



GUTACHTEN

Ing. Mag.

Martin Reiter

Sachverständiger für Immobilien und Gebrauchtwagen
Immobilientreuhänder · Landwirt
Lektor an der Universität für Bodenkultur



Allgemein beedeter 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

GZ 10 E 46/25i - Bezirksgericht Traun



Bewertungsgutachten

Ermittlung des **Verkehrswertes**

EZ 1132, Grundbuch 45521 Pucking I,
4055 Pucking, Paulusweg 8



10 E 46/25i:

Betreibende Partei

Raiffeisenbank Gramastetten Rodltal eGen
Marktstraße 41
4201 Gramastetten

vertreten durch

Raiffeisenbank Gramastetten Rodltal eGen
Bearbeiterin: Raiffeisenlandesbank
Europaplatz 1a
4020 Linz

Verpflichtete Partei

Team Green Solution GmbH
Hofgasse 11
4063 Hörsching



Inhaltsverzeichnis

Allgemeines	4
Auftraggeber	4
Gegenstand der Schätzung	4
Zweck	4
Wertermittlungsstichtag	4
Grundlagen der Schätzung	5
Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung	6
Befund	8
Allgemeines	8
Lage	8
Grundbuchsstand	9
Bestandsverhältnisse	10
Grundstücksbeschreibung	10
Baulichkeiten	15
Außenanlagen, Sonstige Baulichkeiten	20
Bewertung	21
Grundlagen	21
Berechnung	21
Vergleichswertberechnung Grundstücke	22
Bodenwert	23
Bauwert	24
Außenanlagen, Sonstige Baulichkeiten	25
Sachwert	25
Verkehrswert Liegenschaft	25
Zusammenfassung	26
Anhang	27
Einreichplan	27
Energieausweis	31



Allgemeines

Auftraggeber

Bezirksgericht Traun mit Beschluss vom 14. Oktober 2025

Gegenstand der Schätzung

EZ 1132, Grundbuch 45521 Pucking I,
4055 Pucking, Paulusweg 8

Zweck

Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag

8. Jänner 2026 (Tag der Befundaufnahme)



Grundlagen der Schätzung

- Besichtigung der Liegenschaft am 8. Jänner 2026

Anwesend:

- Tibor Bodnar
 - Elisabeth Klaming (betreibende Partei)
 - Vincent Reiter (Mitarbeiter SV)
 - Ing. Mag. Martin Reiter als Sachverständiger
-
- Grundbuchsauszug vom 11. November 2025
 - Katasterplan
 - Flächenwidmungsplan
 - Bebauungsplan Nr. 55 der Marktgemeinde Pucking vom 1. März 2018
 - Einreichplan „Neubau eines Wohnhauses mit Garagen“ vom 25. Juli 2018
 - Baubewilligung „Neubau eines Wohnhauses mit Garagen - Paulusweg 8“ der Marktgemeinde Pucking vom 26. September 2019 (Zl. B-2018-1126-00128)
 - Energieausweis vom 26. Juli 2018
 - Auskünfte der Marktgemeinde Pucking
 - 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 2025, Wirtschaftskammer Österreich Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
 - Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, Ross-Brachmann, 30. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, 2012
 - Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, Seiser, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, 2020
 - Liegenschaftsbewertung in der Praxis, WEKA, 2020



Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung

1. Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethodiken des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
2. Die Objekte wurden in den zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen.
3. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen - eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltendgemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.
4. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
5. Der derzeitige Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde auftragsgemäß nur durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.
6. Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf Systemsicherheit gemäß ÖNORM B4015 Erdbebenkräfte kann vom gefertigten Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind.
7. Die Funktionsfähigkeit der elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstiger Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt.
8. Außerbüchliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbüchlichen Rechte und Lasten vorliegen.
9. Der fertige Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder um ein Baurecht noch um ein Superädifikat handelt.
10. Haftungen des Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden.
11. Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.



