



Franz Grünberger Straße 13
E-Mail: mario.schalko@gmx.at

3852 Gastern
Handy: 0664/3023910



Gastern, 28.04.2026

Bezirksgericht Korneuburg

Landesgerichtsplatz 1
2100 Korneuburg

16 FAM 8/25a

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Korneuburg vom 25.08.2025, eingegangen am 28.08.2025, wurde ich als Sachverständiger in der Familienrechtssache

Antragstellerin:

Marion HAIDER
Petzoldgasse 15
2000 Stockerau

vertreten durch:

Mag. Gerhard BITTNER
Rechtsanwalt
Schießstattgasse 10/3
2000 Stockerau

Antragsgegner:

Ing. Christian Bernd HAIDER
Grafendorferstraße 10/2
2000 Stockerau

vertreten durch:

Rechtsanwaltspartnerschaft
KOLARZ - AUGUSTIN - MAYER
Schießstattgasse 21
2000 Stockerau

bestellt und beauftragt, ein Bewertungsgutachten über den Verkehrswert von der Liegenschaft in 2000 Stockerau, Petzoldgasse 15, Parz. Nr. 193/19 und .1587, EZ 2867, GB 11142 Stockerau, BG Korneuburg, zu erstatten.

Grundlagen der Bewertung:

Befundaufnahme am 14.10.2025 in der Zeit von rd 15.15 Uhr bis 17.15 Uhr im Beisein von

- Frau Marion Haider
- Frau Dott. Elisabetta Folliero
- Herrn Ing. Christian Bernd Haider
- Herrn Mag. Rudolf Augustin und
- dem gefertigten Sachverständigen

Erhebungen bei der Stadtgemeinde Stockerau

Erhebungen am Realitätenmarkt

Tagsatzung am 30.01.2026 im Bezirksgericht Korneuburg

Bewertungsstichtag:

Tag der Befundung, 14.10.2025

I. B E F U N D:

Zu bewertendes Objekt:

Wohnhaus und Nebengebäude

Lage der Grundstücke:

In der KG Stockerau. Die Erschließung erfolgt von der annähernd südöstlich angrenzenden Petzoldgasse.

Aufschließungen auf öffentlichem Grund:

Kanal-, Wasser-, Strom-, Gas- und Telefonleitungen

Form und Niveau der Grundstücke:

Unregelmäßige Figuration (trapezförmig) mit einem grundsätzlich eher leicht geneigten Niveau.

Ausmaß der Grundstücke (laut Grundbuchsauszug vom 23.01.2025; allfällige zwischenzeitig eingetretene Veränderungen sind daher nicht berücksichtigt):

Parzelle Nr. 193/19	406 m ²
Parzelle Nr. .1587	<u>222 m²</u>
Gesamtfläche	628 m ²

Flächenwidmung:

Bauland Wohngebiet

35 % Bebauungsdichte; offene, gekuppelte Bebauung; Bauklasse I, II

Auf die beiliegende Flächenwidmungs- und Bebauungsplandarstellung ist zu verweisen.

Bebauung auf der Liegenschaft:

Wohnhaus, bestehend aus einer Teilunterkellerung, einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss (geringfügig mit Dachschrägen) und einem nicht ausgebauten Dachboden

Nebengebäude

Vom Bauakt zur Verfügung gestellte Unterlagen (auszugsweise Auflistung):

Baubescheid:	19.02.1951	(Errichtung eines Einfamilienhauses)
Benützungsbewilligungsbescheid:	03.08.1955	(Errichtung eines Einfamilienhauses – mit der Bedingung der Mängelbehebung)
Benützungsbewilligungsbescheid:	06.07.1965	(Errichtung eines Einfamilienhauses – Erfüllung aller Punkte)
Baubescheid:	29.07.1981	(Errichtung eines Zubaus bei dem bestehenden Wohnhaus sowie Vergrößerung der Garage)
Benützungsbewilligungsbescheid:	30.04.1990	(Errichtung eines Zubaus bei dem bestehenden Wohnhaus sowie Vergrößerung der Garage)
Baubescheid:	12.08.1997	(Dachgeschossausbau und Umbauarbeiten)
Ordnungsgemäße Fertigstellung:	08.11.2005	(Dachgeschossausbau und Umbauarbeiten)
Bauanzeige Kenntnisaufnahme:	19.03.2013	(Photovoltaikanlage am Dach des Wohnhauses im Ausmaß von ca. 33 m ²)

Ein kompletter Bauakt, welcher gänzlich dem Naturstand entsprechende Planunterlagen vom Gesamtumfang sowie Bau- und Benützungsbewilligungsbescheide bzw. Fertigstellungsmeldungen zum Inhalt hat, soll nicht vorhanden sein.

Es beziehen sich die Ausführungen auf das Wohnhaus. In einer separaten Beschreibung ist die übrige Substanz aufgelistet. Die Daten wurden teilweise örtlich erhoben, den Unterlagen entnommen, mitgeteilt bzw. stellen Annahmen dar (detaillierte Ausführungen konnten nicht getätigt werden bzw. bestand keine Anwesenheit einer örtlich genau informierten Person); die jeweils vermuteten überwiegenden Ausstattungen sind beschrieben.

Geschosse:

Teilunterkellerung	Raumhöhe ca. 2,04 m im Keller 4
Erdgeschoss	Raumhöhe ca. 2,36 m im Wohnzimmer und ca. 2,54 m im Zimmer 1
Obergeschoss	Raumhöhe ca. 3,08 m im Wohnzimmer und ca. 2,65 m im Kabinett 2

Fundierung:

Streifenfundierung

Kellergeschossmauerwerk:	Hohlblock- und Ziegelmauerwerk
Mittelmauern:	Hohlblockmauerwerk
Zwischenwände:	Ziegelwand

Erdgeschossaußenmauerwerk:	Hohlblockziegelmauerwerk
Mittelmauern:	Hohlblockziegelmauerwerk
Zwischenwände:	Zwischenwandziegel

Obergeschossaußenmauerwerk:	Hohlblockziegelmauerwerk
Mittelmauer:	Hohlblockziegelmauerwerk
Zwischenwände:	Zwischenwandziegel

Dachgeschossaußenmauerwerk:	Hohlblockziegelmauerwerk
-----------------------------	--------------------------

Kaminmauerwerk:

Formsteinmauerwerk und Ziegelmauerwerk (geschliffen)

Decke über Teilunterkellerung:
Hohlkörperdecke

Decke über Erdgeschoss:
Dübelbaumdecke und darüber Hohldielendecke
Ortbetondecke

Decke über Obergeschoss:
Holzkonstruktion

Dachform:
Satteldach und geringfügig Pultdach

Dacheindeckung:
Prefaelemente und geringfügig Bitumenschindel

Dachrinnen und Abfallrohre sowie Spenglerarbeiten:
Alukonstruktionen

Wärmedämmung in / über oberster Geschossdecke:
Wurde eingebaut, jedoch nicht in einer dem heutigen Stand entsprechenden Stärke

Brandschutzmäßige Abschlüsse:
Wurden nicht gänzlich ausgebildet

Die bei den Raumbeschreibungen verwendeten Abkürzungen bedeuten (die Raumwidmungen beziehen sich auf die vorgefundenen sowie angegebenen Nutzungen bzw. die Planeintragungen – somit ev. abweichend von einer etwaig vorliegenden genauen Plandarstellung, einer allfälligen Bewilligung, etc.):

D: Decken- und Schrägflächen
W: Wandflächen
B: Bodenflächen

Teilunterkellerung:

Vorraum:

D: Ortbeton

W: Anstrich

B: Fliesen

Eine Stiege führt in das Erdgeschoss bzw. das Eingangsniveau.

Keller 1:

D: Verputz und Hohlkörperdecke

W: Verputz

B: Beton

Der Wasserzähler ist angeordnet.

Keller 2:

D: Hohlkörperdecke

W: Verputz

B: Beton

Keller 3:

D: Hohlkörperdecke

W: Verputz

B: Beton

Keller 4:

D: Hohlkörperdecke

W: Verputz und teilweise Dämmplatten samt Spachtelung

B: Beton

Die Zentralheizungsanlage wurde vorgefunden.

Erdgeschoss:

Windfang:

D: Sichtschalung

W: Anstrich

B: Fliesen

Die Eingangstüre ist versetzt. Eine Stiege führt in die Teilunterkellerung (sowie auf das Eingangsniveau) und in das Obergeschoss.

Vorraum 1:

D: Paneele

W: Anstrich

B: Vinyl

Wohnraum:

D: Paneele

W: Anstrich

B: Melan

Ein Ausgang auf die Terrasse wurde geschaffen.

Vorraum 2:

D: Paneele

W: Anstrich

B: Vinyl

WC:

D: Anstrich

W: Fliesen und Anstrich

B: Fliesen

Ein WC und ein Waschmaschinenanschluss sind angeordnet.

Bad:

D: Anstrich

W: Fliesen und Anstrich

B: Fliesen

Ein Waschbecken und eine Brause sind vorhanden.

Zimmer 1:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Melan

Zimmer 2:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Melan

Küche:

D: Paneele

W: Anstrich und Fliesen

B: Melan

Die Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen.

Abstellraum 1:

D: Paneele

W: Anstrich

B: Melan

Abstellraum 2:

D: Verputz

W: Verputz und Mauerwerk

B: Estrich

Zur angrenzenden Garage ist eine Türe eingebaut.

Obergeschoss:

Vorraum:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fliesen

Eine Stiege führt in das Erdgeschoss und über eine Einschubtreppe gelangt man in den Dachboden.

Wohnraum:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Melan

Wintergarten:

D: Sichtschalung und Anstrich

W: Anstrich

B: Melan

Küche:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Estrich

Die Installationen für eine Abwäsche sind vorbereitet.

Bad:

D: Anstrich

W: Fliesen und Anstrich

B: Fliesen

Ein Waschbecken und eine Wanne sind gegeben.

WC:

D: Anstrich

W: Fliesen und Anstrich

B: Fliesen

Ein WC und eine Lüftung sind angeordnet.

