GUTACHTEN

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

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Mitglied des Hauptverbandes der Sachverständigen Österreichs

Abwinden-Dorf 3 · A-4225 Luftenberg/D
Telefon 07237/66010 · Telefax 07237/66010-16
office@reiter.cc · www.reiter.cc

GZ 10 E 47/25m - Bezirksgericht Traun





Bewertungsgutachten

Ermittlung **Verkehrswert**

EZ 1231, EZ 1527, EZ 1552 und EZ 1878,
alle Grundbuch 45306 Leonding,
4060 Leonding, Spitzgärtlstraße 28 und 30,
Wilhelmfeldstraße 15, 15a und 17

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

10 E 47/25m:

Betreibende Partei
Oberbank AG
Untere Donaulände 28
4020 Linz

vertreten durch
Oberbank AG
Untere Donaulände 28
4020 Linz

Verpflichtete Partei
HKI Immobilien GmbH
Maiergutstraße 8a
4060 Leonding

Inhaltsverzeichnis

Allgemeines **4**
Auftraggeber 4
Gegenstand der Schätzung 4
Zweck 4
Wertermittlungsstichtag 4
Grundlagen der Schätzung 5
Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung 8

Befund **10**
Allgemeines 10
Lage 10
Grundbuchsstand 11
Wirtschaftliche Einheit 11
Bestandsverhältnisse 12
Grundstücksbeschreibung 13
Außenanlagen 37

Bewertung **43**
Grundlagen 43
Berechnung 43
Vergleichswert Boden 44
Bodenwert 45
Grundlagen Ertragswert 46
Bewertung Ertragswert 52

Zusammenfassung **56**
Verkehrswert 56

Anhang **57**
Grundbuchsauszüge 57
Mietverträge 65
Einreichpläne 79
Energieausweise 90

Allgemeines

Auftraggeber

Bezirksgericht Traun mit Beschluss vom 21. Oktober 2025 und 19. November 2025 (ON 4)

Gegenstand der Schätzung

EZ 1231, EZ 1527, EZ 1552, EZ 1878,
alle Grundbuch 45306 Leonding,
4060 Leonding, Spitzgärtlstraße 28 und 30,
Wilhelmfeldstraße 15, 15a und 17

Zweck

Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag

14. Jänner 2026 (Tag der 1. Besichtigung)

Grundlagen der Schätzung

- 1. Besichtigung der Liegenschaft am 14. Jänner 2026

  Anwesend:
  - Ing. Hubert Kritsch
  - Rechtsanwalt Mag. Markus Klepp LL.M.
  - Ing. Wilfried Anzengruber
  - Rechtsanwalt Dr. Wolfram Wutzel (teilweise)
  - Vincent Reiter (Mitarbeiter Sachverständiger)
  - Ing. Mag. Martin Reiter als Sachverständiger

- 2. Besichtigung der Liegenschaft am 3. Februar 2026

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

- Grundbuchsauszüge vom 20. November 2025
- Katasterplan
- Flächenwidmungsplan
- Bebauungsplan Nr. 2.1 „Leonding Hart - Wohngebiet“ vom 9. September 2021
- Bebauungsplan Nr. 2.1 „Leonding Hart - Wohngebiet“ Änderung Nr. 11 vom 5. März 2021
- Einreichplan „Doppelwohnhaus“ vom April 1952 mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Leonding vom 13. Mai 1952 (Zl. 873/498/52)
- Baubewilligung „Errichtung eines Doppelwohnhauses“ der Stadt Leonding vom 13. Mai 1952 (Zl. 873/498/1952/B)
- Bewohnungs- und Benützungsbewilligung „Einfamilienwohnhaus“ der Gemeinde Leonding vom 10. März 1954 (Zl. 341/498/1954/K)
- Einreichplan „Garage u. Magazin“ vom Mai 1954 mit Genehmigungsvermerk der Stadt Linz vom 11. Mai 1954 (Zl. 16/393)
- Baubewilligung „Errichtung einer Garage“ der Gemeinde Leonding vom 10. Juni 1954 (Zl. 1055/801/1954/B)
- Einreichplan „Anbau einer Garage“ vom Juli 1957 mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Leonding vom 7. November 1957 (Zl. 2496/801/57)
- Einreichplan „Umbau“ vom August 1958 mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Leonding vom 7. November 1958 (Zl. 3113/801/58 G.)

- Einreichplan „Anbau“ vom November 1958 mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Leonding vom 6. Dez 1958 (Zl. 3467/1464/58)
- Baubewilligung „Umbau des bestehenden Wohnhaus“ der Gemeinde Leonding vom 7. November 1958 (Zl. 3113/801/58 G.)
- Bau- und Benützungsbewilligung „Anbau eines Garagenobjekts an das bestehende Nebengebäude“ der Gemeinde Leonding vom 7. November 1958 (Zl. 2496/801/57 G.)
- Baubewilligung „Anbau an das bestehende Einfamilienhaus“ der Gemeinde Leonding vom 6. Dezember 1958 (Zl. 3467/1464/58 G.)
- Benützungsbewilligung „Neubau eines Magazins- und Garagengebäudes“ der Gemeinde Leonding vom 6. Dezember 1958 (Zl. 3466/801/58 G.)
- Bewohnungs- und Benützungsbewilligung „Umbau des bestehenden Wohnhauses“ der Gemeinde Leonding vom 2. Juni 1959 (Zl. 1173/801-59 G.)
- Bewohnungs- und Benützungsbewilligung „Anbaues an das bestehende Haus“ der Gemeinde Leonding vom 2. Juni 1959 (Zl. 1173/1464/59-G.)
- Einreichplan „Umbau Garage“ vom 30. September 2011 mit Korrekturen vom 18. November 2011 mit Genehmigungsvermerk der Stadt Leonding vom 22. November 2011 (Zl. 5-794-131/9-2011 GO/Sn)
- Mitteilung der nicht beabsichtigten Untersagung der Bauausführung „Vornahme baulicher Änderungen bei der Garage“ der Stadt Leonding vom 22. November 2011 (GZ: 5-794-131/9-2011 Go/sn)
- Fertigstellungsanzeige „Änderungen bei der Garage“ vom 13. Jänner 2017 (Zl. 5-794-131/9-2011)
- Einreichplan „Neubau eines Doppelwohnhauses und Errichtung einer Tiefgarage zur gemeinsamen Nutzung der PKW-Abstellplätze; Abbruch und Neubau eines geteilten Wohnhauses mit je zwei Wohneinheiten“ vom 19. April 2021 mit Korrekturen vom 3. März 2022 mit Genehmigungsvermerk der Stadt Leonding vom 24. Mai 2022 (Zl. 5-99-131/9-2021)
- Baubewilligung der Stadt Leonding vom 9. März 2022 (Zl. 5-99-131/9-2021 als/gigl)
- Einreichplan „Planabweichungen zum genehmigten Bauvorhaben mit der Baubewilligung vom 9. März 2022“ vom 31. Jänner 2023 mit Genehmigungsvermerk der Stadt Leonding vom 17. August 2023 (Zl. 5-41-131/9-23)
- Baubewilligung für die Planabweichung der Stadt Leonding vom 6. Juni 2023 (Zl.5-41-131/9-2023 als/gigl)
- Fertigstellungsanzeige vom 28. Februar 2024 (Zl. 5-41-131/9-2021, 5-41-131/9-2023)
- Energieausweise vom 20. November 2020 (Spitzgärtlstraße 28 und 30, Wilhelmfeldstraße 15 und 15a)
- Auskünfte der Stadt Leonding
- Unterlagen des Eigentümers (insbesondere Mietverträge)
- Eigene Grundpreissammlung
- Internetabfrage Geographisches Informationssystem 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., aktulisierte 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. Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

9. Der fertigende Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder um ein Baurecht noch um ein Superädifikat handelt.

10. Haftungen des Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden.

11. Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

12. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung und Ergänzung des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen oder Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.

13. Die üblichen Untersuchungen haben keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlichen oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontaminierung führen würde, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern. Dies gilt auch für die eingesetzten Baustoffe und -materialien der Baulichkeit. Es wird davon ausgegangen, dass keine gesundheitsgefährdenden Stoffe eingesetzt wurden bzw keine Materialien vorhanden sind, die im Zuge der Entsorgung die Eluatklasse D der ÖN S2100 überschreiten, sondern auf Grundlage der Deponieverordnung 2008 eine Entsorgung auf einer Baurestmassendeponie zulassen.

14. Wertminderungen durch Kontaminationen oder Altlasten oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S 2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt. Bei der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen" vorliegen. Konkrete Aussagen über das Vorliegen einer Kontamination und der damit verbundenen Sanierungskosten können erst auf Basis eines entsprechenden Sachverständigengutachtens getroffen werden.

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

16. Dem Sachverständigen liegen nur teilweise Energieausweise vor. Es wird davon ausgegangen, dass bewertungsgegenständliche Gebäude der Norm und der Bauordnung zum Erbauungszeitpunkt entsprechen. Es wird von der Annahme ausgegangen, dass der präsumtive Käufer auf die Vorlage des Energieausweises verzichtet. Mögliche Wertminderungen aufgrund einer schlechten (unterdurchschnittlichen) Energiekennziffer sind im ausgewiesenen Gutachtenergebnis nicht berücksichtigt und müssten bei Vorlage eines aktuellen Energieausweises gesondert in Abzug gebracht werden.

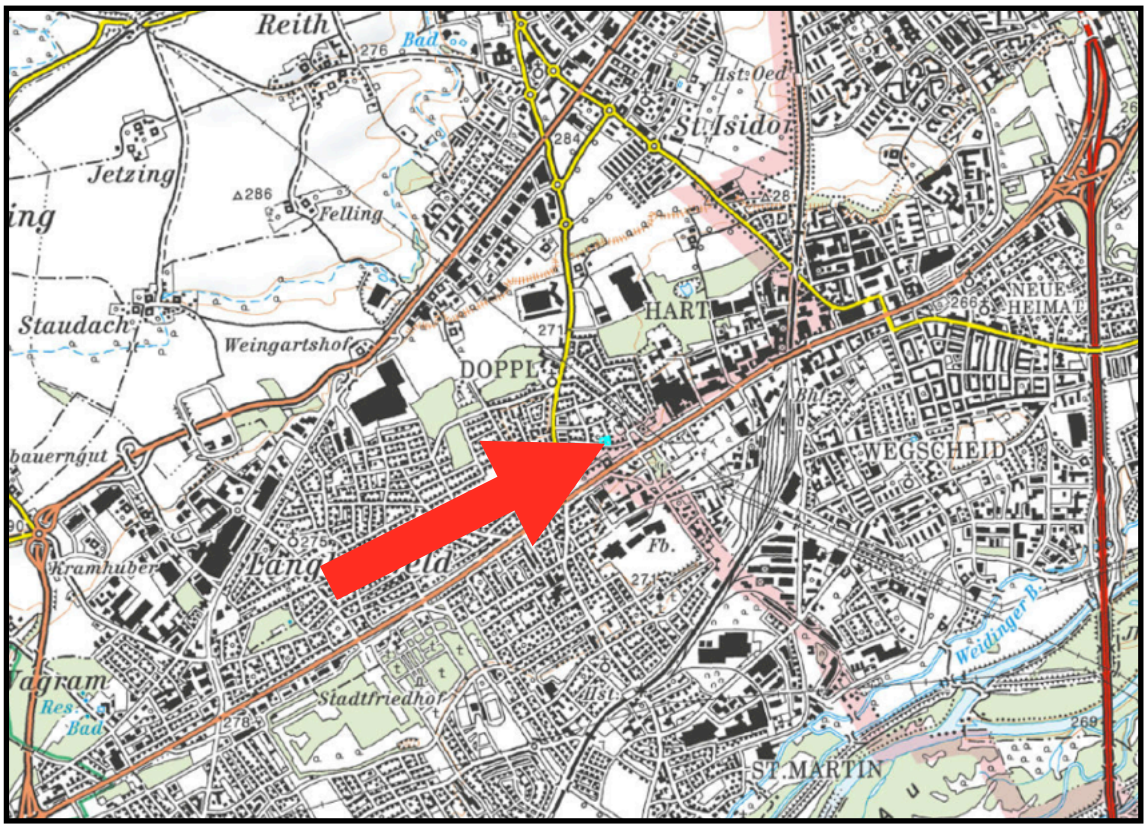
17. Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat. Er erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

Befund

Allgemeines

Bei den vorliegenden Liegenschaften handelt es sich um ein neu errichtetes Gebäude mit 4 Wohnungen und 3 Reihenhäusern, wovon 2 neu errichtet wurden. Weiters ist eine Tiefgarage vorhanden.

Lage



Quelle: doris.at

In Doppl, einem Stadtteil der Stadt Leonding, gelegen.

Entfernungen ins Zentrum:

Leonding	ca. 4 km
Traun	ca. 5 km
Linz	ca. 9 km

Grundbuchsstand

Siehe Anhang.

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

Wirtschaftliche Einheit

Die vorliegenden vier Einlagezahlen bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Um die Nutzung der einzelnen Einheiten zu regeln und eine Realteilung zu ermöglichen, wäre Wohnungseigentum bzw. eine Dienstbarkeit möglich.

Wohnungseigentum:

Dem Sachverständigen wurde ein Nutzwertgutachten für die zwei neuen Reihenhäuser vorgelegt. Dieses Nutzwertgutachten entspricht nicht den gesetzlichen Richtlinien, da vor allem für die Tiefgarage auch Nachbargrundstücke (Einlagezahlen) mitgenutzt werden.

Nach Rücksprache mit dem Gericht ist es nicht möglich, im Versteigerungsverfahren Wohnungseigentum zu begründen.

Dienstbarkeiten:

Laut Auskunft des Geschäftsführer der Verpflichteten befindet sich der Brunnen für die Wasserwärmepumpen für alle hier gegenständlichen Objekte auf dem GrstNr. 1334/58 (EZ 1527).

Ohne diese Dienstbarkeit wäre die Einlagezahl 1527 möglicherweise getrennt veräußerbar. Es müssten die Abstandsvorschriften geprüft werden.

Nach Rücksprache mit dem Gericht ist es nicht möglich, im Versteigerungsverfahren Dienstbarkeiten zu begründen.

Aufgrund obiger Ausführungen sind die vorliegenden vier Einlagezahlen als wirtschaftliche Einheit zu bewerten.

Bestandsverhältnisse

Mieten: lt. Mietverträge, nicht indexiert

Mieter:	Elias Koch
Mietdauer:	1. Dezember 2023 bis 1. Dezember 2028
Mietobjekt:	Haus D_Top 2, KFZ-Abstellplatz D2 und Tiefgaragenabstellplatz D2
Mietzins/Monat:	€ 1.043,12 (brutto, exkl. BK, wertgesichert)
indexierter Mietzins:	€ 1.104,66
Alter des Mieters:	ca. 29 Jahre

Mieter:	Anna-Christina Martey und Richard O. Martey
Mietdauer:	1. Februar 2025 bis 31. Jänner 2030
Mietobjekt:	Wilhelmfeldstraße 17
Mietzins/Monat:	€ 1.632,-- (brutto, exkl. BK, wertgesichert)
Alter der Mieter:	ca. 39 und 40 Jahre

Derzeit erzielte Mieten:

	m² / Anzahl	Miete langfristig netto	Miete langfristig pro m²	Mietdauer
Haus A	155,99		€ 0,00	Leerstand
Haus B	210,59		€ 0,00	Leerstand
Haus C_Top 01	85,63		€ 0,00	Leerstand
Haus C_Top 02	85,64		€ 0,00	Leerstand
Haus D_Top 01	72,05		€ 0,00	Leerstand
Haus D_Top 02	72,05	€ 1.004,24	€ 13,94	1. Dezember 2023 - 1. Dezember 2028
Wilhelmfeldstraße 17	151,92	€ 1.483,64	€ 9,77	1. Februar 2025 - 31. Jänner 2030
Tiefgaragenplätze	10,00		€ 0,00	einer vermietet, Rest Leerstand
Summe		**€ 2.487,88**		