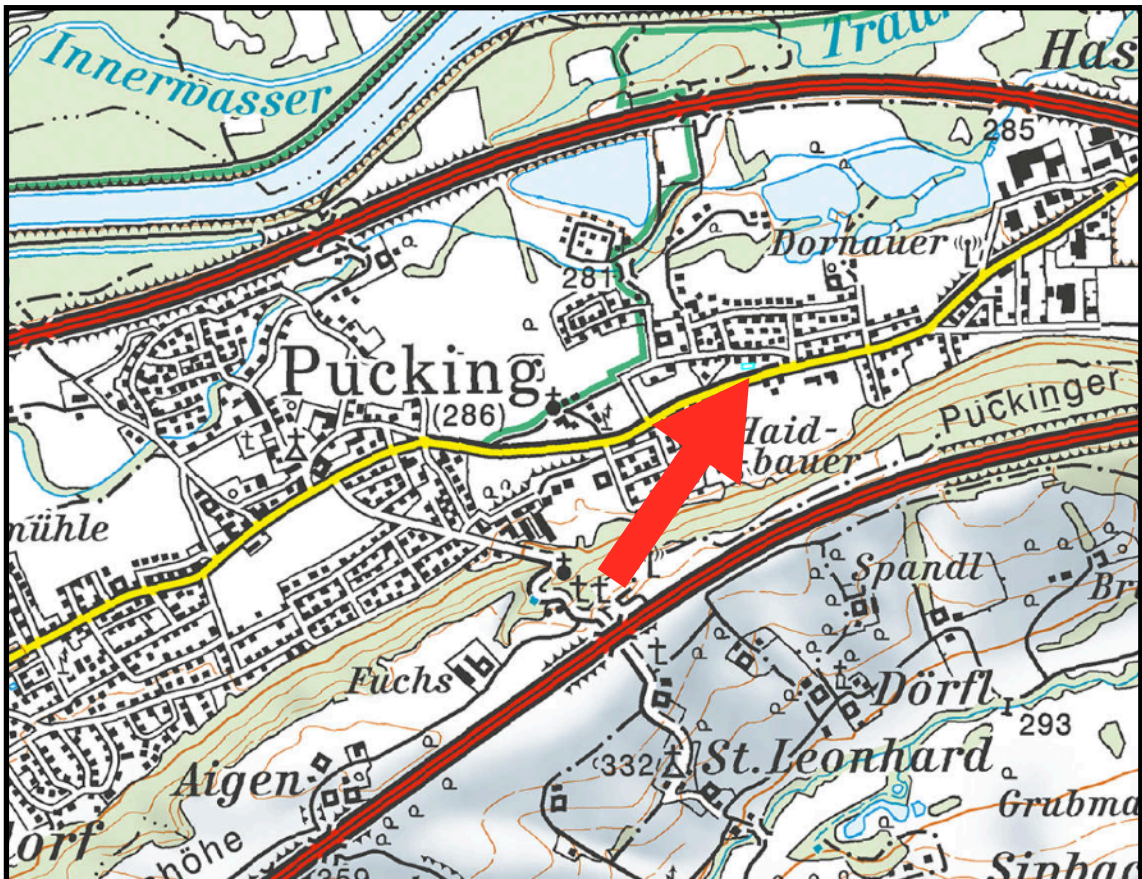
12. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung und Ergänzung des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen oder Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
13. Die üblichen Untersuchungen haben keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlichen oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontaminierung führen würde, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern. Dies gilt auch für die eingesetzten Baustoffe und -materialien der Baulichkeit. Es wird davon ausgegangen, dass keine gesundheitsgefährdenden Stoffe eingesetzt wurden bzw keine Materialien vorhanden sind, die im Zuge der Entsorgung die Eluatklasse D der ÖN S2100 überschreiten, sondern auf Grundlage der Deponieverordnung 2008 eine Entsorgung auf einer Baurestmassendeponie zulassen.
14. Wertminderungen durch Kontaminationen oder Altlasten oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S 2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt. Bei der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen" vorliegen. Konkrete Aussagen über das Vorliegen einer Kontamination und der damit verbundenen Sanierungskosten können erst auf Basis eines entsprechenden Sachverständigengutachtens getroffen werden.
15. Bei Grundstücken, welche nicht im Grenzkataster verzeichnet sind, könnten sich bei einer Neuvermessungen Abweichungen vom Grundbuchstand ergeben.
16. Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat. Er erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

Befund

Allgemeines

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um eine noch nicht fertiggestellte Doppelhaushälfte.

Lage



Quelle: doris.at


Östlich in der Marktgemeinde Pucking gelegen.

Entfernung (jeweils ins Zentrum):

Pucking	ca. 1 km
Traun	ca. 6 km
Linz	ca. 20 km



Grundbuchsstand

	REPUBLIC ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
Auszug aus dem Hauptbuch		
KATASTRALGEMEINDE 45521 Pucking I		EINLAGEZAHL 1132
BEZIRKSGERICHT Traun		

Letzte TZ 4237/2025		
***** A1 *****		
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
413/17	G Gärten(10)	* 402 Paulusweg 8
Legende:		
G: Grundstück im Grenzkataster		
*: Fläche rechnerisch ermittelt		
Gärten(10): Gärten (Gärten)		
***** A2 *****		
1 a 1175/2022 Eröffnung der Einlage für Gst 413/17 aus EZ 1102		
2 a 5545/2019 453/2022 1173/2022 1174/2022 Bauplatz (auf) Gst 413/17		
Bescheid 2019-01-11, AZ: B-2018-1126-00139		
b 1175/2022 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1102		
***** B *****		
1 ANTEIL: 1/1		
Team Green Solution GmbH (FN 570125w)		
ADR: Hofgasse 11, Hörsching 4063		
a 1175/2022 Kaufvertrag 2021-12-21 Eigentumsrecht		
e gelöscht		
***** C *****		
1 a 1137/2024 Pfandurkunde 2022-01-26		
PFANDRECHT		Höchstbetrag EUR 520.000,--
für Raiffeisenbank Gramastetten Rodltal eGen (FN 75958d)		
b 4237/2025 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 3		
3 a 4237/2025 IM RANG 1137/2024 Einleitung des		
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von		
vollstr EUR 435.336,15 samt Zinsen/Kosten lt.		
Exekutionsbewilligung 2025-10-14 für		
Raiffeisenbank Gramastetten Rodltal eGen (FN 75958d)		
(10 E 46/25i)		
***** HINWEIS *****		
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.		

Grundbuch		11.11.2025 14:39:28

Die Bewertung erfolgt bestands- und geldlastenfrei.

Bestandsverhältnisse

Die Liegenschaft steht leer.

