

Mettmach, 8.8.2026
GZ: 7 E 4/26 i

GUTACHTEN

zur

Verkehrswерtermittlung

Bezirksgericht / Katastralgemeinde:

BG Mattighofen
KG 40307 Geretsberg

Einlagezahl:

116

Grundstück Nr.:

470/3

Bezeichnung der Liegenschaft:

Wohnhaus

Adresse:

Gasteig 11, 5132 Geretsberg

**Verkehrswert (Marktwert) bei Aufrecht-
erhaltung der Lasten C-LNr. 5a und 6 a:**

€ 401.366,00

Wert der Last

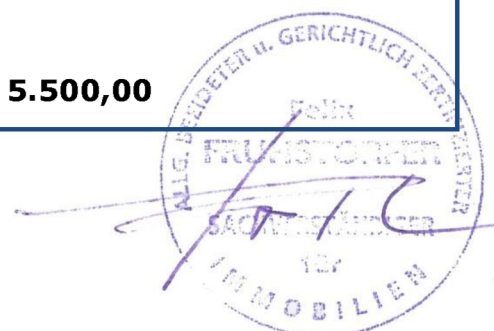
€ 3.512,00

**Verkehrswert (Marktwert) bei
Lastenfreiheit:**

€ 404.878,00

**Wert des Zubehörs / Inventars (inkl.
USt):**

€ 5.500,00



Inhaltsverzeichnis

1. Sachverhalt	
1.1. Zweck und Umfang des Gutachtens	4
1.2. Gutsbestand	5
1.3. Rechte und Lasten	6
1.4. Auftraggeber.....	6
1.5. Stichtag der Bewertung	6
1.6. Grundlagen und verwendete Unterlagen	6
2. Befund (Lage- und Objektbeschreibung)	
2.1. Flächenwidmung/mögliche Bebauung	8
2.2. Lage	8
2.3. Verkehrsverhältnisse / Infrastruktur.....	9
2.4. Ver- und Entsorgung	9
2.5. Beschreibung des Gebäudes	9
2.6. Aufstellung der Nutzflächen	10
2.7. Ausstattung der Räumlichkeiten, Beschreibung der Ausbauteile	10
2.8. Außenanlage	10
2.9. Mängel an Bausubstanz und Ausbauteilen	11
2.10. Bestandsverhältnisse	11
3. Gutachten	
3.1. Bewertungsgrundsatz	12
3.2. Bewertungsmethode.....	12
3.3. Begründung / Erläuterungen.....	12
3.4. Betriebsgewöhnliche Restnutzungsdauer.....	13
3.5. Technische und Wirtschaftliche Wertminderung.....	13
4. Sachwertverfahren	
4.1. Bodenwert.....	15
4.2. Gebäudewert	15
4.3. Zusammenstellung.....	17
5. Beschreibung und Bewertung des Inventars / Zubehörs	17
6. Zusammenstellung	18

Beilagen:

Nr.	Beschreibung	Anzahl der Seiten
1	Fotodokumentation	2
2	Einreichplan / Grundrisse	3
3	Energieausweis.....	4
4	Kontoblatt	1
5	Valorisierung und Validierung der Grundstücksvergleichswerte	1
6	Gefahrenhinweiskarte	1
7	Auszug Hangwasserhinweiskarte	1
8	Orthofoto mit Angabe der Höhenschichten	1
9	Flächenwidmungsplan.....	1
10	Auszug aus der digitalen Katastralmappe.....	1
11	Grundbuchsauszug.....	2

Verzeichnis üblicher Abkürzungen:

Abs.....	Absatz	KG.....	Katastralgemeinde, Kellergeschoß
Aufl.	Auflage	KFZ	Kraftfahrzeug
BG.....	Bezirksgericht	LBG	Liegenschaftsbewertungs- gesetz
BGBI.	Bundesgesetzblatt	LN	Landw. Nutzfläche
BGFl.	Bruttogeschoßfläche	leg. cit.....	legis citatae (der zitierten Vorschrift)
BHD.....	Brusthöhendurchmesser	lit.	litera (Buchstabe)
Bklz.	Bodenklimazahl	LNr.	laufende Nummer
DG	Dachgeschoß	MRG	Mietrechtsgesetz
EAVG	Energieausweis- vorlagegesetz	NG.....	Nebengebäude
EG.....	Erdgeschoß	NFl.	Nutzfläche
EK	Erntekosten	Nr.....	Nummer
EMZ.....	Ertragsmesszahl	ÖEK	örtliches Entwicklungs- konzept
EO.....	Exekutionsordnung	OG	Obergeschoß
EZ	Einlagezahl	RichtWG	Richtwertgesetz
EV	Ernteverlust	TG	Tiefgarage
fm	Festmeter	UG.....	Untergeschoß
fmM.....	Festmeter mit Rinde	VWGH	Verwaltungsgerichtshof
fmO	Festmeter ohne Rinde	WEG	Wohnungseigentums- gesetz
ger.	gerundet	WH	Wohnhaus
GFZ	Geschoßflächenzahl	Whg.....	Wohnung
GL	Geschäftslokal	WNFl.....	Wohnnutzfläche
Gst	Grundstück	ZG.....	Zwischengeschoß
GZ.....	Geschäftszahl	Zl.	Zahl
HG.....	Hauptgebäude		
HWB	Heizwärmebedarf		
HP	Hochparterre		
i.d.F.d.	in der Fassung der		
i.S.d.	im Sinne des		

1. SACHVERHALT

1.1 Zweck und Umfang des Gutachtens:

Das vorliegende Gutachten dient zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) im Verfahren GZ: 7 E 4/26 i des BG Mattighofen gemäß Anordnung der Schätzung vom 5.5.2026 (Exekution)

Die Erstellung des Gutachtens erfolgt nur zum oben angeführten Zweck gemäß dem Auftrag und den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes, weshalb vom Sachverständigen bei einer anderen Verwendung keine Haftung übernommen wird.

Eine rechtliche und auch steuerliche Beurteilung wird vom Gutachter nicht vorgenommen. Die Ermittlung der betriebsgewöhnlichen Restnutzungsdauer ist in der vorliegenden Kurzform (Einschätzung ohne ausführliche Begründung) nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden.

In Gutachten werden durch den Sachverständigen regelmäßig Rechtsansichten unterstellt. Der Sachverständige ist nicht verpflichtet, Rechtsfragen umfassend zu analysieren und zu prüfen (due dilligence). Beruht ein Gutachten auf einer falschen Rechtsansicht, so behält sich der Sachverständige eine Änderung oder Ergänzung des Gutachtens vor. Eine etwaige Haftung für Rechtsfragen wird ausgeschlossen.

Das Gutachten basiert auf den von Auftraggeber und Ämtern/Behörden zur Verfügung gestellten Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten Unterlagen oder Informationen sich als unvollständig oder unrichtig herausstellen oder andere Umstände auftreten, die für das Ergebnis dieses Gutachtens von Relevanz sind, behält sich der Sachverständige eine Änderung oder Ergänzung des Gutachtens vor.

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung etwaiger außerbücherlicher Lasten, sofern diese nicht explizit im Bewertungsauftrag enthalten sind.

Dies gilt insbesondere für Lasten, die Kraft Gesetzes Dritten gegenüber wirken, auch wenn sie nicht im Grundbuch eingetragen sind (wie zB Nutzungsrechte, Gebühren und Abgaben, Rückstände oder sonstige öffentlich-rechtliche Verpflichtungen).

Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass alle Baumaßnahmen den einschlägigen Bestimmungen der OÖ Bauordnung und entsprechend der jeweiligen ÖNORM ausgeführt wurden und dass die Nutzung der Liegenschaft den gesetzlichen Bestimmungen entspricht.