Grundstücksbeschreibung

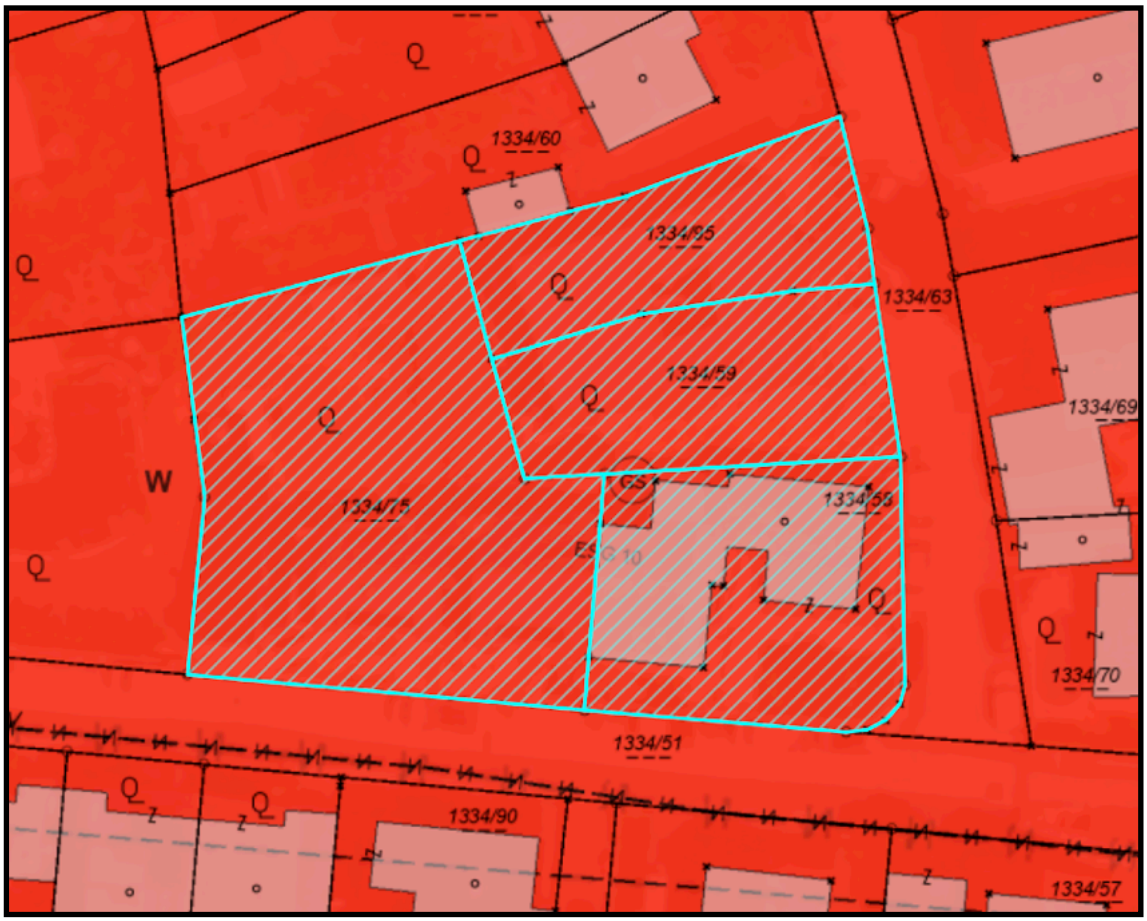
Maße und Form, Topographie



Quelle: doris.at

unregelmäßige Grundstücksausformung, annähernd eben

Flächenwidmung

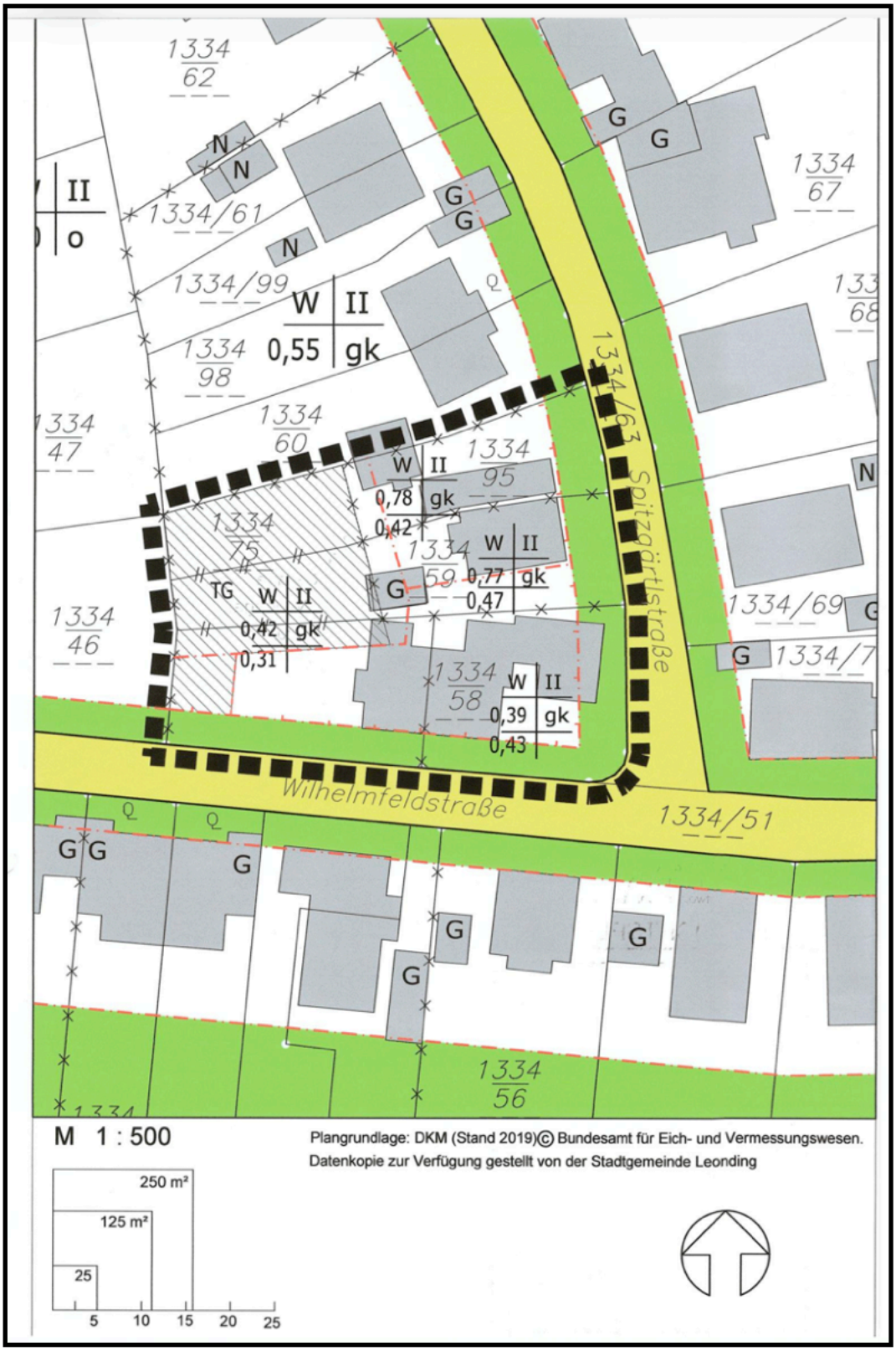


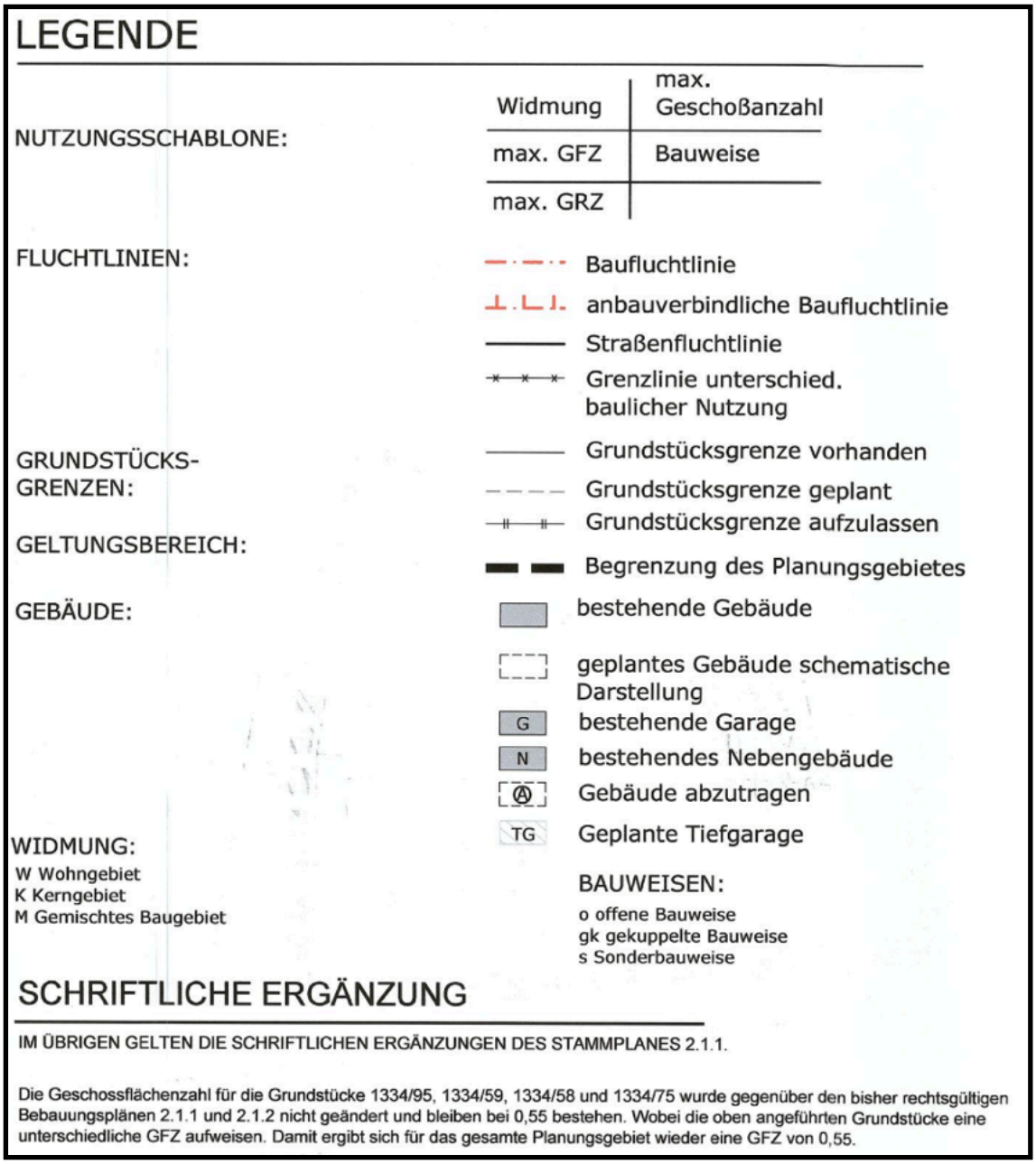
Quelle: doris.at

Bauland - Wohngebiet
Gewässer Vollfläche - Grundwasserschongebiet
Grundwasserschongebiet Scharlinz
Sicherheitszone Luftfahrt (Flughafen)

Bebauungsplan

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 2.1 Änderung 11 „Leonding Hart - Wohngebiet“ der Stadt Leonding vom 5. März 2021:





LEGENDE

NUTZUNGSSCHABLONE:

Widmung	max. Geschoßanzahl
max. GFZ	Bauweise
max. GRZ	

FLUCHTLINIEN:
- Baufluchtlinie
- anbauverbindliche Baufluchtlinie
- Straßenfluchtlinie
- Grenzlinie unterschied. baulicher Nutzung

GRUNDSTÜCKS-GRENZEN:
- Grundstücksgrenze vorhanden
- Grundstücksgrenze geplant
- Grundstücksgrenze aufzulassen

GELTUNGSBEREICH:
- Begrenzung des Planungsgebietes

GEBÄUDE:
- bestehende Gebäude
- geplantes Gebäude schematische Darstellung
- G bestehende Garage
- N bestehendes Nebengebäude
- Ⓐ Gebäude abzutragen
- TG Geplante Tiefgarage

WIDMUNG:
W Wohngebiet
K Kerngebiet
M Gemischtes Baugebiet

BAUWEISEN:
o offene Bauweise
gk gekuppelte Bauweise
s Sonderbauweise

SCHRIFTLICHE ERGÄNZUNG

IM ÜBRIGEN GELTEN DIE SCHRIFTLICHEN ERGÄNZUNGEN DES STAMMPLANES 2.1.1.

Die Geschossflächenzahl für die Grundstücke 1334/95, 1334/59, 1334/58 und 1334/75 wurde gegenüber den bisher rechtsgültigen Bebauungsplänen 2.1.1 und 2.1.2 nicht geändert und bleiben bei 0,55 bestehen. Wobei die oben angeführten Grundstücke eine unterschiedliche GFZ aufweisen. Damit ergibt sich für das gesamte Planungsgebiet wieder eine GFZ von 0,55.

Verkehrsverhältnisse

Verkehrsmäßig durch die asphaltierte Straße voll aufgeschlossen.

Ver- und Entsorgung

Die Wasserver- und -entsorgung erfolgt über gemeindeeigene Anlagen.

Strom ist vorhanden.

Altlasten

Mit Abfrage vom 31. Jänner 2026 scheinen die Grundstücke nicht im Geographischen Informationssystem Altlasten 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 8. Jänner 2026:

EZ 1231:

> Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt unverändert 9.156,78 Euro, der zu Grunde liegende Einheitswert unverändert 6.831,25 Euro.
>
> Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 7,33 Euro.
> Dieser Bescheid ändert nicht die bisherige Höhe des (jeweiligen) Einheitswertes und des zugehörigen Grundsteuermessbetrages.

EZ 1527:

> Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt 15.261,30 Euro (das sind unverändert 210.000 ATS), der zu Grunde liegende Einheitswert 11.336,96 Euro (das sind unverändert 156.000 ATS).
> Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 17,80 Euro. (Das sind unverändert 245 ATS.)
> Dieser Bescheid ändert nicht die bisherige Höhe des (jeweiligen) Einheitswertes und des zugehörigen Grundsteuermessbetrages.

EZ 1552:

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt unverändert 7.500,00 Euro, der zu Grunde liegende Einheitswert unverändert 5.600,00 Euro.

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 11,35 Euro.
Dieser Bescheid ändert nicht die bisherige Höhe des (jeweiligen) Einheitswertes und des zugehörigen Grundsteuermessbetrages.

EZ 1878:

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt unverändert 10.828,25 Euro, der zu Grunde liegende Einheitswert unverändert 8.066,68 Euro.

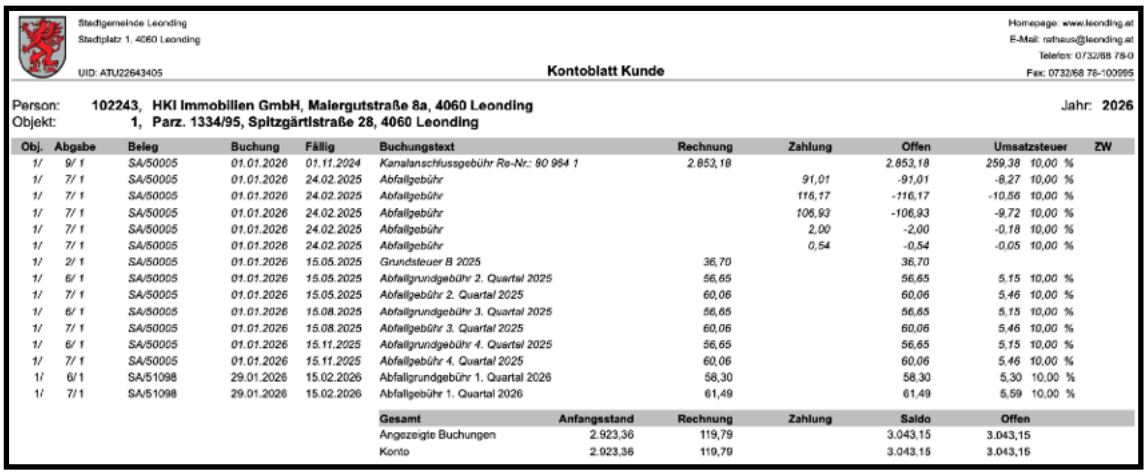
Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 9,00 Euro.
Dieser Bescheid ändert nicht die bisherige Höhe des (jeweiligen) Einheitswertes und des zugehörigen Grundsteuermessbetrages.

Es wird darauf hingewiesen, dass in den vorliegenden Einheitswerten und Grundsteuermessbeträgen die neu errichteten Gebäude noch nicht berücksichtigt sind.

Abgabenrückstände

Laut Auskunft der Stadt Leonding vom 12. Februar 2026:

Spitzgärtlstraße 28:



Stadtgemeinde Leonding
Stadtplatz 1, 4060 Leonding
UID: ATU22643405

Homepage: www.leonding.at
E-Mail: rathaus@leonding.at
Telefon: 0732/68 78-0
Fax: 0732/68 78-100995

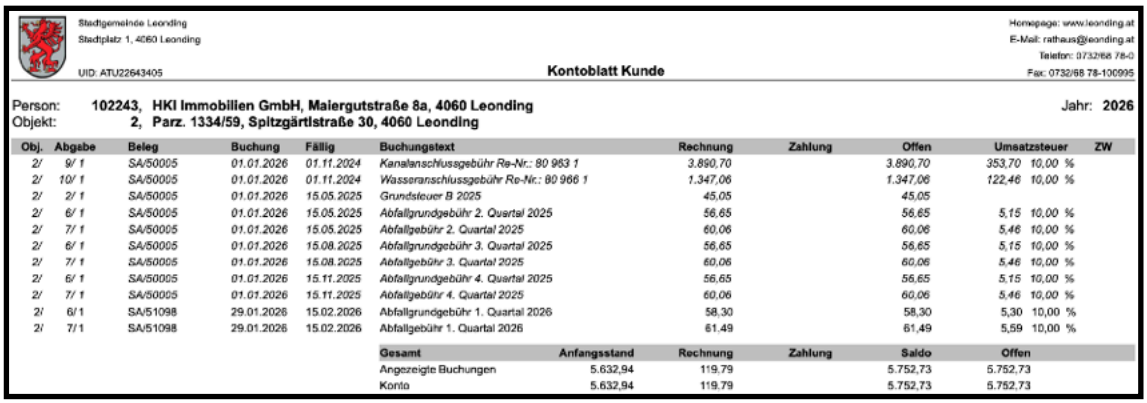
Kontoblatt Kunde

Person: **102243, HKI Immobilien GmbH, Maiergutstraße 8a, 4060 Leonding**
Objekt: **1, Parz. 1334/95, Spitzgärtlstraße 28, 4060 Leonding**
Jahr: **2026**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	9/ 1	SA/50005	01.01.2026	01.11.2024	Kanalanschlussgebühr Re-Nr.: 80 964 1	2.853,18		2.853,18	259,38 10,00 %	
1/	7/ 1	SA/50005	01.01.2026	24.02.2025	Abfallgebühr		91,01	-91,01	-8,27 10,00 %	
1/	7/ 1	SA/50005	01.01.2026	24.02.2025	Abfallgebühr		116,17	-116,17	-10,56 10,00 %	
1/	7/ 1	SA/50005	01.01.2026	24.02.2025	Abfallgebühr		106,93	-106,93	-9,72 10,00 %	
1/	7/ 1	SA/50005	01.01.2026	24.02.2025	Abfallgebühr		2,00	-2,00	-0,18 10,00 %	
1/	7/ 1	SA/50005	01.01.2026	24.02.2025	Abfallgebühr		0,54	-0,54	-0,05 10,00 %	
1/	2/ 1	SA/50005	01.01.2026	15.05.2025	Grundsteuer B 2025	36,70		36,70		
1/	6/ 1	SA/50005	01.01.2026	15.05.2025	Abfallgrundgebühr 2. Quartal 2025	56,65		56,65	5,15 10,00 %	
1/	7/ 1	SA/50005	01.01.2026	15.05.2025	Abfallgebühr 2. Quartal 2025	60,06		60,06	5,46 10,00 %	
1/	6/ 1	SA/50005	01.01.2026	15.08.2025	Abfallgrundgebühr 3. Quartal 2025	56,65		56,65	5,15 10,00 %	
1/	7/ 1	SA/50005	01.01.2026	15.08.2025	Abfallgebühr 3. Quartal 2025	60,06		60,06	5,46 10,00 %	
1/	6/ 1	SA/50005	01.01.2026	15.11.2025	Abfallgrundgebühr 4. Quartal 2025	56,65		56,65	5,15 10,00 %	
1/	7/ 1	SA/50005	01.01.2026	15.11.2025	Abfallgebühr 4. Quartal 2025	60,06		60,06	5,46 10,00 %	
1/	6/ 1	SA/51098	29.01.2026	15.02.2026	Abfallgrundgebühr 1. Quartal 2026	58,30		58,30	5,30 10,00 %	
1/	7/ 1	SA/51098	29.01.2026	15.02.2026	Abfallgebühr 1. Quartal 2026	61,49		61,49	5,59 10,00 %	

Gesamt	Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen	2.923,36	119,79		3.043,15	3.043,15
Konto	2.923,36	119,79		3.043,15	3.043,15

Spitzgärtlstraße 30:



Stadtgemeinde Leonding
Stadtplatz 1, 4060 Leonding
UID: ATU22643405

Homepage: www.leonding.at
E-Mail: rathaus@leonding.at
Telefon: 0732/68 78-0
Fax: 0732/68 78-100995

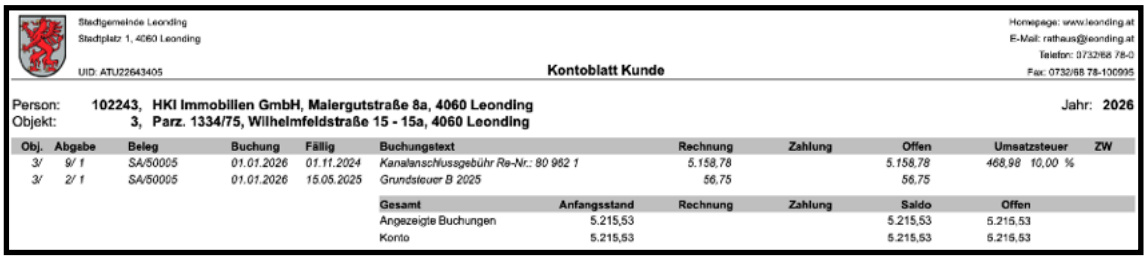
Kontoblatt Kunde

Person: **102243, HKI Immobilien GmbH, Maiergutstraße 8a, 4060 Leonding**
Objekt: **2, Parz. 1334/59, Spitzgärtlstraße 30, 4060 Leonding**
Jahr: **2026**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
2/	9/ 1	SA/50005	01.01.2026	01.11.2024	Kanalanschlussgebühr Re-Nr.: 80 963 1	3.890,70		3.890,70	353,70 10,00 %	
2/	10/ 1	SA/50005	01.01.2026	01.11.2024	Wasseranschlussgebühr Re-Nr.: 80 966 1	1.347,06		1.347,06	122,46 10,00 %	
2/	2/ 1	SA/50005	01.01.2026	15.05.2025	Grundsteuer B 2025	45,05		45,05		
2/	6/ 1	SA/50005	01.01.2026	15.05.2025	Abfallgrundgebühr 2. Quartal 2025	56,65		56,65	5,15 10,00 %	
2/	7/ 1	SA/50005	01.01.2026	15.05.2025	Abfallgebühr 2. Quartal 2025	60,06		60,06	5,46 10,00 %	
2/	6/ 1	SA/50005	01.01.2026	15.08.2025	Abfallgrundgebühr 3. Quartal 2025	56,65		56,65	5,15 10,00 %	
2/	7/ 1	SA/50005	01.01.2026	15.08.2025	Abfallgebühr 3. Quartal 2025	60,06		60,06	5,46 10,00 %	
2/	6/ 1	SA/50005	01.01.2026	15.11.2025	Abfallgrundgebühr 4. Quartal 2025	56,65		56,65	5,15 10,00 %	
2/	7/ 1	SA/50005	01.01.2026	15.11.2025	Abfallgebühr 4. Quartal 2025	60,06		60,06	5,46 10,00 %	
2/	6/ 1	SA/51098	29.01.2026	15.02.2026	Abfallgrundgebühr 1. Quartal 2026	58,30		58,30	5,30 10,00 %	
2/	7/ 1	SA/51098	29.01.2026	15.02.2026	Abfallgebühr 1. Quartal 2026	61,49		61,49	5,59 10,00 %	

Gesamt	Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen	5.632,94	119,79		5.752,73	5.752,73
Konto	5.632,94	119,79		5.752,73	5.752,73

Wilhelmfeldstraße 15 - 15a:



Stadtgemeinde Leonding
Stadtplatz 1, 4060 Leonding
UID: ATU22643405

Homepage: www.leonding.at
E-Mail: rathaus@leonding.at
Telefon: 0732/68 78-0
Fax: 0732/68 78-100995

Kontoblatt Kunde

Person: **102243, HKI Immobilien GmbH, Maiergutstraße 8a, 4060 Leonding**
Objekt: **3, Parz. 1334/75, Wilhelmfeldstraße 15 - 15a, 4060 Leonding**
Jahr: **2026**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
3/	9/ 1	SA/50005	01.01.2026	01.11.2024	Kanalanschlussgebühr Re-Nr.: 80 962 1	5.158,78		5.158,78	468,98 10,00 %	
3/	2/ 1	SA/50005	01.01.2026	15.05.2025	Grundsteuer B 2025	56,75		56,75		

Gesamt	Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen	5.215,53			5.215,53	5.215,53
Konto	5.215,53			5.215,53	5.215,53

Wilhelmfeldstraße 17:

Stadtgemeinde Leonding
Stadtplatz 1, 4060 Leonding
UID: ATU22643405

Homepage: www.leonding.at
E-Mail: rathaus@leonding.at
Telefon: 0732/68 78-0
Fax: 0732/68 78-100995

Kontoblatt Kunde

Person: **102243, HKI Immobilien GmbH, Maiergutstraße 8a, 4060 Leonding**
Objekt: **4, Wilhelmfeldstraße 17, 4060 Leonding**
Jahr: **2026**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
4/	2/ 1	SA/50005	01.01.2026	15.05.2025	Grundsteuer B 2. Quartal 2025	22,25		22,25		
4/	6/ 1	SA/50005	01.01.2026	15.05.2025	Abfallgrundgebühr 2. Quartal 2025	56,65		56,65	5,15 10,00 %	
4/	7/ 1	SA/50005	01.01.2026	15.05.2025	Abfallgebühr 2. Quartal 2025	30,03		30,03	2,73 10,00 %	
4/	2/ 1	SA/50005	01.01.2026	15.08.2025	Grundsteuer B 3. Quartal 2025	22,25		22,25		
4/	6/ 1	SA/50005	01.01.2026	15.08.2025	Abfallgrundgebühr 3. Quartal 2025	56,65		56,65	5,15 10,00 %	
4/	7/ 1	SA/50005	01.01.2026	15.08.2025	Abfallgebühr 3. Quartal 2025	30,03		30,03	2,73 10,00 %	
4/	2/ 1	SA/50005	01.01.2026	15.11.2025	Grundsteuer B 4. Quartal 2025	22,25		22,25		
4/	6/ 1	SA/50005	01.01.2026	15.11.2025	Abfallgrundgebühr 4. Quartal 2025	56,65		56,65	5,15 10,00 %	
4/	7/ 1	SA/50005	01.01.2026	15.11.2025	Abfallgebühr 4. Quartal 2025	30,03		30,03	2,73 10,00 %	
4/	2/ 1	SA/51098	29.01.2026	15.02.2026	Grundsteuer B 1. Quartal 2026	22,25		22,25		
4/	6/ 1	SA/51098	29.01.2026	15.02.2026	Abfallgrundgebühr 1. Quartal 2026	58,30		58,30	5,30 10,00 %	
4/	7/ 1	SA/51098	29.01.2026	15.02.2026	Abfallgebühr 1. Quartal 2026	30,75		30,75	2,80 10,00 %	

Gesamt	Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen	326,79	111,30		438,09	438,09
Konto	326,79	111,30		438,09	438,09

In Summe ergeben sich **offene Abgabenrückstände von € 14.449,50 mit Stand vom 12. Jänner 2026 bei der Stadtgemeinde Leonding.**

Betriebskosten

Dem Sachverständigen wurden keine Betriebskostenabrechnungen übergeben.

Auch wenn diese vorhanden wären, hätten diese sehr wenig Aussagekraft, da die Liegenschaft noch nie voll vermietet war und alle Einheiten genutzt wurden.

In der Bewertung wird daher von ortsüblichen durchschnittlichen Betriebskosten ausgegangen.

