



GUTACHTEN

Ing. Mag.

Martin Reiter

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



Allgemein beideter 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 8/25v - Bezirksgericht Rohrbach



Bewertungsgutachten

Ermittlung des **Verkehrswertes**

Wohnungseigentum an Wohnung W 10 (660/8500 Anteile)

EZ 487, Grundbuch 47320 Rohrbach,
4150 Rohrbach-Berg, Gartenstraße 8



1 E 8/25v:

Betreibende Partei

Eigentümergeinschaft EZ 487, KG 47320
Rohrbach
Gartenstraße 8-10
4150 Rohrbach-Berg

vertreten durch

Fürlinger Langoth Obermüller Rachbauer
Rechtsanwälte GmbH & Co KG
Graben 27/Top 2.05
4020 Linz

Verpflichtete Partei

Asmir Hodzic
Gartenstraße 8
4150 Rohrbach-Berg

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung W 10 (660/8500 Anteile)
EZ 487, Grundbuch 47320 Rohrbach,
4150 Rohrbach-Berg, Gartenstraße 8



Inhaltsverzeichnis

Allgemeines	4
Auftraggeber	4
Gegenstand der Schätzung	4
Zweck	4
Wertermittlungsstichtag	4
Grundlagen der Schätzung	5
Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung	6
Befund	8
Allgemeines	8
Lage	8
Grundbuchsstand	9
Bestandsverhältnisse	10
Grundstücksbeschreibung	11
Fotos	14
Baulichkeiten	17
Raumaufteilung	18
Betriebskosten	20
Rückstände	23
Darlehen	24
Beschlüsse Hausversammlung	24
Einheitswert, Grundsteuermessbetrag	24
Bewertung	25
Grundlagen	25
Berechnung	25
Vergleichswertberechnung Grundstücke	26
Bodenwert	27
Ertragswert	27
Verkehrswert Liegenschaft	30
Zusammenfassung	31
Anhang	32
Auszug aus dem Energieausweis	32



Allgemeines

Auftraggeber

Bezirksgericht Rohrbach mit Beschluss vom 4. November 2025 (ON 4)

Gegenstand der Schätzung

Wohnungseigentum an Wohnung W 10 (660/8500 Anteile)

EZ 487, Grundbuch 47320 Rohrbach,
4150 Rohrbach-Berg, Gartenstraße 8

Zweck

Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag

10. Dezember 2025 (Tag der Besichtigung)

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung W 10 (660/8500 Anteile)
EZ 487, Grundbuch 47320 Rohrbach,
4150 Rohrbach-Berg, Gartenstraße 8



Grundlagen der Schätzung

- Besichtigung der Liegenschaft am 10. Dezember 2025

Anwesend:

- Jasmina Hodzic
 - Ing. Mag. Martin Reiter als Sachverständiger
-
- Grundbuchsauszug vom 18. November 2025
 - Katasterplan
 - Flächenwidmungsplan
 - Nutzwertgutachten vom 17. Mai 1968
 - Vertrag zur Begründung von Wohnungseigentum vom 26. März 1971
 - Kaufvertrag vom 9. September 2015
 - Einheitswertbescheid vom 1. Jänner 2019 (49 300-2-6601/9)
 - Energieausweis vom 29. April 2024
 - Jahresabrechnung 2024 vom 23. Mai 2025
 - Auszug aus dem Einreichplan
 - Auskünfte der Hausverwaltung OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH, 4020 Linz, Blumauerstraße 46
 - Eigene Grundpreissammlung
 - Internetabfrage Geographisches Informationssystem Altlasten (GIS Altlasten)
-
- Einschlägige Fachliteratur insbesondere:
 - Liegenschaftsbewertungsgesetz, Stabentheiner, 2. erweiterte Auflage, Manz Verlag, Wien 2005
 - Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage 2023
 - Immobilienbewertung Österreich, Bienert, Funk, 4., aktualisierte Auflage, Edition ÖVI Immobilienakademie 2022
 - Liegenschaftsbewertung, Kranewitter, 7. Auflage, Manz Verlag, Wien 2017
 - Der Wert von Immobilien, Seiser - Kainz, 1. Auflage, 2011
 - Immobilien-Preisspiegel 2025, Wirtschaftskammer Österreich Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
 - Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, Ross-Brachmann, 30. Auflage, Theodor Oppermann Verlag 2012
 - Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, Seiser, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, 2020

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung W 10 (660/8500 Anteile)
EZ 487, Grundbuch 47320 Rohrbach,
4150 Rohrbach-Berg, Gartenstraße 8



Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung

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

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung W 10 (660/8500 Anteile)
EZ 487, Grundbuch 47320 Rohrbach,
4150 Rohrbach-Berg, Gartenstraße 8



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.

