Mag. Wolfgang Schmitzer
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 60/14

Exekutionssache:	*BG Innere Stadt Wien, Beschluss vom 30.11.2025* *74 E 140/25d*
Betreibende Partei:	*Eigentümergemeinschaft EZ 2989 KG 01006 Landstraße* *Göschlgasse 5* *1030 Wien*
vertreten durch:	*Dr. Bertram Broesigke Rechtsanwalt* *Gumpendorfer Straße 14/23* *1060 Wien*
Verpflichtete Partei:	*DEBO Holding GmbH, FN 482084y* *Schottenfeldgasse 72/2/II* *1070 Wien*
***wegen**:*	*EUR 953,26 samt Anhang* *(Zwangsversteigerung von Liegenschaften)*

B e w e r t u n g s g u t a c h t e n

Verkehrswertermittlung der Liegenschaftsanteile
1030 Wien, Göschlgasse 5
GB 01006 Landstraße, EZ 2989, GST-NR 1195/18
B-LNR 55: 29/1321-Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an W 19



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 4
1.1. Auftrag 4
1.2. Bewertungsstichtag 4
1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung 4
1.3.1. Beilagen 5
1.4. Literatur 5
1.5. Vorbemerkungen zu Umfang, Inhalt und Gewähr des Gutachtens 6
2. Befund 8
2.1. Liegenschaft/Grundbuch 8
2.1.1. Grundbuch 8
2.1.2. Eintragungen im B-Blatt 9
2.1.3. Eintragungen im C-Blatt 9
2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft 10
2.2.1. Flächenwidmung und Bebauung 14
2.2.2. Kriegssachschädenplan um 1946 14
2.2.3. Umgebungslärm / Lärminfokarte 15
2.2.4. Umweltsituation / eHora Pass 17
2.2.5. Geographisches Informationssystem Altlasten 17
2.3. Beschreibung des Gebäudes 18
2.3.1. Ver- und Entsorgung des Gebäudes 18
2.3.2. Bau- und Ausstattungsbeschreibung 19
2.4. Beschreibung der Wohnung W 19 19
2.4.1. Bau- und Ausstattungsbeschreibung 19
2.4.2. Auswechslungsplan W 19 21
2.4.3. Nutzflächen Wohnung W 19 21
2.4.4. Nutzungs- und Bestandsrechte/Mietzins 21
2.4.5. Außenanlagen 22
2.4.6. Zubehör 22
2.4.7. Betriebs- und Erhaltungskosten 22
3. Wertermittlung 23
3.1. Allgemeines 23
3.2. Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren 24
3.2.1. Ermittlungsmethode 24
3.2.2. Sachwertermittlung 24
3.2.3. Ertragswertermittlung 24
3.2.4. Wahl der Ermittlungsmethode 25
3.3. Vergleichswertverfahren 25
3.3.1. Generelles 25
3.3.2. Anpassungen 25
3.4. Ertragswertverfahren 28
3.4.1. Generelles 28
3.4.2. Jahresrohertrag 28
3.4.3. Bewirtschaftungsaufwand 28
3.4.4. Verzinsungsbetrag des Bodenwertes 29
3.4.5. Liegenschaftszinssatz/Kapitalisierungszinssatz 29

4. Bewertung 32
4.1. Ertragswert W 19 32
4.1.1. Anteiliger Bodenwert 32
4.1.2. Nachhaltig erzielbarer Mietertrag/Mietansatz 33
4.1.3. Liegenschaftszinssatz 33
4.1.4. Nutzungsdauer 33
4.1.5. Rechte und Lasten 33
4.1.6. Marktsituation 35
4.2. Verkehrswertermittlung 36
5. Zusammenfassung 37
6. Beilagen 38
6.1. Fotos vom 21.01.2026 38
6.2. Gutachten über den Bestand an Wohnungen vom 07.01.1997 46
6.3. Nutzwertgutachten vom 07.01.1997 47
6.4. Wohnungseigentumsvertrag vom 20.03.1997 64
6.5. Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 20.03.1997 73
6.6. Energieausweis vom 06.02.2020 74

B e w e r t u n g s g u t a c h t e n

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Herr Mag. Wolfgang Schmitzer, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, wurde aufgrund des Beschlusses des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien mit der Schätzung der Liegenschaftsanteile 1030 Wien, Göschlgasse 5, GB 01006 Landstraße, EZ 2989, GST-NR, B-LNR 55: 29/1321-Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an W 19, beauftragt.

Zweck ist die Ermittlung des Verkehrswertes der genannten Liegenschaftsanteile nach den Vorgaben des Liegenschaftsbewertungsgesetzes im Rahmen der mit **Beschluss des BG Innere Stadt vom 30.11.2025** angeordneten Zwangsversteigerung.

1.2. Bewertungsstichtag

21.01.2026 (Datum der Befundaufnahme)

1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Besichtigung und Befundaufnahme der allgemeinen Teile des Gebäudes, der gegenständlichen Wohnung W 19 am 21.01.2026 in Anwesenheit der Mieterin, SV Mag. Wolfgang Schmitzer und seinen Mitarbeitern (Alexandra Salomon, Alexander Raev, Thomas Griebl)
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der zuständigen Baubehörde am 21.01.2026:
  - *Baubewilligung Ausbau des DG mit 3 neuen Wohnungen, Wohnungszusammenlegungen unter Einbeziehung von Gangteilen vom 12.12.1996*
  - *Abweichungen von Bebauungsvorschriften vom 28.05.2009*
  - *Nachträgliche Baubewilligung Abweichung vom bew. BVH (1. Planwechsel) vom 18.06.2009*
  - *Auswechslungsplanung von Februar 2005*
  - *Baubewilligung Personenaufzug vom 02.12.2002*
  - *Fertigstellung Personenaufzug vom 10.03.2005*
- Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Bezirksgericht Innere Stadt Wien, insbesondere Wohnungseigentumsvertrag und Nutzwertgutachten zu TZ 7302/1997
- Auskünfte der Hausverwaltung IC-Hausverwaltung GmbH (1070 Wien, Neustiftgasse 3/1/6) vom 26.02.2026 samt übermittelten Beilagen:
  - *Vorschreibung ab 01/2026*
  - *Reparaturrücklage*
  - *Energieausweis*
- Grundbuchsauszug vom 23.05.2026
- Div. Grundbuchabfragen Vergleichsgrundstücke
- Abfrage Immoservice Austria *(www.immoservice-austria.com/)*
- Flächenwidmung- und Bebauungsplan der Stadt Wien *(www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/)*
- Kriegssachschädenplan um 1946
- Orthofotos, Standortumgebung, Infrastruktur *(www.wien.gv.at/stadtplan, www.openstreetmaps.com, maps.google.at, www.hora.gv.at)*

- Abfrage Verdachtsflächenkataster *(www.umweltbundesamt.at/vfka)*
- Lärmkarte *(maps.laerminfo.at)*
- Häuser Kataster nach Salzberg
- Preiserhebungen
- Immobilienpreisspiegel 2025 vom Fachverband der Immobilientreuhänder
- Vergleichspreissammlung
- Fotodokumentation der angefertigten Bilder im Zuge der Befundaufnahme

1.3.1. Beilagen

- Fotos vom 21.01.2026
- Gutachten über den Bestand an Wohnungen vom 07.01.1997
- Nutzwertgutachten und Wohnungseigentumsvertrag
- Energieausweis vom 06.02.2020

1.4. Literatur

- *Liegenschaftsbewertungsgesetz*
- *ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung Grundlagen; 01.03.2022*
- *ÖNORM B 1802-2 Liegenschaftsbewertung DCF; 01.12.2008*
- *ÖNORM B 1802-3 Residualwertverfahren; 01.08.2014*
- *Wohnungseigentumsgesetz i.d.g.F.*
- *Exekutionsordnung i.d.g.F.*
- *Bauordnung Wien i.d.g.F.*
- *Ross/Brachmann/Holzer, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage 2005*
- *Rössler/Langner/Simon/Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage*
- *Bienert-Funk, Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, 2014*
- *Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, 2017*
- *Funk/Kothbauer/Kohlmaier/Volk, Immobilienlexikon, 1. Auflage, ÖVI 2004*
- *DI F.J. Seiser, Ertragswertverfahren Teil 1 und 2, Liegenschaftsbewertungsakademie Graz, 01/2004*
- *Sven Bienert, Bewertung von Spezialimmobilien, 1. Auflage, April 2005*
- *Jürgen-Wilhelm Streich, Praktische Immobilienbewertung, 2. Auflage*
- *Ing. Franz Kainz, Das Vergleichswertverfahren, E.1, Liegenschaftsbewertungsakademie Graz, 02/2003*
- *Bertl/Eberhartinger/Egger/Kalss/Lang/Nowotny/Riegler/Schuch/Staringer, Immobilien im Bilanz- und Steuerrecht, Wien 2007*
- *Prodinger, Kronreif, Immobilienbewertung im Steuerrecht, Wien 2007*
- *Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien, 2011*
- *Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2010*
- *DI Roland Popp, „Sachverständige", Heft 3/2024, Empfehlungen für Herstellkosten*
- *Strafella, Franz, Mietzinsbildung im Rahmen des Wohnhauswiederaufbaugesetzes und der Wohnbauförderungsgesetze, „Sachverständige" Heft 04/2010*

1.5. Vorbemerkungen zu Umfang, Inhalt und Gewähr des Gutachtens

Das gegenständliche Objekt wurde in jenem Umfang besichtigt, wie es dem gezeichneten Sachverständigen zugänglich war. Die Befundaufnahme wurde über die Wohnung W 19 sowie die allgemeinen Teile des Hauses vorgenommen. Die Naturmaße wurden stichprobenartig mit den Planmaßen verglichen und stimmen im Wesentlichen überein.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Wohngebäudes wurde im üblichen Rahmen einer Befundaufnahme erhoben, detaillierte bautechnische Untersuchungen bezüglich der Baugrundbeschaffenheit, Tragwerksfunktion, Bausubstanz, Haustechnik, Baubiologie etc. wurden dabei nicht angestellt, sondern nur jene augenscheinlichen und stichprobenartigen Feststellungen getroffen, welche bewertungsrelevant erscheinen. Eine Überprüfung auf zeitgemäße Funktionalität im Sinne eines Bausubstanzgutachtens wurde nicht vorgenommen. Dieses müsste einem mit der jeweiligen Materie befassten Bausachverständigen vorbehalten bleiben.

Die im Rahmen der Baubestandsbeschreibung ausgeführten Ausstattungsmerkmale beziehen sich auf die im Zeitpunkt der Befundaufnahme sichtbaren Teile der Baulichkeiten, die nicht sichtbaren Teile auf vorgelegte und erhobene Unterlagen und Annahmen.

Obwohl keine augenscheinlichen Anhaltspunkte vorliegen, dass die gegenständlichen Grundstücke kontaminiert (siehe Pkt. 2.2.5. Geographisches Informationssystem Altlasten) oder die Bodenbeschaffenheit für die vorhandene oder eine zukünftige Bebauung nicht geeignet wäre, müsste bei diesbezüglichen Verdachtsmomenten eine Spezialuntersuchung eines Fachgutachters vorgenommen werden. Eine Haftung des gezeichneten Gutachters in dem Zusammenhang ist daher auszuschließen.

Die Wertermittlung dieses Gutachtens bezieht sich ausschließlich auf die Immobilie selbst, vorhandenes Inventar, Einrichtungsgegenstände oder sonstige Fahrnisse wurden dabei auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Herstellkosten wurden vom Sachverständigen erfahrungsgemäß angenommen und dabei von einer der Lage und Nutzung des Objektes entsprechenden marktkonformen Ausführung ausgegangen. Allfällige mit den Liegenschaften in Verbindung stehende Abgabenrückstände sind bei der Bewertung nicht berücksichtigt worden.

Insgesamt wurden bei der Wertermittlung der Liegenschaften Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungs- und auftragsgemäßen Erhebung des Sachverhaltes, insbesondere aufgrund der vorgelegten und eingeholten Informationen erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Im Hinblick auf die bei der Bewertung einfließenden Erfahrungswerte und Annahmen kann beim Bewertungsergebnis nicht von einer mathematisch exakt berechenbaren Größe ausgegangen werden. Es ist auch nicht zwingend davon auszugehen, dass der ermittelte Verkehrswert jenem Wert entspricht, der am Markt, insbesondere kurzfristig, erzielbar ist. Obwohl sich die errechneten Verkehrswerte auf einen bestimmten Stichtag beziehen, müssen Umstände, die mit hoher Wahrscheinlichkeit eintreten werden, berücksichtigt werden.

Ein zu einem bestimmten Zeitpunkt erzielbarer oder erzielter Kaufpreis muss daher nicht gezwungenermaßen dem Verkehrswert entsprechen. Der tatsächlich erzielte Kaufpreis hängt daher vielmehr von den jeweiligen subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und des Käufers ab.

Bei einer etwaigen Änderung der dem Gutachten zugrunde gelegten Basisdaten, welche zu einer Abweichung des Bewertungsergebnisses führen könnten, behält sich der gezeichnete Sachverständige vor, eine Ergänzung des Gutachtens oder eine Neubewertung vorzunehmen.

Auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 wird hingewiesen. Sollte zuzüglich zum Kaufpreis der bewertungsgegenständlichen Objekte die 20%ige Umsatzsteuer in Rechnung gestellt werden, ist der ermittelte Verkehrswert um diesen Betrag entsprechend zu erhöhen. Wird das Objekt ohne Verrechnung der Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Die Veröffentlichung des Gutachtens oder Mitteilung an Medien in Teilen oder gesamt, bedarf in jedem Fall der Zustimmung des Gutachters.

Das vorliegende Gutachten ist nur im Rahmen des erteilten Auftrages zu verwenden und dient daher nicht zur Vorlage bei Banken, Versicherungen, anderen Geldgebern oder sonstigen Dritten. Diesbezügliche Haftungen werden vom Sachverständigen daher ausgeschlossen. Der Sachverständige weist darauf hin, dass etwaige Haftungen ausschließlich nur im Rahmen der Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung gedeckt sind.

2. Befund

2.1. Liegenschaft/Grundbuch

2.1.1. Grundbuch

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01006 Landstraße EINLAGEZAHL 2989
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 55 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
****

Letzte TZ 4845/2026
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1195/18		GST-Fläche	519	
		Bauf.(10)	403	
		Bauf.(20)	116	Göschlgasse 5

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

********** A2 **********

1 a 11653/1983 Luftfahrt-Beschränkung hins Gst 1195/18
2 a 7302/1997 Verwalter: Karl Vielgrader, Wehrgasse 27, 1050 Wien

********** B **********

55 ANTEIL: 29/1321
DEBO Holding GmbH (FN 482084y)
ADR: Schottenfeldgasse 72/2/II, Wien 1070
a 7302/1997 Wohnungseigentum an W 19
b 11673/2021 Kaufvertrag 2021-10-21 Eigentumsrecht
d 7355/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-08-21 zugunsten Mag. Horst WINKELMAYR geb 1969-03-11, als Treuhänder

********** C **********

6 a 7302/1997 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 19 WEG
47 auf Anteil B-LNR 55
a 11673/2021 Pfandurkunde 2021-11-26
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 137.000,--
für Sparkasse Korneuburg AG (FN 315215b)
b gelöscht
54 auf Anteil B-LNR 55
b 7555/2024 IM RANG 8312/2023 Pfandurkunde 2023-10-04
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für Sparkasse Korneuburg AG (FN 315215b)
59 auf Anteil B-LNR 17 25 26 30 32 55
a 1111/2024 Pfandbestellungsurkunde 2024-01-10, Pfandbestellungsurkunde 2023-12-13
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 650.000,--
für Dr. Monika Gadner geb 1971-10-22, Maximilian Rupp geb 1985-07-06, Herbert Rupp geb 1984-04-22, Mag. (FH) Harald Emberger geb 1974-08-19, Dipl.Ing. Andreas Jancar geb 1968-03-07, Jennifer Szymczyk geb 1993-07-14,