Baulichkeiten

	Außenansicht Haus A und B
	Außenansicht Haus C und D
	Außenansicht Wilhelmfeldstraße 17

	Keller - Haus A
	Wohnzimmer - Haus A
	Bad - Haus A

	Zimmer - Haus A
	Keller - Haus B
	Wohn- und Esszimmer - Haus B

	Bad - Haus B
	Zimmer - Haus B
	Lounge - Haus B

	Wohnen/Küche/Essen - Haus C_Top 01
	Bad - Haus C_Top 01
	Zimmer - Haus C_Top 01

	Wohnen/Küche/Essen - Haus C_Top 02
	Bad - Haus C_Top 02
	Zimmer - Haus C_Top 02

	Gang - Haus D_Top 01
	Wohnen/Küche/Essen - Haus D_Top 01
	Bad - Haus D_Top 01

	Gang - Haus D_Top 02
	Wohnen/Küche/Essen - Haus D_Top 02
	Bad - Haus D_Top 02

	Esszimmer - Wilhelmfeldstraße 17
	Wohnzimmer - Wilhelmfeldstraße 17
	Bad - Wilhelmfeldstraße 17

	Schlafzimmer - Wilhelmfeldstraße 17
	Kinderzimmer - Wilhelmfeldstraße 17
	Keller - Wilhelmfeldstraße 17

	Außenansicht Garage
	Innenansicht Garage
	Innenansicht Garage

	Abfahrt Tiefgarage
	Innenansicht Tiefgarage

Beschreibung Baulichkeiten

Haus A und B (Reihenhäuser neu)

Baujahr:	ca. 2022 (lt. Einreichplan)
Geschosse:	Haus A: Unter-, Erd- und Obergeschoss Haus B: Unter-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss
Baufortschritt:	annähernd fertig gestellt Es fehlen kleinere Fertigstellungsarbeiten.
Bauausführung:	massiv
Außenwände:	25 cm Mauerwerk, VWS (lt. Einreichplan)
Fassade:	verputzt, gefärbelt
Dach:	Steildach, Blech
Dachrinnen:	eloxiert
Innenwände:	massiv, teilweise Leichtbauweise
Fenster:	Kunststoff, Aluminium, tlw. Sonnenschutz
Türen:	Erd-, Ober- und Dachgeschosse: Türstöcke aus Holz, Türzargen aus Holz Untergeschoss: Türstöcke aus Aluminum, Türzargen aus Aluminium Eingangstüren aus Aluminium
Fußböden:	Fliesen, Parkett
Heizung, Warmwasser:	Wasser-Wasser-Wärmepumpe Fußbodenheizung
WC-Badausstattung:	verfliest
Abwasserbeseitigung:	Kanal
Bau- und Erhaltungszustand:	sehr gut
Energieausweis:	siehe Anhang

Sonstiges:	Es wurde eine Hebeanlage im Keller ausgeführt. Die Küche wurde von der betreibenden Partei gekauft. Die Regenrigole bei den Terrassen wurden tlw. zu klein dimensioniert. Die Absturzsicherungen entsprechen teilweise nicht den gesetzlichen Erfordernissen.

Haus C und D (Wohnungen neu)

Baujahr:	ca. 2022 (lt. Einreichplan)
Geschosse:	Erd- und Obergeschoss
Baufortschritt:	annähernd fertig gestellt Es fehlen kleinere Fertigstellungsarbeiten.
Bauausführung:	massiv
Außenwände:	25 cm Mauerwerk, VWS (lt. Einreichplan)
Fassade:	verputzt, gefärbelt
Dach:	Flachdach, gekiest
Dachrinnen:	eloxiert
Innenwände:	massiv, teilweise Leichtbauweise
Fenster:	Kunststoff, Aluminium, tlw. Sonnenschutz
Türen:	Türstöcke aus Holz, Türzargen aus Holz, Eingangstüren aus Aluminium
Fußböden:	Fliesen, Parkett
Heizung, Warmwasser:	Wasser-Wasser-Wärmepumpe Fußbodenheizung
WC-Badausstattung:	verfliest
Abwasserbeseitigung:	Kanal
Bau- und Erhaltungszustand:	sehr gut
Energieausweis:	siehe Anhang
Sonstiges:	Die Küche wurde von der betreibenden Partei gekauft. Die Regenrigole bei den Terrassen wurden tlw. zu klein dimensioniert. Die Geländer sind tlw. zu niedrig ausgeführt.

Wilhelmfeldstraße 17 (Reihenhaus alt)

Baujahr:	ca. 1952 (lt. Einreichplan)
Geschosse:	Erd- und Obergeschoss
Baufortschritt:	100 %
Bauausführung:	massiv
Außenwände:	25 cm Mauerwerk (lt. Einreichplan)
Fassade:	verputzt, gefärbelt
Dach:	Ziegel
Dachrinnen:	verzinkt
Innenwände:	massiv
Fenster:	Kunststoff, Holz
Türen:	Türstöcke aus Holz, Türzargen aus Holz, Eingangstüren aus Aluminium
Fußböden:	Fliesen, Parkett
Heizung, Warmwasser:	Wasser-Wasser-Wärmepumpe Heizkörper
WC-Badausstattung:	verfliest
Abwasserbeseitigung:	Kanal
Bau- und Erhaltungszustand:	gut, dem Alter entsprechend
Energieausweis:	nicht vorhanden
Sonstiges:	Die Dämmung am Dachboden wurde nicht fachgerecht ausgeführt.

Tiefgarage

Es ist eine Tiefgarage mit 10 Stellplätzen vorhanden. Diese ist über die zwei Reihenhäuser als auch über einen Eingang neben dem Wohnungsgebäude erreichbar.

Werkstatt

Zwischen dem alten Reihenhaus und dem Wohnungsgebäude befindet sich eine Garage, welche saniert wurde. Zuletzt wurde diese als Autowerkstatt verwendet.

Bei allen Objekten ist anzumerken, dass die Ausführung teilweise nicht fachgerecht im Sinne der geltenden ÖNORMEN ausgeführt wurde.

Außenanlagen

Es sind ortsübliche Außenanlagen vorhanden. Die Flächen sind großteils eingefriedet.

Die Gärten sind, soweit dies möglich ist, den einzelnen Einheiten zugeteilt. Die Wohnungen im Obergeschoss haben keine Gartennutzung.

Raumaufteilung (lt. Einreichpläne und Naturmaße)

Bei den neu errichteten Häusern (Haus A, B, C und D) wurden die Maße aus dem vorliegenden Einreichplan übernommen.

Bei der Liegenschaft Wilhelmfeldstraße 17 liegen zwar Einreichpläne vor, diese stimmen jedoch nicht mit den Naturmaßen überein. Deswegen werden hier Naturmaße verwendet.

Haus A	
Untergeschoss	
Zugang Haus A	5,53 m²
Keller	35,38 m²
Garderobe/Stiegenhaus	18,23 m²
Keller	5,62 m²
	64,76 m²
Erdgeschoss	
Küche/Essen	20,30 m²
Wohnen	15,22 m²
Speis	5,76 m²
Garderobe	7,83 m²
WC	1,47 m²
	50,58 m²
Obergeschoss	
Bad	8,95 m²
WC	1,25 m²
Schlafen	13,78 m²
Gang	5,61 m²
Zimmer	11,06 m²
	40,65 m²
Gesamt Haus A	**155,99 m²**

Haus B

Untergeschoss	
Zugang Haus B	4,81 m²
Keller	17,04 m²
Garderobe/Stiegenhaus	9,43 m²
Technik	15,43 m²
Keller	15,60 m²
WC	1,85 m²
	64,16 m²
Erdgeschoss	
Wohnen	17,63 m²
Küche/Essen	27,20 m²
HWS	12,33 m²
Garderobe	8,82 m²
WC	1,62 m²
	67,60 m²
Obergeschoss	
Schlafen	15,99 m²
Zimmer	13,09 m²
WC	1,93 m²
Gang	4,21 m²
Bad	10,86 m²
Zimmer	15,35 m²
	61,43 m²
Dachgeschoss	
Lounge	17,40 m²
	17,40 m²
Gesamt Haus B	**210,59 m²**

Haus C (Spitzgärtlstraße 30)

Haus C_Top 01

Garderobe	6,30 m²
WC	2,00 m²
Bad	7,42 m²
Gang	3,99 m²
Speis	1,40 m²
Wohnen/Küche/Essen	39,51 m²
Schlafen	13,45 m²
Zimmer	11,56 m²
	85,63 m²

Haus C_Top 02

Garderobe	6,30 m²
WC	2,00 m²
Bad	7,42 m²
Gang	3,99 m²
Speis	1,40 m²
Wohnen/Küche/Essen	39,51 m²
Schlafen	13,45 m²
Zimmer	11,57 m²
	85,64 m²
Gesamt Haus C	**171,27 m²**

Haus D (Spitzgärtlstraße 28)

Haus D_Top 01

Gang/Garderobe	12,92 m²
WC	1,96 m²
Bad	5,57 m²
Zimmer	10,05 m²
Wohnen/Küche/Essen	27,67 m²
Speis	1,77 m²
Schlafen	12,11 m²
	72,05 m²

Haus D_Top 02	
Gang/Garderobe	12,92 m²
WC	1,96 m²
Bad	5,57 m²
Zimmer	10,05 m²
Wohnen/Küche/Essen	27,67 m²
Speis	1,77 m²
Schlafen	12,11 m²
	72,05 m²
Gesamt Haus D	**144,10 m²**

Wilhelmfeldstraße 17

Keller	
Diele	8,45 m²
Heizraum	7,04 m²
Keller	13,12 m²
	28,61 m²
Erdgeschoss	
Windfang	3,36 m²
Diele	8,50 m²
Wohnzimmer	24,05 m²
Küche	21,25 m²
Bad	6,60 m²
Mädchenzimmer	8,96 m²
	72,72 m²
Obergeschoss	
Kinder	17,05 m²
Kinder	17,82 m²
Schlafen	14,40 m²
WC	1,32 m²
	50,59 m²
Gesamt Wilhelmfeldstraße 17	**151,92 m²**

Werkstatt Wilhelmfeldstraße 17

Garage 1	51,07 m²
Garage 2	21,78 m²
	72,85 m²

Tiefgarage

Tiefgarage inkl. Rampe 10 PKW	397,22 m²
	397,22 m²

Gesamtfläche	**1.303,94 m²**

Bewertung

Grundlagen

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der Liegenschaft ermittelt.

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

Die Bewertung erfolgt nach dem Ertragswertverfahren.

Das Ertragswertverfahren ist das übliche Verfahren für Liegenschaften, mit denen sich Erträge, wie mit der bewertungsgegenständlichen, erzielen lassen.

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich den Wert beeinflussenden Umständen weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwerts wird vom Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau wie z.B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhe) Wertminderung gekürzt.

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

Berechnung

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

Vergleichswert Boden

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

Katastralgemeinde	Grundstücke	Jahr TZ	m²	Kaufpreis	Kaufpreis/m²
45306 Leonding	1341/2	2025 920/25	253	€ 155.000,00	€ 612,65
45308 Pasching	1832/6	2025 430/25	558	€ 334.000,00	€ 598,57
45308 Pasching	1810/17	2025 2424/25	612	€ 390.000,00	€ 637,25
45306 Leonding	1341/12	2024 4451/24	721	€ 147.500,00	€ 204,58
45306 Leonding	1378/25	2024 3677/24	779	€ 415.000,00	€ 532,73
45306 Leonding	1392/21	2024 2357/24	1.233	€ 589.000,00	€ 477,70
45306 Leonding	1334/16	2023 1557/23	813	€ 410.000,00	€ 504,31
45311 Traun	2785/25	2023 269/24	502	€ 225.191,00	€ 448,59
Durchschnitt					**€ 502,05**

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

Der Bodenwert wird unter Anpassung an Lage, Zeit, Ausformung, Nutzbarkeit udgl. mit **€ 600,-- pro m²** im Durchschnitt festgesetzt.

	m²	€/m²	€ gesamt
GrstNr. 1334/95	278	€ 600,00	€ 166.800,00
GrstNr. 1334/58	415	€ 600,00	€ 249.000,00
GrstNr. 1334/75	772	€ 600,00	€ 463.200,00
GrstNr. 1334/59	317	€ 600,00	€ 190.200,00
Bodenwert	**1.782**		**€ 1.069.200,00**

Grundlagen Ertragswert

Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen (auch Wert der baulichen Anlagen oder Gebäudeertragswert genannt) zusammen.

Da der Grund und Boden eine ewige Nutzungsdauer hat, wohingegen die baulichen Anlagen lediglich eine endliche (Rest-) Nutzungsdauer aufweisen, wird der gesamte Ertragsstrom der Liegenschaft in zwei Komponenten aufgespalten. Ein Teil der Erträge entfällt somit auf die Verzinsung des Bodenwertes und ein weiterer auf die der baulichen Anlagen. Dieses umfassende Ertragswertverfahren wird deshalb auch als gespaltenes Wertermittlungsverfahren bezeichnet. Verzichtet man auf die Spaltung der Erträge wird das sog. einfache Ertragswertverfahren angewendet.

Ausgangspunkt der Bewertung sind immer die jährlich erzielbaren Erträge, die dem Eigentümer zufließen. Sie werden als Rohertrag bezeichnet. Von diesem Betrag werden die nicht auf die Nutzer umlegbaren und somit vom Eigentümer zu tragenden Bewirtschaftungskosten abgezogen, um den Reinertrag der Liegenschaft herzuleiten.

Zur Spaltung der Erträge wird zunächst der Bodenwert nach den bereits beschriebenen Grundsätzen der Vergleichswertberechnung hergeleitet. Dabei kommt grundsätzlich derselbe Bodenwert zur Anwendung, der sich für ein vergleichbares unbebautes und erschließungsbeitragsfreies Grundstück ergeben würde. Bestehen bei der Liegenschaft aufgrund der vorhandenen Bebauung Abweichungen zu diesem sog. ungebundenen Grundwert, so ist der hier relevante Bodenwert entsprechend anzupassen (der Bodenwert der bebauten Liegenschaft wird dann als der sog. gebundene Grundwert bezeichnet). Aus diesem Bodenwert wird mit einem angemessenen Zinssatz für derartige Investitionen ein Verzinsungsbetrag abgeleitet, der die ewige Rente aus dem Grund und Boden darstellt. Der Verzinsungsbetrag wird Bodenwertverzinsung genannt.

Vom gesamten Reinertrag der Liegenschaft wird dann die Bodenwertverzinsung subtrahiert. Die verbleibende Größe ist der sog. Reinertrag der baulichen Anlagen. Dieser ist eine Zeitrente, da die baulichen Anlagen im Gegensatz zum Grund und Boden einer Alterung unterliegen. Durch Kapitalisierung dieser Rente ergibt sich ein Rentenbarwert, der als Ertragswert der baulichen Anlagen bezeichnet wird.

Beide Bereiche, also Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen, werden somit zunächst getrennt betrachtet und erst an dieser Stelle wieder durch Addition der Berechnung zum Ertragswert des Grundstücks zusammengefügt. Neben diesen zentralen Elementen gibt es noch weitere Prozessschritte, die bspw. vorhandene Bauschäden u.a. Besonderheiten berücksichtigen und weiter unten ausführlich erläutert werden.

Vereinfachte Formel:

$$EW = \left(RE - \frac{p}{100} \times BW\right) \times V + BW$$

Erläuterung:

EW = Ertragswert
RE = Reinertrag (jährliche Roherträge, abzgl. der Bewirtschaftungskosten)
p = Kapitalisierungszinsfuß
i = $p/100$
V = Vervielfältiger
BW = Bodenwert

Rohertrag und Reinertrag

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist stets von den nachhaltig erzielbaren jährlichen Erträgen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung auszugehen. Hierbei sind sowohl das aktuelle Marktniveau, als auch die gegenwärtig realisierbaren Erträge aufgrund vertraglicher Vereinbarungen oder gesetzlicher Beschränkungen zu berücksichtigen.

Das Prinzip der Nachhaltigkeit der Erträge und Aufwendungen ist in Österreich in § 5 (2) LBG als fester Bestandteil der Wertermittlung verankert, wobei im Gesetz der Begriff »ordnungsgemäß« verwendet wird. Sinnvoll ist diese Prämisse von nachhaltigen und ordnungsgemäßen Erträgen vor dem Hintergrund der Kapitalisierung zukünftiger Ertragsströme. Beim Ertragswertverfahren wird unterstellt, dass der erzielbare und jährlich anfallende Reinertrag der baulichen Anlagen in unveränderter Höhe während der gesamten Restnutzungsdauer bestehen bleibt. Es wird insofern nur ein Jahr betrachtet, das repräsentativ für den zugrunde gelegten Zeitraum ist.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und nachhaltig anfallende Kosten, die bei gewöhnlicher, ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehen und nicht auf den Mieter umgelegt werden können. Diese Betriebskosten betreffen vor allem den Leerstand. Diese Kosten sind also vom Vermieter, respektiver Eigentümer, zu tragen. Sie setzen sich zusammen aus

- Abschreibung,
- Mietausfallwagnis,
- Verwaltungskosten,
- Instandhaltungskosten,
- (nicht-umlagefähige) Betriebskosten.

Analog zur Argumentation bei den Erträgen geht die Ertragswertberechnung auch bei den Bewirtschaftungskosten von der Fiktion gleichbleibender Zahlungen während des gesamten Nutzungszeitraumes aus.

Kapitalisierungszinssatz

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Investitionen in vergleichbare Objekte üblicherweise erzielbaren bzw. erwarteten Kapitalverzinsung.

Anerkannte Veröffentlichungen:

Empfehlungen der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsschätzungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, veröffentlicht in „Sachverständige“ 2/2025:

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	5,0 – 6,5 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 – 6,5 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 – 7,0 %	5,0 – 7,5 %	5,5 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %
Industrieliegenschaft	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,5 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

Ableitung Zinssatz:

Feststellung der **langfristigen Entwicklung** der inflationsbereinigten **Rendite festverzinslicher Wertpapiere als Basiszinssatz** und Ableitung eines Liegenschaftszinssatzes unter Berücksichtigung der Besonderheiten der Realinvestitionen, und zwar sowohl der Risiken als auch der Vorteile.

Formel zur Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes durch Ableitung aus dem Kapitalmarkt

Umlaufgewichtete Durchschnittsrendite für Bundesanleihen (Sekundarmarktrendite)
- Geldwertanpassung
+ Allgemeines Risiko
+ geringere Mobilität der Investition
= Kapitalisierungszinssatz

Grundidee: Käufer von Renditeobjekten könnten auch in alternative Investments investieren

- Festverzinsliche Wertpapiere sind nominell gebunden und besitzen deshalb keinen Schutz vor der Geldentwertung (Inflation, Anpassung Zinssatz)
- Liegenschaften haben im Vergleich zu festverzinslichen Anlagen allgemeine und spezielle Risiken:
  - Allgemeine Risiken: generell aus Investitionen in Immobilie, bspw. Konjunkturschwankungen, branchenbedingte Einflüsse
  - Spezielles Risiko: Risiko auf die zu bewertende Immobilie bezogen
- Mobilitätsrisiko: Liegenschaften sind schwerer zu verkaufen als festverzinsliche Wertpapiere

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer, auch „übliche“ oder „gewöhnliche“ Gesamtnutzungsdauer bzw. kurz Nutzungsdauer, ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung (Herstellung) des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung, die im Wesentlichen von der Bauart (Gebäudetype), der Bauweise (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Art der Nutzung sowie der technischen Entwicklung und den sich wandelnden Anforderungen an Objekte des jeweiligen Typs abhängt.
Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich unter der Voraussetzung eines ordnungsgemäßen Gebrauchs, einschließlich einer ordnungsgemäßen Wartung und Instandhaltung der Baulichkeit.

Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer (aus Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020, herausgegeben vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten):

Miet- und Eigentumswohngebäude	50 - 80 Jahre
Büro- und Verwaltungsgebäude	30 - 60 Jahre
gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude	50 - 80 Jahre

Restnutzungsdauer

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens bemisst sich die Kapitalisierungsdauer (für den anzusetzenden Vervielfältiger) nach der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und nicht nach der verbleibenden technischen Restlebensdauer.

Die übliche Restnutzungsdauer von Gebäuden wird in der Regel so ermittelt, indem von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer das Alter in Abzug gebracht wird, die Sanierungen und der Gesamtzustand berücksichtigt werden.

Baumängel und Bauschäden

Für die Ermittlung des Wertes einer Immobilie ist deren baulicher Zustand von herausragender Bedeutung. Der Beurteilung des Gebäude- und Erhaltungszustands ist vor diesem Hintergrund große Aufmerksamkeit zu widmen. Weist eine Konstruktion bauliche Unzulänglichkeiten auf, so können dafür verschiedene Ursachen verantwortlich sein. Primär ist hier die normale Abnutzung des Gebäudes zu nennen. Diesem Umstand wird mit der Berechnung des Vervielfältigers und der kalkulatorischen Instandhaltungskosten Rechnung getragen.
Oft sind die Gebäude jedoch durch mangelhafte bauliche Unterhaltung, durch äußere Einwirkungen oder durch bauliche Mängel in ihrem Wert stärker gemindert. Dieser über den üblichen Verschleiß hinausgehende Niedergang des Gebäudezustands muss aus diesem Grund durch besondere Abschläge berücksichtigt werden.

Baumängel sind seit Baubeginn vorhanden und somit Fehler während der Bauzeit, die auf unsachgemäße Bauausführungen oder unsachgemäße Planung zurückgehen. Dazu gehören exemplarisch folgende Punkte:

- fehlende Dämmung gegen Schall, Wärme, Kälte, Feuchtigkeit
- unzweckmäßige Baustoffe
- mangelnde statische Festigkeit
- unzureichender Brandschutz
- mangelhafte Bewehrung
- Planungsfehler

Bauschäden sind hingegen als die Beeinträchtigungen des Bauwerks als Folgeschäden eines Baumangels oder als Ergebnis äußerer Einwirkungen definiert. Sie treten also erst in der Nutzungsphase der baulichen Anlagen auf. Dazu zählen:

- Auswirkungen von Erschütterungs-, Feuer-, Rauch- und Wasserschäden (bspw. Feuchtigkeitsschäden am Mauerwerk)
- Holzerkrankungen
- Schwammbefall
- Putzschäden

Bewertung Ertragswert

Zinssatz:

Laut den vorliegenden Empfehlungen (insbesondere Hauptverband der Allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen) wird ein Zinssatz von 1,5 % bis 3,5 % für derartige Liegenschaften empfohlen.

Die vorhandenen Risiken, die Vermietbarkeit und die derzeitige Marktlage sind entsprechend einzupreisen.

Da das Gebäude neuwertig ist und die Lage als gut bis sehr gut zu bezeichnen ist, wird der **Zinssatz mit 2,5 %** festgesetzt.

In diesem Zinssatz ist auch die Verwertungsmöglichkeit eines Abverkaufes der einzelnen Einheiten in Wohnungseigentum berücksichtigt.

Restnutzungsdauer Gebäude:

Die Restnutzungsdauer wird aufgrund des Gesamtzustandes und des Alters des Gebäudes mit **70 Jahren** im Durchschnitt angesetzt.

Instandhaltungskosten:

Die Instandhaltungskosten werden mit üblichen Werten, bei ortsüblichen Mietzinsen, für derartige Gebäude mit € 12,50 pro m² Nutzfläche angesetzt. Dies entspricht einer jährlichen Instandhaltung von 0,5 % bei durchschnittlichen Herstellungskosten pro m² Nutzfläche von € 2.500,--.

Mietausfall:

Das Mietausfallwagnis wird mit ortsüblichen 5 % angesetzt.

Betriebskosten, Verwaltung:

Die Betriebskosten und die Verwaltungskosten werden mit je 1 % der Einnahmen angesetzt. Dies betrifft nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten sowie nicht einbringbare Betriebskosten und Leerstandskosten.

