

# DR. GEORG ARTHOLD

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

Fachgebiet Immobilien

**SV 034/2025**

**29.01.2026**

**50 E 30/25a  
BG Innere Stadt Wien**

---

## SACHVERSTÄNDIGEN GUTACHTEN

---

1. **1720/7290 Anteile verbunden mit WE an  
Betrieb im EG (B-LNr. 39)**
2. **36/7290 Anteile verbunden mit WE an  
Garage 3 (B-LNr. 40)**
3. **6/7290 Anteile verbunden mit WE an  
Kfz-Stellplatz 1 Hof (B-LNr. 41)**
4. **6/7290 Anteile verbunden mit WE an  
Kfz-Stellplatz 2 Hof (B-LNr. 42)**
5. **6/7290 Anteile verbunden mit WE an  
Kfz-Stellplatz 3 Hof (B-LNr. 43)**

**jeweils an EZ 14 Grundbuch 01008 Margarethen  
1050 Wien, Obere Amtshausgasse 38**



**Betreibende Partei:** EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT des Hauses  
Obere Amtshausgasse 38, 1050 Wien

**vertreten durch:** Mag. Angelika PRÜFLING, Rechtsanwältin  
Schönbrunner Schloßstraße 46/19, 1120 Wien

**Verpflichtete Partei:** HAMZO PROPERTIES GmbH  
Franz-Josefs-Kai 21/14, 1010 Wien

**wegen:** EUR 10.527,86 s.A. (Zwangsversteigerung)

**Auftragsgegenstände:**

1. 1720/7290 Anteile verbunden mit WE an  
Betrieb im EG (B-LNr. 39)
2. 36/7290 Anteile verbunden mit WE an  
Garage 3 (B-LNr. 40)
3. 6/7290 Anteile verbunden mit WE an  
Kfz-Stellplatz 1 Hof (B-LNr. 41)
4. 6/7290 Anteile verbunden mit WE an  
Kfz-Stellplatz 2 Hof (B-LNr. 42)
5. 6/7290 Anteile verbunden mit WE an  
Kfz-Stellplatz 3 Hof (B-LNr. 43)

jeweils an EZ 14 Grundbuch 01008 Margarethen  
1050 Wien, Obere Amtshausgasse 38

**Auftrag:** Schätzung der Verkehrswerte

**Auftragsgrundlage:** Beschluss des BG Innere Stadt Wien vom 30.06.2025, ON 5

**Stichtag:****04.12.2025 (Tag der zweiten Befundaufnahme)****Grundlagen:**

- 1. Grundbuchauszug vom 09.07.2025**
- 2. Auszug aus dem Wiener Stadtplan**
- 3. Plandokument 6492 vom 13.06.2002**
- 4. Befundaufnahmen vom 21.08. und 04.12.2025**
- 5. Einsicht in den Bauakt**
- 6. Erhebungen im Altlastenatlas**
- 7. Lärminformation**
- 8. Erhebungen in der Urkundensammlung**
- 9. Erhebung von Vergleichspreisen**
- 10. Mietwertentscheidung vom 13.08.1973**
- 11. Übereinkommen zur Wohnungseigentumsbegründung vom 11.08.1975**
- 12. Beschluss hinsichtlich des Verteilungsschlüssels vom 27.10.2006**
- 13. Mietwertberechnung vom 21.02.2011**
- 14. Änderungen des Wohnungseigentumsvertrages vom 09.06. und 16.12.2011**
- 15. Informationen der WEVIG Wohnungseigentumsverwaltungs- und Immobilientreuhand GmbH vom 28.08.2025**
- 16. Informationen der betreibenden Partei vom 10.12.2025**
- 17. Fotos**
- 18. *Bienert – Funk*, Immobilienbewertung Österreich<sup>4</sup>**
- 19. *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung<sup>7</sup>**

**Das Gutachten ist wie folgt gegliedert:**

**A - B E F U N D**

**B - B E W E R T U N G**

**C - G U T A C H T E N**

**D - B E I L A G E N**

# A - B E F U N D

## 1. Befundaufnahme vom 21.08.2025

Bei der Befundaufnahme vom 21.08.2025 war die Vertreterin der betreibenden Partei anwesend, für die verpflichtete Partei ist niemand erschienen.

Das Büro, die Kfz-Stellplätze im Hof sowie die allgemeinen Teile des Hauses wurden besichtigt, es wurden einige Fotos angefertigt.

Die Garage war verschlossen und nicht zugänglich.

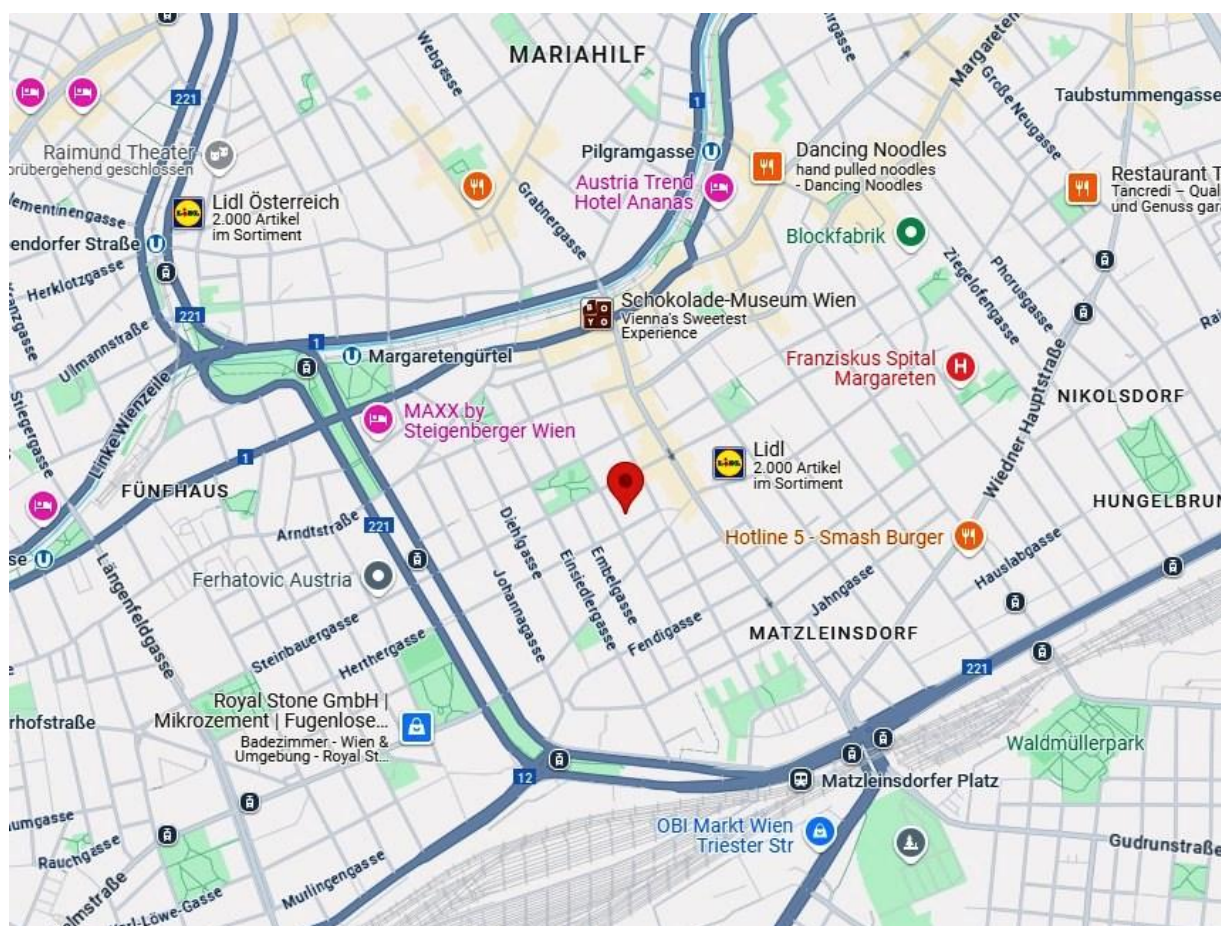
## 2. Befundaufnahme vom 04.12.2025

Bei der Befundaufnahme vom 04.12.2025 waren die Vertreterin der betreibenden Partei, Herr Fuchs für die verpflichtete Partei, der Gerichtsvollzieher sowie der Schlosser anwesend.

Die Garage sowie der Hof wurden besichtigt, es wurden einige Fotos angefertigt.

## 3. Allgemeine Lage

Die Liegenschaft EZ 14 Grundbuch 01008 Margarethen, bestehend aus den Grundstücken NNr. 748/3 und 748/4 mit der Liegenschaftsadresse Obere Amtshausgasse 38, ist eine zwischen Arbeitergasse und Brandmayergasse gelegene Mittelparzelle mit einer im Grundbuch ausgewiesenen, nicht weiter überprüften Gesamtfläche von 797 m<sup>2</sup>.



