellt. Durchschnittlicher Verbrauch der letzten Jahre (bis 2020) war ca. 413 MWh (berechnet aus Heizkostenabrechnungen). Die Lieferleistung (lt. Wärmeliefervertrag vom Oktober 2014) beträgt 285 kW. Nach der therm. Sanierung sollte diese Lieferleistung angepasst werden.

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 der hier angegebenen abweichen.

Mögliche Verbesserungsmaßnahmen an der Gebäudehülle (Empfehlungen lt. OIB RL):

- 1) Kellerdecke 10 cm Wärmedämmung
- 2) Dachbodendämmung: Kriechraum mit mind. 25 cm Aufblasdämmung
- 4) Alle Fenster mit 3-fach IV mit solar plus Verglasung und einem $\psi < 0,04$ ($U_w < 0,80 \text{ W/m}^2\text{K}$)

Maßnahmen 1 bis 3 führen zu einem HWB von 32 [kWh/m²a-BGF Ref,RK] bzw. Standortbezogen sind das 42 [kWh/m²a-BGF Ref,SK].

Die Energieeffizienzklasse "B" ist mit 50 [kWh/m²a-BGF Standortklima] erreicht.

Anlagentechnische Verbesserungsvorschläge:

- Regelmäßige Kontrolle/Entkalkung der Warmwasserheizstäbe.
- Lückenlose Überdämmung aller Heizleitungen um Wärmeverluste zu reduzieren.

Tipp:

- Vermeidung von Dauerlüftung (gekippte Fenster) während der Heizperiode hilft Energie zu sparen.

Energiekennzahlen für die Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012

Bezeichnung	Josef Heißl-Straße 6, Leoben_367901-283B		
Gebäudeteil	Gesamtenergieausweis		
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinh...	Baujahr	1970
Straße	Josef Heißl-Straße 6	Katastralgemeinde	Leitendorf
PLZ/Ort	8700 Leoben	KG-Nr.	60326
Grundstücksnr.	67/35	Seehöhe	545

Energiekennzahlen lt. Energieausweis

HWB	80	kWh/m²a	f GEE	1,29	-
Energieausweis Ausstellungsdatum	24.05.2022	Gültigkeitsdatum	23.05.2032		

Der Energieausweis besteht aus

- einer ersten Seite mit einer Effizienzskala,
- einer zweiten Seite mit detaillierten Ergebnisdaten,
- Empfehlung von Maßnahmen - ausgenommen bei Neubau -, deren Implementierung den Endenergiebedarf des Gebäudes reduziert und technisch und wirtschaftlich zweckmäßig ist,
- einem Anhang, der den Vorgaben der Regeln der Technik entsprechen muss.

HWB	Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Einheit: kWh/m ² Jahr
f GEE	Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).
EAVG §3	Wird ein Gebäude oder ein Nutzungsobjekt in einem Druckwerk oder einem elektronischen Medium zum Kauf oder zur In-Bestand-Nahme angeboten, so sind in der Anzeige der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben. Diese Pflicht gilt sowohl für den Verkäufer oder Bestandgeber als auch für den von diesem beauftragten Immobilienmakler.
EAVG §4	(1) Beim Verkauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer, bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes der Bestandgeber dem Bestandsnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandsnehmers einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihm diesen oder eine vollständige Kopie desselben binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen.
EAVG §6	Wird dem Käufer oder Bestandsnehmer vor Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt die darin angegebene Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes als bedungene Eigenschaft im Sinn des § 622 Abs. 1 ABGB.
EAVG §7	(1) Wird dem Käufer oder Bestandsnehmer entgegen § 4 nicht bis spätestens zur Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. (2) Wird dem Käufer oder Bestandsnehmer entgegen § 4 nach Vertragsabschluss kein Energieausweis ausgehändigt, so kann er entweder sein Recht auf Ausweisaushändigung gerichtlich geltend machen oder selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus entstandenen Kosten vom Verkäufer oder Bestandgeber ersetzt begehren.
EAVG §8	Vereinbarungen, die die Vortage- und Aushändigungspflicht nach § 4, die Rechtsfolge der Ausweissvorlage nach § 6, die Rechtsfolge unterlassener Vortage nach § 7 Abs. 1 einschließlich des sich daraus ergebenden Gewährleistungsanspruchs oder die Rechtsfolge unterlassener Aushändigung nach § 7 Abs. 2 ausschließen oder einschränken, sind unwirksam.
EAVG §9	(1) Ein Verkäufer, Bestandgeber oder Immobilienmakler, der es entgegen § 3 unterlässt, in der Verkaufs- oder In-Bestand-Gabe-Anzeige den Heizwärmebedarf und den Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1.450 Euro zu bestrafen. Der Verstoß eines Immobilienmaklers gegen § 3 ist entschuldigt, wenn er seinen Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte beziehungsweise zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Auftraggeber dieser Aufforderung jedoch nicht nachgekommen ist. (2) Ein Verkäufer oder Bestandgeber, der es entgegen § 4 unterlässt, 1. dem Käufer oder Bestandsnehmer rechtzeitig einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen oder 2. dem Käufer oder Bestandsnehmer nach Vertragsabschluss einen Energieausweis oder eine vollständige Kopie desselben auszuhändigen, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1.450 Euro zu bestrafen.