Kabinett 1:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Melan

Schlafrum:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Melan

Kabinett 2:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Schiffboden

Fenster:

Kunststofffenster samt zweifacher Isolierverglasung und Aluschale

Dachflächenfenster samt Isolierverglasung

Metallfenster mit einfacher Glaslichte

Eingangstüre:

Alutüre samt zweifacher Isolierglaslichte

Terrassentüre:

Kunststofftüre samt zweifacher Isolierverglasung

Türen:

Vollbautüren in Stahlzargen

Füllungstüren in Stahlzargen

Metalltüren in Stahlzargen

Brettertür

Stiege vom Erdgeschoss in die Teilunterkellerung:

Massivstiege mit Fliesenbelegung

Stiege vom Erdgeschoss in das Obergeschoss:
Massivstiege mit Fliesenbelegung

Aufstieg in den Dachboden:
Einschubtreppe

Fassadenausbildung:
Wärmedämm-Verbundsystem
Kratzputz

Einfriedungen (nur die als gegenständlich bezeichneten sind erwähnt; an bzw. im Bereich der Grenzen positioniert):

An der Südostseite:	Sockel samt Metallzaun (inkl. Einfahrtstor)
An der Nordostseite:	Maschendrahtzaun
An der Südwestseite:	Teilweise Mauerwerk

Außenanlagen auf der Liegenschaft:
Befestigungen wurden mittels Waschbetonplatten, Fliesen und Betonpflasterung ausgebildet.
Die übrigen Freiflächen verfügen größtenteils über einen Rasenbewuchs, einzelne Sträucher und Bäume sind gegeben.

Wasserversorgung:
Anschluss an das Leitungsnetz

Abwasserbeseitigung:
Anschluss an den Kanal
Die Niederschlagswässer werden teilweise zur Versickerung gebracht
Als Putzschacht soll die ehemalige Senkgrube fungieren

Stromversorgung:
Anschluss an das Leitungsnetz

Gasversorgung:
Anschluss an das Leitungsnetz (der Zähler soll demontiert sein)

Warmwasserbereitung sowie Beheizung:

Erfolgt von der Pelletszentralheizungsanlage (EKO-PE mini 20E, 18 kW Nennwärmeleistung, Baujahr 2022), welche sich im Keller 4 befindet, über Radiatoren. Weiters ist ein Warmwasserboiler (rd 500 Liter) installiert. Kaminöfen sind zusätzlich in den beiden Wohnräumen angeordnet.

Sonstiges:

Innenjalousien sind teilweise montiert.

Eine Photovoltaikanlage (angeblich rd 5 kWp) wurde installiert.

Beim Hauseingang ist ein kleines Vordach ausgebildet.

Im Anschluss an das Wohnhaus ist die Garage positioniert. Diese verfügt über massive Außenmauern. Eine Massiv- bzw. Holzdecke sind ausgebildet, wobei teilweise Verkleidungen mit OSB Platten erfolgten. Mit einer Blechdeckung ist das äußerst flach geneigte Dach versehen. Ein Betonboden wurde eingebracht. Mit rd 3,10 – 3,40 m wurde die Raumhöhe abgenommen. Ein Sektionaltor, Fenster und eine Ausgangstüre sind versetzt.

Angaben zum Zubehör sowie Inventar:

Dieses ist als nicht gegenständlich zu bezeichnen.

Bau- und Instandhaltungszustand, etc. (es handelt sich um keine taxative Auflistung):

Grundsätzlich ist anzuführen, dass sowohl außen als auch raumseitig an mehreren Stellen Schadensbilder vorliegen bzw. Abnutzungserscheinungen, Beeinträchtigungen und unfachliche Ausführungen, etc. erhoben werden konnten. Betreffend dem Zustand ist auf die Fotodokumentation einzugehen (es wurden noch einzelne zusätzliche Fotos angefertigt, welche jedoch aus Kostengründen gleichlautend wie eine eingehende Textierung nicht beigefügt wurden).

Beeinträchtigungen bzw. Schäden zeigen sich an den Fassaden, den Holzteilen, den Deckungen, den Außenanlagen, etc..

Hochgezogene Spenglerarbeiten sowie Abdichtungen wurden nicht gänzlich wahrgenommen.

In den Räumlichkeiten sind an mehreren Stellen Abnutzungserscheinungen, Verfärbungen, Riss- und Fugenbildungen, Anstrichschäden, Feuchtigkeitseinwirkungen, mechanische Beschädigungen, unfertige sowie uneinheitliche und unfachliche Ausführungen, Schimmelansätze, Korrosionseinwirkungen, etc. wahrnehmbar.

Einheitliche Bodenniveaus liegen innerhalb der Geschosse nicht vor.

Frei situierte Installationen wurden festgehalten.

Nicht über Dach geführte bzw. nicht verkleidete Lüftungen wurden erhoben.

Fallweise bestehen geringe Durchgangs- und Raumhöhen.

Eine komplette Trennung in zwei eigene Wohneinheiten erfolgte nicht.

Das vorgefundene Raumprogramm sowie die Raumanordnung und Ausrichtung, die Bauweise, etc. sind nicht komplett den heutigen Bedürfnissen entsprechend bzw. lassen eine wirtschaftliche sowie zeitgemäße Nutzung nicht gänzlich zu. Die nunmehrigen Anforderungen an Wärmeschutz, etc. werden nicht erfüllt bzw. wurden keine detaillierten Angaben über die Aufbauten, etc. getätigt. Die laufenden Instandhaltungen/Instandsetzungen wurden nicht vollständig erbracht. Als etwas eingeschränkt kann die Interessensgruppe für derartige Liegenschaften angesehen werden. Den genannten Umständen wird auch durch die Anwendung eines Abschlages für Marktanpassung Rechnung getragen. Auf die aktuell angespannte Marktsituation, etc. ist einzugehen.

Ein kompletter Bauakt inkl. gänzlich mit dem Naturstand korrespondierenden Baubewilligungen, Planunterlagen sowie einer Benützungsbewilligung bzw. Fertigstellungsmeldung vom gesamten Umfang liegt nicht vor. Es wurde fiktiv davon ausgegangen, dass hierfür keine größeren unwirtschaftlichen Investitionen erforderlich werden (mit Ausnahme der ohnehin notwendigen Instandsetzungen, etc.). Sollte dies nicht der Fall sein würde eine entsprechende Wertminderung resultieren. Eine detaillierte Überprüfung betreffend Übereinstimmung mit dem Bewilligungsstand bzw. Bewilligungsfähigkeit wurde nicht vorgenommen. Die erhobenen Planunterlagen werden auszugsweise ohne der Vornahme von Abänderungen/Ergänzungen beigelegt (eine komplette Bestandsplananfertigung vom Gesamtumfang erfolgte aus Kostengründen nicht).

Hinsichtlich der Funktionstüchtigkeit sämtlicher haustechnischer Anlagen, Installationen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen, etc. können keine Angaben getätigt werden, eine Prüfung erfolgte nicht. Ebenso wurden statische und bauphysikalische sowie geologische Untersuchungen, Objektsicherheitsprüfungen, Bauzustandsbegutachtungen, etc. nicht vorgenommen. Ein Energieausweis wurde fragmentartig übergeben. Mehrfach waren aufgrund von Lagerungen, Einrichtungsgegenständen, mangelnder Aufstiegshilfen, etc. die Befundungen nicht bzw. nur in eingeschränktem Umfang gewährleistet.

Betreffend den Verlauf der Grundgrenzen sowie der Grundstücksfläche konnte keine Überprüfung erfolgen, eine Vermessung wurde nicht beauftragt (Erhebungen beim Vermessungsamt wurden nicht vorgenommen). Ob bzw. in welchem Umfang Grenzüberbauten bzw. „rechtmäßige Nutzungen“ vorliegen, kann nicht angeführt werden (es wurden die eigenen Grenzen überbaut; eine Vereinbarung erfolgte nicht). Die Fläche gemäß Grundbuchsabfrage wird zugrunde gelegt. Allfällige (insbesondere unentgeltliche) Abtretungen, Ersitzungen, etc. sind nicht berücksichtigt.

Bei der Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen bestehen; auf solche wurde auch nicht verwiesen – diesbezügliche eingehende Befundungen erfolgten nicht. Allfällige Beeinträchtigungen bzw. Wertminderungen, etc. wären ohnehin von einem speziellen Fachgutachter nach der Vornahme von entsprechenden Untersuchungen zu behandeln. Hochwassereinflüsse bzw. hohe Grundwasserstände sowie größere Grundwasserschwankungen sollen nicht vorliegen.

Allfällige Rückstandsbeträge, Pfandrechte sowie ausstehende Darlehen, etc. wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass Berechnungsflächen der Abgabenbescheide, etwaige Nachforderungen hinsichtlich Anschlussabgaben, Anschlüsse, Benützungsgebühren, etc. nicht geprüft wurden.

Es soll die Liegenschaft eigen genutzt sein. Auf das Vorliegen von zu berücksichtigenden Bestandsverhältnissen wurde nicht verwiesen, sodass bei der Bewertung von einem gänzlich bestandsfreien Zustand ausgegangen wurde.

II. BEWERTUNG:

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt aufgrund der überwiegend für derartige Objekte vorliegenden Eigennutzung grundsätzlich nach dem Sachwertverfahren. In den angeführten Preisen sind die anteiligen Werte für Fundierung und Dachkonstruktion, Abgangsbereich in die Teilunterkellerung, etc. enthalten.

628 m² Grundfläche mit der Widmung „Bauland Wohngebiet“,
 bewertet auf Grund der Lage, der Figuration
 der Liegenschaft, etc. mit € 420,-- i.M. per m² rd € 263.800,--

Wert der Aufschließungsabgabe im Sinne
 der N.Ö. Bauordnung, Einheitssatz
 der Stadtgemeinde Stockerau, € 850,--

Laut Auskunft gilt für beide Grundstücke
 gemeinsam der Koeffizient 1,0 als bezahlt

$\sqrt{628 \text{ m}^2} = 25,0599 \text{ m} \times € 850,-- \times 1,0$ rd € 21.300,--

Verbaute Fläche (laut Plan, Naturmaß sowie Annahmen):

Teilunterkellerung und angebaute Garage:

9,20 x 9,20 m i.M. + 3,70 x 5,0 m i.M. +
 5,60 x 7,25 m i.M. = rd 144 m²

Erdgeschoss:

9,40 x 16,45 m i.M. + 1,70 x 5,10 m i.M. = rd 163 m²

Obergeschoss (inkl. Wintergarten):

9,40 x 16,45 m i.M. + 1,70 x 5,10 m i.M. +
 0,95 x 4,0 m i.M. = rd $\frac{167 \text{ m}^2}{330 \text{ m}^2}$

144 m² verbaute Fläche a € 1.400,-- i.M. inkl. Ust. = rd € 201.600,--
 330 m² verbaute Fläche a € 2.400,-- i.M. inkl. Ust. = rd € 792.000,--
 € 993.600,--

Abzüglich eines Abschlages für rückgestauten
 Erhaltungsaufwand (Behebung der Bauschäden –
 angenommener Pauschalbetrag –
 ohne Vornahme von Eingriffen, etc.) - rd € 30.000,--
 Gekürzter Herstellungswert € 963.600,--

Abzüglich mittlere Altersabwertung
 unter Berücksichtigung des Gebäudealters,
 der teilweise erbrachten Sanierungen und An- sowie Aufbauten,
 der üblichen Nutzungsdauer, der
 vorliegenden Bauweise sowie dem
 Verwendungszweck der Substanz, etc.
 in der Höhe von i.M.
 rd 55 % von € 963.600,-- - rd € 530.000,-- € 433.600,--

Abzüglich der wirtschaftlichen Wertminderung
 zufolge des verlorenen Bauaufwandes.
 Jeder Ersteher eines Gebäudes, welcher
 dasselbe nicht selbst errichtet hat, würde
 sich einen Neubau nach seinen eigenen
 Vorstellungen herstellen und braucht nicht das
 Vorgegebene zur Kenntnis nehmen (Umfang,
 Baustoffe, Ausstattung, Größe, etc.)
 rd 10 – 15 % vom fiktiven Herstellungswert von € 993.600,-- - rd € 124.200,--

Wert der Außenanlagen, etc. rd € 7.000,--

Anschlussgebühren und –abgaben rd € 17.300,--

Sachwert € 618.800,--

Im Rahmen dieser Bewertung ist der Verkehrswert anzugeben.

