



# Schätzungsgutachten

über den **Verkehrswert**  
der Liegenschaft samt Mehrfamilienwohnhaus in



KG (Katastralgemeinde)  
EZ (Grundbucheinlagezahl)

15042 (Wilfersdorf)  
109

in digitaler Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis:

<b>1</b>	<b><u>ALLGEMEINES UND AUFGABENSTELLUNG:</u></b>	<b>4</b>
1.1	VORAUSSETZUNG:	4
1.2	AUFTRAGGEBER:	4
1.3	AUFTRAG:	4
1.4	OBJEKT:	4
1.5	ZWECK:	4
1.6	RECHTLICHE GRUNDLAGEN:	5
1.7	DEFINITION „VERKEHRSWERT“:	5
1.8	DEFINITION „MARKTWERT“:	5
1.9	GEGENÜBERSTELLUNG „VERKEHRSWERT – MARKTWERT“:	6
1.10	DEFINITION „RESTNUTZUNGSDAUER“:	6
1.11	GRUNDSTÜCKSRERBE:	6
1.12	WERT DER EINRICHTUNG:	7
1.13	UMSATZSTEUER:	7
1.14	DEFINITION - HERSTELLUNGSWERT, HERSTELLUNGSKOSTEN:	7
1.15	RENDITE – KENNGRÖÙE UND ZIELGRÖÙE (TARGET):	8
1.15.1	DEFINITION:	8
1.15.2	WERTIGKEIT DER AUSSAGE:	8
1.16	RECHENMODUS:	8
1.17	ABKÜRZUNGEN:	9
<b>2</b>	<b><u>BEFUND:</u></b>	<b>10</b>
2.1	<b>ALLGEMEINES:</b>	<b>10</b>
2.1.1	STICHTAG DER SCHÄTZUNG:	10
2.1.2	TAG DER BESICHTIGUNG:	10
2.1.3	BEI DER BESICHTIGUNG ANWESENDE PERSONEN:	10
2.1.4	UNTERLAGEN:	10
2.2	<b>LAGE UND ALLGEMEINE OBJEKTBE SCHREIBUNG:</b>	<b>11</b>
2.2.1	LAGEBE SCHREIBUNG:	11
2.2.2	GRUNDSTÜCKSF ORM:	11
2.3	<b>RECHTLICHE ERHEBUNGEN:</b>	<b>12</b>
2.3.1	GUTSBESTAND:	12
2.3.2	EIGENTÜMER:	12
2.3.3	WIDMUNG:	12
2.3.4	NUTZUNG:	12
2.3.5	TITEL DER NUTZUNG:	12
2.3.6	BELASTUNGEN:	13
2.4	<b>TECHNISCHE GEBÄUDEBE SCHREIBUNG:</b>	<b>15</b>
2.4.1	ENERGIEKLASSE:	15
2.4.2	BAUJAHR:	15
2.4.3	KONZEPTIONELLE BE SCHREIBUNG:	15
2.4.4	TECHNISCHE BE SCHREIBUNG, AUSSTATTUNG:	16
2.4.5	SCHÄDEN UND MÄNGEL:	17



---

2.4.6	PLANABWEICHUNGEN:.....	17
2.4.7	TECHNISCHER ZUSTAND: .....	18
2.4.8	NUTZFLÄCHEN:.....	18
<b>2.5</b>	<b>VERGLEICH AM IMMOBILIENMARKT:.....</b>	<b>19</b>
2.5.1	ERHEBUNGEN AM GRUNDBUCHSGERICHT (URKUNDENSAMMLUNG):.....	20
<b>3</b>	<b><u>BEWERTUNG:.....</u></b>	<b>22</b>
3.1	METHODE:.....	22
3.2	GRUNDWERT:.....	22
3.3	BAUWERT:.....	23
3.3.1	NEUBAUWERT: .....	24
3.3.2	BAUZEITWERT: .....	24
3.4	SACHWERT:.....	25
3.5	ERTRAGSWERT: .....	25
3.6	MARKTGÄNGIGKEIT:.....	27
3.7	VERKEHRSWERT: .....	27
<b>4</b>	<b><u>ZUSAMMENFASSUNG: .....</u></b>	<b>29</b>
<b>5</b>	<b><u>BEILAGEN NACH DER LETZTEN SEITE: .....</u></b>	<b>30</b>

# 1 Allgemeines und Aufgabenstellung:

## 1.1 Voraussetzung:

Das Schätzgutachten ist in seiner Gänze für die Aussagekraft des Schätzwertes zu lesen. Die Schätzung ist nur im Rahmen des vereinbarten Zwecks zu verwenden.

## 1.2 Auftraggeber:

Dr. Erwin Senoner  
Celar Senoner Weber-Wilfert Rechtsanwälte GmbH  
Mariahilferstraße 88a  
1070 Wien

## 1.3 Auftrag:

Erstattung von Befund und Gutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft mit der Adresse Am Berg 3, 2185 Wilfersdorf, mit der Grundbucheinlagezahl 109, inne liegend der Katastralgemeinde 15042 (Wilfersdorf)

## 1.4 Objekt:

Grundstück mit Mehrfamilienwohnhaus

## 1.5 Zweck:

Wertermittlung im Zuge des Insolvenzverfahrens.

## 1.6 Rechtliche Grundlagen:

Das Gutachten ist im Sinne der entsprechenden Gesetze, Normen, Empfehlungen und in Anlehnung an diverse Literatur erstellt. Bei der Gutachtenserstellung fanden die Inhalte und Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes – LBG 1992 (BGBl 150), jene der ÖNORM B1802 v. Juli 2019, die des Buches „Liegenschaftsbewertung“ von Heimo Krane-witter sowie des Buches „Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bau-teilen“ von Seiser + Seiser, ebenso wie anderer Fachliteratur Berücksichtigung. Die angeführten Definitionen sind eine Darstellung aus diesen Schriftwerken.

## 1.7 Definition „Verkehrswert“:

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben. I.S.d. §2 Abs.2 u 3 Art.1 LBG (Liegenschaftsbewertungs-gesetz, BGBl. Nr. 150/1992)

Laut ÖNORM wird der Verkehrswert definiert als:  
Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redli-chen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann.  
Der Verkehrswert entspricht inhaltlich und per Definition dem Marktwert.

## 1.8 Definition „Marktwert“:

Als Marktwert (§ 103 Z. 10 lit. F BWG) gilt „der Preis, zu dem die Immobilie im Rahmen eines privaten Vertrages zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem unabhängigen Käufer zum Zeitpunkt der Schätzung verkauft werden könnte, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung er-möglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Ver-fügung steht.“ (BGBl. I Nr. 2/2001)

Der Marktwert entspricht inhaltlich und per Definition dem Verkehrswert.

### **1.9 Gegenüberstellung „Verkehrswert – Marktwert“:**

Die Bezeichnungen Marktwert und Verkehrswert bedeuten inhaltlich eine idente Wertbeimessung der Sache Immobilie.

### **1.10 Definition „Restnutzungsdauer“:**

Bei der Einschätzung der Restnutzungsdauer ist zu berücksichtigen, dass, neben dem reinen technischen Verschleiß, der Konstruktionsstil, die Auslegung, die Versorgungseinrichtungen sowie die Raumeinteilungen für den Benutzer im Verhältnis zu modernen Strukturen ebenso an Wert verlieren. Die Restnutzungsdauer ist die nach Ablauf einer bestimmten Zeit noch verbleibende Nutzungsdauer eines Anlagegutes. Dabei ist die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer eines Wirtschaftsgutes zu berücksichtigen, welche im Allgemeinen der Zeitraum ist, in dem dieses Wirtschaftsgut voraussichtlich seiner Zweckbestimmung nach genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird ab dem Stichtag gezählt. Auf der Einschätzung der Restnutzungsdauer beruhen die Abschläge zur Ermittlung des Bauzeitwertes.

### **1.11 Grundstücksreserve:**

Eventuelle Grundstücksreserven wären definiert durch Dachgeschoßausbau, Aufstockung, Zu- und Vorbauten sind nur mit ungefähren Ausmaßen angegeben und sind nicht unbedingt, sondern nur mit hoher Wahrscheinlichkeit, realisierbar. Exakte Angaben und daraus resultierende Ansätze sind nur durch eine entsprechende Studie, einer baurechtlichen Abklärung, sowie dem Ausschließen sonstiger vereitelnder Bestands- oder Nutzungsrechte zu tätigen. Eine derart qualitative Prüfung (Machbarkeitsstudie mit Rechts- und Negativprüfung) wurde nicht in Auftrag gegeben und auch nicht durchgeführt. Ein Schadenersatzanspruch wird aus diesem Titel ausgeschlossen.

### 1.12 Wert der Einrichtung:

Als Einrichtungen werden nur die mit dem Mauerwerk fest verbundenen Sanitärgegenstände, sowie die Haustechnik berücksichtigt. Einbaumöbel und spezielle Ausstattungen sind in der Bewertung nicht berücksichtigt.

Die Kücheneinrichtung ist keine mit dem Gebäude fest verbundene Einrichtung. Diese kann jedoch im Verkaufsfalle, wenn sie dem Geschmack des Käufers entspricht, einen Wert darstellen.

Die Höhe dieses Wertes ist im Verhältnis zum Gesamtwert der Liegenschaft gering und meistens in der Bandbreite des Schätzwertes enthalten.

### 1.13 Umsatzsteuer:

In den angesetzten Bauwerten ist die Umsatzsteuer bei einem Endverbraucherobjekt (Eigentümer für die Befriedigung der persönlichen Wohnbedürfnisse) enthalten und bei gewerblich genutzten Objekten nicht enthalten.

Es kann bei Abverkäufen zu Vorsteuerkorrekturen führen. Dies ist in den Ansätzen und Werteinschätzungen nicht beinhaltet.

### 1.14 Definition - Herstellungswert, Herstellungskosten:

Der Herstellungswert ist jener Betrag zu dem ein gleichartiges Bauwerk errichtet werden kann, welches von jedermann zur gleichen Nutzung wie das zu Bewertende oder zu einem äquivalenten Gebrauch verwendet werden kann. Der Herstellungswert muss daher nicht den Kosten entsprechen, mit denen das Gebäude in kongruenter Weise nochmals errichtet werden kann. Der Herstellungswert ist aber ein Neuherstellungswert (=Neubauwert) und wird mit aktuellen Kostensätzen berechnet.

## 1.15 Rendite – Kenngröße und Zielgröße (Target):

### 1.15.1 Definition:

Die Rendite (Bruttoanfangsrendite) ist definiert als jener Prozentsatz, welchen der Nettoertrag (Nettomiete, Nettomietzins) im Verhältnis zum Marktwert (Basis mit 100%) hat.

### 1.15.2 Wertigkeit der Aussage:

Für neue Ertragsobjekte:

Für neue Ertragsobjekte ist dies eine wichtige Kenngröße. Die Voraussetzung ist eine Bebauung mit einem neuen, annähernd optimalen Gebäude mit annähernder Vollvermietung.

Für alle anderen Objekte:

Für alle anderen Objekte hat die Angabe der Rendite nur eine bedingte Aussage. Auf jeden Fall hat der entscheidungstheoretische Ansatz „Rendite“ für eine Investition nur eine bedingte Aussage.

Zur Erklärung: Die Rendite berücksichtigt nur tatsächliche und fiktiv angesetzte Einnahmen. Entwicklungspotentiale, wie Grundreserve und unter dem Marktniveau vermietete (underrented) Objekte, sind in der angegebenen Rendite nicht berücksichtigt. Sämtliche Renditen aus Marktvergleichen beziehen sich auf neue Objekte, oder Objekte mit ausreichender Nutzungs- bzw. Restnutzungsdauer. Grundreserven könnten mit einer Marktwertschätzung in Form des Residualverfahrens gerechnet werden. Dabei können Imponderabilien aus Nutzungsrechten, dem Mietrechtsgesetz, Anrainerstellungen etc. nach wie vor nur in geschätzter Form aufgenommen werden.

## 1.16 Rechenmodus:

Die Berechnungen erfolgen auf mehrere Dezimalstellen genau. Im Wesen einer Schätzung ist es begründet, dass die Angaben von Ergebnissen auch in gerundeter Form erfolgen. Bei der Verwendung von Zwischenergebnissen zur weiteren Berechnung werden jeweils die genauen Werte (inklusive aller Dezimalen) herangezogen. Die Angaben in den Rechen tabellen werden auf zwei Dezimalstellen gerundet. Daher können beim händischen Nachrechnen von einzelnen Re-

chenschritten (mit den so gerundeten Werten) sich Rundungsfehler ergeben. Diese sind in ihrer Wertigkeit vernachlässigbar und beeinflussen den zu ermittelnden Wert nicht.

## 1.17 Abkürzungen:

Auflistungen von Abkürzungen, welche im Gutachten vorkommen können und fachspezifische Ausdrücke darstellen.

A2 LNR	Grundbuchabteilung A2 laufende Nummer
B LNR	Grundbuchabteilung B laufende Nummer
BGBL	Bundesgesetzblatt
BGF	Brutto-Grundfläche
BGFL	Bruttogeschossfläche
BRI	Brutto-Rauminhalt
BWG	Bankwesengesetz
C LNR	Grundbuchabteilung C laufende Nummer
DKM	Digitale Katastermappe
EZ	(Grundbuch) Einlagezahl
FF	Funktionsfläche
GB	Grundbuch
Gew. ND	Gewöhnliche Nutzungsdauer
GRST-NR	Grundstücksnummer
HNF	Hauptnutzfläche
HSL	Heizung Sanitär Lüftung
ImmoInvFG	Immobilien-Investmentfondsgesetz
iVm	in Verbindung mit
KG	Katastralgemeinde
KGf	Konstruktions-Grundfläche
KRI	Konstruktions-Rauminhalt
LBG 1992	Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992
MRG	Mietrechtsgesetz
NF	Nutzfläche
NGF	Netto-Grundfläche
NNF	Nebennutzfläche
NRI	Netto-Rauminhalt
Stb.	Stahlbeton
VF	Verkehrsfläche
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WWFSG	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz
Z	Ziffer

## 2 Befund:

Erhebung der objektbezogenen Daten, Beschreibung der Bausubstanz, der Lage und Topografie des Baugrundes. Erfragung der Marktsituation.

