



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

1 E 1/26s - Bezirksgericht Rohrbach



Bewertungsgutachten

Ermittlung des **Verkehrswertes**

Wohnungseigentum an TOP 4 (50/551 Anteile) und
Wohnungseigentum an TOP 13 (5/551 Anteile)

EZ 156, Grundbuch 47111 Putzleinsdorf,
4134 Putzleinsdorf, Spitalstraße 17



1 E 1/26s:

Betreibende Partei

WEG Spielstraße 17, 4134 Putzleinsdorf EZ
156 GB 47111 Putzleinsdorf
Spitalstraße 17
4134 Putzleinsdorf

vertreten durch

Dr. Arnold Mayerhofer
Bürgerstraße 1
4020 Linz

Verpflichtete Partei

Michael Zoidl
Spitalstraße 17/1.OG/Top 4
4134 Putzleinsdorf

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an TOP 4 (50/551 Anteile) und Wohnungseigentum an TOP 13 (5/551 Anteile),
EZ 156, Grundbuch 47111 Putzleinsdorf,
4134 Putzleinsdorf, Spitalstraße 17



Inhaltsverzeichnis

Allgemeines	4
Auftraggeber	4
Gegenstand der Schätzung	4
Auftrag	4
Zweck	4
Wertermittlungsstichtag	4
Grundlagen der Schätzung	5
Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung	7
Befund	9
Allgemeines	9
Lage	9
Grundbuchsstand	10
Bestandsverhältnisse	12
Grundstücksbeschreibung	12
Fotos	15
Baulichkeiten	17
Raumaufteilung	18
Betriebskosten	19
Rückstände	21
Darlehen	21
Beschlüsse Hausversammlung	21
Rücklagen	22
Einheitswert, Grundsteuermessbetrag	22
Bewertung	23
Grundlagen	23
Berechnung	23
Vergleichswertberechnung Grundstücke	24
Bodenwert	25
Ertragswert	25
Verkehrswert Wohnung	28
Verkehrswert PKW-Abstellplatz im Freien	28
Zusammenfassung	29
Anhang	30
Pläne	30
Auszug aus dem Energieausweis	31



Allgemeines

Auftraggeber

Bezirksgericht Rohrbach mit Beschluss vom 2. März 2026 (ON 6)

Gegenstand der Schätzung

Wohnungseigentum an TOP 4 (50/551 Anteile) und
Wohnungseigentum an TOP 13 (5/551 Anteile),

EZ 156, Grundbuch 47111 Putzleinsdorf,
4134 Putzleinsdorf, Spitalstraße 17

Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes

Zweck

Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag

29. Juni 2026 (Tag der 2. Befundaufnahme)

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an TOP 4 (50/551 Anteile) und Wohnungseigentum an TOP 13 (5/551 Anteile),
EZ 156, Grundbuch 47111 Putzleinsdorf,
4134 Putzleinsdorf, Spitalstraße 17



Grundlagen der Schätzung

- 1. Besichtigung der Liegenschaft am 24. März 2026

Anwesend:

- Marcus Falkner (Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen)
- Elisa Madlmayr (Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen)
- Mag. Melissa Prieler, LL.B. (für Dr. Arnold Mayrhofer)
- Vincent Reiter (Mitarbeiter SV)
- Ing. Mag. Martin Reiter als Sachverständiger

Die Liegenschaft war verschlossen. Eine Befundaufnahme war nicht möglich.

- 2. Besichtigung der Liegenschaft am 29. Juni 2026

Anwesend:

- Gerichtsvollzieherin
 - Marcus Falkner (Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen)
 - Elisa Madlmayr (Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen)
 - Mag. Melissa Prieler, LL.B. (für Dr. Arnold Mayrhofer)
 - Vincent Reiter (Mitarbeiter SV)
 - Ing. Mag. Martin Reiter als Sachverständiger
-
- Grundbuchsauszug vom 3. März 2026
 - Katasterplan
 - Flächenwidmungsplan
 - Einreichplan „Umbau des Wohnhauses“ vom 29. Juli 2015 mit Genehmigungsvermerk der Marktgemeinde Putzleinsdorf vom 9. September 2015 (Zl. Bau-45/2015)
 - Baubewilligung „Umbau des Wohnhauses“ der Marktgemeinde Putzleinsdorf vom 9. September 2015 (Zl. Bau-45/2015)
 - Baufertigstellungsanzeige „Umbau Wohnhaus“ vom 4. November 2015
 - Nutzwertgutachten vom 31. Oktober 2019
 - Vereinbarung zur Wohnungseigentumsbegründung vom 5. Oktober 2021
 - Kaufvertrag vom 18. Juli 2024
 - Energieausweis vom 27. August 2025
 - Jahresabrechnungen 2025 vom 7. Mai 2026
 - Auskünfte der Hausverwaltung LIVEG Liegenschaftsverwaltung GmbH, 4020 Linz, Hauptplatz 14

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an TOP 4 (50/551 Anteile) und Wohnungseigentum an TOP 13 (5/551 Anteile),
EZ 156, Grundbuch 47111 Putzleinsdorf,
4134 Putzleinsdorf, Spitalstraße 17



- Auskunft Finanzamt Österreich
- Eigene Grundpreissammlung
- Internetabfrage Geographisches Informationssystem Altlasten (GIS Altlasten)

- Einschlägige Fachliteratur insbesondere:
 - Liegenschaftsbewertungsgesetz, Stabentheiner, 2. erweiterte Auflage, Manz Verlag, Wien 2005
 - Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage 2023
 - Immobilienbewertung Österreich, Bienert, Funk, 4., aktualisierte Auflage, Edition ÖVI Immobilienakademie 2022
 - Liegenschaftsbewertung, Kranewitter, 7. Auflage, Manz Verlag, Wien 2017
 - Der Wert von Immobilien, Seiser - Kainz, 1. Auflage, 2011
 - Immobilien-Preisspiegel, Wirtschaftskammer Österreich Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
 - Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, Ross-Brachmann, 30. Auflage, Theodor Oppermann Verlag 2012
 - Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, Seiser, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, 2020



Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung

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

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an TOP 4 (50/551 Anteile) und Wohnungseigentum an TOP 13 (5/551 Anteile),
EZ 156, Grundbuch 47111 Putzleinsdorf,
4134 Putzleinsdorf, Spitalstraße 17



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

Befund

Allgemeines

Bei der zu bewertenden Liegenschaft handelt es sich um eine Eigentumswohnung und einen PKW-Abstellplatz im Freien.