AN DIE WOHNUNGSEIGENTÜMER DES HAUSES
JOSEF HEISSEL-STRASSE 6
8700 LEOBEN

Datum: 08.12.2025
Abteilung: Hausmanagement
Bearbeiter: Hausmanagement-Team 793
E-Mail: verwaltungsteam793@oewg.at
Telefon: +43 316 8055-793
Objekt: 367901

8700 LEOBEN, JOSEF HEISSEL-STRASSE 6
Vorausschau gemäß § 20 Abs 2 WEG – Kalenderjahr 2026

Sehr geehrter Kunde,
sehr geehrte Kundin,

in Entsprechung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) teilen wir Ihnen mit, dass **keine** derzeit beschlossenen oder im Beschluss befindlichen, größeren und über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungs- bzw. Verbesserungsarbeiten vorgesehen sind.

Laufende kleinere Erhaltungsarbeiten sowie Arbeiten zur Beseitigung von Gefährdungen (erhöhtes Gefahrenpotential) oder bescheidmäßig vorgeschriebene Arbeiten, werden wie bisher im Rahmen der ordentlichen Verwaltung veranlasst und zu Lasten der Rücklage bezahlt.

Sollte die Finanzierung von unvorhergesehenen, aber notwendigen Arbeiten durch die bestehende Rücklage Ihrer Wohnhausanlage nicht gedeckt sein, wird für die Wohnungseigentumsgemeinschaft über den Differenzbetrag ein Kapitalmarktdarlehen aufgenommen.

Gleichzeitig wird die Inanspruchnahme von Fördermöglichkeiten durch uns geprüft.

Betriebs- und Heizkosten

Die Höhe Ihrer monatlichen Betriebs- und Heizkosteneinzahlung basiert auf der vorangegangenen Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung zu erwartender Kostensteigerungen.

Bei außerhalb unseres Einflussbereiches gelegenen, nicht vorhersehbaren Kostensteigerungen (z. B. öffentliche Abgaben) kann es trotzdem zu entsprechenden Nachzahlungen kommen.

Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinn. reg. GenmbH

FN 68398 w Landes- als Handelsgericht Graz, UID ATU44311605

Wir sind jedenfalls bemüht, die Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen so festzusetzen, dass das Ergebnis der Jahresabrechnung möglichst ausgeglichen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinn. reg. GenmbH

Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinn. reg. GenmbH

FN 66398 w Landes- als Handelsgericht Graz, UID ATU44311605

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 25.02.2026

JUSTIZ	REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
Auszug aus dem Hauptbuch		
KATASTRALGEMEINDE 60326 Leitendorf	EINLAGEZAHL	464
BEZIRKSGERICHT Leoben		

Letzte TZ 107/2026		
WOHNUNGSEIGENTIUM		
W = Wohnung		
G = Garage		
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012		
***** A1 *****		
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
67/35	GST-Fläche *	854
	Bauf.(10)	326
	Gärten(10)	528 Josef Heißl-Straße 6
Legende:		
*: Fläche rechnerisch ermittelt		
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)		
Gärten(10): Gärten (Gärten)		

2.1.1. Gutsbestand:

BLNR 83	Wohnungseigentum an W 19	29/954 Anteile
----------------	---------------------------------	-----------------------

83 ANTEIL: 29/954
Yongan ZHENG
GEB: 1975-08-22 ADR: Schwalbengasse 3, Gänserndorf 2230
a 1837/1977 Wohnungseigentum an W 19
b 419/2015 IM RANG 654/2014 Kaufvertrag 2014-03-03 Eigentumsrecht

2.1.2. Eigentumsverhältnisse:

BLNR 83	Wohnungseigentum an W 19	29/954 Anteile
Yongan Zheng		

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.1.4 A2 - Blatt:

***** A2 *****

2.2. Grundstücksausmaße:

Grundbuch 60326 Leitendorf, EZ 464, BG Leoben

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
  67/35  GST-Fläche          *    854
         Bauf.(10)           326
         Gärten(10)          528  Josef Heißl-Straße 6