Quelle: [www.google.at/maps](http://www.google.at/maps)

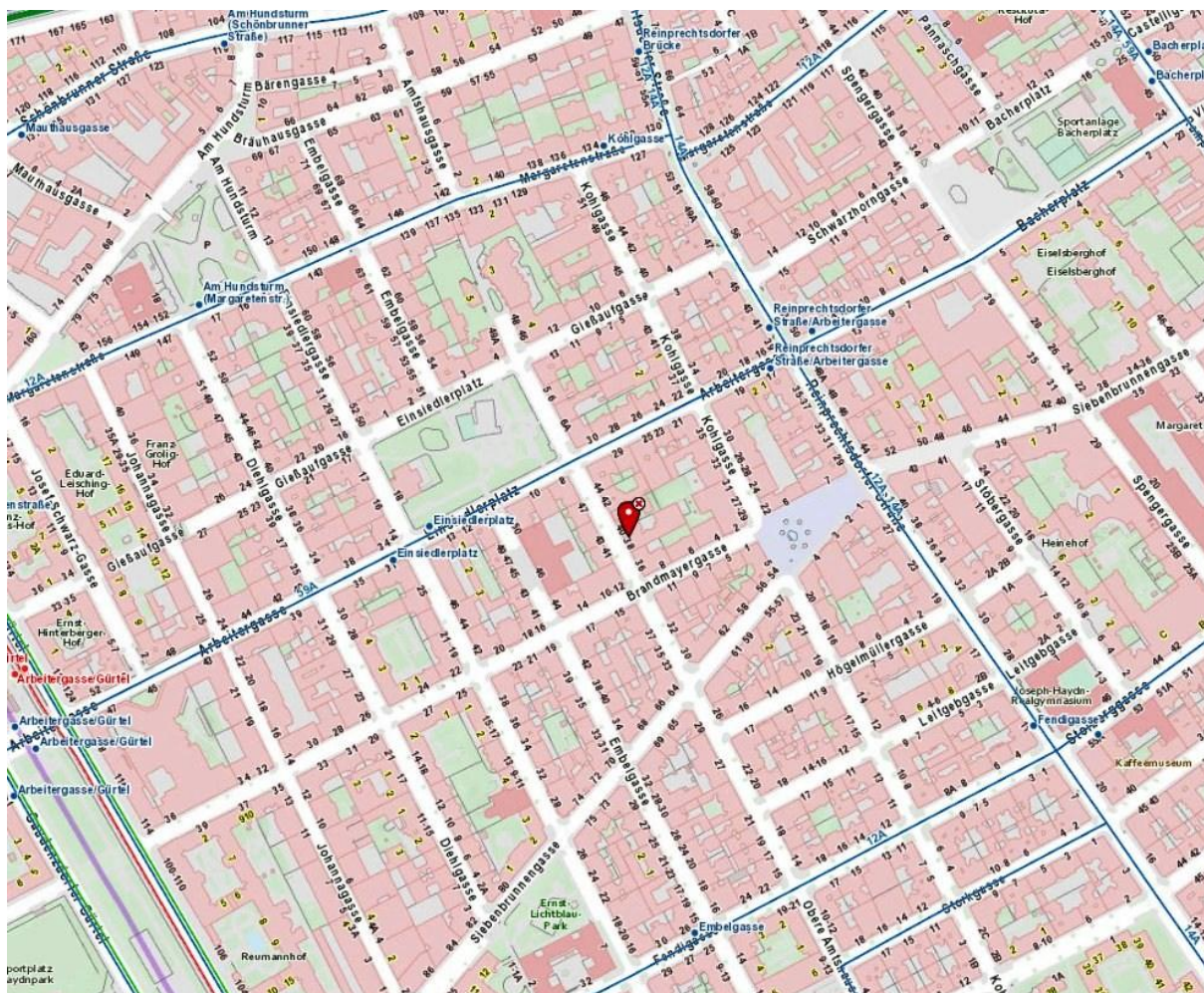
Die Geschäftslage ist als Nebenlage einzustufen.



#### 4. Verkehrssituation

##### a) Öffentlicher Verkehr

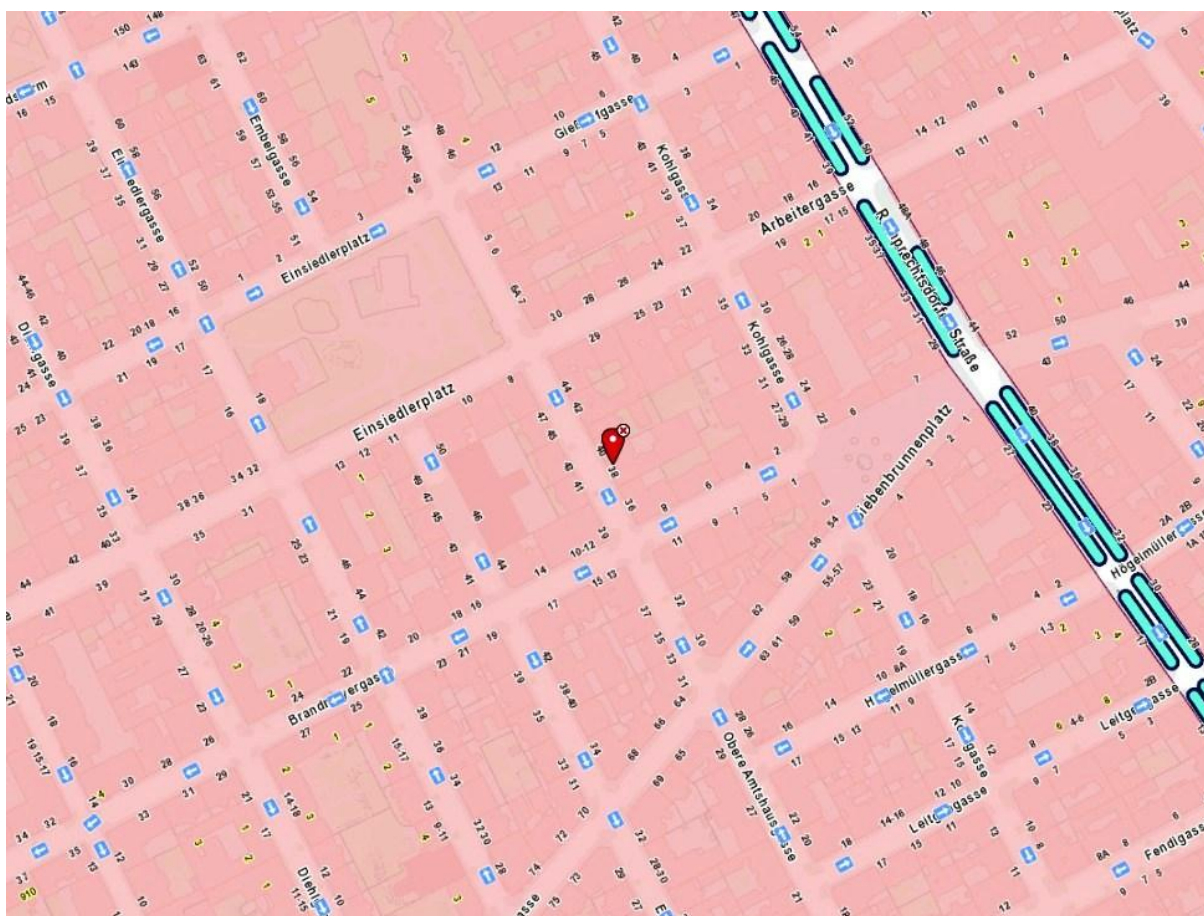
Die Liegenschaft ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Autobuslinien 12A, 14A und 59A) gut erreichbar.



Quelle: [www.wien.gv.at/stadtplan](http://www.wien.gv.at/stadtplan)

## b) Individualverkehr

Die Liegenschaft ist mit PKW gut erreichbar.



Quelle: [www.wien.gv.at/stadtplan](http://www.wien.gv.at/stadtplan)

Die Parksituation auf öffentlichem Grund ist trotz der an Werktagen zwischen 09:00 und 22:00 Uhr geltenden flächendeckenden Kurzparkzonenregelung (im Plan rosa unterlegt) für städtische Verhältnisse beengt.

Besonders eingerichtete Kurzparkzonen sind im Plan hellblau gekennzeichnet.

Es gibt in der näheren Umgebung keine öffentliche Parkgarage.

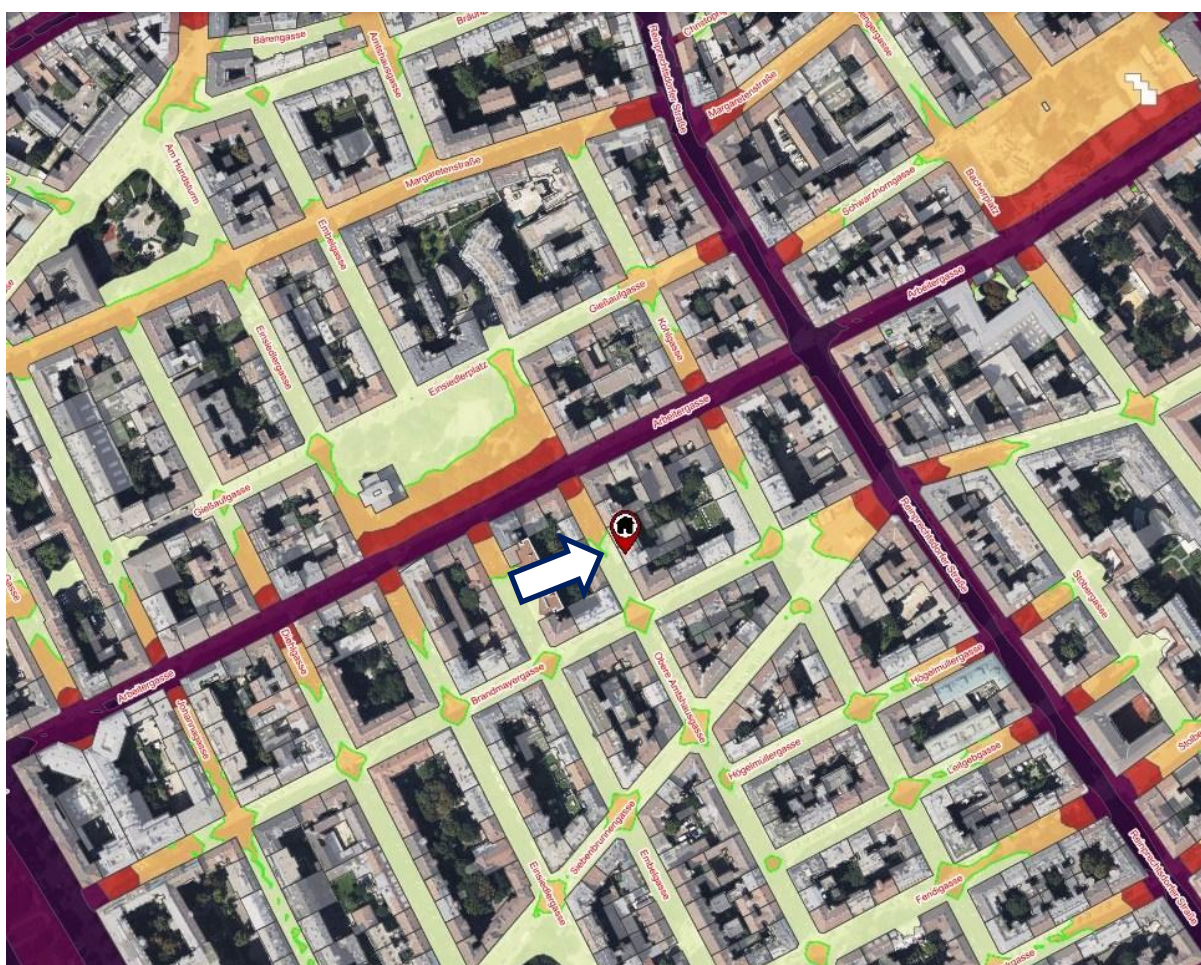
Auf der Liegenschaft selbst gibt es drei Kfz-Stellplätze in Einzelgaragen und drei Kfz-Stellplätze im Hof.