Kurt Paul Amhoff geb 1956-06-19, Mag. (FH) Patricia Emberger geb 1976-04-02, Francesca Ciaffi geb 1965-11-08, Dr. Johannes Schnitzer geb 1978-10-06, Dr. Sinda Bigenzahn-Nischer geb 1975-04-23, Mag. Gregor Nischer geb 1976-08-08, Leila Dimitry geb 1946-05-15, Alain Pascal Goetz geb 1953-08-09
b 1111/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2989 KG 01006 Landstraße C-LNR 59
EZ 1181 KG 01010 Neubau C-LNR 44
EZ 1012 KG 01006 Landstraße C-LNR 40
EZ 334 KG 01002 Alsergrund C-LNR 15

```
75    auf Anteil B-LNR 55
    a 7948/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (94 C 560/25k)
    b 9549/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe C-LNR
        77
77    auf Anteil B-LNR 55
    a 9549/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
        Hereinbringung von vollstr EUR 953,26 samt
        4% Zinsen aus EUR 219,69,- seit 06.06.2025,
        4% Zinsen aus EUR 219,69,- seit 06.07.2025,
        4% Zinsen aus EUR 219,69,- seit 06.08.2025,
        4% Zinsen aus EUR 74,50,- seit 22.08.2025,
        4% Zinsen aus EUR 219,69,- seit 06.09.2025,
        der Kosten von EUR 513,22,- samt 4% Zinsen seit 11.09.2025,
        Antragskosten EUR 308,27 für Eigentümergemeinschaft EZ 2989
        KG 01006 Landstraße, Göschlgasse 5, 1030 Wien (74 E
        140/25d)
    b 9549/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 siehe C-LNR 75
82    auf Anteil B-LNR 55
    a 1197/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (36 C 95/26b)
    b 2865/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
        siehe C-LNR 83
83    auf Anteil B-LNR 55
    a 2865/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
        Hereinbringung von vollstr EUR 1.072,31 samt
        4% Zinsen aus EUR 219,69 seit 6.10.2025,
        4% Zinsen aus EUR 219,69 seit 6.11.2025,
        4% Zinsen aus EUR 219,69 seit 6.12.2025,
        4% Zinsen aus EUR 206,62 seit 6.1.2026,
        4% Zinsen aus EUR 206,62 seit 6.2.2026
        der Kosten von EUR 513,22 samt 4 % Zinsen seit 6.2.2026,
        Antragskosten EUR 308,27 für Eigentümergemeinschaft EZ 2989
        KG 01006 Landstraße Göschlgasse 5, 1030 Wien (74 E 42/26v -
        führend: 74 E 140/25d)
    b 2865/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 siehe C-LNR 82
85    auf Anteil B-LNR 55
    a 4845/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (38 C 463/26 k)

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

2.1.2. Eintragungen im B-Blatt

- 1997 Wohnungseigentum an W19
- 2021 Kaufvertrag 21.10.2021 Eigentumsrecht
- 2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 21.08.2026 für Mag. Horst Winkelmayer

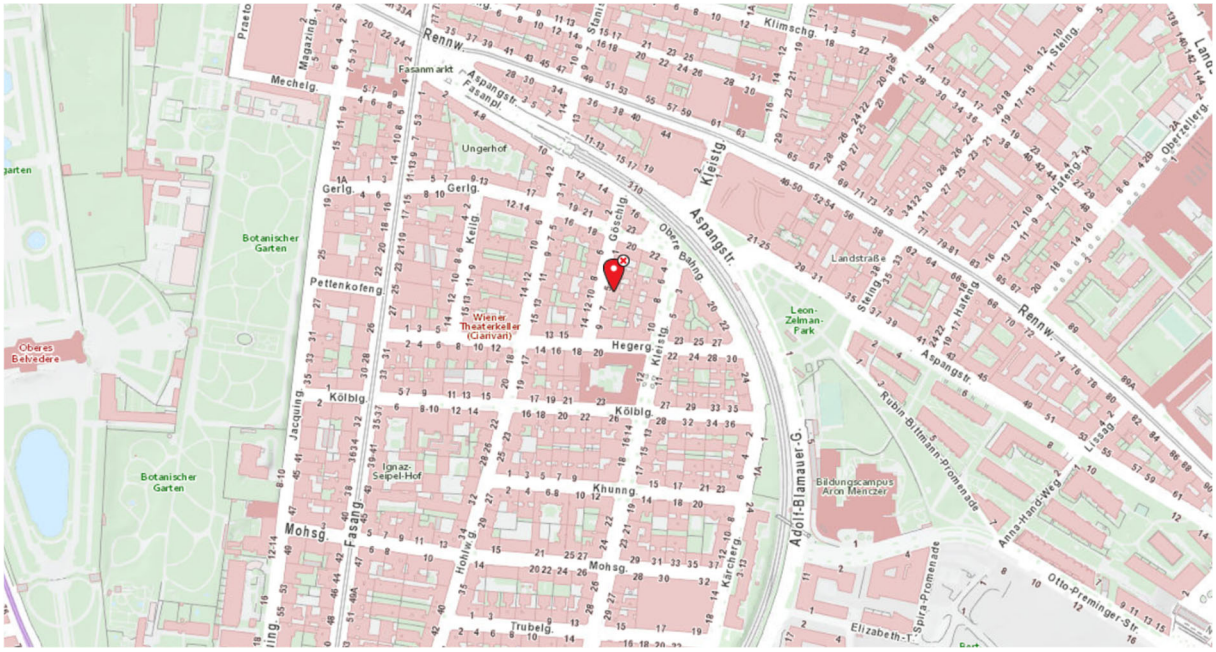
2.1.3. Eintragungen im C-Blatt

- 1997 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
- Pfandrecht für Sparkasse Korneuburg AG
- Pfandrecht für versch. Private Kläger
- Einleitung des Versteigerungsverfahrens

2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft

Die Göschlgasse befindet sich im 3. Wiener Gemeindebezirk (Landstraße), im Stadtteil Fasanviertel, einem kleinen Grätzl (Stadtviertel), räumlich eingegrenzt durch die Jacquingasse im Westen, den Landstraßer Gürtel im Süden und den Rennweg im Norden/die S-Bahn-Stammstrecke im Nordosten. Die Göschlgasse verläuft innerhalb dieses Gebiets und liegt im nördlichen Teil des Fasanviertels.

Der Bezirk Landstraße hat eine Einwohnerzahl von 98.881 (1. Jänner 2025); die Bevölkerungsdichte beträgt 13.380 Einwohner pro km².



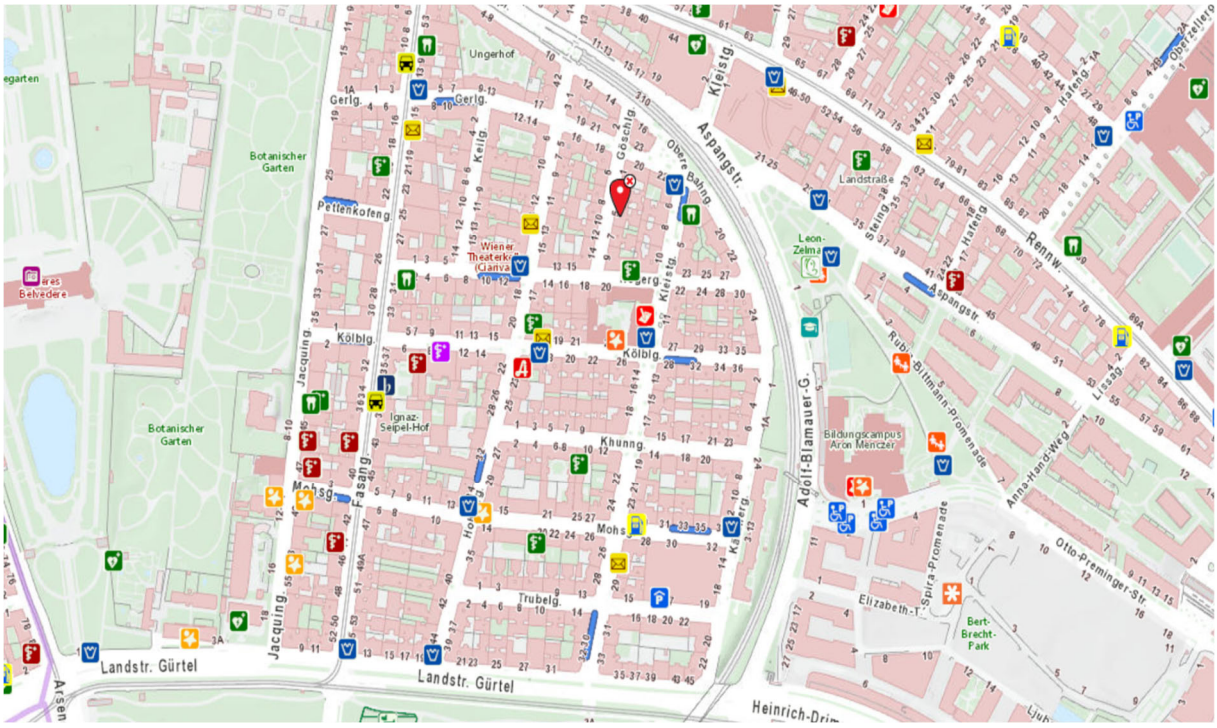
Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs werden in direkter Umgebung (zB Fasangasse) angeboten. Ebenso sind alle öffentlichen Einrichtungen wie Behörden, Kindergärten (zB Kölblgasse), Schulen (VS Kleistgasse, NMS Kölblgasse), Banken etc. in unmittelbarer Nähe bzw. auf der Fasangasse vorhanden. Die Göschlasse ist eine einspurige Einbahnstraße. Die Kfz-Stellplatzsituation war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme entspannt, der Parkraum im 3. Bezirk wird (wie zwischenzeitig in ganz Wien) bewirtschaftet (Kurzparkzone Parkdauer 2h MO-FR 9-22 Uhr).

Luftbilder der Liegenschaft:





Infrastruktur Umgebung:



Stadtplan (Quelle: Vienna GIS)



Erreichbarkeiten öffentlicher Verkehr:

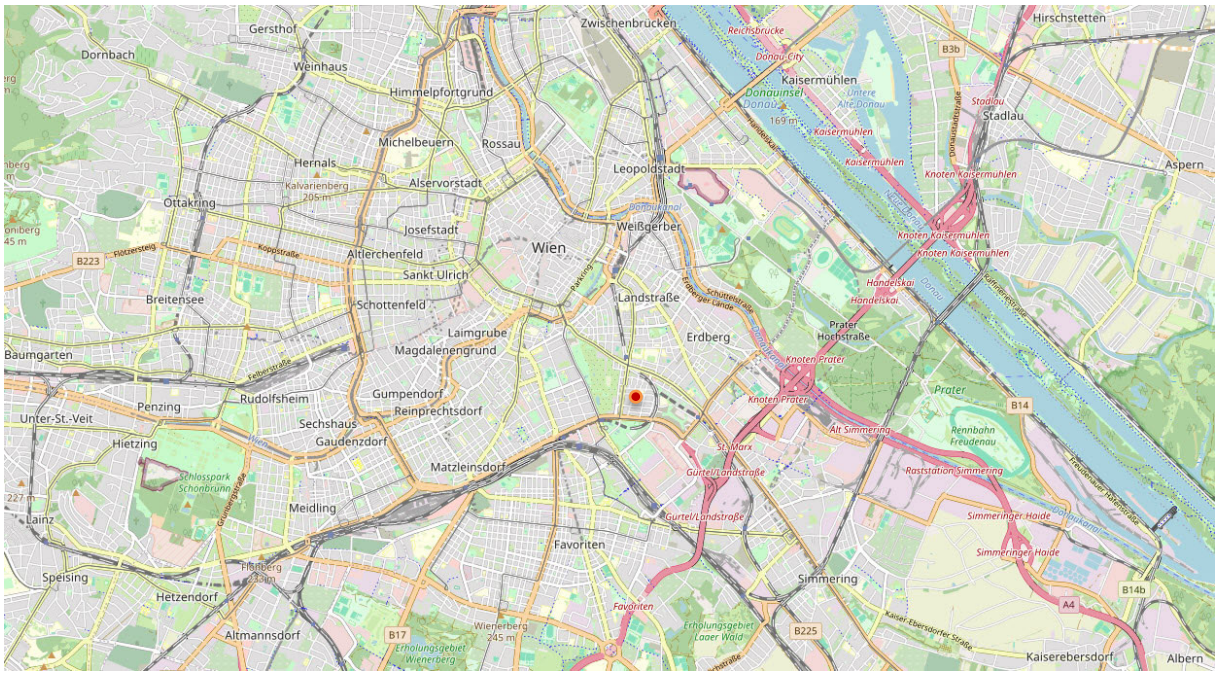


Stadtplan (Quelle: Vienna GIS)

Linie	Station	Distanz
O (Raxstraße↔Bruno-Marek-Allee)	Kölblgasse	4 Gehminuten
71 (Schottenring↔Kaiserebersdorf)	Rennweg	7 Gehminuten
77A (Rennweg↔Lusthaus)	Rennweg	7 Gehminuten
S-Bahnen, regionale Reisezüge	Rennweg	7 Gehminuten

Erreichbarkeiten Individualverkehr:

Die Göschlgasse ist eine von Norden befahrbare Einbahnstraße. Von Norden bzw. Osten kommend erreicht man die Liegenschaft über die A22, A23 Abfahrt Landstraßer Gürtel, B221 Gürtel bis Hohlweggasse und Gerlgasse; von Süden über die A22, A23 Abfahrt Landstraßer Gürtel, B221 Gürtel bis Hohlweggasse und Gerlgasse; von Westen über die A1, B1, B221, Jacquingasse und Mohsgasse bis Hohlweggasse. Fahrtzeit A23 Knoten Landstraßer Gürtel: 4 Minuten (1,6 km), Fahrtzeit A22 Knoten Kaisermühlen: 9 Minuten (6,9 km), Fahrtzeit A1 Westautobahn Knoten Auhof 21 Minuten (14,8 km).

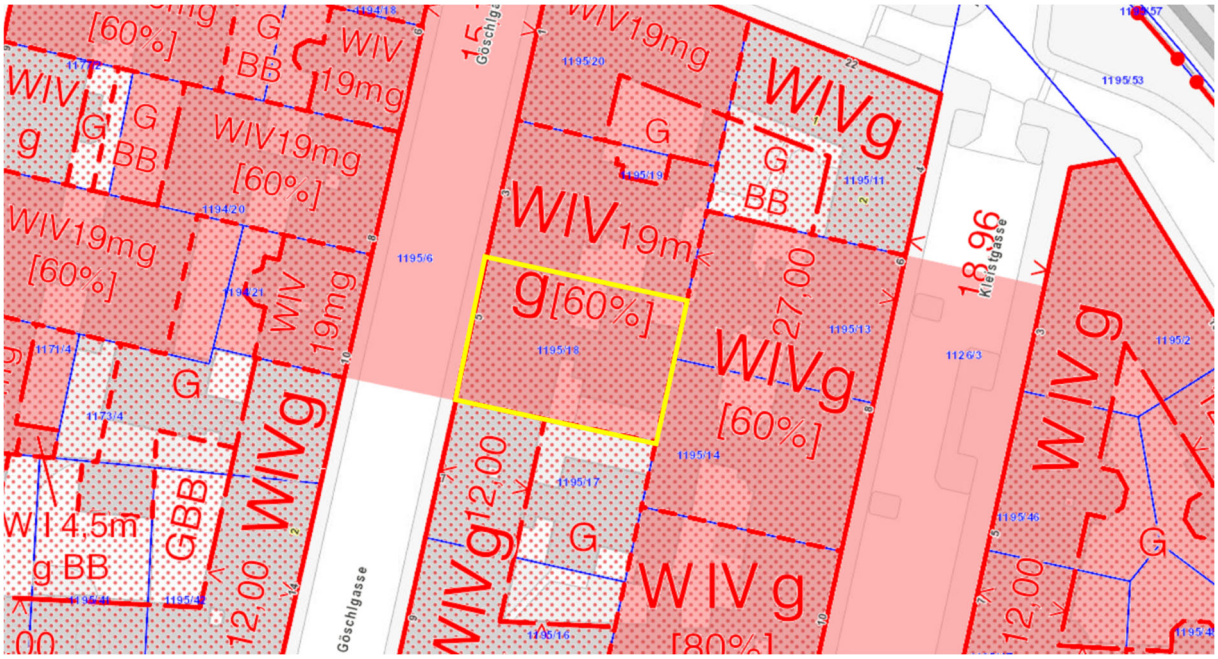


Straßennetz (Quelle: www.openstreetmap.org)

2.2.1. Flächenwidmung und Bebauung

Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD 8254 vom 15.04.2021 weist **„Bauland Wohngebiet", Bauklasse IV, geschlossene Bauweise, Beschränkung der bebaubaren Fläche 60% des Bauplatzes, max. Bauhöhe 19 m, Schutz- und Wohnzone,** aus.

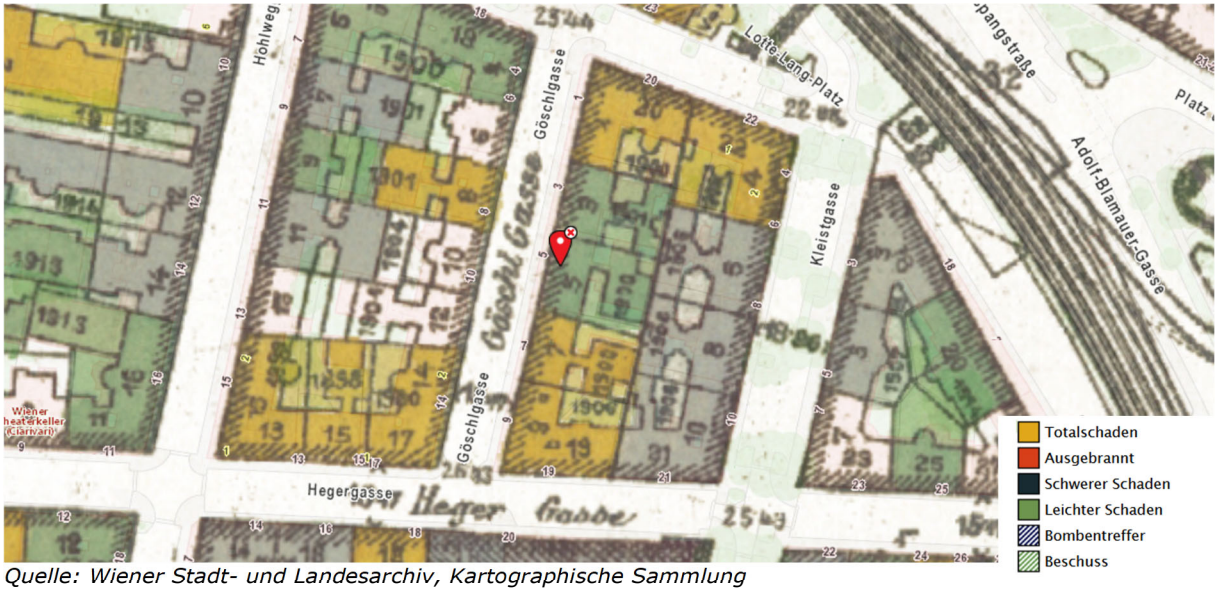
Auszug Bauordnung Wien, Zulässige Nutzungen § 6 Abs 6:
„In Wohngebieten dürfen nur Wohngebäude und Bauwerke, die religiösen, kulturellen oder sozialen Zwecken oder der öffentlichen Verwaltung dienen, errichtet werden. Die Errichtung von Gast-, Beherbergungs-, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, von Büro- und Geschäftsbauwerken sowie die Unterbringung von Lagerräumen, Werkstätten oder Pferdestallungen kleineren Umfanges und von Büro- und Geschäftsräumen in Wohngebäuden ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß sie nicht durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen geeignet sind."



Flächenwidmungsplan (Quelle: Vienna GIS)

2.2.2. Kriegssachschädenplan um 1946

In den vom Wiener Stadtbauamt erhobenen Kriegssachschäden an Gebäuden ist die Liegenschaft Göschlgasse 5 mit einem leichten Schaden verzeichnet.



Quelle: Wiener Stadt- und Landesarchiv, Kartographische Sammlung

2.2.3. Umgebungslärm / Lärminfokarte

Die Liegenschaft befindet sich in einer wenig befahrenen Einbahnstraße. Laut Lärmindex des Umweltbundesamtes werden die Schwellenwerte für Straßenverkehr (60 dB am Tag und 50 dB in der Nacht) nicht überschritten und auch nicht der Grenzwert für den Lärm durch Schienenverkehr (70 dB am Tag und 60 dB in der Nacht).

In den Karten für Flugverkehr und Industrie wird die gegenständliche Liegenschaft nicht ausgewiesen.

Straßenverkehr 24 h	Legende
	> 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 © BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025

Schienenverkehr 24 h	Legende
	> 75 dB 70 - 75 dB 65 - 70 dB 60 - 65 dB 55 - 60 dB Grenzwertlinie Linienquellen Straßenbahnen Linienquellen Eisenbahnen Gebäude Lärmschutzwände Kilometrierung Ballungsraum Ballungsraumgrenzen © BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025

Straßenverkehr Nacht	Legende
	> 70 dB 65 - 70 dB 60 - 65 dB 55 - 60 dB 50 - 55 dB 45 - 50 dB Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen Linienquellen Landesstraßen Gebäude Lärmschutzwände Kilometrierung Ballungsraum Ballungsraumgrenzen © BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025

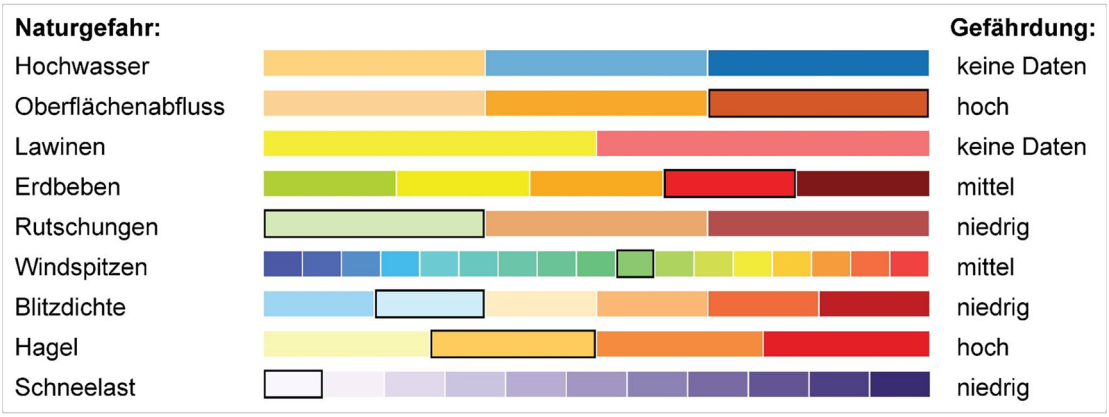
Schienenverkehr Nacht	Legende
	> 70 dB 65 - 70 dB 60 - 65 dB 55 - 60 dB 50 - 55 dB 45 - 50 dB (nur Straßenbahnen) Grenzwertlinie Linienquellen Straßenbahnen Linienquellen Eisenbahnen Gebäude Lärmschutzwände Kilometrierung Ballungsraum Ballungsraumgrenzen © BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025

(Quelle: maps.laerminfo.at)

* Abweichung zum Beispiel in Wien: 45 dB

	Tag-Abend-Nachtlärmindex	Nachtlärmindex
Straßenverkehrslärm	60 dB	50 dB
Schienenverkehrslärm	70 dB	60 dB
Fluglärm	65 dB	55 dB
Lärm von IPPC-Anlagen	55 dB	50 dB

2.2.4. Umweltsituation / eHora Pass

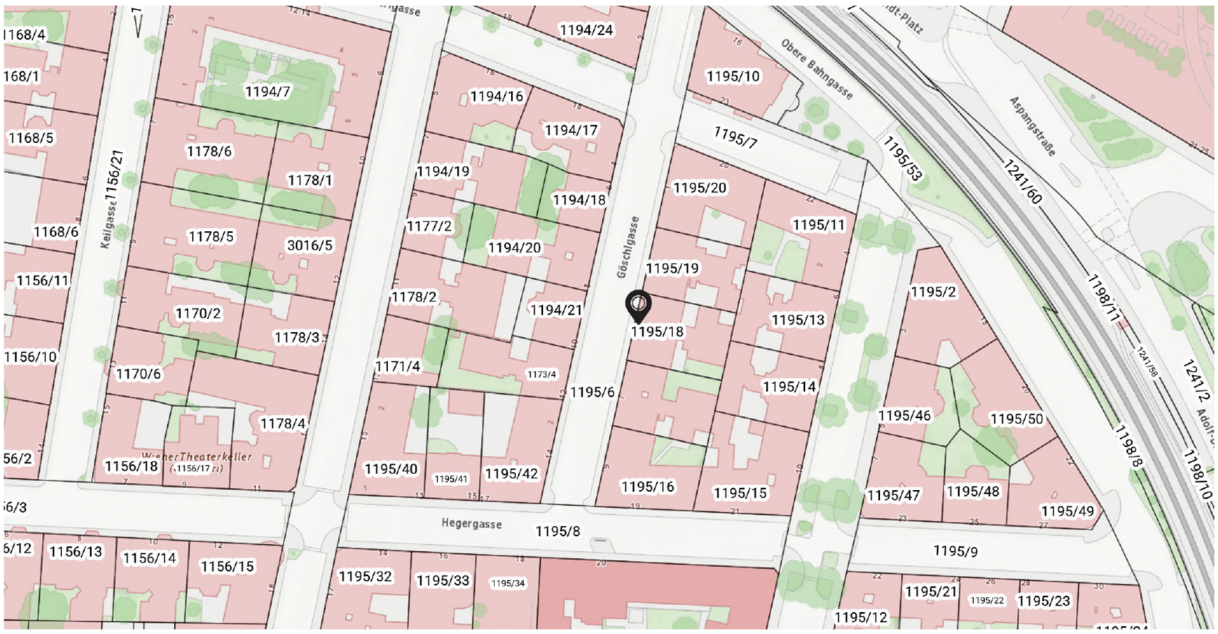


HORA-Pass – Radius 100 m (Quelle: www.hora.gv.at)

<u>Anmerkung:</u> In der näheren Umgebung ist eine hohe Oberflächenabflussgefahr an zahlreichen Stellen punktuell vorhanden und daher insgesamt als ortsüblich zu beurteilen.

2.2.5. Geographisches Informationssystem Altlasten

Das Grundstück ist nicht im geographischen Informationssystem Altlasten verzeichnet (Abfragedatum: 22.05.2026). Bei der gegenständlichen Bewertung wird davon ausgegangen, dass das Grundstück frei von Kontaminationen ist.



(Quelle: altlasten.umweltbundesamt.at/)

<u>Anmerkung:</u> 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.

2.3. Beschreibung des Gebäudes



Das Gebäude in Massivbauweise wurde als Zinshaus im Jahr 1900 mit einem zur Göschlgasse gelegenen Straßentrakt (Kellergeschoss, 5 Hauptgeschosse, unausgebautes Dachgeschoss), einem Hoftrakt (Erdgeschoss, 4 Hauptgeschosse, unausgebautes Dachgeschoss) sowie einem beide Trakte verbindenden Stiegenhaus mit insgesamt 28 Wohnungen errichtet. Die Etagen von Straßen- und Hoftrakt sind zueinander halbgeschossig versetzt.

Mit Bescheid vom 12. Dezember 1996 wurde der Ausbau des Dach- und Galeriegeschosses mit Gaupen sowie Terrassen für drei neue Wohnungen im Straßen- und Hoftrakt bewilligt, und mit nachträglicher Baubewilligung vom 16.06.2009 (1. Planwechsel) ausgeführt. Weiters wurde die Zusammenlegung von Wohnungen im gesamten Haus bewilligt und tlw. Bäder eingebaut. An der hofseitigen Außenwand wurde der Einbau eines Aufzugsschachts in einer Stahl-Glaskonstruktion für einen triebwerksraumlosen Personenaufzuges vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss (5 Haltestellen) bewilligt. Die Fertigstellungsanzeige erfolgte am 01. Juli 2009.

Das Haus ist mit Gegensprechanlage ausgestattet, die Einlagerungsräume sind im Kellergeschoss untergebracht.

Mit Wohnungseigentumsvertrag TZ 7302/1997 vom 20.03.1997 (Beilage Punkt 6.4.) gemäß Nutzwertgutachten vom 07.01.1997 (Beilage Punkt 6.3.) erfolgte erstmals die grundbücherliche Begründung von Wohnungseigentum.

Laut Gutachten zur Ermittlung der selbstständigen Räumlichkeiten bestehen auf der Liegenschaft 27 Wohnungen und 2 sonstige selbständige Räumlichkeiten (Magazine). Abstellplätze für KFZ sind nicht vorhanden.

Das Gebäude selbst befindet sich in einem bautechnisch und optisch durchschnittlichen Zustand.

Ein Energieausweis vom 06.02.2020 für das Gebäude ist vorhanden (Beilage Punkt 6.05.)

***Anmerkung**: Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG) ein Vermieter bzw. Verkäufer dem Mieter/Käufer bis spätestens zur Abgabe der Vertragserklärung einen zu diesem Zeitpunkt höchstens 10 Jahre alten Energieausweis vorzulegen und bei Vertragsabschluss auszuhändigen hat, andernfalls eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamteffizienz als vereinbart gilt. Bei Verkauf und Vermietung von Gebäuden, für die nach den jeweils anwendbaren bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften kein Energieausweis erstellt werden muss, besteht keine Vorlagepflicht.*

2.3.1. Ver- und Entsorgung des Gebäudes

Die Liegenschaft ist voll ans ortsübliche Versorgungsnetz angeschlossen, d.h. Wasser, Strom, Gas, Kanal, Müllabfuhr, Telefon- und Internetanschluss sind vorhanden.

2.3.2. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Allgemeine Teile des Gebäudes:

Außenmauerwerk:	Ziegelmauerwerk
Decken:	Holztramdecke
Stiegen:	massiv, verfliest
Bodenbeläge Stiegenhaus:	massiv, verfliest
Dach:	Flachdach, Gaubendach, Dachschräge
Dacheindeckung:	Blecheindeckung, Dachziegel
Fassade:	Feinputzfassade mit optischen Verzierungen (Lisenen) und Fassadenornamenten
Eingangsbereich:	Gegensprechanlage (Zentralschlüssel)
Aufzuganlage:	OTIS, Baujahr 2002, Nennlast 320 kg oder 4 Personen, 5 Haltestellen (EG bis DG)
Energieausweis:	vorhanden
Sonstiges:	Mülltonnen und Fahrradabstellraum befinden sich im Innenhof

2.4. Beschreibung der Wohnung W 19

Die Wohnung W 19 befindet sich im 2.Stock, weist laut Auswechslungsplan von Februar 2005 eine Wohnnutzfläche von gesamt 31,53 m² auf und setzt sich aus Vorraum mit Küche, Wohnzimmer und WC zusammen. Es ist kein Bad vorhanden.

Der Vorraum mit Küche ist mit Kunststofffenster in den Innenhof, das WC hofseitig ausgerichtet und auch mit einem Kunststofffenster ausgestattet. Die Raumhöhe in der Küche beträgt ca. 3,20 m, im WC ca. 2,30 m.

Das Wohnzimmer ist in den Innenhof (südlich) ausgerichtet und mit Kunststofffenstern ausgestattet. Die Raumhöhe beträgt ca. 3,20 m.

Der Boden im Vorraum/Küche ist mit Teppich, im Wohnzimmer mit Laminat ausgelegt, im WC gefliest. Die Wände sind gemalt, WC (halbhoch) gefliest. Der Arbeitsbereich der Küche ist auf der rechten Seite gefliest, links gemalt.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Durchlauferhitzer, die Beheizung mittels Elektropaneel bzw. -radiator.

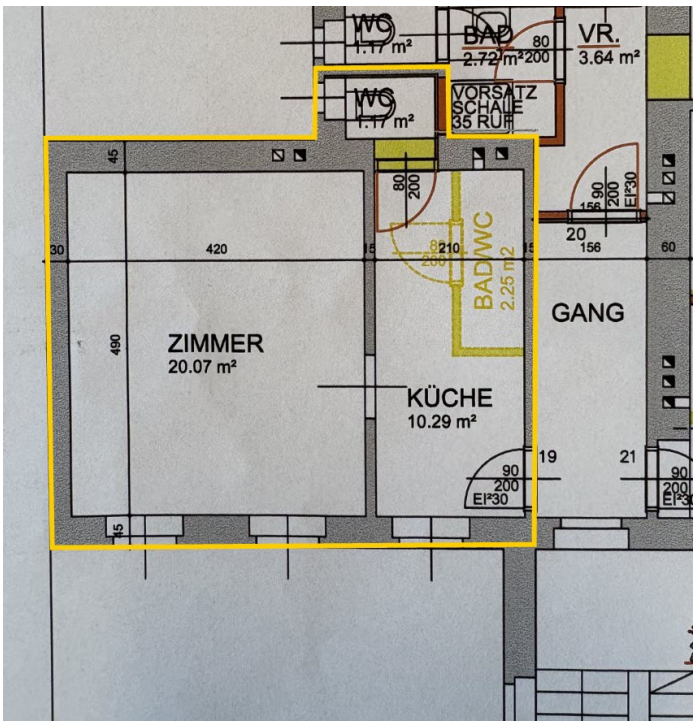
Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem bautechnisch und optisch bereits abgewohnten Zustand.

2.4.1. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Heizung/Warmwasser:	Elektropaneel, Radiator / Durchlauferhitzer
Elektroinstallation:	veraltet
Fenster:	Kunststofffenster
Türen:	Holztüren weiß, Holzzargen

lichte Raumhöhen:	3,20 m WC ca. 2,30 m
Eingangstür:	Holztür, weiß gestrichen, Aluzarge
Vorraum/Küche:	Einbauküche mit Geräten Arbeitsbereich: Fliesen Boden: Teppich Zustand: gebraucht
Wohnzimmer:	Wände: gemalt Boden: Laminat Zustand: gebraucht
WC:	WC Wände: Fliesen Boden: Fliesen Belüftung: Fenster Zustand: gebraucht
Kellerabteil:	nicht festgestellt
Lage im Gebäude:	gut
Sichtbare Mängel:	Abnutzungserscheinungen

2.4.2. Auswechslungsplan W 19



2.4.3. Nutzflächen Wohnung W 19

Laut Ausführungsplan beträgt die Wohnnutzfläche der Einheit 31,53 m².

Nutzflächen	Fläche	RH	RIH
W 19			
Küche	10,29 m²	3,20 m	32,93 m³
Wohnzimmer	20,07 m²	3,20 m	64,22 m³
WC	1,17 m²	2,30 m	2,69 m³
Gesamt	**31,53 m²**		**99,84 m³**

2.4.4. Nutzungs- und Bestandsrechte/Mietzins

Im Rahmen der Befundaufnahme wurde festgestellt, dass die ggst. Wohnung vermietet ist. Vom Vermieter konnte dazu keine Auskunft eingeholt werden. Die anwesende Mieterin gab an, dass ihr kein schriftlicher Mietvertrag vorliegt, nachdem der Mietvertrag seinerzeit mit ihrem mittlerweile verstorbenen Ehegatten abgeschlossen worden war. Weiters teilte sie mit, dass sie seit Mai 2006 in der ggst. Wohnung lebt.

Die Vermietung der ggst. Bestandeinheit unterliegt grundsätzlich dem Vollanwendungsbereich des MRG. Mangels Vorlage eines schriftlichen Mietvertrages sowie mangels anderweitiger Nachweise zu Befristung, Wertsicherung und konkreter Mietzinsvereinbarung wird im ggst. Fall von einem mündlich abgeschlossenen und unbefristeten Mietverhältnis ohne nachweisbare Wertsicherungsvereinbarung ausgegangen. Diese Annahmen werden bei der Bewertung entsprechend berücksichtigt.

Nach Angabe der Mieterin wird derzeit ein monatlicher Betrag von € 200,00 bezahlt. Dem gef. SV liegen keine Informationen vor, ob es sich bei dem genannten Betrag um einen Nettomietzins oder um eine Pauschalmiete (inkl. BK und USt.) handelt. Aus Vorsichtsgründen wird daher in ggst. Bewertung unterstellt, dass es sich bei dem genannten Betrag um eine Pauschalmiete handelt. Ob eine Kaution hinterlegt wurde, konnte von der Mieterin nicht beantwortet werden. Der Nettomietzins ergibt sich wie folgt:

Nettomietzins			
Positionen inkl. USt.			Betrag
Pauschalmiete			€ 200,00 p.m.
davon Betriebskosten			€ 144,84 p.m.
= Miete inkl. Ust.			€ 55,16 p.m.
- abzügl. USt.			- € 5,01 p.m.
= Nettomiete	**31,53 m²**	**1,59 €/m²**	**€ 50,15 p.m.**

2.4.5. Außenanlagen

Der Einheit sind keine Außenanlagen zugeordnet.

2.4.6. Zubehör

Ob der Einheit ein Kellerabteil zugeordnet ist konnte nicht festgestellt werden.

2.4.7. Betriebs- und Erhaltungskosten

Die Bruttobetriebskosten für die Wohnung W 19 (ohne Reparaturfonds) betragen € 4,59 pro m² Nutzfläche und liegen damit oberhalb einer marktüblichen Bandbreite.

Betriebs- und Erhaltungskosten						
Top 19	31,53 m²	Netto	€/m²	USt.-Satz	Brutto	€/m²
Betriebskosten		€ 103,71	3,29 €/m²	10%	€ 114,08	3,62 €/m²
Betriebskosten Lift		€ 27,96	0,89 €/m²	10%	€ 30,76	0,98 €/m²
Rücklage		€ 61,78	1,96 €/m²	0%	€ 61,78	1,96 €/m²
Gesamt		**€ 193,45**	**6,14 €/m²**		**€ 206,62**	**6,55 €/m²**

Die Reparaturrücklage per 25.06.2025 beträgt gemäß Schreiben der Hausverwaltung € 12.716,86.

Bezüglich zukünftige Maßnahmen teilt die HV mit, dass die Terrasse von TOP 33 wiederherzustellen sein wird, da hier etliche Baumängel aufscheinen.

Dies wird den Reparaturfonds zur Gänze aufbrauchen. Die HV geht davon aus, dass die WEG einen Kredit aufnehmen muss/kann.

3. Wertermittlung

3.1. Allgemeines

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der Beschaffenheit, der Lage und der Verwendbarkeit des Bewertungsgegenstandes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen ist. Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage der Situation auf dem Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt. Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlichen, rechtliche und wirtschaftliche Umstände zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen, wie besondere Vorliebe, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen dem Sachverständigen unterschiedliche Bewertungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Die gängigsten sind:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Sachwertverfahren und
- das Ertragswertverfahren

Es wird in jedem einzelnen Bewertungsfall zu prüfen sein, welche Bewertungsmethode zielführend ist. Der Bodenwert leitet sich vom ortsüblichen Kaufpreis für Grundstücke ab, wofür in der Regel das Vergleichswertverfahren angewandt wird. Die zum Vergleich herangezogenen Bodenpreise müssen jedoch Grundstücke betreffen, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeiten vergleichbar sind. Sie müssen im Wesentlichen die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren besitzen, wie die zu bewertende Grundfläche.

Darunter sind zu verstehen:

- die allgemeine und besondere Lage,
- der Erschließungszustand und die Erschließungskosten,
- die Grundstücksform und -gestalt,
- eine bereits vorhandene Bebauung,
- Verwertungs- und Nutzungsmöglichkeiten
- die Bodenbeschaffenheit und eventuell geologische Überlegungen, potenzielle Gefährdungen
- die Entfernung zum Ortszentrum, zur nächstgrößeren Ortschaft, zu den nächsten öffentlichen Versorgungseinrichtungen und privaten Bedarfsstellen, den öffentlichen Verkehrsmitteln, Überlandstraßen, Eisenbahnen usw.

3.2. Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

3.2.1. Ermittlungsmethode

Prinzipiell sind nach Lehre und Praxis bei der Bewertung von Eigentumswohnungen das Ertragswert- und das Sachwertverfahren anzuwenden. Während beim Ertragswertverfahren davon ausgegangen wird, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein Zusammenhang besteht, geht das Sachwertverfahren von der Überlegung aus, dass eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist.

3.2.2. Sachwertermittlung

Zu ermitteln ist der Bodenwert und der Bauwert. Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die Vergleichbarkeit beeinflussender Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind.

Zum Vergleich geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag im redlichen Geschäftsverkehr bezahlt wurden. Der Bodenwert ist als Wert des fiktiv unbebauten Grundstückes zu ermitteln.

Der Bauwert ergibt sich aus dem Neubauwert, abzüglich der altersbedingten und allfälligen Wertminderungen infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs und infolge verlorenen Bauaufwands. Er wird aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis Quadratmeterpreisen ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert durch entsprechende Abschreibung Berücksichtigung.

Das Sachwertverfahren wird für die Bewertung jener Liegenschaften herangezogen, die primär der Eigennutzung dienen, wie insbesondere Einfamilienhäuser, Wohnungen etc.

3.2.3. Ertragswertermittlung

Beim Ertragswertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch die Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinerlöses zum angemessenen Zinssatz innerhalb der anzunehmenden Nutzungsdauer zu ermitteln. Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag. Ebenso ist dabei ein Mietausfallswagnis zu berücksichtigen.

Sind keine Erträge vorhanden, in Ermangelung von Aufzeichnungen oder Nachweisen nicht fassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielbarer Erträge ab, so ist von jenen Erträgen auszugehen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung einer vergleichbaren Liegenschaft nachhaltig erzielt werden könnten.

Das Ertragswertverfahren wird für die Bewertung jener Liegenschaften herangezogen, die primär dazu bestimmt und geeignet sind, Erträge aus Vermietung und Verpachtung zu erwirtschaften und dadurch eine angemessene Verzinsung des investierten Kapitals zu gewährleisten.

3.2.4. Wahl der Ermittlungsmethode

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich um eine unbefristet vermietete Wohnung ([1]). Da eine sofortige Eigennutzung nicht möglich ist, sprechen (auch befristet) vermietete Wohnungen primär Anleger an. Aus Sicht eines potentiellen Käufers stehen somit die Renditeüberlegungen und die aus der Vermietung erzielbaren Erträge im Vordergrund. Daher wird das Ertragswertverfahren zur Anwendung gebracht.

Die Ermittlung des (anteiligen) Bodenwertes erfolgt auf Basis des Vergleichswertverfahrens.

3.3. Vergleichswertverfahren

Nähere Erläuterungen zur Methodik und Vorgehensweise:

3.3.1. Generelles

„Der Vergleichswert der Liegenschaft wird durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen bzw. Mieten vergleichbarer Liegenschaften ermittelt. Dieses Verfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwertes anzuwenden. Es setzt die sorgfältige Beobachtung der Marktentwicklung voraus. Bei der Beurteilung der Vergleichbarkeit sind die Einflussgrößen der Wertermittlung zu berücksichtigen. Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert begründet zu berücksichtigen." Quelle: Ö-NORM B 1802-1.

Da im Rahmen des Vergleichswertverfahrens der Wert unmittelbar aus dem Marktgeschehen abgeleitet wird, stellt dieses Verfahren das direkteste Wertermittlungsverfahren dar und ist im Zweifel anderen Verfahren vorzuziehen.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist das Vorhandensein vergleichbarer Transaktionen in zeitlicher und räumlicher Nähe zum Stichtag und dem Bewertungsgegenstand.

Bei der Auswahl der Vergleichsobjekte ist so weit wie möglich auf eine Übereinstimmung hinsichtlich wertrelevanter Parameter zu achten. Abweichungen sind durch entsprechende Anpassungen adäquat zu berücksichtigen.

3.3.2. Anpassungen

Um eine ausreichende Übereinstimmung herbeizuführen, sind Anpassungen insbesondere nachfolgender Parameter vorzunehmen:

- Stichtag
- Lage
- Lage im Gebäude (bei Objekten auf Multi-Tennant-Liegenschaften)
- Größe
- Konfiguration
- Ausstattung (idR bei Baulichkeiten)

[1] *siehe Punkt 2.4.4.*

- Erhaltungszustand (bei Baulichkeiten)
- Bebaubarkeit (bei Grund und Boden)

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Anpassungen nur bedarfsweise vorzunehmen sind; sofern eine ausreichende Übereinstimmung gegeben ist oder die Abweichung als nicht wertmaßgeblich beurteilt wird, kann eine Anpassung unterbleiben.

Stichtagsanpassung

Die Stichtagsanpassung erfolgt regelmäßig unter Zugrundelegung des Immobilien-Preisspiegels der WKO, wobei die Berechnung (tageweise) interpoliert wird. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Erhebungen des dem Immobilien-Preisspiegel zugrunde liegenden Preisniveaus jeweils 1 Jahr vor der Publikation erfolgt. Insofern stellen die publizierten Werte das Vorjahresniveau dar. Dies findet im Rahmen der Stichtagsanpassung entsprechende Berücksichtigung. Die Werte für den jeweils aktuellen Stichtag (d.h. zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung) werden auf Basis der durchschnittlichen Steigerung der Vorjahreswerte antizipiert.

Größenanpassung

Allgemein kann kein linearer Zusammenhang zwischen den erzielten Quadratmeterpreisen und der Größe einer Immobilie beobachtet werden; d.h. eine Verdoppelung des Flächenangebotes führt idR. nicht zu einer Verdoppelung des Kaufpreises. Der Ermittlung der Größenanpassung wird daher eine Exponentialfunktion als Berechnungsgrundlage unterstellt. Für die Ermittlung der Größenanpassung wird die Berechnung für den Bewertungsgegenstand sowie für das jeweilige Vergleichsobjekt vorgenommen und gegenübergestellt.

Übrige Anpassungen

Hinsichtlich der übrigen Anpassungen werden sowohl der Bewertungsgegenstand als auch die Vergleichsobjekte anhand folgender Skala beurteilt und benotet:

Beurteilung - Parameter	Note	Anpassung
Sehr Gut	1,0	10,00 %
Sehr Gut - Gut	1,5	7,50 %
Gut	2,0	5,00 %
Gut - Durchschnittlich	2,5	2,50 %
Durchschnittlich	3,0	0,00 %
Durchschnittlich - Schlecht	3,5	- 2,50 %
Schlecht	4,0	- 5,00 %
Schlecht - Sehr Schlecht	4,5	- 7,50 %
Sehr Schlecht	5,0	- 10,00 %

Die Vergleichsobjekte werden dem Bewertungsgegenstand gegenübergestellt, wobei sich die Anpassungen auf Grundlage folgender Matrix ergeben:

Anpassung			10,00%	7,50%	5,00%	2,50%	0,00%	-2,50%	-5,00%	-7,50%	-10,00%
	Note		1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
		Beurteilung	Sehr Gut	Sehr Gut - Gut	Gut	Gut - Durchschnittlich	Durchschnittlich	Durchschnittlich - Schlecht	Schlecht	Schlecht - Sehr Schlecht	Sehr Schlecht
10,00%	1,0	Sehr Gut	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%	20,00%
7,50%	1,5	Sehr Gut - Gut	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%
5,00%	2,0	Gut	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%
2,50%	2,5	Gut - Durchschnittlich	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%
0,00%	3,0	Durchschnittlich	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%
-2,50%	3,5	Durchschnittlich - Schlecht	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%
-5,00%	4,0	Schlecht	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
-7,50%	4,5	Schlecht - Sehr Schlecht	-17,50%	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%
-10,00%	5,0	Sehr Schlecht	-20,00%	-17,50%	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%

Es wird darauf hingewiesen, dass die Höhe der maximal möglichen Anpassung auf Grundlage des Marktgeschehens eingeschätzt wird und gegebenenfalls von den oben beispielsweise dargestellten +/- 10 % abweichen kann.

In Bedarfs- und Ausnahmefällen kann von der oben beschriebenen Vorgehensweise abgewichen werden, wobei die Abweichungen individuell erläutert und ermittelt werden.

Ausreißerprüfungen

Sowohl das der Bewertung zugrunde gelegte Sample als auch das ermittelte Ergebnis ist auf die statistische Relevanz zu prüfen. Extrem gelegene Werte sind nicht für die Bewertung heranzuziehen. Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens erfolgen zwei Ausreißerprüfungen.

In der Ausreißerprüfung I wird die erhobene Auswahl an Vergleichsobjekten überprüft. Vergleichsobjekte die als Ausreißer zu beurteilen sind, werden aus der Bewertung ausgeschieden und nicht weiterverarbeitet. Nach Durchführung der Anpassungen werden die angepassten Vergleichswerte erneut einer Ausreißerprüfung (Ausreißerprüfung II) unterzogen.

Das Konfidenzintervall für die Identifikation der Ausreißer wird mit dem Doppelten der Standardabweichung (Sigma; σ) angenommen. Darüber hinaus wird eine, dem Bewertungsgegenstand entsprechende und marktübliche Preisschwankungsbandbreite bestimmt und als maximal zulässige Grenze des Konfidenzintervalls definiert.

3.4. Ertragswertverfahren

3.4.1. Generelles

Sofern der Bewertungsgegenstand vorwiegend der Ertragserzielung dient, sowie bei gewerblich genutzten Liegenschaften kann der Verkehrswert durch Anwendung des Ertragswertverfahrens ermittelt werden.

Im Rahmen des Ertragswertverfahrens werden die, für den Zeitraum nach dem Bewertungsstichtag erzielten und/oder prognostizierten Erträge durch Ansatz einer angemessenen Verzinsung auf die Restnutzungsdauer der Baulichkeiten kapitalisiert. Im Rahmen des Ertragswertverfahrens wird nach folgendem Schema vorgegangen:

	Jahresrohertrag
-	Bewirtschaftungsaufwand
-	Verzinsungsbetrag des Bodenwertes
=	Jahresreinertrag der baulichen Anlagen
x	Vervielfältiger
=	Ertragswert der baulichen Anlagen
-	Wertminderung durch Mängel, Schäden, Reparaturbedarf
+	Bodenwert/-anteil
+/-	Sonstige wertbeeinflussende Umstände
=	Ertragswert der Liegenschaft
+/-	Rechte/Lasten
+/-	Marktanpassung
=	**Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes**

Hinsichtlich der Marktanpassung ist festzuhalten, dass grundsätzlich jedes ermittelte Ergebnis auf seine Richtigkeit und Marktgängigkeit zu überprüfen und gegebenenfalls zu korrigieren ist. Normativ (Ö-Norm B 1802-1) sind die marktrelevanten Verhältnisse in den einzelnen Ansätzen zu berücksichtigen, wodurch die Vornahme einer Marktanpassung nicht mehr notwendig sein soll. Insofern wird bei Anwendung des Ertragswertverfahrens eine Marktanpassung nur dann vorgenommen, wenn marktmaßgebliche Umstände nicht implizit in den anzusetzenden Parametern Eingang finden konnten oder explizit abzubilden sind.

3.4.2. Jahresrohertrag

Grundsätzlich sind die zum Stichtag erzielten Erträge der Ertragswertermittlung zugrunde zu legen. Sind die tatsächlich erzielten Erträge nicht erfassbar oder weichen sie von den, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung des Bewertungsgegenstandes hätten erzielt werden können, heranzuziehen.

3.4.3. Bewirtschaftungsaufwand

Als Bewirtschaftungskosten sind die, im Zusammenhang mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Bewertungsgegenstandes entstehenden, nicht auf den Bestandnehmer überwälzbaren Kosten anzusetzen. Im gegenständlichen Fall werden folgende Bewirtschaftungskosten angesetzt:

Mietausfallswagnis

Unter dem Mietausfallswagnis werden uneinbringliche Rückstände sowie die Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung aber auch die Leerstandskosten subsumiert. Da die exakte Höhe dieser Kosten im Vorhinein in der Regel nicht bekannt ist, werden diese als Wagnis, in Prozent des Rohertrages in Abzug gebracht. Die Höhe orientiert sich primär an der Lage, der Nutzung sowie der Nutzbarkeit (Drittverwendungsfähigkeit) des Bewertungsgegenstandes.

Das Mietausfallswagnis wird üblicherweise innerhalb folgender Bandbreiten angesetzt:

Wohnobjekt	2,0 % bis 4,0 %
Büros und Geschäftslokale	3,0 % bis 5,0 %
Gewerblich genutzte Objekte	5,0 % bis 10,0 %

Die dargestellten Bandbreiten stellen durchschnittliche Erfahrungswerte dar. Der individuell gewählte Ansatz kann aufgrund der jeweiligen Beschaffenheit des Bewertungsgegenstandes sowie der Höhe des erzielten/angesetzten Ertrages von den dargestellten Bandbreiten abweichen.

Instandhaltungskosten

Für die Beseitigung von baulichen Schäden sowie Schäden aus Witterung, Alterung und Ab-nutzung werden Instandhaltungskosten, in einer der Bauweise, dem Alter und der Nutzung des Bauwerkes angemessenen Höhe in Abzug gebracht.

3.4.4. Verzinsungsbetrag des Bodenwertes

Im Gegensatz zu Baulichkeiten ist Grund und Boden zeitlich unbegrenzt (ewig) nutzbar, weshalb der Liegenschaftsreinertrag bewertungsmethodisch in einen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes und in einen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zu teilen ist. Der Verzinsungsbetrag errechnet sich als Jahreswert einer ewigen Rente.

3.4.5. Liegenschaftszinssatz/Kapitalisierungszinssatz

Dieser dient der Verzinsung der bewertungsmethodisch angesetzten (Rein-)Erträge und bildet das Risikoprofil des jeweiligen Bewertungsgegenstandes ab.

Der Hauptverband der allg. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs empfiehlt, folgende Kapitalisierungszinssätze anzusetzen:

Liegenschaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 - 2,5 %	1,5 - 3,5 %	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 - 4,5 %	3,5 -5,5 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 - 5,0 %	3,5 - 6,0 %	5,0 - 6,5 %	5,5 - 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, FMZ	3,5 - 6,5 %	4,5 - 7,0 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 8,5 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %	6,0 - 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 - 7,0 %	5,0 - 7,5 %	5,5 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,5 - 8,5 %	6,5 - 9,5 %
Industrieliegenschaft	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,5 - 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaft	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaft	0,5 % bis 2,5 %			

Quelle: „Sachverständige", Heft 2/2025

Festzuhalten ist, dass der Liegenschaftszinssatz ausschließlich ein Instrument der Liegenschaftsbewertung darstellt und für die Marktteilnehmer de facto nicht von Relevanz ist. Marktteilnehmer kalkulieren die mit dem bewertungsgegenständlichen Objekt verbundenen Risiken und Potentiale in Form einer Ertragsrendite. Diese unterscheidet sich vom Liegenschaftszinssatz insofern, als dass die Rendite folgende der Ertragswertmethode innewohnende Vorgehensweisen nur implizit berücksichtigt:

- Trennung Grund & Boden/Baulichkeiten
- Explizierter Ansatz der Restnutzungsdauer der Baulichkeiten
- Expliziter Ansatz der Bewirtschaftungskosten

Insofern orientiert sich der Liegenschaftszinssatz an der marktseitig erwarteten Rendite und leitet sich auch aus dieser retrograd ab.

Nutzungsdauer

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung bis zum Ende der wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Diese hängt von der Nutzung, Bauweise und -art sowie der Wartung und Instandhaltung ab. In der Bewertungsliteratur wird, je nach Ausführung und Gebäudeart/Nutzung, folgende Nutzungsdauer empfohlen:

Art der Baulichkeit	**übliche Gesamtnutzungsdauer**
Ein- und Zweifamilienhaus	
normale Bauausführung	60-70 Jahre
einfache Bauausführung	50-60 Jahre
Fertighäuser	60-70 Jahre
Fertighäuser auf Holzbasis	40-60 Jahre
Mehrwohnungshäuser	
Miet- und Eigentumswohngebäude	60-70 Jahre
Sozialer Wohnbau	50-60 Jahre
Altbau-/Gründerzeithäuser	100-150 Jahre
Garagen	
Garagen Massivbau	50-70 Jahre
Fertiggaragen	40-50 Jahre
Parkhäuser und Tiefgaragen	40-50 Jahre
Büro- und Verwaltungsgebäude	
je nach Bauausführung und Standort	40-60 Jahre
Handelsimmobilien	
Geschäftshäuser und Kaufhäuser	30-50 Jahre
Supermärkte	20-30 Jahre
Gewerbe- und Industriegebäude	
Fabrikgebäude und Werkhallen	30-50 Jahre
Lagerhallen und Logistikimmobilien	20-40 Jahre
Betriebsgebäude für besondere Zwecke	10-30 Jahre
Wellblechschuppen, Flugdächer, Holzschuppen, Holzgebäude in einfacher Bauweise	20-30 Jahre
Sonderimmobilien	
Hotels	20-40 Jahre
Schulen	40-60 Jahre
Tankstellen	10-20 Jahre

Quelle: Liegenschaftsbewertung, Heimo Kranewitter

Vervielfältiger

Der Vervielfältiger errechnet sich aus dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz/Kapitalisierungszinssatz sowie der Restnutzungsdauer gemäß folgender Formel:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} \qquad q = 1 + p$$

V…Vervielfältiger
p…Kapitalisierungszinssatz
n…Restnutzungsdauer in Jahren

4. Bewertung

4.1. Ertragswert W 19

4.1.1. Anteiliger Bodenwert

Folgende Vergleichsobjekte (Grundkostenanteile) wurden erhoben:

Grundkostenanteile - 1030 Wien

LNr.	PLZ	Adresse	ONr	Stichtag	FläWi	Bauklasse	Bauweise	Gst. Fläche	GKA (vor Anp.)	Ausreißer Prüfung I
1	1030	Apostelgasse	25	15.02.2024	W, GB	I, III	g, 5.5 m; G	3.263 m²	2.761 €/m²	nein
2	1030	Adamsgasse	25	21.04.2023	W	IV	g, 17 m, G	377 m²	3.687 €/m²	nein
3	1030	Matthäusgasse	12	04.03.2024	W	II	g, 50 %	339 m²	2.829 €/m²	nein
4	1030	Hagenmüllergasse	13	04.06.2024	W	II, IV	g, 18 m	497 m²	3.116 €/m²	nein
5	1030	Beatrixgasse	14	10.05.2023	W	IV	g, 70%	1.855 m²	2.236 €/m²	nein
6	1030	Aspangstraße	57	14.11.2023	GB , G	IV	g, 18 m	570,0 m²	2.999 €/m²	nein

Statistische Auswertung vor Anpassungen - Ausreißerprüfung I		
Mittelwert		2.938 €/m²
Standardabweichung (σ)		434 €/m²
Standardabweichung (σ) x 2		869 €/m²
Konfidenzintervall (max. 30 %)	30%	3.807 €/m²
	-30%	2.069 €/m²

Es konnten keine Ausreißer identifiziert werden. Die Vergleichsobjekte wurden hinsichtlich der Lage wie folgt angepasst und einer nochmaligen Ausreißerprüfung unterzogen. Dabei konnte ein Ausreißer erfasst werden. Dieser wird ausgeschieden.

Angepasste Vergleichswerte - Ergebnis

LNr.	Adresse	Vergleichswert (vor Anpassungen)	Lage -anpassung	angepasster Vergleichswert	Ausreißer Prüfung II	Vergleichswert bereinigt
1	Apostelgasse	2.761 €/m²	-10,00%	2.485 €/m²	nein	2.485 €/m²
2	Adamsgasse	3.687 €/m²	-15,00%	3.134 €/m²	nein	3.134 €/m²
3	Matthäusgasse	2.829 €/m²	-20,00%	2.263 €/m²	nein	2.263 €/m²
4	Hagenmüllergasse	3.116 €/m²	-10,00%	2.804 €/m²	nein	2.804 €/m²
5	Beatrixgasse	2.236 €/m²	-20,00%	1.789 €/m²	ja	
6	Aspangstraße	2.999 €/m²	0,00%	2.999 €/m²	nein	2.999 €/m²

Statistische Auswertung nach Anpassungen - Ausreißerprüfung II		
Mittelwert		2.579 €/m²
Standardabweichung (σ)		460 €/m²
Standardabweichung (σ) x 2		919 €/m²
Konfidenzintervall (max. 30 %)	30%	3.353 €/m²
	-30%	1.805 €/m²
GKA nach Ausreißerprüfung		**2.737 €/m²**
GKA gerundet		**2.700 €/m²**

Um Ausreißer bereinigt ergibt sich daher ein Mittelwert der Vergleichsobjekte von rd. 2.700 €/m²-Nutzfläche, welcher zum Ansatz gebracht wird.

4.1.2. Nachhaltig erzielbarer Mietertrag/Mietansatz

Der monatlich vereinbarte Mietertrag, welcher ggst. Bewertung zugrunde gelegt wird, ergibt sich gem. vorliegenden (mündlichen) Informationen ([2]) wie folgt:

Nettomietzins			
Positionen inkl. USt.			Betrag
Pauschalmiete			€ 200,00 p.m.
davon Betriebskosten			€ 144,84 p.m.
= Miete inkl. Ust.			€ 55,16 p.m.
- abzügl. USt.			- € 5,01 p.m.
= Nettomiete	**31,53 m²**	**1,59 €/m²**	**€ 50,15 p.m.**

4.1.3. Liegenschaftszinssatz

Unter Berücksichtigung insbesondere des unbefristeten Bestandverhältnisses sowie des zum Stichtag erzielten Hauptmietzinses, welcher deutlich unter Marktniveau liegt, der Nutzung als Wohnung, der Lage und des gebrauchten Zustandes wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 0,50 % angesetzt.

4.1.4. Nutzungsdauer

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Diese hängt von der Nutzung, Bauweise und -art sowie der Wartung und Instandhaltung des Gebäudes ab. Die gewöhnliche Nutzungsdauer für Gebäude dieser Art beträgt rd. 100-150 Jahre. Ausgehend von dem ursprünglichen Errichtungsjahr sowie unter Berücksichtigung der zwischen den Jahren 2002 bis 2021 vorgenommenen baulichen Änderungen (DG-Ausbau, Wohnungszusammenlegungen, Grundrissänderungen in den Regelgeschoßen, Einbau von Sanitärräumen, Einbau eines an der hofseitigen Fassade gelegenen Aufzuges), einer laufenden Instandhaltung, den in Ansatz gebrachten Instandhaltungskosten und dem im Rahmen der Befundaufnahme festgestellten Erhaltungszustand, kann von einer weiteren Restnutzungsdauer von ca. 80 Jahren ausgegangen werden.

4.1.5. Rechte und Lasten

A2-Blatt