Lage



Quelle: doris.at

In der Marktgemeinde Putzleinsdorf gelegen.

Entfernungen:

Putzleinsdorf	ca. 500 m
Rohrbach	ca. 15 km
Linz	ca. 44 km

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an TOP 4 (50/551 Anteile) und Wohnungseigentum an TOP 13 (5/551 Anteile),
EZ 156, Grundbuch 47111 Putzleinsdorf,
4134 Putzleinsdorf, Spitalstraße 17



Grundbuchsstand

JUSTIZ		REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
Auszug aus dem Hauptbuch			
KATASTRALGEMEINDE 47111 Putzleinsdorf		EINLAGEZAHL	156
BEZIRKSGERICHT Rohrbach			

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

Letzte TZ 353/2026			
WOHNUNGSEIGENTUM			
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.18	Bauf.(10)	286	Spitalstraße 17
71/1	GST-Fläche	994	
	Bauf.(10)	36	
	Gärten(10)	958	
GESAMTFLÄCHE		1280	
Legende:			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			
***** A2 *****			
1 a gelöscht			
***** B *****			
7 ANTEIL: 50/551			
Michael Zoidl			
GEB: 1986-06-24 ADR: Bahnhofstraße 6, Rohrbach 4150			
a 374/2022 Kaufvertrag 2021-03-08 Eigentumsrecht			
b 374/2022 IM RANG 1195/2021 2663/2024 Wohnungseigentum an TOP 4			
c 2663/2024 Übertragung des Zubehörs Garten 4 zu TOP 2			
20 ANTEIL: 5/551			
Michael Zoidl			
GEB: 1986-06-24 ADR: Bahnhofstraße 6, Rohrbach 4150			
a 374/2022 Kaufvertrag 2021-03-08 Eigentumsrecht			
b 374/2022 IM RANG 1195/2021 Wohnungseigentum an TOP 13			
***** C *****			
7 a 374/2022 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen			
gem § 32 WEG 2002			
10 auf Anteil B-LNR 7 20			
a 377/2022 Pfandurkunde 2021-03-15			
PFANDRECHT			
Höchstbetrag EUR 112.000,--			
für Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (mbH) (FN 77818p)			
c gelöscht			
15 auf Anteil B-LNR 7 20			
a 1414/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002			
BG Rohrbach - 1 C 269/25w			
16 auf Anteil B-LNR 7 20			
a 2011/2025			
PFANDRECHT			
vollstr. EUR 6.201,63			

Ermittlung des Verkehrswertes
Wohnungseigentum an TOP 4 (50/551 Anteile) und Wohnungseigentum an TOP 13 (5/551 Anteile),
EZ 156, Grundbuch 47111 Putzleinsdorf,
4134 Putzleinsdorf, Spitalstraße 17



- samt Zinsen und Kosten gem Beschluss 2025-07-25 Antrag
2025-07-24 für
WEG Spitalstraße 17, 4134 Putzleinsdorf EZ 156 GB 47111
Putzleinsdorf (4 E 1054/25i)
- 18 auf Anteil B-LNR 7 20
a 3333/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
BG Rohrbach - 1 C 584/25v
- 19 auf Anteil B-LNR 7 20
a 353/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.060,40 samt jeweils 4 % Z
aus EUR 209,19 von 01.06.2025 bis 14.07.2025, aus EUR 11,36
von 01.06.2025 bis 14.07.2025, aus EUR 209,19 seit
01.07.2025, aus EUR 11,36 seit 01.07.2025, aus EUR 80,25
seit 15.07.2025, aus EUR 5,48 seit 15.07.2025, aus EUR
209,19 seit 01.08.2025, aus EUR 11,36 seit 01.08.2025, aus
EUR 209,19 seit 01.09.2025, aus EUR 11,36 seit 01.09.2025,
aus EUR 209,19 seit 01.10.2025, aus EUR 11,36 seit
01.10.2025, aus EUR 11,36 seit 01.11.2025, aus EUR 209,19
von 01.11.2025 bis 04.11.2025, aus EUR 81,11 seit
05.11.2025; Kosten EUR 330,27 samt 4 % Z seit 01.12.2025,
Kosten EUR 315,77 für
WEG Spitalstraße 17, 4134 Putzleinsdorf EZ 156 GB 47111
Putzleinsdorf (1 E 1/26s)
im Range der C-LNR 18

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

Grundbuch

03.03.2026 11:06:54

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß geldlastenfrei.

C 7 a - Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG 2002

Auszug aus der Vereinbarung zur Wohnungseigentumsbegründung vom 5. Oktober 2021:

Für die gegenständliche Liegenschaft werden nachstehende geänderte Aufteilungsschlüssel vereinbart:

- a) Die Aufteilung der Kosten für Kaltwasser/die Kanalbenützungsgebühren erfolgt individuell nach dem jeweiligen Bedarf aufgrund der vorhandenen Messeinrichtung (Mengenähler).
- b) Die Aufteilung der Kosten für Warmwasser und Heizung erfolgt nach dem Heizkostenabrechnungsgesetz sowie hinsichtlich der verbrauchsabhängigen Anteile individuell nach den vorhandenen Messeinrichtung (Wärmemengenähler).