Unter Verkehrswert im Sinne § 2 LBG versteht man jenen Preis, welcher bei der Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der allgemeinen Wirtschaftslage, der Situation auf dem Realitäten- und Kapitalmarkt erzielt werden kann.

Dabei wird nicht Bedacht auf allfällige subjektive Wertvorstellungen einzelner Personen genommen, sondern orientiert sich vielmehr ausschließlich nach dem nach objektiven Maßstäben erhobenen Befund aller den Wert beeinflussenden Umstände tatsächlicher, rechtlicher und wirtschaftlicher Art.

Abschlag für Marktanpassung (ebenso ist auf die bereits erwähnten „Umstände“ sowie Beeinträchtigungen zu verweisen)

rd 20 - 25 % von € 618.800,-- - rd € 138.800,--

VERKEHRSWERT

Bewertungsstichtag 14.10.2025

ohne Berücksichtigung allfälliger

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung rd € 480.000,--

N.S.: Etwaige Kontaminationen (Belastungen des Bodens, der Bausubstanz, Radoneinwirkungen, etc.) sind im oben angeführten Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Die durchgeführte Datenbankabfrage vom Altlastenportal brachte das Ergebnis, dass die gegenständliche Liegenschaft nicht in diesem Kataster eingetragen ist (weiterführende Erhebungen erfolgten nicht).

Das Zubehör sowie das Inventar samt Einbaumöbel, die Lagerungen, die Einrichtungsgegenstände, etc. sind (soweit nicht explizit anderslautend erwähnt) nicht Gegenstand der Bewertung.

Allfällige Rechte und Lasten, Rückstandsbeträge, Darlehen, Rücklagen, Kautionen, Rückforderungen, Bestandsverhältnisse, Superädifikate, Unterschützstellungen, etc. wurden bei der Bewertung nicht in Ansatz gebracht (soweit nicht explizit anderslautend erwähnt).

Der Vollständigkeit halber ist anzuführen, dass vor einer Transaktion unbedingt die Durchführung von Erhebungen/Überprüfungen in rechtlicher, steuerlicher, technischer Hinsicht, etc. zu empfehlen ist. Diese Wertermittlung ersetzt keine Analysen, Due-Diligence-Prüfung, etc.. Zugrunde gelegt wurden unter anderem der derzeitige Fakten- und Kenntnisstand sowie mehrfach besondere Annahmen, sodass bei etwaigen Änderungen ausdrücklich eine Adaptierung vorbehalten wird.

Grundsätzlich wird hinsichtlich der Höhe des Verkehrswertes auch auf folgende wesentliche Ausführungen verwiesen (Auszug aus der ÖNORM B 1802-1 vom 01.03.2022 „Liegenschaftsbewertung“):

Pkt. 4.4 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.

Auftraggeber sind insbesondere darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist und einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise unterliegt und nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes erzielt werden kann.

Gastern, 28.04.2026

Umseitig den Originalausfertigungen angeschlossen (die grafischen Darstellungen sind nicht maßstabsgetreu und teilweise nicht eingeordnet):

Grundbuchsauszug

Landkartenausschnitt

Orthofotodarstellungen samt Hochwasserüberlagerung

DKM Auszug samt Orthofoto- und Fließwegeüberlagerung

DKM Auszug samt Orthofotoüberlagerung und Höhenabfragen

Bebauungsplan

Verordnung

Bauaktunterlagen (auszugsweise, ohne Abänderungen, nicht komplett ident mit Naturstand)

Energieausweis (zur Verfügung gestellt, auszugsweise)

Datenbankabfrage vom Altlastenportal betreffend etwaiger Bodenkontaminationen

Fotodokumentation (teilweise geben die Bilder auch nicht gegenständliche Bereiche wieder)

JUSTIZ

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

.1E .1A

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 11142 Stockerau
BEZIRKSGERICHT Korneuburg

EINLAGEZAHL 2867

Letzte TZ 5349/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
193/19	GST-Fläche	406	
	Bauf.(10)	4	
	Gärten(10)	402	
.1587	GST-Fläche	222	
	Bauf.(10)	192	
	Gärten(10)	30	Petzoldgasse 15
GESAMTFLÄCHE		628	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

1 ANTEIL: 1/2

Christian Haider

GEB: 1965-09-29 ADR: Petzoldg. 15, Stockerau 2000

f 1337/2011 Einantwortungsbeschluss 2010-10-20 Eigentumsrecht

2 ANTEIL: 1/2

Christian Haider

GEB: 1965-09-29 ADR: Petzoldg. 15, Stockerau 2000

b 2761/1995 Einantwortungsurkunde 1995-04-24 Eigentumsrecht

d gelöscht

***** C *****

7 a 1217/2013 Pfandurkunde 2013-03-07

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 42.000,--

für Sparkasse Korneuburg AG (FN 315215b)

b gelöscht

8 a 1240/2020 Pfandurkunde 2020-02-24

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 210.000,--

für Sparkasse Korneuburg AG (FN 315215b)

b gelöscht

9 a 4781/2023 Pfandurkunde 2023-09-19

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 30.000,--

für Berger GesmbH (FN 96197t)

10 a 2493/2024 Pfandurkunde 2024-04-17

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 20.000,--

für Rechtsanwaltspartnerschaft KOLARZ - AUGUSTIN - MAYER

(FN 177702b)

11 a 5349/2024 Belastungs- und Veräußerungsverbot

und Verbot der Verpfändung (16 C 34/24b)

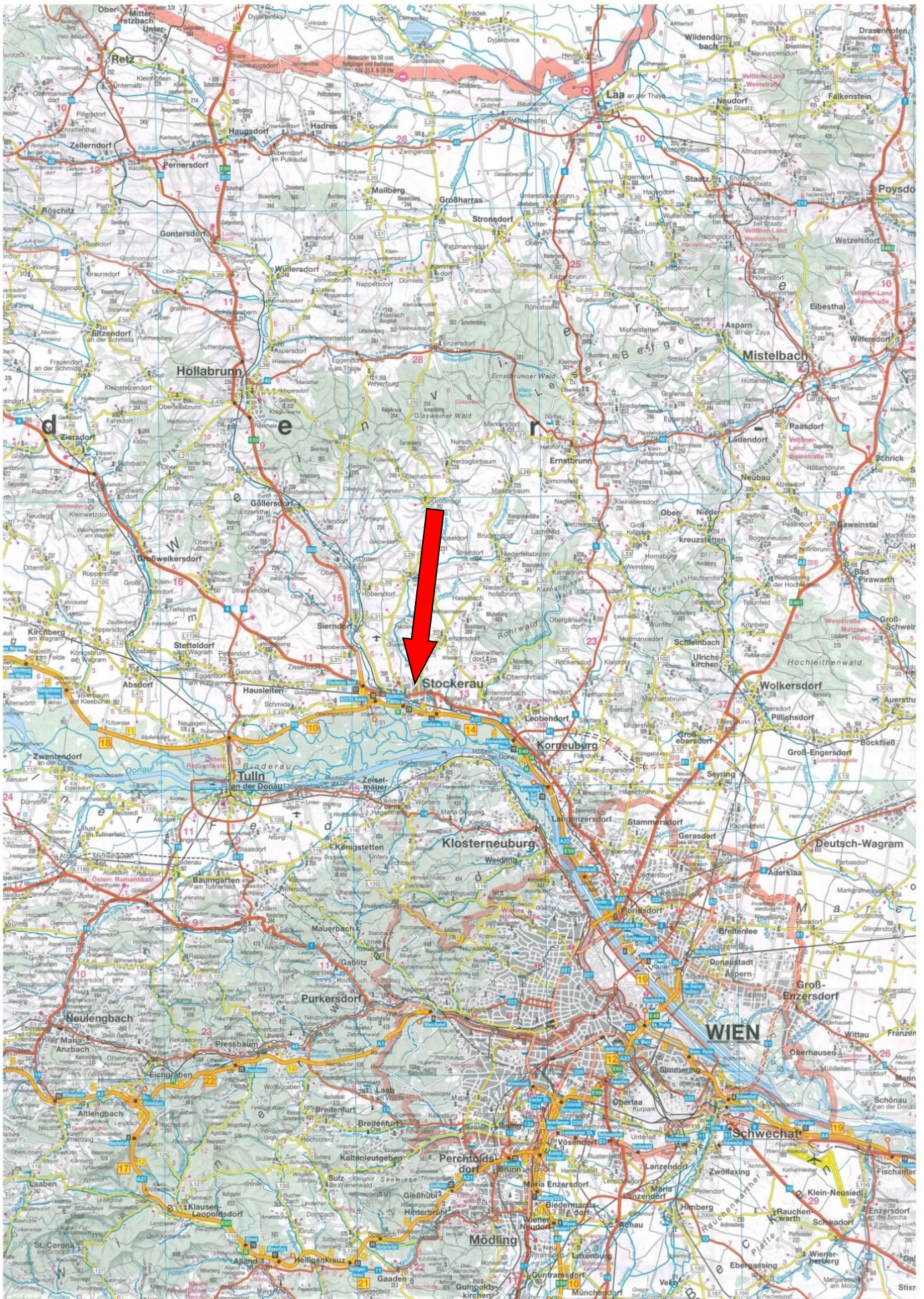
***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