### 2.1 Allgemeines:

#### 2.1.1 Stichtag der Schätzung:

25.04.2024

#### 2.1.2 Tag der Besichtigung:

25.04.2024

#### 2.1.3 Bei der Besichtigung anwesende Personen:

Bei der Besichtigung waren folgende Personen anwesend:

Herr Ing. Alfred Hofer  
Herr Ing. Wolfgang Dornhecker (SV)

#### 2.1.4 Unterlagen:

- ◇ Besichtigung am 25.04.2024
- ◇ Grundbuchausdruck vom 19.04.2024
- ◇ Ausdruck der digitalen Katastermappe vom 19.04.2024
- ◇ Flächenwidmungspläne mit Naturstand und Fläche erhoben am 25.04.2024
- ◇ Hochwasserzonierung erhoben am 19.04.2024
- ◇ Radonkarte erhoben am 08.05.2024
- ◇ Lärmkarte erhoben am 19.04.2024
- ◇ Ortspläne erhoben am 19.04.2024
- ◇ Verdachtsflächenkataster erhoben am 19.04.2024
- ◇ Zinsliste
- ◇ Pläne
- ◇ Bauamtsunterlagen
- ◇ Energieausweis vom 10.11.2022
- ◇ Informationen von Maklern
- ◇ Besprechung in Fachkreisen

## 2.2 Lage und allgemeine Objektbeschreibung:

### 2.2.1 Lagebeschreibung:

Lage / Ortsverband:	Das Objekt befindet sich in der Marktgemeinde Wilfersdorf, im niederösterreichischen Bezirk Mistelbach (Weinviertel). Die Wiener Stadtgrenze ist ca. 32 km entfernt. Die Entfernung zur tschechischen Staatsgrenze beträgt 28,5 km, die zur slowakischen Grenze 25,5 km.
Infrastrukturelle Versorgung:	Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Gas, Kanal, Wasser, Strom) sind vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten von Gütern des täglichen Bedarfs (Adeg) sind in fußläufiger Entfernung von 280 m vorhanden. gastronomisches Angebot: 350 m
Lärmbeeinflussung:	Es besteht keine erhöhte Lärmbeeinflussung
Individualverkehr:	A5 Nord-Autobahn (Poysdorf-Süd): 2,5 km 40 Mistelbacher Straße: 1,9 km
Öffentliche Verkehrsmittel:	Bushaltestelle Wilfersdorf (563): 1 km Bahnhof Mistelbach/Zaya (REX, REX 2, REX 9, S 2, S 7, S): 7 km

### 2.2.2 Grundstücksform:

Lage im Straßenverlauf:	Eckbauplatz
Straßenfronten:	Am Berg
Konfiguration:	unregelmäßig
Terrainverlauf:	leicht ansteigend



## 2.3 Rechtliche Erhebungen:

### 2.3.1 Gutsbestand:

EZ	Grst. Nr.	Einzelflächen	Bemerkungen
109	2221/79	761,00 m <sup>2</sup>	Grundstück bereits im Grenzkataster eingetragen;
<b>Gesamtfläche</b>		<b>761,00 m<sup>2</sup></b>	

Das Grundstück 2221/79 ist bereits im Grenzkataster eingetragen.

### 2.3.2 Eigentümer:

B lfd. Nr.	Anteile	Eigentümer	rechn. Anteil an der gesamten Grundstücksfläche	
5	1 / 1	Ing. Hofer Dachdecker, Spengler Zimmerer GesmbH	761,00 m <sup>2</sup>	100,00 %
<b>gesamt</b>			<b>761,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>

Somit 100,0%iges Eigentum an der Gesamtliegenschaft.

### 2.3.3 Widmung:

BA Bauland Agrargebiet

### 2.3.4 Nutzung:

Wohnhaus zu Wohnzwecken

### 2.3.5 Titel der Nutzung:

Vermietung

## 2.3.6 Belastungen:

### 2.3.6.1 *Rechtlich:*

<p>Bücherliche:</p>	<p>C-LNR 7 a 3396/2023 Pfandurkunde 2023-04-28 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 250.000,-- für "Dach und Wand" Handels GmbH (FN 309632t) Pfandrecht nicht berücksichtigt, siehe Erklärung unten</p> <p>C-LNR 8 a 7009/2023 RANGORDNUNG für Pfandrecht Höchstbetrag EUR 200.000,-- bis 05.10.2024 für 3e Handels- und Dienstleistungs AG (FN 195094d) Pfandrecht nicht berücksichtigt, siehe Erklärung unten</p> <p>C-LNR 9 a 861/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 227.635,97, Antragskosten EUR 2.172,08 für "Dach und Wand" Handels GmbH (23 E 2/24x) b 861/2024 Abweisung des Mehrbegehrens hins Zinsen (23 E 2/24x) Gutachtenerstellung in gegenständlicher Angelegenheit</p> <p>siehe Grundbuchausdruck</p>
<p>Außerbücherliche:</p>	<p>Vermietungen, siehe dazu auch die Anmerkungen im Abschnitt 3</p> <p>Bei vermieteten Objekten könnten Kauti- onen vorliegen. Diese sind im Verkauf- falle zu übergeben oder sind in ihrer ak- tuellen Gesamtsumme vom Kaufpreis in Abzug zu bringen</p> <p>Es konnten keine weiteren offensichtli- chen wertrelevanten Belastungen wahr- genommen werden. Es wurden keine weiteren Belastungen bekannt gegeben.</p> <p>Öffentliche Abgaben/dingliche Lasten. Öffentliche Abgaben, bzw. nicht entrichtete Abgabenschulden stellen dingliche Lasten dar, welche an der Immobilie verbleiben und</p>

nur den Forderungstitel mit vollständiger Bezahlung verlieren. Abgabenschulden sind zum Stichtag der Veräußerung vom Kaufpreis abzuziehen!

Pfandrechtliche Belastungen haben keine Auswirkungen auf den ermittelten Verkehrswert und werden im Rahmen einer Verwertung in ihrer tatsächlich aushaftenden Summe in Abzug gebracht.

### 2.3.6.2 **Kontaminierung:**

Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Mistelbach
Gemeinde	Willersdorf 31654
Katastralgemeinde *	Willersdorf 15042
Grundstücksnummer *	= 2221/79

\* = Pflichtfeld

Filter löschen
PDF Ansicht

Ergebnis

Information: Das Grundstück 2221/79 in Willersdorf (15042) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

Das Grundstück 2221/79 ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet. Eine Kontaminierung von Grundflächen oder Gebäudeteilen konnte augenscheinlich nicht festgestellt werden. Aus der Art der bisherigen Nutzung des Wohngebäudes ergeben sich keine Verdachtsmomente einer Kontamination. Dem Auftraggeber sind keine Kontaminationen bekannt. Es wurden keine Verunreinigungen von Grund und Boden mitgeteilt. Eine zielgerichtete Untersuchung erfolgte nicht.

### 2.3.6.3 **Radonmessung:**

Radonvorsorgegebiet, kein Radonschutzgebiet

### 2.3.6.4 **Gefahrsituation:**

Laut eHORA (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) befindet sich die Liegenschaft in keinem hochwassergefährdeten Gebiet.

Die weiteren Gefahren sind aus dem HORA-Pass (siehe Anhang) zu entnehmen. Die dort ausgewiesenen Gefahren betreffen auch die verwendeten Vergleiche. Hinsichtlich Bausubstanzen muss unterstellt werden, dass diese fachgerecht unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten ausgeführt wurden.

## 2.4 Technische Gebäudebeschreibung:

### 2.4.1 Energieklasse:

HWB Ref, SK	G
PEB SK	G
CO 2eq, SK	G
f GEE, SK	F

siehe Anhang

### 2.4.2 Baujahr:

1948

### 2.4.3 Konzeptionelle Beschreibung:

Die Wohnungen 1, 2 und 3 konnten nicht begangen werden.

#### 2.4.3.1 Wohnhaus:

Gebäude:	Gewachsene Bausubstanz mit t-förmigen Umriss und unterschiedlichen Etagen und Raumhöhen
Hauszugang:	Mehrere Hauszugänge
vertikale Erschließung:	Stiege

#### 2.4.3.2 Außenanlagen:

- Einfriedung: gemauert; mit Faserzementplatten verkleidet; Baujahr vermutlich in den 1970er-Jahren;
- Freiflächen asphaltiert
- Carport: Holzkonstruktion auf Punktfundamenten; Dachdeckung: Profildach; Ansatz als funktionaler Bauwert, kein wertmäßiger Einfluss

#### 2.4.3.3 **Nebengebäude:**

Einfaches, massiv gemauertes Nebengebäude im rückwärtigen bzw. oberen Teil des Grundstücks  
Ansatz als funktionaler Bauwert, kein wertmäßiger Einfluss

#### 2.4.4 **Technische Beschreibung, Ausstattung:**

Gewachsene Struktur verschiedener Errichtungszeiten mit einem Hauptgebäude und An- und Zubauten.

Bis auf eine Wohnung war der Zugang nicht möglich. Durch Erklärungen von Hrn. Ing. Alfred Hofer in Verbindung mit dem sonstigen augenscheinlichen Befund wird von einer schlechten Bausubstanz ausgegangen.

##### **Konstruktion, Außenwände, Fassade:**

Massiv, glatte Fassade und tlw. mit einfach strukturierten Putzflächen (Zwischengesimse, Fensterumrahmungen, etc.); Sockel tlw. mit Kratzputz; tlw. Fassadenverkleidungen

##### **Dach:**

Walm- und Satteldach, Saumrinne, Faserzementwellplatten und Faserzementplatten (Rhombendeckung)

##### **Decken, Deckenuntersichten:**

Vermutlich tlw. Holz, Decken im unteren Bereich zum Keller Gewölbedecken

##### **Boden- und Wandbeläge:**

Unterschiedlich

##### **Fenster/Türen, Tore:**

Kastenfenster, altes Wiener Format; Außenflügel gehen nach außen auf;  
Top 3 und 4: teilweise Kunststofffenster, teilweise Glasbausteine  
Einfach glatte Türen; Eingangstüren tlw. Kunststoff- oder Holztüren

##### **Elektroinstallationen:**

Vermutlich alter Zustand, nicht mehr den aktuellen Bestimmungen entsprechend

##### **Sanitäreinrichtung:**

Großteils nicht besichtigt, es wird von einem unzeitgemäßen Zustand ausgegangen

##### **Heizung, Klima, Warmwasseraufbereitung:**

Wohnung Top 2: Beheizung mittels Gaskonvektoren;  
Wohnungen Top 3 und 4: Konvektoren (teilweise nicht mehr funktionstüchtig, s. Punkt 2.4.5); Festbrennstoffkesselheizung zentral montiert

**Keller:** Objekt „grün“ unterkellert; Gewölbekeller, in Fortsetzung befindet sich ein gemauerter Weinkeller;  
Der Keller wird flächenmäßig nicht aufgenommen und erfasst und ist in dem Pauschalansatz enthalten.

#### 2.4.5 Schäden und Mängel:

- Freiflächen mit deutlichen Sanierungsaufwendungen
- Verkleidungsplatten vermutlich asbestfaserhaltig
- Gebäude „rosa“ im EG: deutlicher Sanierungsbedarf gegeben
- Sanierungsbedarf in sämtlichen Bereichen: Freibereiche, Fassade, Fensterflügel, Verblechungen;
- Feuchteschäden von außen bereits sichtbar; TOP 3 und 4 sichtbare Kondensatbildung bzw. Schimmel im Leibungsbereich;
- Wohnung 4: allgemein schlechter Zustand; die Wohnungen 1, 2 und 3 konnten nicht begangen werden, weisen aber laut Aussage ähnliche Qualitäten auf wie Wohnung 4. Wohnung 1 befindet sich teilweise unter Niveau.
- Top 3 und 4: schlechte Energiebilanz; Konvektoren nicht funktionstüchtig; durchwegs Schadbildungen sichtbar; ungleichmäßige Böden;

#### 2.4.6 Planabweichungen:

Es bestehen keine bewilligten Einreichpläne, und auch Benützungsbewilligungen konnten nicht vorgefunden werden. Am Bauamt finden sich nur Lageskizzen, welche als Grundlage für die steuerliche Behandlung sowie Abgaben rechtlicher Behandlung dienen. Der Bestand wird seitens der Gemeinde als Bestand akzeptiert.

Des Weiteren steht ein Zaun bzw. eine Grenzmauer auf Fremdgrund. Nach bisheriger Meinung ist das Ersitzungsrecht gegenüber der öffentlichen Hand verlängert anzusehen. Aufgrund eines anderen Falls, welcher am Verwaltungsgerichtshof stattfand, Partei Gemeinde Wilfersdorf, ist hier wahrscheinlich keine Ersitzung möglich, und es wird ein Abschlag für die Änderung des Grenzverlaufes bzw. des Ankaufes und Ergänzungsabgabe angesetzt.

Übersandt wird ein Vermessungsplan. Aus diesem ist ersichtlich, dass die Grundgrenze innerhalb einer bestehenden Einfriedungsmauer verläuft. Das Ausmaß der Fläche beläuft

sich auf etwa 41,87 m<sup>2</sup> (Anmerkung: Dies ist kein gesichertes Maß).

#### 2.4.7 Technischer Zustand:

Das Gebäude ist in einem schlechten Zustand. Unfertige Bauteile, Schäden und Mängel sind gebrauchseinschränkend; es erfolgt trotzdem eine Bewohnung.

Anmerkung: Funktionsüberprüfungen erfolgten nicht.

#### 2.4.8 Nutzflächen:

Es wird die Nettogrundfläche (Siehe Kranewitter Seite 307) im adäquaten Verständnis der Nutzflächenaufstellung für die Nutzwertermittlung angegeben. (Hierbei ist zwischen Einfamilienhäuser und dem mehrgeschoßigen Wohnbau zu unterscheiden).

Die Werte wurden den übermittelten Plänen entnommen und zusammengestellt.

Abweichungen zu den tatsächlichen Ausmaßen sind möglich, wirken sich jedoch auf den Gesamtwert nur sehr minimal aus und sind vernachlässigbar. Es erfolgte keine gesonderte technische Aufnahme.

Bezeichnung	Länge	Breite	Nutzfläche	Bemerkung
Schrank			5,39 m <sup>2</sup>	
Zimmer			8,90 m <sup>2</sup>	
Zimmer			15,94 m <sup>2</sup>	
Bad/WC			5,47 m <sup>2</sup>	
Küche			13,46 m <sup>2</sup>	
Zimmer			22,45 m <sup>2</sup>	
<b>TOP 1</b>			<b>71,61 m<sup>2</sup></b>	

Bezeichnung	Länge	Breite	Nutzfläche	Bemerkung
Schrankraum			8,82 m <sup>2</sup>	
Zimmer			16,76 m <sup>2</sup>	
Wohnzimmer			25,67 m <sup>2</sup>	
Zimmer			9,08 m <sup>2</sup>	
VR			5,27 m <sup>2</sup>	
Küche			6,58 m <sup>2</sup>	
Bad/WC			5,80 m <sup>2</sup>	
<b>TOP 2</b>			<b>77,98 m<sup>2</sup></b>	



Bezeichnung	Länge	Breite	Nutzfläche	Bemerkung
Schlafzimmer			16,50 m <sup>2</sup>	
Wohnzimmer			15,50 m <sup>2</sup>	
Ess/Küche			14,10 m <sup>2</sup>	
Bad/Klo			3,50 m <sup>2</sup>	
Vorraum			11,00 m <sup>2</sup>	
<b>TOP 3</b>			<b>60,60 m<sup>2</sup></b>	

Bezeichnung	Länge	Breite	Nutzfläche	Bemerkung
Küche			5,51 m <sup>2</sup>	
Bad			4,05 m <sup>2</sup>	
WC			1,40 m <sup>2</sup>	
Esszimmer (Wohnzimmer)			9,57 m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer			14,96 m <sup>2</sup>	
Gang			9,90 m <sup>2</sup>	
Kinderzimmer			18,00 m <sup>2</sup>	
<b>TOP 4</b>			<b>63,39 m<sup>2</sup></b>	

Keller  
Carport  
Nebengebäude

in den pauschalen Ansätzen  
enthalten

## 2.5 Vergleich am Immobilienmarkt:

Ein direkter Vergleich (identische Lage, identische Größe, identische innere Struktur, etc.) kann nicht getätigt werden: Die erhobenen Vergleichswerte können nur in Relation zum bestehenden Objekt angesetzt werden. Die Basis dieser Vergleiche beruht auf durchschnittlichen Herstellkosten, erhobenen Miet- und Verkaufspreisen pro Einheit (m<sup>2</sup> Nutzfläche; gewichteter Fläche). Der Vergleich ist somit ein indirekter.