Anzusetzende langfristige Mieten:

Der Immobilienpreisspiegel 2025 weist für den Bezirk Linz-Land folgende erzielbaren Mietzinse auf:

Mietwohnungen gute Lage, ab 50 m²:

brauchbar:	€ 7,63 / m²
neuwertig:	€ 8,84 / m²

Mietwohnungen sehr gute Lage, ab 50 m²:

brauchbar:	€ 9,38 / m²
neuwertig:	€ 11,07 / m²

Stadt Linz, neuwertig, sehr gute Lage, ab 50 m²: 11,59 / m²

Es wird in der Bewertung von einer ortsüblichen Vermietung ausgegangen.

Als Basiswert wird davon ausgegangen, dass für eine durchschnittliche Wohnung mit einer Größe von ca. 70 m² € 11,-- pro m² netto, exklusive Betriebskosten und Monat erzielbar sind.

Für Übergrößen und Alter sind entsprechende Abschläge und für Gartenmitbenützungen und Reihenhäuser entsprechende Zuschläge anzusetzen.

Terrassen, Balkone udgl. sind anteilig in den Mietwerten berücksichtigt.

Für einen Tiefgaragenstellplatz werden ortsübliche € 65,-- pro Monat, netto, exklusive Betriebskosten angesetzt.

Für die Werkstatt / Garage wird von einem ortsüblichen Mietzins von € 5,-- pro Monat, netto, exklusive Betriebskosten ausgegangen.

Es wird von durchschnittlichen Betriebskosten ausgegangen.

Die Parkplätze im Freien sind nicht gesondert anzusetzen, da diese benötigt werden, um diesen langfristigen Mietzins erzielen zu können. Diese sind daher Teil der Wohnungsmiete.

Langfristig erzielbare Mieten:

	m² / Anzahl	Miete langfristig pro m²	Miete langfristig netto	derzeitige Mietdauer
Haus A	91,23	€ 13,00	€ 1.185,99	Leerstand
Haus B	146,43	€ 10,00	€ 1.464,30	Leerstand
Haus C_Top 01	85,63	€ 11,00	€ 941,93	Leerstand
Haus C_Top 02	85,64	€ 11,00	€ 942,04	Leerstand
Haus D_Top 01	72,05	€ 11,00	€ 792,55	Leerstand
Haus D_Top 02	72,05	€ 11,00	€ 792,55	1. Dezember 2023 - 1. Dezember 2028
Wilhelmfeldstraße 17	123,31	€ 10,00	€ 1.233,10	1. Februar 2025 - 31. Jänner 2030
Tiefgaragenplätze	10,00	€ 65,00	€ 650,00	Leerstand
Werkstatt	72,85	€ 5,00	€ 364,25	Nutzung Geschäftsführer
Summe	749,19		**€ 8.366,71**	

ERTRAGSWERT			
Bodenwert:			€ 1.069.200,00
Wert der baulichen Anlagen:			
Jahresrohertrag			€ 100.400,52
abzüglich:			
Verwaltungskosten	1,00 %	€ 1.004,01	
Betriebskosten	1,00 %	€ 1.004,01	
Instandhaltungskosten in € pro m² Nutzfläche	€ 12,50	€ 16.299,25	
Mietausfallwagnis	5,00 %	€ 5.020,03	
Liegenschaftsreinertrag		€ 23.327,30	€ 77.073,22
abzüglich:			
Verzinsung des Bodenwertes		€ 26.730,00	
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen			€ 50.343,22
Zinssatz	2,50 %	102,50 %	
Restnutzungsdauer in Jahren	70		
Vervielfältiger	32,8979		
Ertragswert der baulichen Anlagen			€ 1.656.186,22
abzüglich:			
Wertminderung wegen Baumängel oder Bauschäden (Sanierung) - Fertigstellung		€ 25.000,00	
Abschlag / Zuschlag wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände		€ 0,00	
		€ 25.000,00	
Ertragswert der Gebäude			€ 1.631.186,22
Bodenwert			€ 1.069.200,00
Ertragswert der Liegenschaft			**€ 2.700.386,22**

Zusammenfassung

Verkehrswert

Es ist keine Marktanpassung vorzunehmen.

Begründung:

- Nachfrage
- Ertragswertbewertung mit realen Daten

Verkehrswert		€
Ertragswert		€ 2.700.386,22
Marktanpassung	0,00 %	€ 0,00
Verkehrswert netto		**€ 2.700.386,22**
Verkehrswert gerundet		**€ 2.700.000,00**

Geldlastenfrei, netto exklusive Umsatzsteuer!

Auf die **offenen Gemeindeabgaben in der Höhe von € 14.449,50 bei der Stadtgemeinde Leonding mit Stand vom 12. Februar 2026** wird hingewiesen.

Eine Verwertung inklusive Umsatzsteuer wird sinnvoll sein, da durch den Neubau offene Umsatz-/Vorsteuer vorhanden ist.

Verkehrswert inklusive Umsatzsteuer:

Verkehrswert netto		€ 2.700.000,00
Umsatzsteuer	20,00 %	€ 540.000,00
Verkehrswert inkl. Umsatzsteuer		**€ 3.240.000,00**

Luftenberg, am 16. März 2026

Anhang

Grundbuchsauszüge

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH **GB**

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45306 Leonding EINLAGEZAHL 1231
BEZIRKSGERICHT Traun

****
Letzte TZ 4343/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
1334/95	G	GST-Fläche	*	278	
		Bauf.(10)		133	
		Gärten(10)		145	Spitzgärtlstraße 28

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
1 a 510/1963 Grunddienstbarkeit des Wasserbezuges gegen EZ 1878
2 a 1629/1982 Sicherheitszone Militärflugplatz Hörsching hins Gst 1334/95
3 a 2666/2022 Verpflichtung zur Errichtung und Erhaltung von 1 Stellplatz hins. Gst. 1334/95
Bescheid 5-99-131/9-2021 2022-03-09
5 a 902/2023 Bauplatz (auf) Gst. 1334/95
Bescheid 2021-12-02 (GZ 5-286-031/6-2021)
********** B **********
4 ANTEIL: 1/1
HKI Immobilien GmbH (FN 534238w)
ADR: Maiergutstraße 8a, Leonding 4060
a 5381/2021 IM RANG 3207/2021 Kaufvertrag 2021-06-15 Eigentumsrecht
********** C **********
5 a 3919/2022 Pfandbestellungsurkunde 2022-08-05
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 650.000,--
für Oberbank AG (FN 79063w)
b 3919/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1231 KG 45306 Leonding C-LNR 5
EZ 1552 KG 45306 Leonding C-LNR 6
EZ 1527 KG 45306 Leonding C-LNR 3
EZ 1878 KG 45306 Leonding C-LNR 4
6 a 1032/2023 Pfandbestellungsurkunde 2023-02-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 787.500,--
für Oberbank AG (FN 79063w)
b 1032/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1231 KG 45306 Leonding C-LNR 6
EZ 1552 KG 45306 Leonding C-LNR 7
EZ 1527 KG 45306 Leonding C-LNR 4
EZ 1878 KG 45306 Leonding C-LNR 5
7 b 4981/2024 IM RANG 683/2024 Pfandbestellungsurkunde 2022-08-05
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 975.000,--
für Oberbank AG (FN 79063w)
c 4981/2024 Simultan haftende Liegenschaften

Seite 1 von 2

```
          EZ 1231 KG 45306 Leonding C-LNR 7
          EZ 1552 KG 45306 Leonding C-LNR 8
          EZ 1527 KG 45306 Leonding C-LNR 5
          EZ 1878 KG 45306 Leonding C-LNR 6
  8   b 4981/2024 IM RANG 685/2024 Pfandbestellungsurkunde 2023-02-23
          PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 487.500,--
          für Oberbank AG (FN 79063w)
      c 4981/2024 Simultan haftende Liegenschaften
          EZ 1231 KG 45306 Leonding C-LNR 8
          EZ 1527 KG 45306 Leonding C-LNR 6
          EZ 1552 KG 45306 Leonding C-LNR 9
          EZ 1878 KG 45306 Leonding C-LNR 7
  11  a 1297/2025
          PFANDRECHT                                vollstr. EUR 18.582,43
          Zinsen/Kosten lt. Exekutionsbewilligung 2025-03-31,
          Exekutionsantrag 2025-03-28 für Malerei Urmann GmbH & Co
          KG, FN 164844v (8 E 944/25h)
      b 1297/2025 Simultan haftende Liegenschaften
          EZ 1231 KG 45306 Leonding
          EZ 1527 KG 45306 Leonding
          EZ 1552 KG 45306 Leonding
          EZ 1878 KG 45306 Leonding
  12  a 1723/2025
          PFANDRECHT                                vollstr. EUR 52.623,77
          Zinsen/Kosten lt. Exekutionsantrag 2025-04-28
          Exekutionsbewilligung 2025-04-29
          für DWH-Dach & Wand Huemer + Co GmbH (FN 198127p)
          (8 E 1355/25z)
      b 1723/2025 Simultan haftende Liegenschaften
          EZ 1552 KG 45306 Leonding C-LNR 13
          EZ 1527 KG 45306 Leonding C-LNR 9
          EZ 1878 KG 45306 Leonding C-LNR 11
          EZ 1231 KG 45306 Leonding C-LNR 12
  13  a 4343/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr. EUR 1.000.000,-- Zinsen/Kosten
          lt. Exekutionsbewilligung 2025-10-21 für Oberbank AG
          (FN 079063w) (10 E 47/25m)

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

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

Grundbuch                                                  20.11.2025 14:10:40
```

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45306 Leonding EINLAGEZAHL 1527
BEZIRKSGERICHT Traun

****
Letzte TZ 4343/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
1334/58	G	GST-Fläche	*	415	
		Bauf.(10)		180	
		Gärten(10)		235	Wilhelmfeldstraße 17

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
1 a 1782/1982 Sicherheitszone Militärflugplatz Hörsching hins Gst 1334/58
********** B **********
2 ANTEIL: 1/1
HKI Immobilien GmbH (FN 534238w)
ADR: Maiergutstraße 8a, Leonding 4060
a 3039/2021 Kaufvertrag 2021-01-12 Eigentumsrecht
********** C **********
1 a 3548/2006 Pfandurkunde 2006-06-08
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 10.000,--
für Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft
2 a 1467/2015 Pfandurkunde 2006-06-08
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 81.000,--
für Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft (FN 157656y)
3 a 3919/2022 Pfandbestellungsurkunde 2022-08-05
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 650.000,--
für Oberbank AG (FN 79063w)
b 3919/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1231 KG 45306 Leonding C-LNR 5
EZ 1552 KG 45306 Leonding C-LNR 6
EZ 1527 KG 45306 Leonding C-LNR 3
EZ 1878 KG 45306 Leonding C-LNR 4
4 a 1032/2023 Pfandbestellungsurkunde 2023-02-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 787.500,--
für Oberbank AG (FN 79063w)
b 1032/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1231 KG 45306 Leonding C-LNR 6
EZ 1552 KG 45306 Leonding C-LNR 7
EZ 1527 KG 45306 Leonding C-LNR 4
EZ 1878 KG 45306 Leonding C-LNR 5
5 b 4981/2024 IM RANG 683/2024 Pfandbestellungsurkunde 2022-08-05
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 975.000,--

Seite 1 von 2

```
          für Oberbank AG (FN 79063w)
      c 4981/2024 Simultan haftende Liegenschaften
          EZ 1231 KG 45306 Leonding C-LNR 7
          EZ 1552 KG 45306 Leonding C-LNR 8
          EZ 1527 KG 45306 Leonding C-LNR 5
          EZ 1878 KG 45306 Leonding C-LNR 6
   6  b 4981/2024 IM RANG 685/2024 Pfandbestellungsurkunde 2023-02-23
          PFANDRECHT                              Höchstbetrag EUR 487.500,--
          für Oberbank AG (FN 79063w)
      c 4981/2024 Simultan haftende Liegenschaften
          EZ 1231 KG 45306 Leonding C-LNR 8
          EZ 1527 KG 45306 Leonding C-LNR 6
          EZ 1552 KG 45306 Leonding C-LNR 9
          EZ 1878 KG 45306 Leonding C-LNR 7
   8  a 1297/2025
          PFANDRECHT                                    vollstr. EUR 18.582,43
          Zinsen/Kosten lt. Exekutionsbewilligung 2025-03-31,
          Exekutionsantrag 2025-03-28 für Malerei Urmann GmbH & Co
          KG, FN 164844v (8 E 944/25h)
      b 1297/2025 Simultan haftende Liegenschaften
          EZ 1231 KG 45306 Leonding
          EZ 1527 KG 45306 Leonding
          EZ 1552 KG 45306 Leonding
          EZ 1878 KG 45306 Leonding
   9  a 1723/2025
          PFANDRECHT                                    vollstr. EUR 52.623,77
          Zinsen/Kosten lt. Exekutionsantrag 2025-04-28
          Exekutionsbewilligung 2025-04-29
          für DWH-Dach & Wand Huemer + Co GmbH (FN 198127p)
          (8 E 1355/25z)
      b 1723/2025 Simultan haftende Liegenschaften
          EZ 1552 KG 45306 Leonding C-LNR 13
          EZ 1527 KG 45306 Leonding C-LNR 9
          EZ 1878 KG 45306 Leonding C-LNR 11
          EZ 1231 KG 45306 Leonding C-LNR 12
  10  a 4343/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr. EUR 1.000.000,-- Zinsen/Kosten
          lt. Exekutionsbewilligung 2025-10-21 für Oberbank AG
          (FN 079063w) (10 E 47/25m)

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

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

Grundbuch                                                  20.11.2025 14:08:30
```

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45306 Leonding EINLAGEZAHL 1552
BEZIRKSGERICHT Traun

****
Letzte TZ 4343/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
1334/75	G	GST-Fläche	*	772	
		Bauf.(10)		191	
		Gärten(10)		581	Wilhelmfeldstraße 15
					Wilhelmfeldstraße 15a

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
1 a 1791/1982 Sicherheitszone Militärflugplatz Hörsching hins Gst 1334/75
2 a 2666/2022 Verpflichtung zur Errichtung und Erhaltung von 10 Stellplätzen (6 Stellplätze für Haus A und B, 1 Stellplatz für Haus C, 1 Stellplatz für Haus D) hins. Gst. 1334/75
Bescheid 5-99-131/9-2021 2022-03-09
4 a 902/2023 Bauplatz (auf) Gst. 1334/75
Bescheid 2021-12-02 (GZ 5-286-031/6-2021)
********** B **********
4 ANTEIL: 1/1
HKI Immobilien GmbH (FN 534238w)
ADR: Maiergutstraße 8a, Leonding 4060
a 3039/2021 Kaufvertrag 2021-01-12 Eigentumsrecht
********** C **********
6 a 3919/2022 Pfandbestellungsurkunde 2022-08-05
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 650.000,--
für Oberbank AG (FN 79063w)
b 3919/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1231 KG 45306 Leonding C-LNR 5
EZ 1552 KG 45306 Leonding C-LNR 6
EZ 1527 KG 45306 Leonding C-LNR 3
EZ 1878 KG 45306 Leonding C-LNR 4
7 a 1032/2023 Pfandbestellungsurkunde 2023-02-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 787.500,--
für Oberbank AG (FN 79063w)
b 1032/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1231 KG 45306 Leonding C-LNR 6
EZ 1552 KG 45306 Leonding C-LNR 7
EZ 1527 KG 45306 Leonding C-LNR 4
EZ 1878 KG 45306 Leonding C-LNR 5
8 b 4981/2024 IM RANG 683/2024 Pfandbestellungsurkunde 2022-08-05
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 975.000,--
für Oberbank AG (FN 79063w)

Seite 1 von 2

```
      c 4981/2024 Simultan haftende Liegenschaften
          EZ 1231 KG 45306 Leonding C-LNR 7
          EZ 1552 KG 45306 Leonding C-LNR 8
          EZ 1527 KG 45306 Leonding C-LNR 5
          EZ 1878 KG 45306 Leonding C-LNR 6
  9   b 4981/2024 IM RANG 685/2024 Pfandbestellungsurkunde 2023-02-23
          PFANDRECHT                              Höchstbetrag EUR 487.500,--
          für Oberbank AG (FN 79063w)
      c 4981/2024 Simultan haftende Liegenschaften
          EZ 1231 KG 45306 Leonding C-LNR 8
          EZ 1527 KG 45306 Leonding C-LNR 6
          EZ 1552 KG 45306 Leonding C-LNR 9
          EZ 1878 KG 45306 Leonding C-LNR 7
  12  a 1297/2025
          PFANDRECHT                                  vollstr. EUR 18.582,43
          Zinsen/Kosten lt. Exekutionsbewilligung 2025-03-31,
          Exekutionsantrag 2025-03-28 für Malerei Urmann GmbH & Co
          KG, FN 164844v (8 E 944/25h)
      b 1297/2025 Simultan haftende Liegenschaften
          EZ 1231 KG 45306 Leonding
          EZ 1527 KG 45306 Leonding
          EZ 1552 KG 45306 Leonding
          EZ 1878 KG 45306 Leonding
  13  a 1723/2025
          PFANDRECHT                                  vollstr. EUR 52.623,77
          Zinsen/Kosten lt. Exekutionsantrag 2025-04-28
          Exekutionsbewilligung 2025-04-29
          für DWH-Dach & Wand Huemer + Co GmbH (FN 198127p)
          (8 E 1355/25z)
      b 1723/2025 Simultan haftende Liegenschaften
          EZ 1552 KG 45306 Leonding C-LNR 13
          EZ 1527 KG 45306 Leonding C-LNR 9
          EZ 1878 KG 45306 Leonding C-LNR 11
          EZ 1231 KG 45306 Leonding C-LNR 12
  14  a 4343/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr. EUR 1.000.000,-- Zinsen/Kosten
          lt. Exekutionsbewilligung 2025-10-21 für Oberbank AG
          (FN 079063w) (10 E 47/25m)

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

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

Grundbuch                                                  20.11.2025 14:09:15
```

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45306 Leonding EINLAGEZAHL 1878
BEZIRKSGERICHT Traun

****
Letzte TZ 4343/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
1334/59	G	GST-Fläche	*	317	
		Bauf.(10)		113	
		Gärten(10)		204	Spitzgärtlstraße 30

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
1 a 1983/1982 Sicherheitszone Militärflugplatz Hörsching hins Gst 1334/59
2 a 2666/2022 Verpflichtung zur Errichtung und Erhaltung von 1 Stellplatz
hins. Gst. 1334/59
Bescheid 5-99-131/9-2021 2022-03-09
4 a 902/2023 Bauplatz (auf) Gst. 1334/59
Bescheid 2021-12-02 (GZ 5-286-031/6-2021)
********** B **********
4 ANTEIL: 1/1
HKI Immobilien GmbH (FN 534238w)
ADR: Maiergutstraße 8a, Leonding 4060
a 3039/2021 Kaufvertrag 2021-01-12 Eigentumsrecht
********** C **********
4 a 3919/2022 Pfandbestellungsurkunde 2022-08-05
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 650.000,--
für Oberbank AG (FN 79063w)
b 3919/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1231 KG 45306 Leonding C-LNR 5
EZ 1552 KG 45306 Leonding C-LNR 6
EZ 1527 KG 45306 Leonding C-LNR 3
EZ 1878 KG 45306 Leonding C-LNR 4
5 a 1032/2023 Pfandbestellungsurkunde 2023-02-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 787.500,--
für Oberbank AG (FN 79063w)
b 1032/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1231 KG 45306 Leonding C-LNR 6
EZ 1552 KG 45306 Leonding C-LNR 7
EZ 1527 KG 45306 Leonding C-LNR 4
EZ 1878 KG 45306 Leonding C-LNR 5
6 b 4981/2024 IM RANG 683/2024 Pfandbestellungsurkunde 2022-08-05
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 975.000,--
für Oberbank AG (FN 79063w)
c 4981/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1231 KG 45306 Leonding C-LNR 7

Seite 1 von 2

```
         EZ 1552 KG 45306 Leonding C-LNR 8
         EZ 1527 KG 45306 Leonding C-LNR 5
         EZ 1878 KG 45306 Leonding C-LNR 6
  7   b 4981/2024 IM RANG 685/2024 Pfandbestellungsurkunde 2023-02-23
         PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 487.500,--
         für Oberbank AG (FN 79063w)
      c 4981/2024 Simultan haftende Liegenschaften
         EZ 1231 KG 45306 Leonding C-LNR 8
         EZ 1527 KG 45306 Leonding C-LNR 6
         EZ 1552 KG 45306 Leonding C-LNR 9
         EZ 1878 KG 45306 Leonding C-LNR 7
 10   a 1297/2025
         PFANDRECHT                                vollstr. EUR 18.582,43
         Zinsen/Kosten lt. Exekutionsbewilligung 2025-03-31,
         Exekutionsantrag 2025-03-28 für Malerei Urmann GmbH & Co
         KG, FN 164844v (8 E 944/25h)
      b 1297/2025 Simultan haftende Liegenschaften
         EZ 1231 KG 45306 Leonding
         EZ 1527 KG 45306 Leonding
         EZ 1552 KG 45306 Leonding
         EZ 1878 KG 45306 Leonding
 11   a 1723/2025
         PFANDRECHT                                vollstr. EUR 52.623,77
         Zinsen/Kosten lt. Exekutionsantrag 2025-04-28
         Exekutionsbewilligung 2025-04-29
         für DWH-Dach & Wand Huemer + Co GmbH (FN 198127p)
         (8 E 1355/25z)
      b 1723/2025 Simultan haftende Liegenschaften
         EZ 1552 KG 45306 Leonding C-LNR 13
         EZ 1527 KG 45306 Leonding C-LNR 9
         EZ 1878 KG 45306 Leonding C-LNR 11
         EZ 1231 KG 45306 Leonding C-LNR 12
 12   a 4343/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
         Hereinbringung von vollstr. EUR 1.000.000,-- Zinsen/Kosten
         lt. Exekutionsbewilligung 2025-10-21 für Oberbank AG
         (FN 079063w) (10 E 47/25m)

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

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

Grundbuch                                                  20.11.2025 14:10:03
```

Mietverträge

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

der **HKI Immobilien GmbH**, FN 534238w, Maiergutstraße 8a, Leonding 4060
– in der Folge als Vermieterin bezeichnet –

und

Elias Koch, geb. am 04.12.1996, Maiergutstraße 8a, Leonding 4060,
– in der Folge als Mieter bezeichnet –

wie folgt:

1. Mietgegenstand

1.1 Die Vermieterin ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1231, KG 45306 Leonding, Bezirksgericht Traun, bestehend aus dem GST-Nr. 1334/95 mit einer Gesamtfläche von ca, 455 m2 und der Anschrift Spitzgärtlstraße 28, 4060 Leonding. Auf dieser Liegenschaft wurde ein Zweiparteienhaus errichtet. An dieses Zweiparteienhaus grenzt ein weiteres Zweiparteienhaus. Die beiden Häuser sind jedoch voneinander durch eine Grundgrenze getrennt. Festgehalten wird, dass kein Wohnungseigentum iSd WEG 2002 begründet wurde. Das gegenständliche Mietverhältnis unterliegt dem ABGB.