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
```

2.3. Lage:

Abbildung 1:

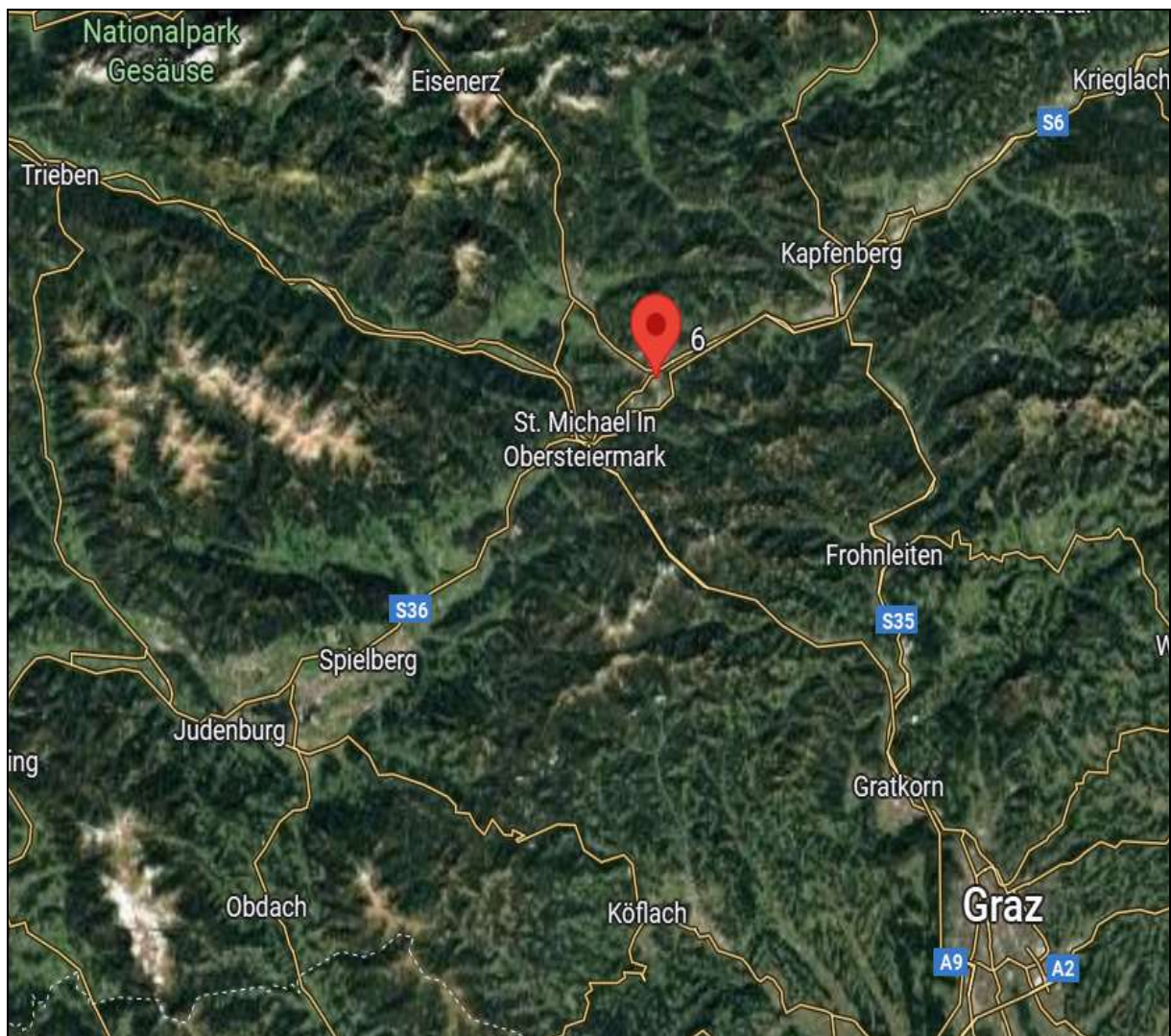


Abbildung 2:

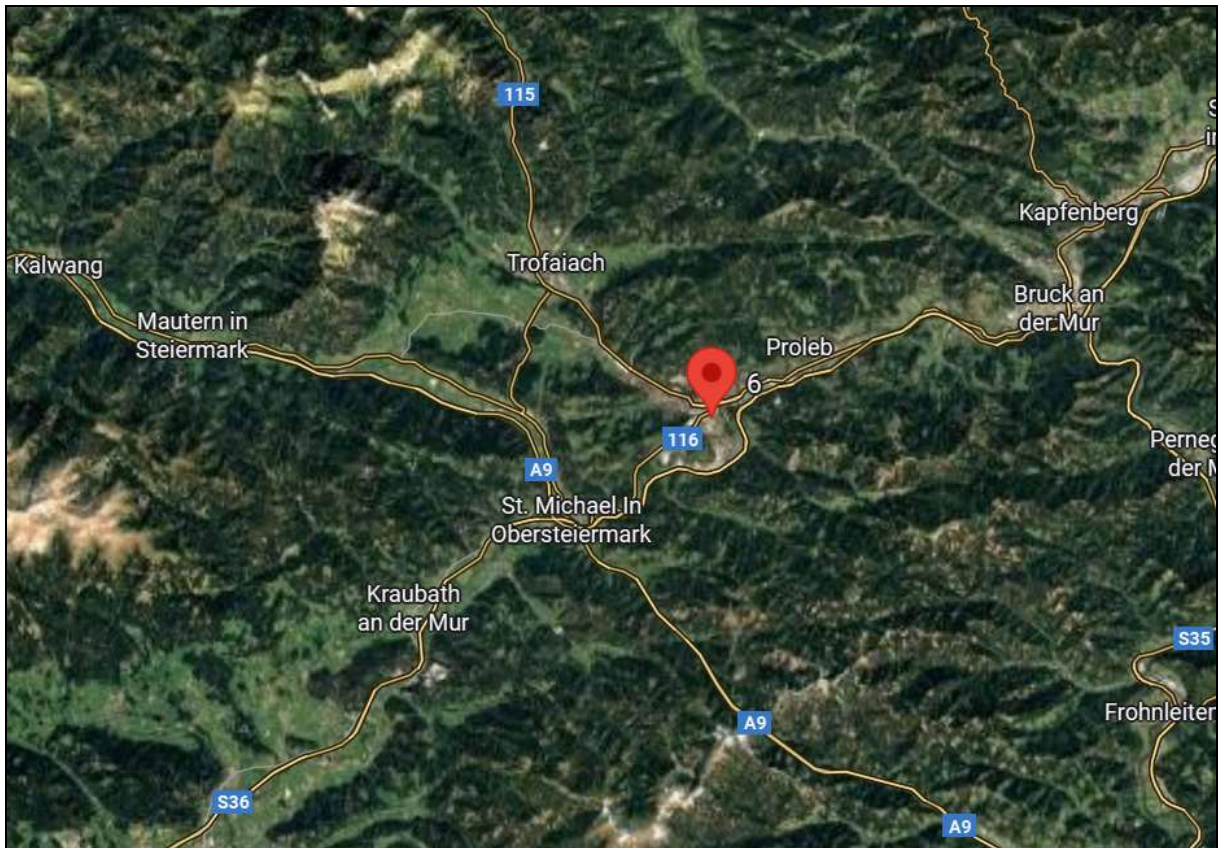


Abbildung 3:

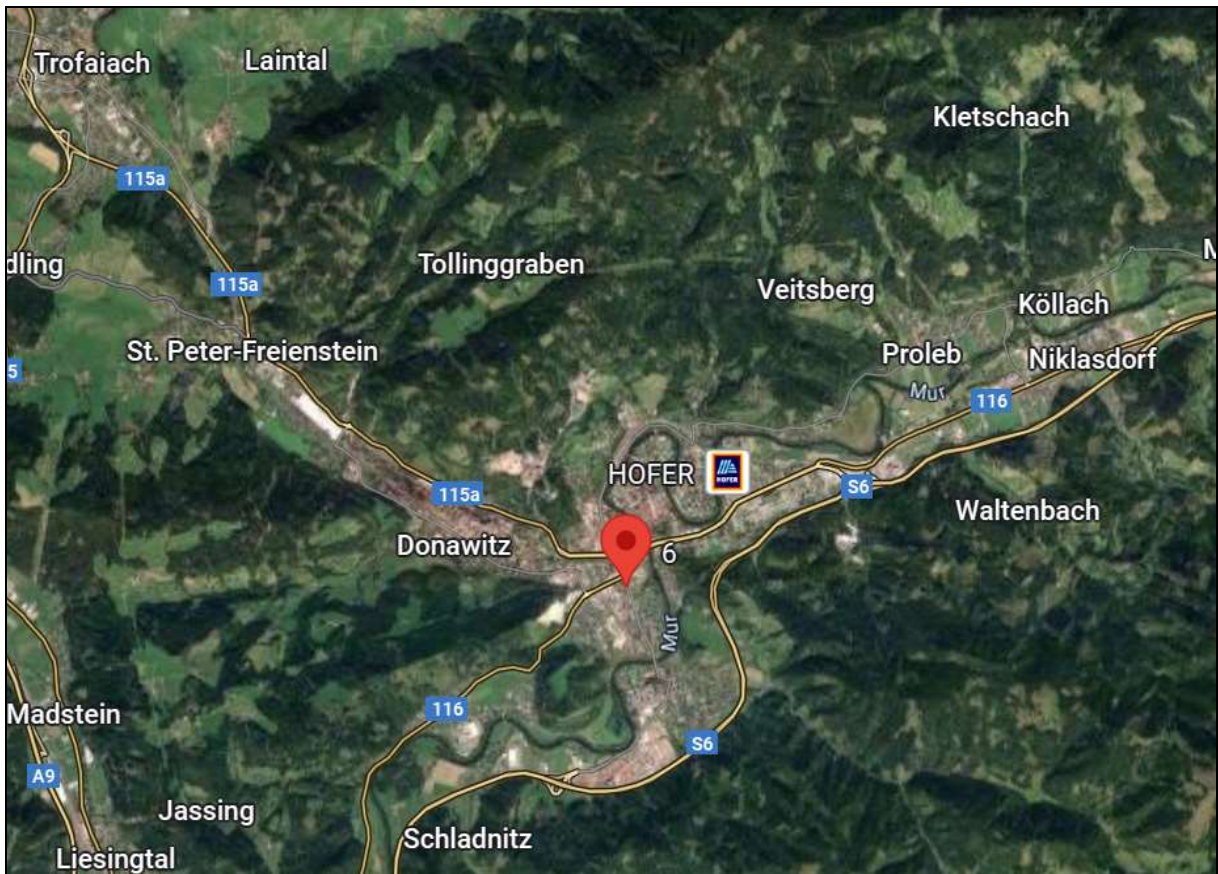


Abbildung 4:



Abbildung 5:

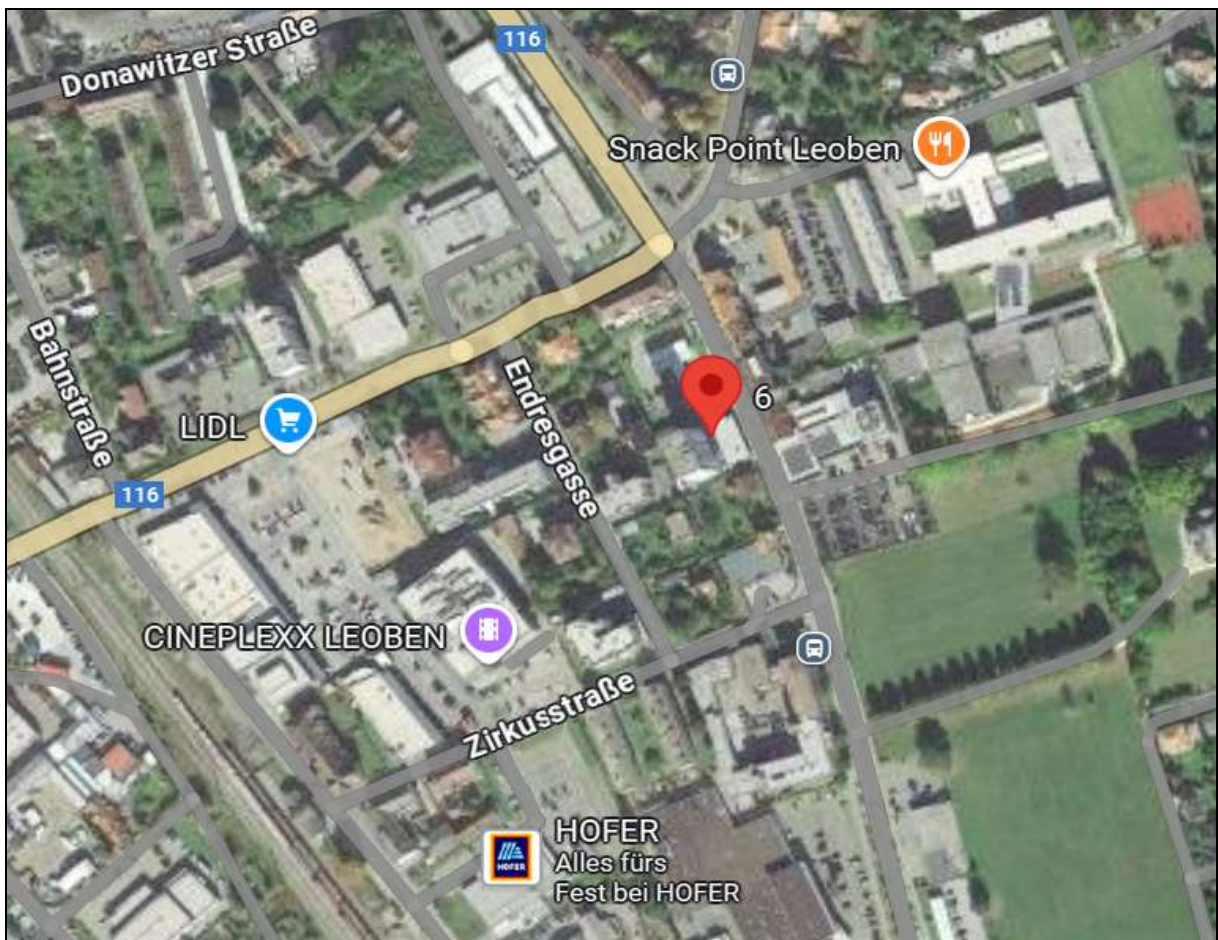


Abbildung 6:

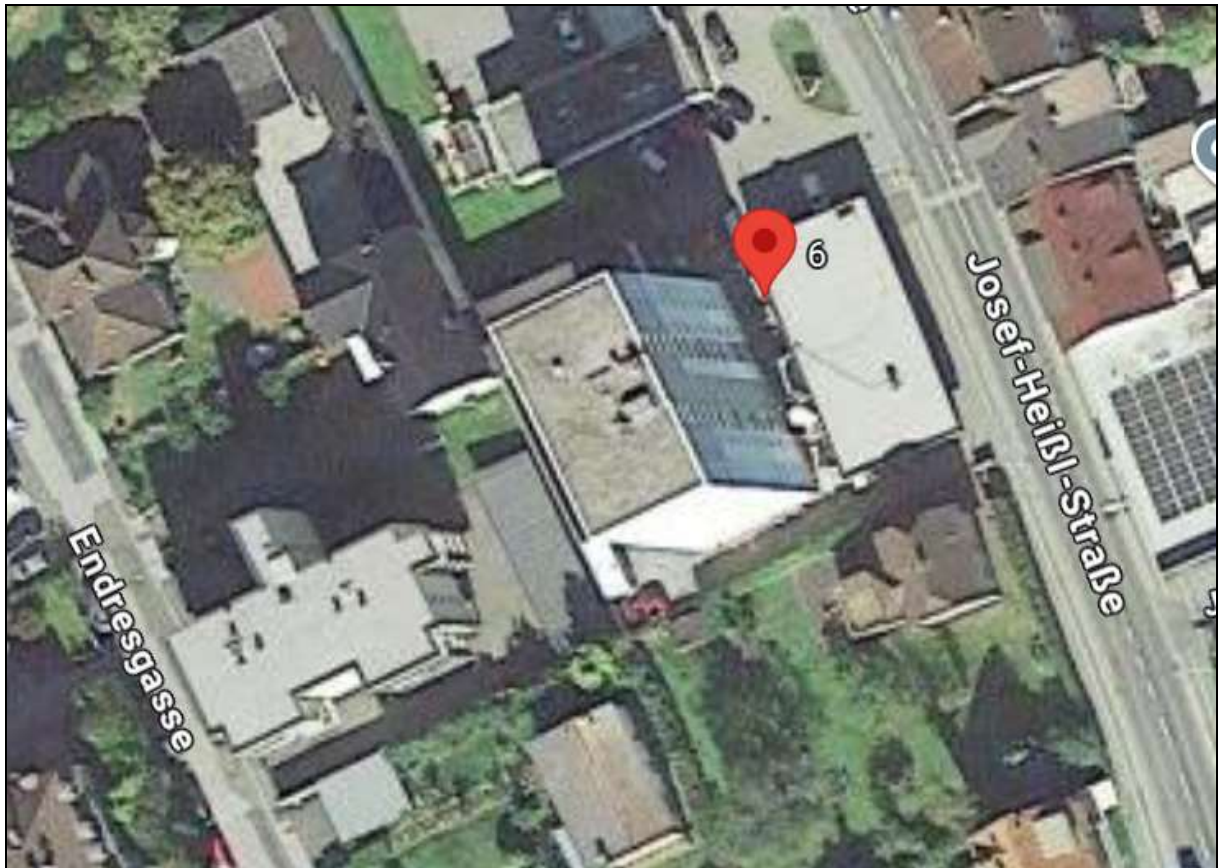
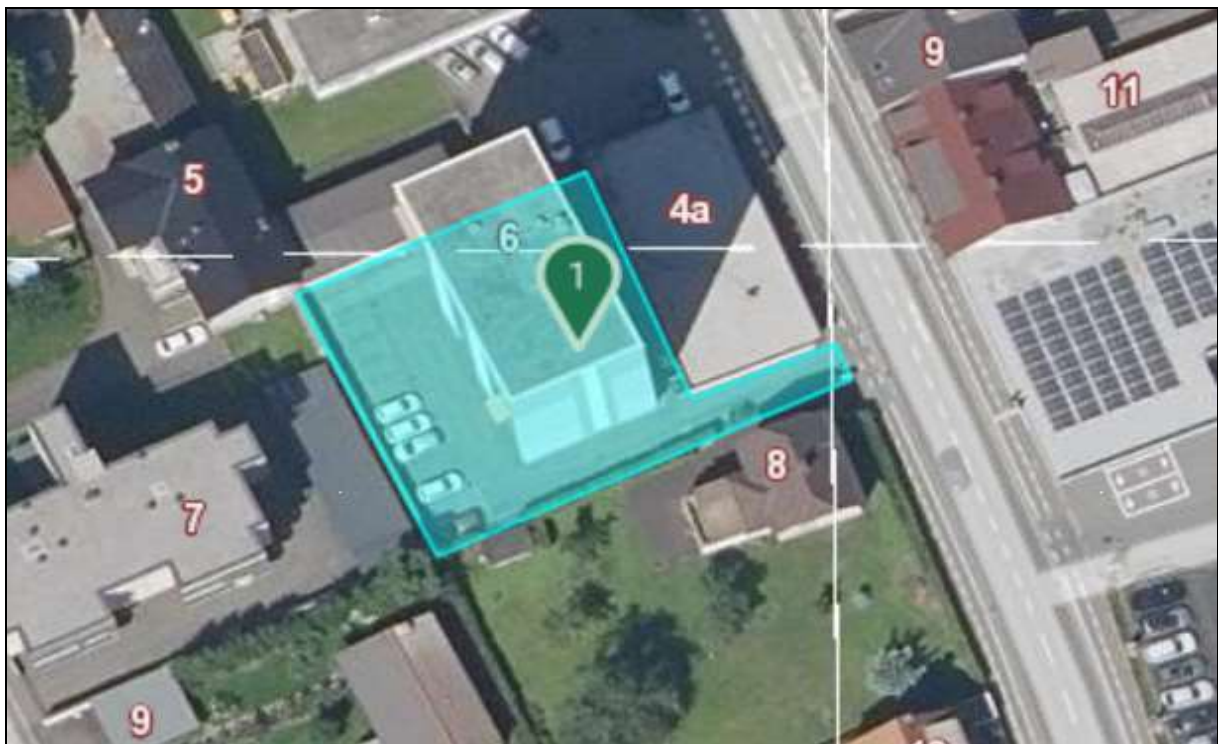


Abbildung 7 – GST. Nr. 67/35:



Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arztpraxen, sowie Bildungseinrichtungen sind in mittelbarer Umgebung vorhanden.

2.4. Objektbeschreibung:

Grundbuch 60326 Leitendorf, EZ 464, BG Leoben



Wohnhaus – Eingangsbereich



Stiegenhaus



ECKDATEN – WOHNHAUSANLAGE



<u>Bezeichnung:</u>	Wohnhaus
<u>Bauartklasse:</u>	Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
<u>Baujahr:</u>	Bescheid „Baubewilligung“ vom 24.05.1963 Bescheid „Benützungsbewilligung“ vom 31.12.1970
<u>Dachung:</u>	Harte Dachung
<u>Personenaufzug:</u>	vorhanden



Lage:

7. Stock



Fenster:

Kunststofffenster

Heizung:

Haus—Zentralheizung. Hinzuweisen ist, dass eine Funktionsüberprüfung der Heizung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurde und diesbezüglich keine Haftung übernommen wird