Der aus den erhobenen Daten und Informationen eingeschätzte Mittelwert ist kein statistisches Mittel, sondern ein plausibler gewogener Mittelwert. Dabei werden ausreißende Werte geringer gewichtet oder gar nicht verwendet.

Bei den Einzelverkäufen herrscht eine große Bandbreite. Es wird aus den Vergleichen ein Durchschnitt gebildet.

Beim Ansatz der Werte wurden die Informationen des aktuellen Kaufpreisspiegels und die Erfahrungen von Maklern für die Einschätzung herangezogen.

## **2.5.1 Erhebungen am Grundbuchsgericht (Urkundensammlung):**

Grundstücksverkäufe:

### **2.5.1.1 TZ 3918/2023, KG 15042, GRST 1529/1, Trennstück 1:**

Die Liegenschaft befindet sich etwa 60 m nördlich der zu bewertenden Liegenschaft.

Verkauf von Marktgemeinde Wilfersdorf an privat

Datum: 02.01.2023

Widmung: GP, D, BD

Grundstücksgröße: 195 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 9.750,00 €

Das entspricht 50,00 €/m<sup>2</sup>

Nicht vergleichbare Widmung, nicht als Vergleich herangezogen;

### **2.5.1.2 TZ 9965/2020, KG 15042, GRST .499, 1754/5 und 1754/11:**

Neugasse 16

Die Liegenschaft befindet sich etwa 70 m westlich der zu bewertenden Liegenschaft.

Verkauf von GmbH an GmbH

Datum: 25.11.2020

Widmung: BA

Grundstücksgröße: 1.145 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 129.000,00 €

Das entspricht harmonisiert 148,85 €/m<sup>2</sup>

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

### **2.5.1.3 TZ 4068/2019, KG 15042, GRST .58:**

Berggasse 24

Die Liegenschaft befindet sich etwa 100 m nordwestlich der zu bewertenden Liegenschaft.

Verkauf von privat an privat

Datum: 05.02.2019

Widmung: BA

Grundstücksgröße: 331 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 22.000,00 €

Das entspricht harmonisiert 95,34 €/m<sup>2</sup>

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.4 TZ 4836/2023, KG 15042, GRST 1755/2:**

Berggasse 5

Die Liegenschaft befindet sich etwa 100 m südwestlich der zu bewertenden Liegenschaft.

Verkauf von GmbH an GmbH

Datum: 08.05.2023

Widmung: BA

Grundstücksgröße: 1.160 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 174.000,00 €

Das entspricht 150,00 €/m<sup>2</sup>

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.5 TZ 303/2022, KG 15042, GRST 1756, Trennstück 1:**

Die Liegenschaft befindet sich etwa 110 m südwestlich der zu bewertenden Liegenschaft.

Verkauf von GmbH an GmbH

Datum: 06.12.2021

Widmung: BA

Grundstücksgröße: 390 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 23.400,00 €

Das entspricht harmonisiert 71,01 €/m<sup>2</sup>

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

## 3 Bewertung:

In die Bewertung flossen alle vorstehenden Beschreibungen in ihrer wertrelevanten Weise ein.

Die allgemeine Lage am Realitätenmarkt wurde erfragt und bildet mit eine Grundlage der Bewertung. Dabei wurden Kaufpreise erfragt, welche für ähnliche Objekte allgemein bezahlt werden. Für die Anpassung des Verkehrswertes wurden die so erhobenen Preise aufgrund der wertbeeinflussenden Differenzfaktoren gewichtet. Die Werte wurden somit nach indirekten Vergleichspreisen ermittelt.

### 3.1 Methode:

Es handelt sich um eine alte gewachsene bauliche Struktur. Der Käuferkreis wird grundsätzlich in Investoren und Entwicklern gesehen. Aufgrund der aktuellen Situation schränkt sich das Segment „Entwickler“ ein, da Wohnungseigentumsbegründung und dessen Abverkauf sehr eingeschränkt ist. Es wird daher die aktuelle Miete fortgesetzt betrachtet und danach ein Sachwert mit überwiegend entkernter Bausubstanz (bereits nahe eines funktionalen Bauwertes +/- 0,00 €) in diskontierter Form hinzugezählt. Die Schätzmethode ist somit eine Kombination aus Ertragswert und einem diskontierten Sachwert.

Anmerkung: Eine Betrachtung nach einem Residualverfahren wird nicht angestellt, da eine optimale Bebauung, welche dem Residualverfahren als Basis dient und somit in fernerer Zukunft liegt aus heutiger Sicht sehr schwer eingeschätzt werden kann.

### 3.2 Grundwert:

Der Grundwertansatz wurde aus den erhobenen Vergleichen (Grundstückspreisen) heraus eingeschätzt und der Wertansatz an die zu schätzenden Liegenschaft in zeitlicher Komponente harmonisiert.

Dabei erfolgt keine rechnerische Mittelung, sondern eine durch die Einschätzung des kurzfristigen Markttrends, geschlossen aus der aus der Momentbeobachtung resultierenden gefühlsmäßigen Gewichtung. Vielmehr sind die Trends, welche aus den Preisen sich vermuten lassen, zu berücksichtigen. Ausreißende Werte nach unten sowie nach oben werden allenfalls ausgeschieden. Die erhobenen Werte werden mittels der Angaben aus dem Immobilien-Preisspiegel der WKO hinsichtlich der zeitlichen Abgleichung mit den dort angegebenen Veränderungsraten harmonisiert. In den Vergleichen können nur selten Aussagen über den Kostenanteil Aufschließung gegeben werden. Dieser wird als in der Bandbreite der Interpretation Verkehrswert gesehen.

Die Grundstücksvergleichspreise liegen in einer Schwankungsbreite zwischen etwa 70 €/m<sup>2</sup> und 150 €/m<sup>2</sup>. Der Grundwertansatz wurde aus einem Mittel dieser Vergleiche gebildet. Für eine statistische Auswertung konnten der Art und Zahl nach nicht ausreichend viel Werte erhoben werden.

Grst. Nr.	Grundfläche	Grundwert-an-satz	Abschlag	Begründung Ab-schlag	Grundwert
SUMMEN ►	761,00 m <sup>2</sup>				91 320,00 €
2221/79	761,00 m <sup>2</sup>	120,00 €/m <sup>2</sup>	0 %		91 320,00 €

### 3.3 Bauwert:

Als Ausgangsbasis wurden die Empfehlungswerte Steppan (Literatur Kranewitter) herangezogen.

Der aus diesen Kosten angesetzte Wert wurde an die gegenständliche Baulichkeit angeglichen. Auch diese Werte stellen Durchschnitte aus Erfahrungswerten dar, von welchen die tatsächlich bezahlten Herstellungskosten abweichen können. Auf die gegenständliche Baulichkeit bezogene Eigenschaften der Gestaltung und der Baulichkeit bleiben unberücksichtigt, wenn diese vom Durchschnitt abweichen und für den potentiellen Käufer weder Vorteil noch Nachteil darstellen (außer bei besonderer Vorliebe - bleibt i.S.d. §2 Abs.2 LBG außer Betracht). Außenanlagen werden aufgrund der Marktüblichkeit nur in jenem Wert berücksichtigt, der einen fairen Wert eines zusätzlichen Nutzens aufweist. Eventuelle Überkubaturen wurden nicht eingerechnet.

Bei den angegebenen Neubauwerten muss nicht ein kongruentes Gebäude (gleiche Baumaterialien, gleiche Machart, gleiche Raumhöhe, etc) errichtet werden können (siehe auch Punkt 1.14).

### 3.3.1 Neubauwert:

Der Preisansatz wurde aus der Literatur „Liegenschaftsbewertung“ 7.Auflage von Heimo Kranewitter Tabelle VIII Richtwerte von Baukosten – Bewertungstabellen samt Erläuterungen 2016 entnommen.

Bezeichnung	Bemerkung	Baujahr	NFL	Ansatz Neubauwert	Neubauwert
SUMMEN ►			273,58 m <sup>2</sup>		629 234,00 €
Wohnungen			273,58 m <sup>2</sup>	2 300,00 €/m <sup>2</sup>	629 234,00 €
Nebengebäude	funktionaler Bauwert				
Carport	funktionaler Bauwert				

### 3.3.2 Bauzeitwert:

Auf Grund der Einschätzung der Restnutzungsdauer erfolgt der Abschlag durch die Zeitabnutzung (technische Alterung). Darin ist die Abminderung durch Zeitablauf, Verschleiß und Witterungseinflüsse berücksichtigt.

Laufende Instandhaltung und allfällige Reparaturen stellen keine wertsteigernden Investitionen und Vermehrungen des Baukörpers beziehungsweise eine Vermehrung des Fertigstellungszustandes dar und wirken sich auf einen Marktwert nur indirekt aus, in dem keine weiteren Abschläge durch aufgestaute Sanierungsbedarf anzusetzen sind.

Außenanlagen, wie befestigte Wege, Zufahrten, KFZ-Abstellplatz, Einfriedungen, Terrassen, Freitreppen etc., werden pauschal angesetzt.

Die Abschläge für den verlorenen Bauaufwand sind jene, welche für die verlorene individuelle Gestaltung (Raumaufteilungen, Farbgestaltungen und Materialien der Oberbeläge, Sanitäreinrichtungen, Innentürgestaltungen etc.) des Gebäudes angesetzt werden.

Aufgrund laufender Instandhaltungen sowie Erneuerungen und sonstiger Investitionen (wie z.B. größere Sanierungen, Adaptierungen, Zubauten, Ausbauten etc.) wird ein fiktives Errichtungsjahr angesetzt und dann der Abschlag für den

Bauzeitwert linear in Ansatz gebracht. Dabei wird jedoch berücksichtigt, dass für die individuelle Gestaltung ein Anfangsabschlag angesetzt wird.

Objekt	Neubauwert	verlorener Bauaufwand	Abschlag für Baualter	Entkernung	Bemerkung zu den Abschlägen	Bauzeitwert
SUMMEN ►	629 234,00 €					62 923,40 €
Wohnungen	629 234,00 €		75 %	15 %		62 923,40 €
Nebengebäude					funktionaler Bauwert	
Carport					funktionaler Bauwert	

### 3.4 Sachwert:

Der Sachwert entspricht dem Grundwert zuzüglich des Bauzeitwerts.

Bauzeitwert	62 923,40 EUR
Grundwert	91 320,00 EUR
<b>Sachwert</b>	<b>154 243,40 EUR</b>

Bezeichnung	Sachwert	RND	Disk. Zinssatz	diskontierter SW
	<b>154 243,40 m<sup>2</sup></b>			<b>109 346,05 €</b>
2221/79	154 243,40 €	10,00 Jahre	3,50 %	109 346,05 €

### 3.5 Ertragswert:

Die Basis für die Ertragswertberechnung bilden die derzeitig bezahlten, auf Nachhaltigkeit allenfalls korrigierten Erträge. Hiervon werden die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht und der auf diese Weise ermittelte mögliche jährliche Reinertrag kapitalisiert. Der Kapitalisierungszinssatz (Real-Netto-Rendite) wird primär aus der Marktbeobachtung in spezifischer Anlehnung an die Art des Objektes abgeleitet und im Rahmen der vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs empfohlenen Bandbreite angesetzt.

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,0 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,0 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,0 – 6,0 %	4,5 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	3,5 – 6,5 %	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Industriliegenschaft	4,0 – 7,5 %	4,5 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,0 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften		1,0 % bis 3,5 %		
Forstwirtschaftliche Liegenschaften		0,5 % bis 2,5 %		

Die Bausubstanz befindet sich gegen Ende der technisch wirtschaftlichen Nutzungsdauer. Die Restnutzungsdauer wird auf Grund der aktuellen Markt- und Wirtschaftslage unter Versuch der Sichtweise eines potentiellen Käufers angesetzt. Wegen der schlechten Bausubstanz wird ein leicht höherer IH-Aufwand angesetzt.

Spanne 1								
Bezeichnung Nutzungsart	NFL	Erträge	Annahme wenn leer	Zinssatz Kap.	Ausfallsrisiko	IH-Aufwand	sonst. Aufwendungen	Spanne 1 *)
	m <sup>2</sup> bzw. Stk.	EUR	€/m <sup>2</sup> od. €/Stk	%	%	%	€/m <sup>2</sup> od. €/Stk	Jahre
Wohnungen	273,58	1 545,45	7,00	3,50	5,00	0,50	2,00	10,00

Barwert	66 626,40 EUR
<b>Ertragswert</b>	<b>66 626,40 EUR</b>

Es gibt keine Information über verrechnete Betriebskosten. Durch die übergebene Zinsliste ist daher anzunehmen, dass es sich um Pauschalmieten handelt, wodurch die Betriebskosten grob eingeschätzt werden. Die Nettoerträge sind somit um angenommene Beträge für Umsatzsteuer und Betriebskosten gekürzt. Die Ansätze sind eingeschätzte Werte und differieren von tatsächlichen Beträgen.

### 3.6 Marktgängigkeit:

Die Marktgängigkeit für das gesamte Objekt wird wegen der Lage (Gegend allgemein mit geringem Gesamtumsatz) und der allgemeinen Nachfragesituation als schlecht eingeschätzt. Dies vor allem auch wegen der aktuellen Umstände (hohe Inflation, hohe Kreditzinsen, strenge Kreditvergaberichtlinien etc.). Ein solcher Abschlag wird in einer ersten Phase mit 10% angesetzt.

Eine weitere Einschränkung der Marktgängigkeit resultiert aus möglichen kontaminierten Baumaterialien, fehlender baurechtlicher (Pläne) Dokumentation und Differenz zwischen faktischer Grenze zum Grenzverlauf der Katastermappe.

### 3.7 Verkehrswert:

Der Verkehrswert entspricht dem Ertragswert zuzüglich des diskontierten Sachwertes abzüglich eines Marktanpassungsabschlages.

Ertragswert		66 626,40 EUR
Sachwert	diskontiert	109 346,05 EUR
Zwischensumme		175 972,45 EUR
Marktanpassungsabschlag	-10 %	-17 597,25 EUR
Abschlag *)	-10 %	-17 597,25 EUR
<b>Verkehrswert kombiniert</b>		<b>140 777,96 EUR</b>
<b>Verkehrswert kombiniert gerundet</b>		<b>140 000,00 EUR</b>

\*) Abschlag für Herstellung der richtigen Grenzen, Ausgleichszahlung für Flächenausmaß, Problematik kontaminierte Baumaterialien sowie unbekannte Aufteilung zwischen Hauptmietzins, Betriebskosten und Steueranteilen

Es handelt sich um einen Schätzwert, welcher mit einer Bandbreite zu interpretieren ist. Ein tatsächlicher Verkaufserfolg hängt auch von der Professionalität der maklermäßigen Bearbeitung ab. Aus dem nicht Erreichen des Schätzwertes kann somit kein Schadenersatz abgeleitet werden.