```
************************************ A2 ****************************************
   1  a 11653/1983 Luftfahrt-Beschränkung hins Gst 1195/18
   2  a 7302/1997 Verwalter: Karl Vielgrader, Wehrgasse 27, 1050 Wien
```

A2-LNr. 1 – Luftfahrt-Beschränkung: In ggst. Bewertung wird eine Bestandswohnung in einem bereits errichteten und ausgebauten Wohngebäude (und kein noch zu errichtendes Projekt) bewertet. Darüber hinaus wirkt sich die Eintragung nicht auf den Verkehrswert einer einzelnen Wohnung aus → nicht weiter bewertungsrelevant.

[2] *siehe Punkt 2.4.4.*

A2-LNr. 7 –Verwalter der Liegenschaft: Bei der ggst. Eintragung handelt es sich lediglich um eine Ersichtlichmachung → nicht bewertungsrelevant.

C-Blatt

```
************************************ C ***************************************
   6  a 7302/1997 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
          gem § 19 WEG
  47    auf Anteil B-LNR 55
        a 11673/2021 Pfandurkunde 2021-11-26
          PFANDRECHT                              Höchstbetrag EUR 137.000,--
          für Sparkasse Korneuburg AG (FN 315215b)
        b gelöscht
  54    auf Anteil B-LNR 55
        b 7555/2024 IM RANG 8312/2023 Pfandurkunde 2023-10-04
          PFANDRECHT                              Höchstbetrag EUR 100.000,--
          für Sparkasse Korneuburg AG (FN 315215b)
  59    auf Anteil B-LNR 17 25 26 30 32 55
        a 1111/2024 Pfandbestellungsurkunde 2024-01-10,
          Pfandbestellungsurkunde 2023-12-13
          PFANDRECHT                              Höchstbetrag EUR 650.000,--
          für Dr. Monika Gadner geb 1971-10-22, Maximilian Rupp
          geb 1985-07-06, Herbert Rupp geb 1984-04-22, Mag.
          (FH) Harald Emberger geb 1974-08-19, Dipl.Ing. Andreas
          Jancar geb 1968-03-07, Jennifer Szymczyk geb 1993-07-14,
          Kurt Paul Amhoff geb 1956-06-19, Mag. (FH) Patricia
          Emberger geb 1976-04-02, Francesca Ciaffi geb 1965-11-08,
          Dr. Johannes Schnitzer geb 1978-10-06, Dr. Sinda
          Bigenzahn-Nischer geb 1975-04-23, Mag. Gregor Nischer
          geb 1976-08-08, Leila Dimitry geb 1946-05-15, Alain Pascal
          Goetz geb 1953-08-09
        b 1111/2024 Simultan haftende Liegenschaften
          EZ 2989 KG 01006 Landstraße C-LNR 59
          EZ 1181 KG 01010 Neubau C-LNR 44
          EZ 1012 KG 01006 Landstraße C-LNR 40
          EZ 334 KG 01002 Alsergrund C-LNR 15
  75    auf Anteil B-LNR 55
        a 7948/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (94 C 560/25k)
        b 9549/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe C-LNR
          77
  77    auf Anteil B-LNR 55
        a 9549/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr EUR 953,26 samt
          4% Zinsen aus EUR 219,69,- seit 06.06.2025,
          4% Zinsen aus EUR 219,69,- seit 06.07.2025,
          4% Zinsen aus EUR 219,69,- seit 06.08.2025,
          4% Zinsen aus EUR 74,50,- seit 22.08.2025,
          4% Zinsen aus EUR 219,69,- seit 06.09.2025,
          der Kosten von EUR 513,22,- samt 4% Zinsen seit 11.09.2025,
          Antragskosten EUR 308,27 für Eigentümergemeinschaft EZ 2989
          KG 01006 Landstraße, Göschlgasse 5, 1030 Wien (74 E
          140/25d)
        b 9549/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 siehe C-LNR 75

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

C-LNr. 6 – Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen: Bei der gegenständlichen Eintragung handelt es sich um eine Vereinbarung über einen von den Miteigentumsanteilen abweichenden Aufteilungsschlüssel für bestimmte Aufwendungen der Liegenschaft. Gemäß den vorliegenden Vertragsbestimmungen erfolgt die Aufteilung insbesondere nach dem Verhältnis der Nutzflächen. Für die bewertungsgegenständliche Wohnung mit rd. 31,5 m² Nutzfläche und 29/1321 Miteigentumsanteilen ergibt sich daraus keine erkennbare wesentliche Mehr- oder Minderbelastung gegenüber einer Aufteilung nach Anteilen. Die ggst. Eintragung ist daher → nicht weiter bewertungsrelevant.

C-LNr. 47, 54, 59 – Pfandrechte: Pfandrechte stellen geldwerte Lasten dar. Die Verkehrswertermittlung erfolgt grundsätzlich frei von geldwerten Rechten/Lasten, weshalb allfällige Pfandrechte außer Ansatz bleiben. → nicht bewertungsrelevant

C-LNr. 75 und 77 - Einleitung des Versteigerungsverfahrens: Die ggst. Bewertung erfolgt im Rahmen des Versteigerungsverfahrens. → nicht weiter relevant

4.1.6. Marktsituation

Zum Stichtag wurden unter anderem folgende unbefristet vermietete Wohnungen verschiedener Erhaltungszustände in 1030 Wien zum Kauf angeboten:

Angebote 1030 Wien - unbefristet vermietete Wohnungen									
Lage/Nähe	Anmerkungen	Stockwerk	HMZ		€/m² p.m.	Fläche	Rendite	Kaufpreis	
Dietrichgasse	Haus 2008 saniert	Mezz.	€ 113 p.m.	€ 1.354 p.a.	3,53 €/m²	31,95 m²	1,96%	69.000 €	2.160 €/m²
Dietrichgasse	Haus 2008 saniert; Kat. D	3. OG	€ 104 p.m.	€ 1.248 p.a.	2,36 €/m²	43,99 m²	1,40%	89.000 €	2.023 €/m²
Beatrixgasse	gepflegter Altbau mit Aufzug	HP	€ 214 p.m.	€ 2.568 p.a.	2,23 €/m²	95,95 m²	1,45%	177.000 €	1.845 €/m²
Dietrichgasse	Haus 2008 saniert	1. OG	€ 72 p.m.	€ 863 p.a.	1,65 €/m²	43,44 m²	0,97%	89.000 €	2.049 €/m²
Beatrixgasse	gepflegter Altbau ohne Aufzug	2. OG	€ 344 p.m.	€ 4.124 p.a.	3,23 €/m²	106,26 m²	1,65%	250.000 €	2.353 €/m²
				Minimalwert	1,65 €/m²	31,95 m²	0,97%	69.000 €	1.845 €/m²
				Mittelwert	2,60 €/m²	64,32 m²	1,49%	134.800 €	2.086 €/m²
				Maximalwert	3,53 €/m²	106,26 m²	1,96%	250.000 €	2.353 €/m²

Die recherchierten Angebotspreise vergleichbarer Wohnungen bewegen sich in einer Bandbreite von rd. € 1.850/m² bis rd. € 2.350/m² Nutzfläche. Da es sich hierbei um Angebotspreise handelt, ist üblicherweise ein gewisser Verhandlungsspielraum zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen Verhandlungsspielraumes von rd. 15 % liegt der für die bewertungsgegenständliche Wohnung ermittelte Verkehrswert am unteren Ende der Bandbreite.

Marktanpassung

Anteiliges Risiko für Kosten der Sanierung der Terrasse Top 33
Gemäß Auskunft der zuständigen Hausverwaltung besteht im Bereich der Terrasse Top 33 ein Sanierungs- bzw. Wiederherstellungsbedarf, da dort Baumängel bzw. Schäden bekannt sind. Zum Bewertungsstichtag ist nicht abschließend geklärt, ob und in welchem Umfang die daraus resultierenden Kosten von der Eigentümergemeinschaft oder vom Wohnungseigentümer der Top 33 zu tragen sind. Nach Auskunft der Hausverwaltung ist hierzu ein strittiges Gerichtsverfahren anhängig.

Die konkrete Höhe einer allfälligen Kostenbelastung der Eigentümergemeinschaft konnte zum Stichtag nicht beziffert werden und ist dem gefertigten Sachverständigen nicht be-

kannt. Im Fall einer Kostentragung durch die Eigentümergemeinschaft wäre nach Auskunft der Hausverwaltung mit einer Inanspruchnahme der Rücklage sowie gegebenenfalls mit einer Fremdfinanzierung bzw. Sondervorschreibung zu rechnen. Dieser Umstand wirkt sich negativ auf die Zahlungsbereitschaft präsumtiver Marktteilnehmer aus. Das bestehende Kosten- und Prozessrisiko wird daher in in Form eines **Risikoabschlages in Höhe von 2,5 %** berücksichtigt.

Darüber hinaus ist nach Ansicht des gef. SV keine weitere Marktanpassung vorzunehmen.

4.2. Verkehrswertermittlung

Liegenschaftsreinertrag und Bodenwert					
	Zinssatz 0,50%		Perioden (Jahre) 100 Jahre		
Position			Betrag (periodisch)	Faktor/ Multiplikator	Barwert/ Absolutbetrag
Jahresrohertrag (Hard Core)	€ 50,15 p.m.	12 Monate	601,78 €	*78,5426*	47.265 €
Instandhaltungskosten	31,53 m²	20,00 €/m²	-630,60 €	*78,5426*	-49.529 €
Mietausfallswagnis	601,78 €	0,50%	-3,01 €	*78,5426*	-236 €
Bodenwertverzinsung	85.131 €	0,50%	-425,66 €	*78,5426*	-33.432 €
Liegenschaftsreinertrag und Gebäudeertragswert			-457,49 €		-35.932 €
Bodenwert	31,53 m²	2.700,00 €/m²			85.131 €
vorläufiger Ertragswert					49.199 €

Sonstige wertbeeinflussende Umstände	
sonstige wertbeeinfl. Umstände	0 €

Rechte und Lasten / Ergebnis		
Ertragswert		49.199 €
+/- Rechte und Lasten		0 €
- Marktanpassung für anteiliges Risiko Kosten Sanierung Terrasse Top 33	-2,50%	-1.230 €
Verkehrswert		47.969 €
Verkehrswert gerundet		**48.000 €**

Benchmarks		
ermittelter Verkehrswert im Verhältnis zur Nutzfläche	**31,53 m²**	**1.522 €/m²**
Bruttorendite des ermittelten Verkehrswertes *(bezogen auf den erzielten Mietertrag)*		1,25%

5. Zusammenfassung

Bewertungsergebnis	
• **Liegenschaft:**	1030 Wien, Göschlgasse 5 GB 01006 Landstraße, EZ 2989, GST-NR 1195/18
• **Größe der Liegenschaft:**	519 m²
• **Nutzung der Liegenschaft:**	Wohnhaus
• **Nutzung Liegenschaftsanteile:**	Wohnung

Wohnung W 19	
• **Anteile**	B-LNR 55: WE-Anteile 29/1321
• **Nutzfläche**	31,53 m²
• **VERKEHRSWERT W 19**	**€ 48.000,-- (1.522 €/m²)**

Wien, am 14. Juli 2026

Mag. Wolfgang Schmitzer
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. Beilagen

6.1. Fotos vom 21.01.2026

Ansicht Gebäude straßenseitig



Göschlgasse Richtung Norden



Göschlgasse Richtung Süden



Eingangsbereich





Stiegenhaus





Stiegenhaus





Aufzug





Eingangstür





Vorraum/Küche





Wohnzimmer



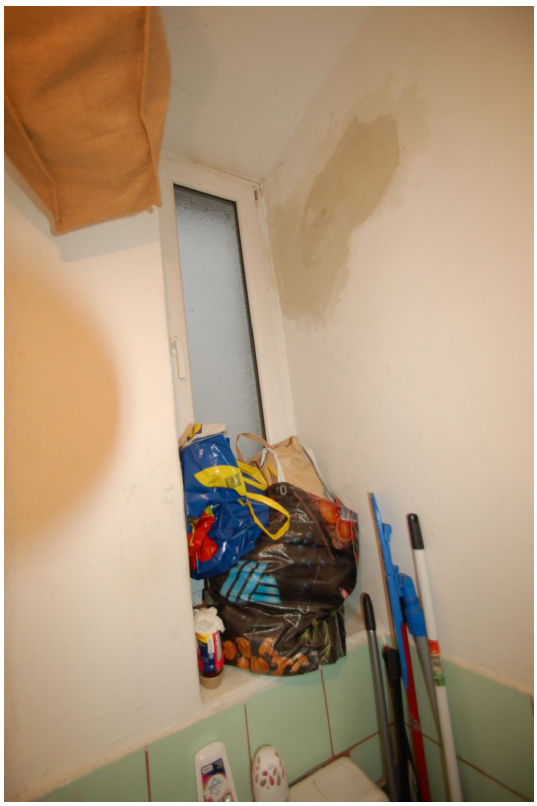



Heizungen





WC





Elektroverteiler



Gegensprechanlage



Kellergeschoss



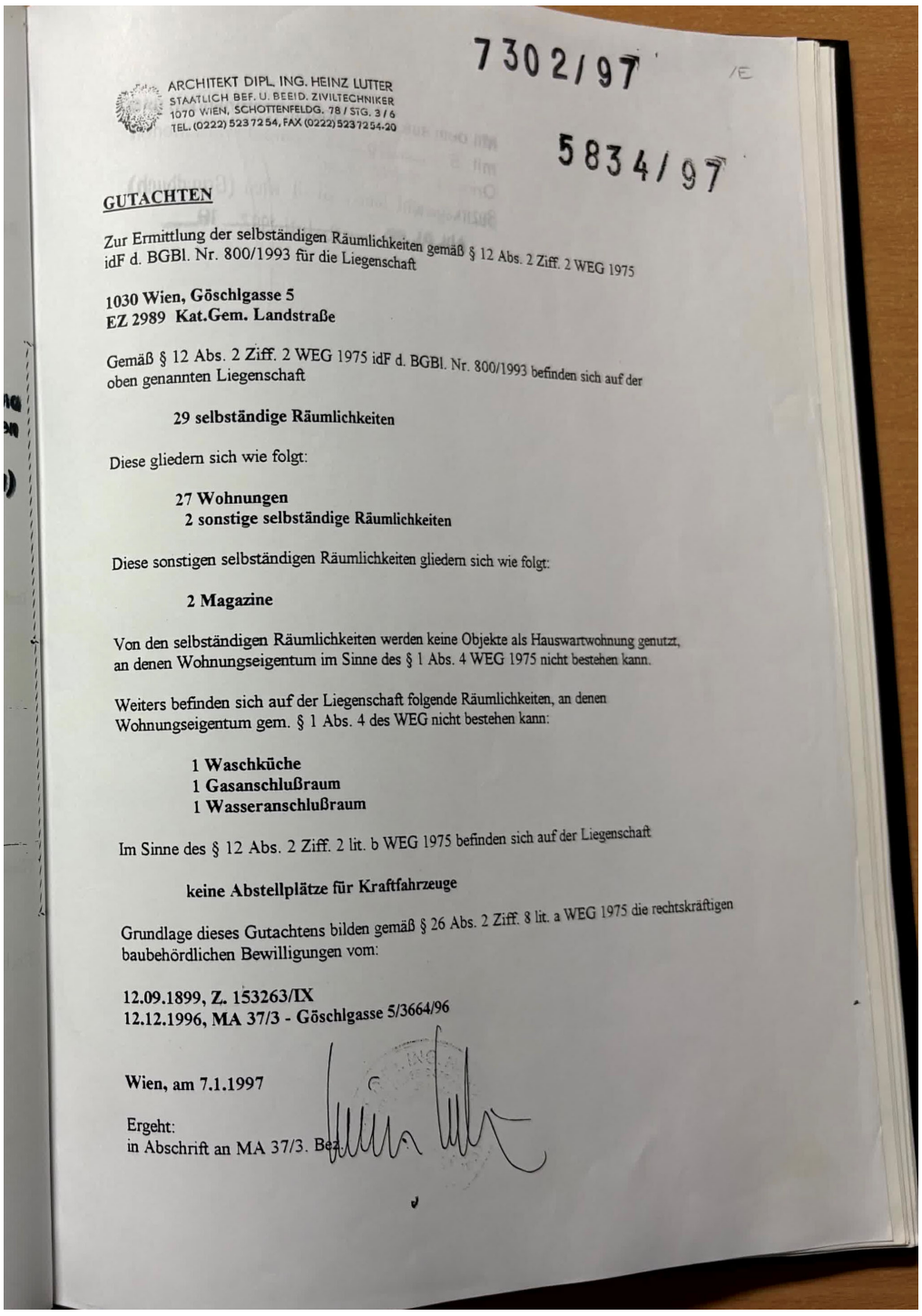


Kellerabteil





6.2. Gutachten über den Bestand an Wohnungen vom 07.01.1997



ARCHITEKT DIPL. ING. HEINZ LUTTER
STAATLICH BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER
1070 WIEN, SCHOTTENFELDG. 78 / STG. 3 / 6
TEL. (0222) 523 72 54, FAX (0222) 523 72 54-20

7302/97 /E

5834/97

GUTACHTEN

Zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 idF d. BGBl. Nr. 800/1993 für die Liegenschaft

1030 Wien, Göschlgasse 5
EZ 2989 Kat.Gem. Landstraße

Gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 idF d. BGBl. Nr. 800/1993 befinden sich auf der oben genannten Liegenschaft

29 selbständige Räumlichkeiten

Diese gliedern sich wie folgt:

27 Wohnungen
2 sonstige selbständige Räumlichkeiten

Diese sonstigen selbständigen Räumlichkeiten gliedern sich wie folgt:

2 Magazine

Von den selbständigen Räumlichkeiten werden keine Objekte als Hauswartwohnung genutzt, an denen Wohnungseigentum im Sinne des § 1 Abs. 4 WEG 1975 nicht bestehen kann.

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft folgende Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum gem. § 1 Abs. 4 des WEG nicht bestehen kann:

1 Waschküche
1 Gasanschlußraum
1 Wasseranschlußraum

Im Sinne des § 12 Abs. 2 Ziff. 2 lit. b WEG 1975 befinden sich auf der Liegenschaft

keine Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

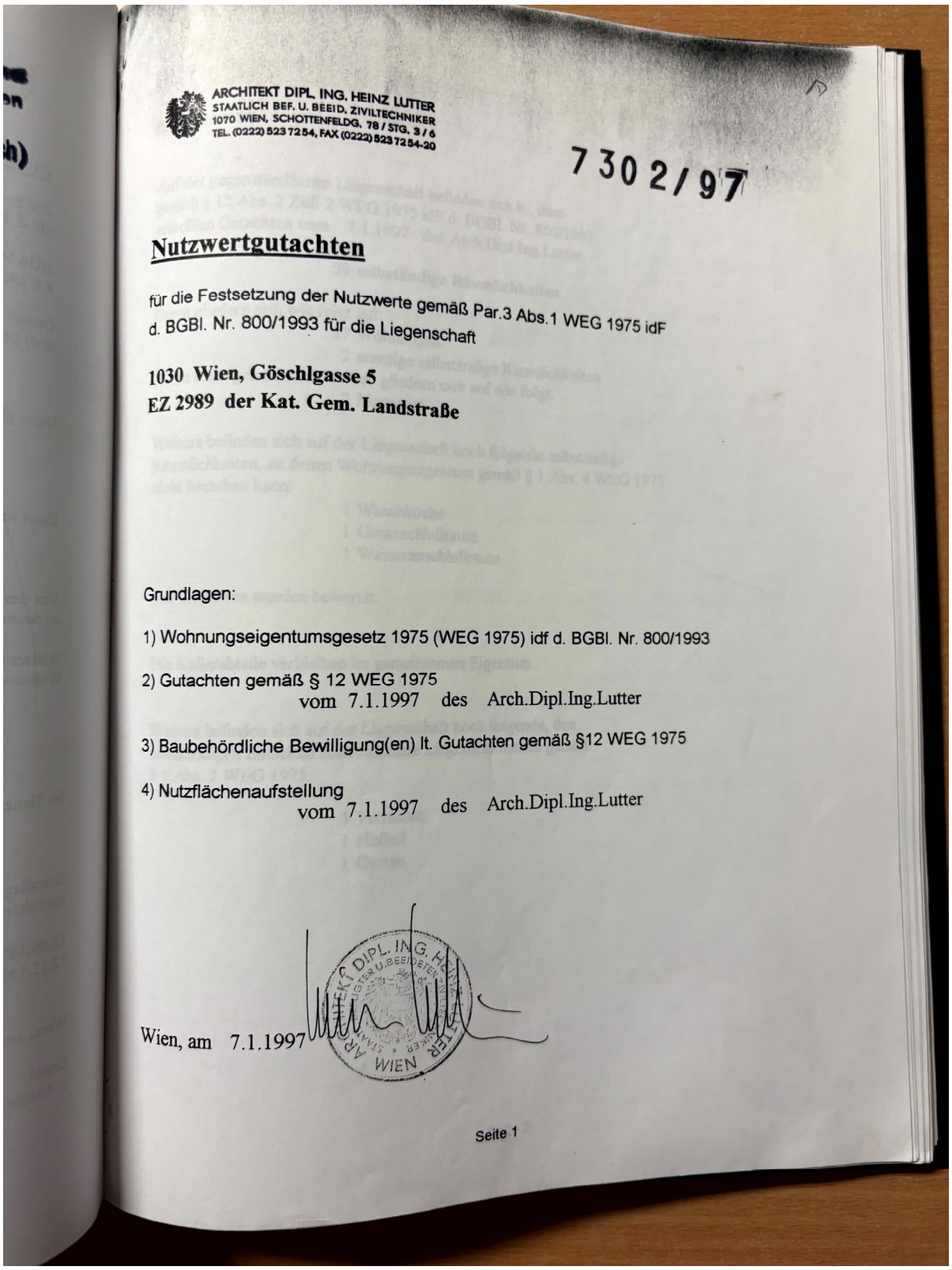
Grundlage dieses Gutachtens bilden gemäß § 26 Abs. 2 Ziff. 8 lit. a WEG 1975 die rechtskräftigen baubehördlichen Bewilligungen vom:

12.09.1899, Z. 153263/IX
12.12.1996, MA 37/3 - Göschlgasse 5/3664/96

Wien, am 7.1.1997

Ergeht:
in Abschrift an MA 37/3. Bez.

6.3. Nutzwertgutachten vom 07.01.1997



ARCHITEKT DIPL. ING. HEINZ LUTTER
STAATLICH BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER
1070 WIEN, SCHOTTENFELDG. 78 / STG. 3 / 6
TEL. (0222) 523 72 54, FAX (0222) 523 72 54-20

7302/97

Nutzwertgutachten

für die Festsetzung der Nutzwerte gemäß Par.3 Abs.1 WEG 1975 idF d. BGBl. Nr. 800/1993 für die Liegenschaft

1030 Wien, Göschlgasse 5
EZ 2989 der Kat. Gem. Landstraße

Grundlagen:

1) Wohnungseigentumsgesetz 1975 (WEG 1975) idf d. BGBl. Nr. 800/1993

2) Gutachten gemäß § 12 WEG 1975
vom 7.1.1997 des Arch.Dipl.Ing.Lutter

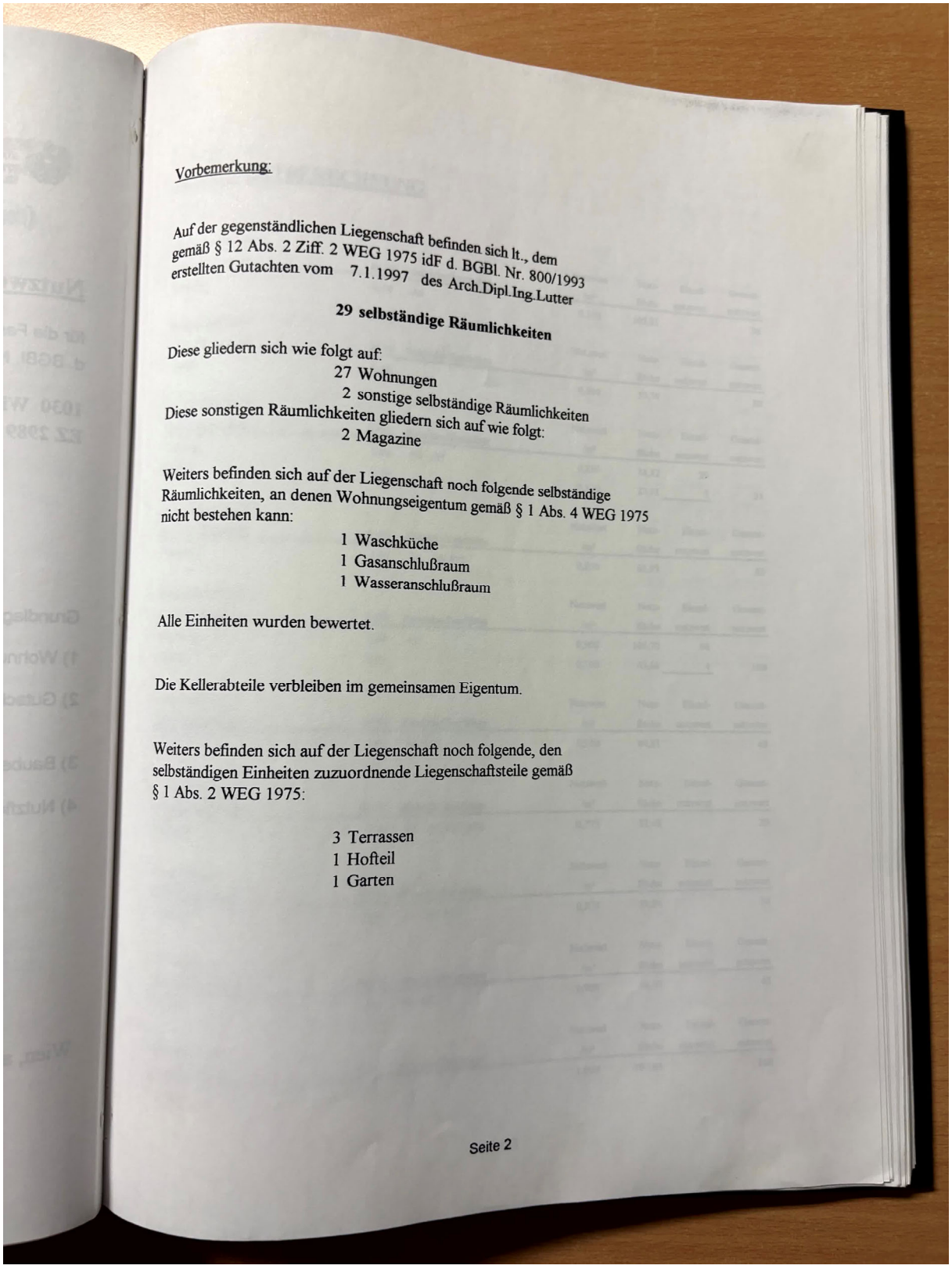
3) Baubehördliche Bewilligung(en) lt. Gutachten gemäß §12 WEG 1975

4) Nutzflächenaufstellung
vom 7.1.1997 des Arch.Dipl.Ing.Lutter

Wien, am 7.1.1997

ARCHITEKT DIPL. ING. HEINZ LUTTER
STAATLICH BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER
WIEN

Seite 1



Vorbemerkung:

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich lt., dem gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 idF d. BGBl. Nr. 800/1993 erstellten Gutachten vom 7.1.1997 des Arch.Dipl.Ing.Lutter

29 selbständige Räumlichkeiten

Diese gliedern sich wie folgt auf:

27 Wohnungen
2 sonstige selbständige Räumlichkeiten

Diese sonstigen Räumlichkeiten gliedern sich auf wie folgt:

2 Magazine

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende selbständige Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum gemäß § 1 Abs. 4 WEG 1975 nicht bestehen kann:

1 Waschküche
1 Gasanschlußraum
1 Wasseranschlußraum

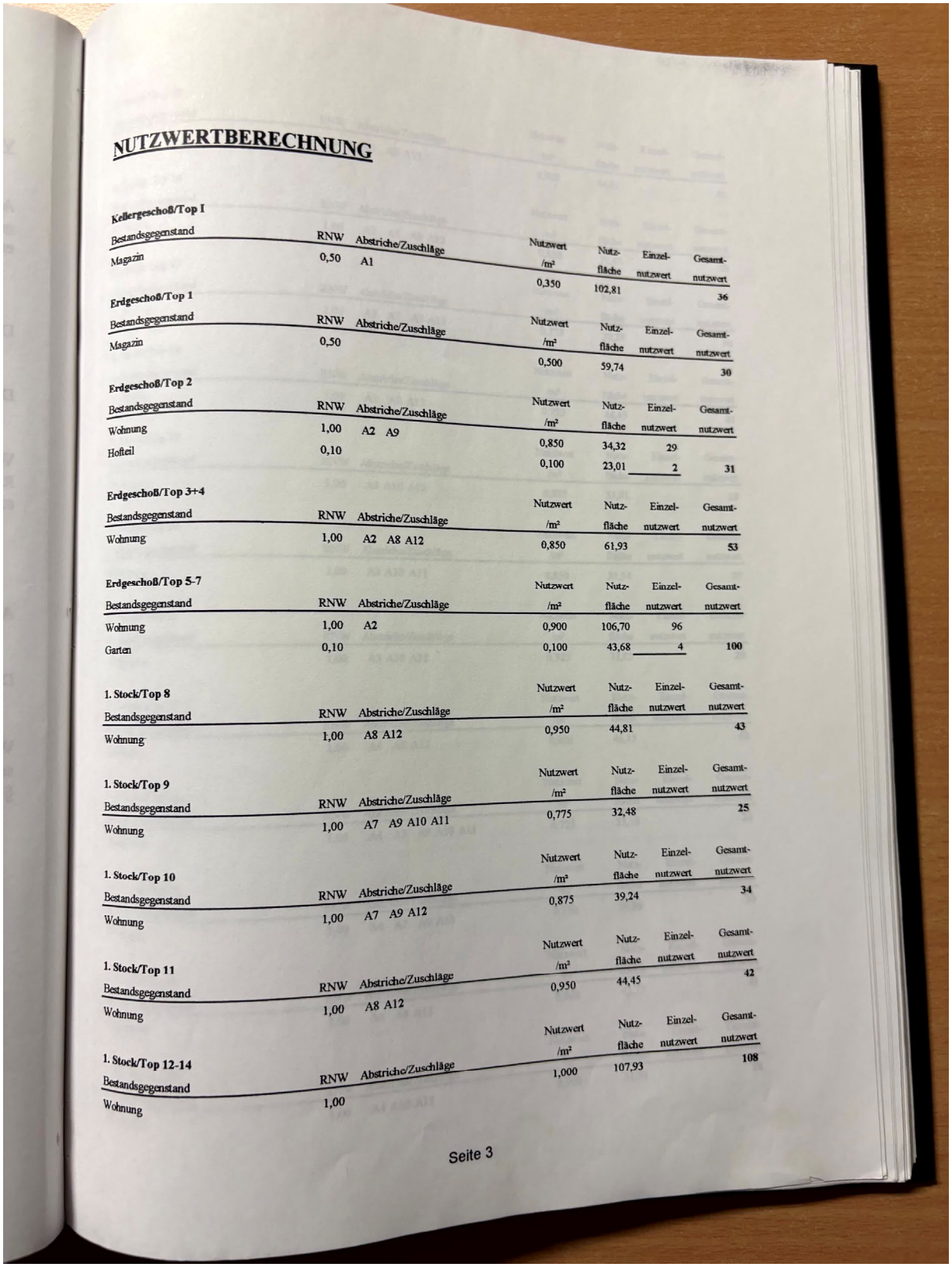
Alle Einheiten wurden bewertet.