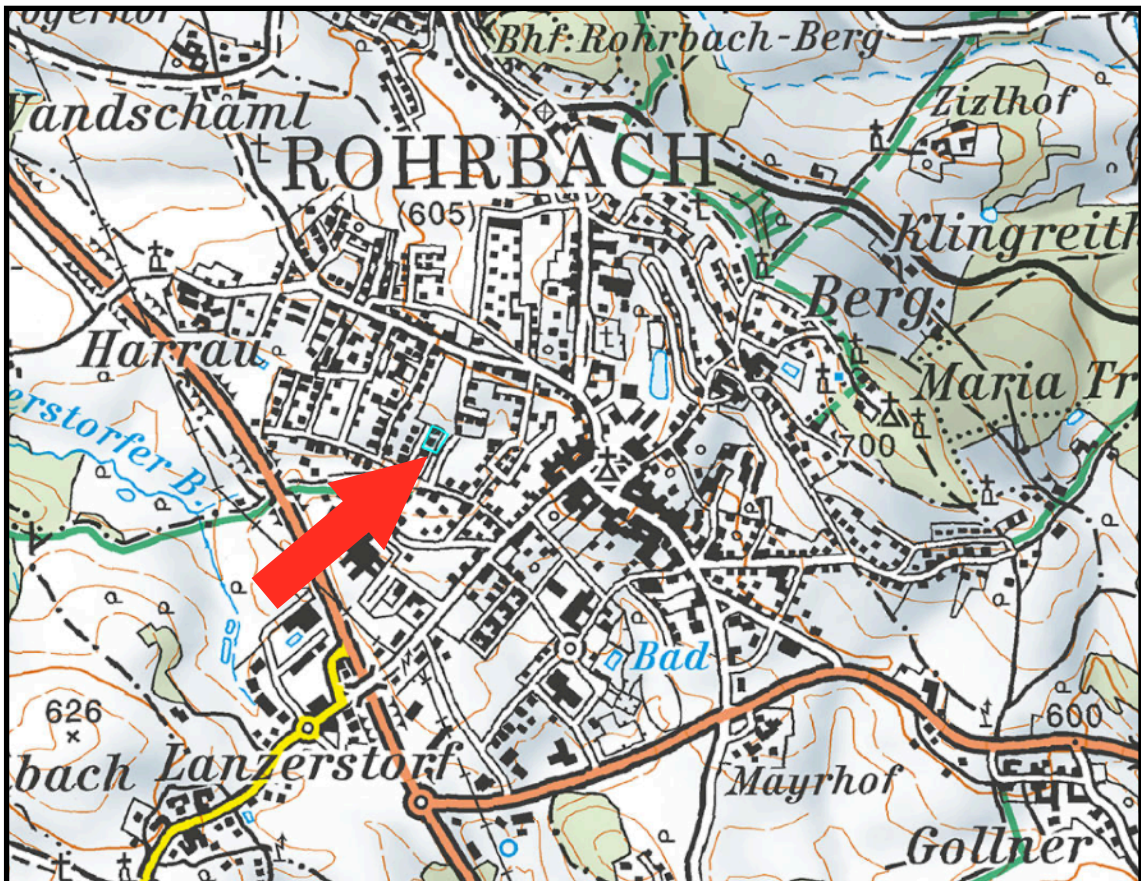


Befund

Allgemeines

Bei der zu bewertenden Liegenschaft handelt es sich um eine Eigentumswohnung.

Lage



Quelle: doris.at

In der Stadt Rohrbach gelegen.


Entfernungen (jeweils ins Zentrum):

Rohrbach	ca. 1 km
Linz	ca. 45 km

Ermittlung des Verkehrswertes
Wohnungseigentum an Wohnung W 10 (660/8500 Anteile)
EZ 487, Grundbuch 47320 Rohrbach,
4150 Rohrbach-Berg, Gartenstraße 8



Grundbuchsstand

		GB
Auszug aus dem Hauptbuch		
KATASTRALGEMEINDE 47320 Rohrbach	EINLAGEZAHL	487
BEZIRKSGERICHT Rohrbach		

*** Eingeschränkter Auszug		***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentüternamen		***
*** Name 1: Hodzic		***
*** Vorname 1: asmir		***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt		***

Letzte TZ 3156/2025		
WOHNUNGSEIGENTUM		
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012		
***** A1 *****		
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
1090	GST-Fläche *	2279
	Bauf.(10)	495
	Gärten(10)	1784 Gartenstraße 10
		Gartenstraße 8
Legende:		
*: Fläche rechnerisch ermittelt		
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)		
Gärten(10): Gärten (Gärten)		
***** A2 *****		
***** B *****		
5 ANTEIL: 660/8500		
Asmir Hodzic		
GEB: 1986-08-29 ADR: Gartenstraße 8/1, Rohrbach-Berg 4150		
b 1849/1971 Wohnungseigentum an W 10		
h 606/2016 IM RANG 3104/2015 Kaufvertrag 2015-09-09 Eigentumsrecht		
***** C *****		
32	auf Anteil B-LNR 5	
	a 606/2016 Pfandurkunde 2015-09-09	
	PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 140.000,--
	für	
	Raiffeisenbank Donau-Ameisberg eGen (FN 75377z)	
	c 3156/2025 Klage gem § 60 GBG (LG Linz, 1 Cg 142/25k - 2)	
35	auf Anteil B-LNR 5	
	a 1380/2017 Pfandurkunde 2017-04-26	
	PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 45.000,--
	für Raiffeisenbank Donau-Ameisberg eGen (FN 75377z)	
	c 3156/2025 Klage gem § 60 GBG (LG Linz, 1 Cg 142/25k - 2)	
44	auf Anteil B-LNR 5	
	a 2395/2018 Zahlungsbefehl 2011-06-17	
	PFANDRECHT	vollstr. EUR 84,--
	Kosten EUR 107,24 für	
	Hermann Höfler Bau GmbH (2 E 1174/18m)	
56	auf Anteil B-LNR 5	
	a 3737/2022 Zahlungsbefehl 2011-12-16	
	PFANDRECHT	vollstr. EUR 4.760,52