1.2 Gegenstand dieses Mietvertrages ist die in diesem Haus im ersten Obergeschoss gelegene Wohnung Top Nr D 2 im besichtigten Zustand und in besichtigter Größe [vgl. auch den beiliegenden Plan (Beilage .1) und die beiliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Beilage ./2)] samt Einbauküche sowie sämtliche mit dieser Wohnung verbundene Rechte und Pflichten. Mitvermietet sind weiters der vor dem ein vor dem Haus gelegener Kfz-Abstellplatz Nr D2 sowie der Tiefgaragenabstellplatz Nr. D2 Festgehalten wird, dass sich die Tiefgarage auf der Liegenschaft EZ 1527, KG 45306 Leonding, Bezirksgericht Traun befindet.

1.3 Die Beheizung/Kühlung der Räume erfolgt mittels zentraler Solewärmepumpe über Fußbodenheizung bzw. über Deckenkühlung (Betonkernaktivierung). Schlaf- und Wohnräume sind einzeln über Raumthermostate regelbar. Die Abrechnung erfolgt nach Verbrauch. In jeder Wohnung befindet sich ein eigener Zähler.

1.4 Die Vermieterin vermietet den Mietgegenstand an den Mieter und der Mieter mietet diesen Mietgegenstand ausschließlich zu Wohnzwecken von der Vermieterin. Der Mieter ist verpflichtet, seinen Hauptwohnsitz im Mietgegenstand zu melden, widrigenfalls er alle Nachteile daraus trägt.

1.5 Der Mieter erklärt, dass er den Mietgegenstand eingehend besichtigte, dass sich der Mietgegenstand in einem sehr guten Zustand befindet, keine Mängel vorliegen und er für allfällige Reparaturen und Erneuerungen nach der zwingend einzuholenden Zustimmung durch die Vermieterin aufkommt.

2. Mietdauer, Vertragsauflösung

2.1 Das gegenständliche Mietverhältnis beginnt am 01.12.2023 und wird befristet abgeschlossen. Es endet automatisch am 01.12.2028, um 12:00 Uhr

2.2 Das Recht zur vorzeitigen sofortigen Auflösung des Mietvertrages aus wichtigem Grund bleibt davon unberührt. Diesfalls hat der Mieter den Mietgegenstand binnen 14 Tagen geräumt von sämtlichen eigenen beigestellten Fahrnissen sowie besenrein an die Vermieterin zu übergeben. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn

a) der Mietgegenstand vertragswidrig benützt wird, und/oder

b) der Mieter trotz Fälligkeit und Mahnung mit der Bezahlung des Mietzinses/Betriebskosten zur Gänze oder auch nur zum Teil mehr als 14 Tage im Rückstand ist, und/oder

c) wenn über das Vermögen des Mieters ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder die Eröffnung eines solchen mangels kostendeckenden Vermögens unterbleibt, und/oder

d) der Mieter vom Mietgegenstand nachteiligen Gebrauch macht,

e) der Mieter gegen wesentliche Bestimmungen dieses Mietvertrages (zB Instandhaltungsverpflichtung, Mieter verunmöglicht das Betreten, etc.) verstößt und/oder

f) der Mieter ohne die vorherige Zustimmung der Vermieterin bauliche Veränderungen am Mietgegenstand durchführt.

3. Mietzins, Betriebskosten

3.1 Der monatliche Mietzins beträgt € 1.043,12 (wobei vereinbart ist, dass dieser erstmals für das Monat Dezember zu bezahlen ist). Der monatliche Mietzins ist jeweils bis zum 5. eines Monats im Vorhinein der Vermieterin zu bezahlen.

3.2 Der Mieter hat – zuzüglich zu dem vereinbarten monatlichen Mietzins gemäß Punkt 3.1 – auch sämtliche mit dem Betrieb bzw. Nutzung des Mietgegenstandes (sohin der Wohnung samt Kfz Abstellplätzen sowie Fahrnisse/Einrichtungsgegenstände) und des Tiefgaragenstellplatzes verbundenen Betriebskosten und öffentliche Abgaben zu tragen (zB Heizung, Strom, Wasser, Grundsteuer, Kanalgebühr, Versicherungsprämie, Müllabfuhr, Verwaltungshonorar, Reinigung (Eingangsbereich, Stiegenhaus)). Hinsichtlich der in Punkt 3.2 angeführten Betriebskosten sind monatliche Akontozahlungen in Höhe von € 288,30 zu entrichten, welche ein Mal jährlich im Nachhinein bis zum 30.06.2023 abgerechnet werden.

3.3 Bei Zahlungsverzug werden Verzugszinsen und Zinseszinsen je in Höhe von 5 % p.a. in Rechnung gestellt. Ferner verpflichtet sich der Mieter (unbeschadet darüberhin-

ausgehender Schadenersatzansprüche) zur Zahlung aller Mahnkosten (Spesen, Verwaltungsgebühren etc.) und sonstiger Kosten (Betreibungs- und Einbringungsmaßnahmen, Kosten der rechtsfreundlichen Vertretung etc.), die in Zusammenhang mit einer verspäteten Zahlung stehen.

3.4 Die Aufrechnung mit Forderungen des Mieters gegen das Mietengelt/die Betriebskosten ist ausgeschlossen, es sei denn die Forderungen wurden von der Vermieterin ausdrücklich anerkannt bzw. gerichtlich festgestellt.

4. Wertsicherung

4.1 Es wird ausdrücklich Wertbeständigkeit des Mietzinses gemäß Punkt 3.1 vereinbart. Als Maßstab zur Berechnung der Wertbeständigkeit gilt der von der Statistik Austria verlautbarte Index der Verbraucherpreise 2020 = 100 oder, sollte dieser einmal nicht mehr veröffentlicht werden, der an seine Stelle tretende Index. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist der Monat der Vertragsunterfertigung.

4.2 Die Wertanpassung (nach oben oder nach unten) erfolgt erstmals zum 01.01.2025 und sodann infolge stets zum 01.01., dies unter Berücksichtigung der Wertsicherung im Verhältnis VPI Ausgangsbasis zum VPI Oktober 2024 bzw. die nachfolgenden Oktober. Der angepasste künftige Mietzins bildet in weiterer Folge die Grundlage und die Berechnungsbasis für die nächste Wertanpassung unter Berücksichtigung der Regelung in Satz 1.

4.3 Die Berechnung der Vorschreibung der Wertsicherung erfolgt durch die Vermieterin. Die Vermieterin hat die durch die Wertsicherung eingetretene Erhöhung des Mietzinses dem Mieter spätestens ein Monat vor dem Zinstermin, zu dem der Mieter zur Bezahlung des erhöhten Betrages verpflichtet ist, bekanntzugeben. Wird die Wertsicherung von der Vermieterin nicht vorgeschrieben, bedeutet dies keinen Verzicht der Vermieterin.

5. Rückgabe des Mietgegenstandes

5.1 Der Mieter hat den Mietgegenstand zum Zeitpunkt des Endes des Mietverhältnisses geräumt von allen persönlichen Fahrnissen (mit Ausnahme der bei Übergabe bereits im Mietgegenstand befindlichen und mitvermieteten Einrichtungsgegenstände/Fahrnisse), sowie nach Beseitigung aller Veränderungen (es sei denn, die Vermieterin möchte diese Veränderungen übernehmen) besenrein und ohne Löcher in Wänden, Decken und Böden, und zwar unter Berücksichtigung der durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch verursachten Abnützung in gesäubertem Zustand, zu übergeben. Dies beinhaltet auch die Verpflichtung, sämtliche Schlüssel zurückzugeben.

5.2 Schäden, die über eine vertragsgemäße Abnützung hinausgehen, sind von dem Mieter in vollem Umfange zu ersetzen.

6. Benutzung, Instandhaltung, Veränderungen, Haftung

6.1 Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln bzw. zu erhalten und haftet für Schäden, die aus einer unsachgemäßen Behandlung, durch ihm, ihm zurechenbare Dritte oder Personen, die sich mit seinem Wissen im Mietgegenstand aufhalten, entstehen.

6.2 Die Vermieterin übernimmt keinerlei Haftung für etwaige Schäden, insbesondere durch Feuchtigkeit, Brand, Diebstahl oder Dritteinwirkungen an den von dem Mieter oder ihnen zurechenbaren Dritten in das Mietobjekt eingebrachten Gegenständen, gleich welcher Art oder an Personen. Der Mieter hat diesbezüglich selbst für ausreichenden Versicherungsschutz zu sorgen. Der Mieter hat eine Haushaltsversicherung abzuschließen.

6.3 Darüber hinaus ist der Mieter verpflichtet, den Mietgegenstand instandzuhalten und notwendige Reparaturen vorzunehmen sowie insbesondere die Lichtleitungs-, Wasserleitungs-, sowie Beheizungs- und sanitären Anlagen regelmäßig und fachgerecht zu warten und instand zu halten sowie bei Unbrauchbarkeit von Inventareinrichtungen bzw. Teilen davon diese gegen neuwertige Stücke in etwa gleicher Art und Güte auszutauschen. All dies erfolgt ohne jeglichen Anspruch auf Rückersatz sowie bei entschädigungslosem Übergang der erneuerten Teile an die Vermieterin bei Beendigung des Mietverhältnisses. Diese Pflichten des Mieters wurden bei der Vereinbarung des deshalb günstigeren Mietzinses berücksichtigt.

6.4 Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen insbesondere gemäß Punkt 6.3 nicht nach, ist die Vermieterin berechtigt, nach schriftlicher Aufforderung und dem Ablauf einer angemessenen Nachfrist von 14 Tagen (es sei denn, es liegt Gefahr im Verzug), die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters selbst vorzunehmen bzw. von Dritten vornehmen zu lassen.

6.5 Störungen der Haustechnik, welche nicht in der Sphäre der Vermieterin liegen, etwa Störungen im Zusammenhang mit der Wasserzufuhr, Licht-, Strom-, Kanalisationsleitungen, etc. sowie dergleichen begründen keine Haftung der Vermieterin; dies berechtigt auch nicht zur Mietzinsminderung. Die Vermieterin haftet generell nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

6.6 Sämtliche Ein-, Zu- und/oder Umbauten sowie alle Investitionen und/oder Veränderungen des Mietgegenstandes bedürfen der vorhergehenden schriftlichen Genehmigung der Vermieterin. Im Falle der Beendigung dieses Mietverhältnisses gehen jene Investitionen, die die Vermieterin genehmigt hat, unentgeltlich in das Eigentum der Vermieterin über, es sei denn, die Vermieterin verlangt einen Rückbau. Diesfalls hat der Mieter den Rückbau unverzüglich auf seine eigenen Kosten zu veranlassen. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass auch Anbohrungen, insbesondere der Decke bzw. der Wände der vorhergehenden schriftlichen Genehmigung der Vermieterin bedürfen.

6.7 Der Mieter hat bauliche Maßnahmen betreffend den Mietgegenstand durch die Vermieterin soweit zu dulden, als die Ausübung seines Mietrechts nicht wesentlich erschwert oder verunmöglicht wird.

6.8 Weiters ist die Anbringung von zusätzlichen Einrichtungen zum Sonnenschutz für Balkone, Terrassen und Zubehör-Gartenflächen (zB Sonnensegel oder Markisen) an der Außenfassade nur mit schriftlicher Zustimmung durch die Vermieterin gestattet.

6.9 Festgehalten wird, dass der Mieter gemeinsam mit dem Mieter der im Erdgeschoss liegenden Wohnung TOP C 1 für die regelmäßige Reinigung, Instandhaltung und Schneeräumung des Zugangsbereiches zuständig ist. Die Vermieterin trifft diesbezüglich keine (Verkehrssicherungs-) Pflicht. Die Reinigung und Instandhaltung des Stiegenhauses samt Eingangsbereich wird von einem externen Dritten besorgt und von den Mietern mit diesem Dritten separat abgerechnet.

7. Kaution

7.1 Der Mieter ist verpflichtet, vor Beginn des Mietverhältnisses eine Barkaution in Höhe von drei Monatsmieten (inklusive Betriebskostenakonto) der Vermieterin zu übergeben.

7.2 Die Vermieterin ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, sich aus dieser Kaution hinsichtlich der Forderungen aus diesem Vertrag, die der Mieter bei Fälligkeit nicht erfüllt (z.B. Mietzins- und/oder Betriebskostenrückstand, Verletzung der Instandhaltungspflicht, Ersatz für Wartungsmängel oder Umbauschäden, Räumungs-, Reinigungs- und Speditionskosten bei Beendigung des Mietverhältnisses) zu befriedigen. In diesem Fall ist der Mieter verpflichtet, die Kaution binnen 14 Tagen auf den ursprünglichen Betrag wieder aufzustocken.

7.3 Sofern die Vermieterin bei Beendigung des Mietverhältnisses – abgesehen von allfälligen noch nicht abgerechneten Betriebskosten – keine offenen Forderungen gegen den Mieter hat, ist die Kaution an den Mieter rück zu erstatten. Dies hat binnen zwei Monaten nach Rückstellung des Mietgegenstandes zu erfolgen.

Der Mieter ist nicht berechtigt, gegen allfällige Ansprüche der Vermieterin mit der seinerseits erlegten Kaution aufzurechnen.

8. Betreten des Mietgegenstands

8.1 Die Vermieterin oder ein von ihr Beauftragter sind im angemessenen Ausmaß zum Betreten des Mietgegenstands berechtigt, um die Einhaltung der Vertragspflichten des Mieters überwachen und/oder notwendige Reparaturen durchführen zu können. Bei Gefahr in Verzug können die Vermieterin oder ein von ihr Beauftragter den Mietgegenstand jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters betreten. Bei Abwesenheit hat der Mieter dafür zu sorgen, dass der Mietgegenstand in dringenden Fällen jederzeit zugänglich ist.

8.2 Die Vermieterin oder ein von ihr Beauftragter sind außerdem befugt, den Mietgegenstand mit Miet- und/ oder Kaufinteressenten und/oder Professionisten nach vorheriger Anmeldung (zumindest 24 Stunden im Vorhinein) zu besichtigen.

9. Untermiete, Weitergabe, Abtretungsverbot

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder jede sonstige Gebrauchsüberlassung des Mietgegenstandes, die Übertragung, Abtretung oder Verpfändung der Mietrechte an Dritte, die Überlassung des Mietrechtes bzw. die Ausübung der Mietrechte durch Dritte sowie die entgeltliche Aufnahme oder Beherbergung Dritter ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin zulässig.

10. Haustiere

10.1 Erlaubt sind Kleintiere, von denen keine Beeinträchtigung ausgeht (wie Katzen, Hamster, Meerschweinchen, Zierfische, Wellensittiche und ähnliches).

10.2 Dem Mieter ist es nicht gestattet, andere, als die in Punkt 10.1 beschriebenen Haustiere zu halten.

11. Gebühren

Allfällige Gebühren und/oder Abgaben im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Vertrag sind von dem Mieter zu tragen. Zum Zwecke der Gebührenbemessung wird festgehalten, dass der Mietgegenstand ausschließlich zu Wohnzwecken dient und daher derzeit keine Vergebührung anfällt.

12. Gerichtsstand und anwendbares Recht

Für alle Streitigkeiten und Meinungsverschiedenheiten, die sich aus diesem Vertrag oder im Zusammenhang damit ergeben, einschließlich seines Zustandekommens und seiner Gültigkeit, gilt als international und örtlich zuständiges Gericht das sachlich zuständige ordentliche Gericht für Leonding als vereinbart.

13. Schlussbestimmungen

13.1 Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages bedürfen dem Einvernehmen und der Schriftform; dies gilt auch für das Abgehen vom Schriftformerfordernis.

13.2 Sollten einzelne (Teil-)Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder keine Rechtswirksamkeit entfalten, so wird davon die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht betroffen. Diesfalls verpflichten sich die Vertragsteile anstelle der unwirksamen Bestimmung eine solche wirksame zu setzen, die dem wirtschaftlich gewollten Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung möglichst nahekommt. Gleiches gilt für den Fall etwaiger Vertragslücken.

13.3 Festgehalten wird, dass dieser Mietvertag ausschließlich dem ABGB unterliegt. Das MRG kommt nicht zur Anwendung, auch nicht teilweise.

13.4 Der Mieter verzichtet auf eine Anfechtung des gegenständlichen Vertrages wegen Irrtums, laesio enormis und allen sonstigen erdenklichen Rechtsgründen, auf die zulässigerweise verzichtet werden kann.

13.5 Alle in diesem Vertrag nicht ausdrücklich aufgezählten oder dem Mieter während der Mietdauer ausdrücklich oder konkludent eingeräumten Zugeständnisse seitens der Vermieterin stellen Prekarien dar.

13.6 Festgehalten wird, dass dem Mieter von der Vermieterin 3 Schlüssel übergeben werden.

13.7 Der Mieter erklärt hiermit ausdrücklich, den Inhalt dieses Vertrages und die daraus resultierenden Rechte und Pflichten verstanden zu haben.

Leonding, am 21.11.2023

HKI Immobilien GmbH

Mieter

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

der **HKI Immobilien GmbH**, FN 534238w, Maiergutstraße 8a, 4060 Leonding
– in der Folge als Vermieterin bezeichnet – Tel.: 0664 9203 313

und OBERBANK → IBAN: AT94 1500 0007 8120 8483

Frau **Anna-Christina Martey**, geb. am 26.06.1987, Bruno-Gallee-Weg 2/1/103, 4060 Leonding sowie Herrn Richard O. **Martey**, geb. am 08.01.1986, Bruno-Gallee-Weg 2/103, 4060 Leonding
– in der Folge gemeinsam als Mieter bezeichnet – anna.schermaier@gmail.com

wie folgt:

1. Mietgegenstand

1.1 Die Vermieterin ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1527, KG 45306 Leonding, Bezirksgericht Traun, bestehend aus dem GST-Nr. 1334/58 mit einer Gesamtfläche von ca. 420 m2 und der Anschrift Spitzgärtlstraße 17, 4060 Leonding. Auf dieser Liegenschaft befindet sich ein Reihenhaus. An dieses Reihenhaus grenzen zwei weitere Reihenhäuser. Die Häuser sind jedoch voneinander durch eine Grundgrenze getrennt. Festgehalten wird, dass kein Wohnungseigentum iSd WEG 2002 begründet wurde. Das gegenständliche Mietverhältnis unterliegt dem ABGB.

1.2 Gegenstand dieses Mietvertrages ist das Haus samt Garten im besichtigten Zustand und in besichtigter Größe [vgl. auch den beiliegenden Plan (Beilage 1)] samt Einbauküche mit Geräten sowie sämtliche mit dieser Wohnung verbundene Rechte und Pflichten. Mitvermietet sind weiters die zwei vor dem Haus gelegenen Kfz-Abstellplätze und bilden Teil des Gartens.

1.3 Die Beheizung/Kühlung der Räume erfolgt mittels zentraler Solewärmepumpe über Heizkörpersystem. Die Temperatur ist über die Steuerung im Küch-/Essbereich regelbar. Die Abrechnung erfolgt nach Verbrauch. Die Wärmepumpe verfügt über einen eigenen Zähler.

1.4 Die Vermieterin vermietet den Mietgegenstand an den Mieter und der Mieter mietet diesen Mietgegenstand ausschließlich zu Wohnzwecken von der Vermieterin. Der Mieter ist verpflichtet, seinen Hauptwohnsitz im Mietgegenstand zu melden, widrigenfalls er alle Nachteile daraus trägt.

1.5 Der Mieter erklärt, dass er den Mietgegenstand eingehend besichtigte, dass sich der Mietgegenstand in einem sehr guten Zustand befindet, keine Mängel vorliegen und er für allfällige Reparaturen und Erneuerungen nach der zwingend einzuholenden Zustimmung durch die Vermieterin aufkommt.

2. Mietdauer, Vertragsauflösung

2.1 Das gegenständliche Mietverhältnis beginnt am 01.02.2025 und wird befristet auf fünf Jahre abgeschlossen. Es endet automatisch am 31.01.2030 um 12:00 Uhr. Die Mieter sind berechtigt, das Mietverhältnis drei Monate vor der Vertragsauflösung schriftlich zu verlängern.

2.2 Das Recht zur vorzeitigen sofortigen Auflösung des Mietvertrages aus wichtigem Grund bleibt davon unberührt. Diesfalls hat der Mieter den Mietgegenstand binnen 6 Wochen geräumt von sämtlichen eigenen beigestellten Fahrnissen sowie besenrein an die Vermieterin zu übergeben. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn

a) der Mietgegenstand vertragswidrig benützt wird, und/oder

b) der Mieter trotz Fälligkeit und Mahnung mit der Bezahlung des Mietzinses/Betriebskosten zur Gänze oder auch nur zum Teil mehr als 14 Tage im Rückstand ist, und/oder

c) wenn über das Vermögen des Mieters ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder die Eröffnung eines solchen mangels kostendeckenden Vermögens unterbleibt, und/oder

d) der Mieter vom Mietgegenstand nachteiligen Gebrauch macht,

e) der Mieter gegen wesentliche Bestimmungen dieses Mietvertrages (zB Instandhaltungsverpflichtung, Mieter verunmöglicht das Betreten, etc.) verstößt und/oder

f) der Mieter ohne die vorherige Zustimmung der Vermieterin bauliche Veränderungen am Mietgegenstand durchführt.

3. Mietzins, Betriebskosten

3.1 Der monatliche Mietzins beträgt € 1.632,00 (wobei vereinbart ist, dass dieser erstmals für das Monat Februar zu bezahlen ist). Der monatliche Mietzins ist jeweils bis zum 5. eines Monats im Vorhinein der Vermieterin zu bezahlen. Der Mietzins beinhaltet auch sämtliche mit dem Betrieb bzw. Nutzung des Mietgegenstandes (sohin der Wohnung samt Kfz Abstellplätzen und Gartenfläche sowie Fahrnisse/Einrichtungsgegenstände) verbundenen Betriebskosten.

3.2 Der Mieter hat – zuzüglich zu dem vereinbarten monatlichen Mietzins gemäß Punkt 3.1 –folgende Abgaben zu tragen: Wasser, Heizung nach Verbrauch, Warmwassererzeugung, Strom Allgemein). Hinsichtlich der in Punkt 3.2 angeführten Betriebskosten sind monatliche Akontozahlungen in Höhe von € 326,58 zu entrichten; die Akontozahlungen werden einmal jährlich im Nachhinein bis zum 30.06.2025 abgerechnet. Die Abrechnung für Heizung, Strom und Wasser für der Garage erfolgt über eigene Verbrauchszähler.