Grundstücksbeschreibung

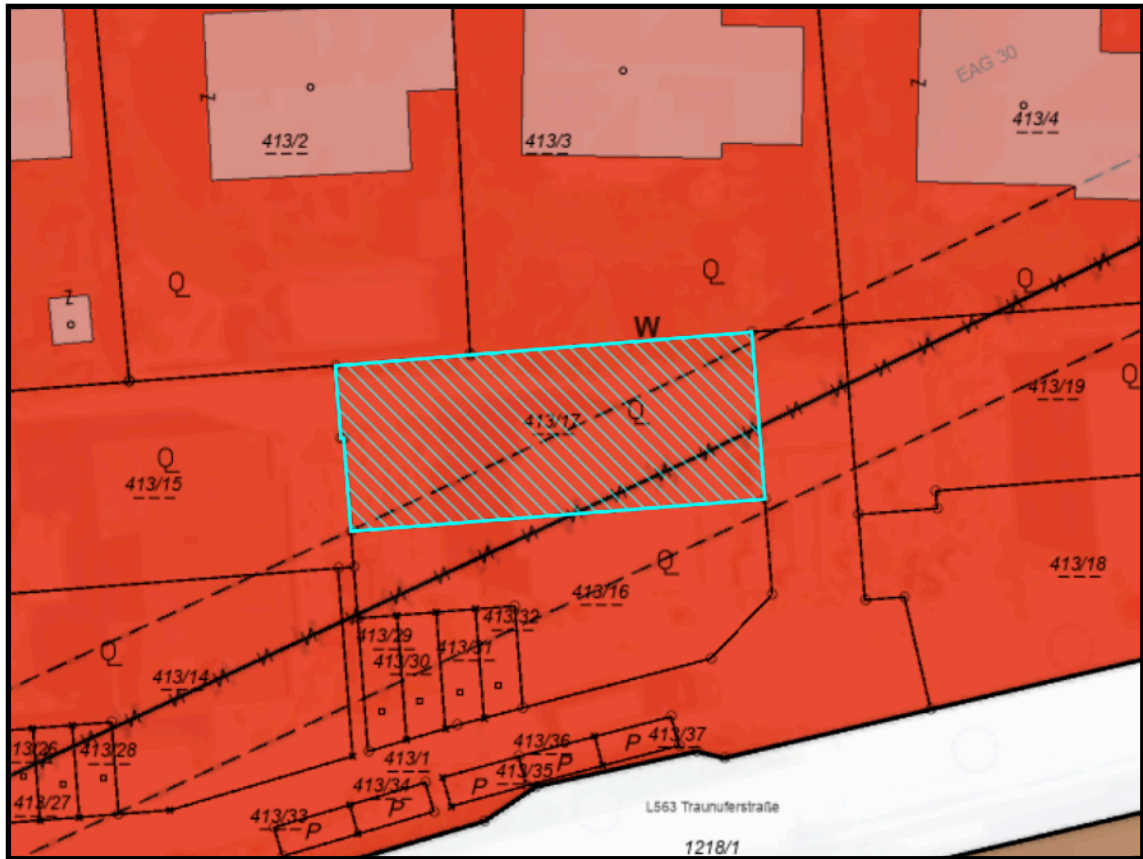
Maße und Form, Topographie



Quelle: doris.at

annähernd rechteckige Grundstücksausformung, annähernd eben

Flächenwidmung



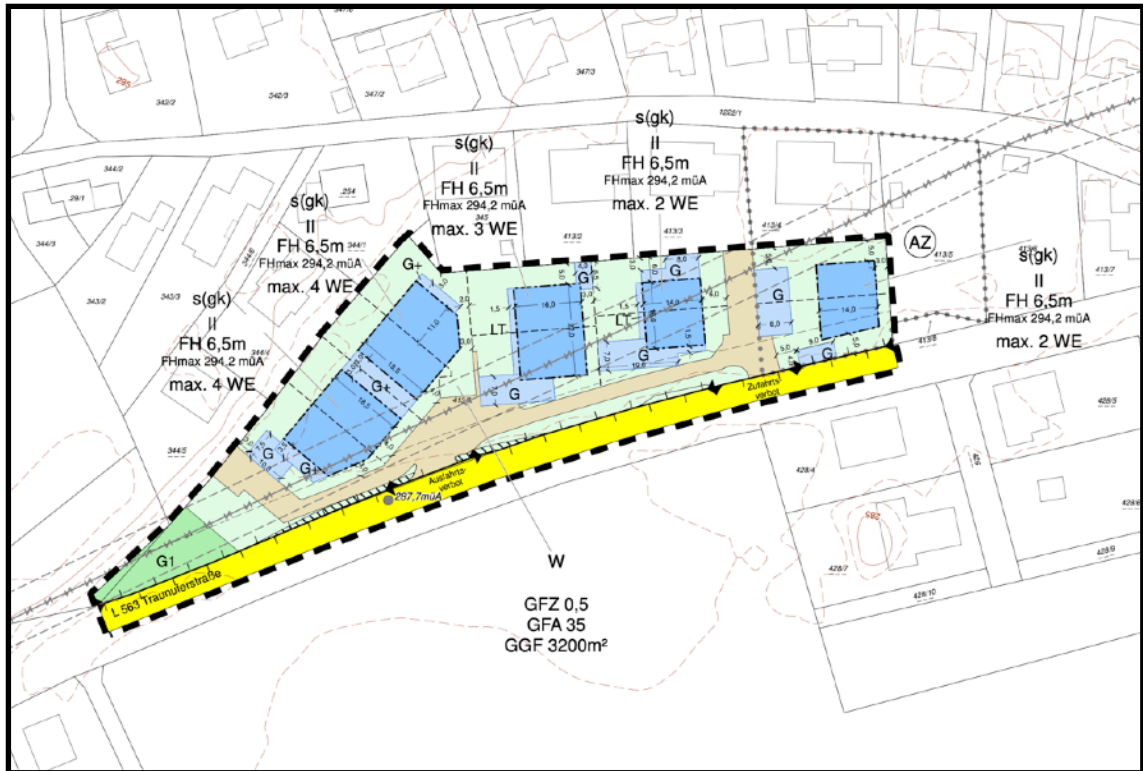
Quelle: doris.at

Bauland - Wohngebiet
Sicherheitszone Luftfahrt (Flugplatz)
Versorgung Flächen - Schutzstreifen für Stromleitungen
Versorgung Linien - Hochspannungsfreileitung oder Bahnstromleitung (EAG 30)

Hinweis:

Die im Flächenwidmungsplan ersichtliche Hochspannungsleitung ist in der Natur nicht vorhanden. Im Grundbuch ist auch keine entsprechende Dienstbarkeit als Last eingetragen.

Bebauungsplan



Quelle: Marktgemeinde Pucking

Verkehrsverhältnisse

Verkehrsmäßig durch die öffentliche Straße voll aufgeschlossen.

Die Zufahrt ist derzeit eine provisorische Baustellenzufahrt.

Ver- und Entsorgung

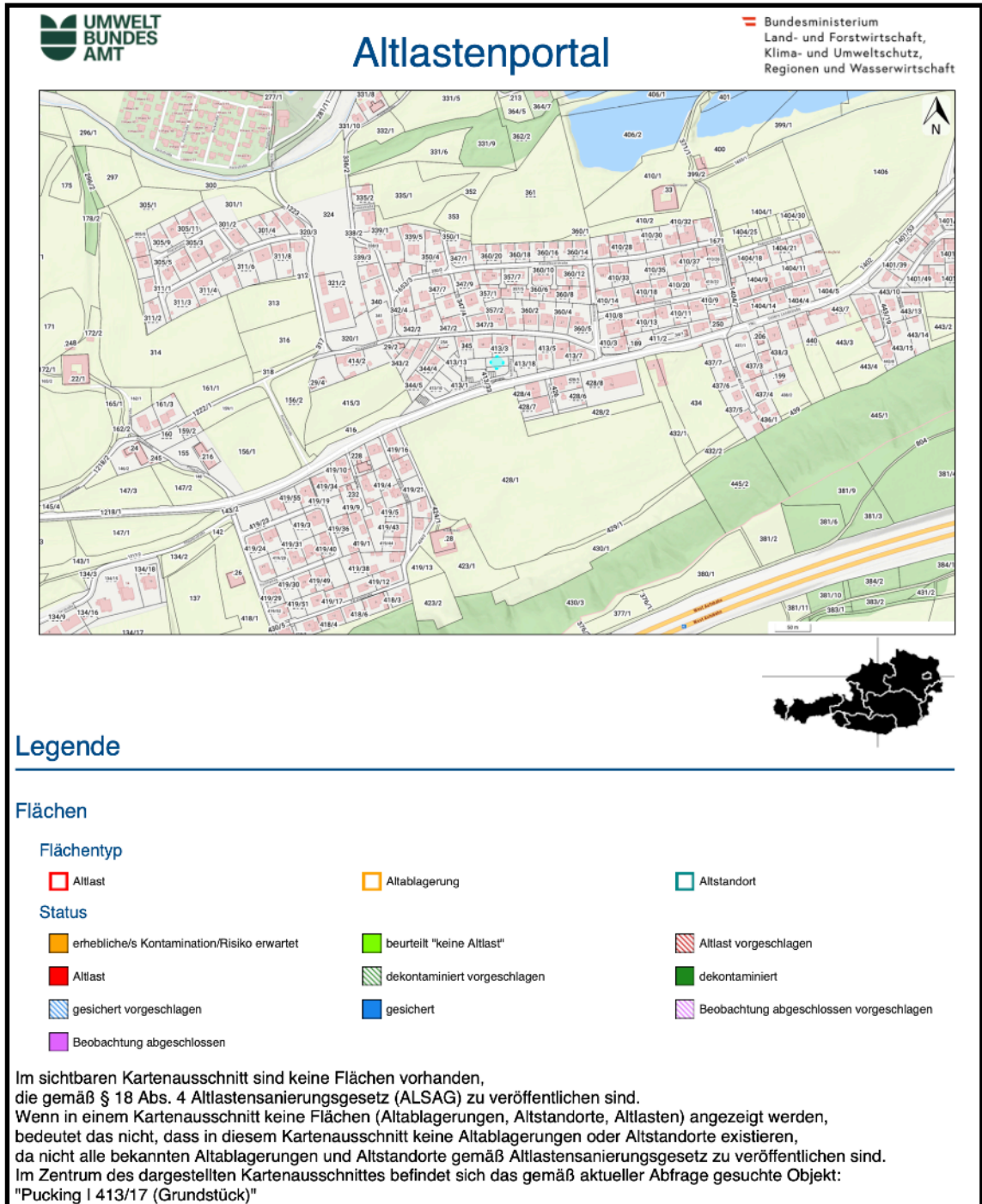
Die Wasserver- und -entsorgung erfolgt über gemeindeeigene Anlagen.