Ermittlung des Verkehrswertes
Wohnungseigentum an Wohnung W 10 (660/8500 Anteile)
EZ 487, Grundbuch 47320 Rohrbach,
4150 Rohrbach-Berg, Gartenstraße 8



	Zinsen und Kosten laut Antrag für Santander Consumer Bank GmbH (2 E 1578/22-2)
57	auf Anteil B-LNR 5 a 3374/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (BG Rohrbach 1 C 570/23g)
58	auf Anteil B-LNR 5 a 397/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (BG Rohrbach 2 C 29/24g)
59	auf Anteil B-LNR 5 a 1285/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (BG Rohrbach 2 C 89/24f)
60	auf Anteil B-LNR 5 a 2216/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (BG Rohrbach 1 C 415/24i)
63	auf Anteil B-LNR 5 a 3278/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 - 2 C 237/24w
64	auf Anteil B-LNR 5 a 656/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 - 1 C 116/25w
65	auf Anteil B-LNR 5 a 1592/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (BG Rohrbach 2 C 108/25a)
66	auf Anteil B-LNR 5 a 2580/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (BG Rohrbach 1 C 452/25g)
67	auf Anteil B-LNR 5 a 2979/2025 Beschluss 2025-10-28 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 1.215,06, Zinsen von je 4 % p.a. aus EUR 314,10 ab 1.9.2025, aus EUR 161,50 ab 1.9.25 aus EUR 369,73 ab 1.9.2025 und aus EUR 369,73 ab 5.9.25, Kosten EUR 353,50 samt 4 % Z p.a. seit 17.9.25 und EUR 331,50 für Eigentümergeinschaft EZ 487 (1 E 8/25v)
***** HINWEIS ***** Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS. *****	
Grundbuch	18.11.2025 14:49:37

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß geldlastenfrei.

Bestandsverhältnisse

Die Eigentumswohnung wird vom Eigentümer und seiner Familie genutzt.