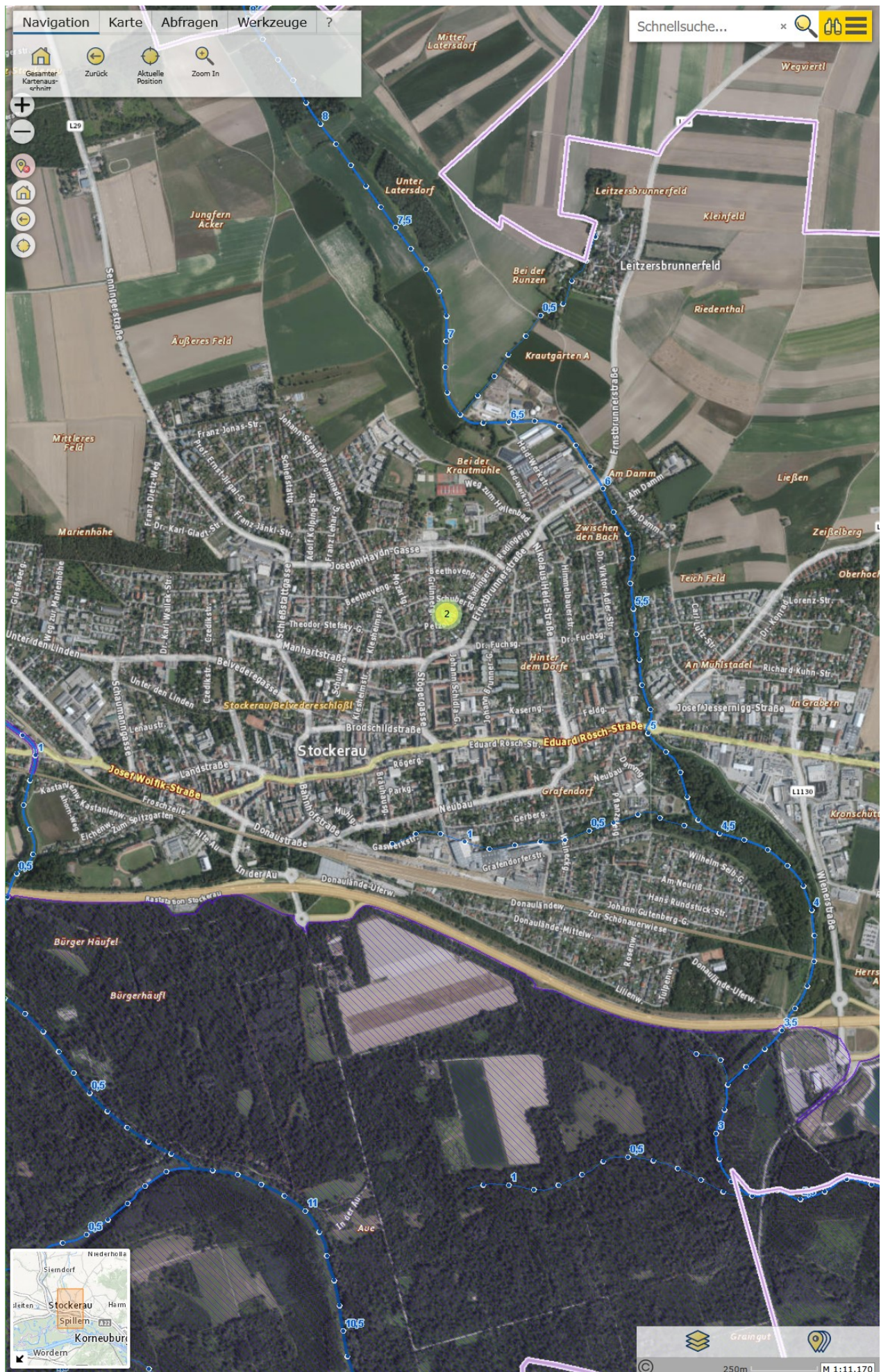
Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Stockerau.