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an TOP 4 (50/551 Anteile) und Wohnungseigentum an TOP 13 (5/551 Anteile),
EZ 156, Grundbuch 47111 Putzleinsdorf,
4134 Putzleinsdorf, Spitalstraße 17

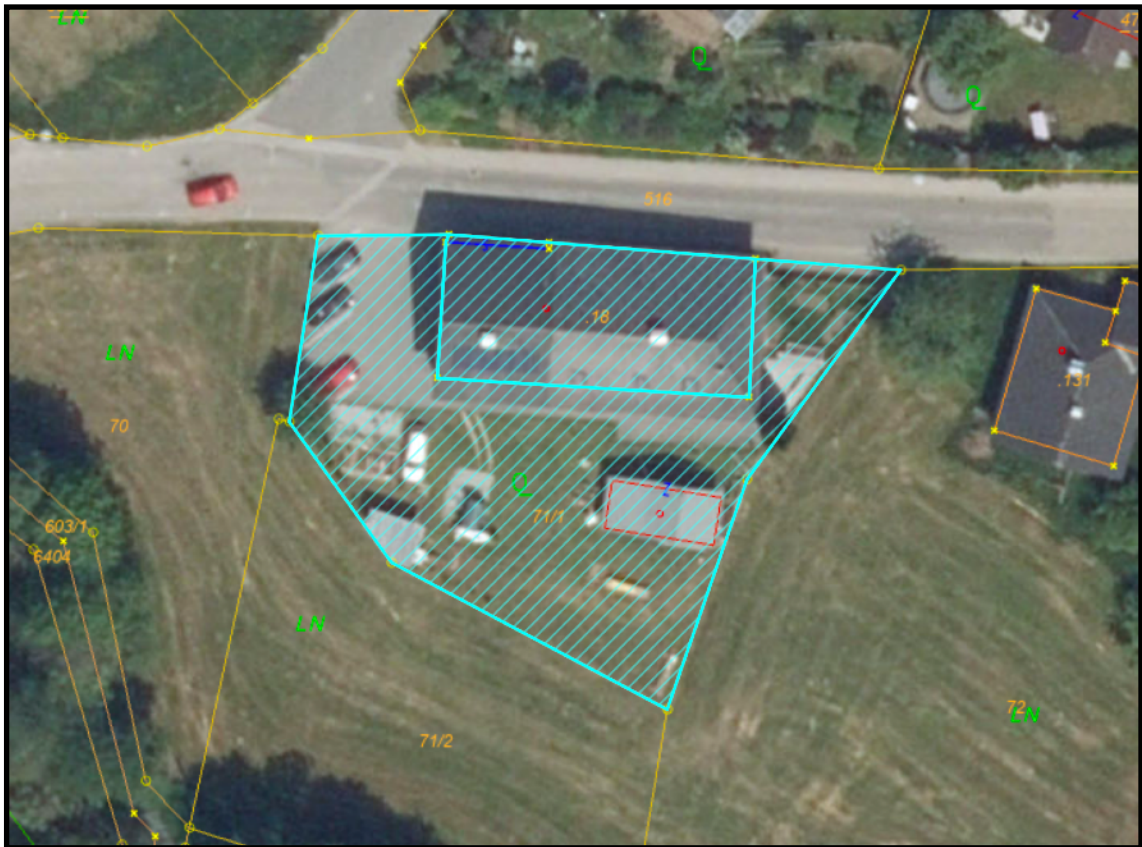
Bestandsverhältnisse

Die Eigentumswohnung und der PKW-Abstellplatz werden vom Eigentümer genutzt.

Es wurden vom Eigentümer keine Bestandsverhältnisse bekannt gegeben.