Grundstücksbeschreibung

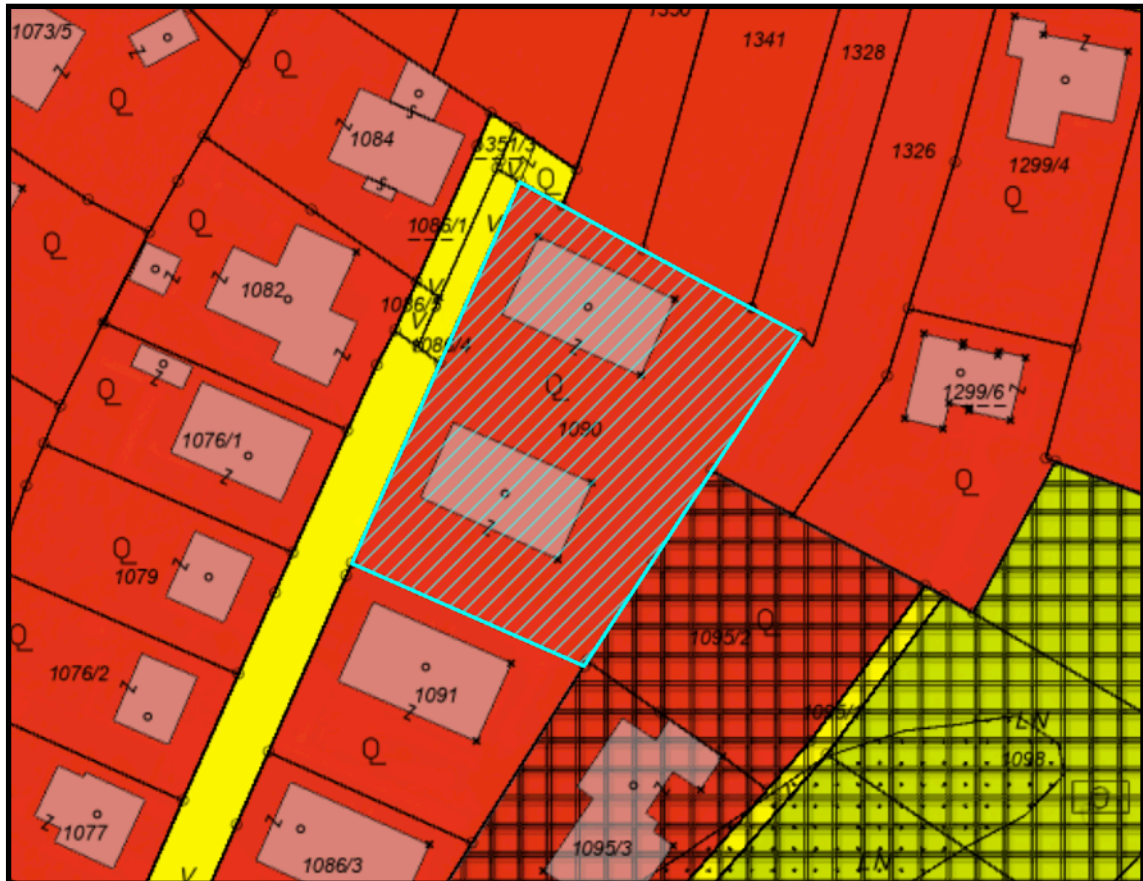
Maße und Form, Topographie



Quelle: doris.at

unregelmäßige Grundstücksausformung, leichter Hang

Flächenwidmung



Quelle: doris.at

Bauland - Wohngebiet

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 29. Dezember 2025 im Geographischen Informationssystem Altlasten (GIS Altlasten) scheint das Grundstück nicht auf. Weiterführende Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht angestellt.

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





Fotos



Ansicht von Norden



Vorzimmer



Küche



Wohnzimmer



Zimmer



Zimmer



Bad



Loggia



Kellerabteil



Baulichkeiten

Baujahr:	1964 (lt. Energieausweis)
Geschoss:	Erdgeschoss
Baufortschritt:	Das Gebäude ist fertig gestellt.
Bauausführung:	sozialer Wohnbau
Fenster:	Kunststoff, tlw. Sonnenschutz
Türen:	Türstöcke aus Holz, Türblätter aus Holz
Fußböden:	Fliesen, Laminat
Heizung, Warmwasser:	Gas (eigene Therme), Heizkörper
WC-Badausstattung:	verflies
Abwasserbeseitigung:	Kanal
Bau- und Erhaltungszustand:	durchschnittlich bis schlecht
Nutzung:	Eigennutzung
Parkplatz:	keine zugeteilten Parkplätze
Energieausweis:	vorhanden (siehe Anhang)
Sonstiges:	Die Wohnung wurde im Inneren saniert und befindet sich in einem brauchbaren Zustand.

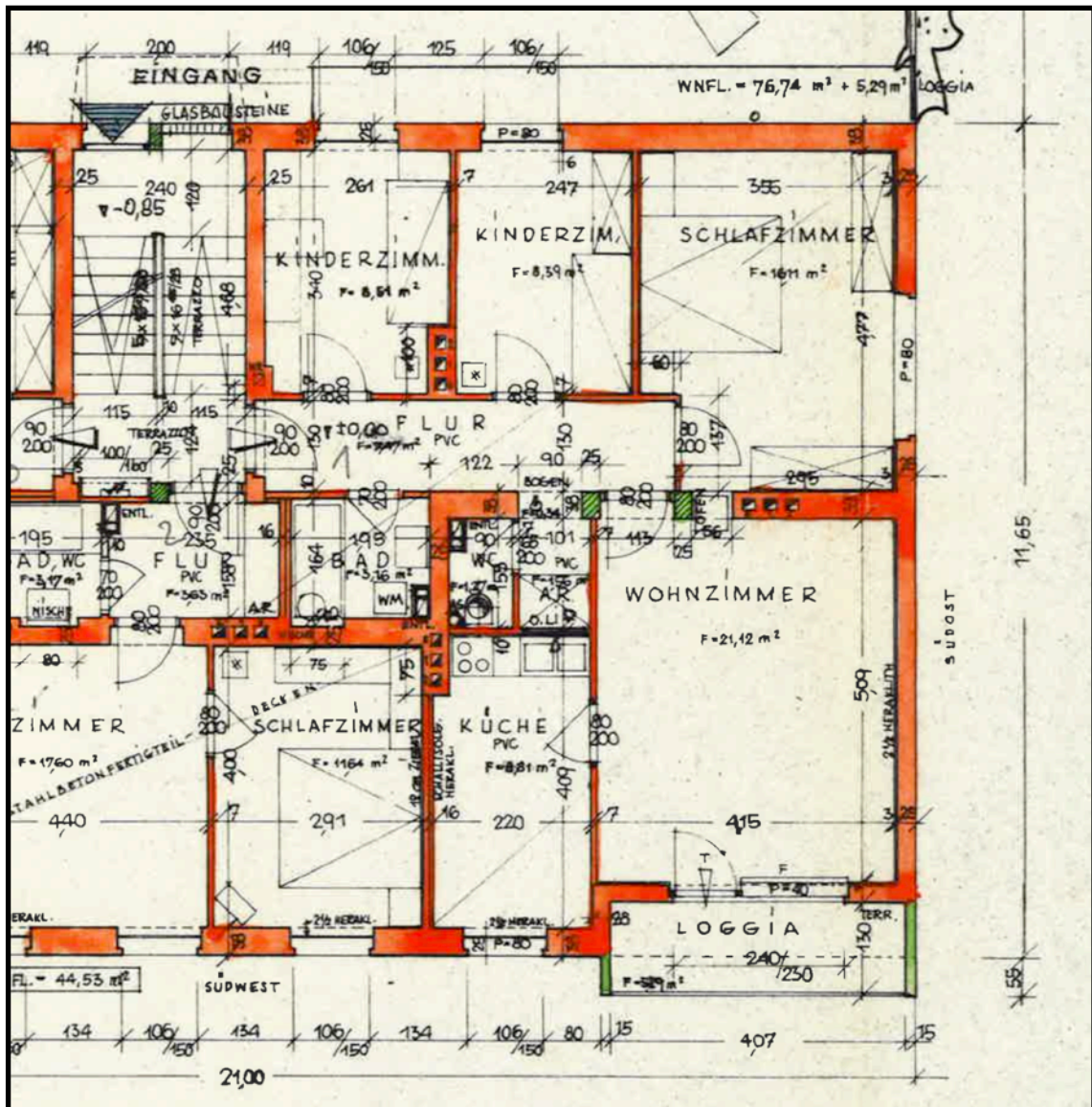
Die Raumaufteilung wurde verändert. Diesbezüglich gibt es keine Zustimmung von der Eigentümergemeinschaft.