## 5. Lärmsituation Straßenverkehr

Die Obere Amtshausgasse wird im gegenständlichen Bereich als Einbahn Richtung Brandmayergasse geführt und ist schwach befahren.

Die Lärmbelastung durch den Individualverkehr ist gering, gemäß der Lärmkarte – Straßenverkehr 2022 überschreitet der Tag – Abend – Nachtlärmpegel im 24 Stunden Durchschnitt, gemessen in 4 Meter Höhe über dem Boden, den Schwellenwert von 60 Dezibel nicht.



### LEGENDE

#### 2022 Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt 4m

> 75 dB	70 - 75 dB	65 - 70 dB
60 - 65 dB	55 - 60 dB	Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
Linienquellen Landesstraßen	Gebäude	Lärmschutzwände
Kilometrierung	Ballungsraum	Ballungsraumgrenzen

Quelle: [www.laerminfo.at](http://www.laerminfo.at)



## 6. Flächenwidmung und Bebaubarkeit

Die Liegenschaft ist als Bauland – Wohngebiet gewidmet und liegt in einer Wohnzone.

Im straßenseitigen Bereich gilt Bauklasse IV geschlossen mit einer Trakttiefe von 15 m.

Im rückwärtigen Bereich gilt Bauklasse I geschlossen mit der Zusatzwidmung Geschäftsviertel, einer Höhenbeschränkung auf 4,5 m und eine Beschränkung der Bebaubarkeit auf 50 % der Bauplatzfläche. Aufgrund der in diesem Bereich geltenden Besonderen Bebauungsbestimmungen sind die Dächer der auf den mit BB2 bezeichneten Flächen zur Errichtung gelangenden Gebäude entsprechend dem aktuellen Stand der technischen Wissenschaften als begrünte Flachdächer auszubilden. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.



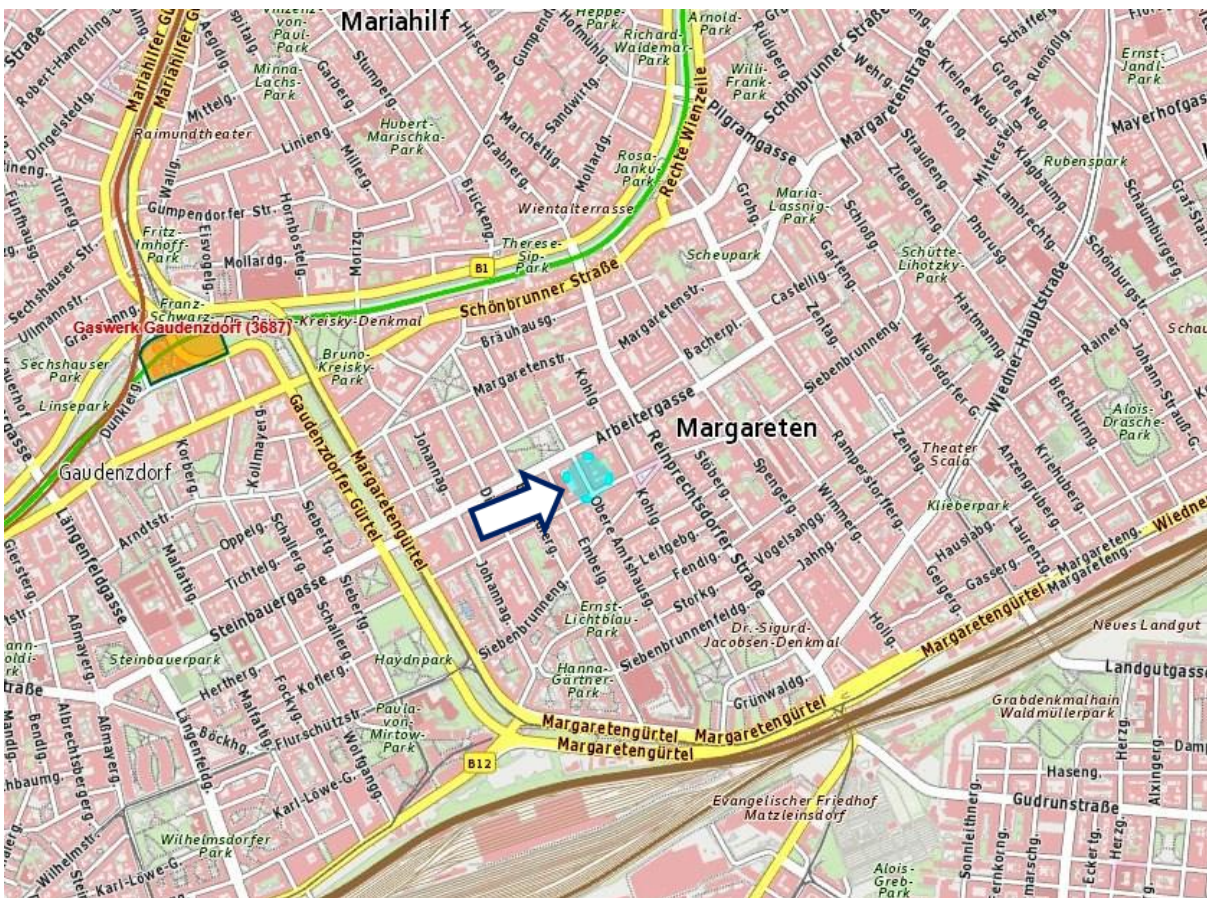
Quelle: [www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public](http://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public)



## 7. Kontaminierung

Aufgrund einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes werden seit 01.01.2025 keine Verdachtsflächen mehr bekannt gegeben.

Die Karte zeigt nur mehr jene Flächen, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und die deshalb in der Altlastenatlas-Verordnung als Altlasten ausgewiesen sind.



Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten>

### LEGENDE

Flächentyp		
	Altlast	
	Altablagerung	
	Altstandort	
Status		
	erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet	
	beurteilt "keine Altlast"	
	Altlast	
	dekontaminiert	gesichert
	Beobachtung abgeschlossen	

Für eine Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft bestehen keine Anhaltspunkte.



## 8. Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft hat einen rechteckigen Grundriss und ist eben.



Quelle: <https://earth.google.com/>



## 9. Anschlüsse

Wasser, Kanal, Strom und Gas

## 10. Beschreibung des Hauses

### a) Errichtung und Bewilligungen

Im Jahr 1960 wurde auf der Liegenschaft im hinteren Bereich möglicher Weise zunächst ein ebenerdiger Werkstättentrakt unter Einbeziehung eines bereits vorhandenen Kellers errichtet. Die Baubewilligung für diesen Teil wurde mit Bescheid vom 24.06.1960 erteilt, die Benützungsbewilligung erfolgte mit Bescheid vom 06.02.1961.

Ende der 1960er Jahre wurde straßenseitig ein Kleinwohnungshaus errichtet. Die Baubewilligung hierfür wurde mit Bescheid vom 12.12.1968 erteilt, nach einer Planauswechslung erfolgte die Benützungsbewilligung mit Bescheid vom 10.03.1972.

Gleichzeitig wurden straßenseitig Lagerräume in Büroflächen umgewidmet und im Erdgeschoss eine Verbindung zwischen dem Straßentrakt und dem hofseitigen Werkstättentrakt geschaffen.

### b) Allgemeines

Der straßenseitige Trakt besteht aus Keller, Erdgeschoss, sechs Obergeschossen und einem Terrassengeschoss. Daran schließt hofseitig ein teilunterkellertes Werkstättentrakt an.

Im Hof sind laut Bestandsplan drei Pkw-Abstellplätze im Freien vorgesehen.

Im Jahr 2026 sind geringfügige Aufzug-Instandsetzungen sowie die Gasdichtheitsprüfung und eine allfällige Sanierung undichter Gasleitungen geplant.

Der Stand der Rücklage beträgt per 31.12.2025 ca. EUR 74.000,00.

### **11. Energieausweis**

Gemäß Energieausweis vom 21.03.2020 ist das Haus in die Energieeffizienzklasse D (HWB 147,6 kWh/m<sup>2</sup>a) eingestuft.

### **12. Einheitswert**

Laut Bekanntgabe des Finanzamts Österreich vom 14.07.2025 beträgt der Einheitswert für die insgesamt 1774/7290 Anteile der verpflichteten Partei zum 01.01.2025 EUR 260.314,09.

### **13. Rechtsverhältnisse**

Im Jahr 1976 wurde an der Liegenschaft großteils Wohnungseigentum begründet, im Jahr 2013 wurde an den drei Stellplätzen im Hof selbständiges Wohnungseigentum begründet.

Eine Zuordnung dieser Stellplätze ist allerdings nicht möglich, die genaue Situierung der einzelnen Stellplätze (Nummerierung) ist aus den Plänen nicht ersichtlich.

Darüber hinaus ist fraglich, ob an den Stellplätzen überhaupt selbständiges Wohnungseigentum begründet werden durfte, da das WEG 1948 kein selbständiges Wohnungseigentum an Stellplätzen im Freien vorsieht.

### **14. Beschreibung der Lage der Objekte im Haus**

Der Betrieb im Erdgeschoss erstreckt sich sowohl über den Vordertrakt als auch den Hintertrakt im Erdgeschoss. Zugänge gibt es sowohl von der Straße als auch über die Hauseinfahrt und den Innenhof.

Zufahrt und Zugang zum Lagerteil sind über Rolll Tore möglich, die Zufahrt zur Garage 3 erfolgt ebenfalls durch die Hauseinfahrt und den Innenhof.