Die Funktionalität der gesamten Haustechnik und die statische Qualität der tragenden Bauteile wurden nicht überprüft. Bauliche Mängel werden bei der Bewertung nur berücksichtigt, sofern sie augenscheinlich und ohne Zuhilfenahme spezieller Untersuchungsmethoden klar erkennbar sind.

Die Bewertung beinhaltet grundsätzlich alle auf dem Grundstück errichteten Gebäude und die darin eingebaute Gebäudeausstattung wie Installationen,

Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen, etc. Weiters sind alle Außenanlagen, Einfriedungen, Gartengestaltungsbauwerke sowie alle Ver- und Entsorgungsanlagen im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt. Die auf der Liegenschaft befindlichen Fahrnisse, wie Möblierung, Gerätschaften, Hausrat etc. sind im ermittelten Verkehrswert nicht eingerechnet.

Die Weitergabe, das Abschreiben oder eine allfällige Vervielfältigung (auch auszugsweise!) bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung des Sachverständigen.

Es wird weiters darauf hingewiesen, dass sich der ermittelte Verkehrswert in einer üblichen Bandbreite von +/- 10 % bewegt.

Kontaminierungen:

Allfällige Kontaminierungen (gem. ÖNORM S 2093: „*Anthropogene Veränderung der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes durch Stoffe, die schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers führen*“) sowie Ablagerungen (in Gebinden/Tanks, Ablagerungen, die noch keine untrennbare Verbindung mit dem Boden eingegangen sind, Kriegsmaterialien, Baurestmassen, udgl.) sind nicht bekannt und wurden dahingehend nur im Rahmen des Ortsaugenscheines und der Einsichtnahme in den Altlastenatlas überprüft. Weitere standortbezogene Erhebungen werden nicht durchgeführt, sofern sich keine besonderen Verdachtsmomente ergeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich Kontaminierungen auch über das Grundwasser auf Nachbarliegenschaften ausdehnen können.

Um eine Belastung/Verunreinigung des Untergrundes und des Grundwassers möglichst gänzlich ausschließen zu können, wäre eine weitergehende Untersuchung durch einen Umweltsachverständigen nötig, welche durch den Liegenschaftseigentümer/Auftraggeber gesondert zu beauftragen wäre.

Der unterzeichnende Sachverständige haftet nicht für Bodenverunreinigungen – egal welcher Art – die nachträglich hervorkommen oder bei der Befundaufnahme der Liegenschaft nicht festgestellt werden.

1.2 Gutsbestand:

siehe beiliegenden Grundbuchsauszug

Der Bewertung werden die grundbücherlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind somit mit entsprechendem Vorbehalt anzusehen.

EZ 116, KG 40307 Geretsberg

Gst. Nr. 470/3

540,00 m²

1.3 Rechte und Lasten:

grundbücherlich sichergestellte

Rechte:

keine

grundbücherlich sichergestellte

Lasten:

- C-LNr. 5 a

Belastungs- und Veräußerungsverbot

- C-LNr. 6 a

Belastungs- und Veräußerungsverbot

außerbücherliche Rechte und

Lasten:

keine bekannt

1.4 Auftraggeber:

Bezirksgericht Mattighofen

Stadtplatz 13

5230 Mattighofen

1.5 Stichtag der Bewertung:

30.6.2026

1.6 Grundlagen und verwendete Unterlagen:

Lokalaugenschein / Auftragserteilung:

- Anordnung der Schätzung vom 5.5.2026

- Lokalaugenschein am 30.6.2026 in Anwesenheit des Verpflichteten

- Dauer des Lokalaugenscheins: 1 Stunde

Erhebungen Grundbuch:

- Grundbuchsauszug des Bezirksgerichtes Mattighofen mit Abfragedatum 28.5.2026

- Mappenkopie im Maßstab 1:1000 mit Abfragedatum 28.5.2026, Abfrage durchgeführt über IMMOUnited

- Kaufvertrag vom 23.2.2026

Erhebungen über DORIS (Digitales Oberösterreichisches Raum-Informationssystem):

- Luftbildaufnahmen im Maßstab 1:1000, Abfragedatum 28.5.2026

- Luftbildaufnahme mit Verlauf der Höhengichtlinien im Maßstab 1:1000, Abfragedatum 28.5.2026

- Flächenwidmungsplan der Gemeinde Geretsberg, Abfragedatum 28.5.2026

- Einsichtnahme in die Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen sowie den Gefahrenzonenplan Hochwasser, Abfragedatum 28.5.2026

- Einsichtnahme in die Hangwasserhinweiskarte OÖ mit Darstellung der Fließpfade, Abfragedatum 28.5.2026

Pläne, Baubescheide und weitere dazugehörige Unterlagen:

Die diesem Gutachten beiliegenden Grundrisse sind nicht maßstabgetreu dargestellt.

- Einreichplan vom April 2023 im Maßstab 1:100 für den Um- und Zubau, Baufreistellung vom 24.1.2025
- Baubeschreibung vom 7.2.2023
- Bauanzeige vom 17.1.2025
- Energieausweis vom 10.2.2023
- Vermessungsurkunde von DI Constantini vom 4.4.2023, GZ: 8912

sonstige Bescheide:

- Kontoblatt der Gemeinde Geretsberg hinsichtlich offener Gebühren mit dinglicher und nicht dinglicher Wirkung

sonstige Erhebungen und Richtwerte:

- Richtwerte zur Ermittlung der Herstellungskosten (Neubaukosten) je m² Wohnnutzfläche (WNFL.) bzw. Nutzfläche (NFL.)
- Empfehlungen für Herstellungskosten für Wohngebäude lt. „Der Sachverständige“, Ausgabe 3/2025
- Einsichtnahme in den Altlastenatlas des Umweltbundesamtes mit Abfragedatum 28.5.2026
- HORA-Pass (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) des Bundesministeriums für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus mit Abfragedatum 28.5.2026
- Baupreisindex bis Bewertungsstichtag
- Richtsätze und Empfehlungen der Vereinigung der gerichtlich beeideten Sachverständigen für das Realitätenwesen Landesverband OÖ/Salzburg

Vergleichswerte:

- Erhebung von Vergleichswerten über IMMOUnited/IMMOmapping und Immonet.ZT
- Immobilienpreisspiegel der Bundeswirtschaftskammer
- Vergleichswerte aus eigener Vergleichswertesammlung
- durchschnittliche Baugrundstückspreise der Statistik Austria

Fachliteratur, insbesondere:

- Heimo Kranewitter: Liegenschaftsbewertung (7. Aufl., 2017)
- Stabentheiner: Liegenschaftsbewertungsgesetz (2. Aufl., 2005)
- Bienert/Funk (Hrsg.) Immobilienbewertung Österreich (4. Aufl., 2022)
- Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien (2. Aufl., 2014)
- Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung (5. Aufl., 2015)
- Prodinger: Immobilienbewertung im Steuerrecht (3. Aufl. 2016)
- Franz Josef Seiser: Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen (1. Aufl., 2020)

2. **BEFUND (LAGE- UND OBJEKTBE SCHREIBUNG):**

Die in der Befundaufnahme verwendeten Beurteilungen erfolgen gemäß nachstehender Skala:

<i>vorzüglich</i>	<i>sehr gut</i>	<i>gut</i>	<i>minder gut</i>	<i>schlecht</i>
--------------------------	------------------------	-------------------	--------------------------	------------------------