Der gefertigte Sachverständige weist darauf hin, dass der tatsächliche Kaufpreis in einer üblichen Schwankungsbreite zum geschätzten Verkehrswert liegen kann.  
Die Bewertung erfolgte auf Grundlage konkreter Annahmen, der angegebenen Fakten, übergebenen Unterlagen und Informationen über die Liegenschaft. Sollten sich diese Grundlagen ändern, so ist auch aus diesem Grund eine neuerliche Bewertung durchzuführen.

## 4 Zusammenfassung:

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der Adresse Am Berg 3, 2185 Wilfersdorf, mit der Grundbucheinlagezahl 109, inneliegend der Katastralgemeinde 15042 (Wilfersdorf), kann somit per 25. April 2024 im auftragsgemäßen und sonstigen geldlastenfreien Zustand mit

**zirka 140 000,00 EUR** eingeschätzt werden  
>in Worten **Einhundertvierzigtausend EURO**<

Bad Vöslau am 15.05.2024

*„Sämtliche Daten dieses Gutachtens dürfen nur im vereinbarten Rahmen des Auftrages verwendet werden. Sie dienen nur für dieses Gutachten als Beleg und Information.“*

*Bei jeder darüber hinausgehenden Verwendung müssen sämtliche betroffene Personen über die Weiterverwendung ihrer Daten informiert werden.“*

## 5 Beilagen :

- ✔ Grundbuchausdruck
- ✔ DKM-Auszug
- ✔ Flächenwidmungsplan
- ✔ Lärmkarten
- ✔ Kopie des Ortsplanes mit Markierung des Standortes
- ✔ Plankopien
- ✔ Energieausweis
- ✔ Tabelle Vergleiche
- ✔ Fotodokumentation

## Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 15042 Wilfersdorf  
BEZIRKSGERICHT Mistelbach

EINLAGEZAHL 109

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 1634/2024

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2221/79	G	GST-Fläche	*	761
		Bauf.(10)		341
		Gärten(10)	420	Am Berg 3

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

2 c gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

5 ANTEIL: 1/1

Ing. Hofer Dachdecker, Spengler Zimmerer GesmbH (FN 64096i)

ADR: Wienerstraße 56, Wilfersdorf 2193

a 3188/2021 IM RANG 9041/2021 Verschmelzungsvertrag 2020-09-23

Eigentumsrecht

b 1634/2024 Eröffnung des Sanierungsverfahrens (§ 167 IO) ohne

Eigenverwaltung am 01.03.2024 (LG Korneuburg - 36 S 42/24d)

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

7 a 3396/2023 Pfandurkunde 2023-04-28

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 250.000,--

für "Dach und Wand" Handels GmbH (FN 309632t)

8 a 7009/2023

RANGORDNUNG für Pfandrecht Höchstbetrag EUR 200.000,-- bis

05.10.2024 für

3e Handels- und Dienstleistungs AG (FN 195094d)

9 a 861/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 227.635,97, Antragskosten

EUR 2.172,08 für

"Dach und Wand" Handels GmbH

(23 E 2/24x)

b 861/2024 Abweisung des Mehrbegehrens hins Zinsen (23 E 2/24x)

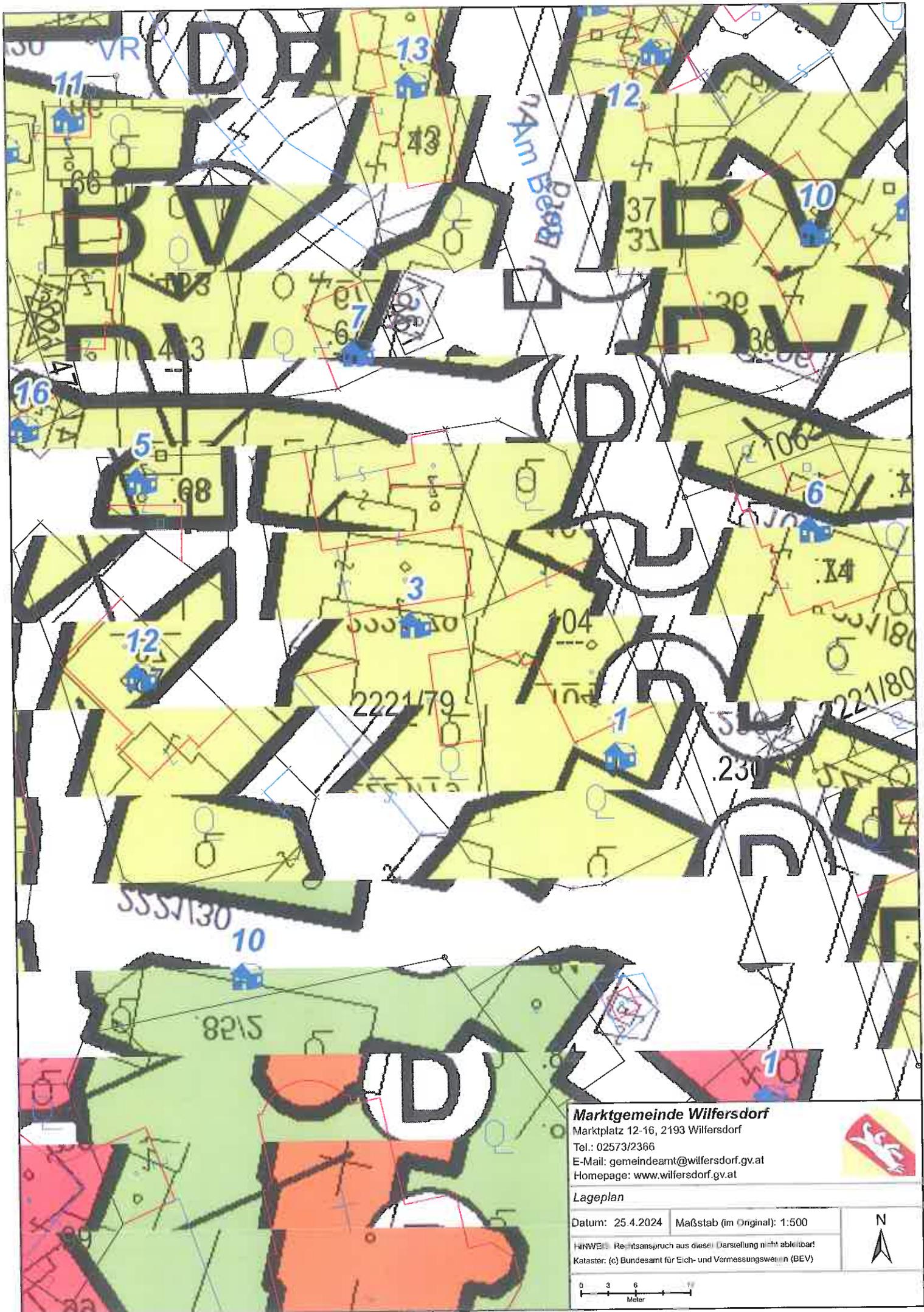
\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

	<b>Datum/Zeit</b>	2024-04-19T08:41:26+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
	<b>Prüfinformation</b>	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: <a href="http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur">http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur</a>





**Marktgemeinde Wilfersdorf**

Marktplatz 12-16, 2193 Wilfersdorf

Tel.: 02573/2366

E-Mail: [gemeindeamt@wilfersdorf.gv.at](mailto:gemeindeamt@wilfersdorf.gv.at)

Homepage: [www.wilfersdorf.gv.at](http://www.wilfersdorf.gv.at)

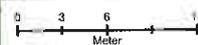


**Lageplan**

Datum: 25.4.2024

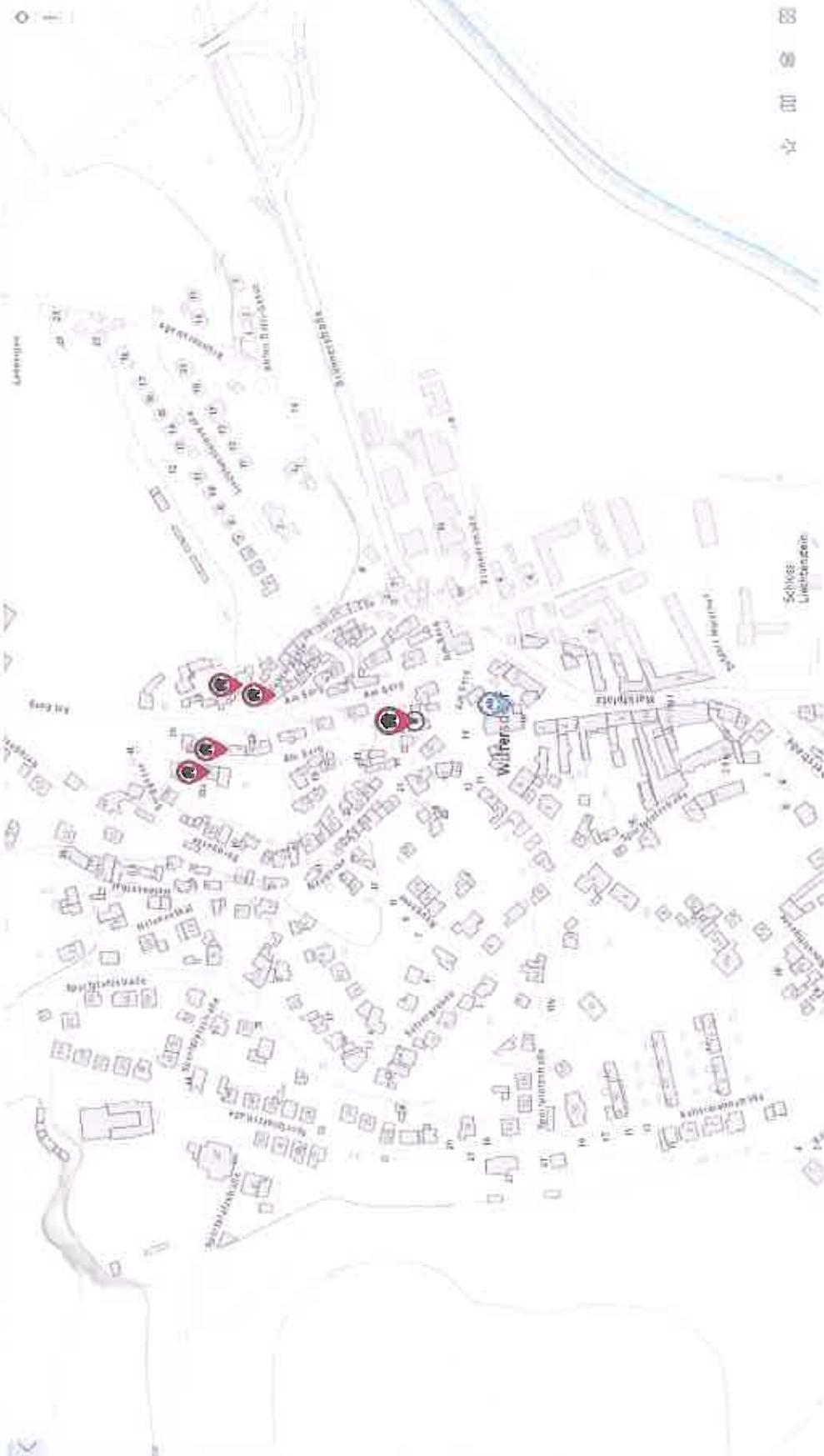
Maßstab (im Original): 1:500

HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!  
Kataster: (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV)



Wiltesdorf, Am Berg 3  
 Straße 2022 - Sommer-  
 Karte - 24h  
 Legende & Infos anzeigen

- Städtischer Verkehr
- Schienenverkehr
- Flugverkehr
- Industrie/Handwerk
- Verkehrsmittel
- Luftverkehr
- Industrie/Handwerk
- Verkehrsmittel
- Luftverkehr
- Industrie/Handwerk



**MASTERCHEATS**  
Schöne 2022 - Summen-  
karte - 24h

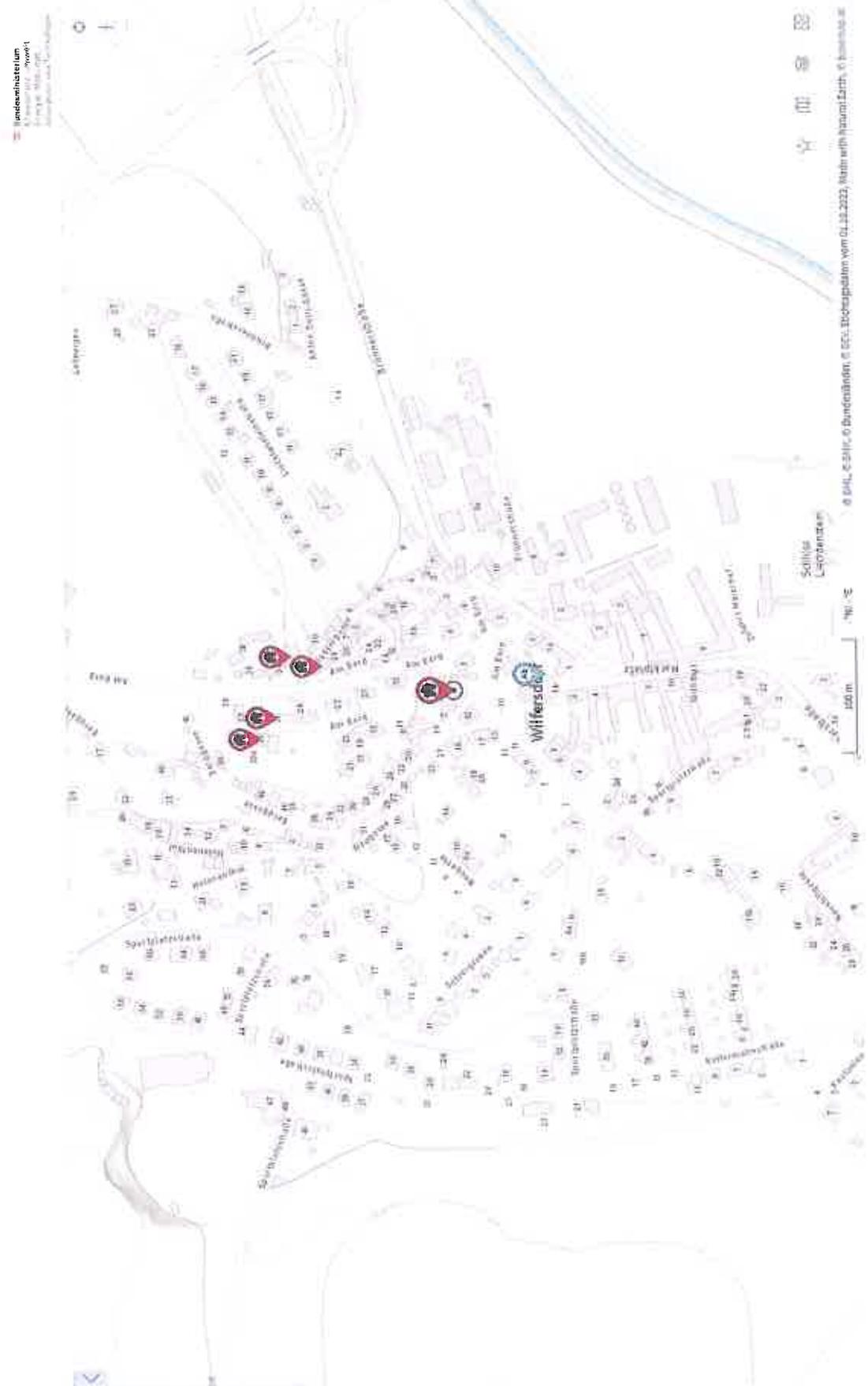
Legende & Info anzeigen

- 300m-Sekundär
- 300m-Primär
- Summenkarte
- Schönen-Verkehr
- Schönen-Summenkarte
- Flugverkehr
- Industrie-Anlagen

zurück zum Suchergebnis  
**Am Berg 3, 2193 Willersdorf**  
48.5662°N/16.6440°E  
Seehöhe: 195 m