Strom ist vorhanden.

Altlasten

Mit Abfrage vom 13. Jänner 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.





Einheitswert, Grundsteuermessbetrag

Auskunft des Finanzamtes Österreich vom 30. Dezember 2025:

der Einheitswert beträgt € 24.100,- und der Grundsteuermessbetrag beträgt € 0,85.

Da es sich bei dem Gebäude um einen Rohbau handelt und noch keine Fertigstellungsanzeige vorliegt, wird der Grundsteuermessbetrag vom Einheitswert des unbebauten Grundstückstücks in Höhe von € 1.700,- berechnet.

Abgabenrückstände

Auskunft der Marktgemeinde Pucking vom 13. Jänner 2026:

Offene Posten								
per 13.01.2026								
Beleg- datum	Interne Belegnr.	Externe Belegnr.	Fälligkeit	Bezeichnung	Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto	
23.08.2025	9551212173	990502401962	15.09.2025	Kanal Grundgebühr	18,51	1,85	20,36	
23.08.2025	9551212174	990502401962	15.09.2025	Wasser Grundgebühr	11,20	1,12	12,32	
10.10.2025	1004384405	94000821038	31.10.2025	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00	
22.11.2025	9461200200	990602325172	15.12.2025	Wasser Grundgebühr	11,20	1,12	12,32	
22.11.2025	9461200201	990602325172	15.12.2025	Kanal Grundgebühr	18,51	1,85	20,36	
10.01.2026	1008590777	94000834789	31.01.2026	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00	
Summen		Rückstand			65,42	5,94	71,36	
Davon fällig per:								
Fälligkeit			Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto			
15.09.2025			29,71	2,97	32,68			
31.10.2025			3,00	0,00	3,00			
15.12.2025			29,71	2,97	32,68			
31.01.2026			3,00	0,00	3,00			
Summen			65,42	5,94	71,36			
Der Bürgermeister der Marktgemeinde Pucking								



Baulichkeiten



Außenansicht



Garten mit Pool



Wohnzimmer



	<p>Zimmer</p>
	<p>WC</p>
	<p>Bad</p>



Keller



Beschreibung Baulichkeiten

Baujahr:	derzeit in Bau
Geschosse:	Keller-, Erd- und Obergeschoss
Baufortschritt:	ca. 70 %
Bauausführung:	massiv, einfachste Bauausführung
Außenwände:	25 cm (lt. Einreichplan)
Fassade:	Rohbau
Dach:	Flachdach (nicht fertig gestellt)
Dachrinnen:	eloxiert
Innenwände:	massiv, teilweise Leichtbauweise
Fenster:	Kunststoff, Aluminium, tlw. Sonnenschutz
Türen:	nicht vorhanden
Fußböden:	Laminat, Fliesen, tlw. noch nicht fertiggestellt
Heizung, Warmwasser:	Wärmepumpe (Außenteil fehlt) Fußbodenheizung (auch im Keller)
WC-Badausstattung:	verflies
Abwasserbeseitigung:	Kanal
Bau- und Erhaltungszustand:	Rohbau
Energieausweis:	siehe Anhang
Nutzung:	Leerstand
Garage:	geplant, aber noch nicht ausgeführt
Sonstiges:	Es ist eine Wohnraumlüftung eingebaut. Der Technikraum im Kellergeschoss ist größer gebaut, als im Einreichplan dargestellt.



Zumindest notwendige Fertigstellungsarbeiten:

- Dach
- Spenglerarbeiten
- Türen
- Fußböden
- Sockelleisten
- Elektrik
- Wärmepumpe (Außenteil)
- Sanitäranlagen
- Außenfassade
- Außenanlagen
- Parkplatz/Garage
- Pool
- ...

Raumaufteilung (lt. Einreichplan)

Der Naturstand stimmt teilweise mit dem Einreichplan nicht überein.

Kellergeschoss

Keller	52,14 m ²
Technik	3,39 m ²
	55,53 m²

Erdgeschoss

Wohnen/Essen	45,52 m ²
VR	5,18 m ²
WC	3,31 m ²
	54,01 m²

Obergeschoss

Kind	13,83 m ²
Kind	15,54 m ²
Schlafen	13,81 m ²
Bad/WC	9,80 m ²
VR	6,49 m ²
	59,47 m²



Außenanlagen, Sonstige Baulichkeiten

Es sind nur ansatzweise Außenanlagen vorhanden. Dies vor allem in Abgrenzung zur Straße und zum Nachbarn.

Es ist ein Pool im Rohbauzustand vorhanden. Dieser ist ca. 5 m x 3 m groß.

An der Grundgrenze zur zweiten Doppelhaushälfte befindet sich eine etwa 1,5m hohe Stützmauer.

Bau- und Benützungsbewilligungen

Laut vorliegenden Einreichunterlagen ist eine Garage baubewilligt. Diese wurde bisher nicht ausgeführt.

Es liegen keine Fertigstellungsanzeigen oder Benützungsbewilligungen vor.

Sonstiges:

Der vorliegende Energieausweis stimmt aufgrund der Bauausführung nicht mit dem Naturstand überein (Heizquelle, ...).

Bewertung

Grundlagen

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der Liegenschaft ermittelt.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) und in Anlehnung der ÖNORM B 1802.

Die Bewertung erfolgt nach dem Sachwertverfahren, das für eigengenutzte Wohnhäuser wie das gegenständliche das geeignete und übliche Verfahren ist.