2.1 **Flächenwidmung / mögliche Bebauung:**

<u>Flächenwidmung:</u>	Bauland: Wohngebiet (W)
<u>Grundstücksform / Geländeneigung:</u>	siehe beiliegende Kartenausschnitte Das Grundstück ist nahezu rechteckig in N/S Richtung und weist eine leichte bis mittlere Hanglage Richtung Westen ansteigend auf. An der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze befinden sich Stützmauern aus Stahlbeton.
<u>bauliche Nutzbarkeit:</u>	gut
<u>Gefahrenzonen:</u>	
- Hochwasser lt. DORIS:	kein Eintrag
- Hangwasser lt. DORIS:	kein Eintrag
- geogenes Baugrund- risikogebiet lt. DORIS:	kein Eintrag
- HORA-Pass:	In einem erhobenen Radius von 50 m sind Flächen, die von einem Hangrutschungsrisiko gefährdet sind. Siehe dazu auch beiliegende Karte zum geogenen Baugrundrisiko.
<u>Altlastenatlas:</u>	kein Eintrag gem. Abfrage vom 28.5.2026

2.2 **Lage:**

	Geretsberg ist eine ländlich geprägte Gemeinde am Rande des Weilhartsforst, ca. 20 km westlich von Mattighofen und 25 km südlich der Bezirkshauptstadt Braunau. Der Ort verfügt über grundlegende Infrastruktur (Kindergarten, Volksschule), ein reges Vereinswesen und zahlreiche Freizeitangebote. In der Region befinden sich zahlreiche internationale und mittelständische Unternehmen.
<u>Wohnlage:</u>	sehr gut bis gut
<u>Beschreibung der Nachbarliegenschaften:</u>	weitgehend Wohnliegenschaften
<u>Lärmbelastung:</u>	keine

2.3 Verkehrsverhältnisse /

Infrastruktur:

sehr gut bis gut

Zufahrt zum Objekt:

asphaltiert, öffentliche Straße

Parkmöglichkeiten:

ausreichend vorhanden

2.4 Ver- und Entsorgung:

Wasserversorgung:

Anschluss an das öffentliche Wassernetz

Abwasserbeseitigung:

Anschluss an das öffentliche Kanalnetz

Heizung:

Luft-Wärmepumpenheizung

Stromversorgung:

öffentliches Netz

2.5 Beschreibung des Gebäudes:

Baujahr:

Im Jahr 2022 wurde das bestehende Gebäude, stark baufällige Haus kernsaniert und um einen Garagenzubau erweitert.

Art des Objektes:

Wohnhaus in ortsüblicher Bauweise

Ausbauzustand:

zur Gänze ausgebaut, Fertigstellungsbedarf

vorhandene Geschoße:

Erdgeschoß und Obergeschoß
Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Bauweise:

- Außenwände: Massivbau, Ziegelmauerwerk und Stahlbeton
- Zwischenwände: Ziegelmauerwerk
- Stiegenläufe: Massivstiege ohne Handlauf, Trittstufen Holz
- Fassade: verputzt mit Vollwärmeschutz, teilweise Reparaturbedarf
- Geschoßdecken: Massivdecken
- Dachstuhl: Satteldach
Über der Garage besteht ein Flachdach.
- Dachdeckung: Blechdach, nicht fertiggestellt
Garage: Bitumen und Estrichplatten
Zustand der Dachdeckung: neu

Energieausweis:

Der vorgelegte Energieausweis vom 10.2.2023 weist u.a. folgende Werte aus:

- Heizwärmebedarf HWB: 47 kWh/m² a
- Energieklasse: B

2.6 Aufstellung der Nutzflächen:

Grundlagen:

Die der Berechnung zu Grunde liegenden Flächen wurden aus den vorliegenden Plänen entnommen.

Eigene Vermessungen wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden.

<u>Flächenaufstellung:</u>	WNFl. Erdgeschoß	74,57 m ²
	WNFl. Obergeschoß	<u>80,97 m²</u>
	WNFl. gesamt	155,54 m ²
	NFl. Garage/Gang	79,00 m ²
	NFl. Terrasse	112,74 m ²
	NFl. Balkon	9,50 m ²

2.7 Ausstattung der Räumlichkeiten, Beschreibung der Ausbauteile:

Ausstattung der Räumlichkeiten und

Qualität der Ausbauteile: sehr gut, einzelne Räume sind noch nicht fertiggestellt bzw. leicht sanierungsbedürftig

Beurteilung der Raumfolge: Die Raumfolge sowie die Aufteilung der Räumlichkeiten sind ortsüblich.

Fußböden: Fliesen, Zustand: sehr gut

Fenster und Außentüren: Kunststofffenster, Alter: neuwertig
Zustand: sehr gut
teilweise Raffstore vorhanden

Innentüren: Die Innentüren und Türstöcke fehlen teilweise noch.

Sanitäranlagen: einfache Fliesen neu, teilweise noch nicht fertiggestellt

Dachboden: kein Dachboden vorhanden

2.8 Außenanlage:

Garage: Doppelgarage, noch nicht fertiggestellt (insb. fehlen Innenputz, Bodenbelag und Tür)
Bauweise: massiv

Terrasse / Balkon: Im ersten OG befindet sich auf der Garage eine große Terrasse und an der Nordseite ein Balkon. Beide sind nicht fertiggestellt. Insbesondere fehlen Beläge und Absturzsicherungen.

Parkplätze/Verkehrsfläche/

Traufenfläche:

Die Zufahrt zur Garage ist noch schotterbefestigt und noch nicht asphaltiert.

Einfriedung:

Metallgitter, teilweise noch nicht fertiggestellt

sonstige Flächen:

gärtnerisch einfach gestaltet und gepflegt

Bepflanzung:

Rasenfläche

2.9 Mängel an Bausubstanz und Ausbauteilen:

Bei der Besichtigung des Objektes am 30.6.2026 wurden keine offensichtlichen und wertbeeinflussenden Mängel an Bausubstanz und Ausbauteilen festgestellt.

Bei der Besichtigung des Objektes am 30.6.2026 wurden offensichtliche und wertbeeinflussende Mängel an Bausubstanz und Ausbauteilen festgestellt, insbesondere die Verrußung in der Küche (nach einer Rauchentwicklung im Kochbereich), die verschiedenen Putz- und Trockenbauschäden, die Schimmelbildung im Abstellraum (EG) und Spuren von Wassereintritt im Dachgeschoß in Ansatz gebracht. Zusätzlich dazu ist der Fertigstellungsaufwand zu berücksichtigen.

2.10 Bestandsverhältnisse:

keine

3. GUTACHTEN

3.1 Bewertungsgrundsatz:

- a) Der zu ermittelnde **Verkehrswert (Marktwert)** ist jener Preis, der bei einer Veräußerung der gegenständlichen Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für diese erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.
- b) Den **Verkehrswert beeinflussende** Anlagen und Umstände wie
 - die gute Wohnlage
 - die Mängel lt. 2.9 und der damit verbundene Reparaturbedarfund dergleichen sind bei der Wertermittlung entsprechend zu berücksichtigen.

3.2 Bewertungsmethode:

Sachwertverfahren

Vergleichswertverfahren (zur Ermittlung des Bodenwertes für das Sachwertverfahren)

3.3 Begründung / Erläuterungen:

- a) Das **Sachwertverfahren** kommt vor allem bei der Wertermittlung bebauter Liegenschaften zum Tragen, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht (zB Ein- und Zweifamilienhäuser) oder welche zu einer Vermietung und Verpachtung nicht geeignet sind. Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert sowie dem Gebäudewert inkl. Außenanlagen zusammen. Eventuelles Zubehör ist getrennt zu bewerten.
- b) Die **Herstellungskosten (Neubaukosten)** wurden unter Berücksichtigung der Bauweise und Ausstattung sowie der angemessenen Gesamtbaukosten inkl. aller Baunebenkosten ermittelt. Da derartige Objekte primär zur Eigennutzung errichtet werden, sind die Herstellungskosten (Neubaukosten) inkl. USt zu berücksichtigen.
- c) Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken ist das **Vergleichswertverfahren** im Sinne des § 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) am besten geeignet. Bei abweichender Art und Beschaffenheit der Vergleichsgrundstücke ist durch Zu- und Abschläge die Vergleichbarkeit herzustellen. Die einzelnen Vergleichswerte sind entsprechend ihrer Eignung zu gewichten.