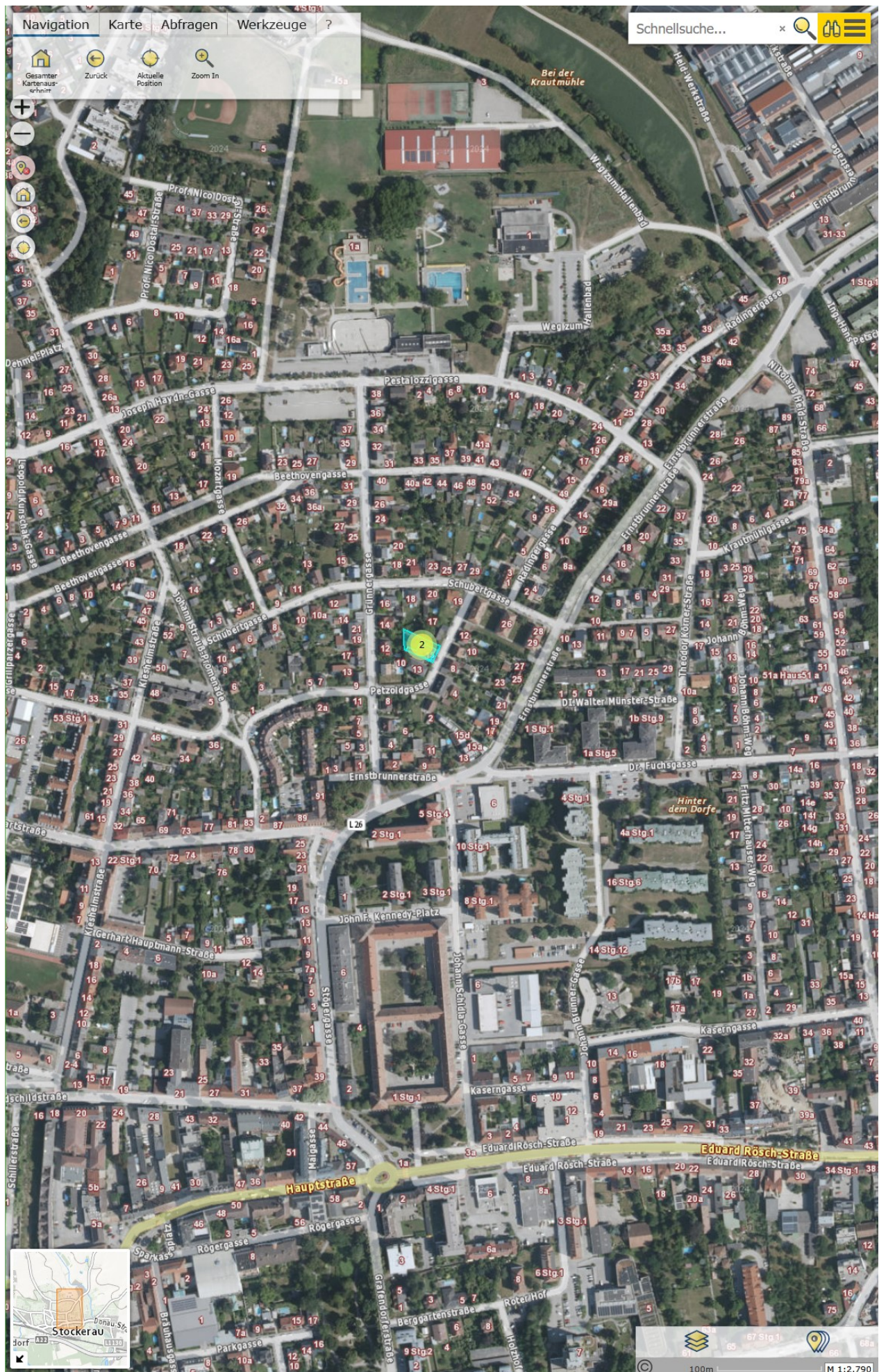
Grundbuch

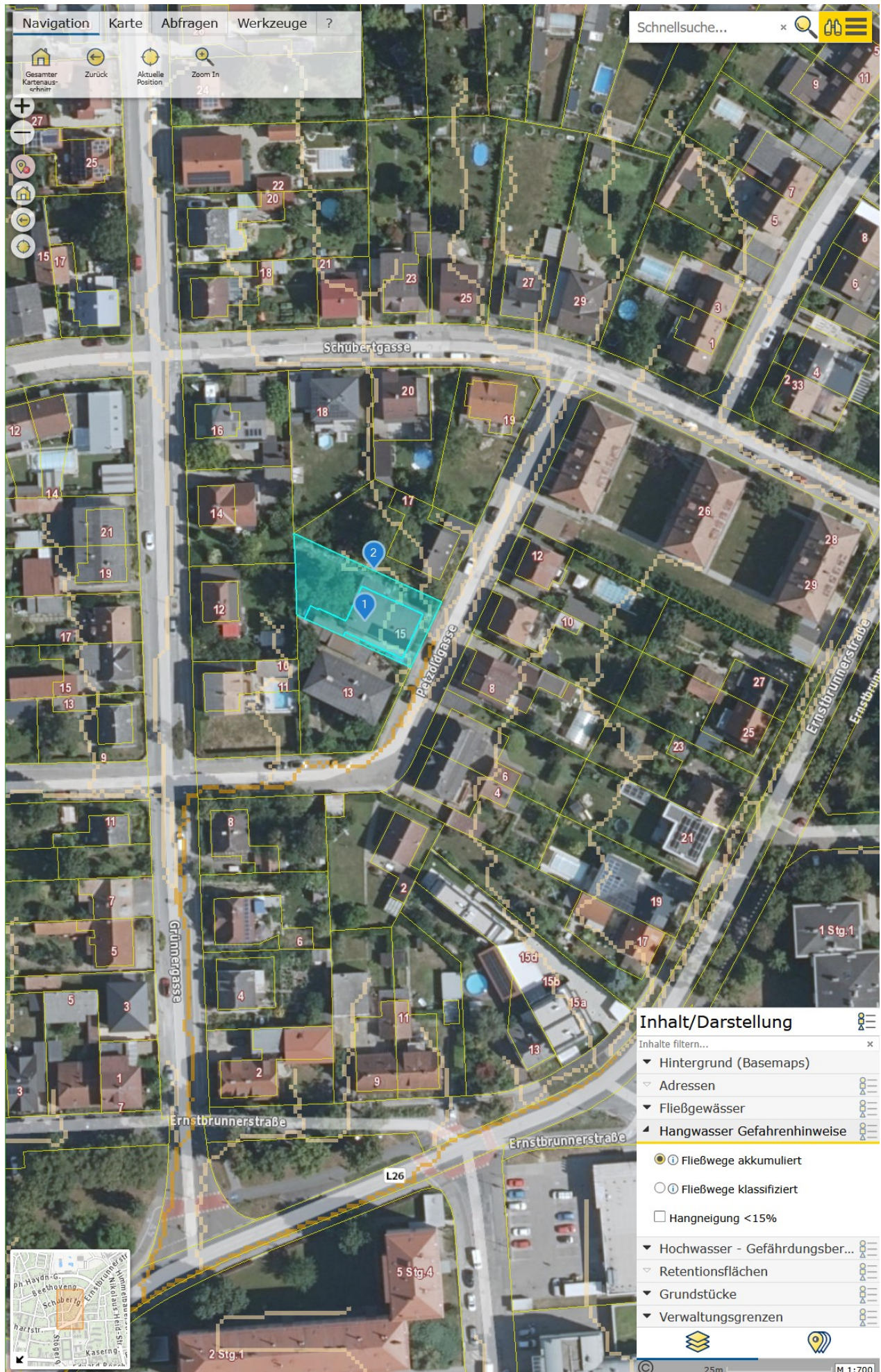
23.01.2025 15:43:52



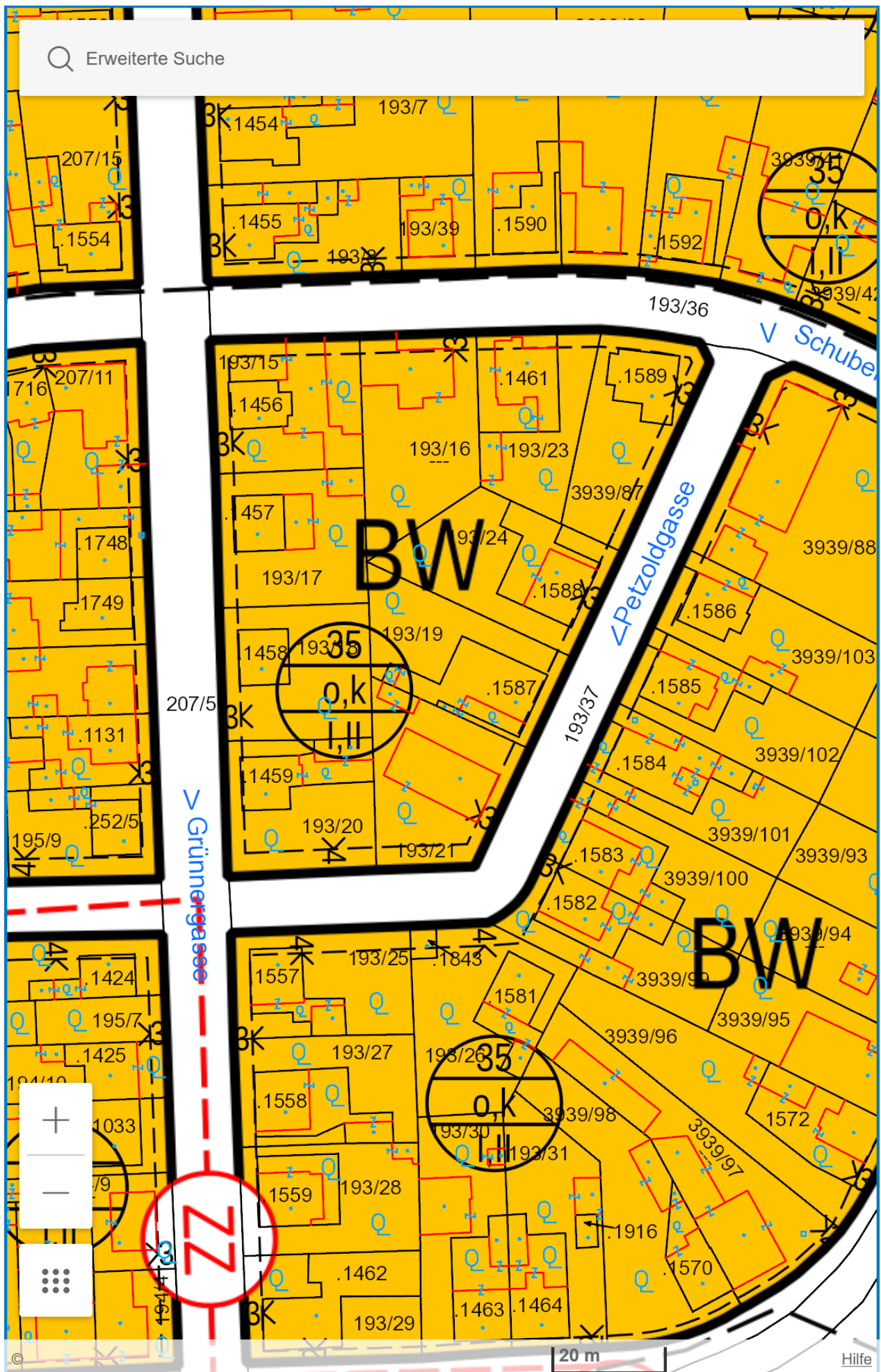














STOCKERAU Stadtgemeinde

A-2000 Stockerau, Rathausplatz 1

Tel. +43(0)2266 695, Fax +43(0)2266 695 1250

www.stockerau.at | stadtgemeinde@stockerau.gv.at

Polit. Bezirk Korneuburg
Land Niederösterreich
AZ.: 84/2024/GR-AI/In
Betreff: Änderung Bebauungsplan

7.11.2024

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Stockerau hat in seiner Sitzung am 6.11.2024 zu Punkt 7.) folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

§ 1 Auf Grund des § 34 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. 03/2015 i.d.g.F., werden die bisher gültigen Bebauungsvorschriften abgeändert (Verfahrenszahl 10.220-24/01, erstellt von RaumRegionMensch ZT GmbH).

Allgemeiner Teil

I.1. Abteilung und Aufschließung

Bei der Bauplatzschaffung sind Mindestgrößen von Grundstücken – in der offenen Bauweise mindestens 400 m² in der gekuppelten 350 m² und in der geschlossenen 250 m² – einzuhalten. Die Grundstücksbreite entlang der Straßenfluchtlinie darf in der offenen Bauweise 17 m nicht unterschreiten.

I.2. Besondere Bestimmungen für Bauland Kerngebiet und Bauland-Wohngebiet

Für die als Bauland-Kerngebiet und Bauland-Wohngebiet gewidmeten Flächen wird eine generelle prozentuelle Freifläche festgelegt, für diese Freifläche gelten folgende Festlegungen:

I.2.1. Für Grundstücke im Bauland-Kerngebiet und Bauland-Wohngebiet mit einer Fläche unter 500 m² sind keinerlei Einschränkungen vorgesehen.

I.2.2. Für Grundstücke im Bauland-Kerngebiet und Bauland-Wohngebiet mit einer Größe zwischen 500 m² und 600 m² gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 10% der Grundstücksfläche als Freifläche von jeglicher Bebauung, Befestigung oder Versiegelung (auch unterirdische Bauten, wie z.B. Tiefgaragen) freizuhalten und als Versickerungsfläche zu nutzen ist (siehe tieferstehende Erläuterungen unter I.2.5.).

I.2.3. Für Grundstücke im Bauland-Kerngebiet und Bauland-Wohngebiet mit einer Fläche zwischen 601 m² und 700 m² gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 15% der Grundstücksfläche als Freifläche von jeglicher Bebauung, Befestigung oder Versiegelung (auch unterirdische Bauten, wie z.B. Tiefgaragen) freizuhalten und als Versickerungsfläche zu nutzen ist (siehe tieferstehende Erläuterungen unter I.2.5.).

I.2.4. Für alle anderen Grundstücke im Bauland-Kerngebiet und Bauland-Wohngebiet mit einer Größe ab 701 m² gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 20% der Grundstücksfläche als Freifläche von jeglicher Bebauung, Befestigung oder Versiegelung (auch unterirdische Bauten, wie z.B. Tiefgaragen) freizuhalten sind und als Versickerungsfläche zu nutzen und gärtnerisch auszugestalten ist. Davon ausgenommen sind bestehende historische, tiefliegende Kellergewölbe.

In begründeten Ausnahmefällen (geringe Grundstücksfläche, Erforderlichkeit von Stellplätzen, etc.) muss der tatsächliche Freiflächenanteil mindestens 15 % erreichen. Die prozentuelle Differenz zu den vorgegebenen 20 % ist in m² umzurechnen und darf diese durch Herstellung einer Dachbegrünung auf verdoppelter Fläche kompensiert werden.

I.2.5. Nachfolgende Bestimmungen gelten für alle unter I.2.2. bis I.2.4. festgelegten Prozentanteile. Die Lage der Freifläche und Versickerungsfläche am jeweiligen Grundstück ist frei wählbar, zusammenhängende Freiflächen sind prinzipiell zu bevorzugen. Es ist ein natürlicher Bodenaufbau beizubehalten oder durch geeignete Substrate ein zur Bepflanzung bzw. für das Regenwassermanagement geeigneter Bodenaufbau herzustellen. Freiflächen sind zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.

Dieser Freiflächenanteil ist bei neuen Bauführungen einzuhalten. Wird im Bestand (Stichtag 31.12.2020) der Freiflächenanteil bereits unterschritten, ist der zum Stichtag bestehende Freiflächenanteil bei Zu- und Umbaumaßnahmen zu erhalten. Dies gilt auch im Fall, dass bei Umbauarbeiten der bisherige Belag abgebrochen wird, durch einen neuen ersetzt wird oder eine Tiefgarage oder ein Keller an dieser Stelle errichtet wird.

Die Versickerung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen ist auf Eigengrund sicherzustellen, soweit dies auf Grund des Bemessungsereignisses und der Versickerungsfähigkeit des Bodens technisch möglich ist.

I.3. Abstellplätze

Bei Errichtung, Vergrößerung oder Änderung des Verwendungszweckes sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf Eigengrund zu errichten, wobei diese nur über eine Ein- und Ausfahrt entlang jeweils eines Straßenzuges der Straßenfluchtlinie an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden werden dürfen. Bei ungerader Anzahl der Wohneinheiten muss die Anzahl der Stellplätze aufgerundet werden. Die max. Breite der gesamten Ein- und Ausfahrt je Straßenzug wird mit 6 m festgelegt. Diese Breite kann größer sein, wenn dadurch kein öffentlicher Parkraum entfällt oder durch verordnete Gegebenheiten (nach der Straßenverkehrsordnung 1960 i.d.g.F.) der öffentliche Parkraum grundsätzlich entfällt.

I.4. Anordnung von Garagen

In der offenen Bauweise ist die Errichtung von Kleingaragen im vorderen Bauwich an der seitlichen Grundstücksgrenze dann erlaubt, wenn eine solche Situierung einer Kleingarage im betroffenen Straßenzug in diesem Baulandbereich bereits besteht.

I.5. Äußere Gestaltung

I.5.1. Orts- und Landschaftsbild

I.5.1.1. Die Anordnung und Gestaltung von mobilen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, ist verboten.