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 Bauwertes 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

Der Neubauwert wird unter Berücksichtigung der Bauweise, Ausführung und Ausstattung nach der Nutzfläche ermittelt.

Wie bei eigengenutzten Liegenschaften üblich, erfolgt der Ansatz der Neuhherstellungskosten rein kalkulatorisch inklusive Mehrwertsteuer.

Vergleichswertberechnung Grundstücke

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

Katastralgemeinde	Grundstücke	Jahr TZ	m ²	Kaufpreis	Kaufpreis/m ²
45521 Pucking I	11/9, 837/3	2025 3741/25	512	€ 166.400,00	€ 325,00
45521 Pucking I	11/7	2025 2906/25	560	€ 180.700,00	€ 322,68
45522 Pucking II	985/10	2025 682/25	772	€ 234.000,00	€ 303,11
45522 Pucking II	840/4	2025 1894/25	525	€ 147.000,00	€ 280,00
45521 Pucking I	106/20	2024 236/25	511,5	€ 150.000,00	€ 293,26
45521 Pucking I	61/3, 61/2	2023 2433/24	841	€ 283.530,00	€ 337,13
45522 Pucking II	994/49	2023 2405/23	613	€ 183.900,00	€ 300,00
Durchschnitt					€ 308,74

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 Preise und der notwendigen Anpassungen, insbesondere der zeitlichen Anpassung an das bewertungsgegenständliche Grundstück (Zeit, **Lage**, Größe, Teilbarkeit, Ausformung, ...), wird der **Basis - m² - Preis mit € 280,-** festgesetzt.

Insbesondere wurde in diesem Wert die Lage in der Nähe der Hauptdurchzugsstraße des Ortes Pucking berücksichtigt.

	m²	€/m²	€ gesamt
Gesamtfläche	402	€ 280,00	€ 112.560,00
Bodenwert	402		€ 112.560,00

Bauwert

Die Herstellungskosten werden unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Sachverständigenverbandes für Oberösterreich und Salzburg aus dem Jahr 2025 mit entsprechenden Anpassungen ermittelt.

Alter: in Bau
Gesamtnutzungsdauer : 70 Jahre

Altersentwertung, Zustand
Bauschäden, verlorener Bauaufwand, ...: 5 %

In den Fertigstellungskosten ist rein kalkulatorisch auch das Risiko der Fertigstellung berücksichtigt.

Als Grundlage für die Bewertung wird der baurechtlich bewilligte Stand angenommen.

Bauwert	m²	€/m²	gesamt
Kellergeschoss	55,53	€ 1.950,00	€ 108.283,50
Erdgeschoss	54,01	€ 3.000,00	€ 162.030,00
Obergeschoss	59,47	€ 3.000,00	€ 178.410,00
Herstellungswert	169,01		€ 448.723,50
- fehlende Arbeiten	-30,00 %		-€ 134.617,05
Zwischenwert			€ 314.106,45
- Wertminderung wegen Alters, Zustand, Baumängel, Bauschäden, verlorener Bauaufwand, ...	-5,00 %		-€ 15.705,32
Bauwert			€ 298.401,13

Allfällige Terrassen und Balkone sind anteilig in den Herstellungskosten enthalten.

Außenanlagen, Sonstige Baulichkeiten

Die Außenanlagen inklusive Rohbau Pool werden pauschal mit einem **Zeitwert von € 8.000,—** bewertet.

Hingewiesen wird darauf, dass der Pool mit 5 m x 3 m sehr klein ist.

Sachwert

Sachwert	€
Grund und Boden	€ 112.560,00
Bauwert	€ 298.401,13
Außenanlagen (Zeitwert)	€ 8.000,00
gesamt	€ 418.961,13

Verkehrswert Liegenschaft

Es ist ein Marktanpassungsabschlag von 15 % anzusetzen.

Begründung:

- Nachfrage („Baustelle“)
- Bebauungsabschlag
- Problematik Gewährleistung

Verkehrswert		€
Sachwert		€ 418.961,13
- Marktanpassung	-15,00 %	-€ 62.844,17
Verkehrswert		€ 356.116,96
Verkehrswert gerundet		€ 356.000,00



Zusammenfassung

Verkehrswert:	
EZ 1132, Grundbuch 45521 Pucking I, 4055 Pucking, Paulusweg 8	€ 356.000,00

Die Bewertung erfolgt bestands- und geldlastenfrei.

Auf die **Abgabenrückstände beim Wasserverband Großraum Ansfelden von € 71,36** (inklusive Ust., Stand vom 13. Jänner 2026) wird hingewiesen.