Keine Detailsinformationen zum gewählten Standort gefunden

© 2022, © OpenStreetMap contributors,  
© AeroInformation, Bundesanstalt für Landvermessung, 2022





TOP 1

AM BERG 3  
2193 WILFERSDORF

46,72 m<sup>2</sup>

ERDGESCHOSS

M = 1:50

www.ARE-Bau.at

innovativ planen & bauen

BAD/WC  
Fliesen  
5.47 m<sup>2</sup>

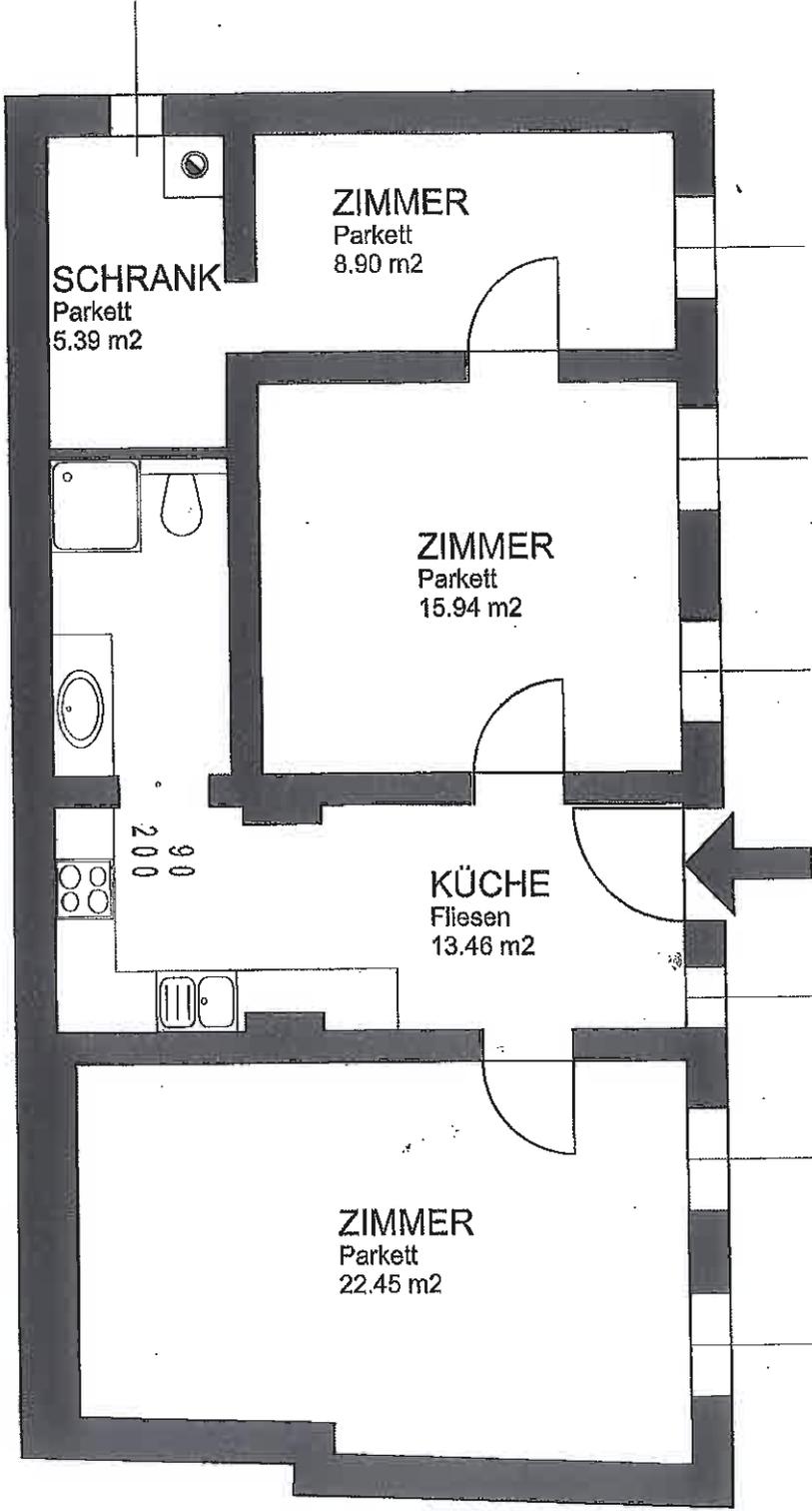
SCHRANK  
Parkett  
5.39 m<sup>2</sup>

ZIMMER  
Parkett  
8.90 m<sup>2</sup>

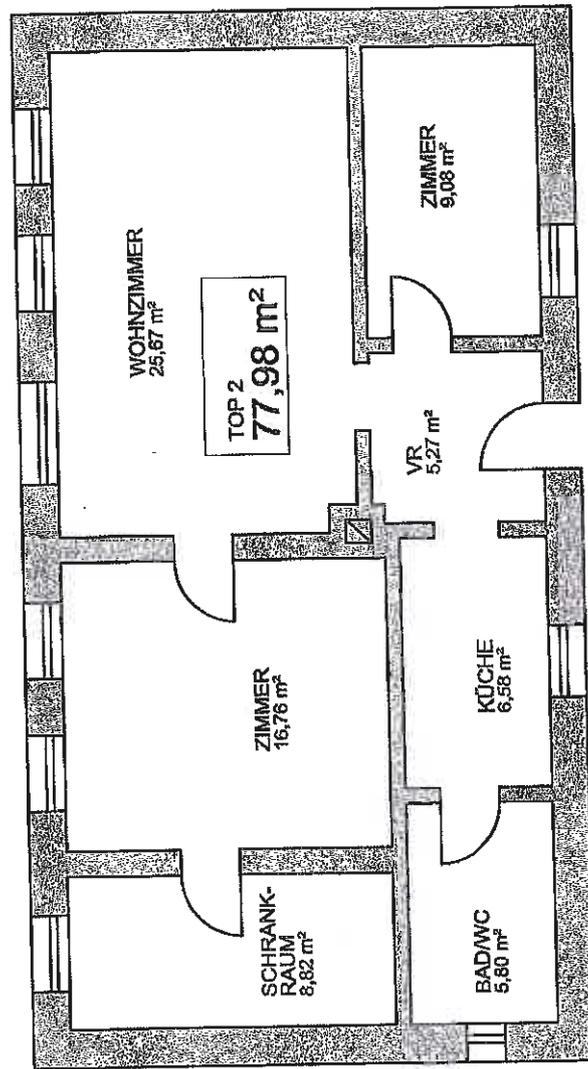
ZIMMER  
Parkett  
15.94 m<sup>2</sup>

KÜCHE  
Fliesen  
13.46 m<sup>2</sup>

ZIMMER  
Parkett  
22.45 m<sup>2</sup>



TOP 2



Wohnung Am Berg 3

60,60m<sup>2</sup>

(ehem. KLINGHOFFER)

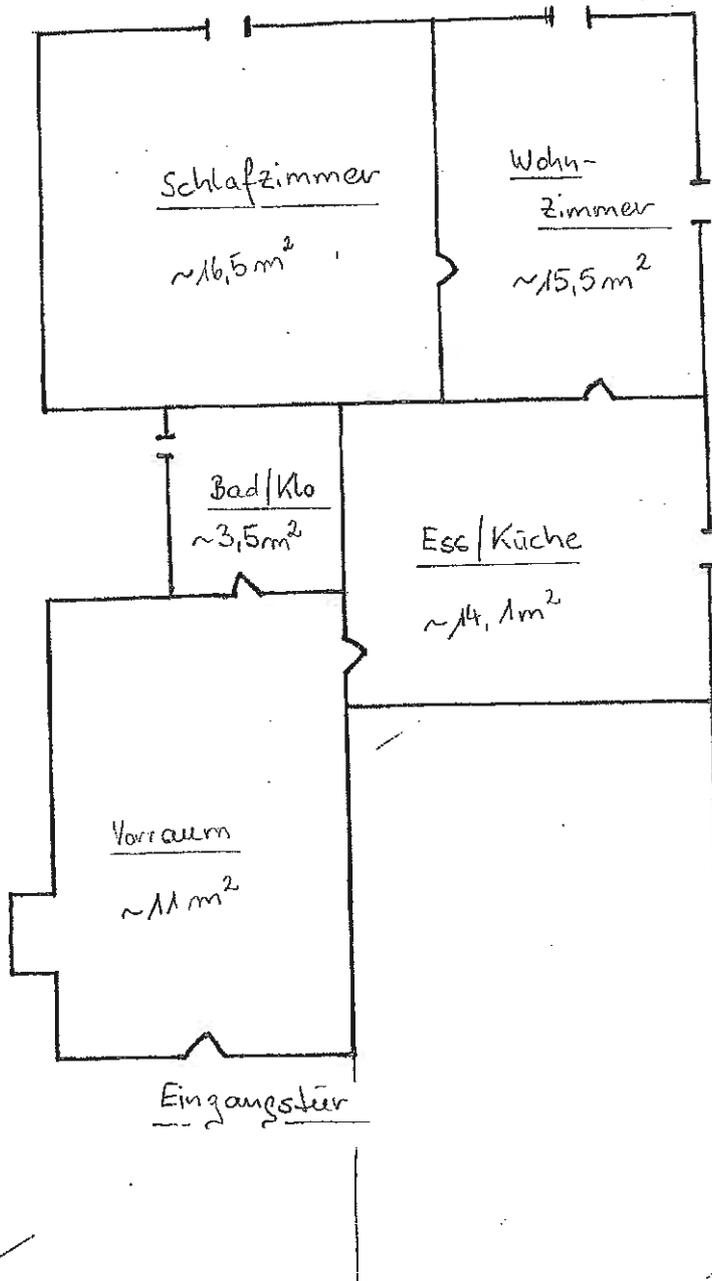
Wohnung 3

ab 15.9.2000

RANNERT Navion

Miete monatl. ATS 3.300,-

300,- + 10%

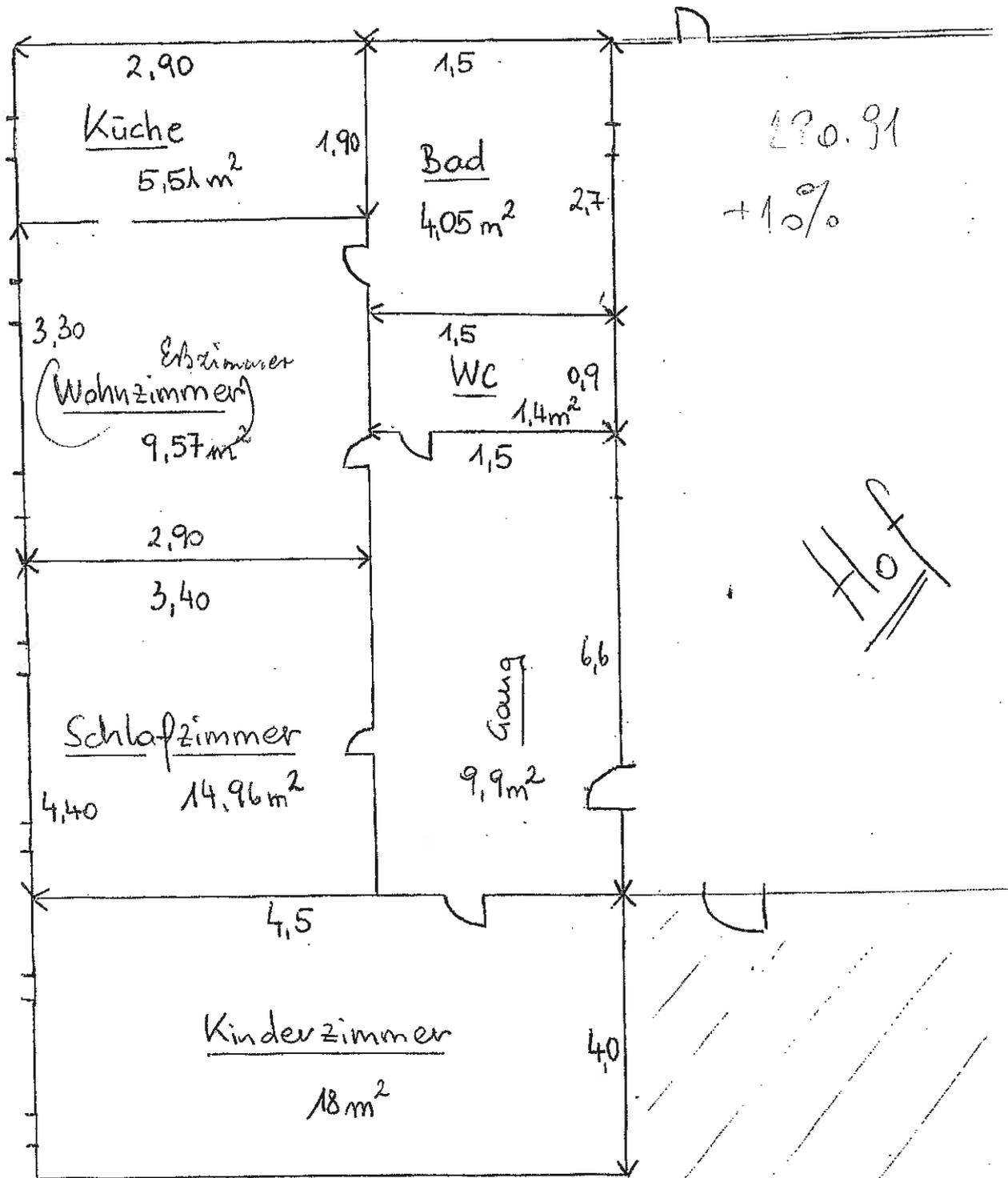


Hof

1. Wohnung Am Berg 3

63,4 m<sup>2</sup>

Wohnung 4



2. Wohnung Am Berg 3

Fr. Rannert Marion

ARE-Bau Ges.m.b.H  
Wiener Str. 66A  
2193 Wilfersdorf  
02573/21700  
office@are-bau.at