Grundstücksbeschreibung

Maße und Form, Topographie



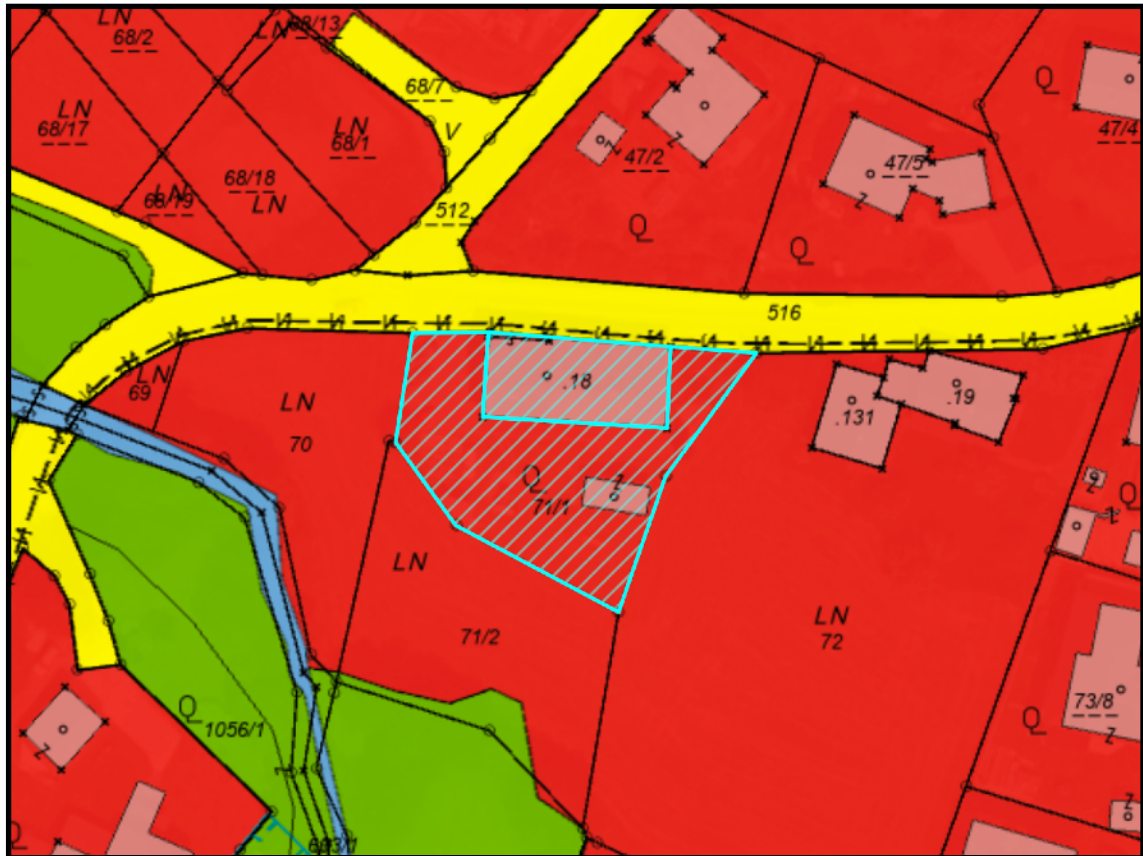
Quelle: doris.at

unregelmäßige Grundstücksausformung, annähernd eben bis leicht hängig

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an TOP 4 (50/551 Anteile) und Wohnungseigentum an TOP 13 (5/551 Anteile),
EZ 156, Grundbuch 47111 Putzleinsdorf,
4134 Putzleinsdorf, Spitalstraße 17

Flächenwidmung



Quelle: doris.at

Bauland - Wohngebiet

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an TOP 4 (50/551 Anteile) und Wohnungseigentum an TOP 13 (5/551 Anteile),
EZ 156, Grundbuch 47111 Putzleinsdorf,
4134 Putzleinsdorf, Spitalstraße 17



Bebauungsplan

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

Verkehrsverhältnisse

Verkehrsmäßig durch die asphaltierte Straße aufgeschlossen.

Ver- und Entsorgung

ortsüblich vorhanden

Altlastenatlas

Mit Abfrage vom 30. Juni 2026 im Geographischen Informationssystem Altlasten (GIS Altlasten) scheinen die Grundstücke nicht auf. Weiterführende Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht angestellt.

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



Fotos



Außenansicht



Schlafzimmer



Bad



Wohnzimmer



Kellerabteil
(wohnungseigentumsrechtlich nicht zuge-
teilt)



PKW-Abstellplatz im Freien



Baulichkeiten

Baujahr:	ca. 1830 Errichtung ca. 1960 Zubau ca. 2016 Umbau des Wohnhauses (lt. Energieausweis und Einreichpläne)
Geschoss:	1. Obergeschoss
Baufortschritt:	100 %
Bauausführung:	massiv, sozialer Wohnbau
Fenster:	Kunststoff, tlw. Sonnenschutz
Türen:	Türstöcke aus Holz, Türblätter aus Holz
Fußböden:	Parkett, Fliesen
Heizung, Warmwasser:	Pellets Heizkörper
WC-Badausstattung:	verflies
Abwasserbeseitigung:	Kanal
Bau- und Erhaltungszustand:	brauchbar
Nutzung:	Eigennutzung
Parkplatz:	vorhanden (TOP 13)
Energieausweis:	vorhanden
Sonstiges:	kleinere Sanierungsarbeiten im Inneren notwendig

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an TOP 4 (50/551 Anteile) und Wohnungseigentum an TOP 13 (5/551 Anteile),
EZ 156, Grundbuch 47111 Putzleinsdorf,
4134 Putzleinsdorf, Spitalstraße 17



Raumaufteilung

Auszüge aus dem Nutzwertgutachten vom 31. Oktober 2019:

Top 4, W 4, 1.OG					
Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Wohnküche	1.OG	20,70	1,050	21,74	
Vorraum	1.OG	3,60	1,050	3,78	
Bad/WC	1.OG	5,60	1,050	5,88	
Schlafen	1.OG	18,10	1,050	19,01	50
Zubehör					
Garten 4	EG	75,00	0,100	8	8
Mindestanteil: 58 von 551 (116 von 1.102)					

Top 13, STPL P4					
Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	12,50	0,400	5,00	5
Mindestanteil: 5 von 551 (10 von 1.102)					

Es wird vom Wohnungseigentümer ein Kellerabteil genutzt, welches aber wohnungseigentumsrechtlich nicht zugeteilt wurde.

Hinweis: Der Anteil vom Garten wurde bereits verkauft.



Betriebskosten

Auszug aus der Jahresabrechnung 2025 vom 7. Mai 2026 für TOP 4:

Verrechnungskreis	Betrag (netto)	EUR
1. Abrechnung von Betriebskosten		
Hausverwaltung	3.277,92	
Hausbetreuung	1.917,80	
Strom allgemein	426,97	
Grundsteuer	447,60	
Versicherungen	1.417,01	
Summe	7.487,30	
Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Nutzwert		
Ihr Anteil 50,00 Ant. von 551,00 Ant. das entspricht 9,0744 %		679,43
Reinigung 1	1.440,00	
Summe	1.440,00	
Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Reinigung		
Ihr Anteil 50,00 von 159,00 das entspricht 31,4465 %		452,83
Wasser/Kanal	1.375,42	
Summe	1.375,42	
Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Wasser/Kanal		
Ihr Anteil 6,94 von 135,35 das entspricht 5,1274 %		70,52
abzüglich Akontovorschreibung (netto)		1.008,66-
Saldo		194,12
zuzügl. 10,00 % Umsatzsteuer		19,41
Betriebskosten Nachzahlung Brutto		213,53
2. Abrechnung von Heizkosten lt. Verbrauch		
Heizkosten Energie	2.015,41	
Summe	2.015,41	
Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Heizkosten		
Ihr Anteil 6.419,00 von 40.291,00 das entspricht 15,9316 %		321,09
Heizkosten sonstige	1.328,45	
Summe	1.328,45	
Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Nutzfläche		
Ihr Anteil 48,00 m² von 396,29 m² das entspricht 12,1123 %		160,91
abzüglich Akontovorschreibung (netto)		406,26-
Saldo		75,74
zuzügl. 20,00 % Umsatzsteuer		15,15
Heizkosten lt. Verbrauch Nachzahlung Brutto		90,89