Laut Auskunft der Hauverwaltung erfolgte bei den Allgemeinbereichen eine Großinstandsetzung 2004 (Dach, DG-Dämmung 14 cm, Fassade 8 cm, Kellerfenster erneuert).

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung W 10 (660/8500 Anteile)
EZ 487, Grundbuch 47320 Rohrbach,
4150 Rohrbach-Berg, Gartenstraße 8

Raumaufteilung



Der Plan stimmt teilweise nicht mit dem Naturstand überein. Das anschließende Schlafzimmer an die Küche ist laut Nutzwertgutachten und in der Natur Teil der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung.

Die Raumaufteilung wurde geändert. Es wurden tragende Teile bei der Änderung mit einbezogen. Eine Zustimmung der Eigentümergemeinschaft liegt nicht vor.



Auszug aus dem Nutzwertgutachten vom 17. Mai 1968:

<u>Haus 2</u>			
<u>Erdgeschoss:</u>			
W 1	FL	7.81	
	KZ	8.51	
	KZ	8.39	
	SZ	16.11	
	WZ	21.12	
	YK	8.94	
	SZ	11.28	
	AE	1.58	
	WG	1.27	
	B	3.18	
	(Loggia)		
		88.15	660 777

Ein Kellerabteil wird mit der Wohnung genutzt. Dieses ist aber weder im Nutzwertgutachten, noch im Wohnungseigentumsvertrag zugeteilt. Diese Fläche stellt daher Allgmeinfläche dar.

Ein zugeteilter Parkplatz ist nicht vorhanden. Derzeit nutzt der Eigentümer der Wohnung einen Parkplatz vor der Liegenschaft. Dieses ist aber weder im Nutzwertgutachten, noch im Wohnungseigentumsvertrag zugeteilt. Diese Fläche stellt daher Allgmeinfläche dar.

Hinweis:

Die Flächen des Lageplanes und des Nutzwertgutachtens sind unterschiedlich, zudem wurde die Wohnung baulich verändert. In der Bewertung werden die Flächenangaben des Nutzwertgutachtens als Grundlage für dieses Gutachten angesetzt.



Betriebskosten

Auszug aus der Jahresabrechnung 2024 vom 23. Mai 2025:

Betriebskosten		Gesamt	USt	Auft.Kz	Ihr Anteil
4150 Rohrbach, Gartenstraße 8-10					
Kosten:					
	Grundsteuer	1.287,32	10,00%	003	100,02
	Wasser	2.159,92	10,00%	003	167,83
	Kanal	5.967,94	10,00%	003	463,71
	Müll	1.247,66	10,00%	003	96,94
	Rauchfangkehrer	505,90	10,00%	003	39,31
	Strom Allgemein	224,32	10,00%	003	17,43
	Versicherung	3.349,36	10,00%	003	260,25
	Hausbesorger/Hausreinig.	6.759,56	10,00%	003	525,22
	Sonstige Kosten	189,10	10,00%	003	14,69
	Verwaltung	6.323,40	10,00%	003	491,33
	Aussenanlage	5.174,11	10,00%	003	402,03
	Brandschutz	272,94	10,00%	003	21,21
	Summe Kosten	33.461,53			2.599,97
Erträge:					
	Rundungsdifferenzen	0,08		003	0,01
	Vorschreibung				
	Vorschreibung 10 % Ust	-31.571,94			
	davon:				
	Betriebskosten		10,00%		-2.453,16
	Summe Erträge	-31.571,86			-2.453,15
Differenz:	Saldo netto	1.889,67			146,82
Umsatzsteuer:					
	10% von Kosten	2.599,97			260,00
	10% von Vorschreibung	-2.453,16			-245,32
	Summe Umsatzsteuer	146,81			14,68
Betriebskosten - Nachforderung					161,50



OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH			
** Vorsteuerabzug ** (nachrichtlich)	Gesamt	Auft.Kz	Ihr Anteil
4150 Rohrbach, Gartenstraße 8-10			
USt 10% für Betriebskosten			260,00
USt 10% für Rücklage	241,47	WO	18,76
abzügl. in Rechnung gestellte USt aus Vorschreibung			-245,32
USt-Saldo aus Jahresabrechnung			33,44

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung W 10 (660/8500 Anteile)
EZ 487, Grundbuch 47320 Rohrbach,
4150 Rohrbach-Berg, Gartenstraße 8



Rückstände

OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH Blumauerstraße 46, 4020 Linz, Telefon 0732/700 868-0				Linz,	10.12.2025	
Herr Asmir Hodzic Gartenstraße 8 4150 Rohrbach-Berg				Bestandnehmer:	2-02012-4	
Kontoauszug von 01.01.2025 bis 31.12.2025						
Wohnung: Gartenstraße 8-10, 4150 Rohrbach-Berg, Top 1						
Belegdatum	Belegnr.	ReNr.	Sy	Buchungstext	Vorschreibung	Zahlung
01.01.2025	1		98	Saldovortrag	481,45	
01.01.2025	50101		01	Vorschreibung	339,25	
01.02.2025	50201		01	Vorschreibung	339,25	
01.03.2025	50301		01	Vorschreibung	339,25	
01.04.2025	50401		01	Vorschreibung	339,25	
02.04.2025	50402		50	Zahlung RA		-997,60
02.04.2025	50402		02	Zinsen	6,33	
01.05.2025	50501		01	Vorschreibung	339,25	
08.05.2025	50508		50	Zahlung Honorarnote 25/299, GW2025025063		309,45
23.05.2025	50523	1	06	Jahresabrechnung	161,50	
01.06.2025	50601		01	Vorschreibung	339,25	
01.07.2025	50701	2	01	Vorschreibung	369,73	
17.07.2025	50717		50	Zahlung Rückerstattung angef. kosten		-309,45
17.07.2025	50717		50	Zahlung		-1.017,43
29.07.2025	50729		52	Zahlung (DT)		-369,73
01.08.2025	50801	2	01	Vorschreibung	369,73	
01.08.2025	50801		50	Zahlung Honorarnote 25/511 GW2025042525		330,27
01.09.2025	50901		52	Zahlung (DT)		-533,00
01.09.2025	50901	2	01	Vorschreibung	369,73	
01.10.2025	51001	2	01	Vorschreibung	369,73	
21.10.2025	51021		50	Zahlung		-369,73
31.10.2025	51031		50	Zahlung SV-Gebühren GZ 1 E 8/25v		2.500,00
01.11.2025	51101	2	01	Vorschreibung	369,73	
17.11.2025	51117		50	Zahlung		-369,73
01.12.2025	51201	2	01	Vorschreibung	369,73	
Rückstand					4.076,21	

Im Rückstandsausweis sind die Betreuungskosten der offenen Forderung der Hauseigentümergeinschaft enthalten.

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung W 10 (660/8500 Anteile)
EZ 487, Grundbuch 47320 Rohrbach,
4150 Rohrbach-Berg, Gartenstraße 8



Darlehen

Laut Auskunft der Hausverwaltung vom 11. Dezember 2025 stehen keine Darlehen aus.

Beschlüsse Hausversammlung

Laut Auskunft der Hausverwaltung vom 11. Dezember 2025 gibt es keine bewertungsrelevanten Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft.

Einheitswert, Grundsteuermessbetrag

Auszüge aus dem Einheitswertbescheid:

Hodžić Asmir, geb. 29. August 1986 Anteil: 660/8500	in Höhe von	10.207,88 Euro
--	-------------	----------------

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 257,46 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 in Anlehnung der Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) und 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 wird 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.

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung W 10 (660/8500 Anteile)
EZ 487, Grundbuch 47320 Rohrbach,
4150 Rohrbach-Berg, Gartenstraße 8



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
47320 Rohrbach	1323, 1324/1, 1330/1	2025 1025/2025	1.491	€ 250.000,00	€ 167,67
47320 Rohrbach	1207/13	2025 713/2025	920	€ 101.200,00	€ 110,00
47320 Rohrbach	133/8	2025 3015/2025	682	€ 105.000,00	€ 153,96
47320 Rohrbach	1101/7	2024 2177/2024	372	€ 24.180,00	€ 65,00
47320 Rohrbach	1295	2024 1340/2025	4.423	€ 913.073,00	€ 206,44
47320 Rohrbach	142/13	2024 488/2025	122,68	€ 19.471,38	€ 158,72
47320 Rohrbach	154/36	2024 2437/2024	571	€ 70.000,00	€ 122,59
47320 Rohrbach	3270/14	2023 2648/2023	909	€ 69.084,00	€ 76,00
47320 Rohrbach	1324/1, 1324/3	2023 2795/2023	9.155	€ 295.878,00	€ 32,32
47320 Rohrbach	90/8	2023 3103/2023	1.051	€ 126.000,00	€ 119,89
Durchschnitt					€ 121,26