ARE Bau Ges.m.b.H  
Planungsbüro  
**ARE**  
2193 Wilfersdorf, Wiener Str. 66A  
M:office@are-bau.at, www.are-bau.at

# ENERGIEAUSWEIS

## Bestand - Ist-Zustand

Hofer Mehrfamilienwohnhaus - Am Berg 3, 2193 Wilfersdorf

Am Berg 3  
2193 Wilfersdorf

# Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

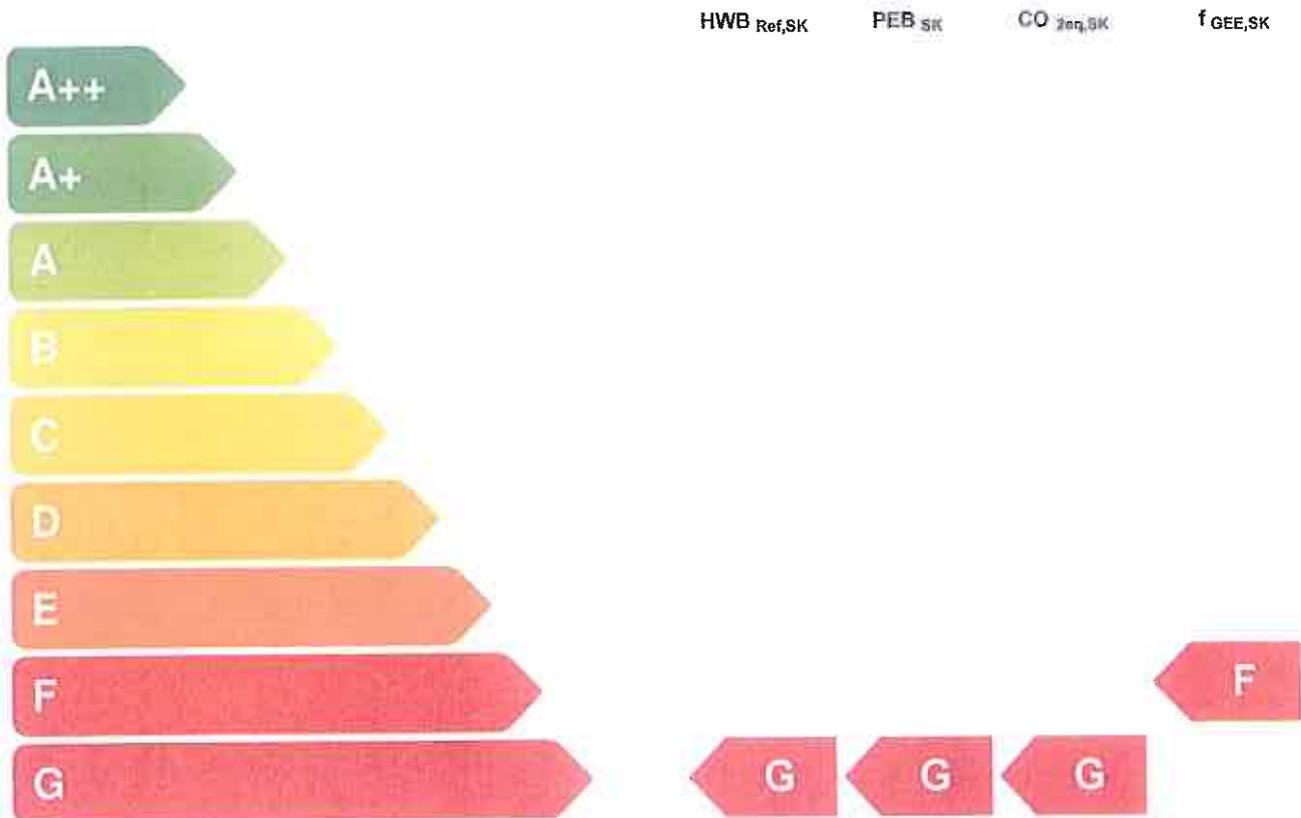
ARE Bau Ges.m.b.H  
Planungsbüro



2193 Wilfersdorf, Wiener Str. 66A  
M.office@are-bau.at, www.ars-bau.at

BEZEICHNUNG	Hofer Mehrfamilienwohnhaus - Am Berg 3, 2193 Wilfersdorf	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)		Baujahr	1948
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Am Berg 3	Katastralgemeinde	Wilfersdorf
PLZ/Ort	2193 Wilfersdorf	KG-Nr.	15042
Grundstücksnr.	2221/79	Seehöhe	190 m

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



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

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

**HEB:** Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmed Verteilung, 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.

**RK:** Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

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

**f<sub>GEE</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

**CO<sub>2</sub>eq:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

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

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist (vgl. Seiten 2013-05 – 2018-08), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	357,8 m <sup>2</sup>	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	286,3 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3.662 Kd	Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	1.253,7 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	971,2 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-15,1 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,77 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	1,29 m	mittlerer U-Wert	1,05 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK <sub>T</sub> -Wert	95,34	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>				

EA-Art:

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

### Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> = 251,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> = 251,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> = 438,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> = 3,53

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> = 100.342 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> = 280,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> = 100.342 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = 280,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>tw</sub> = 3.657 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>HEB,SK</sub> = 163.377 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = 456,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>AWZ,WW</sub> = 3,91
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>AWZ,RH</sub> = 1,49
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub> = 1,57
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> = 8.150 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> = 171.527 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = 479,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> = 193.083 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = 539,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEBn.ern.,SK</sub> = 188.015 kWh/a	PEB <sub>n.ern.,SK</sub> = 525,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEBern.,SK</sub> = 5.068 kWh/a	PEB <sub>ern.,SK</sub> = 14,2 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 42.201 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> = 117,9 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub> = 3,57
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> = - kWh/a	PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = - kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	ARE-Bau Ges.m.b.H Wiener Str. 66A, 2193 Wilfersdorf
Ausstellungsdatum	10.11.2022	Unterschrift	ARE Bau Ges.m.b.H. Planungsbüro 
Gültigkeitsdatum	09.11.2032		
Geschäftszahl			

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungswirkheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

**HWB<sub>Ref,SK</sub> 280**     **f<sub>GEE,SK</sub> 3,57****Gebäudedaten**

Brutto-Grundfläche BGF	358 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge l <sub>c</sub>	1,29 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	1.254 m <sup>3</sup>	Kompaktheit A <sub>B</sub> / V <sub>B</sub>	0,77 m <sup>-1</sup>
Gebäudehüllfläche A <sub>B</sub>	971 m <sup>2</sup>		

**Ermittlung der Eingabedaten**

Geometrische Daten:

Bauphysikalische Daten:

Haustechnik Daten:

**Haustechniksystem**

Raumheizung: Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Gas)

Warmwasser: Kombiniert mit Raumheizung

Lüftung: Fensterlüftung

**Berechnungsgrundlagen**

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - [www.geq.at](http://www.geq.at)  
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte  
Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1

Verwendete Normen und Richtlinien:

ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN  
ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

**Anmerkung**

Das Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Die Berechnung beruht durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

## Allgemeines

Vor einer thermischen Sanierung wird empfohlen, das Gebäude bzgl. auftretender Feuchtigkeit und statischen Schäden von Fachleuten prüfen zu lassen.

## Gebäudehülle

### - Dämmung oberste Decke

Um das Gebäude auf Neubaustandart zu bringen, ist eine Dachbodendämmung erforderlich.  
Um die genaue Dämmstärke zu bestimmen ist ein Sanierungskonzept mit einem Energieausweis bzw. eine U-Wert Berechnung erforderlich.

### - Dämmung Außen- / Innenwand / erdber. Wand

Um das Gebäude auf Neubaustandart zu bringen, ist eine Dämmung der Außenwand erforderlich.  
Um die genaue Dämmstärke zu bestimmen ist ein Sanierungskonzept mit einem Energieausweis bzw. eine U-Wert Berechnung erforderlich.

### - Fenstertausch

Um das Gebäude auf Neubaustandart zu bringen, ist ein Fenstertausch erforderlich.  
Um die genaue U-Werte zu bestimmen ist ein Sanierungskonzept mit einem Energieausweis bzw. eine U-Wert Berechnung erforderlich.

### - Dämmung erdberührter Boden

Um das Gebäude auf Neubaustandart zu bringen, ist eine Dämmung des erdberührten Bodens erforderlich.  
Um die genaue Dämmstärke zu bestimmen ist ein Sanierungskonzept mit einem Energieausweis bzw. eine U-Wert Berechnung erforderlich.

## Haustechnik

### - Dämmung Wärmeverteilungen

### - Einbau eines Regelsystems zur Optimierung der Wärmeabgabe

### - Heizungstausch (Nennwärmeleistung optimieren)

Nach einer thermischen Sanierung wird empfohlen, das Gebäude mit einem nachhaltigen Heizsystem (z.B. Pelletheizung oder Wärmepumpe) auszustatten.

### - Einbau von leistungsoptimierten und gesteuerten Heizungspumpen

### - Einregulierung / hydraulischer Abgleich

### - Einbau einer Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

### - Errichtung einer thermischen Solaranlage

## Projektanmerkungen

### Hofer Mehrfamilienwohnhaus - Am Berg 3, 2193 Wilfersdorf

#### **Allgemein**

Die Daten für den Energieausweis stammen aus den vorhandenen Plänen vom Haus bzw. von den vor Ort Erhebungen im Oktober 2022.

Die Energiekennzahlberechnung dient lediglich als standardisierte Information über den energetischen Standard eines Gebäudes auf Grundlage normierter Nutzung. Durch Nutzverhalten, klimatischen Bedingungen, Abweichungen von der berechneten Durchschnittsraumtemperatur von 22 Grad Celsius sowie zahlreiche weiterer Faktoren sind in der Praxis teilweise starke Abweichungen gegeben und möglich. In der Regel liegt der tatsächliche jährliche Energieverbrauch im Durchschnitt höher als es der Energieausweis darstellt.

Der Ersteller des Energieausweises haftet daher nicht für die Richtigkeit des anfallenden Energieverbrauchs.

#### **Bauteile**

Die Bauteile wurden auf Grund einer vor Ort Besichtigung und entsprechend dem Alter des Gebäudes angenommen. Zur Bestimmung der Bauteilaufbauten wurden keine Bauteile geöffnet.

#### **Fenster**

Bei den Fenstern und Türen wurde Naturmaß genommen und die Werte lt. der im Energieberaterhandbuch hinterlegten Werte für das angegebene Alter angegeben.

#### **Geometrie**

Die Geometrie wurde lt. Planunterlagen und Naturmaßen ermittelt.

#### **Haustechnik**

Die Haustechnik entspricht den vor Ort Erhebungen im Oktober 2022.

## Heizlast Abschätzung

### Hofer Mehrfamilienwohnhaus - Am Berg 3, 2193 Wilfersdorf

#### Abschätzung der Gebäude-Heizlast auf Basis der Energieausweis-Berechnung

Berechnungsblatt

<b>Bauherr</b>	<b>Planer / Baufirma / Hausverwaltung</b>
Ing. Hofer Dachdecker, Spengler Zimmerer GmbH	
Wiener Straße 56	
2193 Wilfersdorf	
Tel.:	Tel.:

Norm-Außentemperatur:	-15,1 °C	Standort:	Wilfersdorf
Berechnungs-Raumtemperatur:	22 °C	Brutto-Rauminhalt der	
Temperatur-Differenz:	37,1 K	beheizten Gebäudeteile:	1.253,73 m <sup>3</sup>
		Gebäudehüllfläche:	971,21 m <sup>2</sup>

Bauteile	Fläche A [m <sup>2</sup> ]	Wärmed.- koeffizient U [W/m <sup>2</sup> K]	Korr.- faktor f [1]	Leitwert [W/K]
AD01 Decke zu unconditioniertem geschloss. Dachraum	261,89	0,839	0,90	197,68
AW01 Außenwand	335,97	1,336	1,00	448,81
FE/TÜ Fenster u. Türen	40,50	1,431		57,95
EB01 erdanliegender Fußboden (<=1,5m unter Erdreich)	95,93	1,177	0,70	79,03
EW01 erdanliegende Wand (>1,5m unter Erdreich)	46,61	1,663	0,60	46,50
ID01 Fußboden zu sonstigem Pufferraum (nach unten)	165,96	0,614	0,70	71,36
IW01 Wand zu unconditioniertem ungedämmten Keller	24,36	1,292	0,70	22,02
Summe OBEN-Bauteile	261,89			
Summe UNTEN-Bauteile	261,89			
Summe Außenwandflächen	382,58			
Summe Innenwandflächen	24,36			
Fensteranteil in Außenwänden 9,6 %	40,50			
<b>Summe</b>			<b>[W/K]</b>	<b>923</b>

<b>Wärmebrücken (vereinfacht)</b>	<b>[W/K]</b>	<b>92</b>
<b>Transmissions - Leitwert</b>	<b>[W/K]</b>	<b>1.015,69</b>
<b>Lüftungs - Leitwert</b>	<b>[W/K]</b>	<b>96,16</b>
<b>Gebäude-Heizlast Abschätzung</b>	Luftwechsel = 0,38 1/h <b>[kW]</b>	<b>41,2</b>
<b>Flächenbez. Heizlast Abschätzung (358 m<sup>2</sup>)</b>	<b>[W/m<sup>2</sup> BGF]</b>	<b>115,28</b>

Die Gebäude-Heizlast Abschätzung dient als Zeitkalkpunkt für die Auslegung des Wärmesetzlers  
Für die Dimensionierung ist eine Heizlast Berechnung gemäß ÖNORM H 7300 erforderlich

Die erforderliche Leistung für die Warmwasserbereitung ist unberücksichtigt.