## 15. Betrieb im EG

### a) Allgemeines

Das Objekt besteht aus einem straßenseitigen als Büro genutzten Teil und einem daran anschließenden unterkellerten Werkstätentrakt.

Der Werkstätentrakt wird über Rolltore im Hof erschlossen, weiters besteht eine Verbindungstüre zum Bürotrakt. Das Kellergeschoss ist sowohl über eine Innenstiege als auch mit einem Lastenaufzug zu erreichen.

Im Vorraum der Sanitäranlage im Büroteil befindet sich ein Entfeuchter, die Ursache für die Feuchtigkeit kann nicht festgestellt werden. Im Wandbereich zur Durchfahrt befindet sich ein abgetrockneter Wasserschaden.

Im Werkstätentrakt befinden sich zahlreiche Baumaterialien bzw. Werkzeug und Paletten.

### b) Beschreibung der einzelnen Räume

#### • Büroteil

##### Bürraum:

Bodenbelag Textil, Wände und Decke gemalt, Eingangstüre mit gesondert öffentlicher Oberlichte, zwei Auslagenfenster, zwei Heizkörper unter den Fensterachsen, Teeküche mit Kalt- und Warmwasseranschluss

##### Sanitäranlage:

- Vorraum: Bodenbelag Textil, Wände und Decke gemalt, Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie
- WC: Bodenbelag Textil, Wände und Decke gemalt, Hänge-WC-Schale mit integriertem Spülkasten, elektrische Entlüftung

##### Konferenzraum:

Bodenbelag Textil, Wände und Decke gemalt, ein Heizkörper

##### Abstellraum:

Bodenbelag Textil, Wände und Decke gemalt

##### linker Vorraum:

Bodenbelag Textil, Wände und Decke gemalt, ein Heizkörper, Durchgang zum Hoftrakt, E-Sicherungskasten, Stahltüre

- **Werkstättentrakt - Erdgeschoss**

Durchgangsraum mit Rampe:

Bodenbelag Estrich, Wände und Decke gemalt, zwei Fenster zum Hof

WCs bzw. Abstellräume:

nicht mehr in Funktion

vorderer Lagerbereich:

Bodenbelag Estrich, Wände und Decken gemalt, über ein Rolltor zugänglich

hinterer Lagerbereich:

Bodenbelag Estrich, Wände und Decken gemalt, Belichtung auf beiden Seiten, im hinteren Bereich über obenliegende Fensterfronten

- **Werkstättentrakt - Kellergeschoss**

Bodenbelag Estrich, Wände und Decke gemalt, Lastenaufzug, einzelne Kojen mit elektrisch bedienbaren Rolltoren

**c) Nutzfläche**

Laut Mietwertgutachten vom 24.02.2011 besteht das Objekt aus folgenden Nutzflächen:

Büroräume	108,97 m <sup>2</sup>
Werkstätten Erdgeschoss	409,15 m <sup>2</sup>
Lager Keller	<u>283,67 m<sup>2</sup></u>
<b>Insgesamt</b>	<b>801,79 m<sup>2</sup></b>

**d) Rechtsverhältnisse**

Das Objekt ist nicht vermietet.



**e) Monatliche Kosten**

Die Vorschreibung ab Mai 2025 setzt sich zusammen wie folgt:

Reparaturrücklage	EUR	579,02
Betriebskosten Akonto	EUR	937,12
Heizkosten Akonto	EUR	95,30
Warmwasser Akonto	EUR	<u>202,47</u>
Netto	EUR	1.813,91
USt	EUR	<u>246,98</u>
<b>Gesamt</b>	<b>EUR</b>	<b>2.060,89</b>

**16. Garage 3 im Hof****a) Allgemeine Beschreibung**

Bodenbelag Estrich, Wände und Decke getüncht, Lichtschalter, mit Gerüstteilen verstellt

**b) Nutzfläche**

Laut Mietwertgutachten vom 24.02.2011 hat die Garage 3 eine Nutzfläche von 12,12 m<sup>2</sup>.

**c) Rechtsverhältnisse**

Dier Garage ist nicht vermietet.

**d) Monatliche Kosten**

Die Vorschreibung ab Mai 2025 setzt sich zusammen wie folgt:

Reparaturrücklage	EUR	12,12
Betriebskosten Akonto	EUR	<u>16,84</u>
Netto	EUR	28,96
USt	EUR	<u>3,37</u>
<b>Gesamt</b>	<b>EUR</b>	<b>32,33</b>

**17. Stellplätze im Hof****a) Allgemeines**

Im Hof befinden sich keine Markierungen.

Im Einreichplan sind drei Kraftfahrzeugstellplätze eingezeichnet, allerdings nicht nummeriert.

Dort abgestellte Kraftfahrzeuge würden die Zufahrt zur Garage sowie auch den Zugang bzw. die Zufahrt zu den Lagerräumlichkeiten behindern.

**b) Nutzflächen**

Laut Mietwertgutachten vom 24.02.2011 hat jeder Stellplatz eine Nutzfläche von 11,04 m<sup>2</sup>.

**c) Rechtsverhältnisse**

An den Kfz-Stellplätzen wurde erst im Jahr 2013 selbständiges Wohnungseigentum begründet. Eine Nummerierung in den Plänen fehlt, eine eindeutige Zuordnung ist nicht möglich.

Die Stellplätze sind nicht vermietet.

**d) Monatliche Kosten**

Die Vorschreibung ab Mai 2025 setzt sich zusammen wie folgt:

Reparaturrücklage	EUR	6,06
Betriebskosten Akonto	<u>EUR</u>	<u>8,42</u>
Netto	EUR	14,48
USt	<u>EUR</u>	<u>1,68</u>
<b>Gesamt</b>	<b>EUR</b>	<b>16,16</b>

## **18. Lasten**

Zu C-LNr. 30 a ist die Entscheidung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002 ersichtlich gemacht. Der Sachbeschluss ist dem Gutachten auszugsweise in der Anlage angeschlossen.

Es bestehen keine bewertungsrelevanten Lasten.

## **19. Aushaftende Abgaben**

Gemäß Schreiben der MA 6 vom 17.07.2025 haften Forderungen in Gesamthöhe von insgesamt EUR 315,62 unberichtigt aus.

# B - BEWERTUNG

## 1. Verkehrswert

Als Verkehrswert wird jener Wert der Liegenschaft bezeichnet, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann, wobei die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben haben.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass dieser Preis auch in absehbarer Zeit von einem Interessenten bezahlt würde.

## 2. Bewertungsmethoden

### a) Allgemeines

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) nennt als Methoden der Bewertung das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6).

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens hängt in erster Linie davon ab, um welches Objekt es sich handelt, nämlich um ein Objekt, das eher für die Eigennutzung oder die Vermietung gedacht ist.

### b) Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)

*§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände 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.*

*(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.*



*(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.*

Dem Vergleichswertverfahren wird überall dort der Vorzug gegeben, wo genügend vergleichbare Objekte vorhanden sind, insbesondere bei unbebauten bzw. nur mit einem Abbruchobjekt bebauten Grundstücken sowie nicht oder nur befristet vermieteten Eigentumswohnungen.

Dies ist auch in der Literatur anerkannt (Zum Themenschwerpunkt „Der Vergleich macht sicher“ siehe auch die Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung ZLB, Heft 4/14).

### **c) Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)**

*§ 5. (1) 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 (Ertragswert).*

*(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.*

*(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.*

*(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.*

Das Ertragswertverfahren wird dort angewendet, wo die Erzielung eines Ertrages wirtschaftlich im Vordergrund steht.

Klassischer Anwendungsfall ist das Zinshaus, dessen Nutzungsbestimmung es ist, aus den Nettoerträgen eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals zu erwirtschaften (*Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*<sup>7</sup>, 89).

Dieses Verfahren wird allerdings auch dort angewendet, wo die Erzielung von Erträgen bei Einzelobjekten im Vordergrund steht, wie bei unbefristet vermieteten Eigentumswohnungen (z.B. Vorsorgewohnungen).

#### **d) Sachwertverfahren**

*§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).*

*(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.*

*(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.*

Das Sachwertverfahren wird vor allem dann angewendet, wenn die Eigennutzung bebauter Liegenschaften im Vordergrund steht (vgl. *Stabentheiner, LBG, Anm 3 zu § 7*).

Es sind daher die Beschaffungskosten für die Liegenschaft sowie die darauf vorhandenen Baulichkeiten von vorrangiger Bedeutung, Renditeerwägungen treten in den Hintergrund.

Dies hängt vor allem damit zusammen, dass derartige Objekte nach individuellen Vorstellungen und persönlichem Geschmack errichtet werden und nicht – wie bei Renditeüberlegungen – ein Durchschnittsgeschmack und eine möglichst leichte Vermietbarkeit im Vordergrund stehen.

Das Sachwertverfahren wird daher als Wertermittlungsverfahren dort angewendet, wo die obigen Kriterien eindeutig zutreffen, wie etwa beim Ein- bzw. Zweifamilienhaus, wo die Anwendung des Ertragswertverfahrens mangels Interesse der überwiegenden Erwerberschicht an einem Ertrag ausscheidet.

#### e) **Marktanpassung**

Allen drei Bewertungsverfahren ist allerdings gemeinsam, dass das Ergebnis der jeweiligen Methode nicht ungeprüft dem Gutachten zugrunde zu legen, sondern dahingehend zu überprüfen ist, ob der Wert auf dem Markt auch tatsächlich erzielt werden kann, d.h. dem Verkehrswert der Liegenschaft entspricht.

In allen Wertermittlungsverfahren hat dies im Wege der Marktanpassung zu geschehen; es ist daher zu überprüfen, ob Interessenten bereit sind, den so ermittelten Preis auch tatsächlich zu bezahlen (vgl. *Stabentheiner*, LBG, Anm 4 zu § 7).

### 3. **Wahl der Bewertungsverfahrens**

Die Bewertung des Betriebes im EG erfolgt nach dem Ertragswertverfahren, weil es sich um eine vermietbare Gewerbefläche handelt.

Die Bewertung der Garage sowie der Stellplätze im Hof erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren.