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 € 150,-** festgesetzt.

	m ²	€/m ²	€ gesamt
Bauland	2.279	€ 150,00	€ 341.850,00
Bodenwert	2.279		€ 341.850,00
Wohnung W 10 (660/8500 Anteile)			€ 26.543,65

Ertragswert

Langfristige Miete:

Immobilienpreisspiegel 2025, Rohrbach:

Mietwohnungen - sehr gute Wohnlage, brauchbarer Zustand bis 50 m²: € 7,99 pro m²

Mietwohnungen - sehr gute Wohnlage, brauchbarer Zustand ab 50 m²: € 7,39 pro m²

Mietwohnungen - gute Wohnlage, brauchbarer Zustand bis 50 m²: € 6,94 pro m²

Mietwohnungen - gute Wohnlage, brauchbarer Zustand ab 50 m²: € 6,42 pro m²

Es ist von einem Basismietwert von € 7,- pro m² netto (Wohnnutzfläche) aufgrund der Lage des Gebäudes, der Loggia, der Größe und der vorhandenen Raumaufteilung auszugehen.

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung W 10 (660/8500 Anteile)
EZ 487, Grundbuch 47320 Rohrbach,
4150 Rohrbach-Berg, Gartenstraße 8



Zinssatz:

Laut den vorliegenden Empfehlungen (insbesondere Hauptverband der Allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen) wird ein Zinssatz von 2,5 % bis 4,5 % für derartige Liegenschaften in guter Lage empfohlen.

Aufgrund obiger Ausführungen und der derzeitigen Lage am Immobilienmarkt wird der **Zinssatz mit 3 %** 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 **30 Jahren** angesetzt. Es wird bei einem Gebäudealter von ca. 61 Jahren von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Das fiktive Alter wird mit 50 Jahren festgesetzt.

Instandhaltungskosten:

Die Instandhaltungskosten werden unter Berücksichtigung des Alters der Wohnhausanlage mit ortsüblichen 20 % 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:

Derzeit sind keine größeren Sanierungskosten zu erwarten.



ERTRAGSWERT			
Bodenwert:			€ 26.543,65
Wert der baulichen Anlagen:			
Wohnung	88,15 m ²	€ 7,00	€ 7.404,60
Jahresrohertrag			€ 7.404,60
abzüglich:			
Verwaltungskosten	1,00 %	€ 74,05	
Betriebskosten	1,00 %	€ 74,05	
Instandhaltungskosten in Prozent des Rohertrages	20,00 %	€ 1.480,92	
Mietausfallwagnis	5,00 %	€ 370,23	
Liegenschaftsreinertrag		€ 1.999,25	€ 5.405,35
abzüglich:			
Verzinsung des Bodenwertes		€ 796,31	
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen			€ 4.609,04
Zinssatz	3,00 %	103,00 %	
Restnutzungsdauer in Jahren	30		
Vervielfältiger	19,6004		
Ertragswert der baulichen Anlagen			€ 90.339,03
abzüglich:			
Wertminderung wegen Baumängel oder Bauschäden (Sanierung)		€ 0,00	
Abschlag / Zuschlag wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände		€ 0,00	
		€ 0,00	
Ertragswert der Gebäude			€ 90.339,03
Bodenwert			€ 26.543,65
Ertragswert der Liegenschaft			€ 116.882,67



Verkehrswert Liegenschaft

Es ist keine Marktanpassung vorzunehmen.

Begründung:

- Nachfrage

Verkehrswert		€
Ertragswert		€ 116.882,67
Marktanpassung	0,00 %	€ 0,00
Verkehrswert		€ 116.882,67
Verkehrswert gerundet		€ 117.000,00



Zusammenfassung

Verkehrswert - geldlastenfrei, bestandsfrei	
Wohnungseigentum an Wohnung W 10 (660/8500) EZ 487, Grundbuch 47320 Rohrbach, 4150 Rohrbach-Berg, Gartenstraße 8	€ 117.000,00
- offene Forderungen der Hausverwaltung (Eigentümergeinschaft) per 10. Dezember 2025	-€ 4.076,21
Verkehrswert unter Berücksichtigung der offenen Forderungen	€ 112.923,79

Luftenberg, am 30. Dezember 2025



Anhang

Auszug aus dem Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

OIB-OSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

INSTITUT FÜR ENERGIEAUSWEIS GMBH
Ein Unternehmen der ENERGIE AG

BEZEICHNUNG	2_2413053	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1964
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	2003
Straße	Gartenstraße 8	Katastralgemeinde	Berg
PLZ/Ort	4150 Berg bei Rohrbach	KG-Nr.	47304
Grundstücksnr.	1090	Seehöhe	586 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				
B				
C		C	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.

KK: 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 Energiebedarf 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_{non}) 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 untenstelt.