Die Kellerabteile verbleiben im gemeinsamen Eigentum.

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den selbständigen Einheiten zuzuordnende Liegenschaftsteile gemäß § 1 Abs. 2 WEG 1975:

3 Terrassen
1 Hofteil
1 Garten

Seite 2



NUTZWERTBERECHNUNG

Kellergeschoß/Top I

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz-fläche	Einzel-nutzwert	Gesamt-nutzwert
Magazin	0,50	A1	0,350	102,81		36

Erdgeschoß/Top 1

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz-fläche	Einzel-nutzwert	Gesamt-nutzwert
Magazin	0,50		0,500	59,74		30

Erdgeschoß/Top 2

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz-fläche	Einzel-nutzwert	Gesamt-nutzwert
Wohnung	1,00	A2 A9	0,850	34,32	29	
Hofteil	0,10		0,100	23,01	2	31

Erdgeschoß/Top 3+4

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz-fläche	Einzel-nutzwert	Gesamt-nutzwert
Wohnung	1,00	A2 A8 A12	0,850	61,93		53

Erdgeschoß/Top 5-7

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz-fläche	Einzel-nutzwert	Gesamt-nutzwert
Wohnung	1,00	A2	0,900	106,70	96	
Garten	0,10		0,100	43,68	4	100

1. Stock/Top 8

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz-fläche	Einzel-nutzwert	Gesamt-nutzwert
Wohnung	1,00	A8 A12	0,950	44,81		43

1. Stock/Top 9

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz-fläche	Einzel-nutzwert	Gesamt-nutzwert
Wohnung	1,00	A7 A9 A10 A11	0,775	32,48		25

1. Stock/Top 10

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz-fläche	Einzel-nutzwert	Gesamt-nutzwert
Wohnung	1,00	A7 A9 A12	0,875	39,24		34

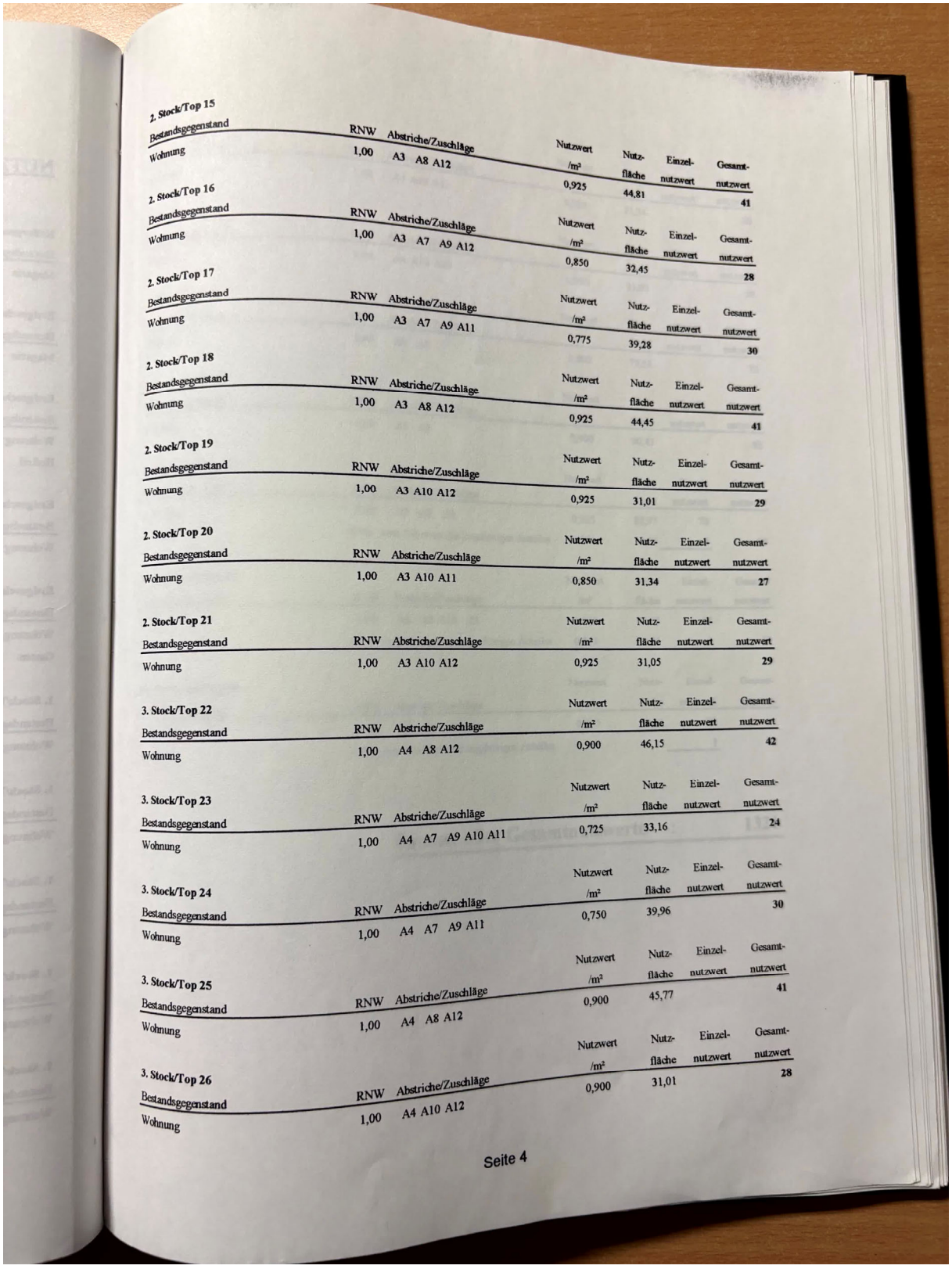
1. Stock/Top 11

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz-fläche	Einzel-nutzwert	Gesamt-nutzwert
Wohnung	1,00	A8 A12	0,950	44,45		42

1. Stock/Top 12-14

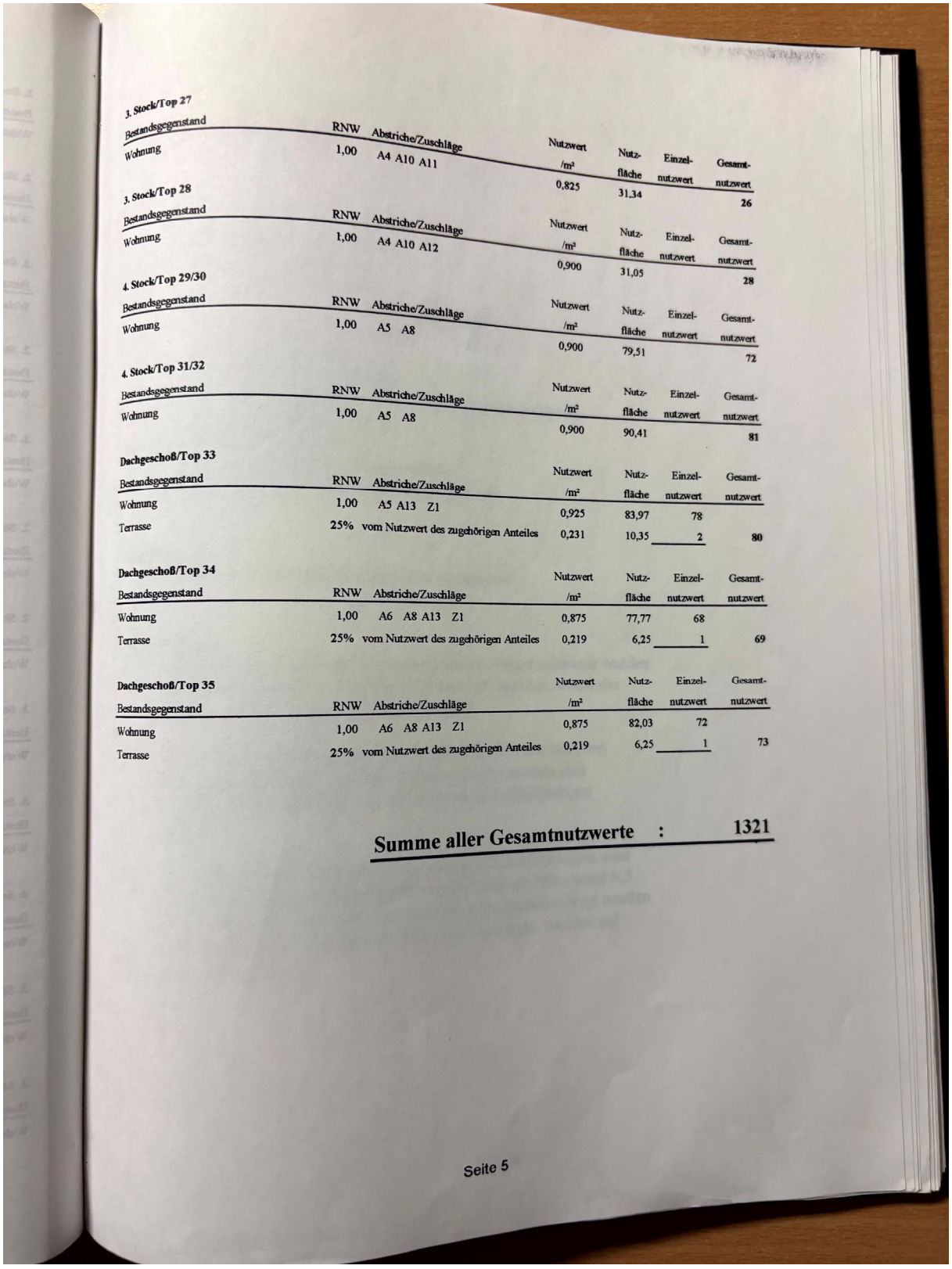
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz-fläche	Einzel-nutzwert	Gesamt-nutzwert
Wohnung	1,00		1,000	107,93		108

Seite 3



	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz-fläche	Einzel-nutzwert	Gesamt-nutzwert
2. Stock/Top 15						
Bestandsgegenstand						
Wohnung	1,00	A3 A8 A12	0,925	44,81		41
2. Stock/Top 16						
Bestandsgegenstand						
Wohnung	1,00	A3 A7 A9 A12	0,850	32,45		28
2. Stock/Top 17						
Bestandsgegenstand						
Wohnung	1,00	A3 A7 A9 A11	0,775	39,28		30
2. Stock/Top 18						
Bestandsgegenstand						
Wohnung	1,00	A3 A8 A12	0,925	44,45		41
2. Stock/Top 19						
Bestandsgegenstand						
Wohnung	1,00	A3 A10 A12	0,925	31,01		29
2. Stock/Top 20						
Bestandsgegenstand						
Wohnung	1,00	A3 A10 A11	0,850	31,34		27
2. Stock/Top 21						
Bestandsgegenstand						
Wohnung	1,00	A3 A10 A12	0,925	31,05		29
3. Stock/Top 22						
Bestandsgegenstand						
Wohnung	1,00	A4 A8 A12	0,900	46,15		42
3. Stock/Top 23						
Bestandsgegenstand						
Wohnung	1,00	A4 A7 A9 A10 A11	0,725	33,16		24
3. Stock/Top 24						
Bestandsgegenstand						
Wohnung	1,00	A4 A7 A9 A11	0,750	39,96		30
3. Stock/Top 25						
Bestandsgegenstand						
Wohnung	1,00	A4 A8 A12	0,900	45,77		41
3. Stock/Top 26						
Bestandsgegenstand						
Wohnung	1,00	A4 A10 A12	0,900	31,01		28

Seite 4



3. Stock/Top 27

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz-fläche	Einzel-nutzwert	Gesamt-nutzwert
Wohnung	1,00	A4 A10 A11	0,825	31,34		26

3. Stock/Top 28

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz-fläche	Einzel-nutzwert	Gesamt-nutzwert
Wohnung	1,00	A4 A10 A12	0,900	31,05		28

4. Stock/Top 29/30

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz-fläche	Einzel-nutzwert	Gesamt-nutzwert
Wohnung	1,00	A5 A8	0,900	79,51		72

4. Stock/Top 31/32

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz-fläche	Einzel-nutzwert	Gesamt-nutzwert
Wohnung	1,00	A5 A8	0,900	90,41		81

Dachgeschoß/Top 33

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz-fläche	Einzel-nutzwert	Gesamt-nutzwert
Wohnung	1,00	A5 A13 Z1	0,925	83,97	78	
Terrasse	25%	vom Nutzwert des zugehörigen Anteiles	0,231	10,35	2	80

Dachgeschoß/Top 34

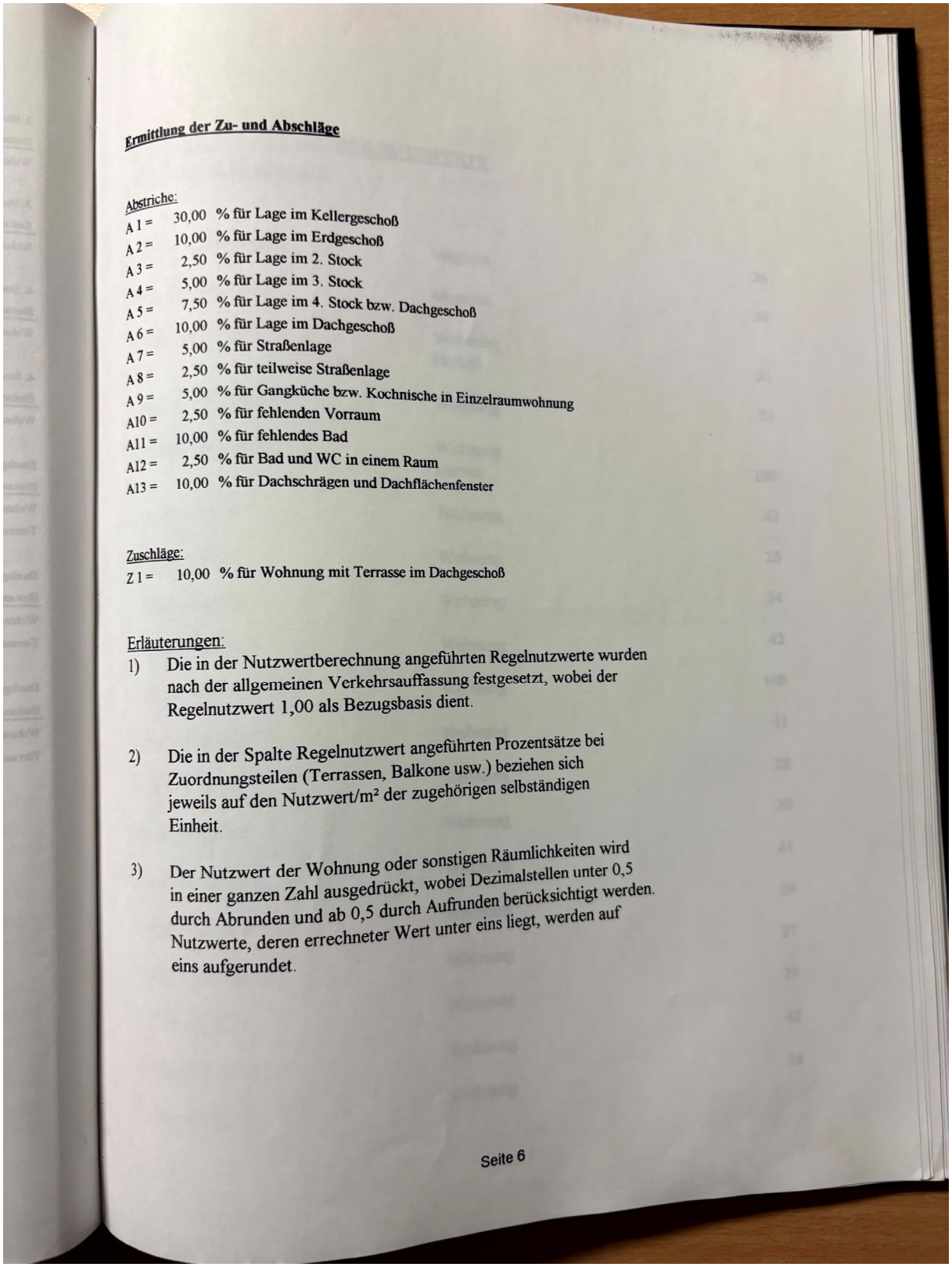
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz-fläche	Einzel-nutzwert	Gesamt-nutzwert
Wohnung	1,00	A6 A8 A13 Z1	0,875	77,77	68	
Terrasse	25%	vom Nutzwert des zugehörigen Anteiles	0,219	6,25	1	69

Dachgeschoß/Top 35

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz-fläche	Einzel-nutzwert	Gesamt-nutzwert
Wohnung	1,00	A6 A8 A13 Z1	0,875	82,03	72	
Terrasse	25%	vom Nutzwert des zugehörigen Anteiles	0,219	6,25	1	73

Summe aller Gesamtnutzwerte : 1321

Seite 5



Ermittlung der Zu- und Abschläge

Abstriche:

A 1 =	30,00	% für Lage im Kellergeschoß
A 2 =	10,00	% für Lage im Erdgeschoß
A 3 =	2,50	% für Lage im 2. Stock
A 4 =	5,00	% für Lage im 3. Stock
A 5 =	7,50	% für Lage im 4. Stock bzw. Dachgeschoß
A 6 =	10,00	% für Lage im Dachgeschoß
A 7 =	5,00	% für Straßenlage
A 8 =	2,50	% für teilweise Straßenlage
A 9 =	5,00	% für Gangküche bzw. Kochnische in Einzelraumwohnung
A10 =	2,50	% für fehlenden Vorraum
A11 =	10,00	% für fehlendes Bad
A12 =	2,50	% für Bad und WC in einem Raum
A13 =	10,00	% für Dachschrägen und Dachflächenfenster

Zuschläge:

Z 1 =	10,00	% für Wohnung mit Terrasse im Dachgeschoß

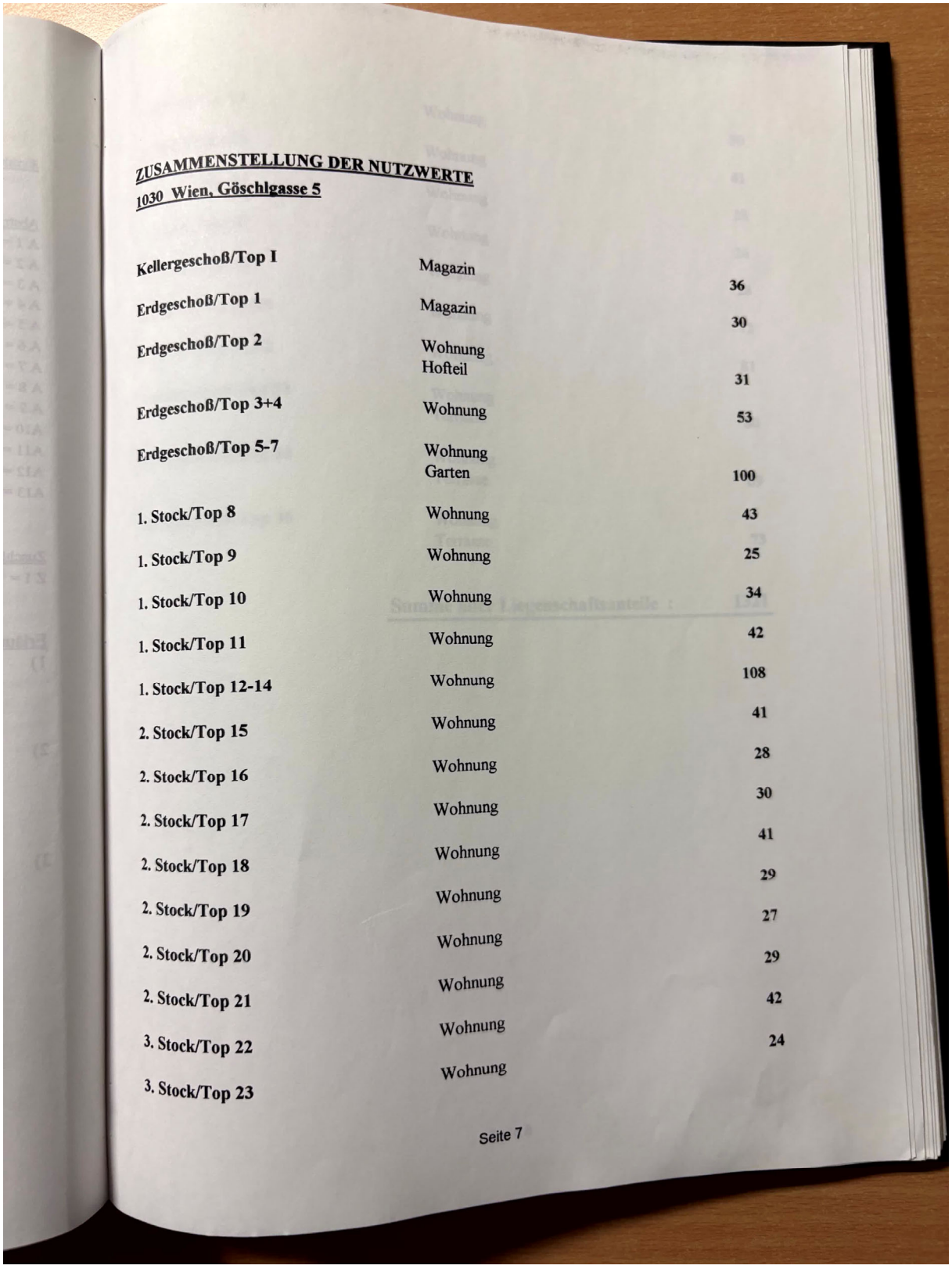
Erläuterungen:

1) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei der Regelnutzwert 1,00 als Bezugsbasis dient.

2) Die in der Spalte Regelnutzwert angeführten Prozentsätze bei Zuordnungsteilen (Terrassen, Balkone usw.) beziehen sich jeweils auf den Nutzwert/m² der zugehörigen selbständigen Einheit.

3) Der Nutzwert der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten wird in einer ganzen Zahl ausgedrückt, wobei Dezimalstellen unter 0,5 durch Abrunden und ab 0,5 durch Aufrunden berücksichtigt werden. Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.

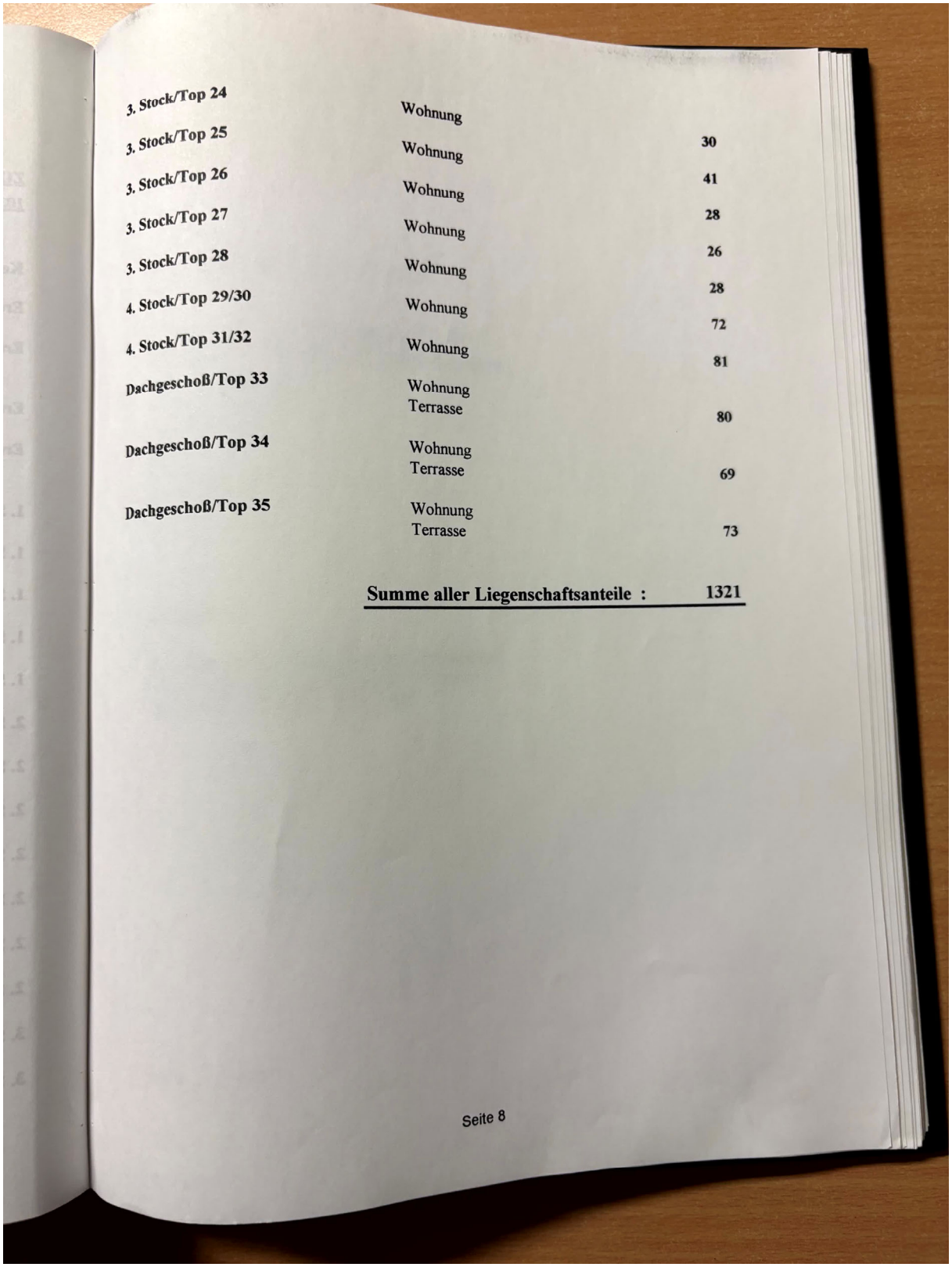
Seite 6



ZUSAMMENSTELLUNG DER NUTZWERTE
1030 Wien, Göschlgasse 5

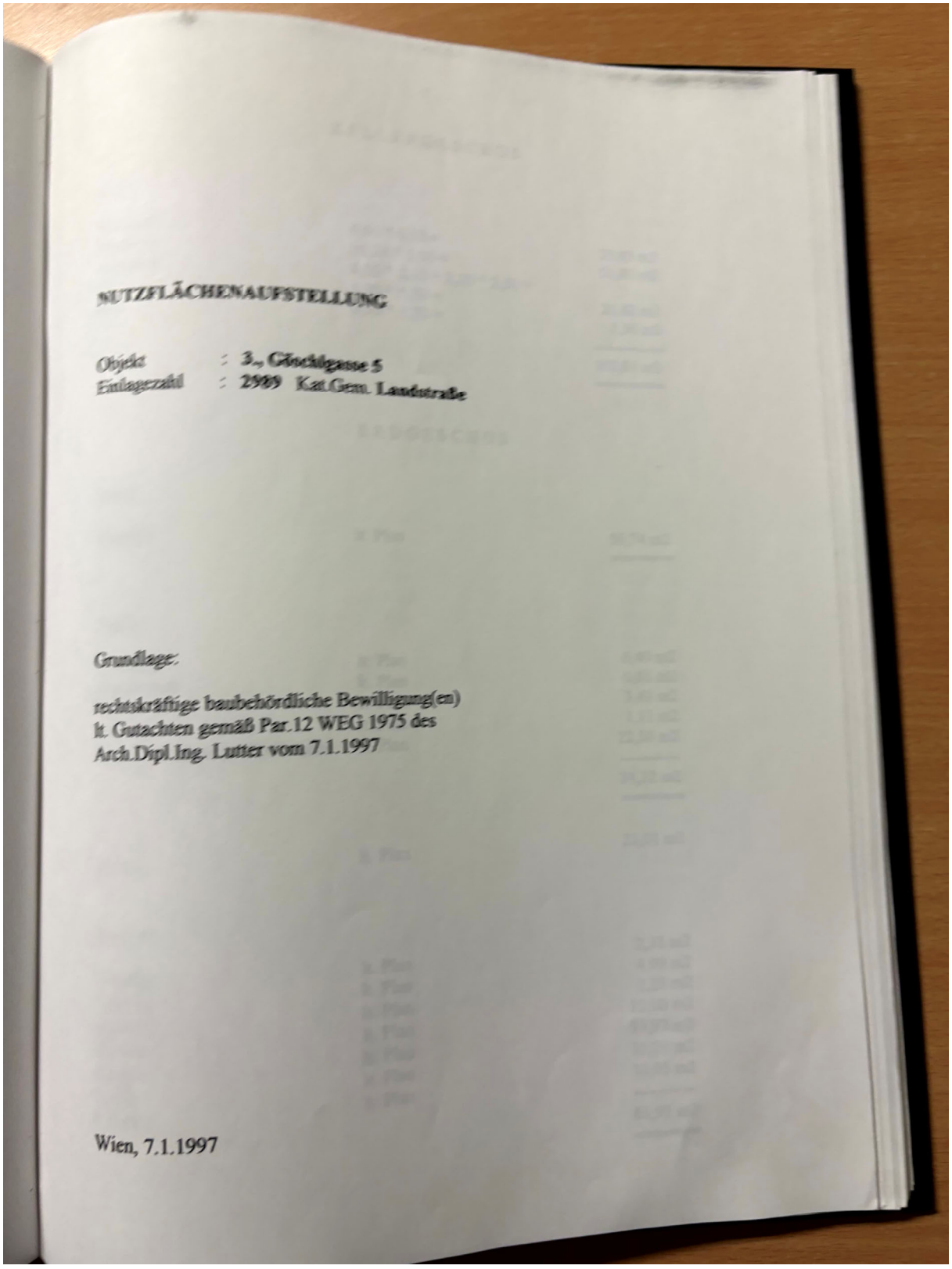
Kellergeschoß/Top I	Magazin	36
Erdgeschoß/Top 1	Magazin	30
Erdgeschoß/Top 2	Wohnung Hofteil	31
Erdgeschoß/Top 3+4	Wohnung	53
Erdgeschoß/Top 5-7	Wohnung Garten	100
1. Stock/Top 8	Wohnung	43
1. Stock/Top 9	Wohnung	25
1. Stock/Top 10	Wohnung	34
1. Stock/Top 11	Wohnung	42
1. Stock/Top 12-14	Wohnung	108
2. Stock/Top 15	Wohnung	41
2. Stock/Top 16	Wohnung	28
2. Stock/Top 17	Wohnung	30
2. Stock/Top 18	Wohnung	41
2. Stock/Top 19	Wohnung	29
2. Stock/Top 20	Wohnung	27
2. Stock/Top 21	Wohnung	29
3. Stock/Top 22	Wohnung	42
3. Stock/Top 23	Wohnung	24

Seite 7



3. Stock/Top 24	Wohnung	30
3. Stock/Top 25	Wohnung	41
3. Stock/Top 26	Wohnung	28
3. Stock/Top 27	Wohnung	26
3. Stock/Top 28	Wohnung	28
4. Stock/Top 29/30	Wohnung	72
4. Stock/Top 31/32	Wohnung	81
Dachgeschoß/Top 33	Wohnung Terrasse	80
Dachgeschoß/Top 34	Wohnung Terrasse	69
Dachgeschoß/Top 35	Wohnung Terrasse	73
Summe aller Liegenschaftsanteile :		**1321**