3.4 Betriebsgewöhnliche Restnutzungsdauer

- a) Nach der laufenden Rechtsprechung des VwGH kann die betriebsgewöhnliche Restnutzungsdauer regelmäßig nur geschätzt werden und hängt im Wesentlichen vom Bauzustand zum Zeitpunkt der Bewertung ab (VwGH 27.01.1994 92/15/0127).
- b) Die betriebsgewöhnliche Restnutzungsdauer berücksichtigt sowohl die Dauer der technischen als auch die Dauer der wirtschaftlichen Nutzbarkeit (VwGH 27.01.1994 92/15/0127), wobei die Dauer der wirtschaftlichen Nutzbarkeit meist erheblich kürzer ist. Kleinere Zubauten oder Nebengebäude teilen für gewöhnlich das Schicksal der Hauptsache.
- c) Die technische Restnutzungsdauer wird vom Erhaltungszustand und der daraus resultierenden Dauerhaftigkeit der konstruktiven und haltbaren Bauteile bestimmt. Die technische Restnutzungsdauer ist in der Regel länger als die wirtschaftliche Restnutzungsdauer.
- d) Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist jene Zeitspanne, in der bei vernünftigem Wirtschaften und ordnungsgemäßer Unterhaltung der baulichen Anlagen noch ein angemessener Nutzen entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu erwarten ist. Die rechtlich mögliche Nutzung wird generell vorausgesetzt.
- e) Aufgrund des Bau- und Erhaltungszustandes zum Bewertungsstichtag ist trotz Kernsanierung aufgrund der teilweisen Verwendung der ursprünglichen Bausubstanz von einer reduzierten betriebsgewöhnlichen Restnutzungsdauer von 60 Jahren auszugehen. Basierend auf einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (siehe Kranewitter, 7. Auflage, S. 76) ergibt sich ein fiktives Alter des Gebäudes von 10 Jahren.

3.5 Technische und wirtschaftliche Wertminderung bei Anwendung des Sachwertverfahrens:

- a) Die technische und wirtschaftliche Wertminderung ist unter Berücksichtigung des Alters, Bau- und Erhaltungszustandes im Zuge des Lokalaugenscheines vom Sachverständigen zu schätzen.
- b) Bei der Berechnung der technischen Wertminderung (Alterswertminderung) wird die lineare Berechnungsmethode herangezogen.

Das Verhältnis der üblichen Gesamtnutzungsdauer zum fiktiven Alter des Gebäudes ergibt somit die technische Wertminderung:

$$\frac{\text{fiktives Alter des Gebäudes (10 Jahre)}}{\text{übliche Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre)}} \times 100 = \underline{\underline{14,29 \%}}$$

c) Der Begriff wirtschaftliche Wertminderung gem. § 6 LBG beschreibt im weitesten Sinn ein „unmodern“ Werden des Wohnhauses. Dabei wird für das gegenständliche Objekt insbesondere

- der hohe Anteil an Eigenleistungen und das Risiko von versteckten Mängeln 5,00 %

berücksichtigt und mit insgesamt 5,00 % von den Herstellungskosten (Neubaukosten) in Abzug gebracht.

Die in Ansatz gebrachten Prozentsätze liegen im Ermessen des Sachverständigen und folgen den Empfehlungen der Fachliteratur (siehe Kranewitter, 7. Auflage, S. 82/85).

d) Eventuelle werterhöhende Umstände sind bereits in den Herstellungskosten (Neubaukosten) berücksichtigt.

4. SACHWERTVERFAHREN

4.1 Bodenwert (Vergleichswertverfahren):

Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Grundstückspreise, der erhobenen Vergleichswerte (siehe Beilage) sowie der Lage und Bebauungsmöglichkeit eines unbebauten Grundstückes, ist ein Wert von € 179,00/m² in Ansatz zu bringen.

Somit ergibt sich folgende Bewertung:

$$540,00 \text{ m}^2 \times € 179,00/\text{m}^2 = € 96.660,00$$

Bodenwert

€ 96.660,00

4.2 Gebäudewert:

Flächen:

74,57 m² Wohnnutzfläche Erdgeschoß

80,97 m² Wohnnutzfläche Obergeschoß

79,00 m² Nutzfläche Garage/Gang

Herstellungskosten (Neubaukosten)

Basiswert je Quadratmeter Wohnnutzfläche für

Wohngebäude mit normaler Ausstattungsqualität, inkl. USt € 2.800,00

zzgl. 5,00 % für kleinen Baukörper € 140,00

€ 2.940,00

zzgl. Preisentwicklung gem. Baupreisindex 2025 (Hochbau
gesamt) 1. Quartal 2025 bis 1. Quartal 2026: + 2,1 %

€ 62,00

ermittelter Richtwert

€ 3.002,00

Anpassung für Stadt-Land-Gefälle für Oberösterreich:

85,00 %

Herstellungskosten (Neubaukosten) je m² inkl. USt

€ 2.552,00

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025				
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung				
Kosten (inkl. USt.) pro m ² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich				
Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig	
Wien	(-) 3.300 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 5.300 €	(++)
Niederösterreich	(-) 2.900 €	interpolieren 3.600 €	interpolieren 4.300 €	(++)
Burgenland	(-) 2.600 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 €	(++)
Oberösterreich	(-) 2.700 €	interpolieren 3.400 €	interpolieren 3.900 €	(++)
Salzburg	(-) 3.000 €	interpolieren 3.900 €	interpolieren 4.500 €	(++)
Steiermark	(-) 2.700 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 €	(++)
Kärnten	(-) 2.700 €	interpolieren 3.100 €	interpolieren 3.700 €	(++)
Tirol	(-) 3.600 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 4.500 €	(++)
Vorarlberg	(-) 3.800 €	interpolieren 4.100 €	interpolieren 5.000 €	(++)
Österreich (Medianwert)	2.900 €	3.600 €	4.300 €	

Stadt-Land-Gefälle

ausgehend vom mehrgeschoßigen Wohnbau für gehobene Ausstattung, als Verhältnis von städtischen zu ländlichen Bereichen, analog anwendbar für normale und hochwertige Ausstattungsqualität

	Stadt gehoben		Land gebietsbezogen
Wien	3.600 €		0%
Niederöstr.	3.300 €	← anpassen → ∅	-20% (-/+)
Burgenland	3.100 €	← anpassen → ∅	-25% (-/+)
Oberöstr.	3.200 €	← anpassen → ∅	-15% (-/+)
Salzburg	3.600 €	← anpassen → ∅	-10% (-/+)
Steiermark	3.000 €	← anpassen → ∅	-15% (-/+)
Kärnten	2.900 €	← anpassen → ∅	-20% (-/+)
Tirol	3.600 €	← anpassen → ∅	0% (-/+)
Vorarlberg	3.800 €	← anpassen → ∅	+5% (-/+)

Quelle Tabellen: Der Sachverständige, Ausgabe 03/2023, S. 142ff

Für Nebenflächen sowie sonstige untergeordnete Bauteile werden folgende Werte empfohlen:

Nebengeschoße (zB Keller)
Garagen

ca. 40 – 70 % des Haupttrichtwertes
ca. 25 – 50 % des Haupttrichtwertes

Somit ergeben sich folgende Herstellungskosten (Neubaukosten):