## Bauteile

### Hofer Mehrfamilienwohnhaus - Am Berg 3, 2193 Wilfersdorf

#### ZD01 warme Zwischendecke

bestehend	von Innen nach Außen	Dicke	$\lambda$	$d / \lambda$	
Fertigparkett 2-Schicht	B	0,0150	0,160	0,094	
RÖFIX 970 Zementestrich	B	0,0600	1,600	0,038	
KI Trittschall-Dämmplatte TPS	B	0,0300	0,036	0,833	
Beton mit Bewehrung 2 % WU-Qualität (2400 kg/m <sup>3</sup> )	B	0,2000	2,500	0,080	
Nutzholz (475kg/m <sup>3</sup> -Fi/Ta) rauh, luftgetr.	B	0,0250	0,120	0,208	
Gipskartonplatte (700 kg/m <sup>3</sup> )	B	0,0150	0,210	0,071	
Rse+Rsi = 0,26		Dicke gesamt	0,3450	U-Wert	0,63

#### AW01 Außenwand

bestehend	von Innen nach Außen	Dicke	$\lambda$	$d / \lambda$	
Kalkzementputz (1600)	B	0,0200	0,700	0,029	
Vollziegelmauerwerk (1600)	B	0,3600	0,700	0,514	
Kalkzementputz (1600)	B	0,0250	0,700	0,036	
Rse+Rsi = 0,17		Dicke gesamt	0,4050	U-Wert	1,34

#### EB01 erdanliegender Fußboden (<=1,5m unter Erdreich)

bestehend	von Innen nach Außen	Dicke	$\lambda$	$d / \lambda$	
Fertigparkett 2-Schicht	B	0,0150	0,160	0,094	
1.202.06 Estrichbeton	B	0,0500	1,480	0,034	
Bachl EPS F-040	B	0,0200	0,040	0,500	
1.202.02 Stahlbeton	B	0,1200	2,300	0,052	
Rse+Rsi = 0,17		Dicke gesamt	0,2050	U-Wert	1,18

#### AD01 Decke zu unkonditioniertem geschloss. Dachraum

bestehend	von Außen nach Innen	Dicke	$\lambda$	$d / \lambda$	
1.102.02 Vollziegelmauerwerk	B	0,0600	0,640	0,094	
1.506.08 Kesselschlacke	B	0,0500	0,330	0,152	
Nutzholz (425 kg/m <sup>3</sup> )-Fichte rauh, luftgetr. (Alt.)	B	0,0250	0,110	0,227	
Riegel dazw.	B	20,0 %	0,120	0,333	
Luft steh., W-Fluss horizontal 195 < d <= 200 mm	B	80,0 %	0,2000	1,250	0,128
Nutzholz (425 kg/m <sup>3</sup> )-Fichte rauh, luftgetr. (Alt.)	B	0,0250	0,110	0,227	
Kalkzementputz (1600)	B	0,0300	0,700	0,043	
RTo 1,2466    RTu 1,1380    RT 1,1923		Dicke gesamt	0,3900	U-Wert	0,84
Riegel:	Achsabstand 0,600    Breite 0,120	Rse+Rsi	0,2		

#### IW01 Wand zu unkonditioniertem ungedämmten Keller

bestehend	von Innen nach Außen	Dicke	$\lambda$	$d / \lambda$	
Kalkzementputz (1600)	B	0,0300	0,700	0,043	
Vollziegelmauerwerk (1600)	B	0,3000	0,700	0,429	
Kalkzementputz (1600)	B	0,0300	0,700	0,043	
Rse+Rsi = 0,26		Dicke gesamt	0,3600	U-Wert	1,29

#### EW01 erdanliegende Wand (>1,5m unter Erdreich)

bestehend	von Innen nach Außen	Dicke	$\lambda$	$d / \lambda$	
Kalkzementputz (1600)	B	0,0300	0,700	0,043	
Vollziegelmauerwerk (1600)	B	0,3000	0,700	0,429	
Rse+Rsi = 0,13		Dicke gesamt	0,3300	U-Wert	1,66

#### ID01 Fußboden zu sonstigem Pufferraum (nach unten)

bestehend	von Innen nach Außen	Dicke	$\lambda$	$d / \lambda$	
Fertigparkett 2-Schicht	B	0,0150	0,160	0,094	
RÖFIX 970 Zementestrich	B	0,0600	1,600	0,038	
KI Trittschall-Dämmplatte TPS	B	0,0300	0,036	0,833	
Beton mit Bewehrung 2 % WU-Qualität (2400 kg/m <sup>3</sup> )	B	0,2000	2,500	0,080	
Nutzholz (475kg/m <sup>3</sup> -Fi/Ta) rauh, luftgetr.	B	0,0250	0,120	0,208	
Normalbeton	B	0,0600	1,710	0,035	
Rse+Rsi = 0,34		Dicke gesamt	0,3900	U-Wert	0,61



## Bauteile

### Hofer Mehrfamilienwohnhaus - Am Berg 3, 2193 Wilfersdorf

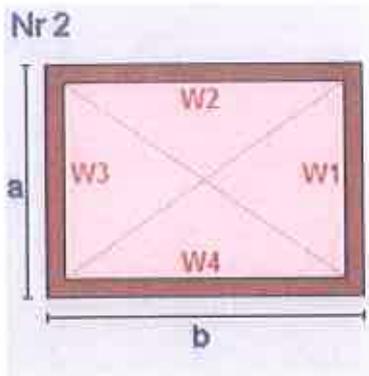
---

Folgende Bauteile sind im Rahmen der Bauteileplanung enthalten:  
- Bauteile für die Außenwand, die Außenputz, die Außenputzschicht,  
die Außenputzschicht und die Außenputzschicht.

## Geometriausdruck

### Hofer Mehrfamilienwohnhaus - Am Berg 3, 2193 Wilfersdorf

#### EG Grundform



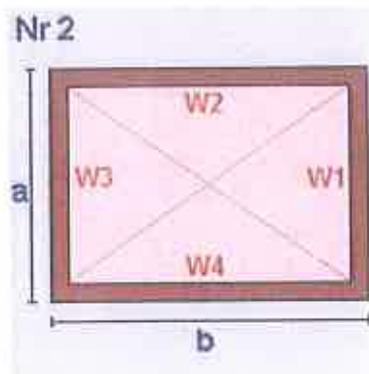
$a = 7,08$      $b = 13,55$   
lichte Raumhöhe =  $2,89 + \text{obere Decke: } 0,35 \Rightarrow 3,24\text{m}$   
BGF 95,93m<sup>2</sup> BRI 310,35m<sup>3</sup>

Wand W1	22,90m <sup>2</sup>	IW01	Wand zu unconditioniertem ungedämmten
Wand W2	43,83m <sup>2</sup>	AW01	Außenwand
Wand W3	22,90m <sup>2</sup>	AW01	
Wand W4	43,83m <sup>2</sup>	EW01	erdanliegende Wand (>1,5m unter Erdre
Decke	95,93m <sup>2</sup>	ZD01	warme Zwischendecke
Boden	95,93m <sup>2</sup>	EB01	erdanliegender Fußboden (<=1,5m unter

#### EG Summe

EG Bruttogrundfläche [m<sup>2</sup>]: 95,93  
EG Bruttorauminhalt [m<sup>3</sup>]: 310,35

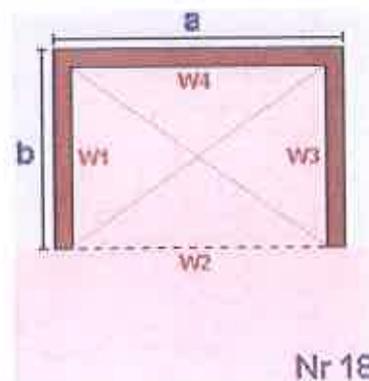
#### OG1 Grundform



$a = 7,60$      $b = 21,09$   
lichte Raumhöhe =  $2,89 + \text{obere Decke: } 0,39 \Rightarrow 3,28\text{m}$   
BGF 160,28m<sup>2</sup> BRI 525,73m<sup>3</sup>

Wand W1	24,93m <sup>2</sup>	AW01	Außenwand
Wand W2	69,18m <sup>2</sup>	AW01	
Wand W3	24,93m <sup>2</sup>	AW01	
Wand W4	69,18m <sup>2</sup>	AW01	
Decke	160,28m <sup>2</sup>	AD01	Decke zu unconditioniertem geschloss.
Boden	-95,93m <sup>2</sup>	ZD01	warme Zwischendecke
Teilung	64,35m <sup>2</sup>	ID01	

#### OG1 Rechteck



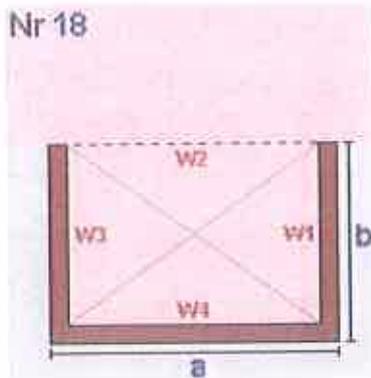
$a = 7,40$      $b = 5,24$   
lichte Raumhöhe =  $2,89 + \text{obere Decke: } 0,39 \Rightarrow 3,28\text{m}$   
BGF 38,78m<sup>2</sup> BRI 127,19m<sup>3</sup>

Wand W1	17,19m <sup>2</sup>	AW01	Außenwand
Wand W2	-24,27m <sup>2</sup>	AW01	
Wand W3	17,19m <sup>2</sup>	AW01	
Wand W4	24,27m <sup>2</sup>	AW01	
Decke	38,78m <sup>2</sup>	AD01	Decke zu unconditioniertem geschloss.
Boden	38,78m <sup>2</sup>	ID01	Fußboden zu sonstigem Pufferraum (nac

## Geometrieausdruck

### Hofer Mehrfamilienwohnhaus - Am Berg 3, 2193 Wilfersdorf

#### OG1 Rechteck



a = 5,85      b = 10,74  
lichte Raumhöhe = 2,89 + obere Decke: 0,39 => 3,28m  
BGF 62,83m<sup>2</sup> BRI 206,08m<sup>3</sup>

Wand W1	35,23m <sup>2</sup>	AW01	Außenwand
Wand W2	-19,19m <sup>2</sup>	AW01	
Wand W3	35,23m <sup>2</sup>	AW01	
Wand W4	19,19m <sup>2</sup>	AW01	
Decke	62,83m <sup>2</sup>	AD01	Decke zu unconditioniertem geschloss.
Boden	62,83m <sup>2</sup>	ID01	Fußboden zu sonstigem Pufferraum (nac

#### OG1 Summe

OG1 Bruttogrundfläche [m<sup>2</sup>]: 261,89  
OG1 Bruttorauminhalt [m<sup>3</sup>]: 859,00

#### Deckenvolumen EB01

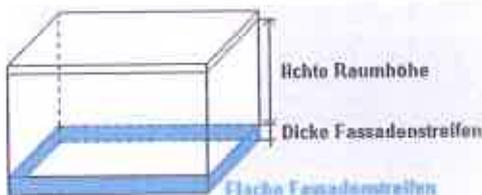
Fläche 95,93 m<sup>2</sup> x Dicke 0,21 m = 19,67 m<sup>3</sup>

#### Deckenvolumen ID01

Fläche 165,96 m<sup>2</sup> x Dicke 0,39 m = 64,72 m<sup>3</sup>

Bruttorauminhalt [m<sup>3</sup>]: 84,39

#### Fassadenstreifen - Automatische Ermittlung



Wand	Boden	Dicke	Länge	Fläche
AW01	- EB01	0,205m	20,63m	4,23m <sup>2</sup>
AW01	- ID01	0,390m	31,95m	12,46m <sup>2</sup>
IW01	- EB01	0,205m	7,09m	1,45m <sup>2</sup>
EW01	- EB01	0,205m	13,55m	2,78m <sup>2</sup>

Gesamtsumme Bruttogeschoßfläche [m<sup>2</sup>]: 357,82  
Gesamtsumme Bruttorauminhalt [m<sup>3</sup>]: 1.253,73

## Fenster und Türen

### Hofer Mehrfamilienwohnhaus - Am Berg 3, 2193 Wilfersdorf

Typ	Bauteil	Anz.	Bezeichnung	Breite m	Höhe m	Fläche m <sup>2</sup>	U <sub>g</sub> W/m <sup>2</sup> K	U <sub>f</sub> W/m <sup>2</sup> K	PSI W/mK	A <sub>g</sub> m <sup>2</sup>	U <sub>w</sub> W/m <sup>2</sup> K	AxU <sub>f</sub> W/K	g	fs		
B	Prüfnormmaß Typ 1 (T1)			1,23	1,48	1,82	0,65	2,20	0,040	1,56	0,98		0,48			
B	Prüfnormmaß Typ 2 (T2)			1,23	1,48	1,82	1,10	0,77	0,028	1,56	1,13		0,63			
B	Prüfnormmaß Typ 3 (T3)			1,23	1,48	1,82	1,10	1,25	0,050	1,56	1,26		0,62			
B	Prüfnormmaß Typ 4 (T4)			1,23	1,48	1,82	3,00	3,00	0,050	1,77	3,15		0,57			
<b>6,45</b>																
<b>NO</b>																
B	T2	OG1	AW01	1	0,40 x 0,70	0,40	0,70	0,28	1,10	0,77	0,028	0,18	1,16	0,33	0,63	0,50
B	T3	OG1	AW01	1	0,90 x 0,90	0,90	0,90	0,81	1,10	1,25	0,050	0,64	1,33	1,08	0,62	0,50
B	T4	OG1	AW01	1	0,85 x 1,55	0,85	1,55	1,32	3,00	3,00	0,050	1,20	3,71	4,88	0,67	0,50
B		OG1	AW01	1	1,00 x 2,00	1,00	2,00	2,00				1,67	3,34			
B	T1	OG1	AW01	2	0,50 x 1,50	0,50	1,50	1,50	0,65	2,20	0,040	1,08	1,31	1,97	0,48	0,50
<b>6</b>						<b>5,91</b>			<b>3,10</b>			<b>11,60</b>				
<b>NW</b>																
B	T1	OG1	AW01	2	0,85 x 1,15	0,85	1,15	1,96	0,65	2,20	0,040	1,40	1,37	2,68	0,48	0,50
B		OG1	AW01	1	Hausbir	0,85	2,30	1,96			0,98	1,50	2,93	0,62	0,50	
B		OG1	AW01	1	Hausbir	1,00	2,00	2,00			0,80	1,50	3,00	0,62	0,50	
<b>4</b>						<b>5,92</b>			<b>3,18</b>			<b>8,61</b>				
<b>SO</b>																
B	T1	EG	AW01	5	0,90 x 1,50	0,90	1,50	6,75	0,65	2,20	0,040	5,06	1,29	8,68	0,48	0,50
B	T1	EG	AW01	1	0,50 x 1,50	0,50	1,50	0,75	0,65	2,20	0,040	0,54	1,31	0,98	0,48	0,50
B		EG	AW01	1	1,10 x 2,00	1,10	2,00	2,20				1,67	3,67			
B	T1	OG1	AW01	5	0,90 x 1,50	0,90	1,50	6,75	0,65	2,20	0,040	5,06	1,29	8,68	0,48	0,50
B	T1	OG1	AW01	1	1,50 x 1,50	1,50	1,50	2,25	0,65	2,20	0,040	1,76	1,23	2,76	0,48	0,50
B	T1	OG1	AW01	2	0,90 x 1,20	0,90	1,20	2,16	0,65	2,20	0,040	1,65	1,23	2,67	0,48	0,50
<b>15</b>						<b>20,86</b>			<b>14,07</b>			<b>27,44</b>				
<b>SW</b>																
B	T3	OG1	AW01	8	0,85 x 1,15	0,85	1,15	7,82	1,10	1,25	0,050	6,30	1,31	10,27	0,62	0,50
<b>8</b>						<b>7,82</b>			<b>6,30</b>			<b>10,27</b>				
<b>Summe</b>		<b>33</b>		<b>40,51</b>			<b>26,65</b>			<b>57,92</b>						