Zubehör:

Gemäß Entscheidung „Spruch“ vom Jahr 1977 ist ein Kellerabteil zu der bewertungsgegenständlichen Wohnung dazugehörig.

Beschreibung der Räumlichkeiten:

Vorraum:

Boden im Rohzustand, Wände und Decke gestrichen



Badezimmer:

Boden – Wände und Decke im Rohzustand,
Handwaschbecken, Badewanne



WC:

Boden verflies, Wände zum Teil im Rohzustand, Decke zum Teil gestrichen, Stand – WC



Küche:

Boden – Wände und Decke zum Teil im Rohzustand – Ausgang zur Loggia 1



Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Wohnzimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen – Ausgang zur Loggia 2

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen





Loggia 1 samt Abstellraum:



Loggia 2:



Kellerabteil:



Anmerkung elektrische Anlage:



Ich empfehle, eine außerordentliche Überprüfung (Gesamtüberprüfung der elektrischen Anlage mit Erstellung eines Ersatzanlagenbuches) nach ÖVE/ÖNORM E 8001 durch ein dafür befugtes Fachunternehmen durchführen zu lassen. Betreffend der elektrischen Anlage wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

2.5. Gesamtzustand:

Der Gesamtzustand der Liegenschaft ist als gut erhalten zu bezeichnen.

BLNR 83 Wohnungseigentum an W 19 29/954 Anteile

Der Gesamtzustand ist als unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen. Diverse Fertigstellungsarbeiten sind noch durch zu führen.

2.6. Objektgröße:

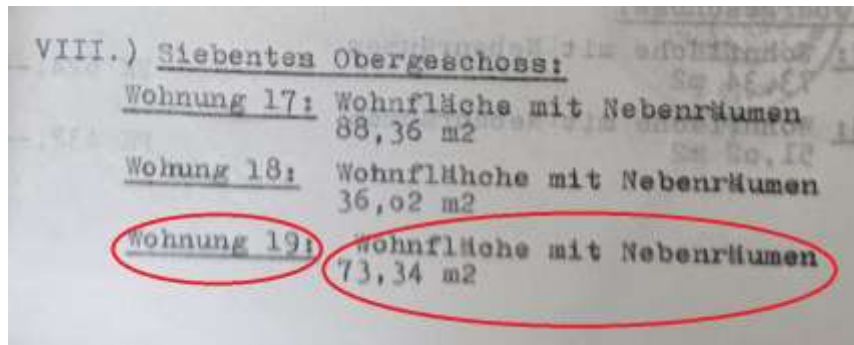
BLNR 83 Wohnungseigentum an W 19 29/954 Anteile

Laut Beschluss vom 13.12.1971 beträgt die Wohnnutzfläche der bewertungsgegenständlichen Wohnung W 19 gesamt **73,34 m²**

x) Loggia 1: 3,25 m²

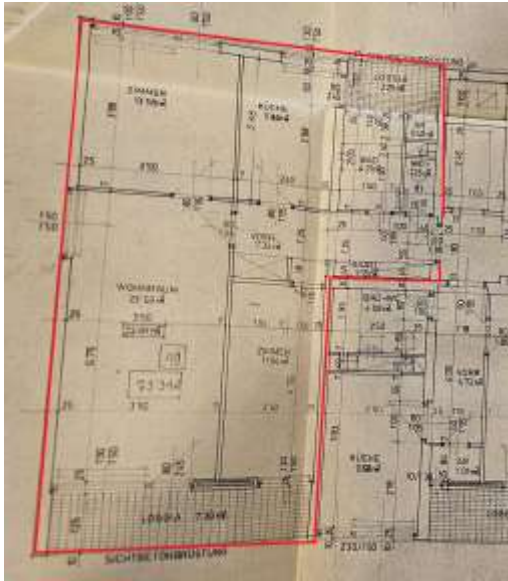
x) Loggia 2: 7,30 m²

Auszug Beschluss vom 13.12.1971



Hinzuweisen ist, dass die Wohnnutzfläche augenscheinlich durch den Sachverständigen kontrolliert wurde. Eine Neuvermessung durch den Sachverständigen wurde nicht durchgeführt und diesbezüglich keine Haftung übernommen.

2.7. Pläne:



Der Istzustand entspricht nicht dem Plan. In der Natur wurden geringfügige Veränderungen durchgeführt.

2.8. Baubehörde:

- Bescheid „Baubewilligung“ vom 24.05.1963
- Bescheid „Benützungsbewilligung“ vom 31.12.1970

2.9. Sicherungen:

- Blitzschutz vorhanden

2.10. Allgemeines:

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminierungen der Liegenschaft vorliegen.