Seite 8



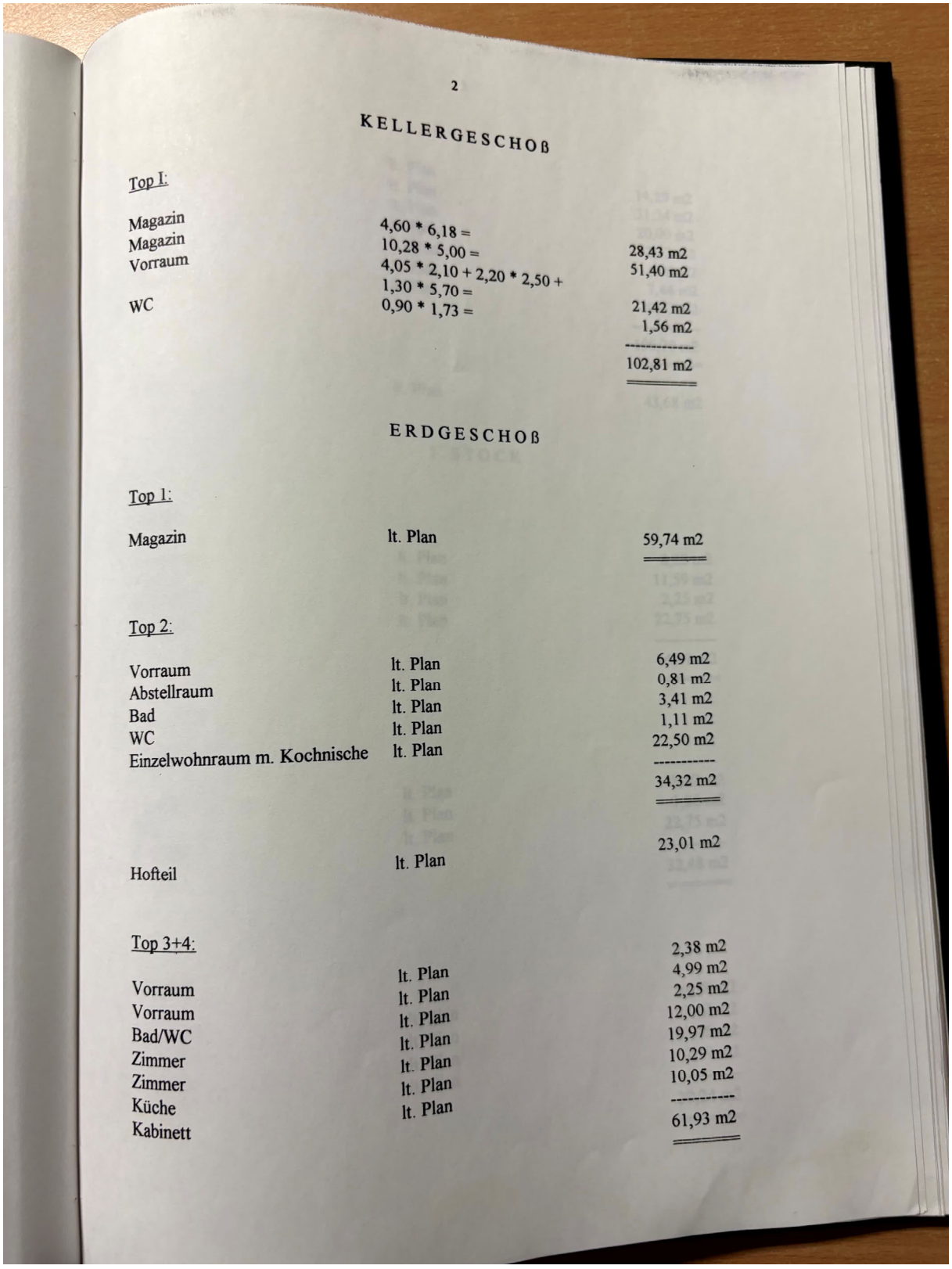
NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

Objekt : 3., Göschlgasse 5
Einlagezahl : 2989 Kat.Gem. Landstraße

Grundlage:

rechtskräftige baubehördliche Bewilligung(en)
lt. Gutachten gemäß Par.12 WEG 1975 des
Arch.Dipl.Ing. Lutter vom 7.1.1997

Wien, 7.1.1997



2

KELLERGESCHOß

Top 1:

Magazin	4,60 * 6,18 =	28,43 m2
Magazin	10,28 * 5,00 =	51,40 m2
Vorraum	4,05 * 2,10 + 2,20 * 2,50 + 1,30 * 5,70 =	21,42 m2
WC	0,90 * 1,73 =	1,56 m2
		102,81 m2

ERDGESCHOß

Top 1:

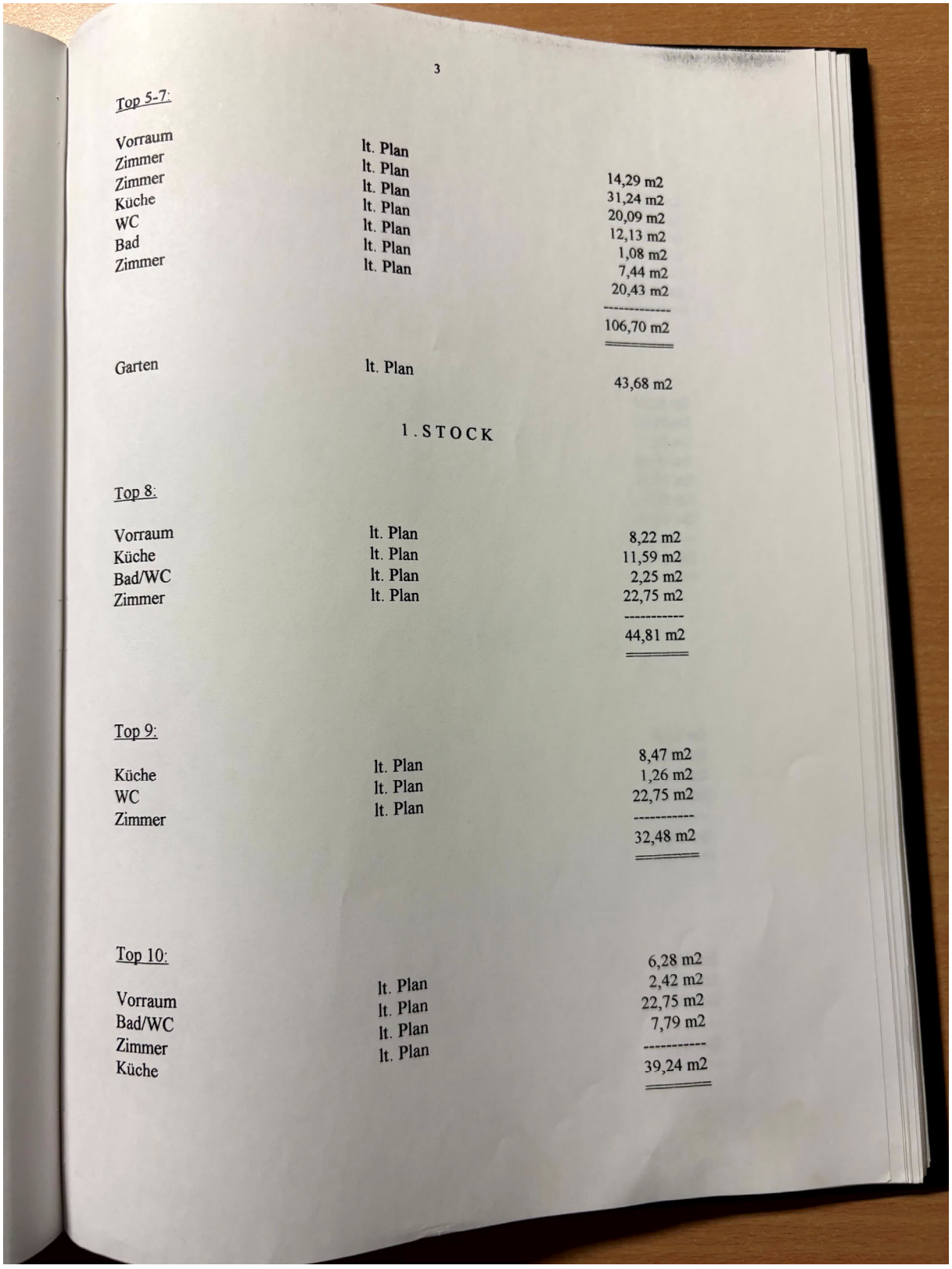
Magazin	lt. Plan	59,74 m2

Top 2:

Vorraum	lt. Plan	6,49 m2
Abstellraum	lt. Plan	0,81 m2
Bad	lt. Plan	3,41 m2
WC	lt. Plan	1,11 m2
Einzelwohnraum m. Kochnische	lt. Plan	22,50 m2
		34,32 m2
Hofteil	lt. Plan	23,01 m2

Top 3+4:

Vorraum	lt. Plan	2,38 m2
Vorraum	lt. Plan	4,99 m2
Bad/WC	lt. Plan	2,25 m2
Zimmer	lt. Plan	12,00 m2
Zimmer	lt. Plan	19,97 m2
Küche	lt. Plan	10,29 m2
Kabinett	lt. Plan	10,05 m2
		61,93 m2



3

Top 5-7:

Vorraum	lt. Plan	14,29 m2
Zimmer	lt. Plan	31,24 m2
Zimmer	lt. Plan	20,09 m2
Küche	lt. Plan	12,13 m2
WC	lt. Plan	1,08 m2
Bad	lt. Plan	7,44 m2
Zimmer	lt. Plan	20,43 m2
		106,70 m2
Garten	lt. Plan	43,68 m2

1. STOCK

Top 8:

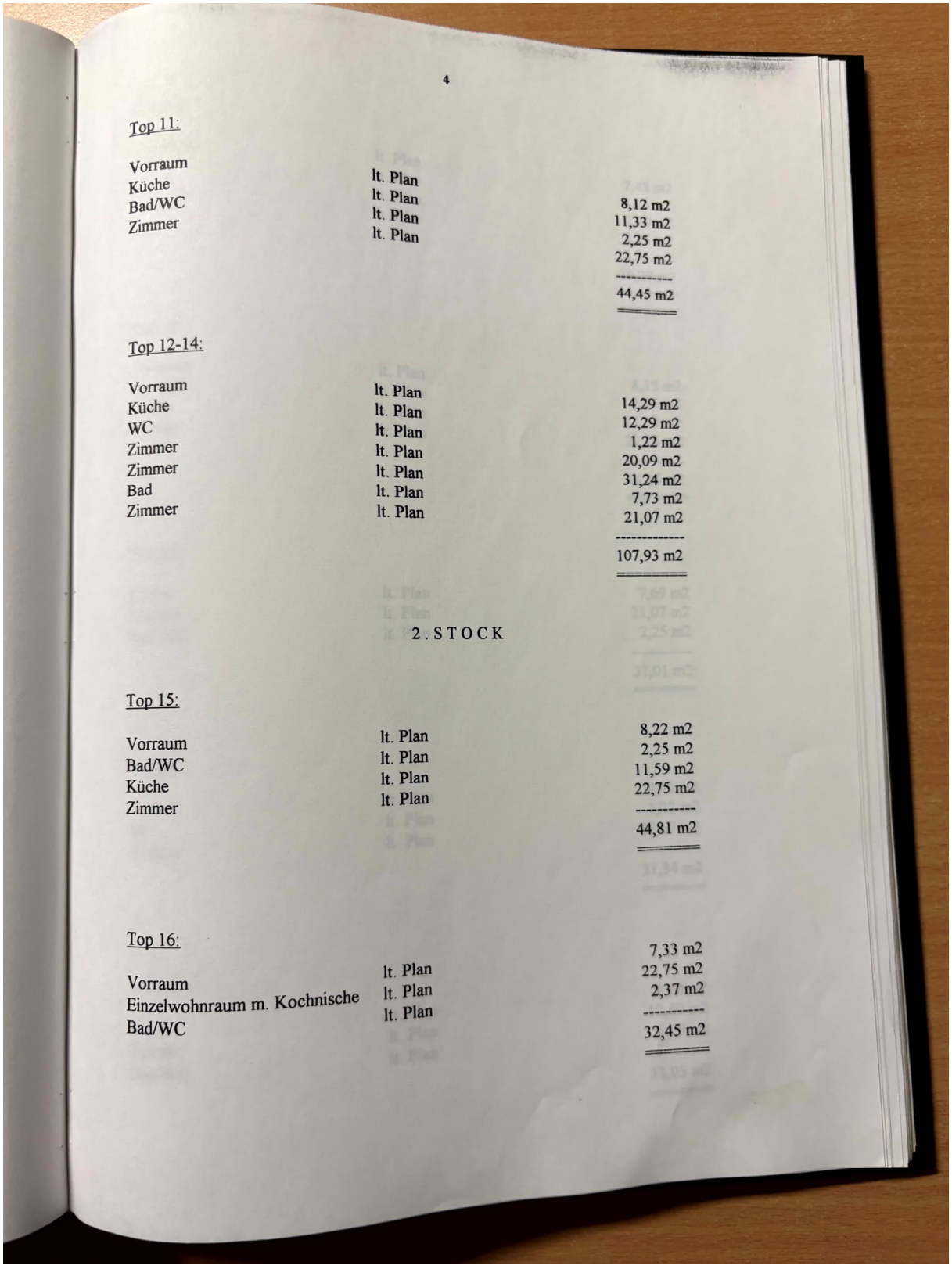
Vorraum	lt. Plan	8,22 m2
Küche	lt. Plan	11,59 m2
Bad/WC	lt. Plan	2,25 m2
Zimmer	lt. Plan	22,75 m2
		44,81 m2

Top 9:

Küche	lt. Plan	8,47 m2
WC	lt. Plan	1,26 m2
Zimmer	lt. Plan	22,75 m2
		32,48 m2

Top 10:

Vorraum	lt. Plan	6,28 m2
Bad/WC	lt. Plan	2,42 m2
Zimmer	lt. Plan	22,75 m2
Küche	lt. Plan	7,79 m2
		39,24 m2



4

Top 11:

Vorraum	lt. Plan	8,12 m2
Küche	lt. Plan	11,33 m2
Bad/WC	lt. Plan	2,25 m2
Zimmer	lt. Plan	22,75 m2
		44,45 m2

Top 12-14:

Vorraum	lt. Plan	14,29 m2
Küche	lt. Plan	12,29 m2
WC	lt. Plan	1,22 m2
Zimmer	lt. Plan	20,09 m2
Zimmer	lt. Plan	31,24 m2
Bad	lt. Plan	7,73 m2
Zimmer	lt. Plan	21,07 m2
		107,93 m2

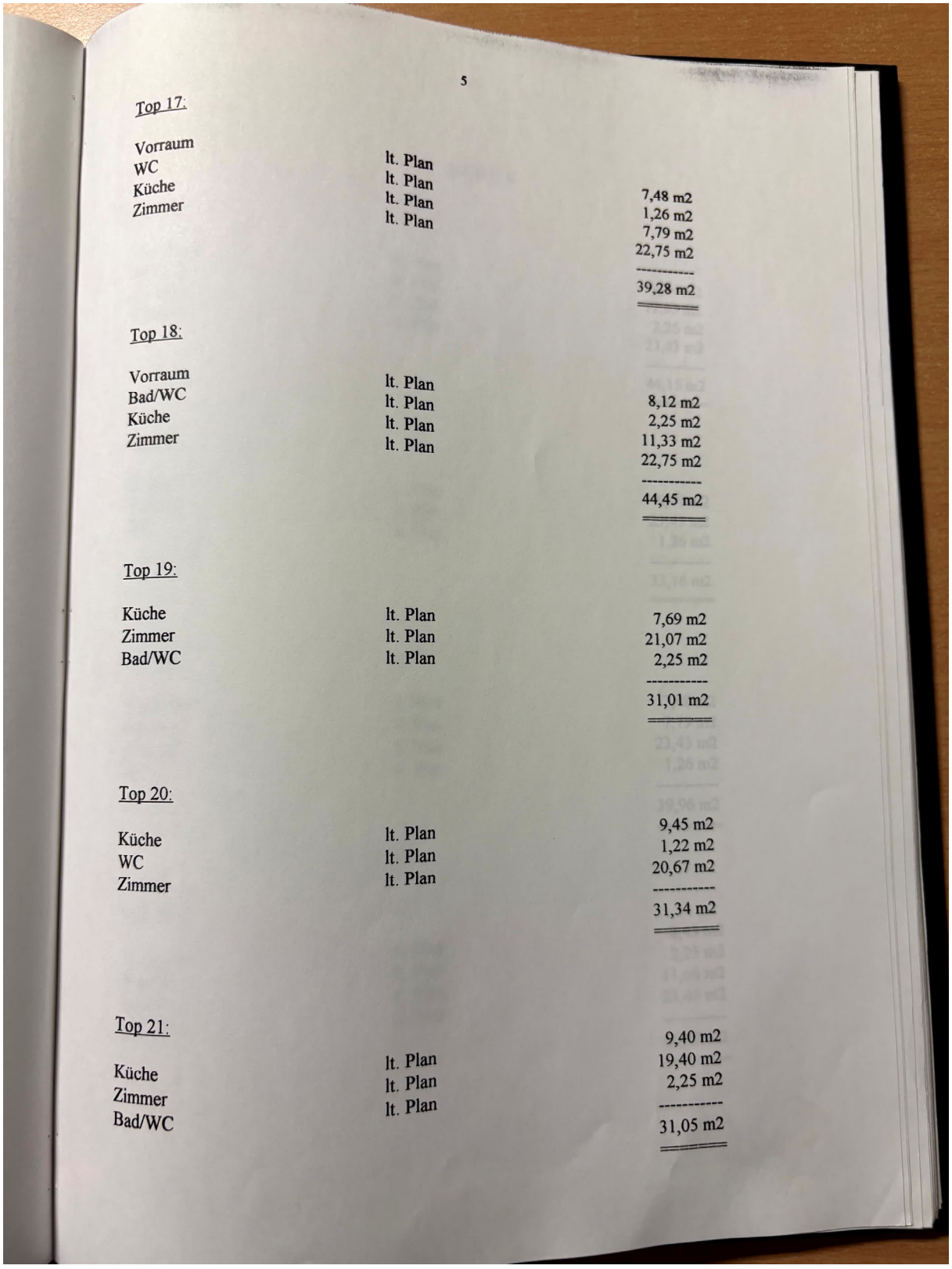
2. STOCK

Top 15:

Vorraum	lt. Plan	8,22 m2
Bad/WC	lt. Plan	2,25 m2
Küche	lt. Plan	11,59 m2
Zimmer	lt. Plan	22,75 m2
		44,81 m2

Top 16:

Vorraum	lt. Plan	7,33 m2
Einzelwohnraum m. Kochnische	lt. Plan	22,75 m2
Bad/WC	lt. Plan	2,37 m2
		32,45 m2



5

Top 17:

Vorraum	lt. Plan	7,48 m2
WC	lt. Plan	1,26 m2
Küche	lt. Plan	7,79 m2
Zimmer	lt. Plan	22,75 m2
		39,28 m2

Top 18:

Vorraum	lt. Plan	
Bad/WC	lt. Plan	8,12 m2
Küche	lt. Plan	2,25 m2
Zimmer	lt. Plan	11,33 m2
		22,75 m2
		44,45 m2

Top 19:

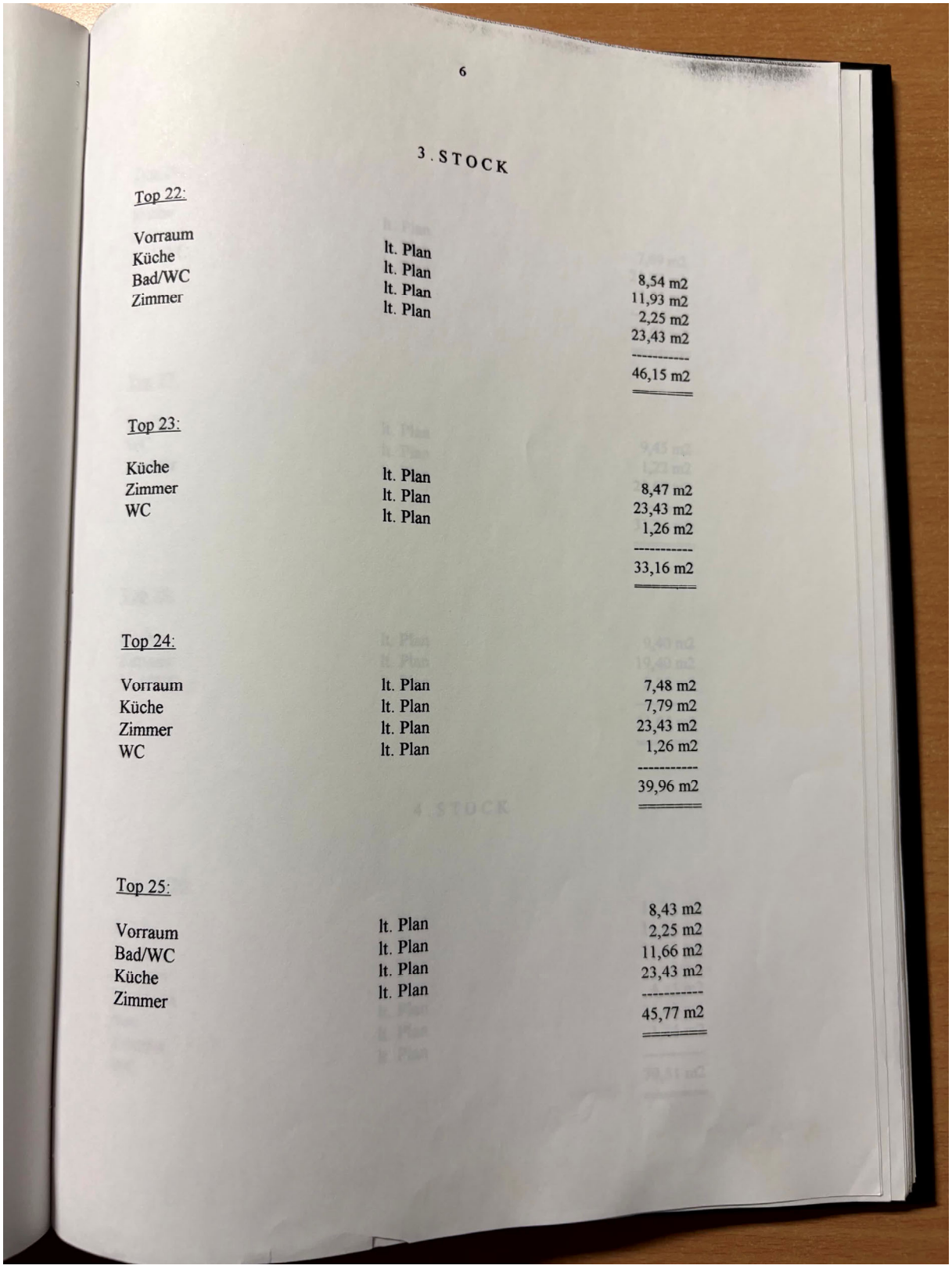
Küche	lt. Plan	7,69 m2
Zimmer	lt. Plan	21,07 m2
Bad/WC	lt. Plan	2,25 m2
		31,01 m2

Top 20:

Küche	lt. Plan	9,45 m2
WC	lt. Plan	1,22 m2
Zimmer	lt. Plan	20,67 m2
		31,34 m2

Top 21:

Küche	lt. Plan	9,40 m2
Zimmer	lt. Plan	19,40 m2
Bad/WC	lt. Plan	2,25 m2
		31,05 m2



6

3. STOCK

Top 22:

Vorraum	lt. Plan	8,54 m2
Küche	lt. Plan	11,93 m2
Bad/WC	lt. Plan	2,25 m2
Zimmer	lt. Plan	23,43 m2
		46,15 m2

Top 23:

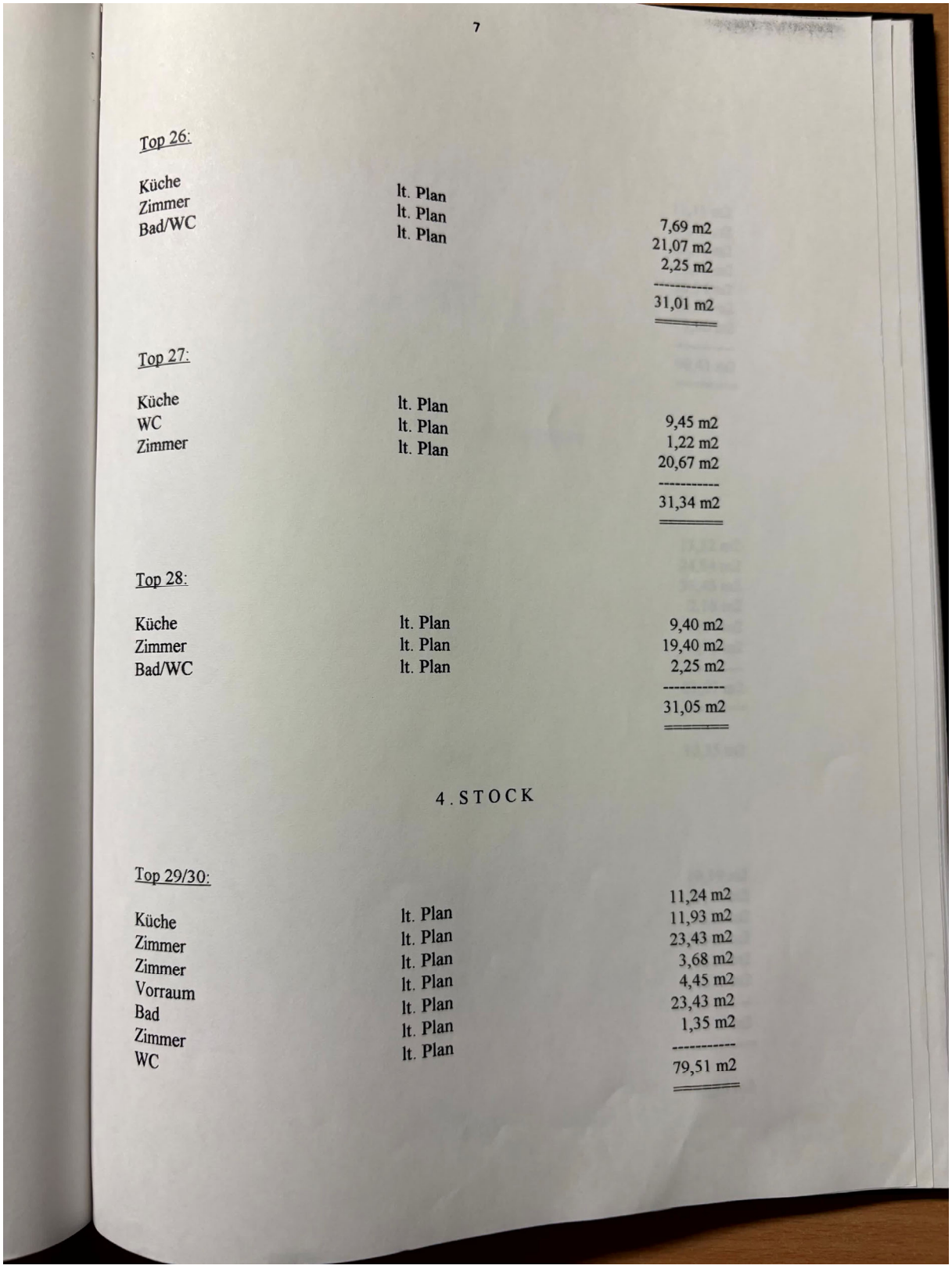
Küche	lt. Plan	8,47 m2
Zimmer	lt. Plan	23,43 m2
WC	lt. Plan	1,26 m2
		33,16 m2

Top 24:

Vorraum	lt. Plan	7,48 m2
Küche	lt. Plan	7,79 m2
Zimmer	lt. Plan	23,43 m2
WC	lt. Plan	1,26 m2
		39,96 m2

Top 25:

Vorraum	lt. Plan	8,43 m2
Bad/WC	lt. Plan	2,25 m2
Küche	lt. Plan	11,66 m2
Zimmer	lt. Plan	23,43 m2
		45,77 m2



7

Top 26:

Küche	lt. Plan	7,69 m2
Zimmer	lt. Plan	21,07 m2
Bad/WC	lt. Plan	2,25 m2
		31,01 m2

Top 27:

Küche	lt. Plan	9,45 m2
WC	lt. Plan	1,22 m2
Zimmer	lt. Plan	20,67 m2
		31,34 m2

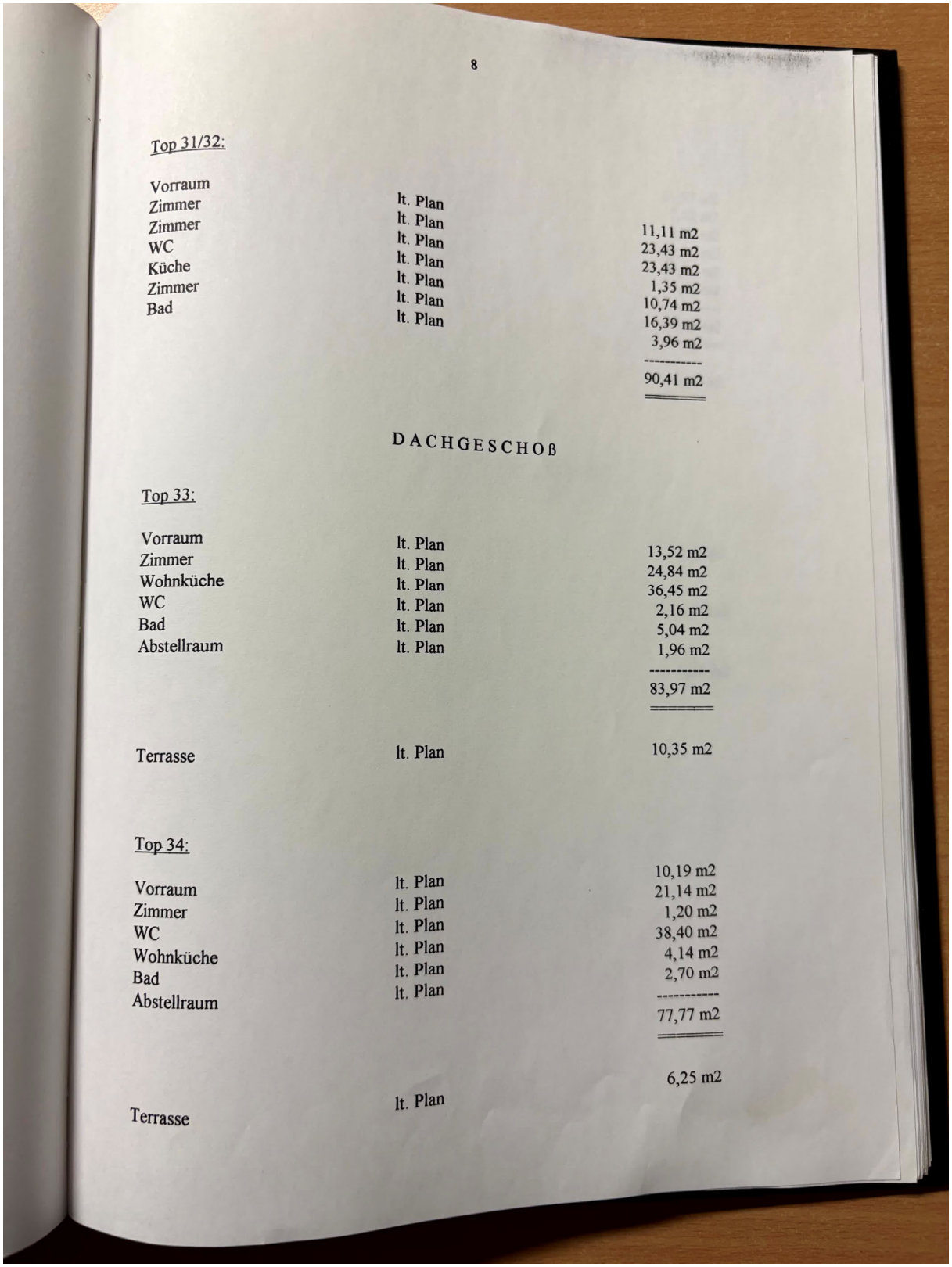
Top 28:

Küche	lt. Plan	9,40 m2
Zimmer	lt. Plan	19,40 m2
Bad/WC	lt. Plan	2,25 m2
		31,05 m2

4. STOCK

Top 29/30:

		11,24 m2
Küche	lt. Plan	11,93 m2
Zimmer	lt. Plan	23,43 m2
Zimmer	lt. Plan	3,68 m2
Vorraum	lt. Plan	4,45 m2
Bad	lt. Plan	23,43 m2
Zimmer	lt. Plan	1,35 m2
WC	lt. Plan	79,51 m2



8

Top 31/32:

Vorraum	lt. Plan	11,11 m2
Zimmer	lt. Plan	23,43 m2
Zimmer	lt. Plan	23,43 m2
WC	lt. Plan	1,35 m2
Küche	lt. Plan	10,74 m2
Zimmer	lt. Plan	16,39 m2
Bad	lt. Plan	3,96 m2
		90,41 m2

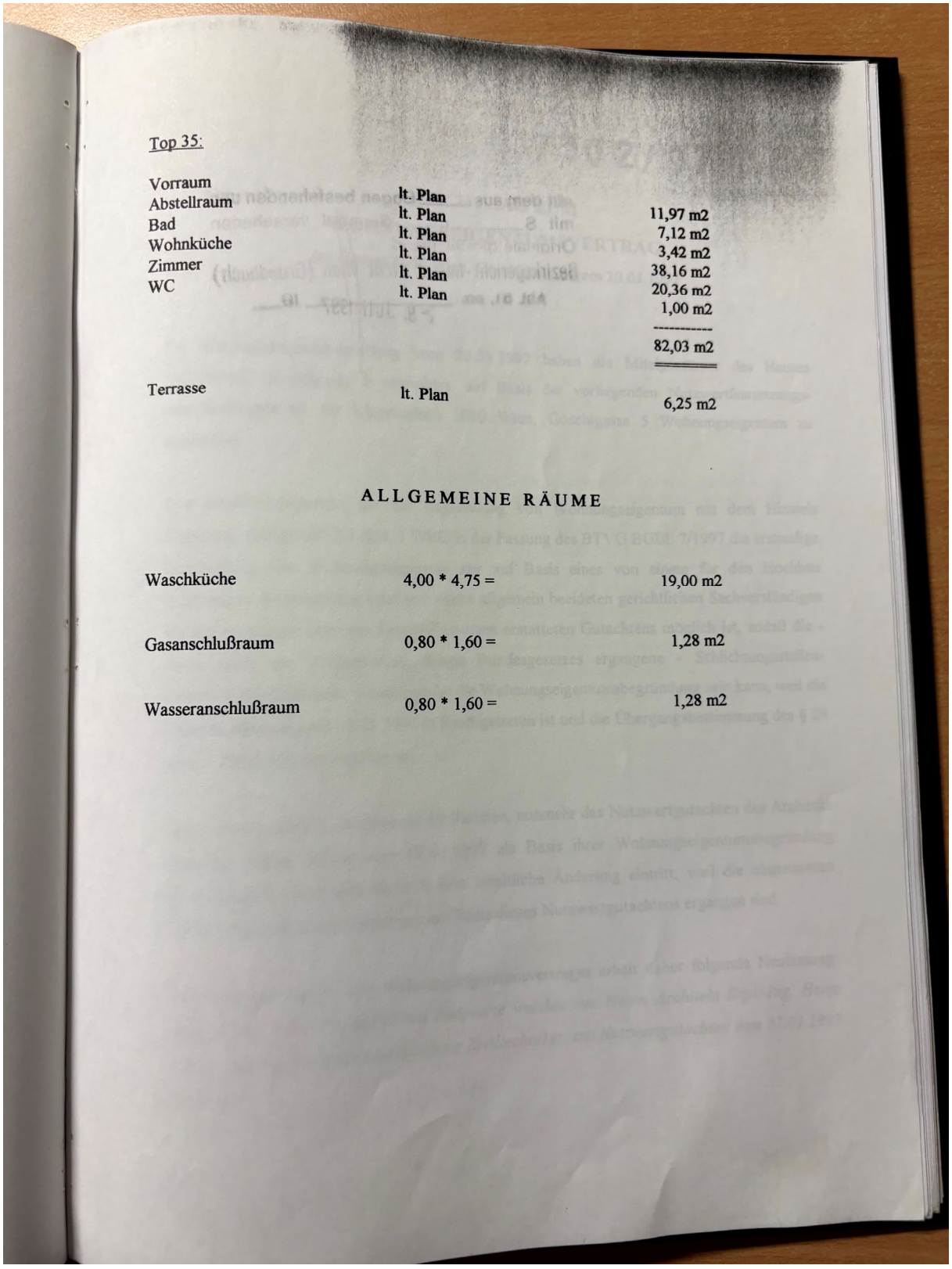
DACHGESCHOß

Top 33:

Vorraum	lt. Plan	13,52 m2
Zimmer	lt. Plan	24,84 m2
Wohnküche	lt. Plan	36,45 m2
WC	lt. Plan	2,16 m2
Bad	lt. Plan	5,04 m2
Abstellraum	lt. Plan	1,96 m2
		83,97 m2
Terrasse	lt. Plan	10,35 m2

Top 34:

Vorraum	lt. Plan	10,19 m2
Zimmer	lt. Plan	21,14 m2
WC	lt. Plan	1,20 m2
Wohnküche	lt. Plan	38,40 m2
Bad	lt. Plan	4,14 m2
Abstellraum	lt. Plan	2,70 m2
		77,77 m2
Terrasse	lt. Plan	6,25 m2



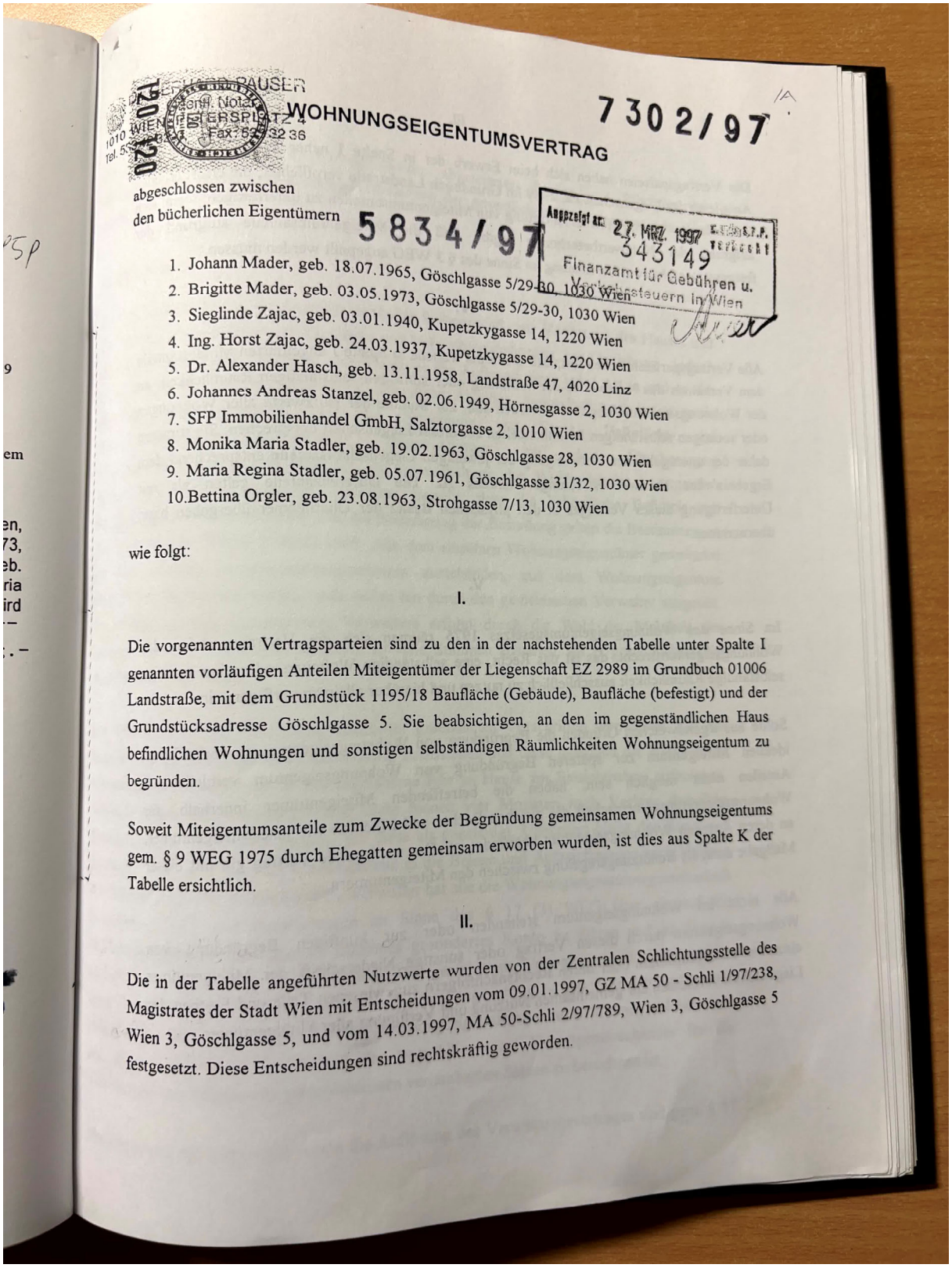
Top 35:

Vorraum	lt. Plan	11,97 m2
Abstellraum	lt. Plan	7,12 m2
Bad	lt. Plan	3,42 m2
Wohnküche	lt. Plan	38,16 m2
Zimmer	lt. Plan	20,36 m2
WC	lt. Plan	1,00 m2
		82,03 m2
Terrasse	lt. Plan	6,25 m2

ALLGEMEINE RÄUME

Waschküche	4,00 * 4,75 =	19,00 m2
Gasanschlußraum	0,80 * 1,60 =	1,28 m2
Wasseranschlußraum	0,80 * 1,60 =	1,28 m2

6.4. Wohnungseigentumsvertrag vom 20.03.1997



7302/97

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen
den bücherlichen Eigentümern 5834/97

Abgezeigt am 27. MRZ. 1997 343149
Finanzamt für Gebühren u. Verkehrsteuern in Wien

1. Johann Mader, geb. 18.07.1965, Göschlgasse 5/29-30, 1030 Wien
2. Brigitte Mader, geb. 03.05.1973, Göschlgasse 5/29-30, 1030 Wien
3. Sieglinde Zajac, geb. 03.01.1940, Kupetzkygasse 14, 1220 Wien
4. Ing. Horst Zajac, geb. 24.03.1937, Kupetzkygasse 14, 1220 Wien
5. Dr. Alexander Hasch, geb. 13.11.1958, Landstraße 47, 4020 Linz
6. Johannes Andreas Stanzel, geb. 02.06.1949, Hörnesgasse 2, 1030 Wien
7. SFP Immobilienhandel GmbH, Salztorgasse 2, 1010 Wien
8. Monika Maria Stadler, geb. 19.02.1963, Göschlgasse 28, 1030 Wien
9. Maria Regina Stadler, geb. 05.07.1961, Göschlgasse 31/32, 1030 Wien
10. Bettina Orgler, geb. 23.08.1963, Strohgasse 7/13, 1030 Wien

wie folgt:

I.

Die vorgenannten Vertragsparteien sind zu den in der nachstehenden Tabelle unter Spalte I genannten vorläufigen Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 2989 im Grundbuch 01006 Landstraße, mit dem Grundstück 1195/18 Baufläche (Gebäude), Baufläche (befestigt) und der Grundstücksadresse Göschlgasse 5. Sie beabsichtigen, an den im gegenständlichen Haus befindlichen Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten Wohnungseigentum zu begründen.

Soweit Miteigentumsanteile zum Zwecke der Begründung gemeinsamen Wohnungseigentums gem. § 9 WEG 1975 durch Ehegatten gemeinsam erworben wurden, ist dies aus Spalte K der Tabelle ersichtlich.

II.

Die in der Tabelle angeführten Nutzwerte wurden von der Zentralen Schlichtungsstelle des Magistrates der Stadt Wien mit Entscheidungen vom 09.01.1997, GZ MA 50 - Schli 1/97/238, Wien 3, Göschlgasse 5, und vom 14.03.1997, MA 50-Schli 2/97/789, Wien 3, Göschlgasse 5 festgesetzt. Diese Entscheidungen sind rechtskräftig geworden.

2

III.

Die Vertragsparteien haben sich beim Erwerb der in Spalte I näher bezeichneten ideellen Anteile an der Liegenschaft EZ 2989 im Grundbuch Landstraße verpflichtet, die erforderlichen Urkunden zur unentgeltlichen Abtretung von Miteigentumsanteilen zu unterfertigen, wenn sich aufgrund der Nutzwertberechnung ergibt, daß die Miteigentumsanteile aufgrund der festgesetzten Nutzwertberechnung im Sinne des § 3 WEG angepaßt werden müssen.

IV.

Alle Vertragsparteien stellen fest, daß die in der Tabelle in Spalte J angeführten Mindestanteile dem Verhältnis des Nutzwertes der Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit, an der Wohnungseigentum begründet werden soll, zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten auf dieser Liegenschaft entsprechen. Sie stimmen daher der unentgeltlichen Berichtigung der jeweiligen Liegenschaftsanteile entsprechend dem Ergebnis des Nutzwertfestsetzungsverfahrens zu. Die Differenzanteile gelten als mit Unterfertigung dieses Vertrages in den physischen Besitz der Übernehmer übergeben bzw. übernommen.

V.

Im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 räumen sich die Vertragsparteien das Wohnungseigentumsrecht, das ist das Recht, eine selbständige Wohnung oder eine sonstige selbständige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen, ein.

Sollte aus irgendwelchen Gründen die Begründung von Wohnungseigentum an vorläufig im ideellen Miteigentum zur späteren Begründung von Wohnungseigentum verbleibenden Anteilen nicht möglich sein, haben die betreffenden Miteigentümer innerhalb der Wohnungseigentumsgemeinschaft die gleichen Rechte und Pflichten wie jene Miteigentümer, an deren Anteilen Wohnungseigentum begründet ist. Der vorliegende Vertrag gilt mit dieser Maßgabe dann als Benützungsregelung zwischen den Miteigentümern.

Alle nicht im Wohnungseigentum stehenden oder zur künftigen Begründung von Wohnungseigentum durch diesen Vertrag oder sonstige Niederschrift der Miteigentümer einzelnen Miteigentümern oder deren Rechtsnachfolgern zugewiesenen Teile und Flächen der Liegenschaft verbleiben zur gemeinsamen Nutzung und Verfügung aller Miteigentümer.

3

VI.

die aus dem Mit- und Wohnungseigentum abgeleiteten Rechte und Pflichten der Miteigentümer werden in Ergänzung/Abänderung der gesetzlicher Bestimmungen wie folgt geregelt:

(1) Verwaltung

Zur Verwaltung der im Miteigentum stehenden Liegenschaft, zur Vertretung des Hauses und aller seiner Miteigentümer vor Gerichten und Verwaltungsbehörden, zur Einziehung - jedoch ohne Verpflichtung zur Vorlage - von Beträgen für Aufwendungen jeder Art in und an der Liegenschaft, wie z.B. Betriebskosten, öffentliche Abgaben, Instandhaltungsbeiträge sowie Mietzinse, zum Abschluß und zur Kündigung von Feuer-, Haftpflicht- und Wasserleitungsschadenversicherungen, Dienstverträgen mit dem Hausbesorger, Werksverträgen mit den in Hinkunft die Instandhaltung des Wohngebäudes besorgenden Firmen, wird ein gemeinsamer Verwalter bestellt, dem die behördliche Befugnis zur Immobilienverwaltung zukommt. Für die Beendigung der Bestellung gelten die Bestimmungen des § 18 Absatz 1 Ziffer 2 WEG 1975. Alle dem einzelnen Wohnungseigentümer gemeinsam mit den übrigen Liegenschaftseigentümern zustehenden, aus dem Wohnungseigentum abgeleiteten Befugnisse werden nach außen hin durch den gemeinsamen Verwalter ausgeübt. Die Bestellung des gemeinsamen Verwalters erfolgt durch die Wahl der Mehrheit der Miteigentümer, wobei jedem derselben so viele Stimmen zustehen, als er grundbuchmäßig Anteile aufzuweisen hat.

Der Verwalter ist zur Beachtung sämtlicher gesetzlichen Vorschriften verpflichtet und hat insbesondere jährlich eine Jahresabrechnung aufzustellen und diese innerhalb der ersten sechs Monate des Kalenderjahres für das abgelaufene Jahr im Hause zur Einsichtnahme aufzulegen. Soferne gegen die Jahresabrechnung nicht binnen vier Monaten nach Vorlage derselben Einwendungen vorgebracht werden, gilt diese als genehmigt. Unberührt bleibt das Recht des einzelnen Miteigentümers auf Einsichtnahme in die Belege und Aufzeichnungen nach Vorlage der Abrechnung. Der jeweils bestellte Verwalter hat alle die Wohnungseigentümergemeinschaft betreffenden Ein- und Auszahlungen im Sinne des § 17 (3) WEG über ein auf die Wohnungseigentümergemeinschaft lautendes gesondertes Konto zu führen und ist dazu in seinem Bestellungsvertrag zu verpflichten. Der gemeinsame Verwalter erhält - unbeschadet einer abweichenden Regelung in seinem Bestellungsvertrag - ein Verwaltungshonorar, einschließlich der Barauslagen, die vom Wohnungseigentümer verursacht sind, welches nach den in den Richtlinien der Innung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder für die Verwaltung von Wohnungseigentumshäusern verlautbarten Sätzen zu berechnen ist.

Die Bestellung des Verwalters sowie die Auflösung des Verwaltungsvertrages sind gem. § 17

4

Abs. 2 WEG 1975 in der Fassung des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes im Grundbuch ersichtlich zu machen.

(2) Instandhaltung der einzelnen Wohnungseigentumseinheiten bzw. einzelnen Miteigentümern im ideellen Eigentum zur ausschließlichen Nutzung zugewiesenen Einheiten

Dem einzelnen Wohnungseigentümer / ideellen Miteigentümer obliegt die Instandhaltung der ihm vertragsmäßig zugeteilten (Wohnungseigentums-)Einheit mit allen Zu- und Ableitungen in dem Umfange, der sich aus den Bestimmungen des WEG 1975, insbesondere § 13 (3) und § 14 (1) ergibt. Abweichend hievon wird im Sinne des § 19 WEG vereinbart, daß der jeweilige Miteigentümer (Wohnungseigentümer) die Kosten der Erhaltung und allfälligen Erneuerung der Türen, insbesondere der Eingangstüre einschließlich Anstrich, der Fenster einschließlich Anstrich und Verglasung und des Fußbodens hinsichtlich seiner Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit zu tragen hat. Bei der Gestaltung und Auswahl von Fenstern und Eingangstüre ist auf das Gesamtbild des Hauses und behördliche Auflagen Bedacht zu nehmen. Erhebliche Abweichungen von der bisherigen Ausführungsvariante sind mit dem Verwalter abzustimmen, sodaß ein einheitliches Bild sowohl straßen- als auch hofseitig, aber auch zumindest innerhalb der einzelnen Stockwerke gewährleistet ist. Die Instandsetzung/Instandhaltung von Terrassen (insbesondere deren Isolierung) ist allein von jenem Wohnungseigentümer zu tragen, zu dessen Wohnung die Terrasse gehört. Sofern es sich um ernste Schäden an den allgemein zugänglichen Hausbestandteilen einschließlich der Dachhaut, der Außenfassade oder der Leitungsanlagen des Hauses handelt, tritt Beitragsleistung durch alle Wohnungsmiteigentümer ein.

Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, daß gemäß § 1 Abs.3 WEG 1975 in der Fassung des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes an selbständigen Wohnungen Wohnungseigentum nur dann bestehen kann, wenn sie zumindest über eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren verfügen. Die Miteigentümer sind daher verpflichtet, die ihnen zugewiesenen Wohnungseigentumseinheiten in einen Zustand zu versetzen, der die Begründung von Wohnungseigentum ermöglicht und verbleiben bis dahin mit gleichen Rechten und Pflichten wie die Wohnungseigentümer Miteigentümer mit ideellen Anteilen. Für SFP bzw. deren Rechtsnachfolger, an die Bestandseinheiten mit laufenden Altmietverträgen veräußert werden, besteht diese Verpflichtung erst nach Auslaufen des die jeweilige Bestandseinheit betreffenden Altmietvertrages. SFP ist im Falle der Überbindung dieser Verpflichtung an den jeweiligen Rechtsnachfolger von dieser Verpflichtung befreit.

Die vorgehende Bestimmung stellt eine vom § 19 WEG abweichende Regelung dar und ist daher als schriftliche Vereinbarung zwischen allen Mit-(Wohnungs-)eigentümern im Grundbuch nach § 19 Abs.6 WEG 1975 ersichtlich zu machen.

5

(3) Instandhaltung und Rücklage

Die in den Ankaufsverträgen von den Wohnungseigentümern/Miteigentümern in Vertragsbeilage /B getroffenen Regelungen zur Instandhaltung und Rücklagenbildung werden einvernehmlich wie folgt vereinfacht:

Der Instandhaltungsaufwand der Liegenschaft einschließlich der Bildung einer angemessenen Rücklage für die zu erwartenden Aufwendungen gem. § 16 WEG 1975 wird - bis zur Umstellung des Verteilungsschlüssels - nach dem mietrechtlichen Verteilungsschlüssel (Verhältnis der Nutzflächen) getragen.

Werden Gang-, Dachboden- oder sonstige Flächen des Hauses durch Aus-, Um- oder Neubau in bestehende Wohnungen oder sonstige selbständige Räumlichkeiten einbezogen bzw. zu solchen ausgebaut, so sind die auf sie entfallenden Liegenschaftsanteile ab Erteilung der Benützungsbewilligung, jedenfalls aber ab tatsächlicher Nutzung der Wohnungseigentumseinheiten in den Verteilungsschlüssel einzubeziehen.

Die Entscheidung, in welchem Umfang eine Rücklage gebildet wird, obliegt der nach Anteilen berechneten Mehrheit der Wohnungs(Mit)eigentümer und wird auf Basis der vom Verwalter erstellten Vorausschau gem. § 17 WEG 1975 getroffen.

Ausfälle und dadurch verursachte Vertretungskosten bei den die einzelnen Wohnungs-(Mit)eigentümer treffenden Zahlungspflichten sind im Falle der Uneinbringlichkeit nach dem Verhältnis der Nutzflächen auf die übrigen Wohnungs(Mit)eigentümer aufzuteilen.

Die vorstehenden Bestimmungen stellen eine von § 19 WEG abweichende Regelung dar, die gem. § 19 Abs.6 WEG 1975 im Grundbuch ersichtlich zu machen ist.

(4) Fälligkeiten der vom Wohnungseigentümer zu leistenden Zahlungen

Alle nach § 19 WEG 1975 und nach Inhalt dieses Vertrages von den Wohnungseigentümern zu erbringenden Zahlungen werden am ersten Tag des Kalendermonates fällig und sind kostenund abzugsfrei an den Verwalter abzuführen. Bei Zahlungsverzug sind Verzugszinsen zu zahlen. Bei einem zwei Monate übersteigenden Verzug ist der Verwalter jedenfalls zur Klagsführung berechtigt. Jeder Wohnungseigentümer erhält jeweils drei Tage vor dem ersten Jänner eine aufgegliederte Vorschreibung über die im folgenden Jahre monatlich zu leistenden Zahlungen. Bei Zahlungsverzug treten die im § 22 Wohnungseigentumsgesetz festgelegten Säumnisfolgen (Ausschluß aus der Gemeinschaft) ein.

6

(5) Betriebskosten

Die Betriebskosten werden mit einem voraussichtlich zur Deckung derselben ausreichenden Durchschnittsbetrag (Pauschalbetrag) monatlich verrechnet. Der sich aus der Jahresabrechnung ergebende Saldo wird ausgeglichen und gegebenenfalls mit rückständigen Beiträgen zur Reserve verrechnet.

(6) Aufteilung der Betriebskosten

Die Aufteilung der Aufwendungen für Betriebskosten und Verwaltungshonorar erfolgt nicht nach Liegenschaftsanteilen, sondern im Verhältnis der gemäß § 17 des Mietrechtgesetzes ermittelten Nutzflächen.

Werden Gang-, Dachboden- oder sonstige Flächen des Hauses durch Aus-, Um- oder Neubau in bestehende Wohnungen oder sonstige selbständige Räumlichkeiten einbezogen bzw. zu solchen ausgebaut, so sind sie ab Erteilung der Benützungsbewilligung, jedenfalls aber ab tatsächlicher Nutzung, in die Nutzflächenberechnung einzubeziehen.

Sollten durch die Wohnungs(Mit)eigentümer nachweisbar überproportional/höhere Betriebskosten verursacht werden (Aufzug, Wasser, Müllabfuhr udgl.), so ist eine neue, nach dem Verursacherprinzip orientierte Aufteilung der Betriebskosten zu treffen.

Ein Sonderbetriebskostenschlüssel wird für die allenfalls zu errichtenden Liftanlagen vereinbart. Die Liftbetriebskosten werden von den Miteigentümern, die durch Übernahme eines Liftschlüssels vom Verwalter das Recht zur Liftbenützung in Anspruch nehmen, im Verhältnis der Nutzflächen der (nicht im Erdgeschoß oder im Souterrain gelegenen) Bestandseinheiten, für die sie dieses Recht in Anspruch nehmen, getragen. Eine Inanspruchnahme dieses Rechtes bloß für Teile der einem Wohnungs(Mit)eigentümer zugewiesenen Bestandseinheiten ist nur im Falle des Bestehens von Altmietverträgen möglich.

Für den Fall der Errichtung von Garagen/Stellplätzen wird vereinbart, daß die Betriebskosten dieser Einheiten von den zur Nutzung berechtigten Miteigentümern alleine getragen werden; die auf diese Garagen/Stellplätze entfallenden Nutzflächen werden diesfalls aus dem allgemeinen Nutzflächenverteilungsschlüssel ausgeschieden und nehmen an Betriebskosten, die sie naturgemäß nicht verursachen (etwa Müllabfuhr, Wasser) nicht teil. Für alle übrigen Betriebskosten, die auch durch diese Garagen/Stellplätze verursacht werden (Versicherungen, Grundsteuer) gilt der Verteilungsschlüssel nach Wohn-Nutzflächen, wobei Garagen/Stellplätze nur mit 1/3 ihrer Fläche anzusetzen sind.

7

Die vorstehenden Bestimmungen stellen eine von § 19 WEG 1975 abweichende Regelung dar, die nach § 19 (6) WEG 1975 im Grundbuch ersichtlich zu machen ist.

Der Verteilungsschlüssel - und damit die Pflicht zur Beitragsleistung im Sinne der Punkte (3) bis (6) ist nach Auslaufen des letzten Altmietvertrages (vergleiche im folgenden Punkt 7) auf den wohnungseigentumsrechtlichen Verteilungsschlüssel umzustellen, wenn nach den dann geltenden wohnungseigentums-rechtlichen Bestimmungen nicht ein anderer Verteilungsschlüssel (Nutzfläche) vorgesehen ist.

Sonderregelungen betreffend Garagen/Stellplätze bleiben hievon mit der Maßgabe unberührt, daß die verringerte Berücksichtigung im Nutzflächenschlüssel im festgesetzten Nutzwert enthalten ist.

Sollte die Ermittlung eines Nutzwertes für einzelne Bestandseinheiten infolge Unterlassung der die Miteigentümer aus dieser Vereinbarung treffenden Pflicht zur Kategorieanhebung nicht möglich sein, sind diese mit einem fiktiven Nutzwert auf Basis der Ausstattungsmerkmale der Kategorie A in den Schlüssel einzustellen.

(7) Altmietverträge

a) Altmieter sind jene Mieter oder deren eintrittsberechtigte Nachfolger, deren Mietvertrag mit dem Hauseigentümer oder der seinerzeitigen Miteigentumsgemeinschaft (also nicht mit dem einzelnen Wohnungseigentümer bzw. vor Begründung von Wohnungseigentum mit dem einzelnen nutzungs- und verfügungsberechtigten Miteigentümer) geschlossen wurde.

b) Im Hinblick darauf, daß die Rechtsstellung der Altmieter im Hause trotz Begründung von Wohnungseigentum unverändert bleibt und daher sämtliche Miteigentümer des Hauses gegenüber diesen Altmietern weiterhin die Rechtsstellung des Vermieters innehaben, verpflichten sich die Vertragsparteien für sich und ihre Rechtsnachfolger, einander oder einem vom jeweiligen Wohnungseigentümer namhaft gemachten Dritten (vorzüglich dem gemeinsam bestellten Hausverwalter) eine zur Durchsetzung von Vermieterinteressen oder zur Abwehr von Anträgen und Klagen des Altmieters erforderliche Vollmacht zu erteilen und alle Erklärungen abzugeben, Urkunden zu fertigen, Handlungen zu billigen und sich Behördenanträgen anzuschließen, welche das Rechtsverhältnis zwischen dem Altmieter einerseits und dem Vermieter andererseits betreffen. Hinsichtlich sämtlicher Forderungen eines Altmieters gegenüber sonstigen Miteigentümern hat der jeweilige Eigentümer der Wohnung dieses Altmieters die übrigen Miteigentümer vollkommen schad- und klaglos zu halten. Alle Schritte zur Durchsetzung der Vermieterinteressen erfolgen auf Kosten von SFP

8

Immobilienhandel GmbH bzw. deren Rechtsnachfolger in Bezug auf die betreffende vermietete Bestandseinheit.

c) Die Verrechnung, Verwendung und allfällige Bereitstellung der Hauptmietzinsreserve i.S. des § 20 MRG 1981 gegenüber ihren Mietern (Altmietern) ist daher allein Sache der SFP Immobilienhandel GmbH. Demgemäß verzichten alle Vertragsparteien auf die Verrechnung und Übergabe einer allfälligen aktiven oder passiven Hauptmietzinsreserve; es stehen den Wohnungseigentümern wechselseitig sowie gegenüber SFP Immobilienhandel GmbH keine wie immer gearteten diesbezüglichen Forderung zu.

d) Die SFP Immobilienhandel GmbH ist im Falle des Verkaufs von an Altmietern vermieteten Flächen unter Überbindung der sich aus dieser Vereinbarung ergebenden Verpflichtungen an den Erwerber von jeder weiteren Haftung für Ansprüche von Altmietern befreit.

e) SFP Immobilienhandel GmbH und deren Rechtsnachfolgern steht es frei, hinsichtlich der Altmieter einen Antrag gem. § 18/19 MRG bzw. einer entsprechenden gesetzlichen Nachfolgebestimmung einzubringen. Durch die in diesem Verfahren vorgenommene Einstufung der einzelnen Wohnungen wird der Verteilungsschlüssel der Instandhaltungskosten gemäß Punkt (3) in keiner Weise berührt. Die Wohnungs(Mit)eigentümer sind zur Abgabe sämtlicher zur Antragstellung und im Verfahren erforderlichen Erklärungen auf Kosten von SFP Immobilienhandel GmbH verpflichtet.

(8) Bauliche Maßnahmen

(1) Festgehalten wird, daß sich SFP das Recht zur Verwertung sämtlicher im Hause bestehenden Flächen und Bestandseinheiten vorbehält, soweit diese nicht ausdrücklich einzelnen Mit-(Wohnungs-)eigentümern zur ausschließlichen Verwertung/Benützung zugewiesen sind. Dies gilt insbesondere für die ehemalige Hauswartwohnung, deren Instandhaltung samt Tragung der darauf entfallenden anteiligen Betriebskosten etenso wie die Verpflichtung zur Bereitstellung dieser Wohnung gegenüber dem Hausbesorger SFP übernimmt. Festgestellt wird weiters, daß sämtliche Mit-(Wohnungs-)eigentümer auf die Bereitstellung einer Waschküche/Trockenboden verzichten, sodaß diese nur im Falle baurechtlicher Anordnung errichtet werden.

SFP behält sich für sich und ihre Rechtsnachfolger das ausdrückliche Recht vor, Wohnungen des Hauses allenfalls zu reinen Büroräumen ohne Verkauf oder sonstige gewerbliche Nutzung umzuwidmen, in das Erdgeschoß des Hauses oder in bzw. unter den Hof Garagen einzubauen, Gangflächen in Wohnungen und sonstige selbständige Räumlichkeiten einzubeziehen, Wohnungen und sonstige selbständige Räumlichkeiten zusammenzulegen oder zu teilen und

9

den Dachboden - sei es durch Aufstockung, bloßen Ausbau oder Schaffung von Dachterrassen - zu selbständigen Wohn-/Büroeinheiten auszubauen. Die übrigen Mit-(Wohnungs-)eigentümer räumen SFP dieses Recht ausdrücklich ein. Aus allen genannten Maßnahmen dürfen den übrigen Mit-(Wohnungs-)eigentümern - unbeschadet ihrer Verpflichtung zur Übernahme der anteiligen Kosten der Instandhaltung/ Instandsetzung der allgemeinen Teile des Hauses - keine Kosten entstehen.

(2) Die Miteigentümer stimmen hiemit für sich und ihre Rechtsnachfolger diesen Un- und Ausbauten sowie Umwidmungen unwiderruflich zu, ohne daß ihnen oder ihren Rechtsnachfolgern jetzt oder in Zukunft dafür ein Entgelt zusteht und verpflichten sich für sich und ihre Rechtsnachfolger, auf Verlangen der verkaufenden Partei oder deren Rechtsnachfolger alle hiefür erforderlichen Unterschriften zu leisten und Handlungen zu billigen, auch dann, wenn dadurch nach erfolgter Begründung von Wohnungseigentum eine Neufestsetzung der Nutzwerte und eine entsprechende Änderung des Wohnungseigentumsvertrages erforderlich werden sollte.

(3) Die Miteigentümer haben dem jeweiligen Geschäftsführer der SFP unwiderrufliche Vollmacht zu erteilen, sie bei den zuständigen Bau- und Gewerbebehörden, insbesondere der MA 37 zu vertreten und sämtliche Erklärungen abzugeben, sowie Einreichpläne zu fertigen, die zur Durchführung der in Absatz (1) genannten Maßnahmen und baulichen Veränderungen dienen.

(4) Der einzelne Mit-(Wohnungs-)eigentümer ist berechtigt, auf eigene Kosten die interne Raumaufteilung seines Objektes zu verändern (bei übereinanderliegenden Objekten auch Herstellung einer Innenstiege), sowie Bad und Etagenheizung einbauen zu lassen.

Zur Vornahme sonstiger baulicher Veränderungen ist der einzelne Mit-(Wohnungs-)eigentümer ohne Einholung der Zustimmung aller übrigen Mit-(Wohnungs-)eigentümer nur dann berechtigt, wenn es sich um geringfügige Arbeiten im Sinne der Bauordnung handelt.

(5) Um-, Aus- und Neubauten dürfen von einem Miteigentümer nur durchgeführt werden, wenn:

a) er alle Kosten und Risken des Baues und der dazu allenfalls notwendigen Erschließung trägt sowie für alle damit zusammenhängenden direkten und indirekten Schäden und Folgeschäden Ersatz leistet und die übrigen Miteigentümer aus diesbezüglichen Ansprüchen Dritter stets schad- und klaglos hält;

b) die erforderlichen behördlichen Bewilligungen vorliegen;

c) die Arbeiten, soweit dies vorgeschrieben ist, von befugten Gewerbsleuten ausgeführt

10

werden.

(6) Wird durch Um-, Aus- und Neubauten eine Neufeststeszung der Nutzwerte erforderlich, haben sämtliche Miteigentümer dieser ohne Einrede zuzustimmen und sind zur unentgeltlichen Änderung ihrer Mindestanteile gemäß dem Ergebnis dieser Neufeststeszung verpflichtet. Die dadurch entstehenden Kosten hat derjenige Miteigentümer zu tragen, durch dessen Handlungen die Neufeststeszung der Nutzwerte und die Änderung der Miteigentumsanteile verursacht werden.

(7) Sollten im Zusammenhang mit der erstmaligen Feststeszung der Nutzwerte oder einer späteren Neufeststeszung und dadurch bedingter Änderungen der Miteigentumsanteile Zustimmungs-, Freilassungs- oder Löschungserklärungen von bücherlich Berechtigten notwendig sein, so ist jeder Miteigentümer verpflichtet, diese im Falle der erstmaligen Korrektur auf seine Kosten, ansonsten auf Kosten jenes Miteigentümers, durch dessen Handlungen eine Neufeststeszung der Nutzwerte verursacht wird, unverzüglich beizubringen.

(9) Lift

(1) Ob in das Haus ein Lift eingebaut wird, entscheiden die Miteigentümer mit folgender Maßgabe:

a) Ein Lift ist dann zu errichten, wenn dies Miteigentümer verlangen, die gemäß dem in Abs. 2 geregelten Verteilungsschlüssel gemeinsam mehr als 50 % der Lifterrichtungskosten aufzubringen haben.

b) Hievon abweichend ist ein Lift im Falle der Bewilligung und Durchführung eines Dachbodenausbaus/Aufstockung jedenfalls dann zu errichten, wenn dies einer der Wohnungseigentumswerber/Wohnungseigentümer, dessen Wohnungseigentums-einheit im Dachgeschoß/im durch Aufstockung neu geschaffenen Geschoß liegt - unabhängig von der Größe seines Liegenschaftsanteiles - wünscht.

(2) Die Lifterrichtungskosten (inkl. Planungs- und Projektierungskosten) werden je nach Ausführungsvariante nach folgenden Verteilungsschlüsseln auf die folgenden Wohnungsgruppen aufgeteilt und innerhalb der jeweiligen Gruppe zwischen den Bestandseinheiten nach Nutzflächenschlüssel getragen:

A) Dachbodenausbau:

a) Dachgeschoß 40 %, im Falle der Aufstockung 50 %

11

b) Wohnungen top Nr. 26 - 32 (oberstes Regelgeschoß), insgesamt 25 % (im Falle der Aufstockung 20 %)

c) Wohnungen top Nr. 8-25 (weitere 2 ½ Regelgeschoße), insgesamt 35 % (im Falle der Aufstockung 30 %)

B) ohne Dachbodenausbau

b) 40 %

c) 60 %

(3) Vorgesehen ist eine Kreditfinanzierung der Lifterrichtungskosten, wobei die sich aus den oben geregelten Schlüssel ergebenden anteiligen Annuitäten gemäß den Wohnnutzflächen den Betriebskosten zugeschlagen werden.

(4) Die Miteigentümer verpflichten sich bereits jetzt zur anteiligen Rückzahlung der Lifterrichtungskosten und - sollte dies notwendig sein - zur Zustimmung zur anteiligen grundbücherlichen Sicherstellung der Forderung des Kreditgebers ob ihrem Liegenschaftsanteil. Sie sind aber berechtigt, ihren Anteil an den Liftfinanzierungskosten auf einmal in Barem zu erlegen, sodaß diesfalls die Einhebung über die Betriebskosten entfällt.