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an TOP 4 (50/551 Anteile) und Wohnungseigentum an TOP 13 (5/551 Anteile),
EZ 156, Grundbuch 47111 Putzleinsdorf,
4134 Putzleinsdorf, Spitalstraße 17



3. Abrechnung von Warmwasser lt. Verbrauch			
Warmwasser sonstige	885,63		
Summe	885,63		
Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Nutzfläche			
Ihr Anteil 48,00 m ² von 396,29 m ² das entspricht 12,1123 %			107,27
Warmwasser Energie	1.343,60		
Summe	1.343,60		
Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Warmwasser			
Ihr Anteil 2,98 von 62,16 das entspricht 4,7941 %			64,41
abzüglich Akontovorschreibung (netto)			187,26-
Saldo			15,58-
zuzügl. 10,00 % Umsatzsteuer			1,56-
Warmwasser lt. Verbrauch Guthaben Brutto			17,14-
4. Summe Abrechnung von Reparaturfonds			
	Aufwand	USt	Belastung
USt. vom Rücklagenaufwand laut Abrechnung	(61,11)	6,11	0,00
Gesamtergebnis Nachzahlung Brutto			EUR 287,28

Auszug aus der Jahresabrechnung 2025 vom 7. Mai 2026 für TOP 13:

Verrechnungskreis	Betrag (netto)	EUR	
1. Abrechnung von Betriebskosten			
Hausverwaltung	3.277,92		
Hausbetreuung	1.917,80		
Strom allgemein	426,97		
Grundsteuer	447,60		
Versicherungen	1.417,01		
Summe	7.487,30		
Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Nutzwert			
Ihr Anteil 5,00 Ant. von 551,00 Ant. das entspricht 0,9074 %			67,94
abzüglich Akontovorschreibung (netto)			76,18-
Saldo			8,24-
zuzügl. 20,00 % Umsatzsteuer			1,65-
Betriebskosten Guthaben Brutto			9,89-
2. Summe Abrechnung von Reparaturfonds			
	Aufwand	USt	Belastung
USt. vom Rücklagenaufwand laut Abrechnung	(6,11)	1,22	0,61
(davon 10% USt. in Rücklage verrechnet)			
Gesamtergebnis Guthaben Brutto		EUR 9,28-	

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an TOP 4 (50/551 Anteile) und Wohnungseigentum an TOP 13 (5/551 Anteile),
EZ 156, Grundbuch 47111 Putzleinsdorf,
4134 Putzleinsdorf, Spitalstraße 17

Rückstände

Auskunft der Hausverwaltung vom 7. Juli 2026:

Kontoblatt 01.01.2026 - 31.07.2026 mit Bruttowerten							
							
Seite 1 von 1							
Konto	D01329	Zoidl Michael					
		A-4134 Putzleinsdorf, Spitalstraße 17 / 1.OG / 05					
EB-Wert	7.178,85	Saldo	7.178,85	Summe Soll	0,00	Summe Haben	0,00
Belegdatum	Satz-Nr.	Beleg-Nr.	Gegenkto.	Buchungstext	Ust-Art	Umsatz-Soll	Umsatz-Haben
0177	Spitalstraße 17				Lfd. Nr.: 004	Top: 04	
				EB-Wert	6.637,13		
01.01.26	512.695	VS 1/2026	S DIV	VS 1/2026	MwSt.	173.89	
01.02.26	523.413	VS 2/2026	S DIV	VS 2/2026	MwSt.	173.89	
12.02.26	2.136.474	202600018	S280177	Bewilligungsbeschluss, Pt. Zoidl		2.500.00	
01.03.26	535.179	VS 3/2026	S DIV	VS 3/2026	MwSt.	173.89	
26.03.26	2.192.546	202600017	S280177	Schlüsseldienst		400.00	
01.04.26	548.126	VS 4/2026	S DIV	VS 4/2026	MwSt.	173.89	
01.05.26	560.288	VS 5/2026	S DIV	VS 5/2026	MwSt.	173.89	
07.05.26	564.466	Abr.2025	S DIV	Abrechnungsergebnis 2025	MwSt.	287.28	
01.06.26	572.294	VS 6/2026	S DIV	VS 6/2026	MwSt.	241.79	
01.07.26	585.395	VS 7/2026	S DIV	VS 7/2026	MwSt.	241.79	
Ergebnis Objekt 0177 lfd. Nummer 004					11.177,44	4.540,31	0,00
0177	Spitalstraße 17				Lfd. Nr.: 013	Top: 13	
				EB-Wert	541,72		
01.01.26	512.704	VS 1/2026	S DIV	VS 1/2026	MwSt.	11.53	
07.01.26	2.084.383	202600003	S280177	Zahlung Jänner 2026			128.08
01.02.26	523.422	VS 2/2026	S DIV	VS 2/2026	MwSt.	11.53	
01.03.26	535.188	VS 3/2026	S DIV	VS 3/2026	MwSt.	11.53	
01.04.26	548.135	VS 4/2026	S DIV	VS 4/2026	MwSt.	11.53	
01.05.26	560.297	VS 5/2026	S DIV	VS 5/2026	MwSt.	11.53	
07.05.26	564.475	Abr.2025	S DIV	Abrechnungsergebnis 2025	MwSt.	-9.28	
01.06.26	572.303	VS 6/2026	S DIV	VS 6/2026	MwSt.	11.19	
01.07.26	585.404	VS 7/2026	S DIV	VS 7/2026	MwSt.	11.19	
Ergebnis Objekt 0177 lfd. Nummer 013					484,39	70,75	128,08
EB-Wert	7.178,85	Saldo	11.661,83	Summe Soll	4.611,06	Summe Haben	128,08

Darlehen

Laut Auskunft der Hausverwaltung vom 7. Juli 2026 gibt es keine von der Hausverwaltung verwalteten offenen Darlehen.