I.5.1.2. Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

I.5.2. Werbeeinrichtungen

I.5.2.1. Werbeeinrichtungen dürfen bis zur Höhe der auf dem Grundstück zulässigen Gebäudehöhe ausgeführt werden, wobei die maximale Höhe mit 10 m begrenzt ist. Werbeeinrichtungen im Bauland-Betriebsgebiet oder Bauland-Industriegebiet dürfen die auf dem Grundstück genehmigte und bestehende Gebäudehöhe um bis zu zwei m überragen.

I.5.2.2. Die Errichtung von Werbeeinrichtungen auf Dächern ist unzulässig.

I.5.3. Einfriedungen im Bauland

Einfriedungen der Vorgärten gegen die Verkehrsfläche sind mit einer Gesamthöhe von 1,40 m – 1,60 m gestattet. Die blickdichte Ausführung der Einfriedung ist zulässig, wenn diese in gegliederter Form ausgeführt wird. Eine als Lärmschutzwand ausgefertigte Einfriedung kann mit einer Höhe von maximal 2,00 m ausgeführt werden, um die Lärmhöchstwerte im Wohnbauland einzuhalten. Dies gilt bei unterschiedlichen Baulandwidmungskategorien zu gegenüberliegenden, durch eine oder mehrere Verkehrsflächen getrennte Grundstücke.

I.6. Bebauungshöhe

Bei der im Bebauungsplan festgelegten Bebauungshöhe von I,II* gilt, dass für Flachdächer die Errichtung eines zurückgesetzten Geschosses über die maximal zulässige Gebäudehöhe von acht Metern hinaus nicht zulässig ist.

II. Schutzzone (Altstadtgebiet Stadtkern Stockerau)

II.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der folgenden Vorschriften entspricht der im Bebauungsplan ausgewiesenen Schutzzone.

Die Bebauungsbestimmungen innerhalb der Schutzzone regeln bauliche Maßnahmen an Gebäuden und Gebäudeteilen. Für diese gelten die Bebauungsvorschriften der jeweiligen Kategorie oder Zone, sowie die spezifischen Bebauungsvorschriften für die Schutzzone. Die innerhalb der Schutzzone befindlichen Objekte sind entsprechend ihrer jeweiligen Schutzwertigkeit einer Schutzzonenkategorie von 1 bis 4 zugeordnet. In zwei Gebieten, die sich in ihrer Struktur von der historischen Kernstadt unterscheiden und die aufgrund ihrer Geschichte und Struktur eine besondere Stellung innerhalb der Schutzzone aufweisen, gelten zusätzlich dazu die Bestimmungen aus Zone A oder Zone B.

Schattenspender mit ausreichend dimensionierter Baumscheibe und ausreichendem Kronenplatz auf dem Stellplatz zu pflanzen und zu pflegen ist.

- b. Der Stammumfang hat bei der Pflanzung in einem Meter Höhe zumindest 20 Zentimeter zu betragen.
 - c. Die Platzierung der Bäume hat nach gestalterischen Gesichtspunkten zu erfolgen, so dass eine räumliche Gliederung der Stellplatzfläche durch die Begrünung gewährleistet ist.
3. An Stelle der unter a. angeführten großkronigen Bäume (acht m Kronendurchmesser) können auch andere Bäume gepflanzt werden, wenn deren Krone der Kubatur eines Baumes mit acht m Kronendurchmesser entspricht. Nadelbäume sind nicht zulässig.

III. Altortgebiete

Bei Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist zu beachten, dass das historische Gesamterscheinungsbild des Straßen- oder Platzraumes nicht durch wesentliche Abweichungen beeinträchtigt wird. Dabei darf die Bebauungshöhe von der festgelegten maximalen Bauklasse um max. einen m nach unten abweichen.

Die beiden Pläne der Ausschlusszone (Plan Nummer 10.220-24/01-Blatt 1 und 10.220-24/01-Blatt 2, beide vom August 2024) und der Leitfaden zur Gestaltung: Photovoltaik- und thermische Solaranlage in Schutzzonen sind ein integraler Bestandteil dieser Verordnung.

§ 3 Diese Verordnung liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 4 Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.


Mag. (FH) Andrea Völkl
Bürgermeisterin



angeschlagen am: 8.11.2024
nicht abnehmen vor: 25.11.2024
abgenommen am: 25.11.2024

A)
EINREICHPLAN.

M. 1:100



ERRICHTUNG EINES ZUBAUES U. GARAGEN-
VERGRÖßERUNG BEIM HAUSE PETZOLDG. 15
2000 STOCKERAU GSt. 193/19 KG STOCKERAU
BFL 1587

BAUWERBER: HR. u. FR. HAIDER
FERDINAND u. BARBEL
PETZOLDG. 15 STOCKERAU.

Ferdinand Haider
BAUWERBER

Barbel Haider
GRUNDEIGENT.

Baumeister Hupf

Ges.m.b.H. Tel. 02266/85494
Parkstr. 78, 2104 Spillern

Hupf/Wichner

PLANVERFASSER U. BAULEITER:

ad Nr. 929-B/III-11

Genehmigt nach Maßgabe der
vorgeschriebenen Bedingungen
Stockerau, am 29. 4. 1981

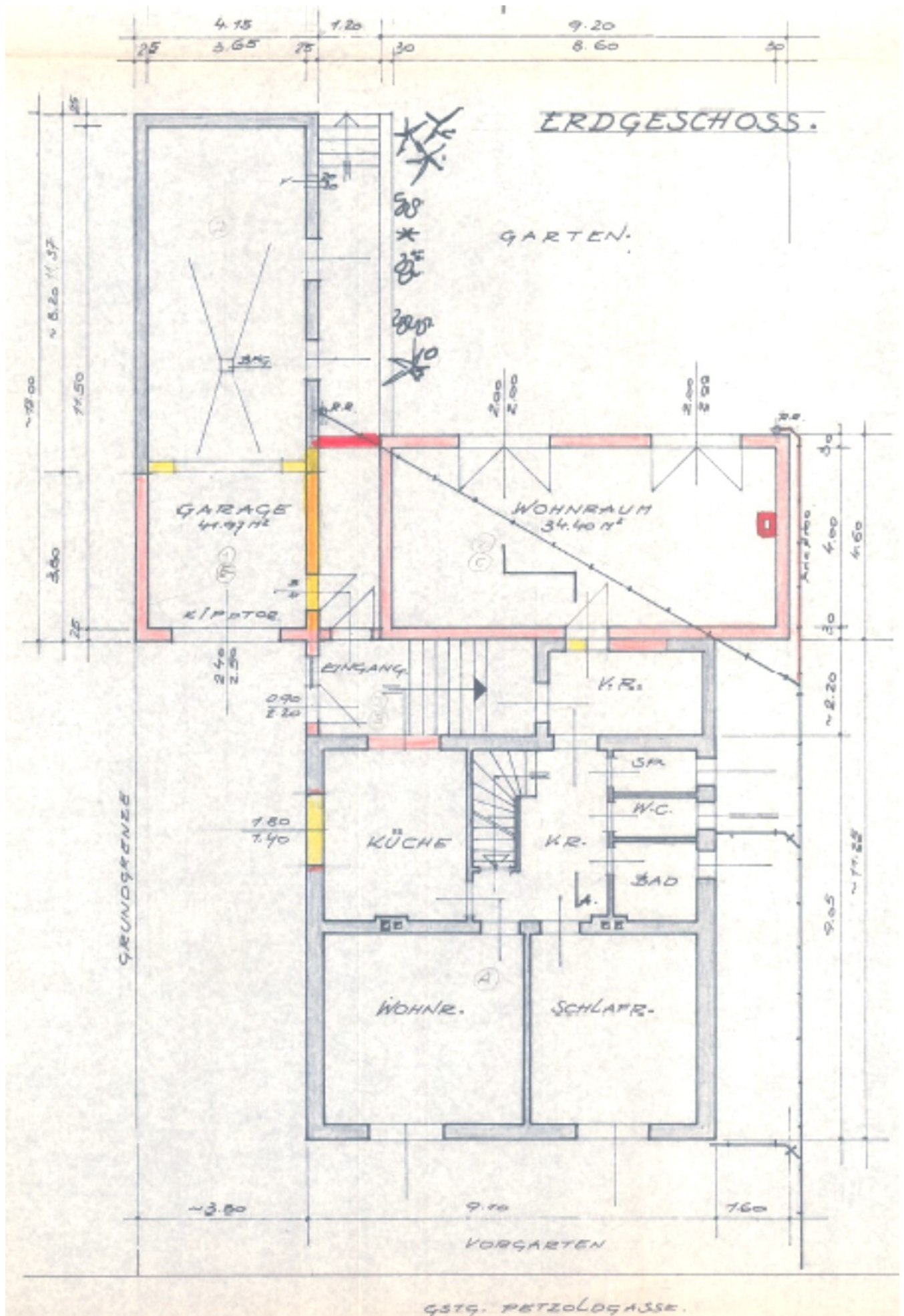
Der Bürgermeister:

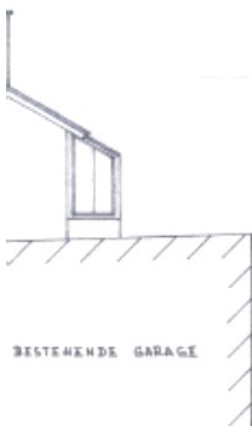
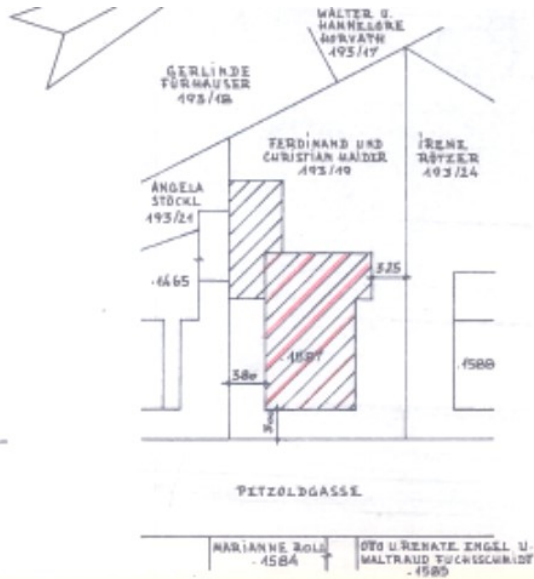
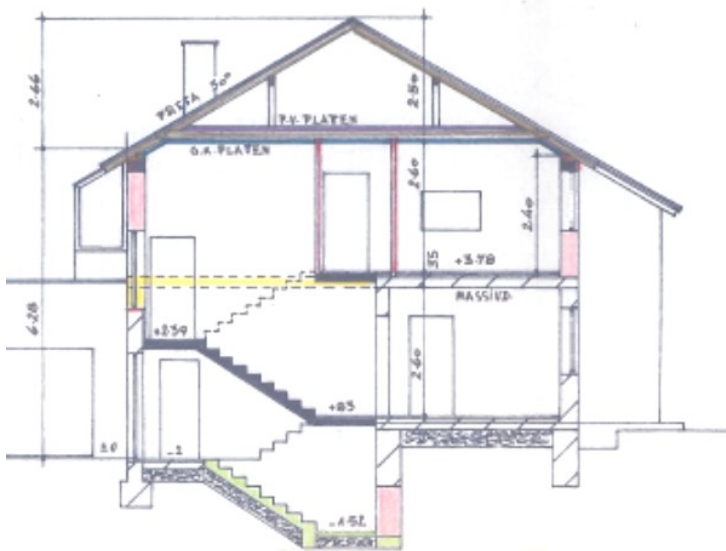
BAUBEHÖRDE:



[Signature]

SPILLERN, 20.6.1981





ON MAUERWERK

W ABBRUCH

I I N D I C H P L A N

FÜR DACHGESCHOSSAUSBAU IN

STOCKERAU, PITZOLDGASSE 15

FÜR HR. CHRISTIAN HAIDER.