U<sub>g</sub> Uwertisol U<sub>f</sub> Uwertisol U<sub>f</sub> Uwertisol PSI Fensterkennwert U<sub>w</sub> Uwertisol A<sub>g</sub> Glasfläche  
g Energiekennwert Uwertisol U<sub>w</sub> Uwertisol U<sub>f</sub> Uwertisol  
T<sub>1</sub> Prüfnormmaß Uwertisol Uwertisol



Rahmen

Hofer Mehrfamilienwohnhaus - Am Berg 3, 2193 Wilfersdorf

Bezeichnung	Rb.re m	Rb.li. m	Rb.o m	Rb.u. m	%	Stulp Anz.	Stb. m	Pfost Anz.	Pfb. m	H-Sp. Anz.	V-Sp. Anz.	Spb. m	
Typ 1 (T1)	0,050	0,050	0,050	0,050	14								Holz-Kastenfenster
Typ 2 (T2)	0,050	0,050	0,050	0,050	14								Kunststoff-Fenster
Typ 3 (T3)	0,050	0,050	0,050	0,050	14								Holzfenster
Typ 4 (T4)	0,010	0,010	0,010	0,010	3								Glasbausteine Bestand
0,90 x 1,50	0,050	0,050	0,050	0,050	25	1	0,050			1		0,050	Holz-Kastenfenster
0,50 x 1,50	0,050	0,050	0,050	0,050	28					1		0,050	Holz-Kastenfenster
0,40 x 0,70	0,050	0,050	0,050	0,050	36								Kunststoff-Fenster
1,50 x 1,50	0,050	0,050	0,050	0,050	22	2	0,050			1		0,050	Holz-Kastenfenster
0,85 x 1,15	0,050	0,050	0,050	0,050	28	1	0,050			1		0,050	Holz-Kastenfenster
0,90 x 0,90	0,050	0,050	0,050	0,050	21								Holzfenster
0,85 x 1,55	0,010	0,010	0,010	0,010	9					5	2	0,010	Glasbausteine Bestand
0,90 x 1,20	0,050	0,050	0,050	0,050	24	1	0,050						Holz-Kastenfenster
0,85 x 1,15	0,050	0,050	0,050	0,050	19								Holzfenster

R: Rahmen, F: Fensterrahmen, K: Kastenfenster, H: Holz, K: Kunststoff, G: Glas, B: Bausteine, B: Bestand  
 Anz.: Anzahl, m: Meter, %: Prozent, Sp.: Spalten, Stb.: Stäbe, Pf.: Pfosten, Pfb.: Pfostenbreite  
 H-Sp.: Horizontale Spalten, V-Sp.: Vertikale Spalten, Spb.: Spaltenbreite



**RH-Eingabe**

**Hofer Mehrfamilienwohnhaus - Am Berg 3, 2193 Wilfersdorf**

**Raumheizung**

Allgemeine Daten

Wärmebereitstellung gebäudezentral

Abgabe

Haupt Wärmeabgabe Radiatoren, Einzelraumheizer

Systemtemperatur 90°/70°

Regelfähigkeit Heizkörper-Regulierungsventile von Hand betätigt

Heizkostenabrechnung Individuelle Wärmeverbrauchsermittlung und Heizkostenabrechnung (Fixwert)

Verteilung

Leitungslängen lt. Defaultwerten

	gedämmt	Verhältnis Dämmstoffdicke zu Rohrdurchmesser	Außen- Durchmesser [mm]	Dämmung Armaturen	Leitungslänge [m]	konditioniert [%]
Verteilleitungen	Nein		20,0	Nein	21,24	75
Steigleitungen	Nein		20,0	Nein	28,63	100
Anbindeleitungen	Nein		20,0	Nein	200,38	

Speicher

kein Wärmespeicher vorhanden

Bereitstellung

Bereitstellungssystem Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff

Standort nicht konditionierter Bereich

Energieträger Gas

Heizgerät Standardkessel

Modulierung ohne Modulierungsfähigkeit

Heizkreis gleitender Betrieb

Baujahr Kessel vor 1978

Nennwärmeleistung 45,65 kW Defaultwert

Korrekturwert des Wärmebereitstellungssystems  $k_r = 0,75\%$  Fixwert

Kessel bei Vollast 100%

Kesselwirkungsgrad entsprechend Prüfbericht  $\eta_{100\%} = 82,3\%$  Defaultwert

Kesselwirkungsgrad bei Betriebsbedingungen  $\eta_{be,100\%} = 82,3\%$

Betriebsbereitschaftsverlust bei Prüfung  $q_{bb,Pb} = 1,8\%$  Defaultwert

Hilfsenergie - elektrische Leistung

Umwälzpumpe 57,89 W Defaultwert

## WWB-Eingabe

Hofer Mehrfamilienwohnhaus - Am Berg 3, 2193 Wilfersdorf

### Warmwasserbereitung

#### Allgemeine Daten

Wärmebereitstellung gebäudezentral  
kombiniert mit Raumheizung

#### Abgabe

Heizkostenabrechnung Individuelle Wärmeverbrauchsermittlung und Heizkostenabrechnung (Fixwert)

#### Wärmeverteilung ohne Zirkulation

Leitungslängen lt. Defaultwerten

	gedämmt	Verhältnis Dämmstoffdicke zu Rohrdurchmesser	Außen- Durchmesser [mm]	Dämmung Armaturen	Leitungslänge [m]	konditioniert [%]	
Verteilleitungen	Nein		20,0	Nein	10,72	75	
Steigleitungen	Nein		20,0	Nein	14,31	100	
Stichleitungen					57,25		Material Stahl 2,42 W/m

#### Speicher

Art des Speichers indirekt beheizter Speicher  
Standort nicht konditionierter Bereich  
Baujahr Vor 1978  
Nennvolumen 501 l Defaultwert

Täglicher Bereitschaftsverlust Wärmespeicher  $q_{b,WS} = 6,44 \text{ kWh/d}$  Defaultwert

#### Hilfsenergie - elektrische Leistung

Speicherladepumpe 65,76 W Defaultwert

1. Wert ist Wärmebereitstellungswärme (Wärmeleistung) bzw. Nutzungsanteil

# Energiekennzahlen für die Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012

Bezeichnung	Hofer Mehrfamilienwohnhaus - Am Berg 3, 2193 Wilfersdorf		
Gebäudeteil			
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Baujahr	1948
Straße	Am Berg 3	Katastralgemeinde	Wilfersdorf
PLZ/Ort	2193 Wilfersdorf	KG-Nr.	18042
Grundstücksnr.	2221/79	Seehöhe	190 m

Energiekennzahlen lt. Energieausweis

**HWB<sub>Ref,SK</sub> 280**      **f<sub>GEE,SK</sub> 3,57**

Energieausweis Ausstellungsdatum 10.11.2022      Gültigkeitsdatum 09.11.2032

Der Energieausweis besteht aus - den ersten zwei Seiten (im Falle von Sonstigen konditionierten Gebäuden auch aus mehr Seiten, denn ab der 3. Seite strukturierte Auflistung der U-Werte) gemäß dem im Anhang dieser Richtlinie festgelegten Layout und  
- einem technischen Anhang

- HWB<sub>Ref</sub>** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.
- f<sub>GEE</sub>** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).
- SK** Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.
- EAVG §3** Wird ein Gebäude oder ein Nutzungsobjekt in einem Druckwerk oder einem elektronischen Medium zum Kauf oder zur In-Bestand-Nahme angeboten, so sind in der Anzeige der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben. Diese Pflicht gilt sowohl für den Verkäufer oder Bestandgeber als auch für den von diesem beauftragten Immobilienmakler.
- EAVG §4** (1) Beim Verkauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer, bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes der Bestandgeber dem Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandnehmers einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihm diesen oder eine vollständige Kopie desselben binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen.
- EAVG §6** Wird dem Käufer oder Bestandnehmer vor Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt die darin angegebene Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes als bedungene Eigenschaft im Sinn des § 922 Abs. 1 ABGB.
- EAVG §7** (1) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nicht bis spätestens zur Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.  
(2) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nach Vertragsabschluss kein Energieausweis ausgehändigt, so kann er entweder sein Recht auf Ausweisaushändigung gerichtlich geltend machen oder selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus entstandenen Kosten vom Verkäufer oder Bestandgeber ersetzt begehren.
- EAVG §8** Vereinbarungen, die die Vorlage- und Aushändigungspflicht nach § 4, die Rechtsfolge der Ausweisvorlage nach § 6, die Rechtsfolge unterlassener Vorlage nach § 7 Abs. 1 einschließlich des sich daraus ergebenden Gewährleistungsanspruchs oder die Rechtsfolge unterlassener Aushändigung nach § 7 Abs. 2 ausschließen oder einschränken, sind unwirksam.
- EAVG §9** (1) Ein Verkäufer, Bestandgeber oder Immobilienmakler, der es entgegen § 3 unterlässt, in der Verkaufs- oder In-Bestand-Gabe-Anzeige den Heizwärmebedarf und den Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1 450 Euro zu bestrafen. Der Verstoß eines Immobilienmaklers gegen § 3 ist entschuldigt, wenn er seinen Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte beziehungsweise zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Auftraggeber dieser Aufforderung jedoch nicht nachgekommen ist.  
(2) Ein Verkäufer oder Bestandgeber, der es entgegen § 4 unterlässt,  
1. dem Käufer oder Bestandnehmer rechtzeitig einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen oder  
2. dem Käufer oder Bestandnehmer nach Vertragsabschluss einen Energieausweis oder eine vollständige Kopie desselben auszuhändigen, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1450 Euro zu bestrafen.

# Vorlagebestätigung

Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012

Bezeichnung: Hofer Mehrfamilienwohnhaus - Am Berg 3, 2193 Wilfersdorf

Gebäudedetail

Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Baujahr	1948
Straße	Am Berg 3	Katastralgemeinde	Wilfersdorf
PLZ/Ort	2193 Wilfersdorf	KG-Nr.	15042
Grundstücksnr.	2221/79	Seehöhe	190 m

Energiekennzahlen lt. Energieausweis

**HWB<sub>Ref,SK</sub> 280**      **f<sub>GEE,SK</sub> 3,57**

Der Energieausweis besteht aus:

- den ersten zwei Seiten (im Falle von Sonstigen konditionierten Gebäuden auch aus mehr Seiten, dann ab der 3. Seite strukturierte Auflistung der U-Werte) gemäß dem im Anhang dieser Richtlinie festgelegten Layout und
- einem technischen Anhang

Der Vorlegende bestätigt, dass der Energieausweis vorgelegt wurde.

Ort, Datum

Name Vorlegender

Unterschrift Vorlegender

Der Interessent bestätigt, dass ihm der Energieausweis vorgelegt wurde.

Ort, Datum

Name Interessent

Unterschrift Interessent

**HWB<sub>Ref</sub>** Der Referenz-Wärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung möglicher Erträge aus Wärme-Rückgewinnung, zu halten.

**f<sub>GEE</sub>** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**SK** Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1971 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1973 bis 2007 gegenüber der Vorlesung abgearbeitet.

**EAVG 54** (1) Beim Verkauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer, bis die In-Bestand-Klabe eines Gebäudes der Bestätigung durch den Bestandsnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragschließung des Käufers oder Bestandsnehmers erteilt zu werden Zeitpunkt höchstens zwölf Jahre alten Energieausweis vorzulegen, auf ihn dieses oder eine vollständige Kopie desselben binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss zurückzugeben.

# Aushändigungsbestätigung

Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012

Bezeichnung	Hofer Mehrfamilienwohnhaus - Am Berg 3, 2193 Wilfersdorf		
Gebäudeteil			
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Baujahr	1948
Straße	Am Berg 3	Katastralgemeinde	Wilfersdorf
PLZ/Ort	2193 Wilfersdorf	KG-Nr.	15042
Grundstücksnr.	2221/79	Seehöhe	190 m

Energiekennzahlen lt. Energieausweis

**$H_{WB,Ref,SK}$  280**       **$f_{GEE,SK}$  3,57**

Der Energieausweis besteht aus

- den ersten zwei Seiten (im Falle von Sonstigen konditionierten Gebäuden auch aus mehr Seiten, denn ab der 3. Seite strukturierte Auflistung der U-Werte) gemäß dem im Anhang dieser Richtlinie festgelegten Layout und
- einem technischen Anhang

Der Verkäufer/Bestandgeber bestätigt, dass der Energieausweis ausgehändigt wurde.

Ort, Datum

Name Verkäufer/Bestandgeber

Unterschrift Verkäufer/Bestandgeber

Der Käufer/Bestandnehmer bestätigt, dass ihm der Energieausweis ausgehändigt wurde.

Ort, Datum

Name Käufer/Bestandnehmer

Unterschrift Käufer/Bestandnehmer

$H_{WB,Ref}$	Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal gefundeten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmepumpengewinnung, zu halten.
$f_{GEE}$	Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2077).
SK	Das Standardklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Messdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1970 bis 2007 gegenüber der Vorführung aktualisiert.
EAVG 54	(1) Beim Verkauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer, bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes der Bestandgeber dem Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandnehmers einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihn diesem oder einer vollständigen Kopie desselben binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss einzuhandigen.

Nr.	Tagebuchzahl	Grundfl.	Kaufpreis	€/m²	Preisänderung	Hammonisierung	Widmung	Vorkaufdatum	Verkauf von	Adresse	Entfernung	Sonstiges
1	3918/2023	195,00 m²	9.750,00 €	50,00 €/m²	1,00 %	50,00 €/m²	GP, D, BD	02.01.2023	Marktgemeinde Wilfersdorf an privat	KG 15042, GRST 1529/1, Trennstück 1	60 m n	Gesamtgrundstück 11.901 m² (mit Baufl. Gebäude 47 m²); unbekannt, welcher Teil verkauft
2	9965/2020	1.145,00 m²	129.000,00 €	112,66 €/m²	1,32 %	148,85 €/m²	BA	25.11.2020	GmbH an GmbH	KG 15042, GRST .499, 1754/5, 1754/11; Neugasse 16	70 m w	mit Abbruchobjekt; GRST .499 nicht mehr auffindbar bebaut; Widmung 2018 laut Immomapping unbekannt/Grünland; Bebauung 2019 unbekannt
3	4088/2019	331,00 m²	22.000,00 €	66,47 €/m²	1,43 %	95,34 €/m²	BA	05.02.2019	privat an privat	KG 15042, GRST .58; Berggasse 24	100 m nw	Abbruch von zwei bestehenden Wohnhäusern mit Nebengebäude n; Käufer: Hofer Mobilien u. Immobilienges. m. b. H.
4	4836/2023	1.160,00 m²	174.000,00 €	150,00 €/m²	1,00 %	150,00 €/m²	BA	08.05.2023	GmbH an GmbH	KG 15042, GRST 1755/2; Berggasse 5	100 m sw	Verkauf: Auftraggeber, Käufer s. Vgl. 4; Nachbergst zu Vgl. 4
5	303/2022	390,00 m²	23.400,00 €	60,00 €/m²	1,18 %	71,01 €/m²	BA	06.12.2021	GmbH an GmbH	KG 15042, GRST 1756, Trennstück 1	110 m sw	

keine passenden Angebote auf willhaben

Mittelwert:  
gerundet:

116,30 €/m²
120,00 €/m²

## Fotodokumentation