ArchiPHYSIK 21.0.21 - lizenziert für IFEA
zechman
29.04.2024

Ermittlung des Verkehrswertes
Wohnungseigentum an Wohnung W 10 (660/8500 Anteile)
EZ 487, Grundbuch 47320 Rohrbach,
4150 Rohrbach-Berg, Gartenstraße 8



Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	745,2 m ²	Heiztage	307 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	596,2 m ²	Heizgradtage	4368 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	2.313,4 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.130,4 m ²	Norm-Außentemperatur	-15,3 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,49 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (l _c)	2,05 m	mittlerer U-Wert	0,490 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	Strom direkt
Teil-BGF	- m ²	LEK _c -Wert	36,49	RH-WB-System (primär)	Kombitherme
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	Strom direkt
Teil-V _B	- m ³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 59,2 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 59,2 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 136,8 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 1,35
Erneuerbarer Anteil	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 59.962 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 80,5 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 55.813 kWh/a	HWB _{SK} = 74,9 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} = 7.616 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{H,Ref,SK} = 105.542 kWh/a	HEB _{SK} = 141,6 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 2,38
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,46
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,56
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 16.973 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 122.516 kWh/a	EEB _{SK} = 164,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 151.254 kWh/a	PEB _{SK} = 203,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB_{n.ern},SK} = 132.279 kWh/a	PEB _{n.ern,SK} = 177,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB_{ern},SK} = 18.975 kWh/a	PEB _{ern,SK} = 25,5 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 29.639 kg/a	CO _{2eq,SK} = 39,8 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 1,36
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = 0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = 0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	29.04.2024
Gültigkeitsdatum	28.04.2034
Geschäftszahl	2413053

ErstellerIn Manuel Zechner BSc

Unterschrift

Manuel Zechner BSc

i.V. Rosemarie Riepl Msc

INSTITUT FÜR
ENERGIEAUSWEIS GMBH

Ein Unternehmen der ENERGIEAG

Tel.: +43 05 9000 3794 | Fax: +43 05 9000 53794

Email: office@ifea.at | Web: www.ifea.at

Böhmerwaldstr. 3 | 4020 Linz

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.



Energiekennzahlen für die Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012

Bezeichnung	2_2413053		
Gebäudeteil	Wohnen		
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzungseinheiten	Baujahr	1964
Straße	Gartenstraße 8	Katastralgemeinde	Berg
PLZ/Ort	4150 Berg bei Rohrbach	KG-Nr.	47304
Grundstücksnr.	1090	Seehöhe	586

Energiekennzahlen lt. Energieausweis

HWB **81** kWh/m²a **fGEE** **1,36** -

Energieausweis Ausstellungsdatum 29.04.2024 Gültigkeitsdatum 28.04.2034

Der Energieausweis besteht aus

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

HWB	Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Einheit: kWh/m ² Jahr
f GEE	Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).
EAVG §3	Wird ein Gebäude oder ein Nutzungsobjekt in einem Druckwerk oder einem elektronischen Medium zum Kauf oder zur In-Bestand-Nahme angeboten, so sind in der Anzeige der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben. Diese Pflicht gilt sowohl für den Verkäufer oder Bestandgeber als auch für den von diesem beauftragten Immobilienmakler.
EAVG §4	(1) Beim Verkauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer, bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes der Bestandgeber dem Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandnehmers einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihm diesen oder eine vollständige Kopie desselben binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen.
EAVG §6	Wird dem Käufer oder Bestandnehmer vor Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt die darin angegebene Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes als bedungene Eigenschaft im Sinn des § 922 Abs. 1 ABGB.
EAVG §7	(1) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nicht bis spätestens zur Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. (2) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nach Vertragsabschluss kein Energieausweis ausgehändigt, so kann er entweder sein Recht auf Ausweisaushändigung gerichtlich geltend machen oder selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus entstandenen Kosten vom Verkäufer oder Bestandgeber ersetzt begehren.
EAVG §8	Vereinbarungen, die die Vorlage- und Aushändigungspflicht nach § 4, die Rechtsfolge der Ausweisvorlage nach § 6, die Rechtsfolge unterlassener Vorlage nach § 7 Abs. 1 einschließlich des sich daraus ergebenden Gewährleistungsanspruchs oder die Rechtsfolge unterlassener Aushändigung nach § 7 Abs. 2 ausschließen oder einschränken, sind unwirksam.
EAVG §9	(1) Ein Verkäufer, Bestandgeber oder Immobilienmakler, der es entgegen § 3 unterlässt, in der Verkaufs- oder In-Bestand-Gabe-Anzeige den Heizwärmebedarf und den Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1 450 Euro zu bestrafen. Der Verstoß eines Immobilienmaklers gegen § 3 ist entschuldigt, wenn er seinen Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte beziehungsweise zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Auftraggeber dieser Aufforderung jedoch nicht nachgekommen ist. (2) Ein Verkäufer oder Bestandgeber, der es entgegen § 4 unterlässt, 1. dem Käufer oder Bestandnehmer rechtzeitig einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen oder 2. dem Käufer oder Bestandnehmer nach Vertragsabschluss einen Energieausweis oder eine vollständige Kopie desselben auszuhändigen, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1450 Euro zu bestrafen.