Beschlüsse Hausversammlung

Laut Auskunft der Hausverwaltung vom 7. Juli 2026 gibt es keine bewertungsrelevanten Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft.

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an TOP 4 (50/551 Anteile) und Wohnungseigentum an TOP 13 (5/551 Anteile),
EZ 156, Grundbuch 47111 Putzleinsdorf,
4134 Putzleinsdorf, Spitalstraße 17



Rücklagen

Laut Auskunft der Hausverwaltung vom 7. Juli 2026 beträgt der aktuelle Rücklagenstand für die Gesamtliegenschaft ca. € 18.000,--.

Einheitswert, Grundsteuermessbetrag

Auszüge aus dem letztgültigen Einheitswertbescheid vom 16. Oktober 2025:

Zoidl Michael, geb. 24. Juni 1986 1)

Anteil: 55/551

in Höhe von

4.741,38 Euro

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 89,52 Euro.

Der Grundsteuermessbetrag bezieht sich auf die Gesamtliegenschaft.



Bewertung

Grundlagen

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der Liegenschaft ermittelt.

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

Die Bewertung erfolgt nach dem Ertragswertverfahren, das für Eigentumswohnungen, welche marktgängig am Markt vermietet werden können, das geeignete und übliche Verfahren ist. Der Bodenwert und der PKW-Abstellplatz im Freien werden im Vergleichswertverfahren ermittelt.

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

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

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

Berechnung

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



Vergleichswertberechnung Grundstücke

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

Katastralgemeinde	Grundstücke	Jahr TZ	m ²	Kaufpreis	Kaufpreis/m ²
47111 Putzleinsdorf	98/19	2026 516/26	960	€ 52.800,00	€ 55,00
47111 Putzleinsdorf	73/6	2025 1369/25	1.237	€ 24.740,00	€ 20,00
47111 Putzleinsdorf	74/7	2025 2682/25	945	€ 52.494,75	€ 55,55
47111 Putzleinsdorf	25/4	2025 3172/25	1.003	€ 42.126,00	€ 42,00
47111 Putzleinsdorf	25/2	2025 2142/25	1.026	€ 44.118,00	€ 43,00
47111 Putzleinsdorf	25/3	2025 3172/25	1.004	€ 43.172,00	€ 43,00
47111 Putzleinsdorf	1051/1, 1051/3, 1051/4, 1051/5	2025 2869/25	2.501	€ 86.000,00	€ 34,39
Durchschnitt					€ 41,85

Anmerkung zu den Vergleichspreisen:

Die Preise sind teilweise mit bereits bezahlten Anschließungskosten und teilweise ohne bezahlte Anschließungskosten in den Kaufpreissammlungen vorhanden.

Soweit dies möglich und bekannt ist, wird dies in der Bewertung entsprechend berücksichtigt.



Bodenwert

Aufgrund der vorhandenen Vergleichspreise und Anpassung an die Lage, Dichte der Verbauung, Zeit udgl. wird der **Basiswert pro m² mit € 50,--** festgesetzt.

	m ²	€/m ²	€ gesamt
Grundstücksfläche	1.280	€ 50,00	€ 64.000,00
Bodenwert	1.280		€ 64.000,00
TOP 4 (50/551 Anteile)			€ 5.807,62
TOP 13 (5/551 Anteile)			€ 580,76

Ertragswert

Langfristige Miete:

Immobilienpreisspiegel 2026, Rohrbach:

Mietwohnungen - gute Wohnlage, brauchbarer Zustand bis 50 m²: € 7,07 pro m²

Mietwohnungen - gute Wohnlage, brauchbarer Zustand ab 50 m²: € 6,62 pro m²

Mietwohnungen - normale Wohnlage, brauchbarer Zustand bis 50 m²: € 6,41 pro m²

Mietwohnungen - normale Wohnlage, brauchbarer Zustand ab 50 m²: € 5,92 pro m²

Es ist von einem **Basismietwert von € 6,50 pro m² netto** (Wohnnutzfläche) aufgrund der Lage des Gebäudes, der Größe und der vorhandenen Raumaufteilung auszugehen.

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an TOP 4 (50/551 Anteile) und Wohnungseigentum an TOP 13 (5/551 Anteile),
EZ 156, Grundbuch 47111 Putzleinsdorf,
4134 Putzleinsdorf, Spitalstraße 17



Zinssatz:

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

Aufgrund obiger Ausführungen und der derzeitigen Lage am Immobilienmarkt wird der **Zinssatz mit 3,5 %** festgesetzt. Dies entspricht den Gegebenheiten des Immobilienmarktes.

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

Restnutzungsdauer Gebäude:

Die Restnutzungsdauer wird aufgrund des Gesamtzustandes und des Alters des Gebäudes mit **35 Jahren** angesetzt. Es wird bei einem Gebäudealter von über 100 Jahren von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Das fiktive Alter wird aufgrund des Zustandes mit 45 Jahren festgesetzt.

Instandhaltungskosten:

Die Instandhaltungskosten werden unter Berücksichtigung des Alters der Wohnhausanlage mit ortsüblichen 15 % des Rohertrages angesetzt.

Mietausfall:

Das Mietausfallwagnis wird mit ortsüblichen 5 % angesetzt.

Betriebskosten, Verwaltung:

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

Sanierung, Baumängel:

Um die Wohnung vermietbar zu machen, sind Sanierungskosten, insbesondere Malerarbeiten, von € 5.000,-- anzusetzen.