74,57 m ² x € 2.552,00/m ²	€ 190.303,00
80,97 m ² x € 2.552,00/m ²	€ 206.635,00
79,00 m ² x € 1.021,00/m ² (50,00 % von € 2.552,00)	€ 80.659,00
	€ 477.597,00

zzgl. Wert der Außenanlage (inkl. Stützmauern)

10,00 % von € 477.597,00 € 47.760,00

Summe Herstellungskosten (Neubaukosten) € 525.357,00

abzgl. 15,00 % ausstehende Fertigstellungsarbeiten € 78.804,00 -

Zwischenwert € 446.553,00

Wertminderung:

technische Wertminderung (linear): 14,29 %

wirtschaftliche Wertminderung: 5,00 %

techn. u. wirtsch. Wertminderung gesamt: 19,29 %

19,29 % von € 446.553,00 € 86.140,00 -

Zwischenwert € 360.413,00

Abschlag aufgrund des angestauten

Reparaturbedarfes 2,00 %

2,00 % von € 360.413,00 € 7.208,00 -

Zwischenwert: € 353.205,00

4.3 Zusammenstellung Sachwertverfahren:

Gebäudewert	€ 353.205,00
Bodenwert	€ <u>96.660,00</u>
SACHWERT	€ <u>449.865,00</u>

5. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES INVENTARS / ZUBEHÖRS

Die geschätzten Marktwerte des Zubehörs berücksichtigen neben dem Alter und dem Erhaltungszustand auch den Umstand, dass für diese in der Regel keine Gewährleistungs- oder Garantieansprüche mehr bestehen.

Zudem müssen die Gegenstände teilweise durch Fachleute ausgebaut und zerlegt werden (insbesondere Küchenmöbel, Schränke).

Zur Feilbietung sind die Gegenstände zudem zu einem geeigneten Lager zu transportieren und bis zum Verkauf einzulagern.

Im konkreten Fall wird als Zubehör die Küche samt Schränken, eingebauten Küchenmaschinen und Küchengeräten mit einem Pauschalwert von 5.500,00 in Ansatz gebracht.

Gesamtwert Zubehör inkl. USt	€ <u>5.500,00</u>
-------------------------------------	--------------------------

Da die Zimmer weitgehend noch nicht fertiggestellt sind, ist nur kaum Inventar vorhanden. Das wenige, im Gebäude befindliche Inventar ist als wertlos einzustufen.

Gesamtwert des Inventars, inkl. USt	€ <u>0,00</u>
--	----------------------

6. ZUSAMMENSTELLUNG

ermittelter Sachwert

€ 449.865,00

Abschlag aufgrund des hohen Sachwertes zur Anpassung an den Verkehrswert (siehe Kranewitter, 7. Auflage, S. 85):

Der ermittelte Sachwert muss nicht der tatsächliche Verkehrswert sein. Je nach Region und Kaufkraft bestehen erhebliche Unterschiede am Immobilienmarkt. Bei diesem Abschlag wird insbesondere berücksichtigt, dass bei teuren Wohnliegenschaften die Zahl der Kaufinteressenten stark abnehmen kann bzw. viele Interessenten dahin tendieren, sich eher ein Haus nach ihren eigenen Vorstellungen neu zu bauen. Laut Fachliteratur (siehe Kranewitter 7. Auflage, S. 85) ist vielfach für Gebäude mit hohem Sachwert (um € 280.000,00 und darüber) ein Abschlag in Höhe von 10 – 20 % auf den ermittelten Sachwert vorzunehmen.

10,00 % von € 449.865,00

€ 44.987,90 -

Verkehrswert (Marktwert) bei Lastenfreiheit

€ 404.878,00

abzgl. offene Beträge aus Abgabenbescheiden mit dinglicher Wirkung gem. § 143 EO:

- | | | |
|-------------------------|---|-----------------|
| - Grundsteuer B | € | 6,20 |
| - Erhaltungsbeiträge | € | 196,06 |
| - Wasseranschlussgebühr | € | 1.240,64 |
| - Kanalanschlussgebühr | € | <u>2.069,33</u> |

€ 3.512,00 -

Wert der Rechte und Lasten:

C-LNr. 5a und 6a (gegenseitiges Belastungs- und Veräußerungsverbot), nicht verkehrswertrelevant	€	0,00
---	---	------

Zwischenwert

€ 0,00

Verkehrswert (Marktwert) bei Aufrechterhaltung der Lasten € 401.366,00

**Verkehrswert (Marktwert) Gst. Nr. 470/3, EZ 116
KG 40307 Geretsberg**

€ 401.366,00

Wert des Inventars / Zubehörs inkl. USt

€ 5.500,00

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung der im Grundbuch eingetragenen Pfandrechte.

Offene Nebengebühren sind in der Beilage „Kontoblatt“ ersichtlich.

Mettmach, 8.8.2026

der allgemein beeidete, gerichtlich
zertifizierte Sachverständige für Immobilien





Ursprünglicher Zustand (Altbau vor Kernsanierung))



Ansicht von Gartenseite (Süden)



Ansicht von Straße mit Teil der Stützmauern (Süden)



Dachterrasse im OG von Süden (Fertigstellungsbedarf)



Garage (Fertigstellungsbedarf)



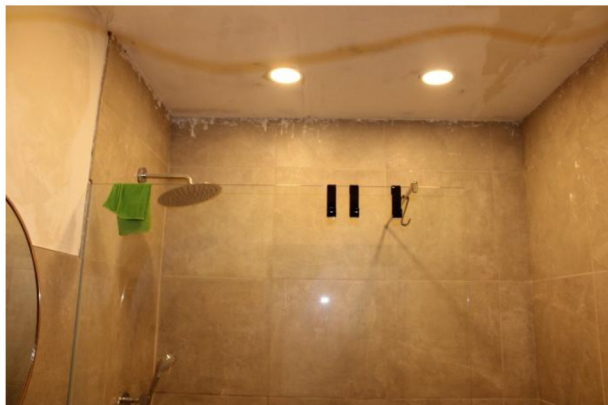
Küche (Sanierungsbedarf nach Rauchentwicklung)



vereinzelte Putzschäden



Obergeschoß (Fertigstellungsbedarf)



Dusche (Fertigstellungsbedarf)



Zufahrt Garage (Fertigstellungsbedarf)



Technikraum (Fertigstellungsbedarf)



Treppe in OG (Fertigstellungsbedarf)



Spuren von Feuchtigkeit im OG (Sanierungsbedarf)



Trockenbau (Sanierungsbedarf)



Dachterrasse (Fertigstellungsbedarf)



Dachdeckung (Fertigstellungsbedarf)

EINREICHPLAN

M 1:100

für den Um- und Zubau beim bestehenden Wohnhaus
sowie die Errichtung einer Garage samt Stütz- bzw.
Einfriedungsmauern für die Familie
Ivan und Stjepina DOMINKOVIC in 5132 Geretsberg,
Gasteig 11, auf Grundparzelle Nummer 470/3,
Katastralgemeinde 40307 Geretsberg.