(10) Werbetafeln

Die Zustimmung zur Anbringung von Werbetafeln ist für geschäftlich genutzte Raumlichkeiten (z.B. Ordinationen) insoferne zu erteilen, als die anzubringende Werbetafel das ortsübliche Ausmaß nicht überschreitet.

(11) Rechtsnachfolger

Im Falle eines Eigentümerwechsels geht das Guthaben/Passivum aus der laufenden Verrechnung sowie der Rücklage gem. § 16 WEG auf den Rechtsnachfolger über, eine anteilige Ausfolgung eines Guthabens oder Nachzahlung eines Passivums durch Erstellung einer Stichtagsabrechnung wird ausdrücklich ausgeschlossen.

(12) Parifizierungskosten

Die Wohnungseigentümer tragen die Kosten der Nutzwertfeststeszung und der Begründung von Wohnungseigentum (Zivilechniker, Behörden, Notar, Rechtsanwalt) im Verhältnis der

12

Nutzflächen ihrer Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten, wobei auch die im Dachboden allenfalls noch zu schaffenden Wohnungen mit zu berücksichtigen sind.

(13) Zustelladressen

Die Wohnungseigentümer sind gemäß § 13b WEG 1975 von beabsichtigten Beschlüssen der Wohnungseigentümergemeinschaft und ihrem Gegenstand durch Übersendung einer Verständigung an die Anschrift der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit in Kenntnis zu setzen. Soweit die Miteigentümer eine andere inländische Zustelladresse wünschen oder einen im Inland befindlichen Zustellbevollmächtigten bekanntgegeben wollen, hat dies durch Bekanntgabe gegenüber dem bestellten Verwalter zu erfolgen.

(14) Unentgeltliche Anteilsberichtigung

Für den Fall der Neufestsetzung der Nutzwerte aus welchem Titel immer, vereinbaren die Parteien im Sinne des § 4 Abs.2 WEG 1975, daß die erforderlichen Anteilsberichtigungen - auch im Wiederholungsfall - unentgeltlich erfolgen.

VII.

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob der ihnen gehörigen Liegenschaft EZ 2989, KG 01006 Landstraße, bestehend aus dem Grundstück 1195/18 Baufläche (Gebäude), Baufläche (befestigt), nachstehende Eintragungen erfolgen können:

1) gem. § 1 (1) des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 in der Aufschrift die Ersichtlichmachung des "Wohnungseigentums";

2) Im Eigentumsblatt
die Einverleibung des berichtigten Eigentumsrechtes für die in Spalte H genannten Personen zu den in Spalte J genannten Anteilen und ob diesen Anteilen die Einverleibung des Wohnungseigentums an den in den Spalten C bis F beschriebenen Wohnungen bzw. sonstigen selbständigen Räumlichkeiten, bei den Miteigentümern Johann Mader, geb. 18.07.1965, und Brigitte Mader, geb. 03.05.1973 sowie Ing. Horst Zajac, geb. 24.03.1937 und Sieglinde Zajac, geb. 03.01.1940 die Verbindung ihrer Anteile zu gemeinsamen Wohnungseigentum gem. § 9 WEG, weiters die Löschung aller Anmerkungen der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 24a WEG.

13

3) Im Lastenblatt die Ersichtlichmachung gem. § 19 (1) Zif. 6 WEG 1975.

4) Die Ersichtlichmachung des bestellten Hausverwalters Karl Vielgrader, Wehrgasse 27, 1050 Wien gem. § 17 WEG.

VIII.

Sämtliche Vertragsparteien verpflichten sich, die Bestimmungen dieser Vereinbarung auf Rechtsnachfolger mit der Verpflichtung zur weiteren Überbindung zu überbinden und diese Überbindung demjeweils bestellten Verwalter nachzuweisen.

IX.

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbunden Kosten, Steuern und Gebühren aller Art haben die Vertragsparteien im Verhältnis ihrer aufgrund der Nutzwertfestsetzung festgesetzten Anteile zu tragen.

X.

Alle Vertragsteile bevollmächtigen hiemit unwiderruflich und über ihren Tod hinaus Hrn. Rechtsanwalt Dr. Hans Spohn, 1010 Wien, Salztorgasse 2/11, alle Erklärungen und Ergänzungen dieses Vertrages vorzunehmen, die zur grundbücherlichen Durchführung notwendig sind. Diese Vollmacht ermächtigt weiters zur Abgabe von Erklärungen gegenüber der Finanzverwaltung und Gerichten sowie zur Empfangnahme von Bescheiden, Beschlüssen und Urkunden aller Art.

Alle Vertragsteile bevollmächtigen Herrn Rechtsanwalt Dr. Hans Spohn, 1010 Wien, Salztorgasse 2/11, ausdrücklich, in ihrem Namen sämtliche Erklärungen abzugeben, sowie Ergänzungen und Abänderungen dieses Wohnungseigentumsvertrages vorzunehmen, die zur Begründung des Wohnungseigentums erforderlich sind.

Diese Vollmacht umfaßt auch den Abschluß von Nachträgen zu diesem Wohnungseigentumsvertrag, in denen die unentgeltliche Anteilsberichtigung aufgrund später durchgeführter Nachtragsparifizierungen, die Zusammenlegung von Wohnungseigentumseinheiten, die Trennung von Wohnungseigentumseinheiten sowie die Begründung von Wohnungseigentum an neu entstandenen Wohnungseigentumseinheiten durchgeführt wird.

Wien, am

Unterschriften auf der Folgeseite

14

WIEN 20. März 1997

Dr. Alexander Hasch, geb. 13.11.1958

SFP Immobilienhandel GmbH

(Dr. Hans Spohn, geb. 29.09.1959 für Dr. Hasch)

WIEN 20. März 1997

Johann Mader

Brigitte Mader, geb. 03.05.1973

Johann Mader, geb. 18.07.1965

(Dr. Hans Spohn, geb. 29.09.1959 für Brigitte Mader)

WIEN 20. März 1997

Ing. Horst Zajac, geb. 24.03.1937

Sieglinde Zajac, geb. 05.01.1940

WIEN 25. März 1997

Maria Regina Stadler, geb. 05.07.1961

Monika Maria Stadler, geb. 19.02.1963

WIEN 20. März 1997

Bettina Orgler, geb. 23.08.1963

Johannes Andreas Stanzel, geb. 02.06.1949

120 120

BRZ: 2543/1997/bw

Die Echtheit der vorstehenden Unterschriften

- des Herrn **Martin FORSTMAIER** als Geschäftsführer für die **SFP Immobilienhandel GmbH** in 1010 Wien, Salztorgasse 2,
- des Herrn **Doktor Hans SPOHN**, geboren am 29. (neunundzwanzigsten) September 1959 (eintausendneunhundertneunundfünfzig), Rechtsanwalt, 1010 Wien, Salztorgasse 2/11, mit dem Zusatz *"für Dr. Alexander Hasch, 13.11.1958"* und *"für Brigitte Mader, 3.5.1973"*,
- des Herrn **Johann MADER**, geboren am 18. (achtzehnten) Juli 1965 (eintausendneunhundertfünfundsechzig), Arbeiter, wohnhaft in 1030 Wien, Göschlgasse 5/29-30,
- der Frau **Sieglinde ZAJAC**, geboren am 3. (dritten) Jänner 1940 (eintausendneunhundertvierzig), Angestellte, und des Herrn **Ingenieur Horst ZAJAC**, geboren am 24. (vierundzwanzigsten) März 1937 (eintausendneunhundertsiebenunddreißig), Angestellter, beide wohnhaft in 1220 Wien, Kupelzkygasse 14,
- des Herrn **Johannes Andreas STANZEL**, geboren am 2. (zweiten) Juni 1949 (eintausendneunhundertneunundvierzig), Pädagoge, wohnhaft in 1030 Wien, Hörnesgasse 2, und
- der Frau **Bettina ORGLER**, geboren am 23. (dreiundzwanzigsten) August 1963 (eintausendneunhundertdreiundsechzig), EDV-Technikerin, wohnhaft in 1030 Wien, Strohgasse 7/13,

wird bestätigt.

Gemäß § 89 a der Notariatsordnung bestätige ich aufgrund heute vorgenommener Einsichtnahme in das Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien, FN 32420 b, die selbständige Vertretungsberechtigung des Erstgenannten in der angeführten Funktion für obgenannte Gesellschaft.

Wien, am zwanzigsten März eintausendneunhundertsiebenundneunzig

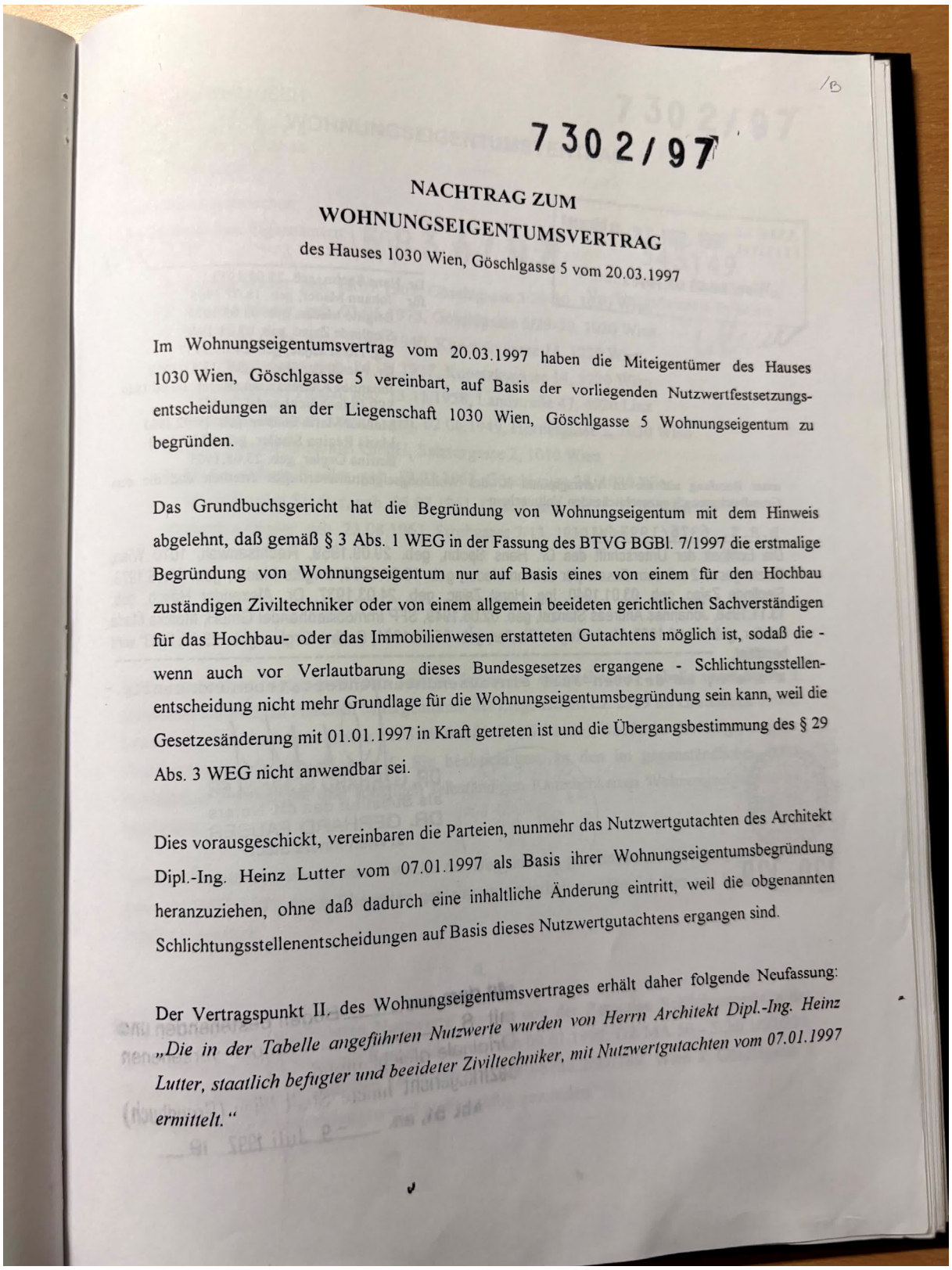
öffentlicher Notar

lfd. Nr.	Stiege	Top	Geschoß	Bestandseinheit/ bestehend aus	Nutzfläche	Nutzwert	Wohnungs-eigentumswerber	vorl. Anteil	Anteil	EhegattenWE Zustelladresse
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1		1	KG	Magazin/Mag., Mag., VR, WC	102,81	36	SFP Immobilienhandel GmbH	1130/1550	36/1321	1010 Wien, Salztorg. 2
2	1	1	EG	Magazin/Mag.	59,74	30	SFP Immobilienhandel GmbH		30/1321	
3		2	EG	Wohnung/VR, AR, Bad, WC, Einzel-wohnraum m. Kochnische	34,32					
				Hofteil	23,01	31	Dr. Alexander Hasch, 13.11.58	35/1550	31/1321	4020 Linz, Landstr. 47
4	3+4		EG	Wohnung/VR, VR, Bad/WC, Zi, Zi, Kü, Kab.	61,93	53	SFP Immobilienhandel GmbH		53/1321	
5		5-7	EG	Wohnung/VR, Zi, Zi, Kü, WC, Bad, Zi	106,7					
				Garten	43,68	100	Johannes Andreas Stanzel, 2.6.49	106/1550	100/1321	1030 Wien, Hörnesg. 2
6		8	1. St.	Wohnung/VR, Kü, Bad/WC, Zi	44,81	43	SFP Immobilienhandel GmbH		43/1321	
7		9	1. St.	Wohnung/Kü, WC, Zi	32,48	25	SFP Immobilienhandel GmbH		25/1321	
8		10	1. St.	Wohnung/VR, Bad/WC, Zi, Kü	39,24	34	Dr. Alexander Hasch, 13.11.58	41/1550	34/1321	
9		11	1. St.	Wohnung/VR, Kü, Bad/WC, Zi	44,45	42	SFP Immobilienhandel GmbH		42/1321	
10		12-14	1. St.	Wohnung/VR, Kü, WC, Zi, Zi, Bad, Zi	107,93	108	Bettina Orgler, 23.06.1963		108/1321	
11		15	2. St.	Wohnung/VR, Bad/WC, Kü, Zi	44,81	41	SFP Immobilienhandel GmbH	16/1550	41/1321	EhegattenWE: 1220 Wien, Kupetzkyg. 14
12		16	2. St.	Wohnung/VR, Einzelwohnraum m. Kochnische, Bad/WC	32,45	28	Ing. Horst Zajak, 24.3.37 Sieglinde Zajak, 3.1.40	16/1550	14/1321	EhegattenWE: 1220 Wien, Kupetzkyg. 14
13		17	2. St.	Wohnung/VR, WC, Kü, Zi	39,28	30	SFP Immobilienhandel GmbH		30/1321	
14		18	2. St.	Wohnung/VR, Bad/WC, Kü, Zi	44,45	41	SFP Immobilienhandel GmbH		41/1321	
15		19	2. St.	Wohnung/Kü,Zi, Bad/WC	31,01	29	SFP Immobilienhandel GmbH		29/1321	
16		20	2. St.	Wohnung/Kü, WC, Zi	31,34	27	SFP Immobilienhandel GmbH		27/1321	
17		21	2. St.	Wohnung/Kü, Zi, Bad/WC	31,05	29	SFP Immobilienhandel GmbH		29/1321	
18		22	3. St.	Wohnung/VR, Kü, Bad/WC, Zi	46,15	42	SFP Immobilienhandel GmbH		42/1321	
19		23	3. St.	Wohnung/Kü, Zi, WC	33,16	24	SFP Immobilienhandel GmbH		24/1321	
20		24	3. St.	Wohnung/VR, Kü, Zi, WC	39,96	30	SFP Immobilienhandel GmbH		30/1321	
21		25	3. St.	Wohnung/VR, Bad/WC, Kü, Zi	45,77	41	SFP Immobilienhandel GmbH		41/1321	
22		26	3. St.	Wohnung/Kü, Zi, Bad/WC	31,01	28	SFP Immobilienhandel GmbH		28/1321	
23		27	3. St.	Wohnung/Kü, WC, Zi	31,34	26	SFP Immobilienhandel GmbH		26/1321	
24		28	3. St.	Wohnung/Kü, Zi, Bad/WC	31,05	28	Monika Maria Stadler, 19.2.63	30/1550	28/1321	
25		29/30	4. St.	Wohnung/Kü, Zi, Zi, VR, Bad, Zi, WC	79,51	72	Johann Mader, 18.7.65	42/1550	36/1321	EhegattenWE
							Brigitte Mader, 3.5.73	42/1550	EhegattenWE	
26		31/32	4. St.	Wohnung/VR, Zi, Zi, WC, Kü, Zi, Bad	90,41	81	Maria Regina Stadler, 5.7.61	91/1550	81/1321	
27		33	DG	Wohnung/VR, Zi, Wohnkü, WC, Bad, AR	83,97	80	SFP Immobilienhandel GmbH		80/1321	
				Terasse	10,35					
28		34	DG	Wohnung/ VR, Zi, WC, Wohnkü, Bad, AR	77,77	69	SFP Immobilienhandel GmbH		69/1321	
				Terrasse	6,25					
29		35	DG	Wohnung/VR, AR, Bad, Wohnkü, Zi, WC	82,03	73	SFP Immobilienhandel GmbH		73/1321	
				Terasse	6,25					

RA Dr. Hans Spohn

Seite 1, 20.03.1997

6.5. Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 20.03.1997



/B

7302/97

NACHTRAG ZUM
WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG
des Hauses 1030 Wien, Göschlgasse 5 vom 20.03.1997

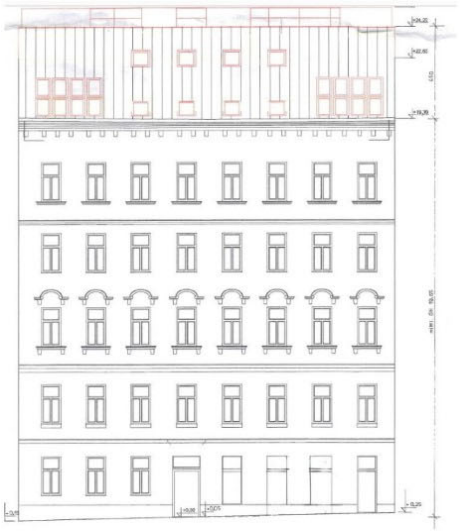
Im Wohnungseigentumsvertrag vom 20.03.1997 haben die Miteigentümer des Hauses 1030 Wien, Göschlgasse 5 vereinbart, auf Basis der vorliegenden Nutzwertfestsetzungsentscheidungen an der Liegenschaft 1030 Wien, Göschlgasse 5 Wohnungseigentum zu begründen.

Das Grundbuchsgericht hat die Begründung von Wohnungseigentum mit dem Hinweis abgelehnt, daß gemäß § 3 Abs. 1 WEG in der Fassung des BTVG BGBl. 7/1997 die erstmalige Begründung von Wohnungseigentum nur auf Basis eines von einem für den Hochbau zuständigen Ziviltechniker oder von einem allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen für das Hochbau- oder das Immobilienwesen erstatteten Gutachtens möglich ist, sodaß die - wenn auch vor Verlautbarung dieses Bundesgesetzes ergangene - Schlichtungsstellenentscheidung nicht mehr Grundlage für die Wohnungseigentumsbegründung sein kann, weil die Gesetzesänderung mit 01.01.1997 in Kraft getreten ist und die Übergangsbestimmung des § 29 Abs. 3 WEG nicht anwendbar sei.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien, nunmehr das Nutzwertgutachten des Architekt Dipl.-Ing. Heinz Lutter vom 07.01.1997 als Basis ihrer Wohnungseigentumsbegründung heranzuziehen, ohne daß dadurch eine inhaltliche Änderung eintritt, weil die obgenannten Schlichtungsstellenentscheidungen auf Basis dieses Nutzwertgutachtens ergangen sind.

Der Vertragspunkt II. des Wohnungseigentumsvertrages erhält daher folgende Neufassung:
„Die in der Tabelle angeführten Nutzwerte wurden von Herrn Architekt Dipl.-Ing. Heinz Lutter, staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker, mit Nutzwertgutachten vom 07.01.1997 ermittelt."

6.6. Energieausweis vom 06.02.2020



Göschlgasse 5

Göschlgasse 5
A 1030, Wien-Landstraße

Verfasser

ARCHITEKTURBÜRO SCHARNER
Raphael Donnergasse 6
3400 Klosterneuburg

T
F
M 0664 - 563 593 4
E office@scharner.com

06.02.2020

Bericht
Göschlgasse 5

Göschlgasse 5

Göschlgasse 5
1030 Wien-Landstraße

Katastralgemeinde: 01006 Landstraße
Einlagezahl: 322
Grundstücksnummer: 1195/18
GWR Nummer: keine

Planunterlagen

Datum: 00.00.00
Nummer:

Verfasser der Unterlagen

ARCHITEKTURBÜRO SCHARNER
Raphael Donnergasse 6
3400 Klosterneuburg

T
F
M 0664 - 563 593 4
E office@scharner.com

ErstellerIn Nummer: (keine)

AuftraggeberIn

Vielgrader Immobilien

Wehrgasse 27
1050 Wien-Margareten

T
F
M
E office@vielgrader.at

Angewandte Berechnungsverfahren

Bauteile		EN ISO 6946:2003-10
Fenster		EN ISO 10077-1:2006-12
Unkonditionierte Gebäudeteile	Vorderhaus :	vereinfacht, ON B 8110-6:2014-11-15
	Hinterhaus :	vereinfacht, ON B 8110-6:2014-11-15
Erdberührte Gebäudeteile	Vorderhaus :	vereinfacht, ON B 8110-6:2014-11-15
	Hinterhaus :	vereinfacht, ON B 8110-6:2014-11-15
Wärmebrücken	Vorderhaus :	pauschal, ON B 8110-6:2014-11-15, Formel (12)
	Hinterhaus :	pauschal, ON B 8110-6:2014-11-15, Formel (12)
Verschattungsfaktoren	Vorderhaus :	vereinfacht, ON B 8110-6:2014-11-15
	Hinterhaus :	vereinfacht, ON B 8110-6:2014-11-15
Heiztechnik		ON H 5056:2014-11-01
Raumlufttechnik		ON H 5057:2011-03-01
Beleuchtung		ON H 5059:2010-01-01
Kühltechnik		ON H 5058:2011-03-01

Diese Lokalisierung entspricht der OIB Richtlinie 6:2015, es werden die Berechnungsnormen Stand 2015 verwendet, die Anforderungen entsprechen den Höchstwerten für das Jahr 2017

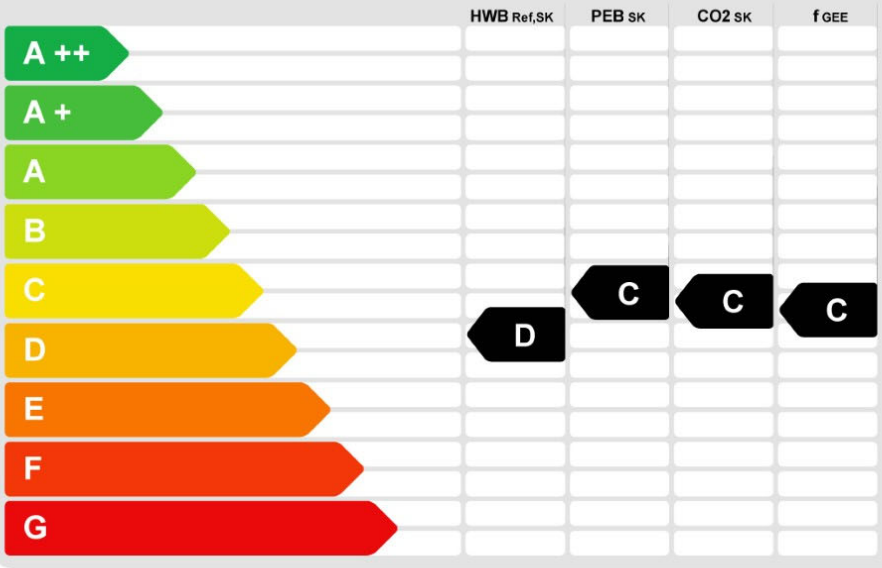
Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

BEZEICHNUNG	Göschlgasse 5		
Gebäude(-teil)	Vorderhaus	Baujahr	
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Göschlgasse 5	Katastralgemeinde	Landstraße
PLZ/Ort	1030 Wien-Landstraße	KG-Nr.	01006
Grundstücksnr.	1195/18	Seehöhe	182 m

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



HWBRef: 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).

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

CO_2: Gesamte den 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 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.

ArchiPHYSIK 17.0.26 - lizenziert für Mag. Stephan Scharner SON 06.02.2020

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.268,12 m²	charakteristische Länge	2,66 m	mittlerer U-Wert	0,969 W/m²K
Bezugsfläche	1.014,49 m²	Klimaregion	N	LEK_{T}-Wert	62,37
Brutto-Volumen	4.491,94 m³	Heiztage	217 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.690,33 m²	Heizgradtage	3472 Kd	Bauweise	schwere
Kompaktheit (A/V)	0,38 1/m	Norm-Außentemperatur	-11,4 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Vorderhaus

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	$HWB_{Ref,RK}$	110,01	kWh/m²a
Heizwärmebedarf		HWB_{RK}	110,01	kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB_{RK}	149,88	kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f_{GEE}	1,641	
Erneuerbarer Anteil	k.A.			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	144.789	kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$	114,18	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	142.039	kWh/a	HWB_{SK}	112,01	kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	16.200	kWh/a	WWWB	12,78	kWh/m²a
Heizenergiebedarf	174.776	kWh/a	HEB_{SK}	137,82	kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$	1,10	
Haushaltsstrombedarf	20.829	kWh/a	HHSB	16,43	kWh/m²a
Endenergiebedarf	195.605	kWh/a	EEB_{SK}	154,25	kWh/m²a
Primärenergiebedarf	247.565	kWh/a	PEB_{SK}	195,22	kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	232.650	kWh/a	$PEB_{n.em.,SK}$	183,46	kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	14.915	kWh/a	$PEB_{em.,SK}$	11,76	kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen (optional)	47.174	kg/a	$CO2_{SK}$	37,20	kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f_{GEE}	1,647	
Photovoltaik-Export	0	kWh/a	$PV_{Export,SK}$	0,00	kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	keine	Ersteller	
Ausstellungsdatum	06.02.2020	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	05.02.2030		

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 der hier angegebenen abweichen.

ArchiPHYSIK 17.0.26 - lizenziert für Mag. Stephan Scharner SON 06.02.2020

Leitwerte

Göschlgasse 5 - Vorderhaus

Vorderhaus

... gegen Außen	Le	922,06	
... über Unbeheizt	Lu	508,42	
... über das Erdreich	Lg	58,24	
... Leitwertzuschlag für linienformige und punktförmige Wärmebrücken		148,87	
Transmissionsleitwert der Gebäudehülle	LT	1.637,60	W/K
Lüftungsleitwert	LV	358,72	W/K
Mittlerer Wärmedurchgangskoeffizient	Um	0,969	W/m²K

... gegen Außen, über Unbeheizt und das Erdreich

Bauteile gegen Außenluft

		m²	W/m²K	f	f FH	W/K
Nord						
AT_01	Außentüren 90/200	14,56	2,500	1,0		36,40
IT_01	Wohnungstüren_90/200	3,60	2,500	1,0		9,00
IT_01	Wohnungstüren_90/200	3,60	2,500	1,0		9,00
IT_03	Wohnungstüren_145/250	14,52	2,500	1,0		36,30
AW_03	Außenwand 45	6,83	1,159	1,0		7,92
AW_06	Außenwand san	5,18	0,500	1,0		2,59
DW_1	Drempelwand WG2	9,40	0,353	1,0		3,32
GW_1	Gaubenwand	2,48	0,531	1,0		1,32
IW_01	Wand gg Stiegenhaus 30	87,00	1,368	0,7		83,32
IW_02	Wand gg Stiegenhaus 15	11,73	1,938	0,7		15,92
IW_02	Wand gg Stiegenhaus 15	171,26	1,938	0,7		232,34
		330,18				**437,43**
Ost						
AF_15	Fenster_san_80/100	1,60	1,730	1,0		2,77
AF_17	Fenster_san_80/200	2,40	1,640	1,0		3,94
AF_19	Fenster_san_60/80	0,48	1,860	1,0		0,89
AF_20	Fenster_san_100/200	33,60	1,870	1,0		62,83
AW_01	Außenwand 75	246,56	0,775	1,0		191,08
AW_03	Außenwand 45	5,09	1,159	1,0		5,90
AW_06	Außenwand san	45,08	0,500	1,0		22,54
GW_1	Gaubenwand	3,02	0,531	1,0		1,60
WGD_1	Wand gg unbeh Dachraum_san	76,59	0,783	0,9		53,97
		414,42				**345,52**
Ost, 45° geneigt						
AD_02	Dachfläche 42° san	53,37	0,459	1,0		24,50
DF_03	Dachfenster 94/140	3,96	1,900	1,0		7,52
		57,33				**32,02**
Süd						
AW_06	Außenwand san	10,08	0,500	1,0		5,04
DW_1	Drempelwand WG2	29,26	0,353	1,0		10,33
GW_1	Gaubenwand	2,48	0,531	1,0		1,32
FW_03	Feuerwand gg unbeh Nachbar 15 san	34,12	0,325	0,7		7,76
		75,94				**24,45**

ArchiPHYSIK 17.0.26 - lizenziert für Mag. Stephan Scharner SON 06.02.2020

Leitwerte

Göschlgasse 5 - Vorderhaus

West					
AF_02	Kastenfenster_100/200	48,00	2,810	1,0	134,88
AF_02	Kastenfenster_100/200	6,00	2,810	1,0	16,86
AF_20	Fenster_san_100/200	9,60	1,870	1,0	17,95
IT_01	Wohnungstüren_90/200	1,80	2,500	1,0	4,50
AW_01	Außenwand 75	25,88	0,775	1,0	20,06
AW_02	Außenwand 60	222,68	0,929	1,0	206,87
IW_04	Wand gg Garage 75	39,08	0,728	0,7	19,92
		353,05			**421,04**
West, 45° geneigt					
AD_02	Dachfläche 42° san	96,69	0,459	1,0	44,38
DF_01	Dachfenster 82/135	17,76	1,900	1,0	33,74
DF_02	Dachfenster 88/135	9,52	1,900	1,0	18,09
		123,97			**96,21**
Horizontal					
AD_01	Dachfläche Lichthof	2,42	0,900	1,0	2,18
AD_03	Dachterrasse	41,72	0,250	1,0	10,43
AD_04	Dachfläche 2° san	55,95	0,459	1,0	25,68
DD_01	Decke über Durchgang	27,32	1,300	1,0	35,52
DGK_1	Decke gg unbeh Keller	208,01	0,400	0,7	58,24
		335,43			**132,05**
	Summe	**1.690,33**			

... Leitwertzuschlag für linienformige und punktförmige Wärmebrücken

Leitwerte über Wärmebrücken

Wärmebrücken pauschal	**148,87**	**W/K**

... über Lüftung

Lüftungsleitwert

Fensterlüftung	**358,72**	**W/K**

Lüftungsvolumen	VL =	2.637,69 m³
Luftwechselrate	n =	0,40 1/h

Gewinne

Göschlgasse 5 - Vorderhaus

Vorderhaus

Wirksame Wärmespeicherfähigkeit der Zone **schwere Bauweise**

Interne Wärmegewinne

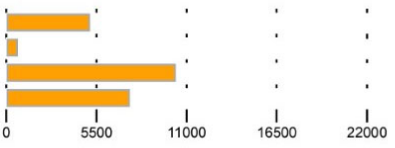
Mehrfamilienhäuser

qi = 3,75 W/m2

Solare Wärmegewinne

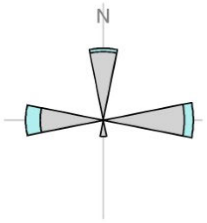
Transparente Bauteile		Anzahl	Fs -	Summe Ag m2	g -	A trans,h m2
Nord						
IT_03	Wohnungstüren_145/250	4	0,75	11,51	0,000	0,00
		4		**11,51**		**0,00**
Ost						
AF_15	Fenster_san_80/100	2	0,75	0,86	0,710	0,40
AF_17	Fenster_san_80/200	2	0,75	1,47	0,710	0,69
AF_19	Fenster_san_60/80	1	0,75	0,20	0,710	0,09
AF_20	Fenster_san_100/200	28	0,75	14,00	0,710	6,57
		33		**16,54**		**7,76**
Ost, 45° geneigt						
DF_03	Dachfenster 94/140	3	0,75	1,62	0,670	0,72
		3		**1,62**		**0,72**
West						
AF_02	Kastenfenster_100/200	24	0,75	26,19	0,710	12,30
AF_02	Kastenfenster_100/200	3	0,75	3,27	0,710	1,53
AF_20	Fenster_san_100/200	8	0,75	4,00	0,710	1,87
		35		**33,46**		**15,71**
West, 45° geneigt						
DF_01	Dachfenster 82/135	16	0,75	11,43	0,670	5,06
DF_02	Dachfenster 88/135	8	0,75	6,26	0,670	2,77
		24		**17,70**		**7,84**

	Aw m2	Qs, h kWh/a
Nord	14,52	0
Ost	38,08	5.113
Ost, 45° geneigt	3,96	691
West	63,60	10.344
West, 45° geneigt	27,28	7.533
	147,44	**23.683**



Gewinne

Göschlgasse 5 - Vorderhaus



Orientierungsdiagramm

Das Diagramm zeigt die Orientierungen und Flächen von opaken und transparenten Bauteilen

opak
transparent

Strahlungsintensitäten

Wien-Landstraße, 182 m

	S kWh/m2	SO/SW kWh/m2	O/W kWh/m2	NO/NW kWh/m2	N kWh/m2	H kWh/m2
Jan.	34,67	27,89	17,20	11,99	11,46	26,06
Feb.	55,61	45,63	29,94	20,91	19,48	47,53
Mär.	76,18	67,27	51,06	34,04	27,55	81,05
Apr.	80,84	79,69	69,29	51,97	40,42	115,49
Mai	90,09	94,83	91,67	72,71	56,90	158,06
Jun.	80,28	89,92	91,52	77,07	61,01	160,57
Jul.	82,08	91,74	93,35	75,64	59,55	160,95
Aug.	88,42	91,22	82,80	60,35	44,91	140,35
Sep.	81,53	74,65	59,92	43,22	35,36	98,23
Okt.	68,40	57,73	40,16	26,35	23,22	62,76
Nov.	38,34	30,56	18,45	12,68	12,10	28,83
Dez.	29,75	23,37	12,75	8,69	8,30	19,32

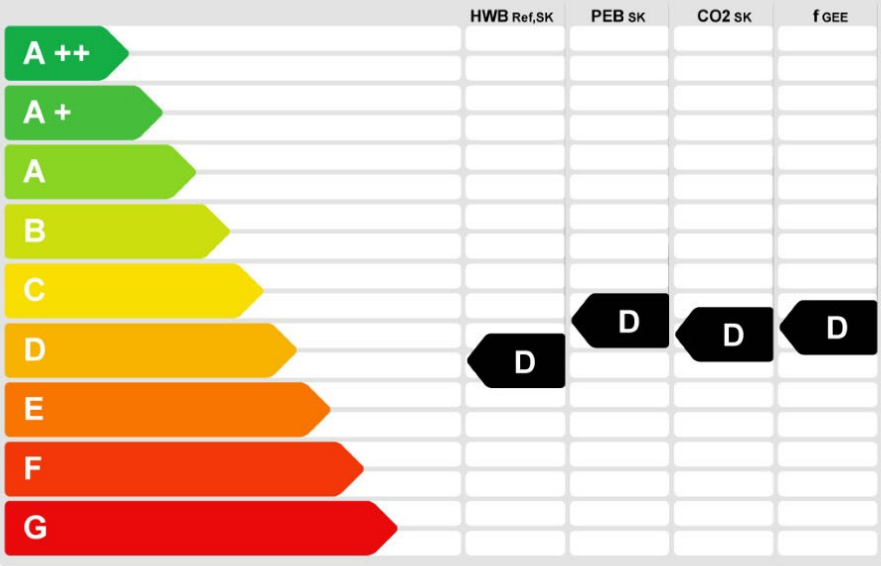
Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

BEZEICHNUNG	Göschlgasse 5		
Gebäude(-teil)	Hinterhaus	Baujahr	
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Göschlgasse 5	Katastralgemeinde	Landstraße
PLZ/Ort	1030 Wien-Landstraße	KG-Nr.	01006
Grundstücksnr.	1195/18	Seehöhe	182 m

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



HWBRef: 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).