ERTRAGSWERT			
Bodenwert:			€ 5.807,62
Wert der baulichen Anlagen:			
Wohnung	48,00 m ²	€ 6,50	€ 3.744,00
Jahresrohertrag			€ 3.744,00
abzüglich:			
Verwaltungskosten	1,00 %	€ 37,44	
Betriebskosten	1,00 %	€ 37,44	
Instandhaltungskosten in Prozent des Rohertrages	15,00 %	€ 561,60	
Mietausfallwagnis	5,00 %	€ 187,20	
Liegenschaftsreinertrag		€ 823,68	€ 2.920,32
abzüglich:			
Verzinsung des Bodenwertes		€ 203,27	
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen			€ 2.717,05
Zinssatz	3,50 %	103,50 %	
Restnutzungsdauer in Jahren	35		
Vervielfältiger	20,0007		
Ertragswert der baulichen Anlagen			€ 54.342,90
abzüglich:			
Wertminderung wegen Baumängel oder Bauschäden (Sanierung)		€ 5.000,00	
Abschlag / Zuschlag wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände		€ 0,00	
		€ 5.000,00	
Ertragswert der Gebäude			€ 49.342,90
Bodenwert			€ 5.807,62
Ertragswert der Liegenschaft			€ 55.150,52



Verkehrswert Wohnung

Es ist keine Marktanpassung vorzunehmen.

Begründung:

- Nachfrage

Verkehrswert		€
Ertragswert		€ 55.150,52
Marktanpassung	0,00 %	€ 0,00
Verkehrswert		€ 55.150,52
Verkehrswert gerundet		€ 55.000,00

Verkehrswert PKW-Abstellplatz im Freien

PKW-Abstellplätze im Freien werden im näheren Umkreis um € 2.000,-- bis € 5.000,-- gehandelt.

Aufgrund der notwendigen Anpassungen und von Vergleichen im weiteren Umkreis wird der **Verkehrswert des PKW-Abstellplatzes im Freien pauschal mit € 4.000,-- angesetzt.**



Zusammenfassung

Verkehrswerte - geldlastenfrei, bestandsfrei	
Wohnungseigentum an TOP 4 (50/551 Anteile), EZ 156, Grundbuch 47111 Putzleinsdorf, 4134 Putzleinsdorf, Spitalstraße 17	€ 55.000,00
Wohnungseigentum an TOP 13 (5/551 Anteile), EZ 156, Grundbuch 47111 Putzleinsdorf, 4134 Putzleinsdorf, Spitalstraße 17	€ 4.000,00

Auf die **offenen Forderungen der Hausverwaltung für TOP 4 von € 11.177,44 und für TOP 13 von € 484,39** mit Stand vom 7. Juli 2026 wird hingewiesen. Diese sind in den Verkehrswerten nicht berücksichtigt.

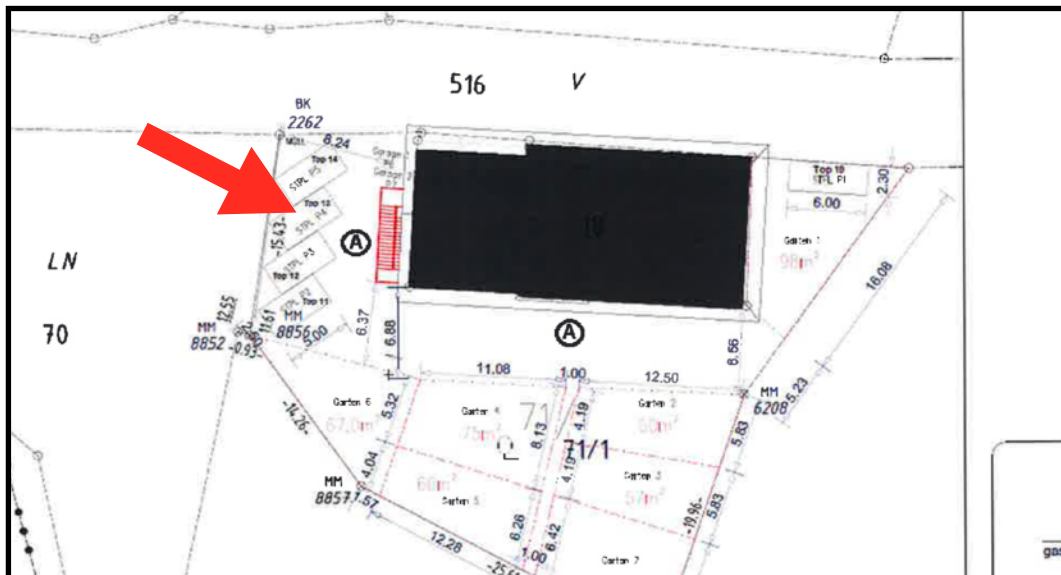
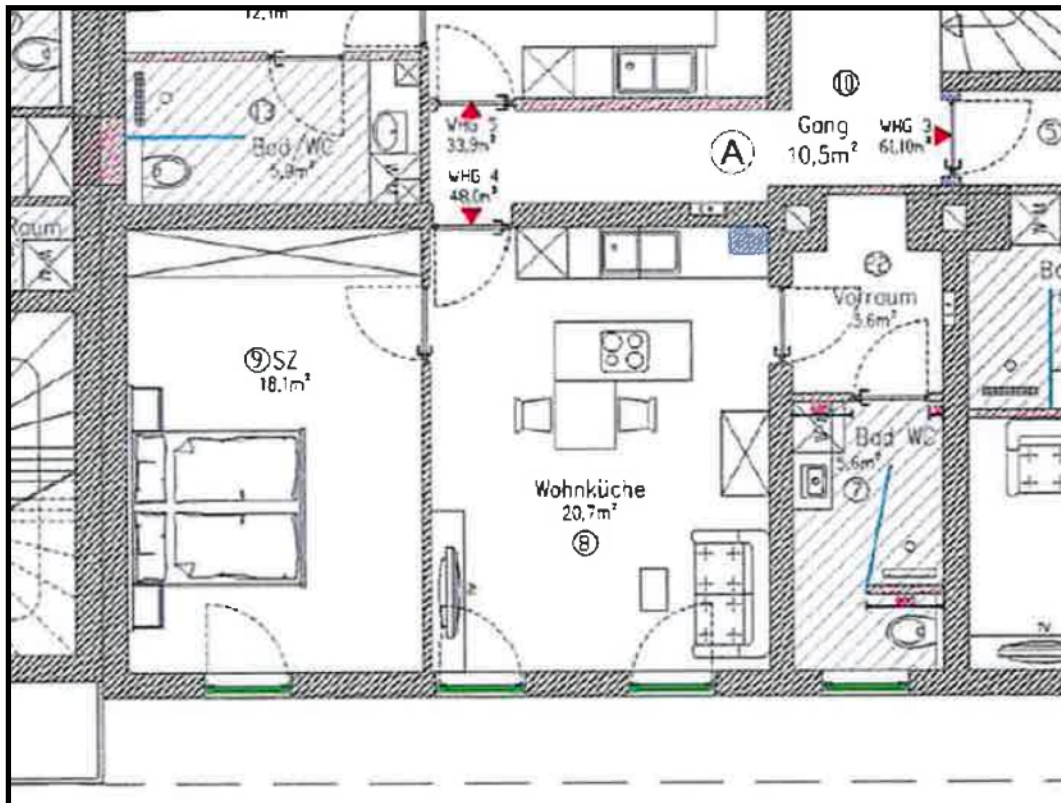
Hinweis: Der Anteil am Garten wurde bereits verkauft.