### 4. **Gemeinsame Bewertung**

Wie bereits im Befundteil ausgeführt ist die Zufahrt zum Lager nur über den Innenhof möglich. Sollten im Hof – wie aus dem Einreichplan ersichtlich – an der vorgesehenen Stelle drei Pkw abgestellt werden, so ist eine Verwendung als Lager nur stark erschwert möglich. Auch die Zufahrt zur Garage 3 wäre schwierig.

Ein getrennter Verkauf der gegenständlichen Objekte würde daher zu einer erheblichen Gebrauchseinschränkung und einer damit verbundenen Wertminderung führen. Darüber hinaus ist fraglich, ob die Begründung von selbständigen Wohnungseigentum an den Stellplätzen im Hof nach dem WEG 1948 überhaupt zulässig ist.

Aus all diesen Gründen erfolgt eine gemeinsame Bewertung sämtlicher Objekte, weil nur so eine sinnvolle Verwendung aller Flächen gewährleistet ist.

## **5. Rundungsdifferenzen**

Die Darstellung der Zahlen erfolgt in der Regel mit zwei Stellen hinter dem Komma, lediglich der Kapitalisierungsfaktor wird mit vier Stellen hinter dem Komma dargestellt..

Aufgrund der Berechnung mit Excel-Tabellen können geringfügige Rundungsdifferenzen auftreten.

## **6. Bewertung des Betriebes im EG**

### **a) Bewertungsgrundsätze**

Da es sich um die Bewertung eines Einzelobjektes handelt, erfolgt die Bewertung nach dem sogenannten „vereinfachten Ertragswertverfahren“, auf die Splittung des Ertrages in einen Gebäude- und einen Bodenertrag wird verzichtet.

### **b) Angemessener Hauptmietzins**

Derzeit werden Lagerflächen im 3. und 5. Bezirk zu einem Nettohauptmietzins zwischen EUR 5,17 und EUR 6,21 pro Quadratmeter Nutzfläche vermietet.

Vergleichswerte aus Vorjahren wurden mithilfe der in den Immobilien-Preisspiegeln für Geschäftslokale in Nebenlagen angeführten Werten valorisiert.

Die erhobenen Vergleichsobjekte sind in der umseitigen Tabelle 1 dargestellt.

Tabelle 1

PLZ	Straße	Nutzfläche m <sup>2</sup>	Hauptmietzins netto EUR	Hauptmietzins netto EUR/m <sup>2</sup>
1050	Wiedner Hauptstraße 140	130,00	688,88	5,30
1030	Dapontegasse 11	132,00	769,69	5,83
1030	Dapontegasse 9	24,87	128,61	5,17
1030	Göschlgasse 12	90,07	504,76	5,60
1030	Juchgasse 28	107,60	568,63	5,28
1030	Krieglergasse 14	141,00	875,17	6,21
1050	Franzengasse 12	1 014,33	5 473,59	5,40

Aufgrund der erhobenen Vergleichswerte sowie der gemischten Nutzung erachte ich einen monatlichen Nettohauptmietzins von EUR 5,50 pro Quadratmeter Nutzfläche für angemessen.

Daraus ergibt sich folgende Berechnung:

801,79 m <sup>2</sup> x EUR 5,50	EUR	4.409,85
<b>gerundet</b>	<b>EUR</b>	<b>4.410,00</b>

#### c) Ertragswertermittlung

Zur Ermittlung des Reinertrages sind zunächst vom Rohertrag die Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis abzuziehen.

Der so ermittelte Reinertrag wird kapitalisiert; das so gewonnene Ergebnis stellt den Ertragswert dar.

#### d) Instandhaltungskosten

Die Kosten für die Instandhaltung sind der Vorschreibung für Mai 2025 entnommen und betragen jährlich EUR 579,02.

#### e) Mietausfallwagnis

Damit wird das Wagnis einer Ertragsminderung durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstände bezeichnet. Dieses wird mit 5 % angenommen, weil es sich um eine Geschäftsfläche handelt.

**f) Restnutzungsdauer**

Aufgrund des guten Gesamtzustandes des Hauses wird die Restnutzungsdauer mit 60 Jahren angenommen.

**g) Wahl des Zinssatzes**

Käufer, die einzelne Geschäftslokale im Wohnungseigentum erwerben, erwarten grundsätzlich einen höheren Ertrag als bei einer Liegenschaft im schlichten (Mit-)eigentum.

Während im schlichten Eigentum eine größere Risikostreuung stattfindet, besteht bei Einzelobjekten ein hohes Solitärrisiko. Diese Umstände sind durch einen höheren Kapitalisierungszinssatz zu berücksichtigen.

Auf Grund der obigen Ausführungen, der Kapitalmarktverhältnisse, der Lage und Qualität des Objektes halte ich einen Zinssatz von 5,0 % für angemessen.

**h) Kapitalisierungsfaktor**

Ausgehend von einer Restnutzungsdauer von 60 Jahren und einem Zinssatz von 5,0 % errechnet sich ein Kapitalisierungsfaktor von 18,9293.

**i) Reinertrag**

<u>Mietzins monatlich</u>	EUR	<u>4.410,00</u>
Rohertrag jährlich	EUR	52.920,00
Instandhaltung	- EUR	6.948,24
Mietausfall 5%	- EUR	<u>2.646,00</u>
<b>Reinertrag jährlich</b>	<b>EUR</b>	<b>43.325,76</b>
<b>Ertragswert (EUR 43.325,76 x 18,9293)</b>	<b>EUR</b>	<b>820.125,85</b>
<b>gerundet</b>	<b>EUR</b>	<b>820.000,00</b>

**j) Marktanpassung**

Der Ertragswert entspricht dem Verkehrswert, eine Ertragsanpassung ist nicht vorzunehmen.

## 7. Bewertung der Garage

### a) Allgemeines

Die Bewertung der Garage erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren.

### b) Vergleichsobjekte

Im Jahr 2025 wurden in unmittelbarer Umgebung Garagenplätze zwischen EUR 22.000,00 und EUR 25.000,00 verkauft.

Die erhobenen Vergleichsobjekte sind in der Tabelle 2 dargestellt.

**Tabelle 2**

<b>TZ</b>	<b>Adresse</b>	<b>Stellplatz-Nr.</b>	<b>Kaufvertrag</b>	<b>Kaufpreis</b>
1344/2025	Gießaufgasse 27	6	11.02.2025	24 000,00
7108/2025	Gießaufgasse 11	1	11.07.2025	25 000,00
9885/2025	Brandmayergasse 23	7	01.09.2025	22 500,00
10975/2025	Brandmayergasse 23	21	02.09.2025	22 000,00
9539/2025	Brandmayergasse 23	9	17.09.2025	25 000,00

Aufgrund der erhobenen Vergleichswerte erachte ich einen Betrag von EUR 25.000,00 als angemessen.

### c) Verkehrswert

Der Verkehrswert der Garage beträgt **EUR 25.000,00**

## 8. Bewertung der Stellplätze im Hof

### a) Allgemeines

Die Bewertung der Stellplätze im Hof erfolgt nach dem indirekten Vergleichswertverfahren, weil Preise für Stellplätze im Freien nicht zur Verfügung stehen.

Aufgrund der Lage, der geringen Größe sowie der unsicheren Rechtslage erachte ich einen Betrag von jeweils EUR 10.000,00 als angemessen.



**b) Verkehrswert**

Der Verkehrswert der drei Stellplätze im Hof beträgt **jeweils EUR 10.000,00**

**9. Warnhinweis**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass mit erheblichen Entrümpelungskosten zu rechnen ist.

Sollte der Betrieb im Erdgeschoss sowie die Garage 3 von der verpflichteten Partei nicht von eigenen Fahrnissen geräumt übergeben werden, so ist die Räumung und allenfalls Verwahrung nicht wertloser Gegenstände zu veranlassen. Diese Kosten sind bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

## **C - G U T A C H T E N**

Der Verkehrswert der im Befund genauer beschriebenen Objekte beträgt – eine gemeinsame Versteigerung vorausgesetzt – unter Berücksichtigung aller Wertkomponenten zum Gutachtensstichtag – geldlastenfrei –

**a) Betrieb im EG**

**EUR 820.000,00**

**(in Worten: Euro achthundertzwanzigtausend)**

**b) Garage 3**

**EUR 25.000,00**

**(in Worten: Euro fünfundzwanzigtausend)**

**c) Stellplatz 1 im Hof**

**EUR 10.000,00**

**(in Worten: Euro zehntausend)**

**d) Stellplatz 2 im Hof**

**EUR 10.000,00**

**(in Worten: Euro zehntausend)**

**e) Stellplatz 3 im Hof**

**EUR 10.000,00**

**(in Worten: Euro zehntausend)**

**Die gemäß § 143 Abs. 1 EO zu übernehmenden Abgaben betragen EUR 315,62.**

## **D - BEILAGEN**

1. Grundbuchauszug vom 09.07.2025
2. Abweichender Verteilungsschlüssel
3. Energieausweis
4. Lageplan
5. Hofplan
6. Geschosspläne
7. Ansicht
8. Schnitt
9. Fotodokumentation

GB  
 REPUBLIK ÖSTERREICH  
 GRUNDBUCH  
 Auszug aus dem Hauptbuch  
 KATASTRALGEMEINDE 01008 Margarethen EINLAGEZAHL 14  
 BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
 \*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 39, 40, 41, 42, 43 \*\*\*  
 \*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 Letzte TZ 4485/2025  
 WOHNUNGSEIGENTUM  
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
 \*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
748/3	Bauf.(10)	400	Obere Amtshausgasse 38
748/4	GST-Fläche	397	
	Bauf.(10)	256	
	Bauf.(20)	141	
GESAMTFLÄCHE		797	