Luftenberg, am 15. Jänner 2026

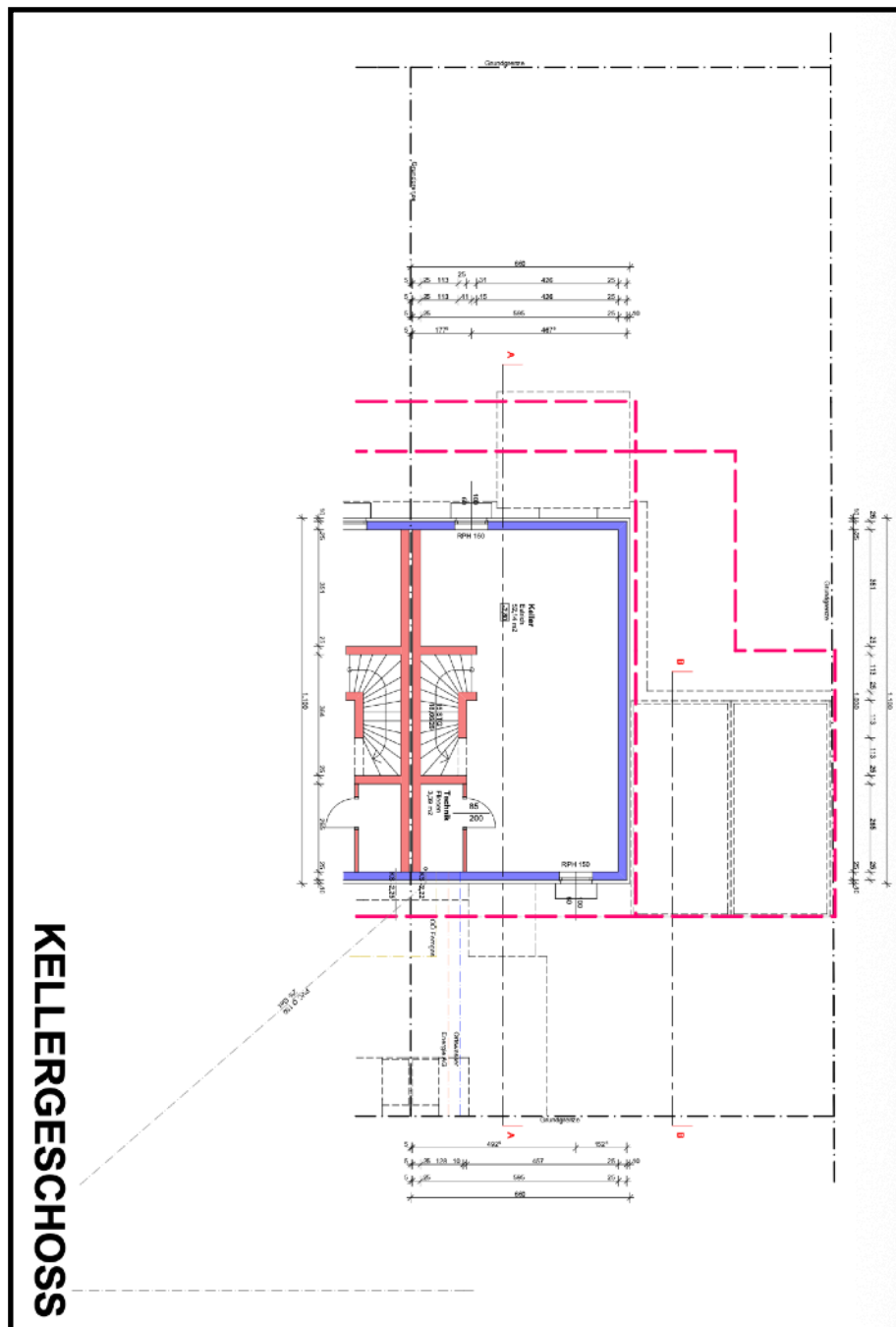


Anhang

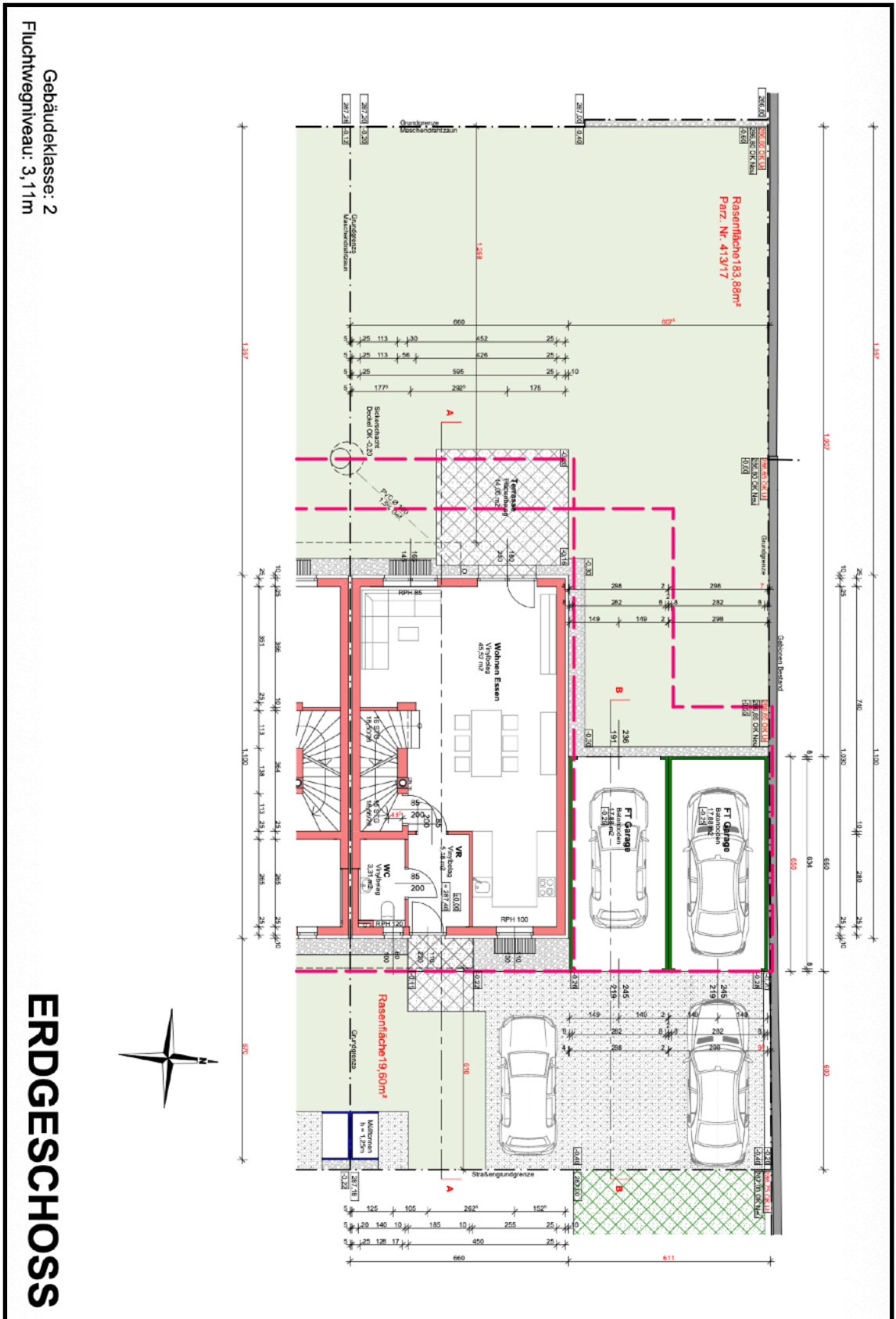
Einreichplan

(stimmt teilweise mit dem Naturstand nicht überein, nicht maßstabsgetreu)

Kellergeschoss



Erdgeschoss





Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK **OIB-Richtlinie 6**
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG	Planprojekt Neubau Wohnhaus Paulusweg 8		
Gebäude(-teil)	Baujahr	2018	
Nutzungsprofil	Doppelhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Paulusweg 8	Katastralgemeinde	Pucking I
PLZ/Ort	4055 Pucking	KG-Nr.	45521
Grundstücksnr.	413/17	Seehöhe	287 m

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

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO ₂ _{SK}	f _{GEE}
A++				
A+				
A				A
B	B	B	B	
C				
D				
E				
F				
G				

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.

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 dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

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

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

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

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at	ProjektNr. 269	26.07.2018	Bearbeiter Baumeister Franz Schopper M
v2018,081604 REPEA15 o1517 - Oberösterreich			Seite 1



Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	152 m ²	charakteristische Länge	1,54 m	mittlerer U-Wert	0,24 W/m ² K
Bezugsfläche	121 m ²	Heiztage	230 d	LEK _T -Wert	20,6
Brutto-Volumen	499 m ³	Heizgradtage	3582 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	324 m ²	Klimaregion	N	Bauweise	schwer
Kompaktheit (A/V)	0,65 1/m	Norm-Außentemperatur	-14,4 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	47,1 kWh/m ² a	erfüllt	HWB _{Ref,RK}	42,0 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf			HWB _{RK}	42,0 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf			E/LEB _{RK}	90,4 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	0,85	erfüllt	f _{GEE}	0,80
Erneuerbarer Anteil	mind. 5 % von der fGEE Anforderung			erfüllt

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	6.949 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	45,8 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	6.949 kWh/a	HWB _{SK}	45,8 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	1.940 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	11.733 kWh/a	HEB _{SK}	77,3 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	1,32