Bauherr: DOMINKOVIC
Ivan und Stjepina
Bessarabierstraße 33/29
5020 Salzburg
Tel: 0676/969 49 63

Dominkovs Stephanie
Domen

Grundbesitzer: DOMINKOVIC
Ivan und Stjepina
Bessarabierstraße 33/29
5020 Salzburg

Bauführer: RUSSEGGER
Hoch- und Tiefbau GmbH
Au 106
5441 Abtenau

Baubehörde: A-5133 Gernsbarg
Gern-Nr. 40409

Gebühr von € 3,90 ist zu
entrichten.
Bezug: Pros. Nr. 312025 - m
Datum: 29.01.2025
Unterschrift: Wg

Gemeinde: St. Elisabeth
BAUTEN: 11

2.) Chirp Audio (Chirp) Stunt
 3.) Adressen (Adressen)
 4.) Vorgeschichte mit Deutsche
 5.) Geretsberg, am 24.01.2025

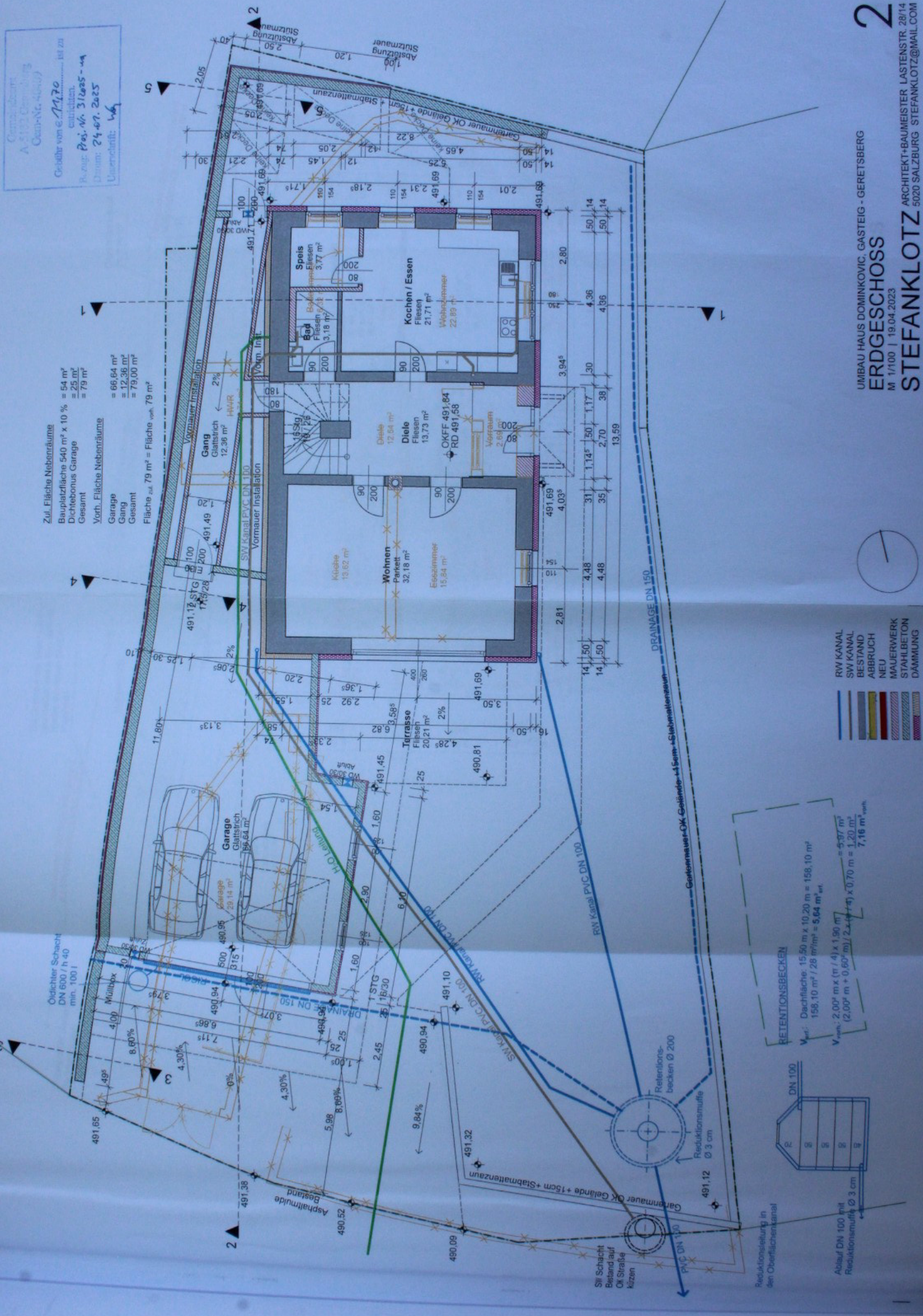
Planverfasser: Stefan Klotz
Architekt + Baumeister
Lastenstr. 28/14
5020 Salzburg
stefanklotz@mail.com

RUSSECKER
Hoch- und Tiefbau GmbH • A-5441 Abtenau
Au 106 • Tel.: +43(0)6243/2028-0 • FAX.: DW 18
www.russecker-bau.at

April 2023

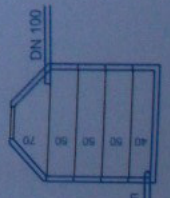
Geretsberg
A-5100 Dornbirn
Gemeins. Nr. 4060/1
Gebäude von e. 1970
entworfen.
Baupl. Nr. 312025-14
Datum: 24.07.2025
Umschrieb: 14

Zul. Fläche Nebenräume
Bauplatzfläche $540 \text{ m}^2 \times 10\% = 54 \text{ m}^2$
Dichtebonus Garage
Gesamt
= 25 m^2
= 79 m^2
Vorh. Fläche Nebenräume
Garage
Gang
Gesamt
= $66,64 \text{ m}^2$
= $12,36 \text{ m}^2$
= $79,00 \text{ m}^2$
Fläche zul. 79 m^2 = Fläche 79 m^2



- RW KANAL
- SW KANAL
- BESTAND
- ABBRUCH
- NEU
- MAUERWERK
- STAHLBETON
- DÄMMUNG

RETENTIONSBECKEN



$V_{\text{ret}} = \text{Dachfläche: } 15,50 \text{ m} \times 10,20 \text{ m} = 158,10 \text{ m}^2$
 $158,10 \text{ m}^2 / 28 \text{ m}^3/\text{m} = 5,64 \text{ m}^3$
 $V_{\text{max}} = 2,00 \text{ m} \times (\pi / 4) \times 1,90 \text{ m}^2$
 $(2,00 \text{ m} + 0,60 \text{ m}) / 2 \times (\pi / 4) \times 0,70 \text{ m} = 1,20 \text{ m}^3$
 $= 5,97 \text{ m}^3$
 $7,16 \text{ m}^3$

Holzbaukonzept GmbH
Johann Schnitzhofer
Pichl 8
5441 Abtenau
0664 5450419
office@holzbaukonzept.at



ENERGIEAUSWEIS

Planung

Um- und Zubau Domikovic

Ivan Dominkovic
Bessarabierstraße 33/29
5020 Salzburg

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Um- und Zubau Domikovic	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)		Baujahr	1950
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Gasteig 11	Katastralgemeinde	Geretsberg
PLZ/Ort	5132 Geretsberg	KG-Nr.	40307
Grundstücksnr.	470/3	Seehöhe	495 m

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



HWB_{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.

WWWB: 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_{GEE}: 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 Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nen}) Anteil auf.