Legende:  
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
 Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)  
 \*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
 39 ANTEIL: 1720/7290  
 Hamzo Properties GmbH (FN 523510v)  
 ADR: Franz-Josefs-Kai 21/14, Wien 1010  
 a 6073/1975 11477/2013 Wohnungseigentum an Betrieb im EG  
 b 5525/2022 IM RANG 3927/2022 Kaufvertrag 2022-04-13 Eigentumsrecht  
 40 ANTEIL: 36/7290  
 Hamzo Properties GmbH (FN 523510v)  
 ADR: Franz-Josefs-Kai 21/14, Wien 1010  
 a 1125/1976 Wohnungseigentum an Garage 3  
 b 5525/2022 IM RANG 3927/2022 Kaufvertrag 2022-04-13 Eigentumsrecht  
 41 ANTEIL: 6/7290  
 Hamzo Properties GmbH (FN 523510v)  
 ADR: Franz-Josefs-Kai 21/14, Wien 1010  
 a 11477/2013 Wohnungseigentum an Kfz-Stellplatz 1 Hof  
 b 5525/2022 IM RANG 3927/2022 Kaufvertrag 2022-04-13 Eigentumsrecht  
 42 ANTEIL: 6/7290  
 Hamzo Properties GmbH (FN 523510v)  
 ADR: Franz-Josefs-Kai 21/14, Wien 1010  
 a 11477/2013 Wohnungseigentum an Kfz-Stellplatz 2 Hof  
 b 5525/2022 IM RANG 3927/2022 Kaufvertrag 2022-04-13 Eigentumsrecht  
 43 ANTEIL: 6/7290  
 Hamzo Properties GmbH (FN 523510v)  
 ADR: Franz-Josefs-Kai 21/14, Wien 1010  
 a 11477/2013 Wohnungseigentum an Kfz-Stellplatz 3 Hof  
 b 5525/2022 IM RANG 3927/2022 Kaufvertrag 2022-04-13 Eigentumsrecht  
 \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
 30 auf Anteil B-LNR 3 8 13 14 15 17 18 19 24 bis 27 36 bis 44 47  
 48  
 a 13619/2006 Entscheidung über die Aufteilung der Aufwendungen  
 gem § 32 WEG 2002 (47 Msch 46/05y)  
 41 auf Anteil B-LNR 39 bis 43  
 a 5525/2022 Pfandurkunde 2022-03-18  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.450.000,--  
 für Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte eGen  
 (FN 49470a)  
 53 auf Anteil B-LNR 39 bis 43  
 a 3094/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (40 C 210/25 t)  
 b 4485/2025 Versteigerungsverfahren eingeleitet siehe C-LNR 54

54 auf Anteil B-LNR 39 bis 43

- a 4485/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 10.557,86  
Zinsen/Kosten gem Beschluss 2025-05-23  
für Eigentümergeinschaft des Hauses Obere Amtshausgasse  
38, 1050 Wien  
(50 E 30/25 a)

b 4485/2025 Forderung sichergestellt siehe C-LNR 53

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

Grundbuch 09.07.2025 12:35:06

## Abweichender Verteilungsschlüssel

- 2 -

### S a c h b e s c h l u s s :

1) Hinsichtlich der Liegenschaft EZ 14 GB 01008  
Margarethen mit der Anschrift 1050 Wien, Obere Amtshausgasse  
38 wird für die Verrechnungskreise Wasser/Abwasser sowie  
Warmwasser wird ab 1.1.2006 gemäß § 32 Abs 4 WEG folgender  
Verteilungsschlüssel festgesetzt:

<b>B-Lfnr. 3</b> 2060/34940tel Anteile	
Wohnungseigentum an Wohnung 8	6,03 %
<b>B-Lfnr. 4</b> 8600/34940tel Anteile	
Wohnungseigentum an Büro und Lager im Erdgeschoß	25,16 %
<b>B-Lfnr. 8</b> 2140/34940tel Anteile	
Wohnungseigentum am Wohnung 1	6,26 %
<b>B-Lfnr. 9</b> 1990/34940tel Anteile	
Wohnungseigentum am Wohnung 2	5,82 %
<b>B-Lfnr. 10</b> 2040/34940tel Anteile	
Wohnungseigentum am Wohnung 3	6,26 %
<b>B-Lfnr. 11</b> 2100/34940tel Anteile	
Wohnungseigentum am Wohnung 4	6,15 %
<b>B-Lfnr. 12</b> 2100/34940tel Anteile	
Wohnungseigentum am Wohnung 5	6,15 %
<b>B-Lfnr. 13</b> 2060/34940tel Anteile	
Wohnungseigentum am Wohnung 6	6,03 %
<b>B-Lfnr. 14</b> 2100/34940tel	
Wohnungseigentum am Wohnung 7	6,15 %
<b>B-Lfnr. 15</b> 2060/34940tel Anteile	
Wohnungseigentum am Wohnung 9	6,03 %

- 3 -

<b>B-Lfnr. 16</b> 2010/34940tel Anteile	
Wohnungseigentum am Wohnung 10	5,88 %
<b>B-Lfnr. 17</b> 1950/34940tel Anteile	
Wohnungseigentum am Wohnung 11	5,71 %
<b>B-Lfnr. 18</b> 1910/34940tel Anteile	
Wohnungseigentum am Wohnung 12	5,59 %
<b>B-Lfnr. 19</b> 950/34940tel Anteile	
Wohnungseigentum am Wohnung 14	2,78 %
<b>B-Lfnr. 20</b> 180/34940tel Anteile	
Wohnungseigentum an Garage 3	0,00 %
<b>B-Lfnr. 21</b> 90/34940tel Anteile	
schlichtes Miteigentum,	
Abstellplätze im Hof	0,00 %
<b>B-Lfnr. 7</b> 100/34940tel Anteile	
Wohnungseigentum an Garagen 1+2	<u>0,00 %</u>
	100,00 %



## Energieausweis

## Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

<b>BEZEICHNUNG</b>	2020 Wohnhausanlage 1050, Obere Amtshausgasse 38		
Gebäude(-teil)		Baujahr	1972
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Obere Amtshausgasse 38	Katastralgemeinde	Margarethen
PLZ/Ort	1050 Wien-Margareten	KG-Nr.	1008
Grundstücksnr.		Seehöhe	180 m

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

	HWB Ref,SK	PEB SK	CO2 SK	f GEE
A++				
A+				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				

**HWB<sub>Ref</sub>:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWWB:** Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB:** Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HHSB:** Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**EEB:** Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ern.</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n.ern.</sub>) Anteil auf.

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

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

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

# Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.771 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge	2,23 m	mittlerer U-Wert	1,27 W/m <sup>2</sup> K
Bezugsfläche	1.417 m <sup>2</sup>	Heiztage	299 d	LEK <sub>T</sub> -Wert	90,2
Brutto-Volumen	5.107 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3470 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	2.289 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	Bauweise	schwer
Kompaktheit (A/V)	0,45 1/m	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

## ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB <sub>Ref,RK</sub>	142,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf		HWB <sub>RK</sub>	142,5 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB <sub>RK</sub>	308,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f <sub>GEE</sub>	3,10
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	261.384 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub>	147,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	261.384 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	147,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	22.621 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	530.910 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	299,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub>	1,87
Haushaltsstrombedarf	29.084 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	559.994 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	318,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	715.487 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	404,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	692.326 kWh/a	PEB <sub>n.em.,SK</sub>	391,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	23.162 kWh/a	PEB <sub>ern.,SK</sub>	13,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen	172.784 kg/a	CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub>	97,6 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE</sub>	3,10
Photovoltaik-Export		PV <sub>Export,SK</sub>	

## ERSTELLT

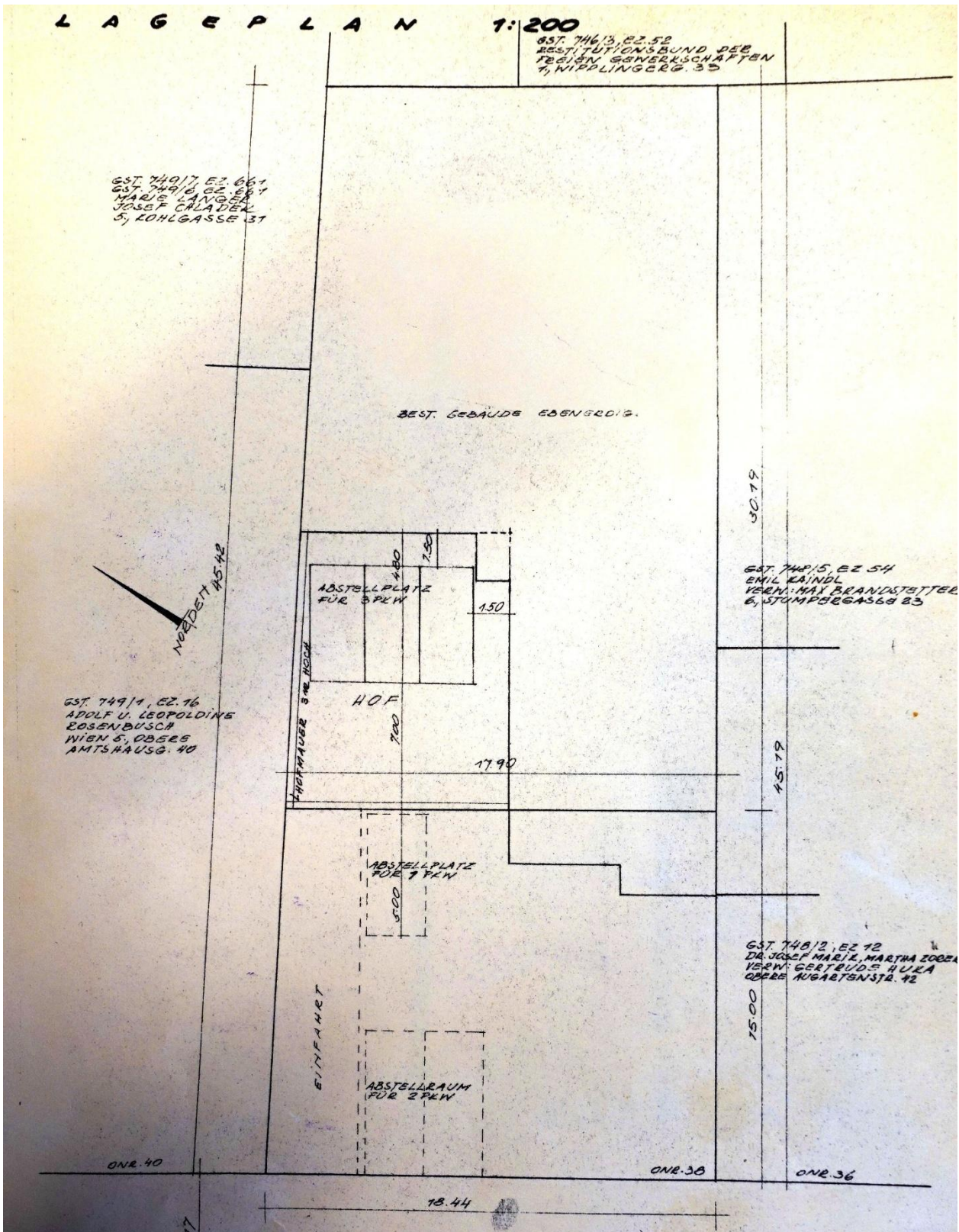
GWR-Zahl		ErstellerIn	Architekt DI Michael Hiegetsberger Märzstrasse 1 1150 Wien
Ausstellungsdatum	21.03.2020		
Gültigkeitsdatum	20.03.2030	Unterschrift	



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.