M. 1:100.

BAUBEHÖRDE:

BAUWERBER:

Ing. Christian Haider

ad Nr. B/136-97
Genehmigt nach Maßgabe der
vorgeschriebenen Bedingungen
Stockerau, am 12.3.97

Der Bürgermeister:



Leopold Richentzky

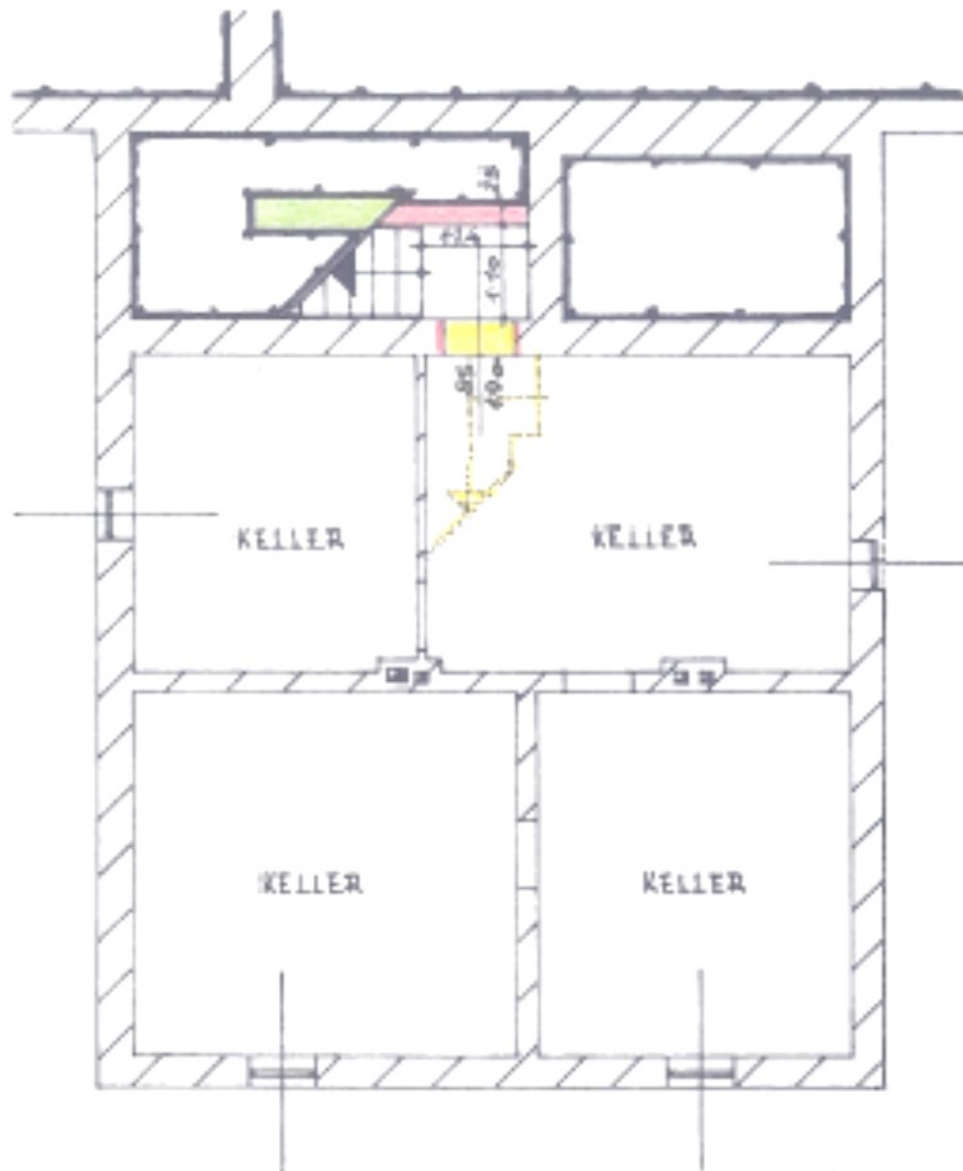
GRUNDGEGENT:

Ing. Christian Haider

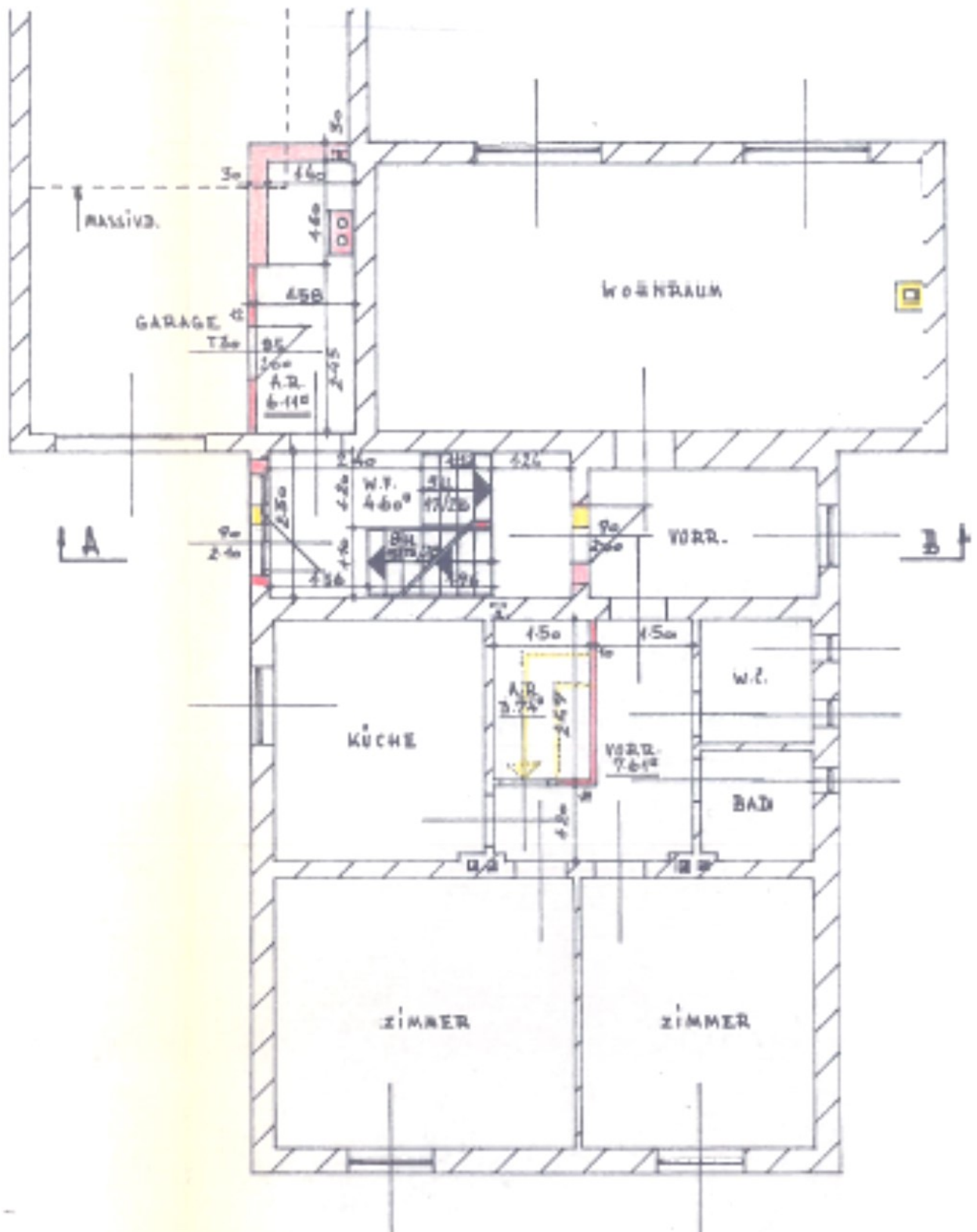
Sein Mann

BAUFÜHRER UND
PLANVERFASSEN:

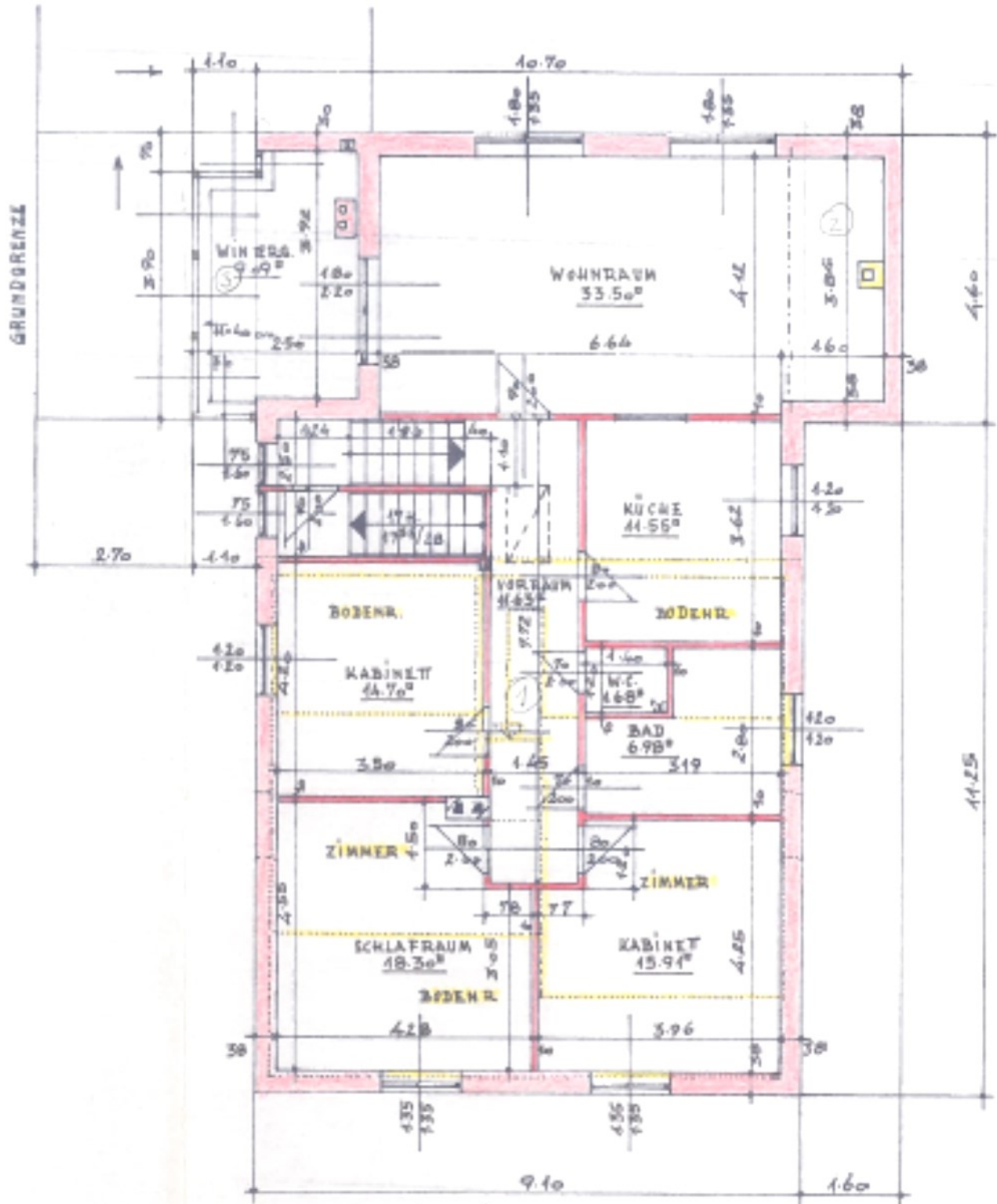
KELLER



ERGÄNZEND



DACHGESCHOSS



WOHNFLÄCHE: 123.34 m²

Christian HAIDER

2000 Stockerau, Petzoldgasse 15

SCHEIT A-3

Die Ausführung, die mit Baugabe
vom 11.2.13, als nachträglichen Vorhabens,
wird gemäß § 15 i.O. Bauordnung 1996
zur Kenntnis genommen.



Stadtgemeinde Stockerau	
ifd. Nr.: 147	
Bundesgebühr Euro 11,70	entrichtet
Verwaltungsabgab. Euro 1,-	entrichtet
Datum 19.3.13	
Unterschrift	ny

WALTER BRENNER
Architekt
Th. Stöcklstrasse 20
1110 WIEN
2000 STOCKERAU

OSTANSICHT

SÜDANSICHT



Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

BEZEICHNUNG Petzoldgasse 15

Gebäude(-teil) Wohnen

Nutzungsprofil Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten

Straße Petzoldgasse 15

PLZ/Ort 2000 Stockerau

Grundstücksnr. .1587 ; 193/19

Umsetzungsstand Bestand

Baujahr 1954

Letzte Veränderung 2022

Katastralgemeinde Stockerau

KG-Nr. 11142

Seehöhe 170 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(5K)-Bedingungen



HwB_{Ref,5K}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung stiftlicher Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWB_{5K}: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebautechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie stiftlicher 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 stiftlicher Endenergieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich stiftlicher Endenergieerträge und zusätzlich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in Verlusten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-ren}) 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 Benutzerverhaltens. 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: 2018-01 – 2021-12, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
Österreichisches
Institut für Bautechnik

 OIB-Richtlinie 6
 Ausgabe: Mai 2023

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	308,2 m ²
Bezugfläche (BF)	246,5 m ²
Brutto Volumen (V _{br})	937,0 m ³
Gebäude-Hüllfläche (A)	636,2 m ²
Kompaktheit (A/V)	0,68 1/m
charakteristische Länge (k)	1,47 m
Teil-BGF	- m ²
Teil-BF	- m ²
Teil-V _{br}	- m ³

Wohnen

Heiztage	291 d
Heizgradtage	3641 Kd
Klimaregion	N
Norm-Außentemperatur	-13,6 °C
Soll-Innentemperatur	22,0 °C
mittlerer U-Wert	0,560 W/m ² K
LEK-T-Wert	48,27
Bauweise	mittelschwere

EA-Art:

Art der Lüftung	Fensterlüftung
Solarthermie	- m ²
Photovoltaik	5,0 kWp
Stromspeicher	- kWh
WW-WB-System (primär)	kombiniert
WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
RH-WB-System (primär)	Kessel, Pellets
RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Kältebereitstellungssystem	-

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} =	95,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	133,5 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =	1,14
Erneuerbarer Anteil		
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	95,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf n.enn. für RH+WW	PEB _{HWA,enn,RK} =	13,6 kWh/m ² a

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,Ref,SK} =	32,597 kWh/a	HWB _{Ref,SK} =	105,8 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{H,SK} =	31,838 kWh/a	HWB _{SK} =	103,3 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW} =	2,362 kWh/a	WWWB =	7,7 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} =	42,232 kWh/a	HEB _{SK} =	137,0 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			ε _{AWZ,WW} =	2,29
Energieaufwandszahl Raumheizung			ε _{AWZ,RH} =	1,13
Energieaufwandszahl Heizen			ε _{AWZ,H} =	1,21
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	4,280 kWh/a	HHSB =	13,9 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	44,697 kWh/a	EEB _{SK} =	145,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	52,624 kWh/a	PEB _{SK} =	170,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn,enn,SK} =	6,787 kWh/a	PEB _{n,enn,SK} =	22,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem,SK} =	45,837 kWh/a	PEB _{em,SK} =	148,7 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	896 kg/a	CO _{2eq,SK} =	2,9 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	1,15
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	2,144 kWh/a	PV _{Export,SK} =	7,0 kWh/m ² a

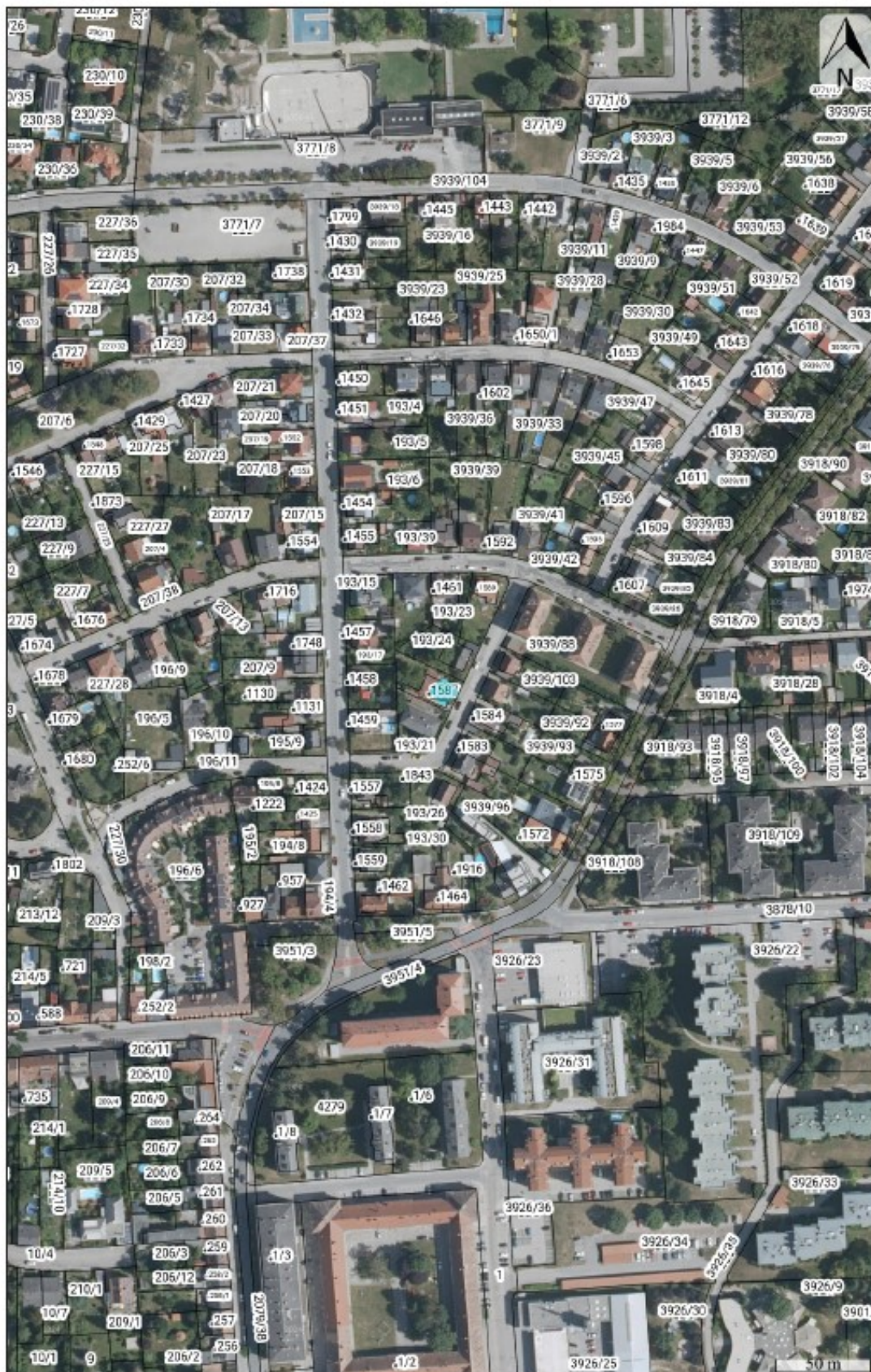
ERSTELLT

 GVR-Zahl
 Ausstellungsdatum 18-07-2025
 Gültigkeitsdatum 17-07-2035
 Geschäftszahl

 Erstellt von Dipl.-Ing. Vera Korab
 Unterschrift



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.



Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden,
die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.
Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden,
bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren,
da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind.
Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt:
"Stockerau .1587 (Grundstück)"