Luftenberg, am 30. Juli 2026

Anhang

Pläne

(aus dem Nutzwertgutachten vom 31. Oktober 2019, stimmen teilweise mit dem Naturstand nicht überein, nicht maßstabsgetreu)



Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an TOP 4 (50/551 Anteile) und Wohnungseigentum an TOP 13 (5/551 Anteile),
EZ 156, Grundbuch 47111 Putzleinsdorf,
4134 Putzleinsdorf, Spitalstraße 17



Auszug aus dem Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

oib ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

TBI CONSULT

BEZEICHNUNG	Wohnhaus Spitalstraße 17, Putzleinsdorf	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Gesamtes Gebäude	Baujahr	ca. 1830 bzw. 1960 (Zubau)
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	2016 (DG-Ausbau)
Straße	Spitalstraße 17	Katastralgemeinde	Putzleinsdorf
PLZ/Ort	4134 Putzleinsdorf	KG-Nr.	47111
Grundstücksnr.	.18	Seehöhe	580 m

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

	HWB _{Ref, SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq, SK}	f _{GEE, SK}
A ++				
A +				
A			A	
B				
C				
D				D
E	E	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 der gebäudetechnischen Systeme berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmesgabe 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 Haushaltsstrom, 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_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non}) Anteil auf.

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

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudesandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1976 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter 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.

*Gebäudeprofil Duo 3D® Software, ETU GmbH, Version 7.4.4 vom 30.07.2025, www.etu.at

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an TOP 4 (50/551 Anteile) und Wohnungseigentum an TOP 13 (5/551 Anteile),
EZ 156, Grundbuch 47111 Putzleinsdorf,
4134 Putzleinsdorf, Spitalstraße 17



Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

TBI CONSULT

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-ART: **K**

Brutto-Grundfläche (BGF)	604,0 m²	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugs-Grundfläche (BF)	483,2 m²	Heizgradtage	4.361 K·d	Solarthermie	--- m²
Brutto-Volumen (V _B)	1.894,0 m³	Klimaregion	Region N	Photovoltaik	--- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.130,0 m²	Norm-Außentemperatur	-15,6 °C	Stromspeicher	--- kWh
Kompaktheit(A/V)	0,60 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Kombiniert mit RH
charakteristische Länge (l _c)	1,68 m	mittlerer U-Wert	0,76 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-BGF	--- m²	LEK _T -Wert	62,40	RH-WB-System (primär)	Pelletsessel
Teil-BF	--- m²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-V _B	--- m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} =	126,0 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	126,0 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	229,1 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =	1,73
Erneuerbarer Anteil	Biomasse (Punkt 5.2.3 b)	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,Ref,SK} =	102.408 kWh/a	HWB _{Ref,SK} =	169,5 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{H,SK} =	102.408 kWh/a	HWB _{SK} =	169,5 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW} =	6.173 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{H,RH,SK} =	160.409 kWh/a	HEB _{SK} =	265,6 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{ANZ,WW} =	3,16
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{ANZ,RH} =	1,38
Energieaufwandszahl Heizen			e _{ANZ,H} =	1,48
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	13.757 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	174.166 kWh/a	EEB _{SK} =	288,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	204.317 kWh/a	PEB _{SK} =	338,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,nem,SK} =	31.234 kWh/a	PEB _{nem,SK} =	51,7 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,em,SK} =	173.083 kWh/a	PEB _{em,SK} =	286,6 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	6.115 kg/a	CO _{2eq,SK} =	10,1 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	1,82
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	--- kWh/a	PVE _{Export,SK} =	--- kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	0012025055
Ausstellungsdatum	27.08.2025
Gültigkeitsdatum	26.08.2035
Geschäftszahl	

Erstellerin Dipl.-Ing. (FH) Thomas Schiffer

Unterschrift

TBI CONSULT
Ingenieurbüro für Bauphysik
Dipl.(FH) Thomas Schiffer
Aumühlstraße 28
A-4050 Traun

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.

Gebäudeprofil Duo 3D Software, ETU GmbH, Version 7.4.4 vom 30.07.2025, www.etu.at

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an TOP 4 (50/551 Anteile) und Wohnungseigentum an TOP 13 (5/551 Anteile),
EZ 156, Grundbuch 47111 Putzleinsdorf,
4134 Putzleinsdorf, Spitalstraße 17