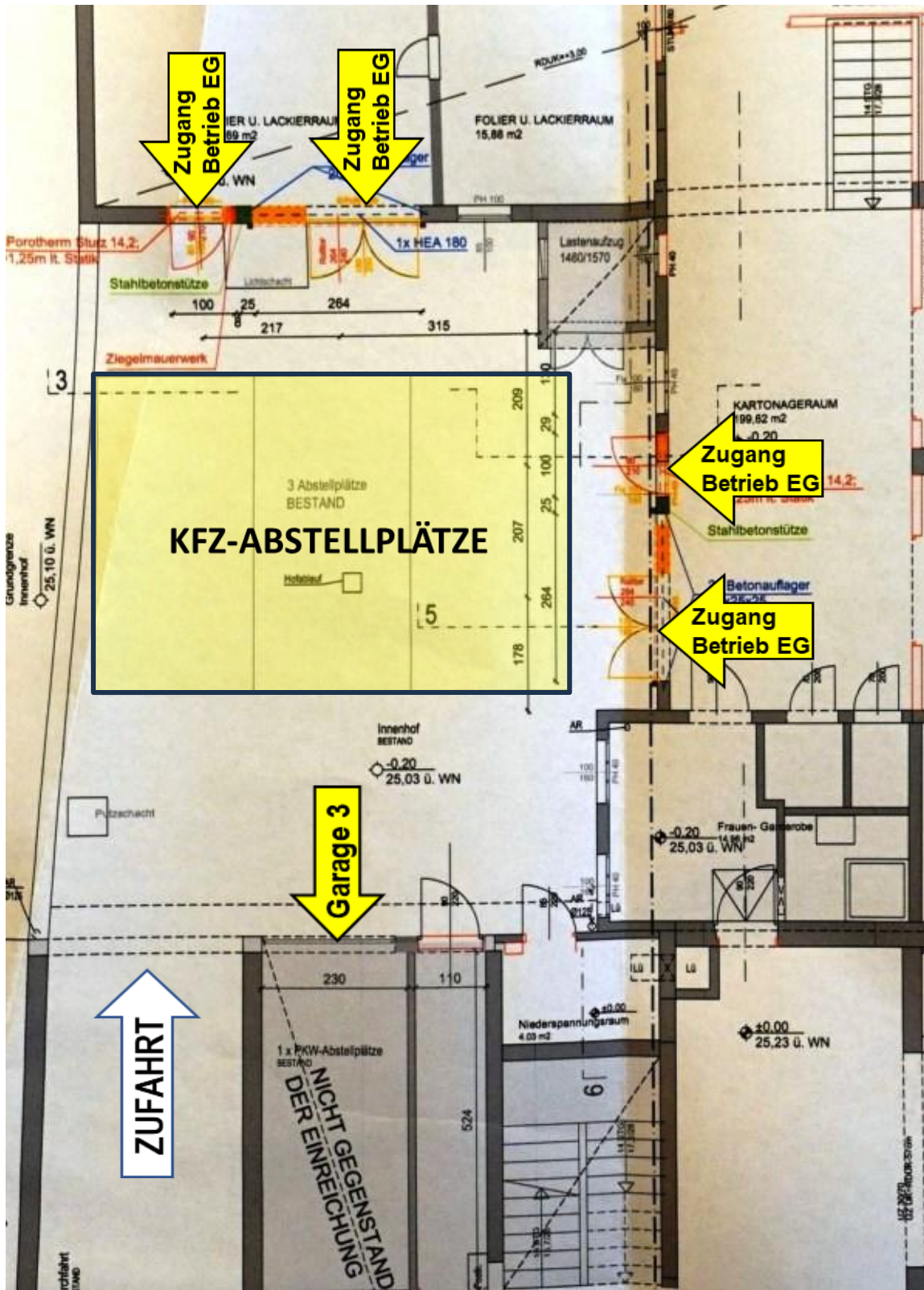


# Lageplan





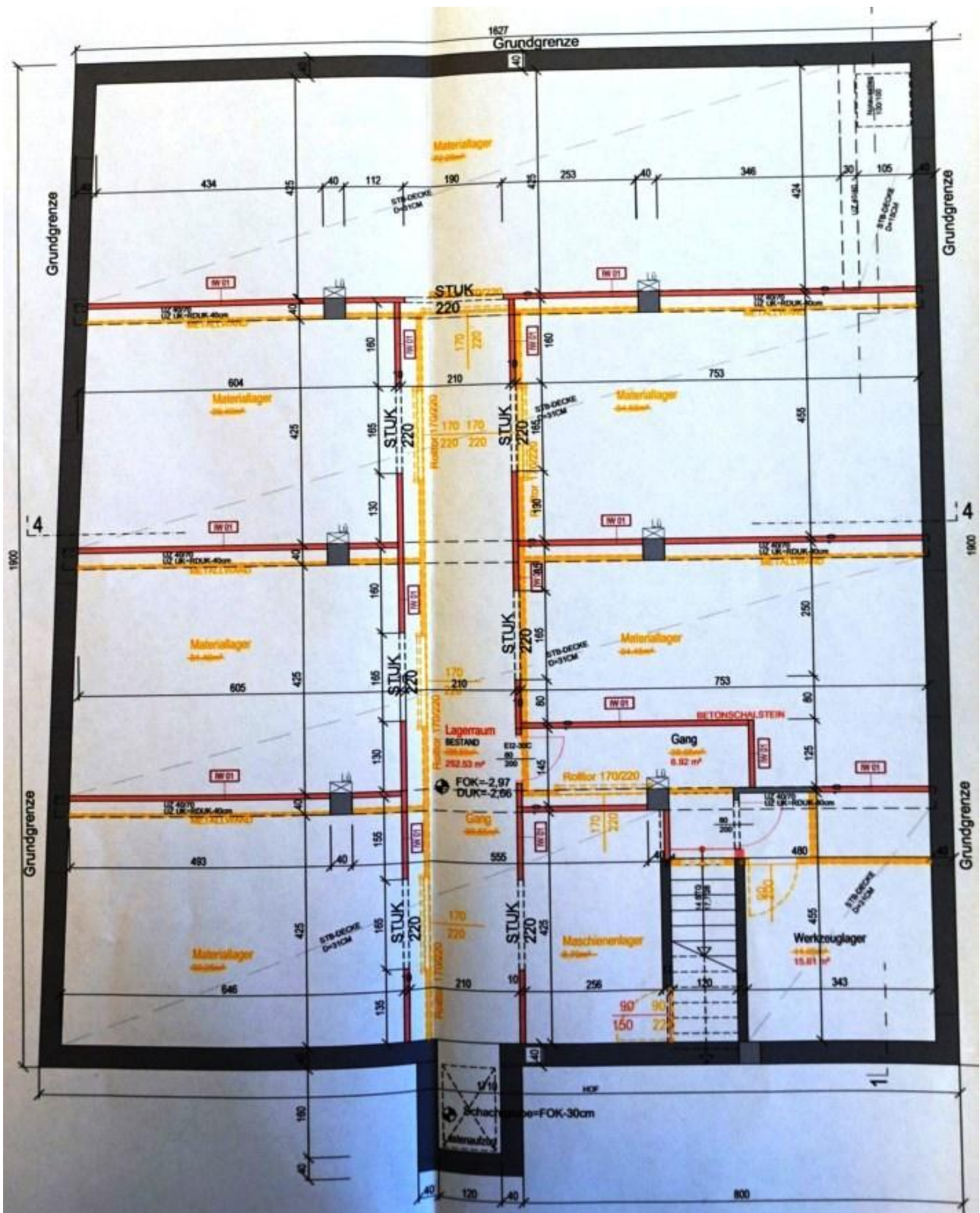
# Hofplan



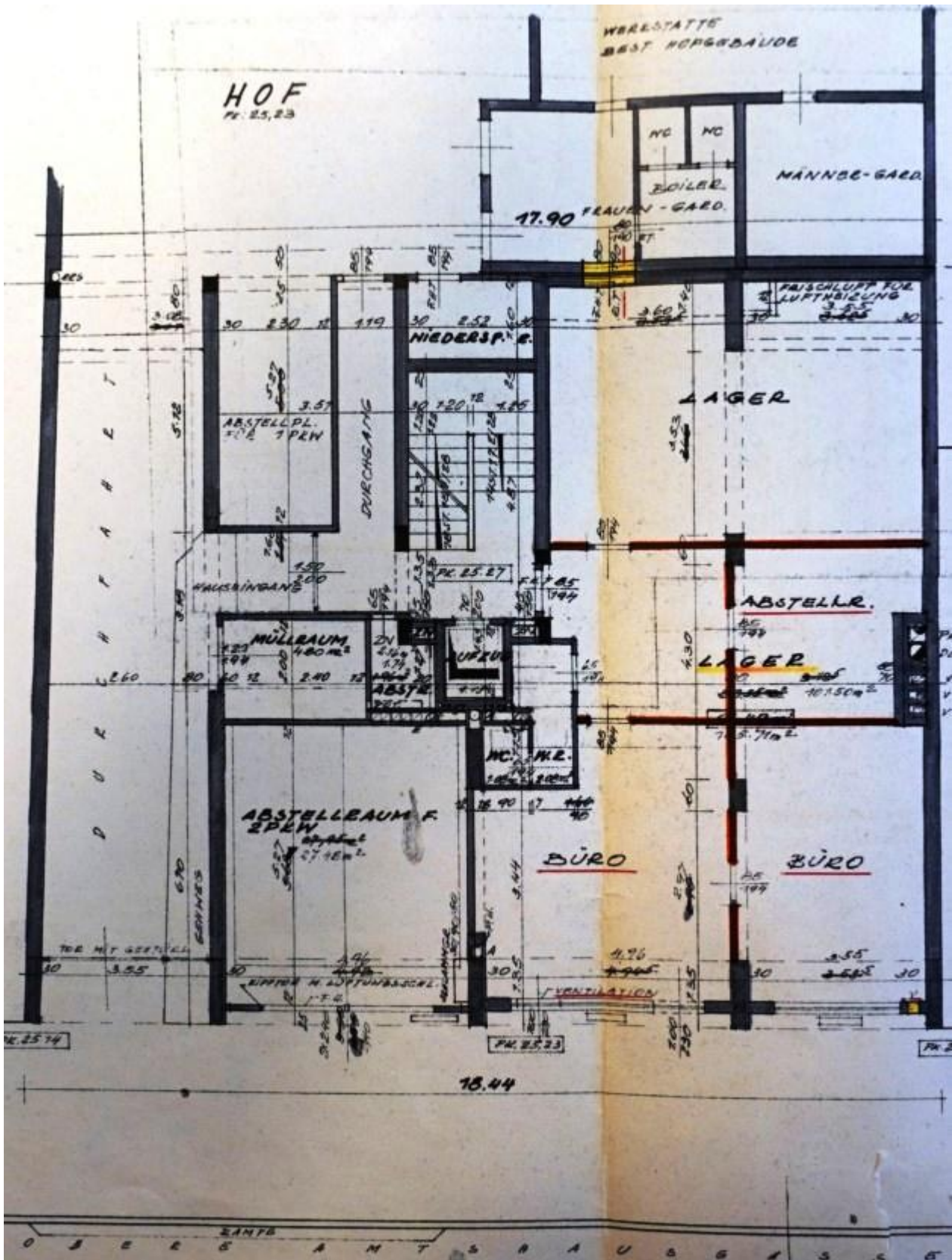




### Grundriss Kellergeschoss Hintertrakt

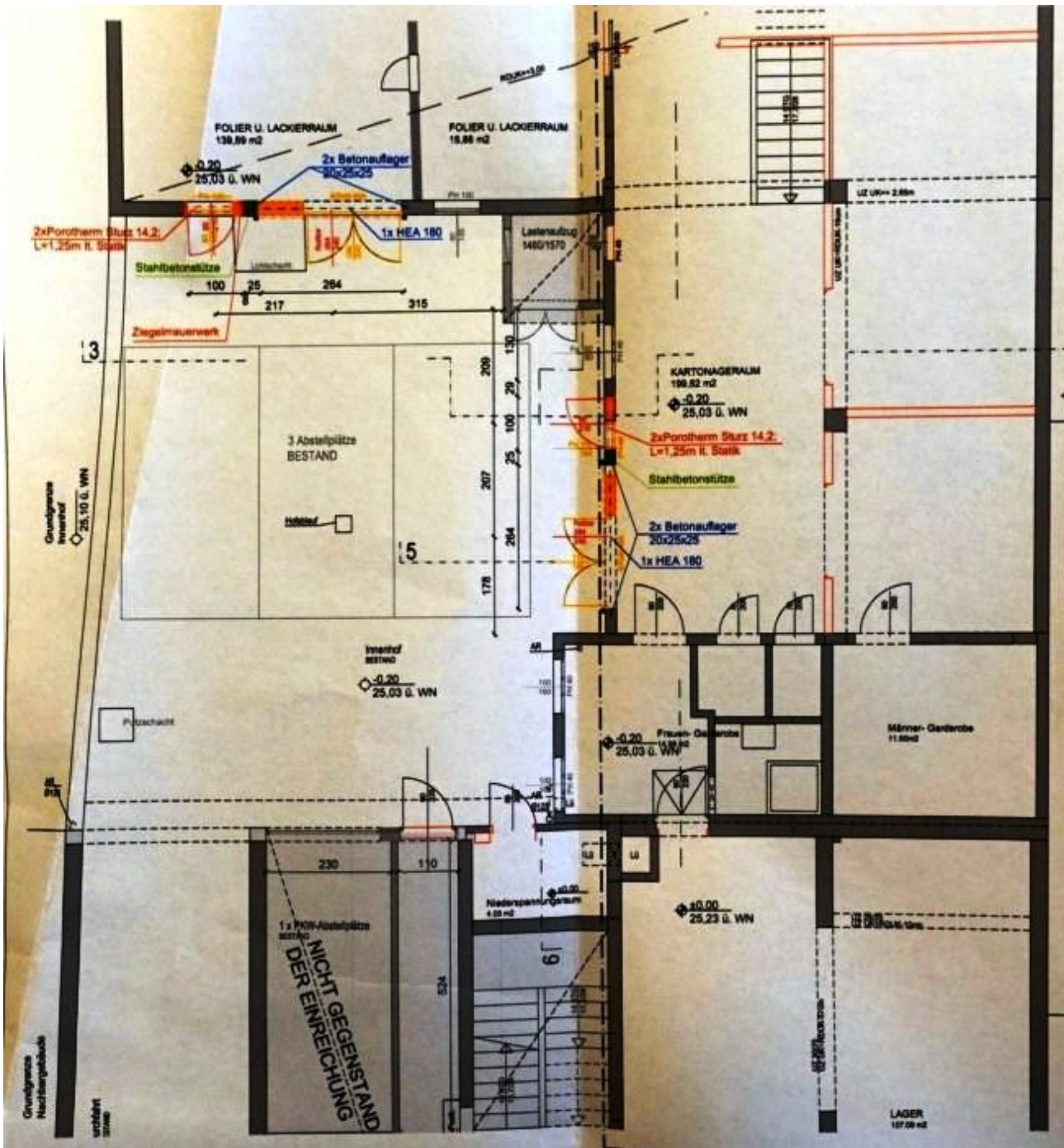