CO₂eq: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

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). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	223,4 m²	Heiztage	256 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	178,7 m²	Heizgradtage	4 078 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V _B)	779,7 m³	Klimaregion	NF	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	515,5 m²	Norm-Außentemperatur	-15,9 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,66 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (l _c)	1,51 m	mittlerer U-Wert	0,24 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m²	LEK _T -Wert	20,12	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Nachweis über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor

	Ergebnisse		Anforderungen
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 39,5 kWh/m²a	entspricht	HWB _{Ref,RK,zul} = 66,3 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 39,5 kWh/m²a		
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 28,7 kWh/m²a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 0,74	entspricht	f _{GEE,RK,zul} = 0,95
Erneuerbarer Anteil	alternatives Energiesystem	entspricht	Punkt 5.2.3 a, b oder c

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 10 523 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 47,1 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 10 523 kWh/a	HWB _{SK} = 47,1 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{hw} = 1 713 kWh/a	WWWB = 7,7 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 3 915 kWh/a	HEB _{SK} = 17,5 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 0,72
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 0,25
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 0,32
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 3 103 kWh/a	HHSB = 13,9 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 7 019 kWh/a	EEB _{SK} = 31,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 11 441 kWh/a	PEB _{SK} = 51,2 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn.em.,SK} = 7 159 kWh/a	PEB _{n.em.,SK} = 32,0 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem.,SK} = 4 281 kWh/a	PEB _{em.,SK} = 19,2 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 1 593 kg/a	CO _{2eq,SK} = 7,1 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 0,72
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = - kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = - kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl
Ausstellungsdatum 10.02.2023
Gültigkeitsdatum 09.02.2033
Geschäftszahl

ErstellerIn

Unterschrift

Holzbaukonzept GmbH
Pichl 9, 5441 Abtenau



Ing. Johann Schnitzhofer
ENTWURF · PLANUNG · TECHNIK

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 Geographie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Johann Schnitzhofer Holzbaukonzept GmbH
Pichl 9, 5441 Abtenau
office@holzbaukonzept.at | www.holzbaukonzept.at

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

HWB Ref,SK 47 **f** GEE,SK 0,72

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	223 m ²	charakteristische Länge l _c	1,51 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	780 m ³	Kompaktheit A _B / V _B	0,66 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A _B	515 m ²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:

Bauphysikalische Daten:

Haustechnik Daten:

plm gmm skg

Haustechniksystem

Raumheizung: Wärmepumpe monovalent (Außenluft/Wasser)

Warmwasser Wärmepumpe monovalent (Außenluft/Wasser)

Lüftung: Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - www.geq.at

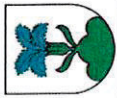
Bauteile nach vereinfachtem Verfahren OIB-RL 6 / Fenster nach vereinfachtem Verfahren OIB-RL 6 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1

Verwendete Normen und Richtlinien:

ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

Anmerkung

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

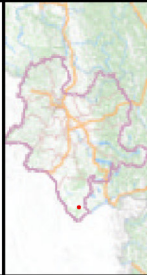


Forderungen

Summen nach Abgabe

Abg.Nr.	Bezeichnung	Rechnung	Netto	USt	Zahlung	Netto	USt	Saldo	Netto	USt
1	Wasserbezugsgebühr	165,39	150,36	15,03		0,00	0,00	165,39	150,36	15,03
2	Zählermiete	12,60	11,45	1,15	0,00	0,00	0,00	12,60	11,45	1,15
4	Kanalbenützungsgebühr	406,86	369,87	36,99	0,00	0,00	0,00	406,86	369,87	36,99
6	Grundsteuer B	6,20	6,20	0,00	0,00	0,00	0,00	6,20	6,20	0,00
7	Abfallgebühr (Variabel)	220,14	200,12	20,02	0,00	0,00	0,00	220,14	200,12	20,02
49	Mahnggebühr	12,00	12,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12,00	12,00	0,00
50	Säumniszuschlag	20,11	20,11	0,00	0,00	0,00	0,00	20,11	20,11	0,00
104	Wasserbereitstell.Geb.	196,06	178,24	17,82	0,00	0,00	0,00	196,06	178,24	17,82
171	Abfallgebühr (Grundgeb.)	194,26	176,58	17,68	0,00	0,00	0,00	194,26	176,58	17,68
213	Wasseranschlussgebühr	1.240,64	1.127,85	112,79	0,00	0,00	0,00	1.240,64	1.127,85	112,79
214	Kanalanschlussgebühr	2.069,33	1.881,21	188,12	0,00	0,00	0,00	2.069,33	1.881,21	188,12
Summe		4.543,59	4.133,99	409,60	0,00	0,00	0,00	4.543,59	4.133,99	409,60

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben / Forderungen: 1 / 1 / 13 / 31



Erstellt für Maßstab M 1:5 000
links unten: -30441 327505
rechts oben: -29102 328418

Quellen © DORIS, BEV
Verwendung

k.A.
Ersteller
guest (guest)
Erstellungsdatum: 28.05.2026

Digitales Oberösterreichisches
Raum-Informations-System [DORIS]
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
+43 732-7720-12541
doris.geol.post@ooe.gv.at
<https://doris.ooe.gv.at>





DORIS Landkarte

Maßstab 1:2000

Mittelpunkt: -29755; 327978

links unten: -30032; 327795

rechts oben: -29479; 328161

Quellen © DORIS, BEV

Projektion MGI / Austria GK Central

Verwendung:

Bearbeiter:

Karte erstellt am: 28.05.2026

Digitales Oberösterreichsches

Raum-Informationssystem [DORIS]