Etwasige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung des Verkehrswertes von:

BLNR 83	Wohnungseigentum an W 19	29/954 Anteile
an der Liegenschaft EZ 464, Grundbuch 60326 Leitendorf , BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 67/35, mit der Adresse 8700 Leoben, Josef Heißl-Straße 6.		

Die Verkehrswertermittlung wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (BGBl. 1992/150) durchgeführt, wobei gem. § 2 LBG der Verkehrswert jener Preis ist, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere individuelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Bedacht zu bleiben. In diesem Fall wird der Verkehrswert nach dem im gegenständlichen Gesetz dargestellten Sachwertverfahren ermittelt.

Die gegenständliche Schätzung berücksichtigt neben den bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- den Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes
- die allgemeine Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag der Gutachtenserstellung

3.1.1. Sachwert:

Ziel des Sachwertverfahrens ist es den für das Bewertungsobjekt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

BLNR 83**Wohnungseigentum an W 19****29/954 Anteile**

an der Liegenschaft **EZ 464, Grundbuch 60326 Leitendorf**, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 67/35, mit der Adresse 8700 Leoben, Josef Heißl-Straße 6.

Bodenwert

Nutzfläche ca.	73,34 m ²		
Grundkostenanteil pro m ²	€ 250,00		
		€	18 335,00
anteiliger Bodenwert		€	18 335,00

Bauzeitwert

Baukosten		€	3 000,00
Wohnnutzfläche	73,34 m ²	€	220 020,00
lineare Alterwertminderung gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen	110 Jahre (Ansatz unter Berücksichtigung der durchgeführten Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten)		
Alter des Gebäudes ca.	56 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der Benutzungsbewilligung vom Jahr 1970)			
Wertminderung in %	51%	€	112 210,20
		€	107 809,80
Fertigstellungskosten angenommen € 350,- pro m ² Wohnnutzfläche		€	25 669,00
Bauzeitwert		€	82 140,80

Sachwert

gebundener Bodenwert		€	18 335,00
Bauzeitwert		€	82 140,80
		€	100 475,80
Loggien (gesamt 10,55 m ²) pauschal bewertet mit € 700,- pro m ²		€	7 385,00
		€	107 860,80
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 10% aufgrund der derzeitigen geringen Nachfrage nach Wohnungen in dieser Lage und Größe sowie mit hohen Fertigstellungskosten		€	10 786,08