3.3 Bei Zahlungsverzug werden Verzugszinsen und Zinseszinsen je in Höhe von 5 % p.a. in Rechnung gestellt. Ferner verpflichtet sich der Mieter (unbeschadet darüberhinausgehender Schadenersatzansprüche) zur Zahlung aller Mahnkosten (Spesen, Verwaltungsgebühren etc.) und sonstiger Kosten (Betreibungs- und Einbringungsmaßnahmen, Kosten der rechtsfreundlichen Vertretung etc.), die in Zusammenhang mit einer verspäteten Zahlung stehen.

3.4 Die Aufrechnung mit Forderungen des Mieters gegen das Mietengelt/die Betriebskosten ist ausgeschlossen, es sei denn die Forderungen wurden von der Vermieterin ausdrücklich anerkannt bzw. gerichtlich festgestellt.

4. Wertsicherung

4.1 Es wird ausdrücklich Wertbeständigkeit des Mietzinses gemäß Punkt 3.1 vereinbart. Als Maßstab zur Berechnung der Wertbeständigkeit gilt der von der Statistik Austria verlautbarte Index der Verbraucherpreise 2020 = 100 oder, sollte dieser einmal nicht mehr veröffentlicht werden, der an seine Stelle tretende Index. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist der Monat der Vertragsunterfertigung.

4.2 Die Wertanpassung (nach oben oder nach unten) erfolgt erstmals zum 01.01.2026 und sodann infolge stets zum 01.01., dies unter Berücksichtigung der Wertsicherung im Verhältnis VPI Ausgangsbasis zum VPI Oktober 2024 bzw. die nachfolgenden Oktober. Der angepasste künftige Mietzins bildet in weiterer Folge die Grundlage und die Berechnungsbasis für die nächste Wertanpassung unter Berücksichtigung der Regelung in Satz 1.

4.3 Die Berechnung der Vorschreibung der Wertsicherung erfolgt durch die Vermieterin. Die Vermieterin hat die durch die Wertsicherung eingetretene Erhöhung des Mietzinses dem Mieter spätestens ein Monat vor dem Zinstermin, zu dem der Mieter zur Bezahlung des erhöhten Betrages verpflichtet ist, bekanntzugeben. Wird die Wertsicherung von der Vermieterin nicht vorgeschrieben, bedeutet dies keinen Verzicht der Vermieterin.

5. Rückgabe des Mietgegenstandes

5.1 Der Mieter hat den Mietgegenstand zum Zeitpunkt des Endes des Mietverhältnisses geräumt von allen persönlichen Fahrnissen (mit Ausnahme der bei Übergabe bereits im Mietgegenstand befindlichen und mitvermieteten Einrichtungsgegenstände/Fahrnisse), sowie nach Beseitigung aller Veränderungen (es sei denn, die Vermieterin möchte diese Veränderungen übernehmen) besenrein und ohne Löcher in Wänden, Decken und Böden, und zwar unter Berücksichtigung der durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch verursachten Abnützung in gesäubertem Zustand, zu übergeben. Dies beinhaltet auch die Verpflichtung, sämtliche Schlüssel zurückzugeben.

5.2 Schäden, die über eine vertragsgemäße Abnützung hinausgehen, sind von dem Mieter in vollem Umfange zu ersetzen.

6. Benutzung, Instandhaltung, Veränderungen, Haftung

6.1 Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln bzw. zu erhalten und haftet für Schäden, die aus einer unsachgemäßen Behandlung, durch ihm, ihm zurechenbare Dritte oder Personen, die sich mit seinem Wissen im Mietgegenstand aufhalten, entstehen.

6.2 Die Vermieterin übernimmt keinerlei Haftung für etwaige Schäden, insbesondere durch Feuchtigkeit, Brand, Diebstahl oder Dritteinwirkungen an den von dem Mieter oder ihnen zurechenbaren Dritten in das Mietobjekt eingebrachten Gegenständen, gleich welcher Art oder an Personen. Der Mieter hat diesbezüglich selbst für ausreichenden Versicherungsschutz zu sorgen. Der Mieter hat eine Haushaltsversicherung abzuschließen.

6.3 Darüber hinaus ist der Mieter verpflichtet, den Mietgegenstand instand zu halten und notwendige Reparaturen vorzunehmen sowie insbesondere die Lichtleitungs-, Wasserleitungs-, sowie Beheizungs- und sanitären Anlagen regelmäßig und fachgerecht zu warten und instand zu halten sowie bei Unbrauchbarkeit von Inventareinrichtungen (Bsp. Küche, Bad, ...) bzw. Teilen davon diese gegen neuwertige Stücke in etwa gleicher Art und Güte auszutauschen. All dies erfolgt ohne jeglichen Anspruch auf Rückersatz sowie bei entschädigungslosem Übergang der erneuerten Teile an die Vermieterin bei Beendigung des Mietverhältnisses. Diese Pflichten des Mieters wurden bei der Vereinbarung des deshalb günstigeren Mietzinses berücksichtigt.

6.4 Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen insbesondere gemäß Punkt 6.3 nicht nach, ist die Vermieterin berechtigt, nach schriftlicher Aufforderung und dem Ablauf einer angemessenen Nachfrist von 14 Tagen (es sei denn, es liegt Gefahr im Verzug), die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters selbst vorzunehmen bzw. von Dritten vornehmen zu lassen.

6.5 Störungen der Haustechnik, welche nicht in der Sphäre der Vermieterin liegen, etwa Störungen im Zusammenhang mit der Wasserzufuhr, Licht-, Strom-, Kanalisationsleitungen, etc. sowie dergleichen begründen keine Haftung der Vermieterin; dies berechtigt auch nicht zur Mietzinsminderung. Die Vermieterin haftet generell nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

6.6 Sämtliche Ein-, Zu- und/oder Umbauten sowie alle Investitionen und/oder Veränderungen des Mietgegenstandes bedürfen der vorhergehenden schriftlichen Genehmigung der Vermieterin. Im Falle der Beendigung dieses Mietverhältnisses gehen jene Investitionen, die die Vermieterin genehmigt hat, unentgeltlich in das Eigentum der Vermieterin über, es sei denn, die Vermieterin verlangt einen Rückbau. Diesfalls hat der Mieter den Rückbau unverzüglich auf seine eigenen Kosten zu veranlassen. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass auch Anbohrungen, insbesondere der Decke bzw. der Wände der vorhergehenden schriftlichen Genehmigung der Vermieterin bedürfen.

6.7 Der Mieter hat bauliche Maßnahmen betreffend den Mietgegenstand durch die Vermieterin soweit zu dulden, als die Ausübung seines Mietrechts nicht wesentlich erschwert oder verunmöglicht wird.

6.8 Es ist ohne schriftliche Zustimmung der Vermieterin nicht gestattet, die Gartenflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder in den Gartenflächen bauliche Anlagen zu errichten (zB.: Pool, Whirlpool, Außendusche, Geräteschuppen, etc.). Für den Fall, dass die Vermieterin ihre schriftliche Zustimmung zu Errichtung von baulichen Anlagen erteilt, hat der Mieter allfällige öffentlich-rechtliche Genehmigungen selbst und auf eigene Kosten einzuholen. Der Mieter hält die Vermieterin für allfällige daraus resultierende öffentlich-rechtliche Auflagen/Vorschriften schad- und klaglos.

6.9 Weiters ist die Anbringung von zusätzlichen Einrichtungen zum Sonnenschutz für Balkone, Terrassen und Zubehör-Gartenflächen (zB Sonnensegel oder Markisen) an der Außenfassade nur mit schriftlicher Zustimmung durch die Vermieterin gestattet.

6.10 Festgehalten wird, dass der Mieter für die regelmäßige Reinigung, Instandhaltung und Schneeräumung des Zugangsbereiches zuständig ist. Die Vermieterin trifft diesbezüglich keine (Verkehrssicherungs-) Pflicht.

7. Kaution

7.1 Der Mieter ist verpflichtet, vor Beginn des Mietverhältnisses eine Barkaution in Höhe von € 2.500,00 der Vermieterin zu übergeben. KAUTION WIRD NACHGEREICHT ✓

7.2 Die Vermieterin ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, sich aus dieser Kaution hinsichtlich der Forderungen aus diesem Vertrag, die der Mieter bei Fälligkeit nicht erfüllt (z.B. Mietzins- und/oder Betriebskostenrückstand, Verletzung der Instandhaltungspflicht, Ersatz für Wartungsmängel oder Umbauschäden, Räumungs-, Reinigungs- und Speditionskosten bei Beendigung des Mietverhältnisses) zu befriedigen. In diesem Fall ist der Mieter verpflichtet, die Kaution binnen 14 Tagen auf den ursprünglichen Betrag wieder aufzustocken.

7.3 Sofern die Vermieterin bei Beendigung des Mietverhältnisses – abgesehen von allfälligen noch nicht abgerechneten Betriebskosten – keine offenen Forderungen gegen den Mieter hat, ist die Kaution an den Mieter rück zu erstatten. Dies hat binnen zwei Monaten nach Rückstellung des Mietgegenstandes zu erfolgen.

Der Mieter ist nicht berechtigt, gegen allfällige Ansprüche der Vermieterin mit der seinerseits erlegten Kaution aufzurechnen.

8. Betreten des Mietgegenstands

8.1 Die Vermieterin oder ein von ihr Beauftragter sind im angemessenen Ausmaß zum Betreten des Mietgegenstands berechtigt, um die Einhaltung der Vertragspflichten des Mieters überwachen und/oder notwendige Reparaturen durchführen zu können. Bei Gefahr in Verzug können die Vermieterin oder ein von ihr Beauftragter den Mietgegenstand jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters betreten. Bei Abwesenheit

hat der Mieter dafür zu sorgen, dass der Mietgegenstand in dringenden Fällen jederzeit zugänglich ist.

8.2 Die Vermieterin oder ein von ihr Beauftragter sind außerdem befugt, den Mietgegenstand mit Miet- und/ oder Kaufinteressenten und/oder Professionisten nach vorheriger Anmeldung (zumindest 24 Stunden im Vorhinein) zu besichtigen.

9. Untermiete, Weitergabe, Abtretungsverbot

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder jede sonstige Gebrauchsüberlassung des Mietgegenstandes, die Übertragung, Abtretung oder Verpfändung der Mietrechte an Dritte, die Überlassung des Mietrechtes bzw. die Ausübung der Mietrechte durch Dritte sowie die entgeltliche Aufnahme oder Beherbergung Dritter ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin zulässig.

10. Haustiere

10.1 Erlaubt sind Kleintiere, von denen keine Beeinträchtigung ausgeht (wie Katzen, Hamster, Meerschweinchen, Zierfische, Wellensittiche und ähnliches).

10.2 Dem Mieter ist es nicht gestattet, andere, als die in Punkt 10.1 beschriebenen Haustiere zu halten.

11. Gebühren

Allfällige Gebühren und/oder Abgaben im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Vertrag sind von dem Mieter zu tragen. Zum Zwecke der Gebührenbemessung wird festgehalten, dass der Mietgegenstand ausschließlich zu Wohnzwecken dient und daher derzeit keine Vergebührung anfällt.

12. Gerichtsstand und anwendbares Recht

Für alle Streitigkeiten und Meinungsverschiedenheiten, die sich aus diesem Vertrag oder im Zusammenhang damit ergeben, einschließlich seines Zustandekommens und seiner Gültigkeit, gilt als international und örtlich zuständiges Gericht das sachlich zuständige ordentliche Gericht für Leonding als vereinbart.

13. Schlussbestimmungen

13.1 Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages bedürfen dem Einvernehmen und der Schriftform; dies gilt auch für das Abgehen vom Schriftformerfordernis.

13.2 Sollten einzelne (Teil-)Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder keine Rechtswirksamkeit entfalten, so wird davon die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht betroffen. Diesfalls verpflichten sich die Vertragsteile anstelle der unwirksamen Bestimmung eine solche wirksame zu setzen, die dem wirtschaftlich gewollten Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung möglichst nahekommt. Gleiches gilt für den Fall etwaiger Vertragslücken.

13.3 Festgehalten wird, dass dieser Mietvertag ausschließlich dem ABGB unterliegt. Das MRG kommt nicht zur Anwendung, auch nicht teilweise.

13.4 Der Mieter verzichtet auf eine Anfechtung des gegenständlichen Vertrages wegen Irrtums, laesio enormis und allen sonstigen erdenklichen Rechtsgründen, auf die zulässigerweise verzichtet werden kann.

13.5 Alle in diesem Vertrag nicht ausdrücklich aufgezählten oder dem Mieter während der Mietdauer ausdrücklich oder konkludent eingeräumten Zugeständnisse seitens der Vermieterin stellen Prekarien dar.

13.6 Festgehalten wird, dass dem Mieter von der Vermieterin 2 Schlüssel übergeben werden.

13.7 Der Mieter erklärt hiermit ausdrücklich, den Inhalt dieses Vertrages und die daraus resultierenden Rechte und Pflichten verstanden zu haben.

13.8 Im Falle einer Personenmehrheit auf Mieterseite gehen sämtliche Verpflichtungen zur ungeteilten Hand. Die Rechte und Pflichten des Mieters aus dem Mietverhältnis gehen auf die Rechtsnachfolger über.

13.9 Festgehalten wird, dass die Vertragserrichterin, die Shamiyeh Reiser Rechtsanwälte GmbH, Am Schillerpark, Rainerstraße 6-8, 4020 Linz, ausschließlich von der Vermieterin mit der Errichtung des Vertrages beauftragt worden ist und sie daher gemäß § 11 RL-BA auch nur die Vermieterin vertritt; die Vermieterin trägt die Kosten der Vertragserrichtung.

Leonding am 31.01.2025

HKI Immobilien GmbH,
als Vermieterin

Anna Christian Martey
als Mieter

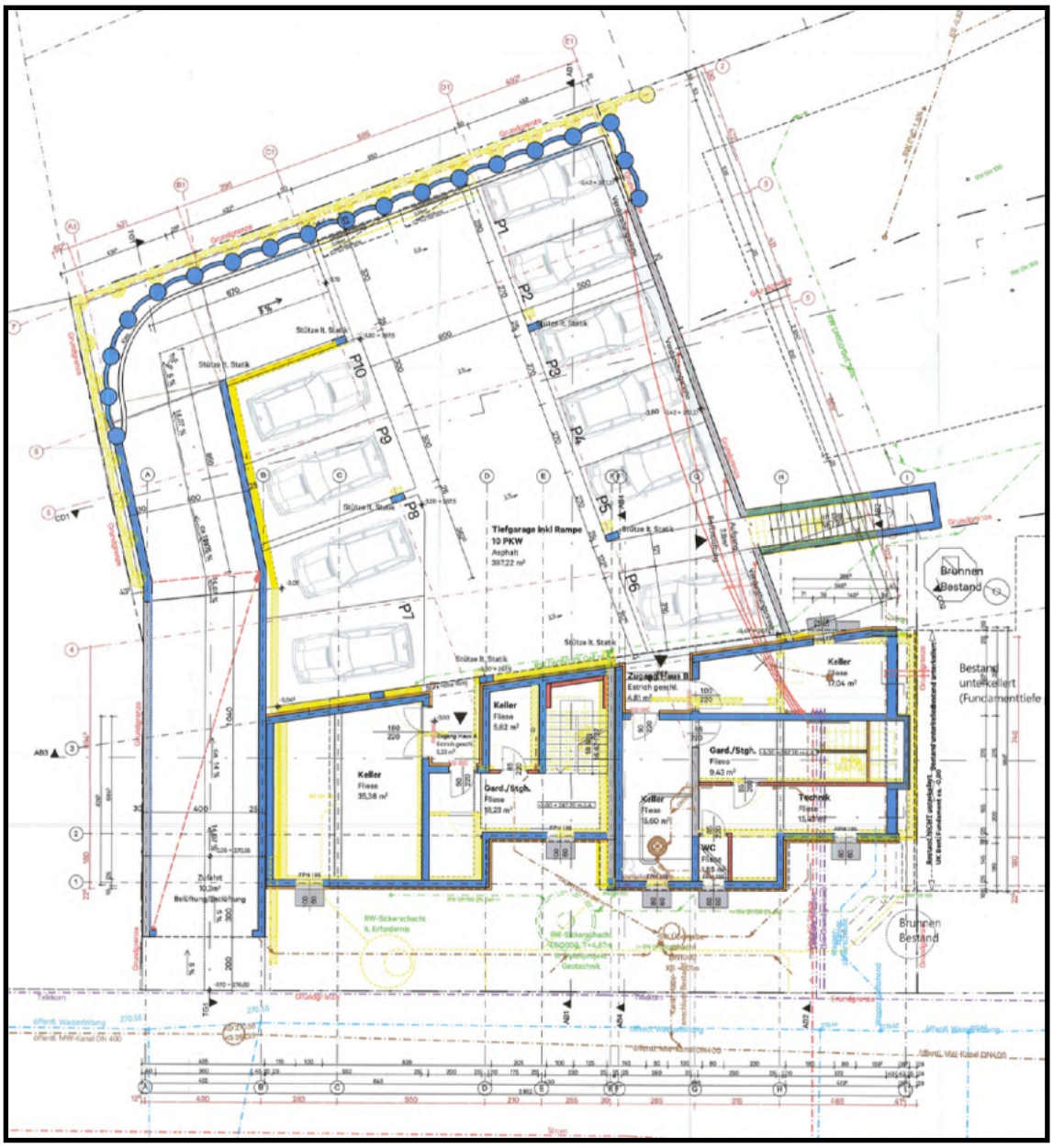
Richard Martey
als Mieter

Einreichpläne

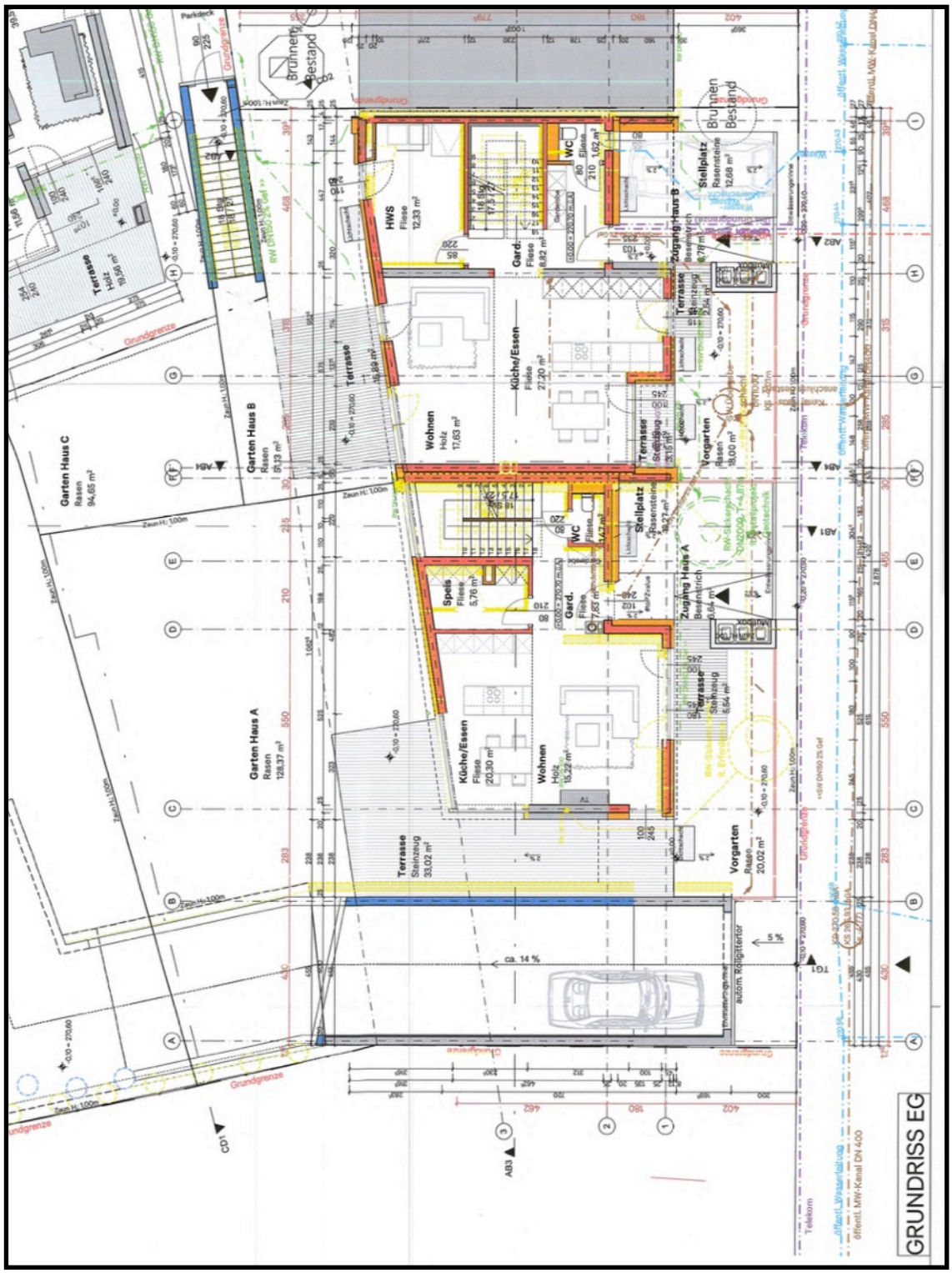
(stimmen teilweise nicht mit dem Naturstand überein, nicht maßstabsgetreu)