### Grundriss Erdgeschoss Vordertakt

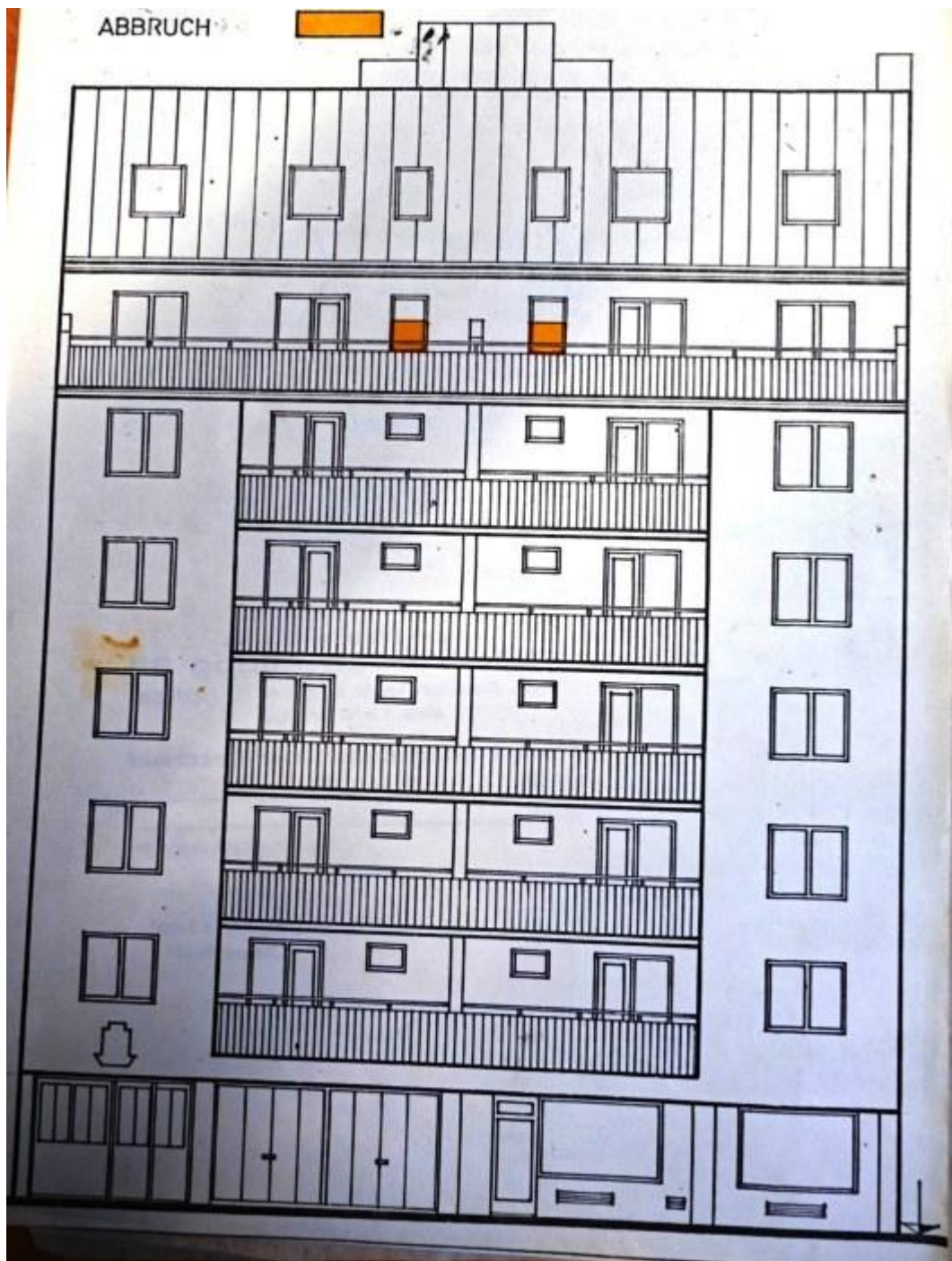




### Grundriss Erdgeschoss Hintertrakt



### Ansicht Straße



















**Betrieb im EG**