VERKEHRSWERT		€	97 074,72

Hinzuweisen ist, dass bei den Bewertungsansätzen jegliche Nebenflächen berücksichtigt wurden.

Der gerundete Verkehrswert:

BLNR 83	Wohnungseigentum an W 19	29/954 Anteile
an der Liegenschaft EZ 464, Grundbuch 60326 Leitendorf , BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 67/35, mit der Adresse 8700 Leoben, Josef Heißl-Straße 6. <u>(ohne Berücksichtigung der anteilmäßigen 2 Sanierungsdarlehen)</u> zum Bewertungsstichtag 07.04.2026 beträgt gerundet: <u>EUR 97.100,-</u> <u>(Euro Siebenundneunzigtausendeinhundert)</u>		

BLNR 83	Wohnungseigentum an W 19	29/954 Anteile
an der Liegenschaft EZ 464, Grundbuch 60326 Leitendorf , BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 67/35, mit der Adresse 8700 Leoben, Josef Heißl-Straße 6. <u>(mit Berücksichtigung der anteilmäßigen 2 Sanierungsdarlehen)</u> zum Bewertungsstichtag 07.04.2026 beträgt gerundet: <u>EUR 60.100,-</u> <u>(Euro Sechzigtausendeinhundert)</u>		

Wien, am 05.05.2026



Anmerkung:

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

Ansichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.