Haushaltsstrombedarf	2.494 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	14.227 kWh/a	EEB _{SK}	93,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	18.611 kWh/a	PEB _{SK}	122,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	17.044 kWh/a	PEB _{n.ern.,SK}	112,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	1.567 kWh/a	PEB _{ern.,SK}	10,3 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	3.464 kg/a	CO ₂ _{SK}	22,8 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	0,80
Photovoltaik-Export		PV _{Export,SK}	

ERSTELLT

GWR-Zahl
Ausstellungsdatum 26.07.2018
Gültigkeitsdatum Planung

ErstellerIn FS Bau e.U.
Ramwoldner Straße 26
4553 Schlierbach

Unterschrift
FS Bau e. U.
Baumeister Franz Schopper MBA
Ramwoldner Straße 26
4553 Schlierbach
Tel: (0664) 78 33 285

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.



Datenblatt GEQ

Planprojekt Neubau Wohnhaus Paulusweg 8

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Pucking

HWB_{SK} 46 f_{GEE} 0,80

Gebäudedaten - Neubau - Planung 1

Brutto-Grundfläche BGF	152 m ²	charakteristische Länge l _C	1,54 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	499 m ³	Kompaktheit A _B / V _B	0,65 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A _B	324 m ²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	lt. Einreichplan, 25.07.2018, Plannr. 008 2018
Bauphysikalische Daten:	lt. Einreichplan, 25.07.2018
Haustechnik Daten:	lt. Angaben Eigentümer, 24.07.2018

Ergebnisse Standortklima (Pucking)

Transmissionswärmeverluste Q _T		8.007 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V	Luftwechselzahl: 0,4	4.361 kWh/a
Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$		2.250 kWh/a
Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$	schwere Bauweise	3.143 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _h		6.949 kWh/a

Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q _T		7.362 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V		4.001 kWh/a
Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$		2.035 kWh/a
Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$		2.942 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _h		6.372 kWh/a

Haustechniksystem

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

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: März 2015

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.