A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1

Tel. +43 732-7720-12541

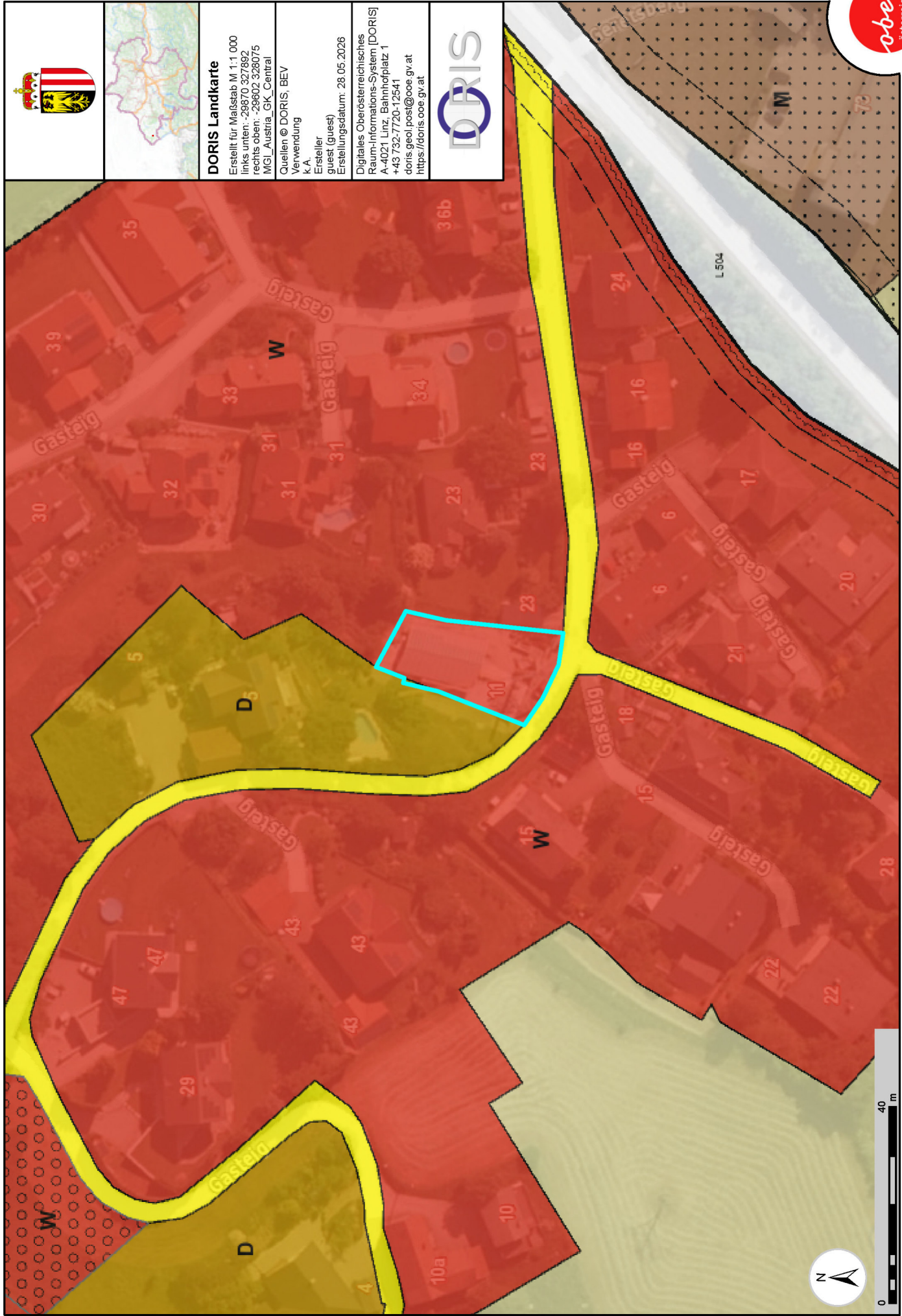
doris.geol.post@ooe.gv.at

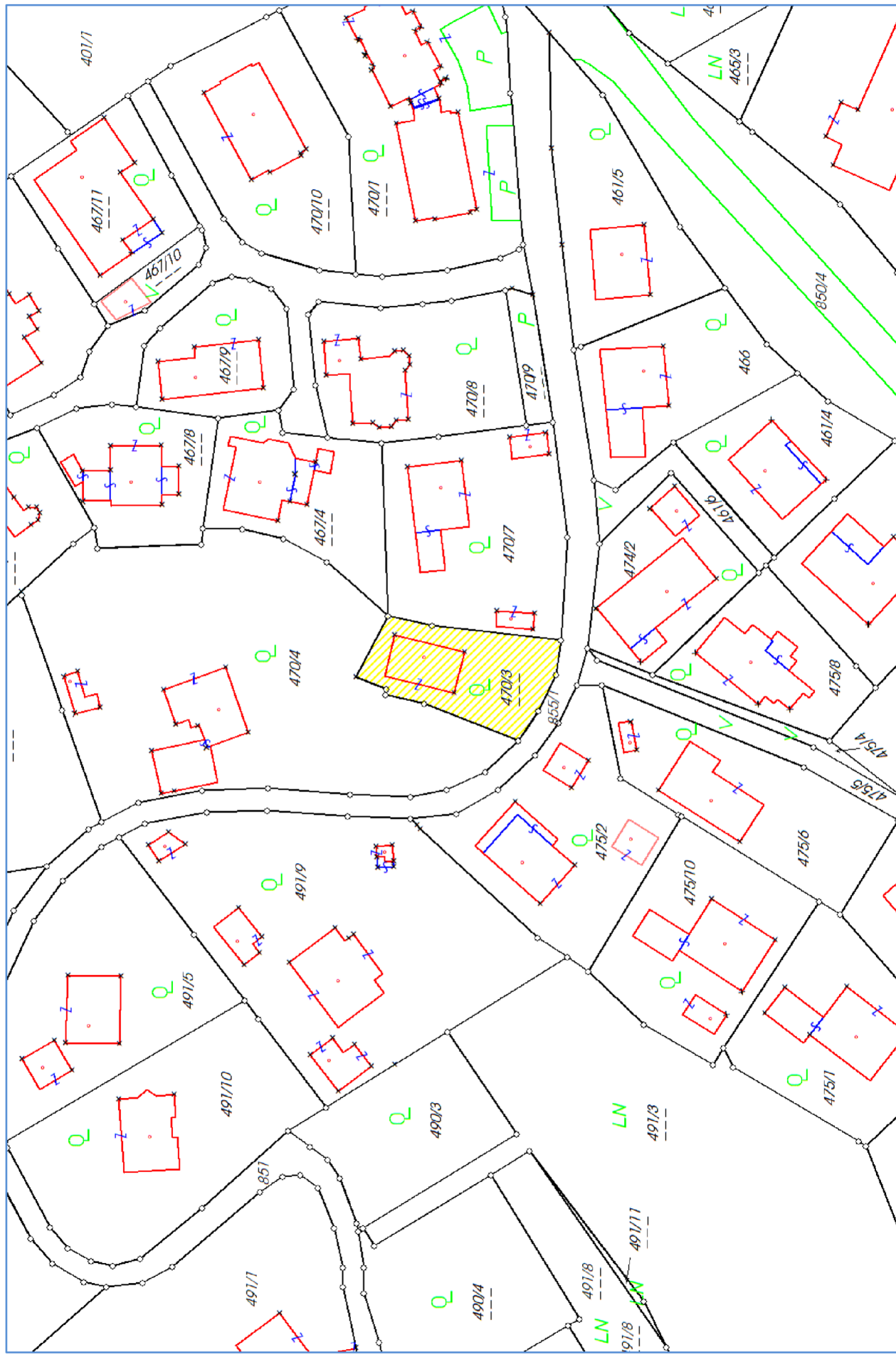
<https://doris.ooe.gv.at>



Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.
Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.







Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 40307 Geretsberg
BEZIRKSGERICHT Mattighofen

EINLAGEZAHL 116

Letzte TZ 1114/2026
Plombe 1122/2026

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
470/3	G	GST-Fläche	*	540
		Bauf.(10)		105
		Gärten(10)		435 Gasteig 11

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 2108/1993 Einbeziehung Gst .60 .61 in 470/3
- 3 a 3391/2024 Bauplatz (auf) Gst 470/3 (Bescheid 2024-09-25)

***** B *****

6 ANTEIL: 1/2

Ivan Dominkovic

GEB: 1988-09-27 ADR: Bessarabierstraße 33/29, Salzburg 5020

- a 1623/2022 IM RANG 830/2022 Kaufvertrag 2022-02-23 Eigentumsrecht
- b 1623/2022 Belastungs- und Veräußerungsverbot

7 ANTEIL: 1/2

Stjepina Dominkovic

GEB: 1992-12-15 ADR: Gasteig 11, Geretsberg 5132

- a 1623/2022 IM RANG 830/2022 Kaufvertrag 2022-02-23 Eigentumsrecht
- b 1623/2022 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- c gelöscht

***** C *****

4 a 1623/2022 Pfandurkunde 2022-03-04

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 250.000,--
für Raiffeisenbank Flachgau Nord eGen (FN 68161m)

b gelöscht

5 auf Anteil B-LNR 6

- a 1623/2022
- BELASTUNGS- UND VERÄÜSSERUNGSVERBOT für
- Stjepina Dominkovic geb 1992-12-15

c 2385/2023 VORRANG von LNR 8 vor 5

6 auf Anteil B-LNR 7

- a 1623/2022
- BELASTUNGS- UND VERÄÜSSERUNGSVERBOT für
- Ivan Dominkovic geb 1988-09-27

c 2385/2023 VORRANG von LNR 8 vor 6

8 a 2385/2023 Pfandurkunde 2023-07-25

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 210.000,--
für Raiffeisenbank Flachgau Nord eGen (FN 68161m)

- b 2385/2023 VORRANG von LNR 8 vor 5 6
- 9 a 1008/2026 1114/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
zur Hereinbringung von vollstr. EUR 387.910,34
samt 4 % Zinsen p.a.
3,8 % Verzugszinsen p.a. aus EUR 236.760,84 seit 23.10.2025
bei vierteljährlicher Kapitalisierung
3,375 % Zinsen p.a. und 3,8 % Verzugszinsen p.a. aus EUR
151.149,50 seit 23.10.2025 bei vierteljährlicher
Kapitalisierung
Kosten EUR 3.133,27
Kosten EUR 17.586,64 samt 4 % Z seit 19.12.2025
für Raiffeisenbank Flachgau Nord eGen (FN 68161m)
7 E 4/26 i
- c gelöscht

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