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

CO_2: Gesamte den 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 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.

ArchiPHYSIK 17.0.26 - lizenziert für Mag. Stephan Scharner SON 06.02.2020

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	826,22 m²	charakteristische Länge	2,49 m	mittlerer U-Wert	1,101 W/m²K
Bezugsfläche	660,98 m²	Klimaregion	N	LEK_{T}-Wert	73,55
Brutto-Volumen	2.958,24 m³	Heiztage	217 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.186,00 m²	Heizgradtage	3472 Kd	Bauweise	mittelschwere
Kompaktheit (A/V)	0,40 1/m	Norm-Außentemperatur	-11,4 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Hinterhaus

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	$HWB_{Ref,RK}$	131,17	kWh/m²a
Heizwärmebedarf		HWB_{RK}	131,17	kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB_{RK}	171,90	kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f_{GEE}	1,862	
Erneuerbarer Anteil	k.A.			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	112.886	kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$	136,63	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	110.324	kWh/a	HWB_{SK}	133,53	kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	10.555	kWh/a	WWWB	12,78	kWh/m²a
Heizenergiebedarf	133.177	kWh/a	HEB_{SK}	161,19	kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$	1,10	
Haushaltsstrombedarf	13.571	kWh/a	HHSB	16,43	kWh/m²a
Endenergiebedarf	146.748	kWh/a	EEB_{SK}	177,61	kWh/m²a
Primärenergiebedarf	184.295	kWh/a	PEB_{SK}	223,06	kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	174.249	kWh/a	$PEB_{n.em.,SK}$	210,90	kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	10.046	kWh/a	$PEB_{em.,SK}$	12,16	kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen (optional)	35.314	kg/a	$CO2_{SK}$	42,74	kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f_{GEE}	1,867	
Photovoltaik-Export	0	kWh/a	$PV_{Export,SK}$	0,00	kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	keine	Ersteller	
Ausstellungsdatum	06.02.2020	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	05.02.2030		

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 der hier angegebenen abweichen.

ArchiPHYSIK 17.0.26 - lizenziert für Mag. Stephan Scharner SON 06.02.2020

Leitwerte

Göschlgasse 5 - Hinterhaus

Hinterhaus

... gegen Außen	Le	970,31	
... über Unbeheizt	Lu	68,47	
... über das Erdreich	Lg	148,13	
... Leitwertzuschlag für linienformige und punktförmige Wärmebrücken		118,69	
Transmissionsleitwert der Gebäudehülle	LT	1.305,61	W/K
Lüftungsleitwert	LV	233,72	W/K
Mittlerer Wärmedurchgangskoeffizient	Um	1,101	W/m²K

... gegen Außen, über Unbeheizt und das Erdreich

Bauteile gegen Außenluft

		m²	W/m²K	f	f FH	W/K
Nord						
AF_08	Kastenfenster_30/100	0,60	2,490	1,0		1,49
AF_12	Kastenfenster_95/200	1,90	2,910	1,0		5,53
AF_22	Fenster_san_90/230	6,21	1,180	1,0		7,33
IT_01	Wohnungstüren_90/200	9,00	2,500	1,0		22,50
AW_03	Außenwand 45	5,96	1,159	1,0		6,91
AW_04	Außenwand 30	77,52	1,541	1,0		119,46
AW_06	Außenwand san	14,80	0,500	1,0		7,40
AW_06	Außenwand san	23,97	0,500	1,0		11,99
DW_1	Drempelwand WG2	5,56	0,353	1,0		1,97
GW_1	Gaubenwand	4,85	0,531	1,0		2,58
EW_01	Wand gg Erdreich_60	7,52	0,994	0,6		4,48
IW_01	Wand gg Stiegenhaus 30	48,00	1,368	0,7		45,97
		205,91				**237,61**
Nord, 45° geneigt						
AD_02	Dachfläche 42° san	25,20	0,459	1,0		11,57
DF_03	Dachfenster 94/140	1,32	1,900	1,0		2,51
		26,52				**14,08**
Ost						
AW_03	Außenwand 45	99,36	1,159	1,0		115,17
AW_06	Außenwand san	27,64	0,500	1,0		13,82
AW_06	Außenwand san	10,80	0,500	1,0		5,40
DW_1	Drempelwand WG2	4,53	0,353	1,0		1,60
EW_01	Wand gg Erdreich_60	6,14	0,994	0,6		3,66
		148,49				**139,65**
Ost, 45° geneigt						
AD_02	Dachfläche 42° san	17,31	0,459	1,0		7,95
DF_04	Dachfenster 74/140	2,08	1,900	1,0		3,95
		19,39				**11,90**
Süd						
AF_12	Kastenfenster_95/200	38,00	2,910	1,0		110,58
AF_16	Fenster_san_100/120	3,60	1,640	1,0		5,90
AF_17	Fenster_san_80/200	2,40	1,640	1,0		3,94
AF_20	Fenster_san_100/200	2,40	1,870	1,0		4,49
AF_21	Fenster_san_95/140	6,65	1,630	1,0		10,84

Leitwerte

Göschlgasse 5 - Hinterhaus

Süd					
AW_02	Außenwand 60	129,36	0,929	1,0	120,18
AW_03	Außenwand 45	12,68	1,159	1,0	14,70
AW_06	Außenwand san	9,82	0,500	1,0	4,91
AW_06	Außenwand san	26,58	0,500	1,0	13,29
DW_1	Drempelwand WG2	6,51	0,353	1,0	2,30
GW_1	Gaubenwand	4,85	0,531	1,0	2,58
EW_01	Wand gg Erdreich_60	17,18	0,994	0,6	10,25
		260,05			**303,96**
Süd, 45° geneigt					
AD_02	Dachfläche 42° san	25,79	0,459	1,0	11,84
DF_04	Dachfenster 74/140	2,08	1,900	1,0	3,95
		27,87			**15,79**
West					
AF_12	Kastenfenster_95/200	22,80	2,910	1,0	66,35
AF_21	Fenster_san_95/140	3,99	1,630	1,0	6,50
AF_21	Fenster_san_95/140	2,66	1,630	1,0	4,34
AW_03	Außenwand 45	17,25	1,159	1,0	19,99
AW_03	Außenwand 45	154,82	1,159	1,0	179,44
AW_06	Außenwand san	11,22	0,500	1,0	5,61
AW_06	Außenwand san	10,80	0,500	1,0	5,40
DW_1	Drempelwand WG2	7,90	0,353	1,0	2,79
GW_1	Gaubenwand	6,71	0,531	1,0	3,56
EW_01	Wand gg Erdreich_60	18,88	0,994	0,6	11,26
		257,05			**305,24**
West, 45° geneigt					
AD_02	Dachfläche 42° san	24,04	0,459	1,0	11,04
		24,04			**11,04**
Horizontal					
AD_02	Dachfläche 42° san	5,11	0,459	1,0	2,35
AD_03	Dachterrasse	12,64	0,250	1,0	3,16
AD_03	Dachterrasse	26,22	0,250	1,0	6,56
AD_04	Dachfläche 2° san	37,26	0,459	1,0	17,10
EBu_1	Bodenplatte gg Erdreich	135,40	1,250	0,7	118,48
		216,64			**147,65**
	Summe	**1.186,00**			

... Leitwertzuschlag für linienformige und punktförmige Wärmebrücken

Leitwerte über Wärmebrücken

Wärmebrücken pauschal	**118,69**	**W/K**

Leitwerte
Göschlgasse 5 - Hinterhaus

... über Lüftung
Lüftungsleitwert

Fensterlüftung	**233,72 W/K**

Lüftungsvolumen	VL =	1.718,54 m³
Luftwechselrate	n =	0,40 1/h

ArchiPHYSIK 17.0.26 - lizenziert für Mag. Stephan Scharner SON 06.02.2020

Gewinne

Göschlgasse 5 - Hinterhaus

Hinterhaus

Wirksame Wärmespeicherfähigkeit der Zone **mittelschwere Bauweise**

Interne Wärmegewinne

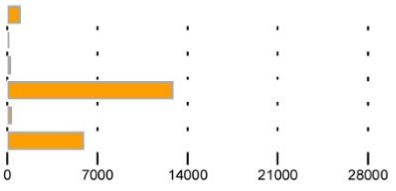
Mehrfamilienhäuser

qi = 3,75 W/m2

Solare Wärmegewinne

Transparente Bauteile		Anzahl	Fs -	Summe Ag m2	g -	A trans,h m2
Nord						
AF_08	Kastenfenster_30/100	2	0,75	0,09	0,710	0,04
AF_12	Kastenfenster_95/200	1	0,75	1,25	0,710	0,59
AF_22	Fenster_san_90/230	3	0,75	4,11	0,710	1,93
		6		**5,46**		**2,56**
Nord, 45° geneigt						
DF_03	Dachfenster 94/140	1	0,75	0,54	0,670	0,24
		1		**0,54**		**0,24**
Ost, 45° geneigt						
DF_04	Dachfenster 74/140	2	0,75	0,68	0,670	0,30
		2		**0,68**		**0,30**
Süd						
AF_12	Kastenfenster_95/200	20	0,75	25,18	0,710	11,83
AF_16	Fenster_san_100/120	3	0,75	2,20	0,710	1,03
AF_17	Fenster_san_80/200	2	0,75	1,47	0,710	0,69
AF_20	Fenster_san_100/200	2	0,75	1,00	0,710	0,46
AF_21	Fenster_san_95/140	5	0,75	4,15	0,710	1,95
		32		**34,02**		**15,98**
Süd, 45° geneigt						
DF_04	Dachfenster 74/140	2	0,75	0,68	0,670	0,30
		2		**0,68**		**0,30**
West						
AF_12	Kastenfenster_95/200	12	0,75	15,11	0,710	7,09
AF_21	Fenster_san_95/140	3	0,75	2,49	0,710	1,17
AF_21	Fenster_san_95/140	2	0,75	1,66	0,710	0,78
		17		**19,26**		**9,05**

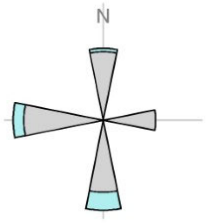
	Aw m2	**Qs, h** kWh/a
Nord	8,71	1.028
Nord, 45° geneigt	1,32	160
Ost, 45° geneigt	2,08	290
Süd	53,05	12.885
Süd, 45° geneigt	2,08	356
West	29,45	5.956
	96,69	**20.677**



ArchiPHYSIK 17.0.26 - lizenziert für Mag. Stephan Scharner SON 06.02.2020

Gewinne

Göschlgasse 5 - Hinterhaus



Orientierungsdiagramm

Das Diagramm zeigt die Orientierungen und Flächen von opaken und transparenten Bauteilen

opak
transparent

Strahlungsintensitäten

Wien-Landstraße, 182 m

	S kWh/m2	SO/SW kWh/m2	O/W kWh/m2	NO/NW kWh/m2	N kWh/m2	H kWh/m2
Jan.	34,67	27,89	17,20	11,99	11,46	26,06
Feb.	55,61	45,63	29,94	20,91	19,48	47,53
Mär.	76,18	67,27	51,06	34,04	27,55	81,05
Apr.	80,84	79,69	69,29	51,97	40,42	115,49
Mai	90,09	94,83	91,67	72,71	56,90	158,06
Jun.	80,28	89,92	91,52	77,07	61,01	160,57
Jul.	82,08	91,74	93,35	75,64	59,55	160,95
Aug.	88,42	91,22	82,80	60,35	44,91	140,35
Sep.	81,53	74,65	59,92	43,22	35,36	98,23
Okt.	68,40	57,73	40,16	26,35	23,22	62,76
Nov.	38,34	30,56	18,45	12,68	12,10	28,83
Dez.	29,75	23,37	12,75	8,69	8,30	19,32

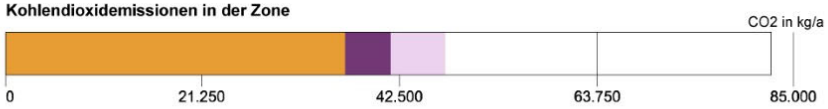
Anlagentechnik des Gesamtgebäudes

Göschlgasse 5

Vorderhaus

Nutzprofil: Mehrfamilienhäuser

Kohlendioxidemissionen in der Zone



Primärenergie, C02 in der Zone		Anteil	PEB kWh/a	CO2 kg/a
RH	Raumheizung Anlage 1 Erdgas	100,0	175.220	35.343
TW	Warmwasser Anlage 1 Erdgas	100,0	24.060	4.853
SB	Haushaltsstrombedarf Strom (Österreich Mix 2015)	100,0	39.783	5.748

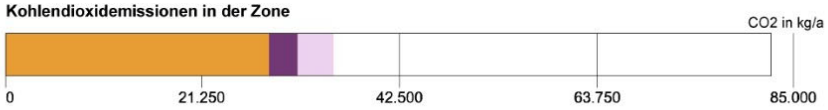
Hilfsenergie in der Zone		Anteil	PEB kWh/a	CO2 kg/a
RH	Raumheizung Anlage 1 Strom (Österreich Mix 2015)	100,0	8.501	1.228
TW	Warmwasser Anlage 1 Strom (Österreich Mix 2015)	100,0	0	0

Energiebedarf in der Zone		versorgt BGF m²	Lstg. kW	EB kWh/a
RH	Raumheizung Anlage 1	1.268,12	10	149.760
TW	Warmwasser Anlage 1	1.268,12		20.564
SB	Haushaltsstrombedarf	1.268,12		20.828

Hinterhaus

Nutzprofil: Mehrfamilienhäuser

Kohlendioxidemissionen in der Zone



Primärenergie, C02 in der Zone		Anteil	PEB kWh/a	CO2 kg/a
RH	Raumheizung Anlage 1 Erdgas	100,0	136.096	27.451
TW	Warmwasser Anlage 1 Erdgas	100,0	15.675	3.161
SB	Haushaltsstrombedarf Strom (Österreich Mix 2015)	100,0	25.920	3.745

Hilfsenergie in der Zone		Anteil	PEB kWh/a	CO2 kg/a
RH	Raumheizung Anlage 1 Strom (Österreich Mix 2015)	100,0	6.603	954
TW	Warmwasser Anlage 1 Strom (Österreich Mix 2015)	100,0	0	0

ArchiPHYSIK 17.0.26 - lizenziert für Mag. Stephan Scharner SON 06.02.2020

Anlagentechnik des Gesamtgebäudes

Göschlgasse 5

Energiebedarf in der Zone		versorgt BGF m²	Lstg. kW	EB kWh/a
RH	Raumheizung Anlage 1	826,22	10	116.321
TW	Warmwasser Anlage 1	826,22		13.398
SB	Haushaltsstrombedarf	826,22		13.570

Konversionsfaktoren

Konversionsfaktoren zur Ermittlung des PEB (f_{PE}), des nichterneuerbaren Anteils des PEB ($f_{PE,n.ern.}$), des erneuerbaren Anteils des PEB ($f_{PE,ern.}$) sowie des CO2 (f_{CO2}).

	f_{PE} -	$f_{PE,n.ern.}$ -	$f_{PE,ern.}$ -	f_{CO2} g/kWh
Erdgas	1,17	1,17	0,00	236
Strom (Österreich Mix 2015)	1,91	1,32	0,59	276

Raumheizung Anlage 1

Bereitstellung: RH-Wärmebereitstellung dezentral (10,00 kW), Kessel ohne Gebläseunterstützung, Kombitherme, Gas- Durchlauferhitzer, Ohne Kleinspeicher, Defaultwert für Wirkungsgrad, Baujahr nach 1994, (eta 100 % : 0,89), (eta 30 % : 0,85), Aufstellungsort nicht konditioniert, Modulierend.

Speicherung: kein Speicher

Anbindeleitungen: Längen pauschal, 2/3 gedämmt, Armaturen gedämmt

Abgabe: Einzelraumregelung mit elektronischem Regelgerät mit Optimierungsfunktion, Gebläsekonvektor/Fan-Coil, individuelle Wärmeverbrauchsermittlung, Gebläsekonvektor im Wohngebäude (55 °C / 45 °C), gleitende Betriebsweise

	Anbindeleitungen
Vorderhaus	710,15 m
Hinterhaus	462,68 m

Warmwasser Anlage 1

Bereitstellung: WW- und RH-Wärmebereitstellung kombiniert, Raumheizung Anlage 1

Speicherung: kein Warmwasserspeicher

Stichleitung: Längen pauschal, Kunststoff (Stichl.)

Abgabe: Zweigriffarmaturen, individuelle Wärmeverbrauchsermittlung

	Stichleitungen
Vorderhaus	202,90 m
Hinterhaus	132,19 m

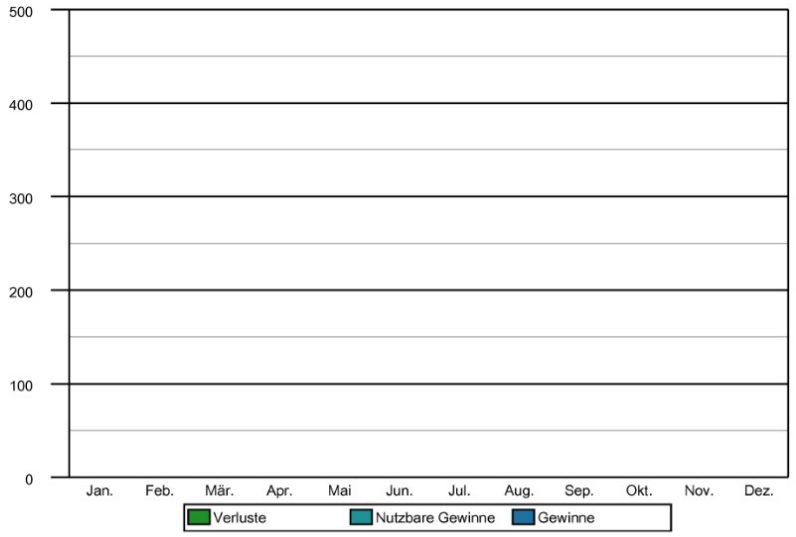
Monatsbilanz Heizwärmebedarf, Referenzklima

Göschlgasse 5 - Vorderhaus

Volumen beheizt, BRI: 4.491,94 m3 schwere Bauweise
Geschoßfläche, BGF: 1.268,12 m2

Wien-Landstraße, 182 m
Heizgradtage HGT (20/12): 3.472 Kd

	Außen °C	QT kWh	QV kWh	eta -	eta Qs kWh	eta Qi kWh	Q h kWh
Jan.	-1,53	-	-	*	-	-	-
Feb.	0,73	-	-	*	-	-	-
Mär.	4,81	-	-	*	-	-	-
Apr.	9,62	-	-	*	-	-	-
Mai	14,20	-	-	*	-	-	-
Jun.	17,33	-	-	*	-	-	-
Jul.	19,12	-	-	*	-	-	-
Aug.	18,56	-	-	*	-	-	-
Sep.	15,03	-	-	*	-	-	-
Okt.	9,64	-	-	*	-	-	-
Nov.	4,16	-	-	*	-	-	-
Dez.	0,19	-	-	*	-	-	-
		-	-		-	-	- kWh



ArchiPHYSIK 17.0.26 - lizenziert für Mag. Stephan Scharner SON 06.02.2020

Bauteilflächen

Göschlgasse 5 - Vorderhaus

			m²
Flächen der thermischen Gebäudehülle			**1.690,33**
	Opake Flächen	91,28 %	1.542,89
	Fensterflächen	8,72 %	147,44
	Wärmefluss nach oben		250,16
	Wärmefluss nach unten		235,34
Andere Flächen			**529,83**
	Opake Flächen	100 %	529,83
	Fensterflächen	0 %	0,00

Flächen der thermischen Gebäudehülle

Vorderhaus — Mehrfamilienhäuser

					m²
AD_01	**Dachfläche Lichthof**				**2,43**
	HP	H	x+y	1 x 1,64*1,48	2,42
AD_02	**Dachfläche 42° san**				**150,06**
	DG1	O, 45°	x+y	1 x (7,08+6,52)*3,48-2*2,28*1,6	40,03
	DG2	O, 45°	x+y	1 x 5,34*3,24	17,30
	Dachfenster 94/140			-3 x 1,32	-3,96
	DG1-DG2	W, 45°	x+y	1 x 6,44*19,25	123,97
	Dachfenster 82/135			-16 x 1,11	-17,76
	Dachfenster 88/135			-8 x 1,19	-9,52
AD_03	**Dachterrasse**				**41,72**
	DG2	H	x+y	1 x 41,72	41,72
AD_04	**Dachfläche 2° san**				**55,95**
	DG2	H	x+y	1 x 1,56*19,25	30,03
	DG1 Gauben	H	x+y	1 x 2*1,7*1,6	5,44
	DG2	H	x+y	1 x 3,2*6,4	20,48
AF_02	**Kastenfenster_100/200**	W		**24 x 2,00**	**48,00**
AF_02	**Kastenfenster_100/200**	W		**3 x 2,00**	**6,00**
AF_15	**Fenster_san_80/100**	O		**2 x 0,80**	**1,60**

ArchiPHYSIK 17.0.26 - lizenziert für Mag. Stephan Scharner — SON — 06.02.2020

Bauteilflächen

Göschlgasse 5 - Vorderhaus

					m²
AF_17	**Fenster_san_80/200**	O		**2 x 1,20**	**2,40**
AF_19	**Fenster_san_60/80**	O		**1 x 0,48**	**0,48**
AF_20	**Fenster_san_100/200**	O		**28 x 1,20**	**33,60**
AF_20	**Fenster_san_100/200**	W		**8 x 1,20**	**9,60**
AT_01	**Außentüren 90/200**	N		**8 x 1,82**	**14,56**
AW_01	**Außenwand 75**				**272,44**
	PA-OG3	O	x+y	1 x 19,52*(6,96+7,54)	283,04
	Fenster_san_80/200			-2 x 1,20	-2,40
	Fenster_san_60/80			-1 x 0,48	-0,48
	Fenster_san_100/200			-28 x 1,20	-33,60
	PA	W		1 x 7,72 * 4,13	31,88
		W		1 x 0,00 * 0,00	0,00
	Kastenfenster_100/200			-3 x 2,00	-6,00
AW_02	**Außenwand 60**				**222,68**
	HP-OG3	W	x+y	1 x 14,56*19,25	280,28
	Kastenfenster_100/200			-24 x 2,00	-48,00
	Fenster_san_100/200			-8 x 1,20	-9,60
AW_03	**Außenwand 45**				**11,92**
	PA-OG3	N	x+y	1 x 19,52*0,35	6,83
	DG1 Lichthof	O	x+y	1 x 1,72*2,96	5,09
AW_06	**Außenwand san**				**60,34**
	DG 2	N	x+y	1 x (2,82+0,88)/2*2,8	5,18
	DG2	O	x+y	1 x (9,70+6,4)*2,8	45,08
	DG2	S	x+y	1 x 2,8*3,6	10,08
DD_01	**Decke über Durchgang**				**27,32**
	HP	H	x+y	1 x 2,22*2+2,22*2,58+1,74*9,86	27,32
DF_01	**Dachfenster 82/135**	W, 45		**16 x 1,11**	**17,76**

ArchiPHYSIK 17.0.26 - lizenziert für Mag. Stephan Scharner SON 06.02.2020

Bauteilflächen

Göschlgasse 5 - Vorderhaus

					m²
DF_02	**Dachfenster 88/135**	W, 45		**8 x 1,19**	**9,52**
DF_03	**Dachfenster 94/140**	O, 45		**3 x 1,32**	**3,96**
DGK_1	**Decke gg unbeh Keller**				**208,02**
	PA	H	x+y	1 x 12,10*7,72-0,64*2,16+6,66*9,9-2,38 *2,18	152,77
	HP	H	x+y	1 x 5,58*9,9	55,24
DW_1	**Drempelwand WG2**				**38,67**
	DG1	N	x+y	1 x 0,58*(7,08+9,14)	9,40
	DG1	S	x+y	1 x 19,25*1,52	29,26
FW_03	**Feuerwand gg unbeh Nachbar 15 san**				**34,12**
	DG1	S	x+y	1 x 34,12	34,12
GW_1	**Gaubenwand**				**7,98**
	DG1	N	x+y	1 x 2*1,24	2,48
	DG1	O	x+y	1 x 2*1,54*1,5	4,62
	Fenster_san_80/100			-2 x 0,80	-1,60
	DG1	S	x+y	1 x 2*1,24	2,48
IT_01	**Wohnungstüren_90/200**	N		**2 x 1,80**	**3,60**
IT_01	**Wohnungstüren_90/200**	N		**2 x 1,80**	**3,60**
IT_01	**Wohnungstüren_90/200**	W		**1 x 1,80**	**1,80**
IT_03	**Wohnungstüren_145/250**	N		**4 x 3,63**	**14,52**
IW_01	**Wand gg Stiegenhaus 30**				**87,00**
	PA	N	x+y	1 x 4,16*(12,10+0,64+6,66+2,38)	90,60
	Wohnungstüren_90/200			-2 x 1,80	-3,60
IW_02	**Wand gg Stiegenhaus 15**				**183,00**
	DG1	N	x+y	1 x 2,96*(1,76+1,620,4+1,32+0,48)	15,33
	Wohnungstüren_90/200			-2 x 1,80	-3,60
	HP-DG3	N	x+y	1 x 14,56*(2,22+9,32+2,22)	200,34

ArchiPHYSIK 17.0.26 - lizenziert für Mag. Stephan Scharner SON 06.02.2020

Bauteilflächen

Göschlgasse 5 - Vorderhaus

	Außentüren 90/200			-8 x 1,82	-14,56
	Wohnungstüren_145/250			-4 x 3,63	-14,52
					m²
IW_04	**Wand gg Garage 75**				**39,09**
	PA	W	x+y	1 x 4,13*9,9	40,88
	Wohnungstüren_90/200			-1 x 1,80	-1,80
					m²
WGD_1	**Wand gg unbeh Dachraum_san**				**76,59**
	DG2	O	x+y	1 x 9,04	9,04
	DG1	O	x+y	1 x 67,55	67,55

Andere Flächen

Vorderhaus Mehrfamilienhäuser

					m²
FW_01	**Feuerwand gg Nachbar 45**				**128,38**
	PA	N	x+y	1 x 4,16*12,10	50,33
	PA	S	x+y	1 x 4,16*6,66	27,70
	PA	W	x+y	1 x 4,16*12,10	50,33
					m²
FW_02	**Feuerwand gg Nachbar 15 san**				**49,11**
	DG1	N	x+y	1 x 34,12	34,12
	DG2	N	x+y	1 x 14,99	14,99
					m²
FW_02	**Feuerwand gg Nachbar 30**				**352,35**
	HP-DG 3	N	x+y	1 x 14,56*12,10	176,17
	HP-OG3	S	x+y	1 x 14,56*12,10	176,17

Bericht
Göschlgasse 5

Göschlgasse 5

Göschlgasse 5
1030 Wien-Landstraße

Katastralgemeinde: 01006 Landstraße
Einlagezahl: 322
Grundstücksnummer: 1195/18
GWR Nummer: keine

Planunterlagen

Datum: 00.00.00
Nummer:

Verfasser der Unterlagen

ARCHITEKTURBÜRO SCHARNER
Raphael Donnergasse 6
3400 Klosterneuburg

T
F
M 0664 - 563 593 4
E office@scharner.com

ErstellerIn Nummer: (keine)

AuftraggeberIn

Vielgrader Immobilien

Wehrgasse 27
1050 Wien-Margareten

T
F
M
E office@vielgrader.at

Angewandte Berechnungsverfahren

Bauteile		EN ISO 6946:2003-10
Fenster		EN ISO 10077-1:2006-12
Unkonditionierte Gebäudeteile	Vorderhaus :	vereinfacht, ON B 8110-6:2014-11-15
	Hinterhaus :	vereinfacht, ON B 8110-6:2014-11-15
Erdberührte Gebäudeteile	Vorderhaus :	vereinfacht, ON B 8110-6:2014-11-15
	Hinterhaus :	vereinfacht, ON B 8110-6:2014-11-15
Wärmebrücken	Vorderhaus :	pauschal, ON B 8110-6:2014-11-15, Formel (12)
	Hinterhaus :	pauschal, ON B 8110-6:2014-11-15, Formel (12)
Verschattungsfaktoren	Vorderhaus :	vereinfacht, ON B 8110-6:2014-11-15
	Hinterhaus :	vereinfacht, ON B 8110-6:2014-11-15
Heiztechnik		ON H 5056:2014-11-01
Raumlufttechnik		ON H 5057:2011-03-01
Beleuchtung		ON H 5059:2010-01-01
Kühltechnik		ON H 5058:2011-03-01

Diese Lokalisierung entspricht der OIB Richtlinie 6:2015, es werden die Berechnungsnormen Stand 2015 verwendet, die Anforderungen entsprechen den Höchstwerten für das Jahr 2017

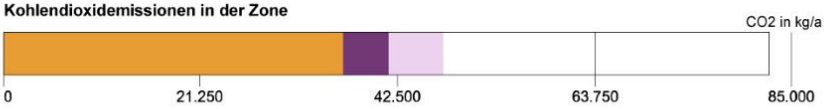
Anlagentechnik des Gesamtgebäudes

Göschlgasse 5

Vorderhaus

Nutzprofil: Mehrfamilienhäuser

Kohlendioxidemissionen in der Zone



Primärenergie, C02 in der Zone		Anteil	PEB kWh/a	CO2 kg/a
RH	Raumheizung Anlage 1 Erdgas	100,0	175.220	35.343
TW	Warmwasser Anlage 1 Erdgas	100,0	24.060	4.853
SB	Haushaltsstrombedarf Strom (Österreich Mix 2015)	100,0	39.783	5.748

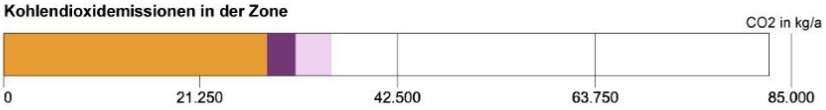
Hilfsenergie in der Zone		Anteil	PEB kWh/a	CO2 kg/a
RH	Raumheizung Anlage 1 Strom (Österreich Mix 2015)	100,0	8.501	1.228
TW	Warmwasser Anlage 1 Strom (Österreich Mix 2015)	100,0	0	0

Energiebedarf in der Zone		versorgt BGF m²	Lstg. kW	EB kWh/a
RH	Raumheizung Anlage 1	1.268,12	10	149.760
TW	Warmwasser Anlage 1	1.268,12		20.564
SB	Haushaltsstrombedarf	1.268,12		20.828

Hinterhaus

Nutzprofil: Mehrfamilienhäuser

Kohlendioxidemissionen in der Zone



Primärenergie, C02 in der Zone		Anteil	PEB kWh/a	CO2 kg/a
RH	Raumheizung Anlage 1 Erdgas	100,0	136.096	27.451
TW	Warmwasser Anlage 1 Erdgas	100,0	15.675	3.161
SB	Haushaltsstrombedarf Strom (Österreich Mix 2015)	100,0	25.920	3.745

Hilfsenergie in der Zone		Anteil	PEB kWh/a	CO2 kg/a
RH	Raumheizung Anlage 1 Strom (Österreich Mix 2015)	100,0	6.603	954
TW	Warmwasser Anlage 1 Strom (Österreich Mix 2015)	100,0	0	0

ArchiPHYSIK 17.0.26 - lizenziert für Mag. Stephan Scharner SON 06.02.2020

Anlagentechnik des Gesamtgebäudes

Göschlgasse 5

Energiebedarf in der Zone		versorgt BGF m²	Lstg. kW	EB kWh/a
RH	Raumheizung Anlage 1	826,22	10	116.321
TW	Warmwasser Anlage 1	826,22		13.398
SB	Haushaltsstrombedarf	826,22		13.570

Konversionsfaktoren

Konversionsfaktoren zur Ermittlung des PEB (f_{PE}), des nichterneuerbaren Anteils des PEB ($f_{PE,n.ern.}$), des erneuerbaren Anteils des PEB ($f_{PE,ern.}$) sowie des CO2 (f_{CO2}).

	f_{PE} -	$f_{PE,n.ern.}$ -	$f_{PE,ern.}$ -	f_{CO2} g/kWh
Erdgas	1,17	1,17	0,00	236
Strom (Österreich Mix 2015)	1,91	1,32	0,59	276

Raumheizung Anlage 1

Bereitstellung: RH-Wärmebereitstellung dezentral (10,00 kW), Kessel ohne Gebläseunterstützung, Kombitherme, Gas- Durchlauferhitzer, Ohne Kleinspeicher, Defaultwert für Wirkungsgrad, Baujahr nach 1994, (eta 100 % : 0,89), (eta 30 % : 0,85), Aufstellungsort nicht konditioniert, Modulierend.

Speicherung: kein Speicher

Anbindeleitungen: Längen pauschal, 2/3 gedämmt, Armaturen gedämmt

Abgabe: Einzelraumregelung mit elektronischem Regelgerät mit Optimierungsfunktion, Gebläsekonvektor/Fan-Coil, individuelle Wärmeverbrauchsermittlung, Gebläsekonvektor im Wohngebäude (55 °C / 45 °C), gleitende Betriebsweise

	Anbindeleitungen
Vorderhaus	710,15 m
Hinterhaus	462,68 m

Warmwasser Anlage 1

Bereitstellung: WW- und RH-Wärmebereitstellung kombiniert, Raumheizung Anlage 1

Speicherung: kein Warmwasserspeicher

Stichleitung: Längen pauschal, Kunststoff (Stichl.)

Abgabe: Zweigriffarmaturen, individuelle Wärmeverbrauchsermittlung

	Stichleitungen
Vorderhaus	202,90 m
Hinterhaus	132,19 m

Verbesserungsmaßnahmen

Göschlgasse 5 - Vorderhaus

Verbesserungsmaßnahme 1

Zur Verbesserung der thermischen Qualität der Gebäudehülle wird eine zusätzliche Dämmung der obersten Geschossdecke empfohlen.

Verbesserungsmaßnahme 2

Zur Verbesserung der thermischen Qualität der Gebäudehülle wird empfohlen, sämtliche Fenster mit Einscheibenverglasung, die bestehenden Kastenfenster sowie die bestehenden Isolierglasfenster durch 3 Scheiben-Fenster (U-Wert=1,0 W/m²K) zu ersetzen .