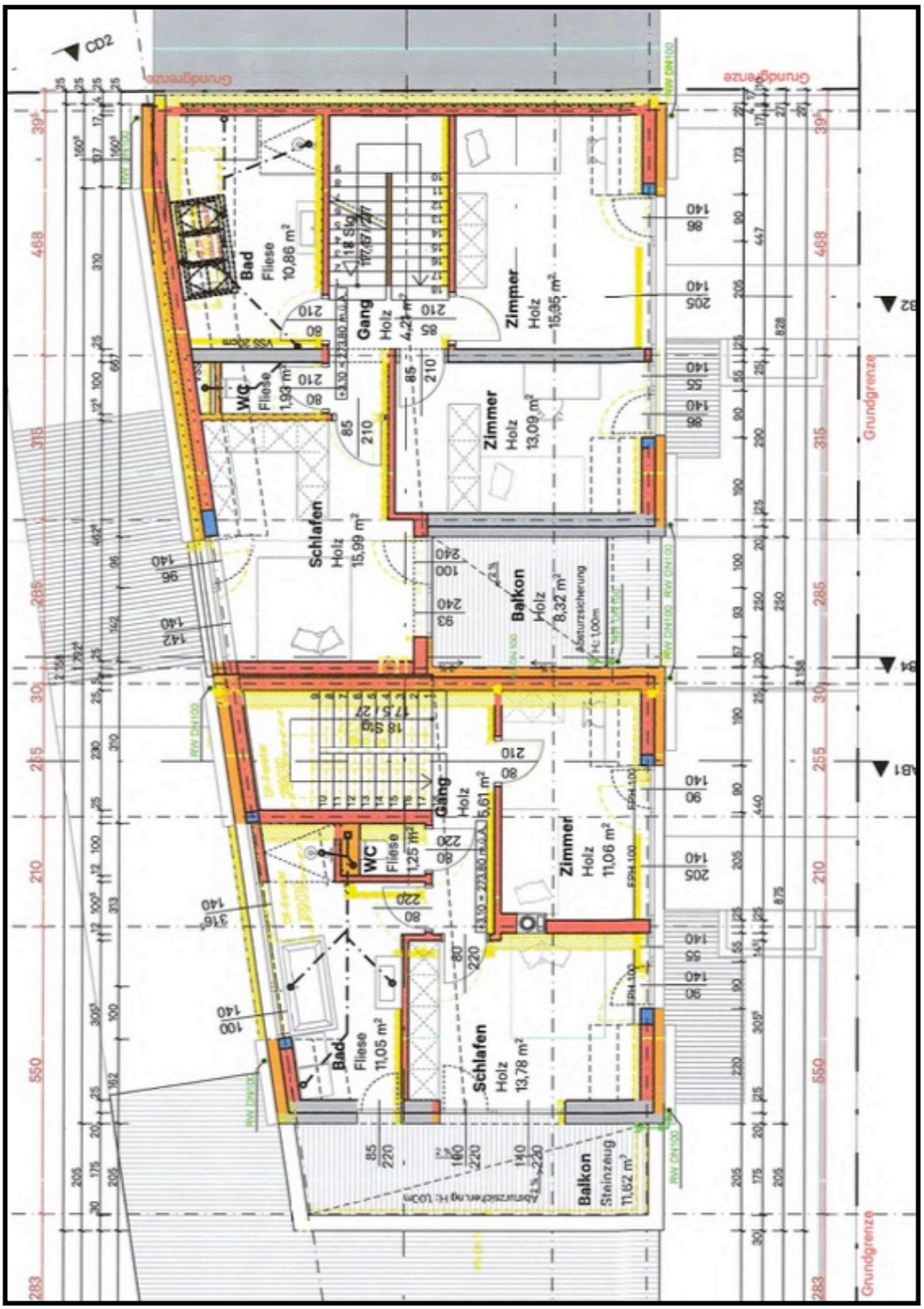
Tiefgarage und Untergeschoss Haus A und B:



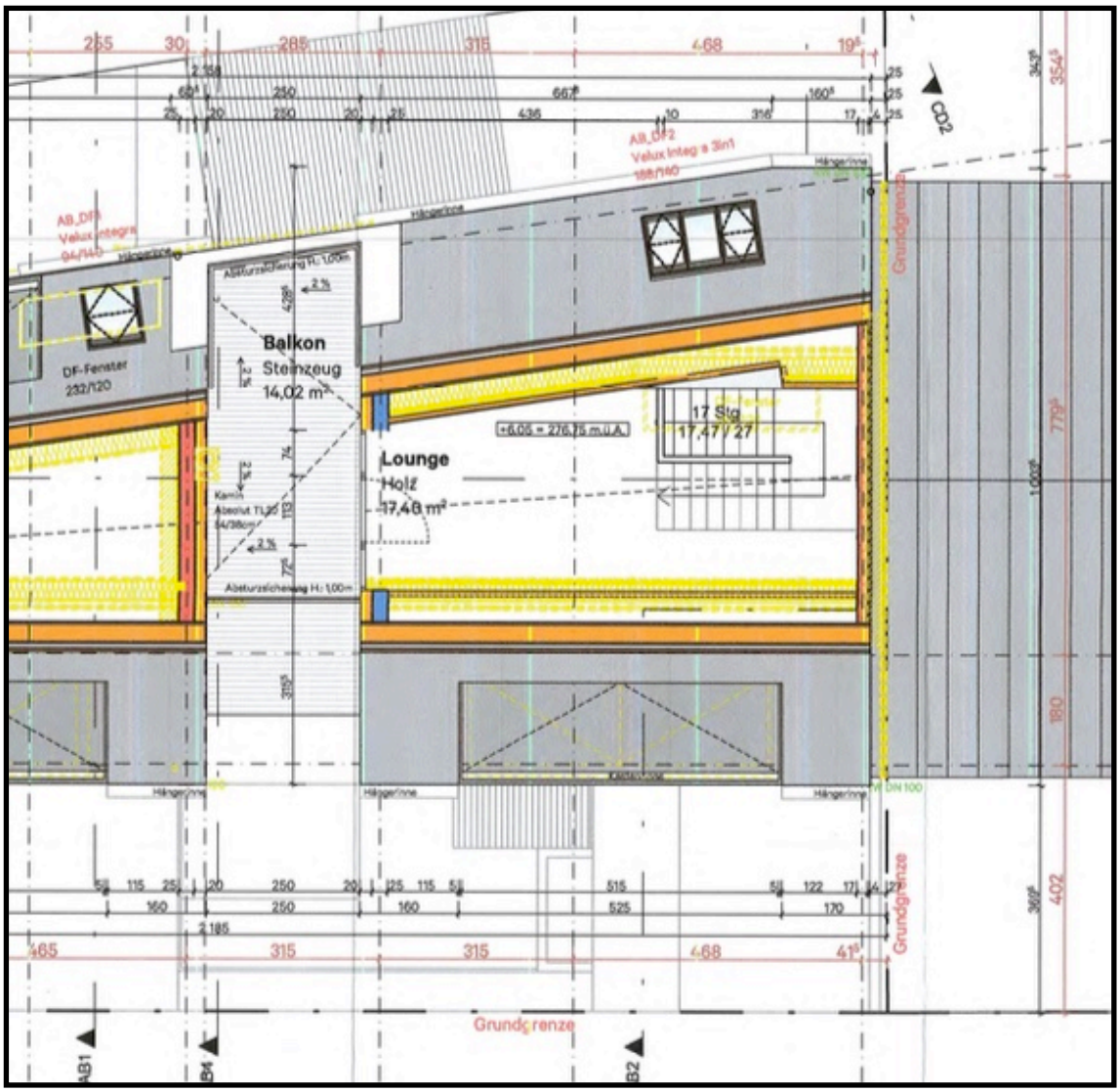
Erdgeschoss Haus A und B:



Obergeschoss Haus A und B:



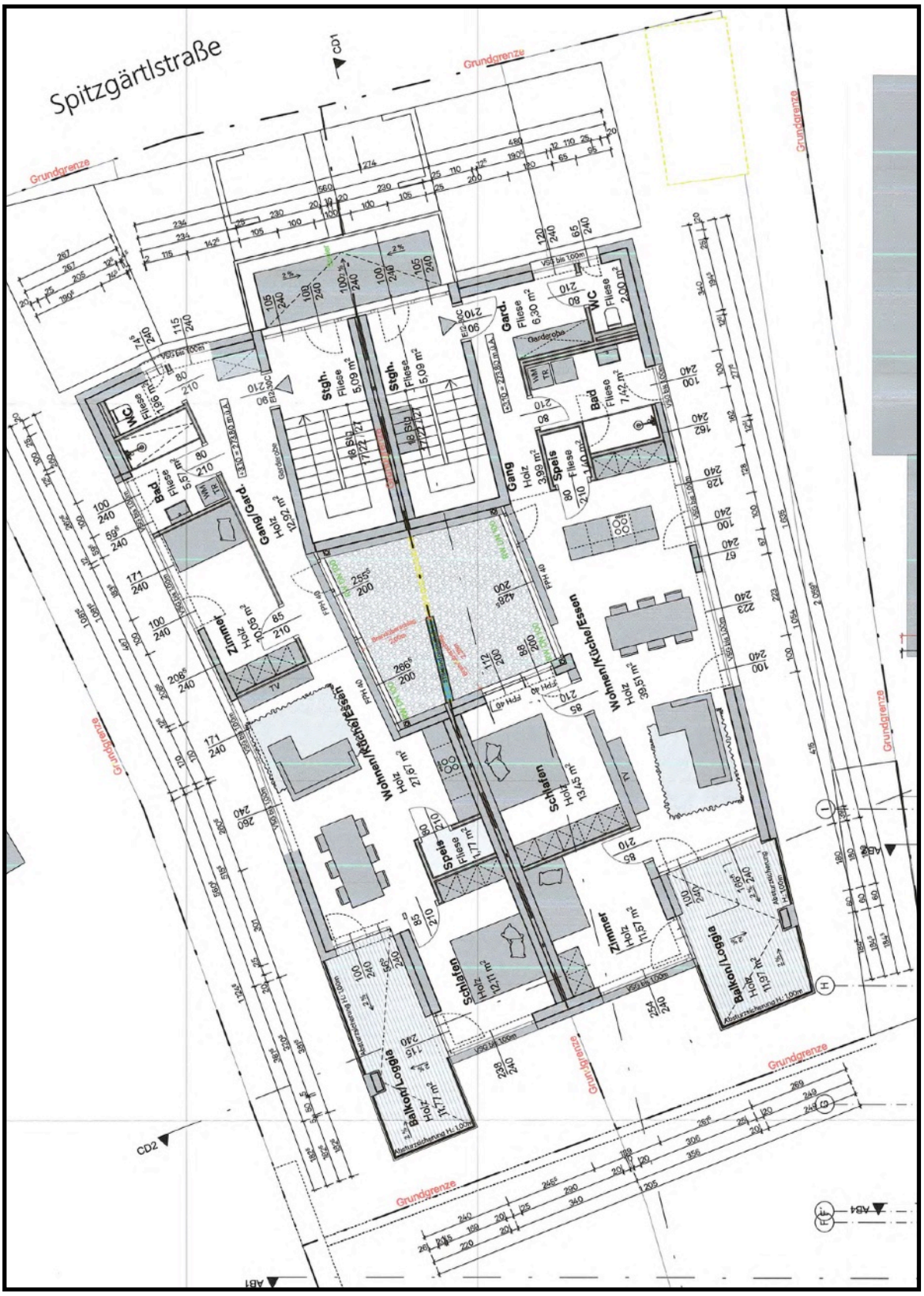
Dachgeschoss Haus B:



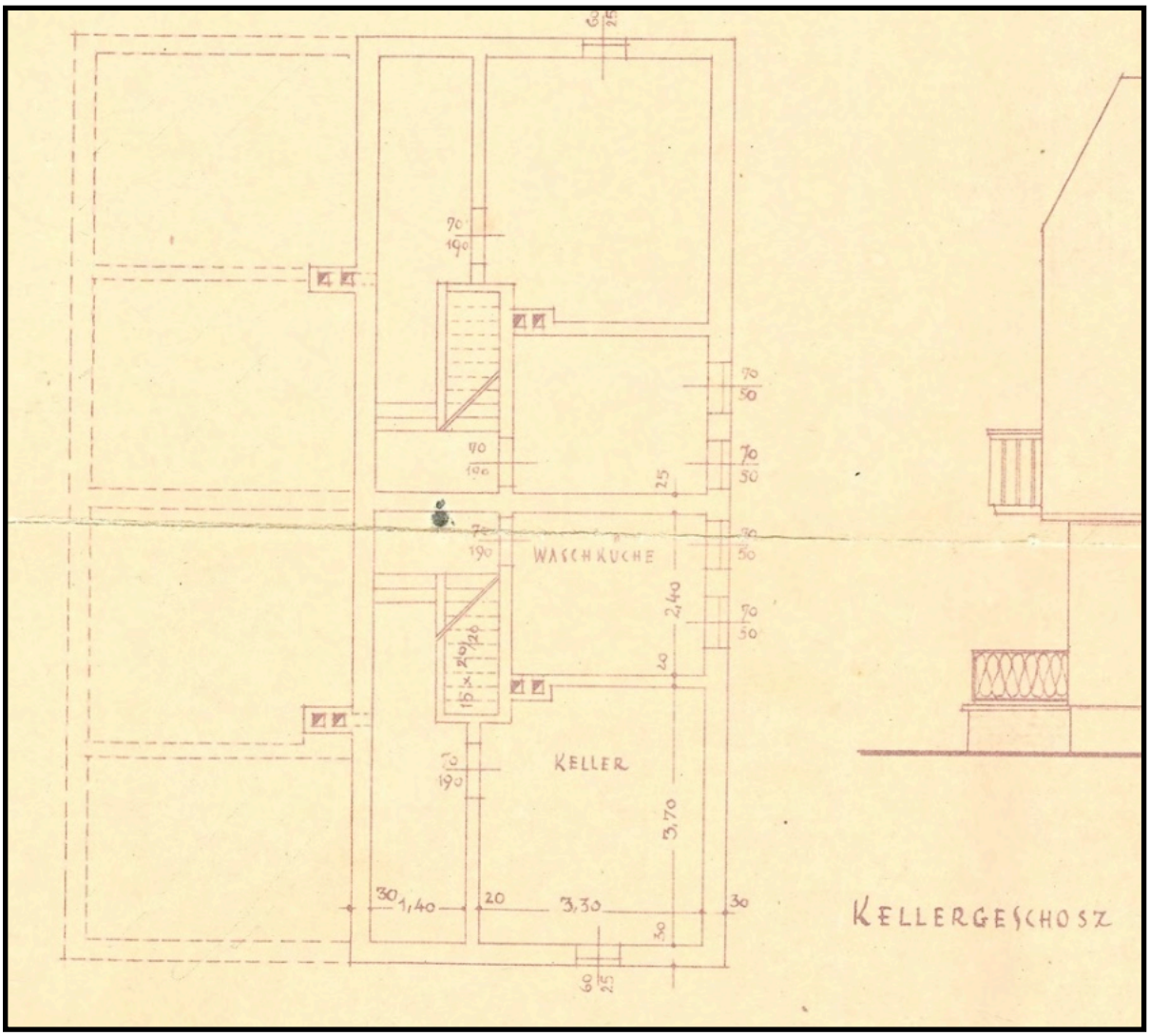
Erdgeschoss Haus C und D:



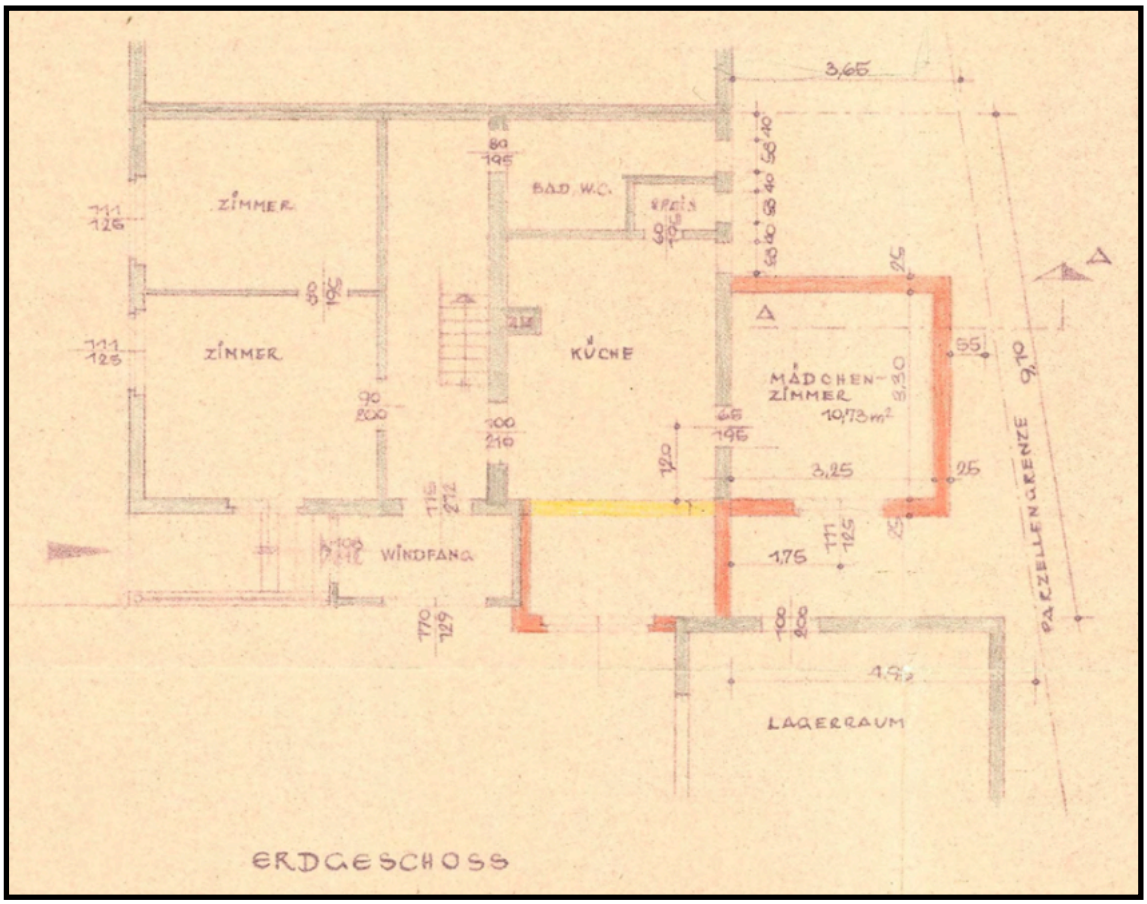
Obergeschoss Haus C und D:



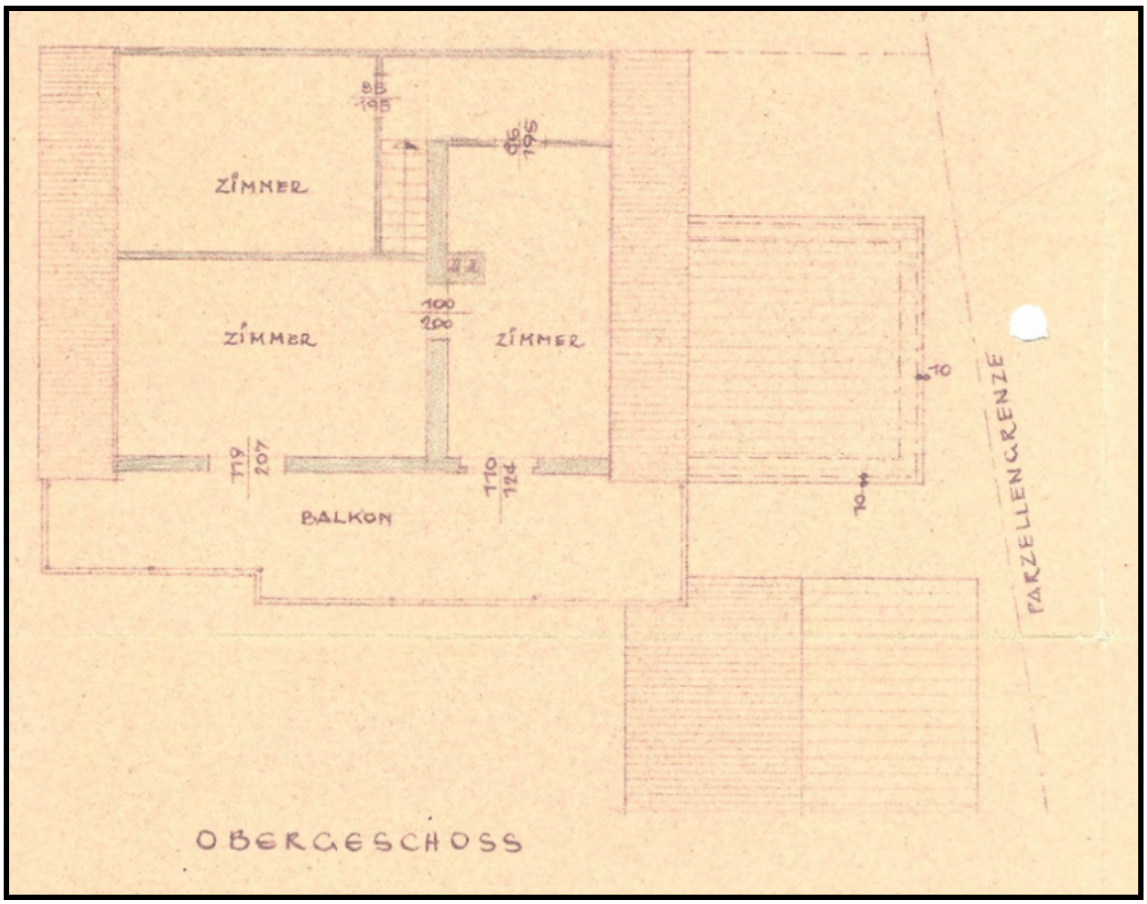
Kellergeschoss Haus Wilhelmfeldstraße 17:



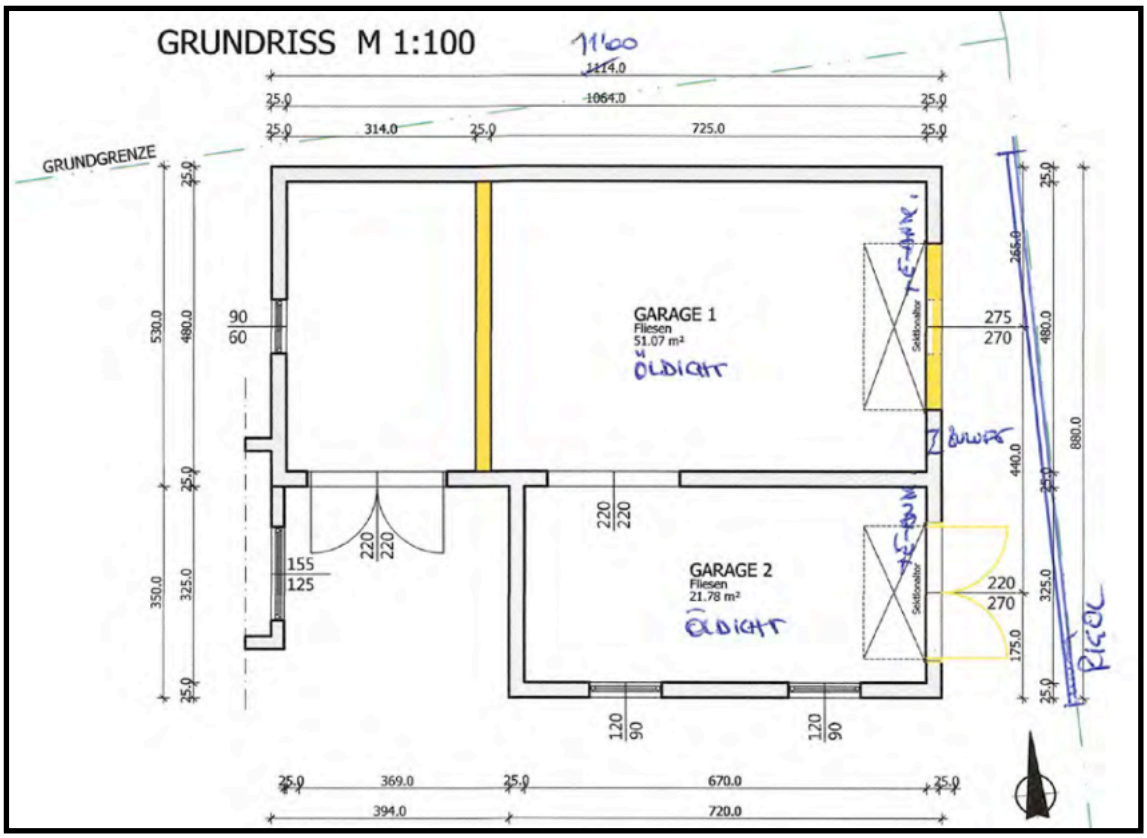
Erdgeschoss Haus Wilhelmfeldstraße 17:



Obergeschoss Haus Wilhelmfeldstraße 17:

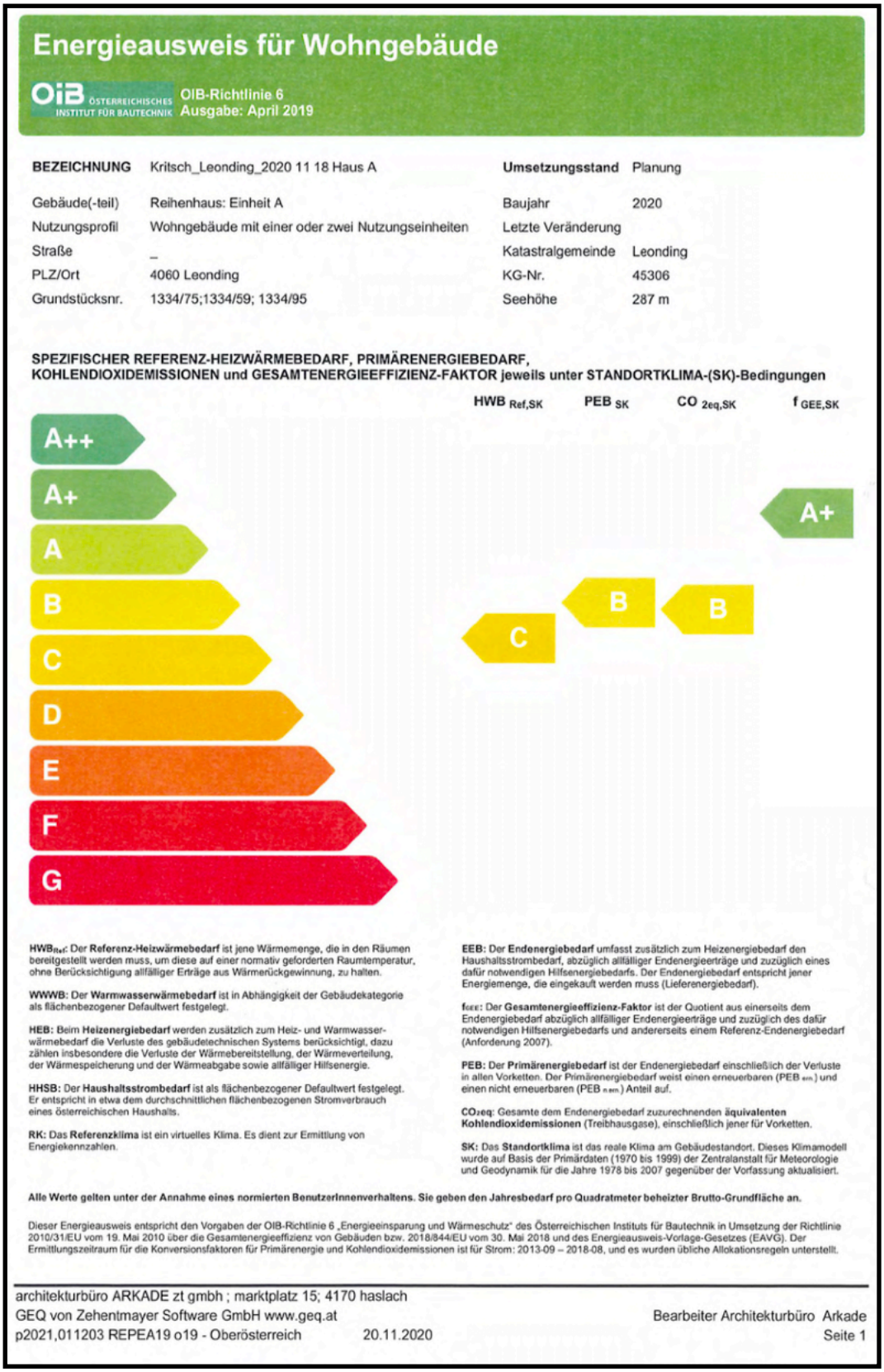


Umbau Garage Wilhelmfeldstraße 17:



Energieausweise

Auszüge aus dem Energieausweis Haus A:



Energieausweis für Wohngebäude

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

BEZEICHNUNG	Kritsch_Leonding_2020 11 18 Haus A	**Umsetzungsstand**	Planung
Gebäude(-teil)	Reihenhaus: Einheit A	Baujahr	2020
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	–	Katastralgemeinde	Leonding
PLZ/Ort	4060 Leonding	KG-Nr.	45306
Grundstücksnr.	1334/75;1334/59; 1334/95	Seehöhe	287 m

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

	$HWB_{Ref,SK}$	PEB_{SK}	$CO_{2eq,SK}$	$f_{GEE,SK}$
	A+	B	B	C

A++, A+, A, 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.

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 $_{ern.}$) und einen nicht erneuerbaren (PEB $_{n.ern.}$) Anteil auf.

CO$_2$eq: 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.

architekturbüro ARKADE zt gmbh ; marktplatz 15; 4170 haslach
GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
p2021,011203 REPEA19 o19 - Oberösterreich 20.11.2020
Bearbeiter Architekturbüro Arkade
Seite 1

Energieausweis für Wohngebäude

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

GEBÄUDEKENNDATEN — **EA-Art:**

Brutto-Grundfläche (BGF)	130,2 m²	Heiztage	216 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	104,1 m²	Heizgradtage	3 765 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V_B)	411,7 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	341,1 m²	Norm-Außentemperatur	-13,5 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,83 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	1,21 m	mittlerer U-Wert	0,27 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m²	LEK_T -Wert	25,42	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m²	Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V_B	- m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima) — **Nachweis über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor**

		Ergebnisse		Anforderungen
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	43,4 kWh/m²a	entspricht	$HWB_{Ref,RK,zul}$ = 55,8 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	43,4 kWh/m²a		
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	86,7 kWh/m²a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	0,68	entspricht	$f_{GEE,RK,zul}$ = 0,80
Erneuerbarer Anteil	mind. 5 % von der fGEE Anforderung		entspricht	Punkt 5.2.3 a, b oder c

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	6 818 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	52,4 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	6 818 kWh/a	HWB_{SK} =	52,4 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	998 kWh/a	WWWB =	7,7 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{HEB,SK}$ =	10 893 kWh/a	HEB_{SK} =	83,7 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	2,35
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	1,25
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	1,39
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	1 808 kWh/a	HHSB =	13,9 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	12 702 kWh/a	EEB_{SK} =	97,6 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	15 122 kWh/a	PEB_{SK} =	116,2 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern.,SK}$ =	13 798 kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	106,0 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern.,SK}$ =	1 324 kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	10,2 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	3 094 kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	23,8 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	0,68
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	- kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$ =	- kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Architekturbüro Arkade
Ausstellungsdatum	20.11.2020	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	19.11.2030		
Geschäftszahl			

ARKADE
architekturbüro arkade zt gmbh
4020 Linz, Hafenstraße 31
0732 / 719 322

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
Kritsch_Leonding_2020 11 18 Haus A

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

$HWB_{Ref,SK}$ 52 **$f_{GEE,SK}$ 0,68**

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	130 m²	charakteristische Länge l_c	1,21 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	412 m³	Kompaktheit A_B / V_B	0,83 m^{-1}
Gebäudehüllfläche A_B	341 m²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	Einreichplan, ~~10.11.2020~~ 19.04.2021
Bauphysikalische Daten:	Einreichplan, ~~10.11.2020~~ 19.04.2021
Haustechnik Daten:	Baubeschreibung / Planungsbüro, 10.11.2020

D.W.M 03.02.22

Haustechniksystem

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

Berechnungsgrundlagen

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

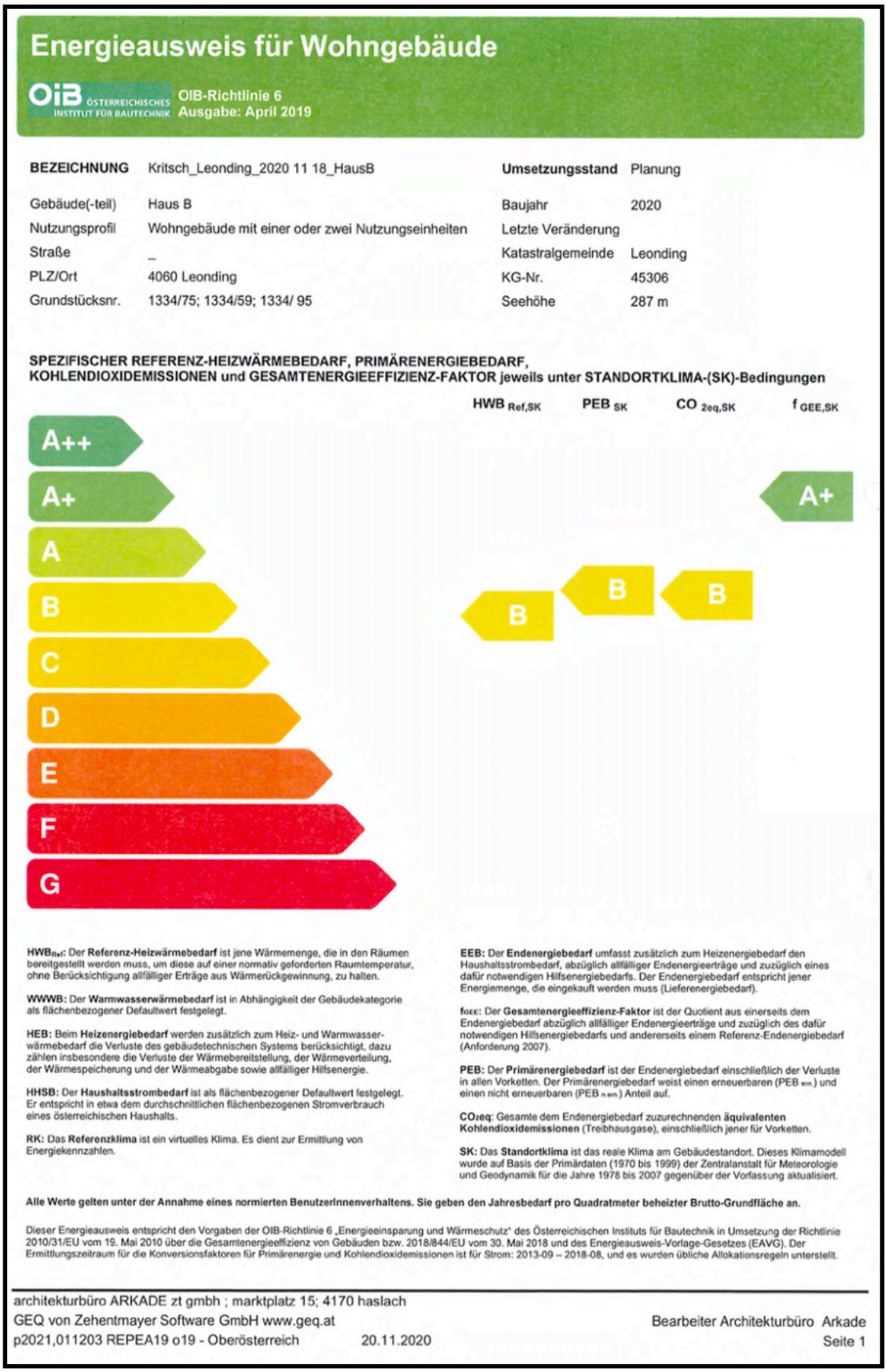
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1

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.

Auszüge aus dem Energieausweis Haus B:



Energieausweis für Wohngebäude

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

BEZEICHNUNG	Kritsch_Leonding_2020 11 18_HausB	**Umsetzungsstand**	Planung
Gebäude(-teil)	Haus B	Baujahr	2020
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	_	Katastralgemeinde	Leonding
PLZ/Ort	4060 Leonding	KG-Nr.	45306
Grundstücksnr.	1334/75; 1334/59; 1334/ 95	Seehöhe	287 m

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

$HWB_{Ref,SK}$	PEB_{SK}	$CO_{2eq,SK}$	$f_{GEE,SK}$
B	B	B	A+

A++
A+
A
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.

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 $_{ern.}$) und einen nicht erneuerbaren (PEB $_{n.ern.}$) Anteil auf.

CO$_2$eq: 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.

architekturbüro ARKADE zt gmbh ; marktplatz 15; 4170 haslach
GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
p2021,011203 REPEA19 o19 - Oberösterreich 20.11.2020
Bearbeiter Architekturbüro Arkade
Seite 1

Energieausweis für Wohngebäude

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

GEBÄUDEKENNDATEN — **EA-Art:**

Brutto-Grundfläche (BGF)	204,5 m²	Heiztage	214 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	163,6 m²	Heizgradtage	3 765 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V_B)	630,5 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	405,8 m²	Norm-Außentemperatur	-13,5 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,64 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	1,55 m	mittlerer U-Wert	0,28 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m²	LEK_T -Wert	23,41	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m²	Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V_B	- m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima) — **Nachweis über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor**

		Ergebnisse		Anforderungen
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	33,5 kWh/m²a	entspricht	$HWB_{Ref,RK,zul}$ = 46,9 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	33,5 kWh/m²a		
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	67,9 kWh/m²a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	0,62	entspricht	$f_{GEE,RK,zul}$ = 0,80
Erneuerbarer Anteil	mind. 5 % von der fGEE Anforderung		entspricht	Punkt 5.2.3 a, b oder c

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ = 8 372 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	40,9 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ = 8 372 kWh/a	HWB_{SK} =	40,9 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} = 1 568 kWh/a	WWWB =	7,7 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{HEB,SK}$ = 12 732 kWh/a	HEB_{SK} =	62,2 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser		$e_{AWZ,WW}$ =	2,15
Energieaufwandszahl Raumheizung		$e_{AWZ,RH}$ =	1,12
Energieaufwandszahl Heizen		$e_{AWZ,H}$ =	1,28
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} = 2 841 kWh/a	HHSB =	13,9 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ = 15 573 kWh/a	EEB_{SK} =	76,1 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ = 18 711 kWh/a	PEB_{SK} =	91,5 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern.,SK}$ = 16 892 kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	82,6 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern.,SK}$ = 1 819 kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	8,9 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ = 3 787 kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	18,5 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		$f_{GEE,SK}$ =	0,62
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ = - kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$ =	- kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Architekturbüro Arkade
Ausstellungsdatum	20.11.2020	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	19.11.2030		
Geschäftszahl			

ARKADE
Architekturbüro arkade zt gmbh
4020 Linz, Hafenstraße 61
Tel. 0732 / 719 322

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
Kritsch_Leonding_2020 11 18_HausB

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

$HWB_{Ref,SK}$ 41 **$f_{GEE,SK}$ 0,62**

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	205 m²	charakteristische Länge l_c	1,55 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	630 m³	Kompaktheit A_B / V_B	0,64 m^{-1}
Gebäudehüllfläche A_B	406 m²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	Einreichplan, ~~10.11.2020~~ 19.04.21
Bauphysikalische Daten:	Einreichplan, ~~10.11.2020~~ 19.04.21
Haustechnik Daten:	Baubeschreibung / Planerinfos, 10.11.2020 03.02.22

Haustechniksystem

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

Berechnungsgrundlagen

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

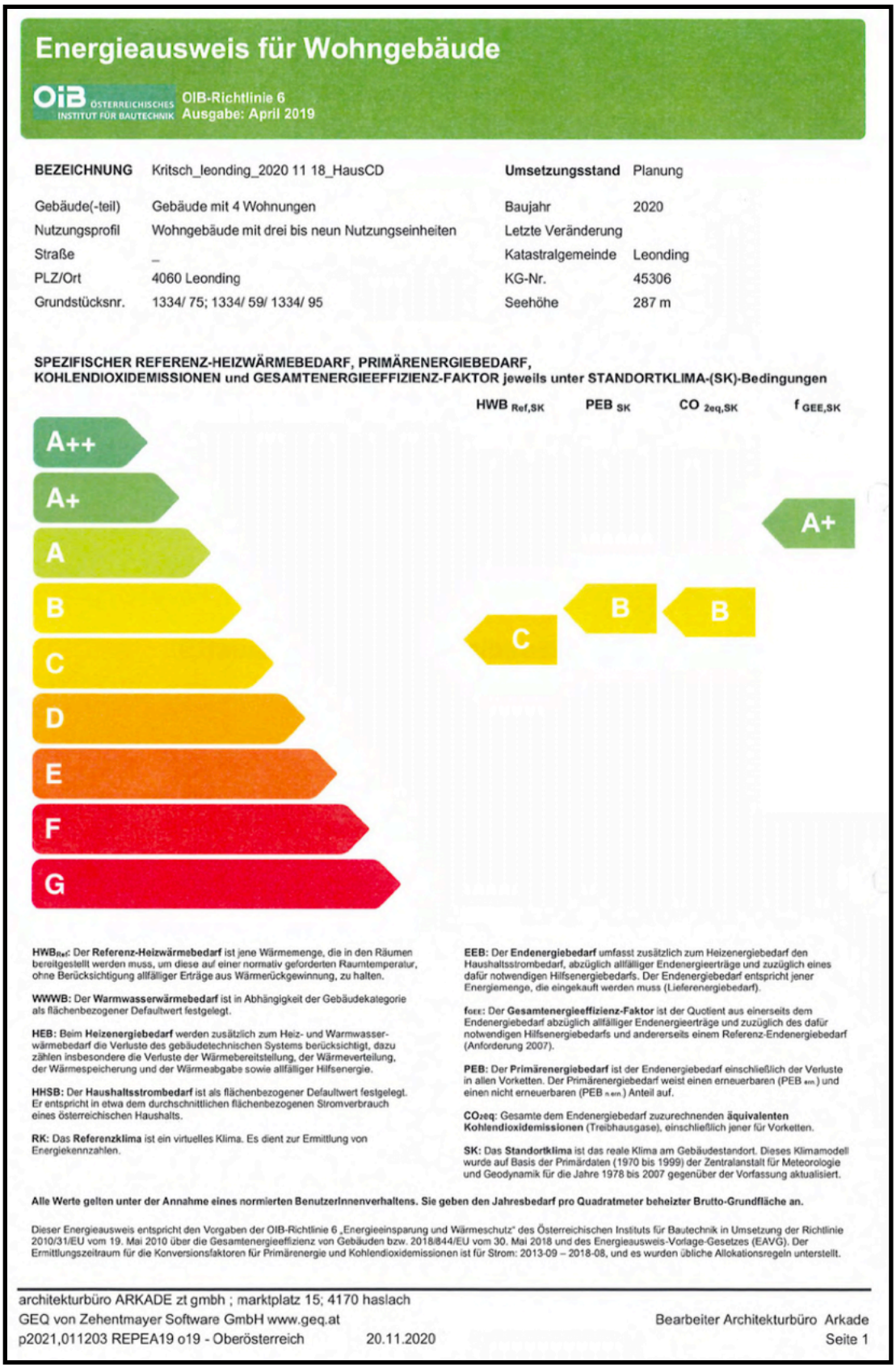
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1

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.

Auszüge aus dem Energieausweis Haus C und D:



Energieausweis für Wohngebäude

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

BEZEICHNUNG	Kritsch_leonding_2020 11 18_HausCD	**Umsetzungsstand**	Planung
Gebäude(-teil)	Gebäude mit 4 Wohnungen	Baujahr	2020
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	_	Katastralgemeinde	Leonding
PLZ/Ort	4060 Leonding	KG-Nr.	45306
Grundstücksnr.	1334/ 75; 1334/ 59/ 1334/ 95	Seehöhe	287 m

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

$HWB_{Ref,SK}$	PEB_{SK}	$CO_{2eq,SK}$	$f_{GEE,SK}$
A++			
A+			A+
A			
B		B	B
C	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.

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_{ern}) und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.ern}$) Anteil auf.

CO_{2eq}: 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.

architekturbüro ARKADE zt gmbh ; marktplatz 15; 4170 haslach
GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
p2021,011203 REPEA19 o19 - Oberösterreich 20.11.2020
Bearbeiter Architekturbüro Arkade
Seite 1

Energieausweis für Wohngebäude

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

GEBÄUDEKENNDATEN — **EA-Art:**

Brutto-Grundfläche (BGF)	462,5 m²	Heiztage	206 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	370,0 m²	Heizgradtage	3 765 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V_B)	1 579,3 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1 010,8 m²	Norm-Außentemperatur	-13,5 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,64 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	1,56 m	mittlerer U-Wert	0,31 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m²	LEK_T -Wert	26,46	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V_B	- m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima) — **Nachweis über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor**

		Ergebnisse		Anforderungen
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	41,1 kWh/m²a	entspricht	$HWB_{Ref,RK,zul}$ = 46,7 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	41,1 kWh/m²a		
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	87,6 kWh/m²a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	0,70	entspricht	$f_{GEE,RK,zul}$ = 0,80
Erneuerbarer Anteil	mind. 5 % von der fGEE Anforderung		entspricht	Punkt 5.2.3 a, b oder c

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	23 271 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	50,3 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	23 271 kWh/a	HWB_{SK} =	50,3 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	4 726 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{HEB,SK}$ =	34 555 kWh/a	HEB_{SK} =	74,7 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	1,86
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	1,11
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	1,23
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	10 533 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	45 088 kWh/a	EEB_{SK} =	97,5 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	55 622 kWh/a	PEB_{SK} =	120,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern.,SK}$ =	48 687 kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	105,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern.,SK}$ =	6 936 kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	15,0 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	10 909 kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	23,6 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	0,70
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	- kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$ =	- kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Architekturbüro Arkade
Ausstellungsdatum	20.11.2020	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	19.11.2030		
Geschäftszahl			

ARKADE
Architekturbüro arkade zt gmbh
4020 Linz, Hafenstraße 11
0732 / 719 322

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
Kritsch_leonding_2020 11 18_HausCD

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

$HWB_{Ref,SK}$ 50 **$f_{GEE,SK}$ 0,70**

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	462	m²	charakteristische Länge l_c	1,56	m
Konditioniertes Brutto-Volumen	1 579	m³	Kompaktheit A_B / V_B	0,64	m^{-1}
Gebäudehüllfläche A_B	1 011	m²			

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	Einreichplan, ~~10.11.2020~~ 19.04.2021	
Bauphysikalische Daten:	Einreichplan, ~~10.11.2020~~ 19.04.2021	
Haustechnik Daten:	Baubeschreibung / Planerinfos, 10.11.2020	03.02.22

Haustechniksystem

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

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 8110-6-1 / 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.